

C | BOURDEILLES

24

Dordogne

c|a.u.e

Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

CONSEILLER

INFORMER

SENSIBILISER

FORMER



Diagnostic urbain du bourg et pistes de développement

Avec
le soutien

Dordogne
PÉRIGORD
LE DÉPARTEMENT | dordogne.fr

SOMMAIRE



Diagnostic

p. 3

1 / Situation générale

p.4

- 1.1 / Territorialité
- 1.2 / Situation géographique

2 / Identité paysagère

p.6

- 2.1 / Covisibilités avec le bourg
- 2.2 / Identité de Bourdeilles
- 2.3 / Les arbres de Bourdeilles
- 2.4 / Parcs et jardins

3 / Composition urbaine

p.11

- 3.1 / Évolution urbaine et consommation foncière
- 3.2 / Forme urbaine actuelle : quelle perception ?
- 3.3 / Patrimoine architectural

4 / Analyse fonctionnelle

p.17

- 4.1 / Répartition du tissu urbain
- 4.2 / Bâti vacant
- 4.3 / Analyse foncière
- 4.4 / Stationnements et mobilités

5 / Approche sensible

p.24

- 5.1 / Bourg vécu
- 5.2 / Bourg rêvé

6 / Les espaces à enjeux

p.28

- 6.1 / L'entrée de bourg touristique (D106 Est)
- 6.2 / Les deux berges
- 6.3 / La traverse
- 6.4 / L'entrée de bourg D78 Est
- 6.5 / Le belvédère
- 6.6 / La plaine des jeux
- 6.7 / Le parc
- 6.8 / L'extension de bourg Sud-Ouest

Propositions

p. 42

/ Plan d'ensemble

p.43

1 / La traverse

p.44

- / Ecluses à double sens
- / Zone de rencontre
- / Reconquête du bâti vacant
- / Entrée Est
- / Entrée Ouest, espace public minéral
- / Entrée Ouest, reconquête du végétal

2 / Le belvédère

p.56

- / une esplanade
- / un parc culturel

3 / les ruelles du cœur du bourg

p.64

4 / Plaine des jeux

p.67

5 / Le parc habité groupé

p.70

- / Espace intergénérationnel
- / Esprit résidentiel
- / Esprit village

6 / Extension urbaine Sud-Ouest, OAP n°2

p.78

7 / Boîte à outils

p.80

Pistes de projet

p. 40

DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE



CONSEILLER

INFORMER

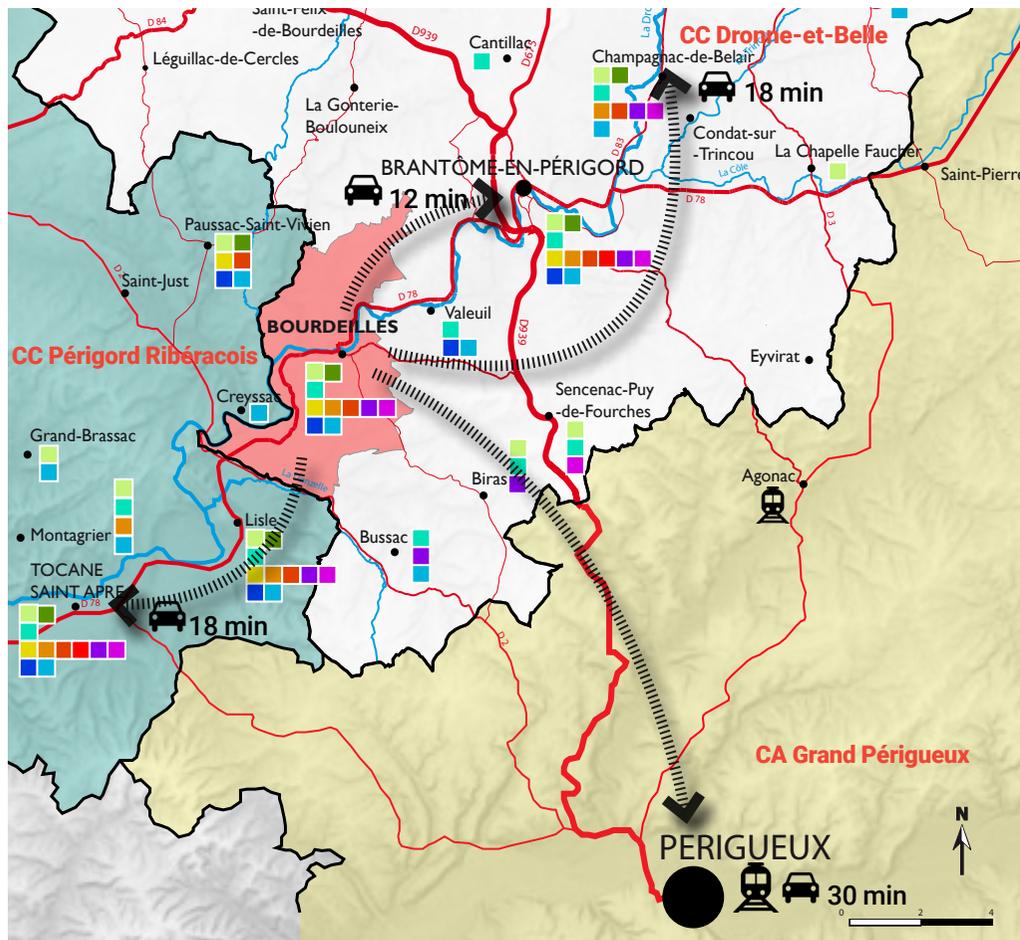
SENSIBILISER

FORMER



Objectif de l'étude

L'enjeu est de trouver l'équilibre entre développement touristique, accueil des jeunes actifs et maintien des personnes âgées sur la commune. A l'échelle du bourg, cela se traduit par la nécessité d'une requalification des espaces publics, du réinvestissement des bâtiments vacants, d'une réflexion sur les déplacements doux. La réalisation imminente de la déviation et les futures extensions urbaines Sud questionnent sur le fonctionnement global du bourg.



Site touristique

Bourg relais de la CDC

Bassin d'emplois de Brantôme

1 Situation générale

1.1 Territorialité

Bourdeilles se situe à 22kms au Nord-Ouest de Périgueux, à l'écart des grands axes routiers. Dans l'armature territoriale de la Communauté de Communes Dronne-et-Belle, la commune est identifiée comme bourg relais, lieu à privilégier pour l'implantation d'équipements et de services structurants.

L'ensemble des établissements de l'EHPAD et du FAM de Bourdeilles, positionné au cœur de bourg, offre environ 180 emplois pourvus essentiellement par des personnes n'habitant pas la commune. Les actifs de la commune se tournent principalement vers le bassin d'emploi de Brantôme / Champagnac-de-Bel-Air / Condat-sur-Trincou qui compte près de 400 postes dans l'industrie locale. Une autre partie d'entre-eux se déplace quotidiennement vers Périgueux. La voiture reste donc le principal mode de déplacement vers ces sites de travail. Avec l'apparition du télétravail, certains actifs profitent de la LGV sur Angoulême ou se dirigent vers la gare d'Agonac pour rejoindre Paris via Limoges.

La commune fonctionne en RPI avec la commune de Paussac-Saint-Vivien, située dans la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois, ce qui induit quelques flux routiers quotidiens entre les différents établissements scolaires (maternelle et primaire).

1.2 Situation géographique

La vallée de la Dronne scinde la commune en deux paysages. Le versant Sud est marqué par un paysage ouvert et cultivé en tournesol, maïs et blé, aux vallonnements plutôt doux ; tandis que le versant Nord se caractérise par un paysage plus boisé, aux vues plus restreintes, ponctué par des reliefs abrupts. Les falaises se devinent dans la masse boisée des coteaux.

Ce paysage exceptionnel est protégé par le SPR (Site Patrimonial Remarquable) de la vallée de la Dronne. Sites classé et inscrit complètent cette protection notamment au niveau du bourg. Celui-ci s'installe dans ce cœur de vallée entre pente et fond de vallée.

La Dronne est perçue par les habitants à la fois comme un lien et comme une frontière entre les deux rives. Deux ponts permettent de relier les deux berges ; l'un est piéton au cœur du bourg, l'autre est routier plus à l'Ouest.



Remonter le temps - IGN.fr



En observant la carte aérienne de 1959, on constate une évolution du paysage différente en fonction de ces trois entités :

- ① Le versant Nord évolue vers un enrichissement progressif de son coteau : les combes se ferment, les falaises sont cachées, les clairières cultivées disparaissent. Les terres agricoles ont également évolué avec une augmentation de la taille du parcellaire créant ainsi une occupation du sol plus simplifiée. L'arbre isolé et la haie, présents sur la carte de 1959, ont disparu avec l'augmentation de la taille du parcellaire.
- ② Tout comme la précédente entité, l'échelle du microparcellaire a évolué vers celle d'un macroparcellaire. La ripisylve s'est également épaissie le long de la Dronne.
- ③ Le coteau Sud de la Dronne est fortement marqué par une simplification du motif agricole : de grandes étendues de terre occupées par une même culture. Les arbres et les haies ont disparu du motif paysagé. La propriété importante de ces grandes parcelles pose la question de la reprise de ces grandes exploitations, qui peuvent en cas de non reprise devenir des terres en friche.



2 Identité paysagère

DIAGNOSTIC

2.1 Covisibilités avec le bourg

L'occupation du sol a une influence sur les covisibilités avec le bourg. La partie Nord, plus boisée, offre des vues ponctuelles sur le bourg de Bourdeilles, contrairement au coteau Sud plus ouvert. Les covisibilités sont plus lointaines, allant jusqu'à plus de 1.5 km du bourg.

L'église et le château sont les deux éléments du bourg repérables de loin.

Le bourg est rarement perçu en entier. Bois, ripisylve, habitat et jardins rompent la lecture de la silhouette urbaine. Quelques vues d'ensemble du bourg sont à préserver : des vues essentiellement proches de la rivière sur la rive gauche et des panoramas plus éloignés sur la rive droite.



2.2 Identité de Bourdeilles



- | | | |
|--|--|--|
|  Falaises |  Patrimoine de pays |  Murets |
|  Arbres |  Eglise / Chapelle |  Dronne |
|  Alignement d'arbres |  Château | |

/ L'identité du bourg de Bourdeilles est marquée par un patrimoine paysagé et architectural très riche, réparti sur les deux rives de la Dronne.

Outre la présence du château et de l'église, éléments de repère remarquable dans le paysage, l'identité de Bourdeilles est caractérisée également par le décor créé par les falaises calcaires, les grands arbres isolés majestueux et les alignements arborés qui accompagnent les entrées de bourg.

/ Le patrimoine de pays a été préservé à Bourdeilles ; une grande diversité s'y trouve : puits, poids public, croix ou encore lavoirs. Les nombreux murs et murets présents participent à l'ambiance du village. En continuité des habitations ou clôturant les petits jardins potagers, ils font partie intégrante du paysage urbain.

/ Ces différents éléments naturels ou bâtis sont à préserver, à mettre en valeur mais aussi à renouveler en ce qui concerne le patrimoine arboré.

La commune a déjà réalisé plusieurs projets en ce sens : la création d'un parcours commenté sur l'histoire du village, la construction d'une halle et son four à pain, lieu de convivialité. Ces réalisations sont appréciées par la population.



Carte postale de 1950. Un patrimoine bâti lié à un patrimoine végétal



2.3 Les arbres de Bourdeilles

/ Les arbres contribuent à l'identité de Bourdeilles. Les habitants sont soucieux de la préservation de ce patrimoine végétal. Deux grandes formes de plantation d'arbres se retrouvent :

-les arbres en alignement le long des routes principales. Ils délimitent clairement l'entrée dans la commune. Certaines grandes propriétés sont également arborées le long des allées menant à leur habitation.

Les essences utilisées sont principalement le marronnier, l'érable plane, le saule pleureur et le tilleul. Le marronnier est le plus utilisé. Malheureusement, cette espèce est attaquée par la mineuse. Aucun traitement n'existe. Il est donc nécessaire de se questionner sur les essences à planter pour le renouvellement du patrimoine arboré de Bourdeilles.

-les arbres isolés dans les espaces publics, les parcs privés ou publics. Ces sujets sont souvent anciens et leur ampleur de houppier magnifie les lieux. Ils sont complètement isolés dans un espace ou plantés à grande distance les uns des autres dans un parc. Le séquoia trônant devant la mairie est l'un de ces beaux sujets mais on retrouve également des marronniers, des cèdres de l'Atlas et du Liban, des tulipiers de Virginie, des tilleuls, des frênes, des épicéas, des robiniers faux acacia...

Les futurs aménagements publics et jardins privés doivent intégrer la prochaine génération de plantation afin de contribuer au renouvellement de ces arbres majestueux.

/ Les arbres, créant la ripisylve de la Dronne, ont pour rôle de tenir les berges. Leur présence est donc essentielle. Certains habitants regrettent néanmoins la densité de cette végétation qui cache en partie le château. Un équilibre est donc à trouver entre préservation des berges et ouverture de la vue.



2.4 Parcs et jardins

/ Le bourg est ponctué de nombreux espaces verts ouverts au public : le parc du château, le jardin du presbytère, le parc des berges de la Dronne mais aussi d'espaces simplement arborés : parking végétalisé, plaine de loisirs etc...

/ Ces espaces publics sont enrichis par la qualité de certains jardins privés grâce à l'investissement de leur propriétaire. Ces parcelles, en partie visibles depuis l'espace public, contribuent à l'harmonie végétale du centre-bourg.



Ce village, au tissu urbain médiéval, se distingue des autres par son patrimoine végétal remarquable. Celui-ci compense le bâti dense afin d'offrir un cadre de vie agréable aux habitants et être source d'inspiration pour le développement touristique de la commune.

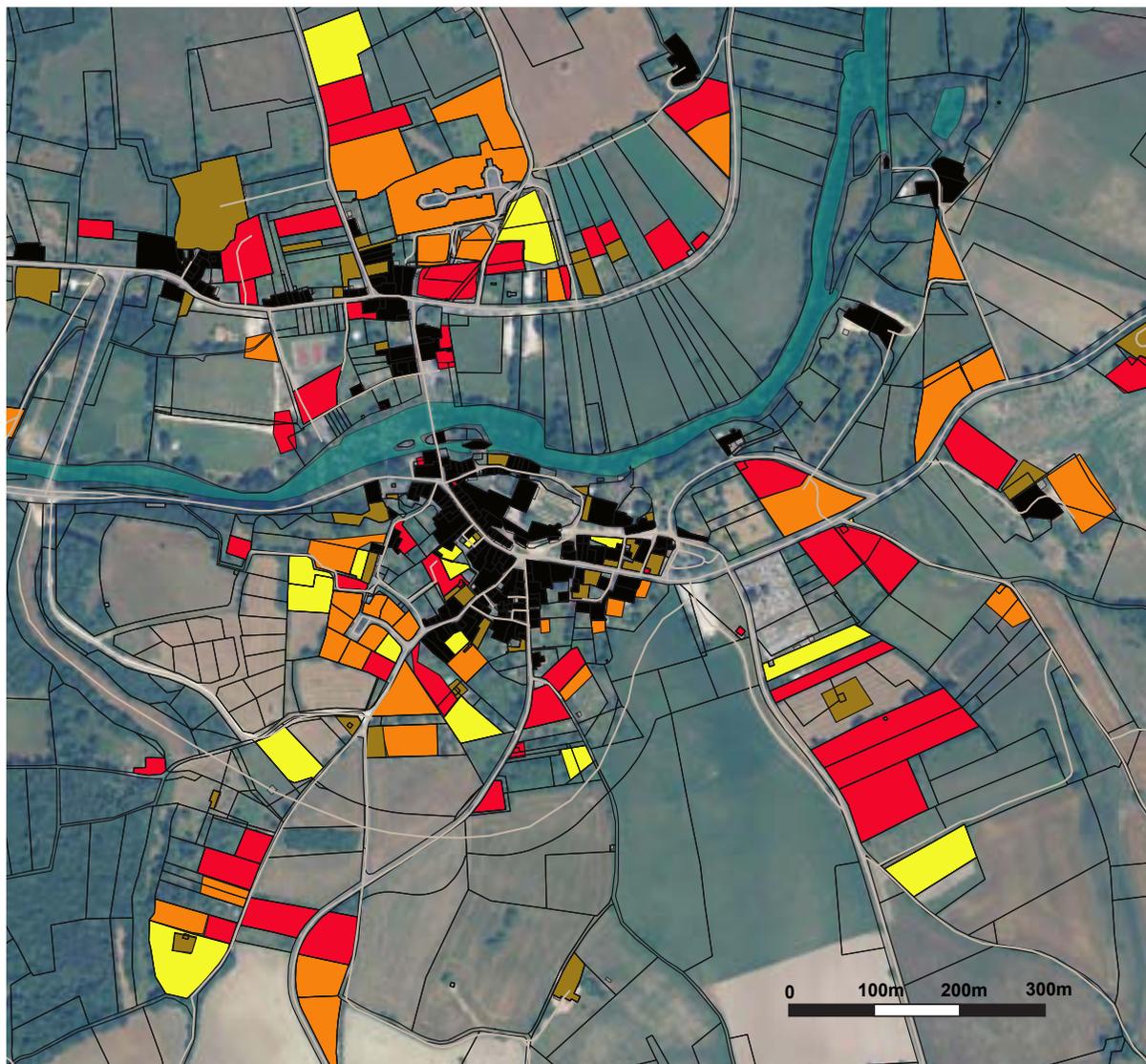
/ Néanmoins, certains secteurs du bourg ont des jardins non entretenus ou des rues très minérales qui mériteraient une requalification paysagère.





3 Composition urbaine

3.1 Evolution urbaine



/ Le bourg au temps du cadastre napoléonien (env 1843)

- > Premières traces d'occupation humaine préhistorique (habitats troglodytiques à flanc de falaise)
- > Château fort implanté sur éperon rocheux, en surplomb de la Dronne. Développement du bourg autour du castrum en rive gauche et du faubourg organisé à la croisée des chemins en rive droite, reliés par un pont dès le XIV^e s. Habitat datant au mieux du XVI^e s., majoritairement du XIX^e s.

/ Le bourg de 1843 à 1950

- > Peu d'évolution de l'enveloppe urbaine médiévale du bourg : tissu bâti très dense, peu de démolition. Comblement de quelques dents creuses.
- > Elargissement et prolongement à l'Est de la Grand'Rue qui modifie le gabarit de la traverse (plus large et régulier). Les façades de maisons reconstruites et les nouveaux immeubles forment un alignement changeant l'ambiance urbaine médiévale de la rue. Création d'espaces publics aux entrées de la traverse : place du foirail (Est), places de la grave et de la bascule (Ouest).

/ Le bourg de 1950 à 1980

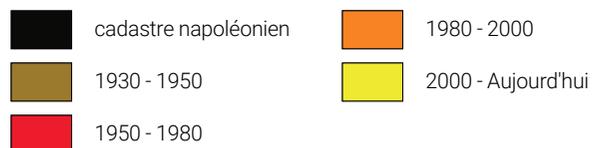
- > Construction de plusieurs équipements publics : EHPAD, école, piscine.
- > Centre bourg délaissé : disparition de la halle au blé dans les années 1960, habitat délabré.
- > Début étalement urbain : maisons individuelles implantées au milieu de leur parcelle sur grand terrain et éloignées du bourg.

/ Le bourg de 1980 à 2000

- > Période de forte expansion urbaine
- > Création lotissement (10 lots) en extension Sud du tissu urbain médiéval.
- > Densification du faubourg due à la construction de 17 logements sociaux et l'extension de l'EHPAD. Construction d'une salle des fêtes à l'entrée Est.
- > Réhabilitation de l'habitat ancien : maisons familiales dans les années 1980, investissement des Anglais dans les années 2000.

/ Le bourg de 2000 à aujourd'hui

- > Très peu de nouvelles maisons.
- > Aménagement de jardin avec piscine dans tissu médiéval
- > Construction du foyer pour adultes côté faubourg





Bourg à la structure urbaine médiévale organisé autour du castrum



Structuration du faubourg autour d'un carrefour



Maison de ville datant partiellement du XVIe s.

/ Le bourg au temps du cadastre napoléonien (env 1843)

A l'échelle du cadrage :

- / 4,1 hectares consommés
- / 200 constructions nouvelles (toutes vocations confondues)
- / soit une consommation moyenne de plus de 200 m² / construction



Prolongement de la Grand'Rue (entrée Est) : élargissement de la traverse



Maison "neuve" après élargissement de la traverse



Place de la grave (entrée Ouest)



Années 1930 : début de la maison individuelle isolée sur sa parcelle

/ Le bourg de 1843 à 1950

A l'échelle du cadrage :

- / 2,7 hectares consommés
- / 38 constructions nouvelles (toutes vocations confondues)
- / soit une consommation moyenne de plus de 700 m² / construction



Urbanisation lâche en entrée Sud-Est du bourg, aujourd'hui noyée dans la végétation arborée des jardins



Confortement du faubourg avec la construction de l'EHPAD



Construction de l'école en-dehors du bourg ancien



Création de l'espace sportif (stade, piscine) sur la terrasse alluviale, rive droite

/ Le bourg de 1950 à 1980

A l'échelle du cadrage :

- / 7,5 hectares consommés
- / 48 constructions nouvelles (toutes vocations confondues)
- / soit une consommation moyenne de plus de 1 560 m² / construction



Maison individuelle au milieu de sa parcelle et à l'écart du bourg



Maisons mitoyennes dans lotissement (parcelles env. 650m²) en extension urbaine Sud du bourg médiéval



Opération groupée de logements HLM mitoyens à étage (parcelle env. 520m²) en confortement du faubourg



Salle des fêtes à côté de l'école

/ Le bourg de 1980 à 2000

A l'échelle du cadrage :

- / 6,4 hectares consommés
- / 37 constructions nouvelles (toutes vocations confondues)
- / soit une consommation moyenne de plus de 1720 m² / construction



Développement de construction de piscine dans le bourg médiéval



Maison isolée sur grand terrain (parcelle d'env.3700m²)



Densification du faubourg avec la construction du foyer pour adultes



Aménagement de l'aire de camping-car pour développer l'accueil touristique

/ Le bourg de 2000 à aujourd'hui

A l'échelle du cadrage :

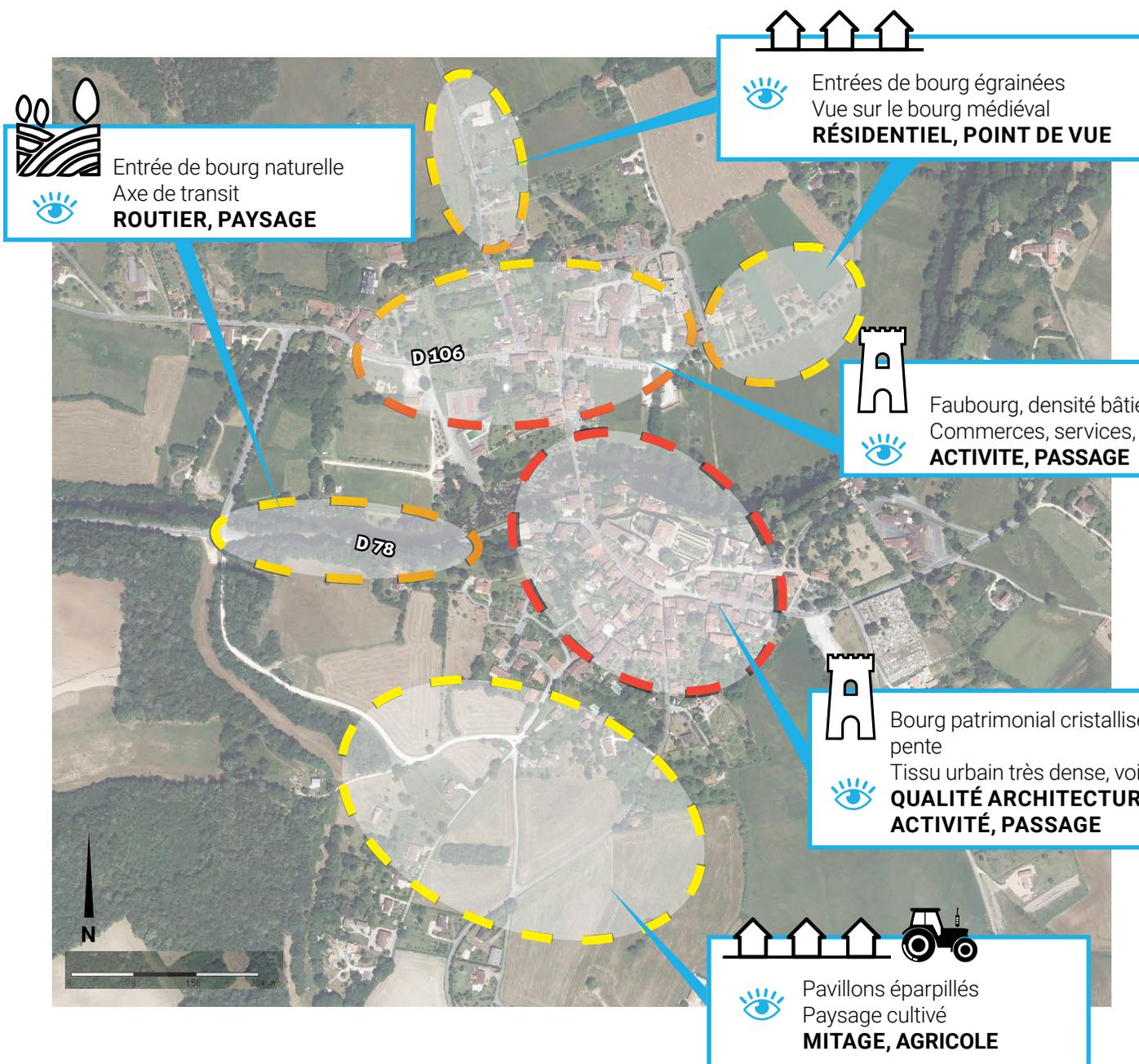
- / 3 hectares consommés
- / 17 constructions nouvelles (toutes vocations confondues)
- / soit une consommation moyenne de plus de 1 780 m² / construction



Densité moyenne dans le centre bourg et extension urbaine Sud :

/ de 2 à 50 maisons pour 1ha





3.2 Forme urbaine actuelle Quelle perception?



La perception du bourg est plutôt homogène.

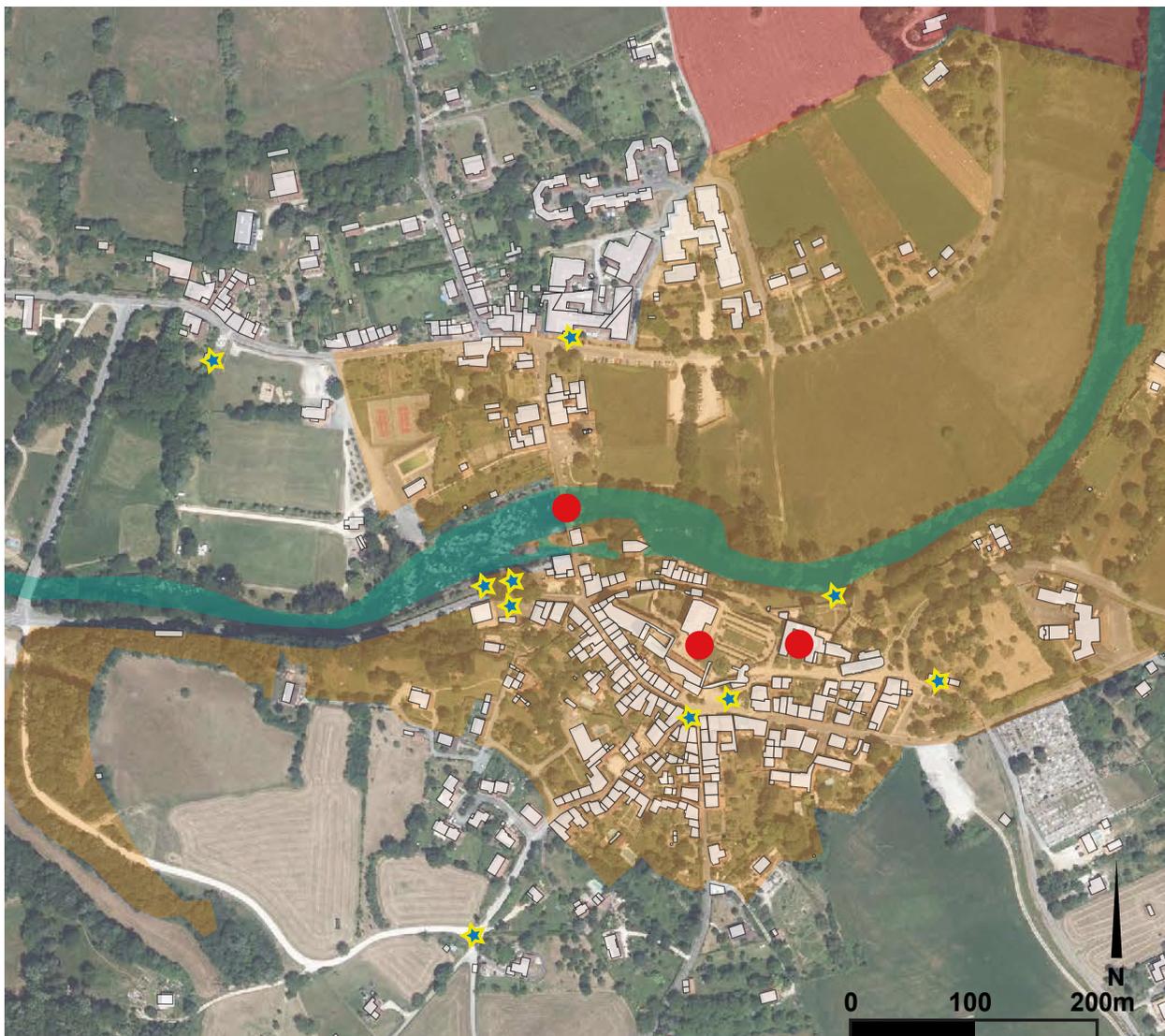
> La **trame urbaine** du bourg est toujours la même depuis l'**époque médiévale**. L'implantation récente des bâtiments en continuité de l'enveloppe urbaine est différente mais la **densité bâtie reste élevée**. La covisibilité avec le donjon est quasi systématique.

> Les **deux entrées de bourg depuis la D 106** sont marquées par la **vue sur les châteaux**. Depuis l'**entrée Nord**, c'est l'ensemble du castrum et son extension urbaine discrète (lotissement des rochers) qui sont visibles depuis les hauteurs.

> L'**entrée de bourg Ouest D78**, à l'aspect routier, est marquée par le **patrimoine naturel de la vallée de la Dronne** (falaises, rivière...).

Le bourg est bien lisible depuis la rive droite de la Dronne. En revanche, sa **perception est limitée en rive gauche**, surtout par l'entrée D78 Ouest. Le bourg ne sera pas perceptible depuis la future déviation, passant au Sud.

Nécessité d'inviter les pratiquants de la future déviation à s'arrêter pour découvrir le bourg et de fluidifier les déplacements entre les deux rives.



- Site classé
- Site inscrit
- Monument historique
- Petit patrimoine de pays

3.3 Patrimoine architectural

Un bourg sous haute protection

Le bourg de Bourdeilles bénéficie de nombreuses protections architecturales, urbaines et paysagères :

- > **3 Monuments historiques** (château, pont et maison du Sénéchal) avec un périmètre de protection adapté
- > **Site inscrit du village de Bourdeilles et rives de la Dronne** (1944)
- > **Sites classé et inscrit de la vallée de la Dronne** (1973)
- > Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine devant **Site Patrimonial Remarquable** (2021).

L'ensemble de ces dispositions vise à reconnaître la richesse du patrimoine historique, préhistorique, naturel composant le paysage pittoresque de la vallée de la Dronne. Il encadre également la valorisation du bâti existant, le développement urbain d'aujourd'hui ainsi que ses nouvelles constructions.

Des marqueurs patrimoniaux

La composition urbaine spécifique et remarquable du bourg est due à l'**alignement de maisons mitoyennes**. Ces dernières ont évolué dans le temps, de bâtiments médiévaux avec encore quelques vestiges du XVIe s. à l'architecture du XIXe s. avec de plus grandes ouvertures. Leurs caractéristiques semblables créent ainsi un ensemble homogène cohérent comprenant quelques détails remarquables.

Des **murs de soutènement en pierre** structurent la topographie du bourg. Ils sont complétés de murets qui délimitent les propriétés privées. Plusieurs éléments de **patrimoine de pays** (lavoirs, croix, bascule...) sont les témoins de la vie du bourg et sont aujourd'hui autant de repères. Ces éléments concourent à l'identité patrimoniale de l'architecture locale.

La valorisation de ce bâti existant est à poursuivre tout en intégrant des éléments plus contemporains dans le cas de renouvellement urbain.

3.3 Patrimoine architectural



Architectures traditionnelle et remarquable



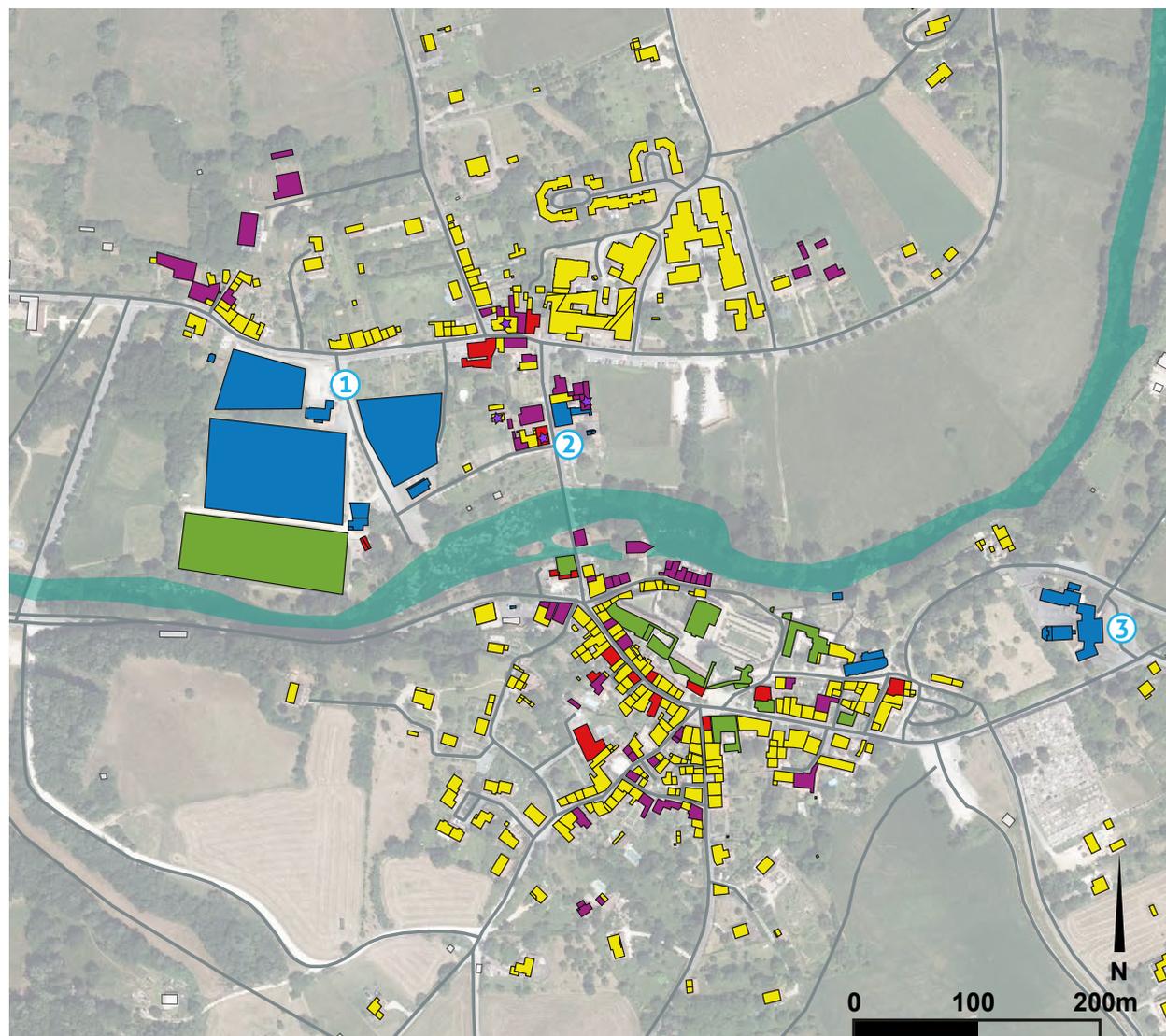
Murs de soutènement et murets de clôtures en pierre



Petit patrimoine de pays

4 Analyse fonctionnelle

4.1 Répartition du tissu bâti



Une offre diversifiée d'équipements

- ① le pôle des espaces de plein air,
- ② le pôle mairie / bibliothèque / OT / agence postale
- ③ le pôle école / salle des fêtes / cabinet médical

Le pôle de plein air (plaine des jeux) mérite une meilleure appréhension du site en lien avec la réorganisation des parkings.

Une activité touristique à fortifier

L'un des premiers sites ouverts au tourisme en Dordogne dans les années 1970, le **château** est le lieu "phare" du centre-bourg. L'hébergement proposé (**hôtel, chambre d'hôtes**) compte environ 34 lits. Il est complété d'une **aire de camping-car** de 40 places tout juste réaménagée. Bien doté, l'accueil à la nuitée pourrait se voir complété d'une offre pour les budgets plus modestes.

Des activités à renforcer

Quelques **commerces de proximité** (boulangerie, épicerie, tabac, coiffeuse...) mais certains d'entre-eux sont fragilisés. La présence de plusieurs **restaurants** aux offres diversifiées témoignent de l'attrait touristique. Les activités artisanales sont absentes. Seuls les **ateliers municipaux** sont situés dans le cœur de bourg.

Des logements plus petits à proposer

Le parc de logements se partage entre résidences principales (60,6%), secondaires (27,9%) et **logements vacants (11,5%)**. Cette répartition s'observe dans le bourg. Les nombreuses villégiatures montrent **l'attractivité touristique**. La vacance du bâti (logements et rez-de-chaussée commerciaux) est perceptible notamment sur la traverse, axe routier passant. 98,5% des logements sont des maisons individuelles et 75,5% des occupants sont propriétaires. 79,1% d'entre-eux comptent quatre pièces ou plus. Ce **parc manque de petits logements** pour répondre au parcours résidentiel dans la commune, favoriser le renouvellement de population et maintenir les personnes âgées autonomes.

4.1 Répartition du tissu bâti



LEHPAD accueille 90 résidents



Cabinet médical : service de santé de proximité



Le château : site touristique majeur



Jeux pour enfants à la plaine des Jeux



L'épicerie : commerce de proximité indispensable mais fragile



Mairie, bibliothèque, agence postale : 3 services sous le même toit



Commerce en rez de chaussée, logements à l'étage vacant



Hôtel restaurant 3* : accueil touristique de standing



De nombreuses résidences secondaires



★ Bâti vacant

4.2 Bâti vacant

L'identification des logements vacants ci-contre est issue de fichiers fonciers de la DGFIP complétés de données communales. Il ne s'agit pas d'un relevé exhaustif, il existe donc un léger risque d'erreur. Cependant ce risque est faible et ces données offrent une image relativement fiable de la vacance du bâti. Avec 11,5% de logements vacants sur la commune, Bourdeilles a un taux légèrement supérieur à celui de la Dordogne (10,3%).

Deux types de vacance se distinguent :

- la **vacance structurelle** liée à la vétusté des locaux et/ou au manque d'espaces extérieurs.
- la **vacance conjoncturelle** liée au parcours résidentiel et qui démontre une certaine rotation du parc locatif.

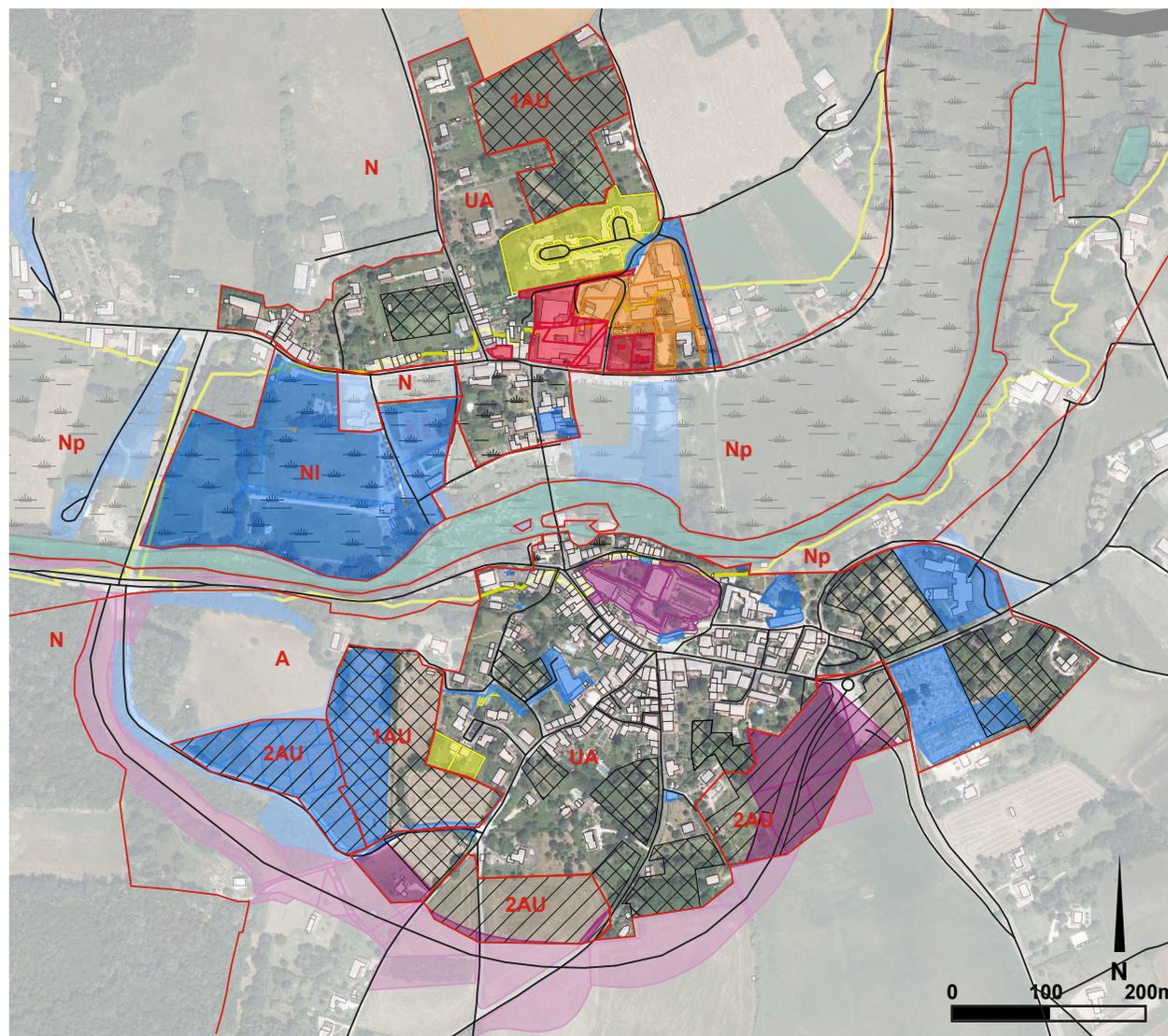
Dans le périmètre d'étude, les logements vacants se concentrent essentiellement sur la traverse de bourg, axe routier de transit. D'anciens rez-de-chaussée commerciaux sont inoccupés depuis longtemps. Des annexes sont aussi délaissées en contre-bas du château.

Des logements en étage

Plusieurs d'entre-eux sont situés en étage dans les immeubles. Ils ne disposent pas d'espace extérieur ou d'un accès à un jardin. Certains immeubles sont de très grandes maisons aux surfaces d'habitation inadaptées aux besoins locatifs. D'autres encore n'ont pas d'accès direct depuis la rue mais depuis le local commercial en rez-de-chaussée, bloquant ainsi la possibilité de les investir. Parfois, l'état de délabrement avancé du bâti ne permet pas l'occupation du logement.

D'anciens commerces contraints

Sur la traverse, on compte un certain nombre de devantures d'anciens commerces. Leurs pas de porte donnent directement sur la route ou sur les voitures. Les trottoirs, trop étroits en pied de façade, ne permettent pas le dégagement suffisant au-devant des vitrines pour l'étalage commercial et la sécurité du client. Côté stationnement, les devantures, cachées par les voitures, manquent de visibilité.



4.3 Analyse foncière

Un potentiel constructible concentré rive gauche

Dans la zone d'étude, **7 ha sont classés en zone constructible** à vocation mixte, excluant l'industrie (zones UA et 1AU) et vierges de construction. Si l'on y crée **exclusivement du logement**, avec une moyenne de 1000m² par construction, la disponibilité foncière permet la **réalisation d'environ 70 logements = 140 habitants**.

Ce potentiel vient conforter et agrandir l'emprise d'origine du bourg au tissu médiéval. Côté faubourg, la constructibilité est très limitée à cause de la superficie du PPRI.

4 ha en zones 2AU sont déjà identifiés en réserve foncière. De par leur situation, leurs ouvertures à l'urbanisation sont liées à la future déviation.

Aucune zone spécifique pour les activités

Reconnu bourg relais, Bourdeilles n'a pas pour autant de zone Uy, adaptée à l'accueil de tout type d'activités. Beaucoup d'activités peuvent s'installer dans le tissu urbain constitué et ses extensions. Pour les plus bruyantes, cela reste de potentiels conflits de voisinage dans un bourg relativement tourné vers la villégiature.

Des disponibilités stratégiques à fort potentiel de projet

Les propriétés communales représentent 11 ha : elles correspondent notamment aux équipements, aux espaces de loisirs, à de la voirie... La commune dispose de plus de 8 800m² de terrain constructible en zone 1AU. Bien situé en extension de bourg, ce foncier, complété de 1,1 ha de propriété privée, forme un ensemble cohérent au fort potentiel de développement.

L'emprise foncière à côté du pôle d'équipements (école, salle des fêtes, cabinet médical) contenant près de 7 500m² présente un potentiel foncier stratégique pour le confortement du bourg.

4.3 Analyse foncière



Ateliers municipaux : accès contraint et lieu stratégique à valoriser (belvédère sur le bourg)



Maison chapelle : potentiel stratégique entre équipements et bourg



Lotissement HLM de la Peyriche : revalorisation des logements ?



Compétence CDC : Piscine fermée depuis 5ans = quel devenir ?



OAP2 (Zone 1AU) et réserve foncière 2AU Ouest : propriétés communales en extension de bourg très bien positionnées et aux attributs avantageux



Impact PPRI rouge : pas de changement de destination possible pour le club-house



Réserve foncière 2AU Est : avec le tracé de la déviation, la zone sera à requalifier et à redéfinir lors de la révision du PLUi

4.4 Stationnements et mobilités

Stationnements à optimiser

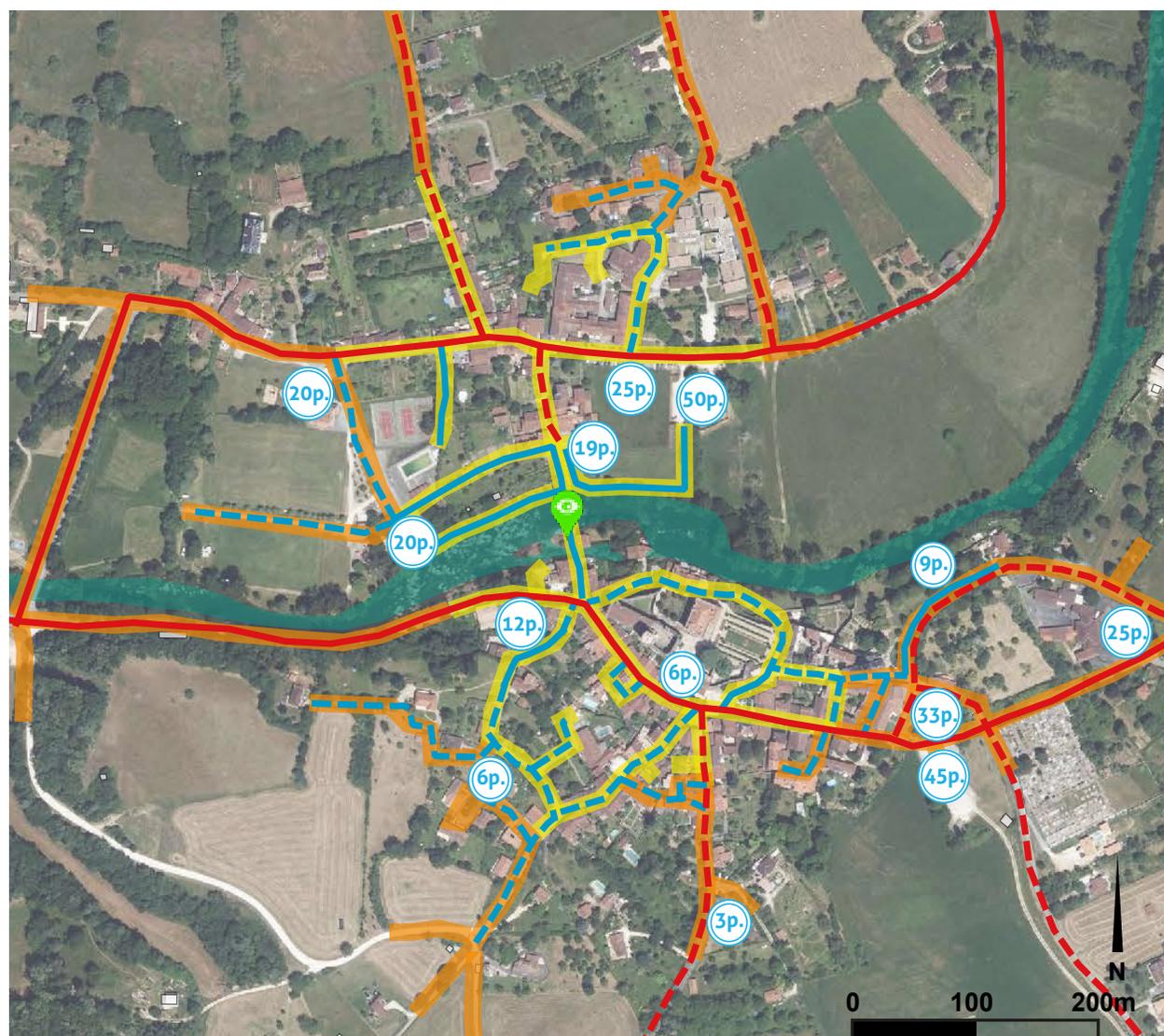
Le bourg dispose d'une très grande capacité de stationnement avec **273 places en parking et sur la traverse** auquel s'ajoute le stationnement informel dans les rues. Ces places sont réparties équitablement sur les 2 rives et près de la moitié est à moins de 5 minutes à pied du pont, lieu charnière du centre-bourg. Néanmoins, côté bourg ancien, la répartition est disproportionnée. Il manque des stationnements aux abords Sud-Ouest du bourg pour répondre aux besoins des logements situés dans le tissu bâti dense où le stationnement à la parcelle est inexistant. Sur la traverse, beaucoup de stationnements sont illicites et donnent à voir une rue très encombrée par les voitures. La plupart du temps, les places de parking ne sont pas délimitées ce qui entraîne pas mal d'espace perdu. Par contre, de **nombreux parkings** ont un revêtement de **sol perméable** (stabilisé, enherbé...) qui favorise l'absorption des eaux de ruissellement.

Circulations douces à valoriser

La pratique à pied du bourg est facilitée par **l'existence de plusieurs chemins** et de quelques rues (rue de l'église) dédiés aux piétons. Dans le bourg ancien où les ruelles sont peu fréquentées par les voitures, le piéton peut aussi déambuler sans crainte. En revanche, celles-ci sont peu qualitatives à fréquenter. Certaines ont des revêtements de sols très glissants voire très bosselés. Un grand nombre de ces ruelles est marqué par une forte pente qui peut être difficile à pratiquer.

Les **axes routiers principaux** (RD78 et RD106) laissent peu de place au piéton : trottoirs inexistant ou trop étroits. Le piéton est en position d'**inconfort voir d'insécurité** notamment aux abords des commerces de proximité (épicerie, boulangerie...).

La disponibilité des parkings et d'espaces encore à valoriser montre un très beau potentiel qui nécessite d'être optimiser. Dans un second temps, les stationnements demandent à être hiérarchisés selon les usages (arrêt minute, résidentiel, visiteur). Une signalétique adaptée (capacité parking / temps parcours piétons jusqu'aux commerces et site touristique) est à créer pour une bonne appréhension du bourg.



-  Point de départ isochrone piéton : Pont
-  Isochrone moins de 5 minutes à pied
-  Isochrone moins de 10 minutes à pied

-  Voie principale
-  Voie secondaire
-  Circulation piétonne sécurisée
-  Circulation piétonne apaisée

-  Nombre de places de stationnement en parking et sur la traverse

4.4 Stationnements et mobilités



La traverse : trottoirs étroits peu sécurisants et voitures ventouses



Rue Petite : ruelle à forte déclinaison au revêtement de sol peu qualitatif



Parking qualitatif place du foirail : enherbé, végétalisé et arboré



Allée des promenades : sentier piéton dédié parallèle à la route



Rue de la place du marché aux volailles : revêtement de sol très glissant pour le piéton



Route des bords de Dronne : passage dangereux véhicules et piétons



Chemin Athilde de Bourdeille : chemin piéton reliant la plaine de jeux à la place de la mairie



Parking à usage résidentiel pour les habitants du faubourg



Rue porte burée : voie secondaire étroite dans le tissu urbain dense

5 Approche sensible

5.1 Balade participative

En préambule de l'étude de bourg, la mairie de Bourdeilles a demandé au CAUE Dordogne l'animation d'une balade participative avec les habitants de Bourdeilles.

Le samedi 11 juin, environ trente habitants inscrits ont été répartis en trois circuits distincts afin de partager leurs points de vue sur le bourg et leurs aspirations dans le but de construire leur futur cadre de vie.

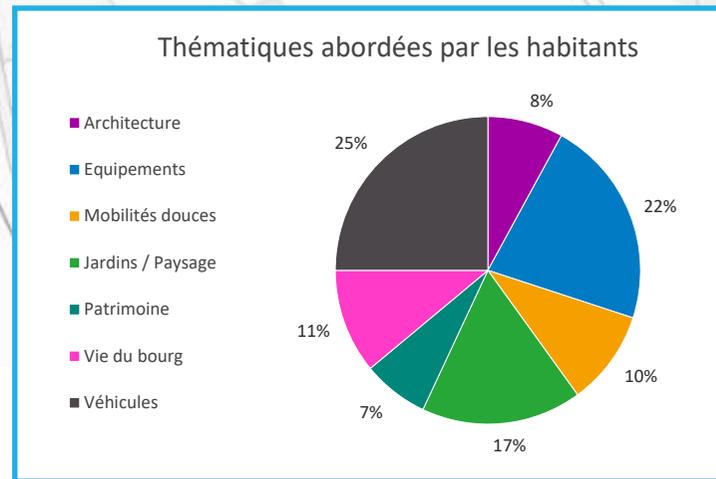
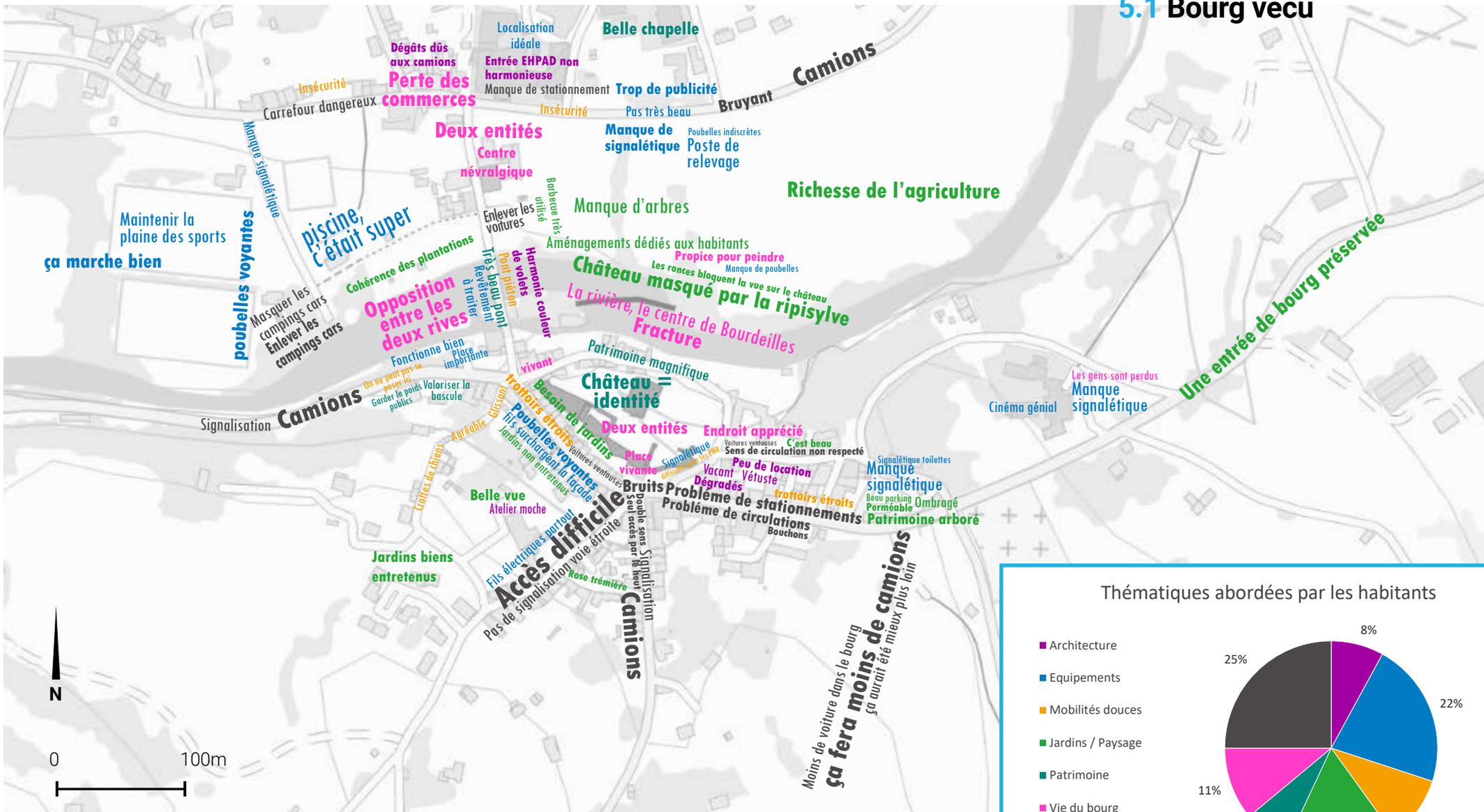
Les parcours ponctués de différentes haltes ont permis de discuter de l'architecture et de ses spécificités locales, des nouvelles constructions, des équipements, des déplacements dans le bourg et des espaces publics. Les vues d'ensemble ont permis de comprendre la relation du bourg avec son contexte paysager.

L'objectif de cette balade participative est de faire émerger les problématiques paysagères, architecturales et urbanistiques qui caractérisent le bourg dans le cadre de sa revitalisation mais surtout d'amener les participants à prendre conscience qu'ils façonnent tous un paysage collectif. Les échanges ont été nombreux et très riches.

Suite à la visite nourrie d'échanges, un temps de restitution collective, animé par le CAUE, a permis de partager les perceptions de tous.

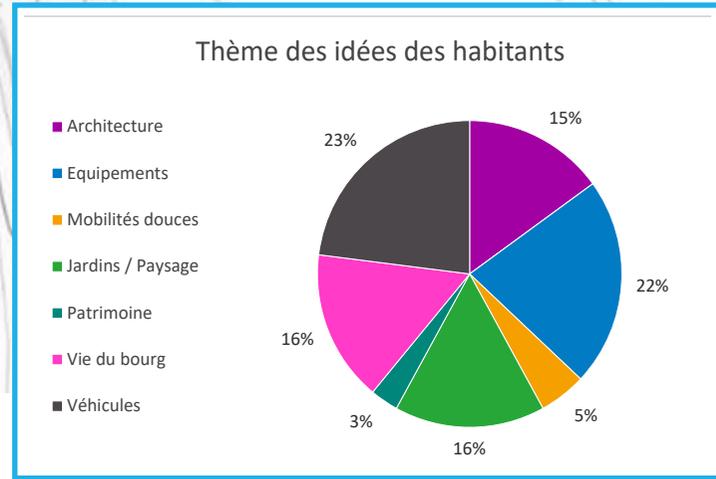
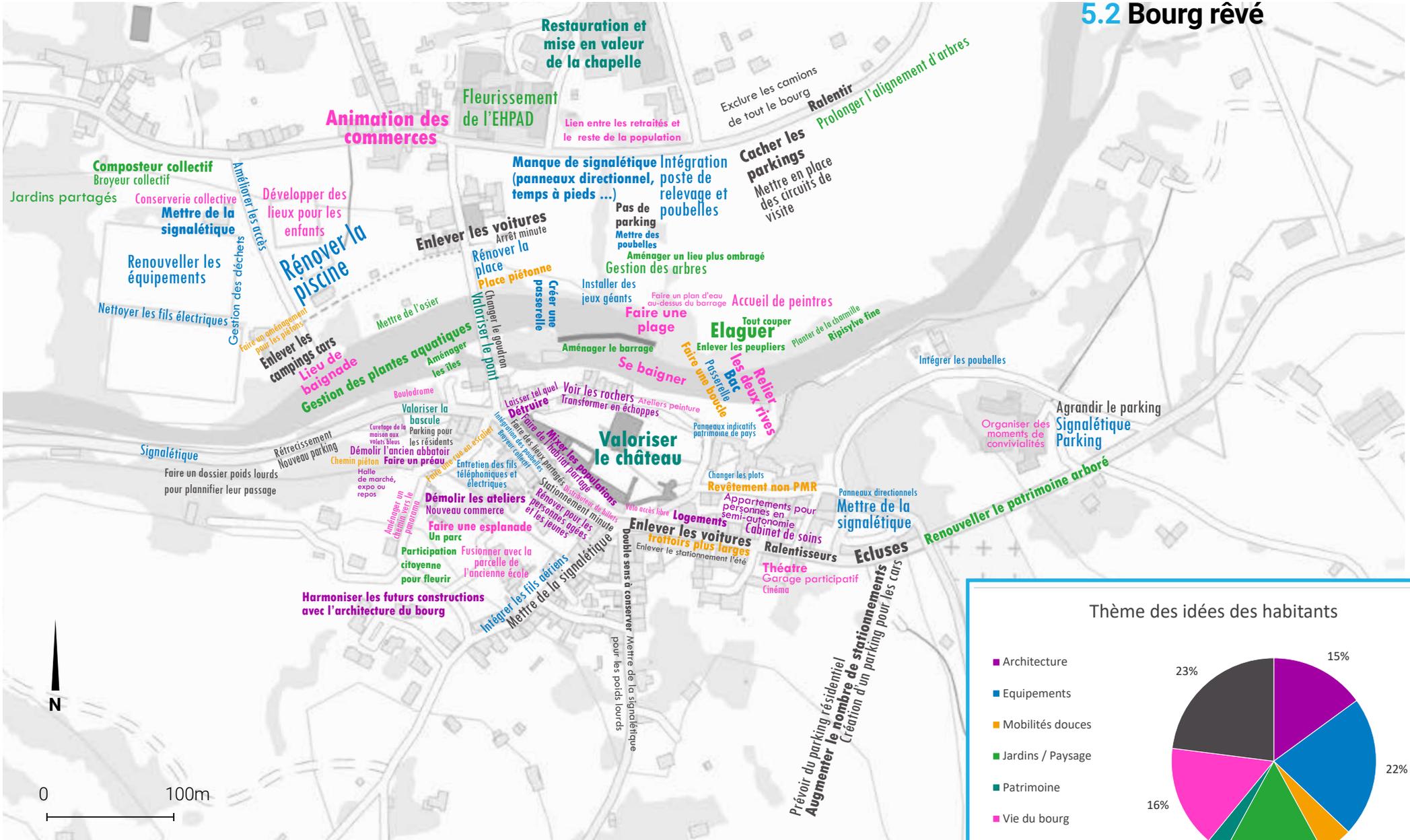


5.1 Bourg vécu



- T Architecture
- T Déplacements doux
- T Vie du bourg
- T Patrimoine
- T Jardins / paysage
- T Véhicules
- T Equipements

5.2 Bourg rêvé



- T Architecture
- T Déplacements doux
- T Vie du bourg
- T Patrimoine
- T Jardins / paysage
- T Véhicules
- T Equipements

5.3 Synthèse

Les grandes problématiques abordées

/ La prédominance des questions routières

- > La première des préoccupations des habitants est la thématique des véhicules (circulations, stationnements, impact visuel et accessibilité) avec 26% des remarques.
- > La thématique des véhicules est abordée au niveau des routes passantes mais aussi des petites rues étroites. L'ensemble du bourg de Bourdeilles soulève cette problématique avec toutefois une cristallisation autour de la place de la halle et la convergence de plusieurs voies.
- > Le stationnement des voitures et des campings-cars nuit à la contemplation du bourg.

/ L'impact des équipements

- > La deuxième problématique concerne l'impact des équipements dans le bourg. L'intégration des poubelles est une des préoccupations majeures, car elles nuisent à la beauté du bourg pour les habitants.
- > L'absence de signalétique autant pour le piéton que pour les véhicules est relevée. La communication sur les parkings accessibles aux visiteurs ou sur les équipements de loisirs disponibles de la commune est souvent exprimée par les habitants.

/ La qualité des paysages

- > Le paysage arrive en troisième place. Les deux premières problématiques relèvent plutôt de nuisances sonores et visuelles tandis que celle de la qualité des paysages est plutôt liée à une volonté de préservation de la végétation existante, de gestion des cônes de vue et de renouvellement du patrimoine arboré.
- Très présent dans le bourg de Bourdeilles, l'arbre semble important pour les habitants. Les berges végétalisées sont très appréciées.

La boîte à idée des habitants

/ Des idées fourmillent dans toutes les têtes !

- > Les habitants ont proposé une multitude d'idées pour améliorer le cadre de vie, les déplacements, préserver leur patrimoine, etc ... La proportion des thématiques d'idées reprend en grande partie celle abordée pour le "bourg vécu".

/ Une ambiance village

- > On observe que les différents thèmes abordés ont une même idée directrice : retrouver l'ambiance d'un village. Par exemple, les camions doivent contourner le centre, les voitures être moins présentes, les piétons retrouver leur place centrale dans les espaces publics, mais aussi la création de nouveaux équipements pour animer les espaces publics...

- > Les habitants ont mis en avant leur envie de retrouver la convivialité d'un village à travers la réhabilitation ou la construction d'équipements mais aussi la nécessité d'améliorer la communication auprès des habitants et des touristes (panneaux directionnels, indications des parkings, activités communales...)

/ Rénover l'habitat de la Grand'Rue

- > Après le constat de la vacance des bâtiments de la Grand'rue, les habitants ont émis l'idée de rénover les bâtiments pour retrouver de la vie : logements, échoppes ou habitat participatif.
- > Beaucoup d'idées de projet se concentrent au niveau de la Grand'rue dans l'objectif de maîtriser et d'améliorer l'image du bourg de Bourdeilles.

/ La rivière comme lien entre les deux rives

- > Vue à la fois comme lien et comme fracture lors de la prise de paroles des habitants, leurs idées se cristallisent sur tous les thèmes autour de la Dronne. Ce lien se matérialise par l'aménagement d'espace de baignade mais aussi de moyen de traverser la rivière.



6 LES ESPACES À ENJEUX



- ① L'entrée de bourg touristique D106 Est
- ② Les deux berges
- ③ La traverse
- ④ Le belvédère
- ⑤ L'entrée de bourg D78 Est
- ⑥ Le parc
- ⑦ La plaine des jeux
- ⑧ L'extension urbaine Sud-Ouest



-  Panneaux (indication, publicité etc...)
-  Pompe de relevage
-  Poubelles
-  Parking
-  Élément remarquable
-  Perspective
-  Pollution visuelle sur une perspective
-  Circulation routière importante
-  Arbres masquant en partie la vue
-  Arbres camouflant la vue
-  Cheminement doux
-  Parcelle communale

6.1 L'entrée de bourg touristique D106 Est

-  > Un paysage agricole préservé en entrée de bourg
- > Un alignement d'arbres accompagnant l'entrée de bourg permettant de voir en partie le château.
- > Une rivière accompagnée par une ripisylve dense.
- > Des haies denses permettant de masquer les parkings en castine.
- > Des poches de parking perméables en entrée de ville.
- > Un cheminement piéton vers les berges pour éviter le passage au niveau de la route départementale

-  > Une vue fragmentée sur le château voire totalement obstruée à certains endroits.
- > Panneaux de publicité, d'indications, poubelles ou encore pompe de relevage s'implantent le long de la départementale et perturbent le panorama.
- > L'importance du trafic routier occasionne des nuisances visuelles et sonores.
- > Les trottoirs sont absents le long de la route départementale
- > Une signalétique très présente mais peu lisible.



Une entrée de bourg brouillée par une multitude de mobiliers, de panneaux et de stationnement.

- enjeux**
- > Des vues sur le château à valoriser
 - > Un trafic routier important occasionnant des nuisances
 - > Une intégration du mobilier, des panneaux et des parkings
 - > Une communication claire pour le touriste venant à Bourdeilles (parking, déplacements, services)
 - > Une mise en valeur des cheminements doux pour inciter leur utilisation
 - > Une gestion de la ripisylve pour mettre en valeur le château



-  Panneaux (indication, publicité etc...)
-  Parking
-  Elément remarquable
-  Perspective
-  Pollution visuelle sur une perspective
-  Circulation routière importante
-  Arbres masquant en partie la vue
-  Arbres masquant la vue
-  Arbre remarquable
-  Cheminement doux
-  Muret
-  Parcelle communale
-  Parcelle départementale



Un passage compliqué à la sortie du pont où différents flux se croisent.

6.2 Les deux berges

+ > La présence du séquoia marque le parvis de la mairie.
 > L'aménagement de petits équipements, tels que le four à pain ou le barbecue, offre la possibilité aux habitants d'investir cet espace public et d'animer l'espace.
 > Les chemins piétons se rejoignent sur la place de la mairie. Les accès vers les berges, le bourg ancien et la plaine des sports sont directs et sécurisants.
 > La rive droite a été aménagée récemment en balade au bord de l'eau.
 > Le pont de Bourdeilles, élément identitaire de la commune, offre des vues multiples et singulières sur le paysage naturel et bâti.
 > En complémentarité à la rive droite, la rive gauche permet d'observer le patrimoine bâti ancien, la falaise et ses grottes.

- > Le parvis de la mairie et de la bibliothèque est très étroit, délimité très rapidement par une place goudronnée servant de stationnement.
 > Certains cheminements piétons discrets pourraient être mis en valeur pour les rendre plus perceptibles autant pour les habitants que pour les touristes.
 > Le carrefour entre le pont et la Grand-rue est dangereux : le virage, le revêtement continu entre la Grand-rue et le pont, l'absence de trottoirs rendent l'espace insécurisant.
 > Le revêtement goudronné du pont dénote par rapport au cadre paysagé patrimonial.

enjeux

- > Une rive droite bien aménagée mais qui peut encore être développée en équipement public
- > Une signalétique claire pour les cheminements doux à mettre en place
- > Le carrefour de la Grand-rue et du pont doit être sécurisé
- > Le pont est un élément central (spatialement et identitairement) du bourg. Il doit être mis en valeur.

6.3 La traverse



- + > Architecture homogène composant les deux alignements sur rue et créant un ensemble cohérent
- > Très nombreuses propriétés avec cour ou jardin
- > Présence de plusieurs commerces

- > Trottoirs trop étroits : problèmes de sécurité d'accès aux logements et absence d'étal pour les boutiques
- > Stationnement anarchique, rue encombrée sur la portion sinueuse et peu large

- enjeux
- > Redessiner les entrées de bourg
 - > Hiérarchiser les stationnements pour les commerces
 - > Proposer des parkings résidentiels pour les logements
 - > Redimensionner la traverse pour la redonner au piéton
 - > Réinvestir le bâti vacant
 - > Renforcer l'activité commerciale de proximité

Bâti vacant	Mur de soutènement	Pollution visuelle sur une perspective	Arbres masquant la vue
Commerce	Perspective	Circulation routière importante	Arbre remarquable

/ SÉQUENCE 1

Plusieurs éléments patrimoniaux bâtis et paysagers présents sur les 2 espaces publics. Lien pied de coteau / rivière. Parking public de 12 places.



/ SÉQUENCE 2

Rue sinueuse et de largeur réduite. Trottoirs étroits. Portes d'entrée donnant directement sur la route. Nombreuses voitures stationnées en-dehors des places dédiées. Beaucoup d'immeubles vacants.



6.3 La traverse

/ SÉQUENCE 3

Commerces touristiques au pied du château. Aménagement récent de l'espace public offrant des terrasses et lieux dédiés au piéton.



/ SÉQUENCE 4

Rue droite qui donne un effet corridor. Bâtiments à l'architecture plus hétérogène. Trottoirs étroits.



/ SÉQUENCE 5

Entrée de bourg Est caractérisée par 2 parkings publics. Jonction avec le futur contournement routier.





- Propriétés communales
- Propriété 1
- Propriété 2
- ▶ Accès existants
- Mur de soutènement
- 👁 Point de vue

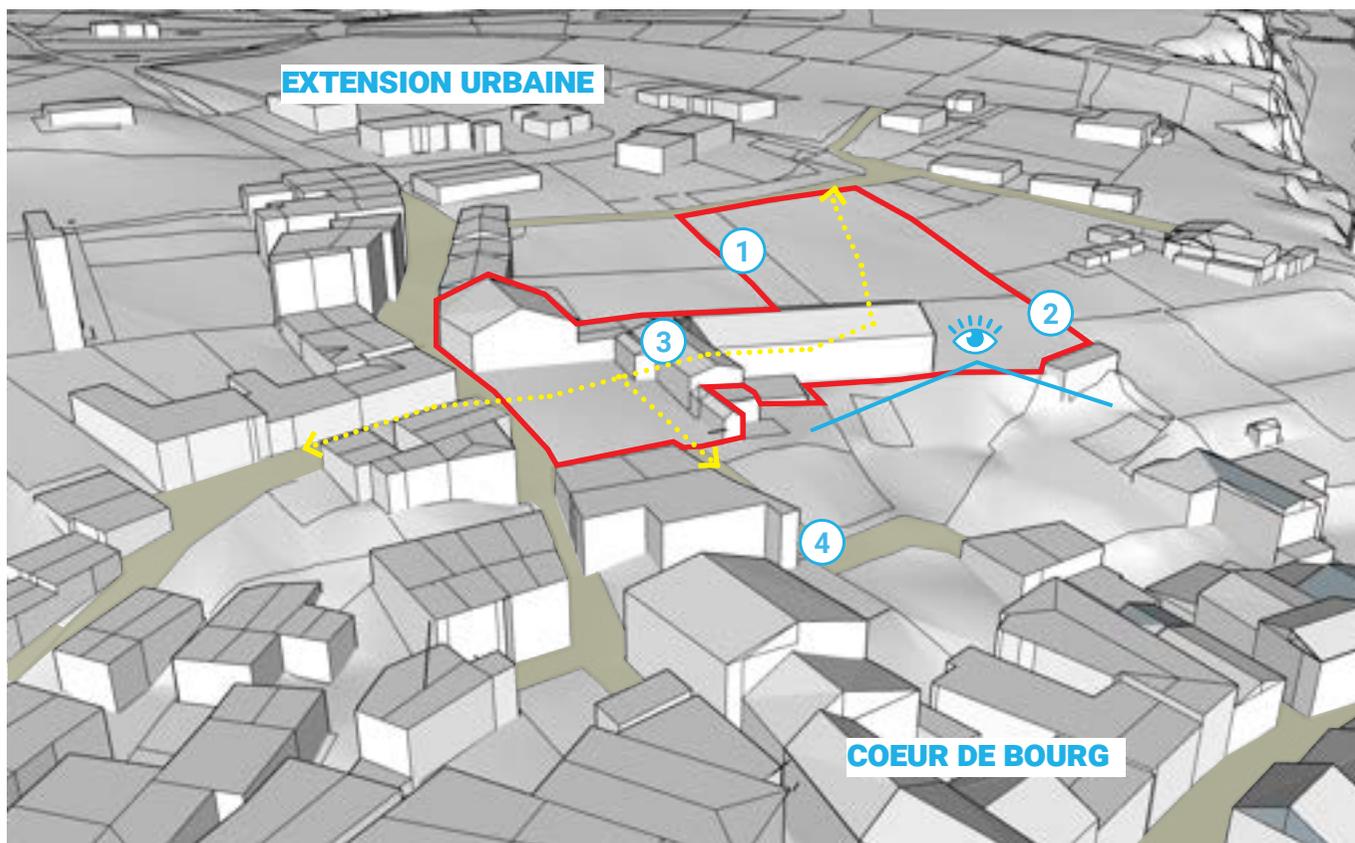
6.4 Le belvédère

- +
 - > 1 propriété communale : 1229m²
 - > 1 propriété privée pour l'ancienne école : 1 proprio / 1874m² + bâtiments 233m²
 - > 1 propriété privée pour le jardin : 1133m²
 - > Sa position stratégique
 - > Vue dégagée sur le château et le bas du bourg ancien
 - > Présence de tous les réseaux
 - > Pas de zone de protection archéologique
- - > Le bâtiment de l'atelier communal de facture architecturale médiocre
 - > Dégradation visuelle du site : stockage des matériaux et matériel
 - > Vue plongeante sur la piscine privée en contre-bas
 - > Le maintien de l'accès aux deux portails

- enjeux
 - > Mettre en scène le patrimoine architectural et urbain du bourg ancien depuis l'espace public
 - > Valoriser cet endroit calme tout en préservant les vis-à-vis avec les jardins privés
 - > Créer un espace public minéral et / ou végétal en interface du cœur de bourg et de l'extension urbaine récente
 - > Relier le belvédère directement avec la rue de l'ancienne école
 - > Offrir des logements locatifs
 - > Proposer des stationnements résidentiels



Point de vue sur le château et ses abords et le bourg au tissu urbain médiéval



6.4 Le belvédère

Maison de l'ancienne école : bâtiment d'architecture rurale traditionnelle d'env. 233m²

Bâtiments de type Jules Ferry de l'ancienne école : préau (env. 100m²), sanitaires, salle de classe (env. 40m²)

Hangar des ateliers : ancienne usine d'env. 350m²



Vue d'ensemble des bâtiments

-  Ensemble foncier
-  Point de vue
-  Perméabilités piétonnes possibles



Accès aux ateliers municipaux



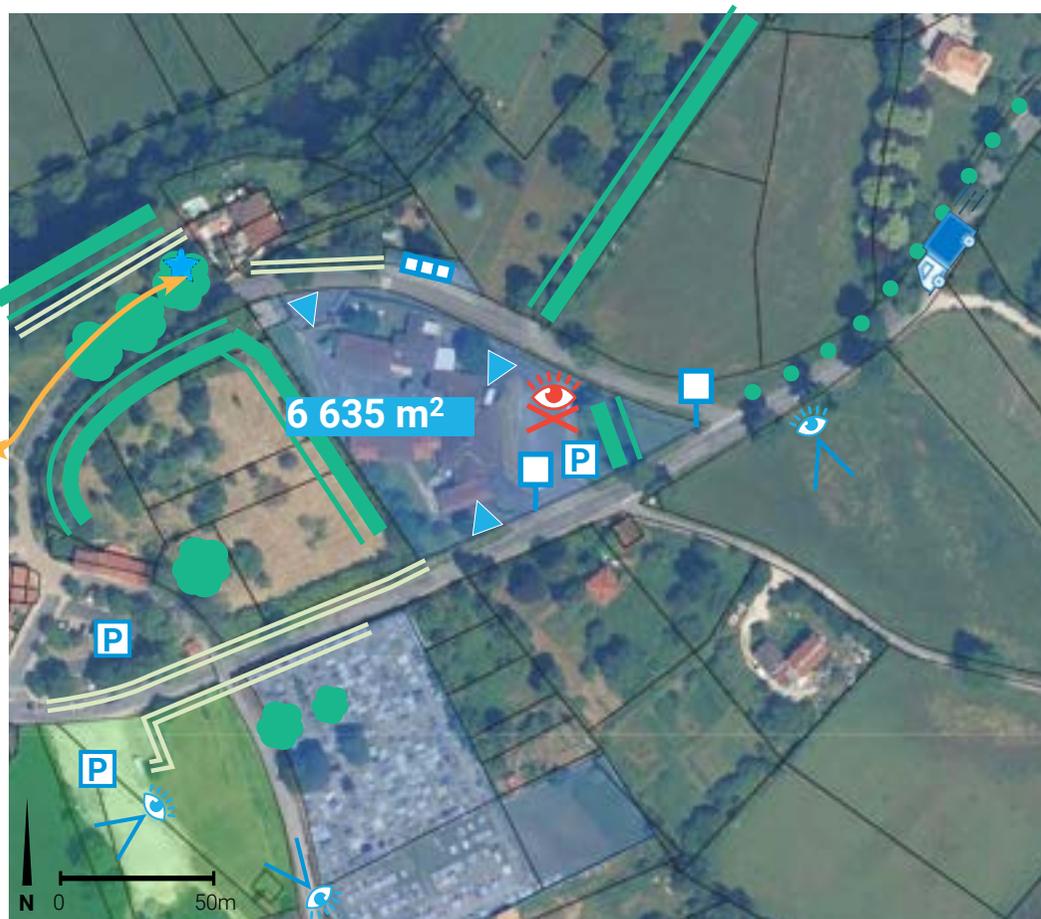
Portails de propriétés privées donnant sur la cour des ateliers



Bâtiments annexes : anciens préau et sanitaires de l'ancienne école



Venelle rejoignant la traverse



-  Panneaux (indication, publicité etc...)
-  Poubelles
-  Parking
-  Élément remarquable
-  Perspective
-  Pollution visuelle sur une perspective
-  Circulation routière importante
-  Arbres masquant en partie la vue
-  Arbres masquant la vue
-  Cheminement doux
-  Accès
-  Muret
-  Parcelle communale
-  Parcelle départementale

6.5 L'entrée de bourg D78 Est

+ > Une entrée de bourg de qualité grâce à l'alignement de marronniers, une vue Sud ouverte sur les terres agricoles et au Nord une végétation qui cadre le regard. Le parking conséquent de la salle des fêtes est dissimulé derrière la végétation, préservant ainsi la qualité de l'entrée de ville.

> Les parkings en entrée de bourg sont de taille conséquente et à proximité du centre.

- > Les parkings sont répartis en trois poches. Ceux de la salle des fêtes et de la future déviation n'ont pas d'emplacements matérialisés. Leur signalisation pourrait être plus évidente pour inciter à leur utilisation, d'autant plus, qu'ils sont proches de rues peu passantes permettant aux piétons de déambuler en toute sécurité.

> L'ensemble de la salle des fêtes, du cabinet médical et de l'école forme un groupement intéressant mais peu lisible. Les entrées et les accès sont parfois peu perceptibles. Le cadre environnant très végétalisé contraste avec cette parcelle pratiquement goudronnée en totalité.

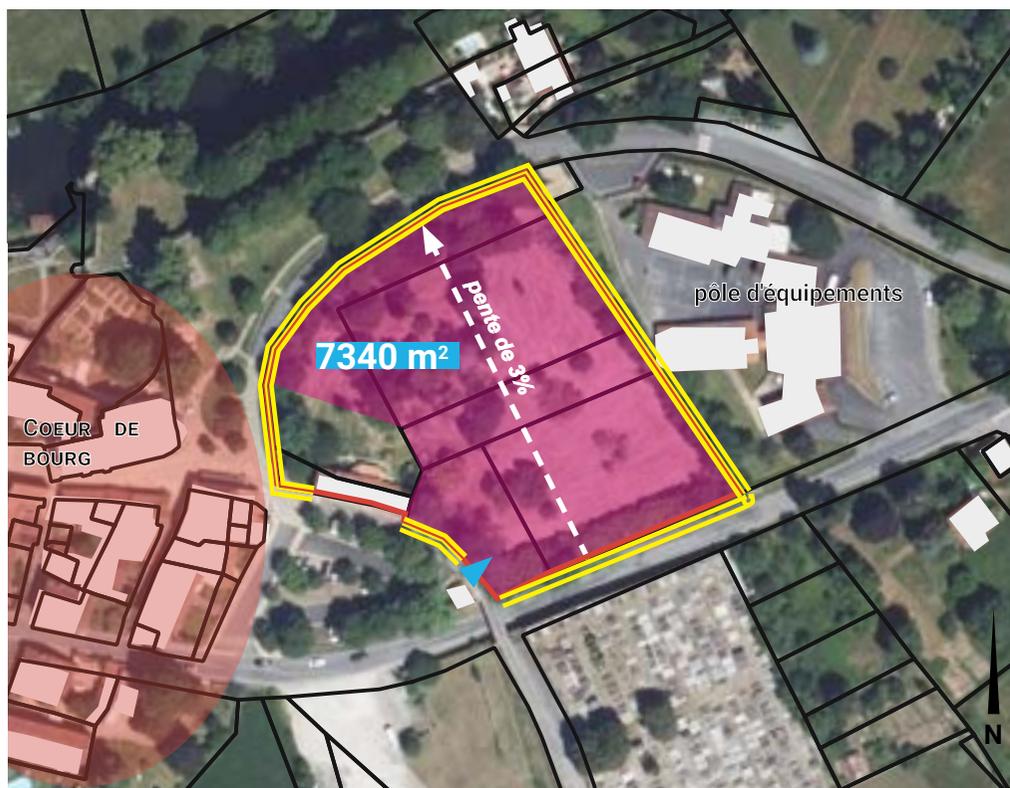
> Les conteneurs d'ordures ménagères disposés devant l'école sont voyants et dénotent avec le paysage patrimonial.



Un espace goudronné important en continuité de la route, rendant illisible la fonction de l'espace et des bâtiments

enjeux

- > Anticiper l'aspect de la future entrée de ville au vu du projet de la déviation.
- > Une signalétique à mettre en place pour définir les espaces de stationnement
- > Préserver les arbres garants de la qualité de l'entrée de bourg



-  Unité foncière
-  Espace disponible
-  Accès existant
-  Mur de soutènement
-  Mur d'enceinte

6.6 Le parc

-  > Une emprise constructible (UA) d'un seul tenant : Un propriétaire /une unité foncière (8271 m²)
- > Emplacement stratégique entre pôle d'équipements (école/salle des fêtes/cabinet médical) et cœur de bourg
- > A proximité de l'entrée de bourg Est RD78, du rond-point de la future déviation et du parking public
- > Endroit calme, en retrait des axes routiers principaux
- > Patrimoine arboré présent ceinturant l'unité foncière
- > Terrain à faible pente et desservi par tous les réseaux
- > Pas de zone de protection archéologique

-  > Un seul accès existant
- > Différence de niveau entre le terrain et l'Allée des promenades et la parcelle contigue
- > Mur de soutènement et mur d'enceinte continus ceinturant la propriété (valeur patrimoniale)

- enjeux**
- > **Maîtriser l'organisation spatiale de l'unité foncière**
 - > **Déterminer le type de projet**
 - > **Définir la densité bâtie acceptable**
 - > **Créer de la perméabilité piétonne avec le pôle d'équipements**
 - > **Offrir une cour d'école végétale**



Accès au terrain depuis la place du foirail

6.7 La plaine des jeux



- Panneaux (indication, publicité etc...)
- Poubelles
- Parking
- Élément remarquable
- Perspective
- Pollution visuelle sur une perspective
- Circulation routière importante
- Arbres masquant en partie la vue
- Arbres masquant la vue
- Cheminement doux
- Parcelle communale

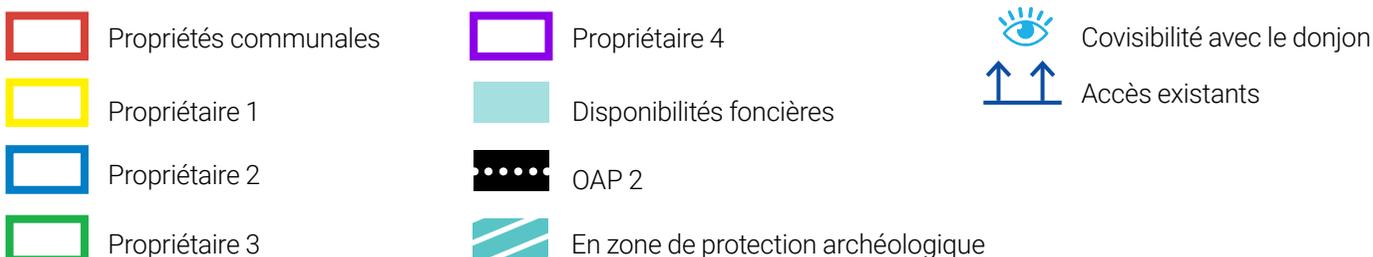
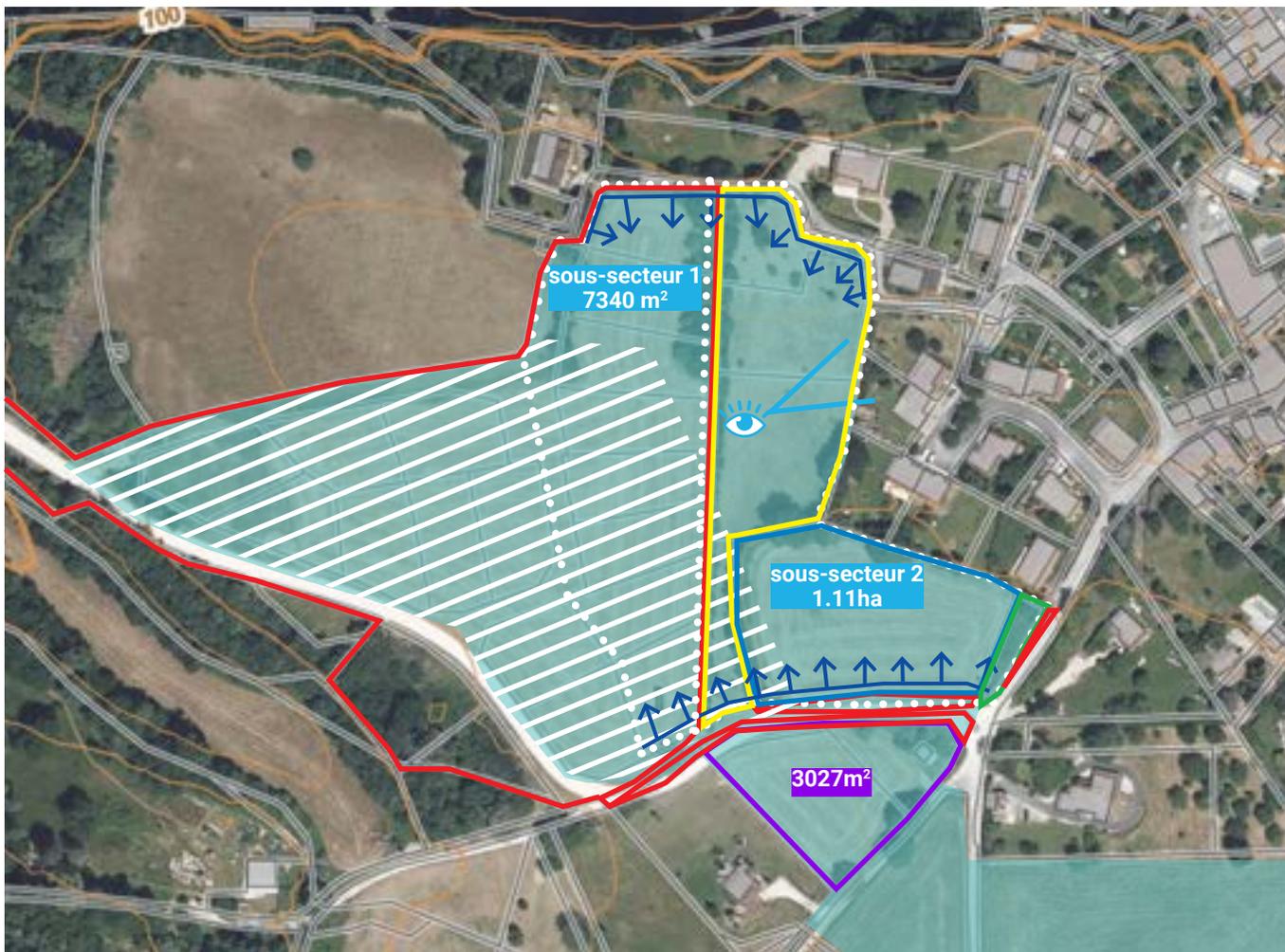
- +** > Cette plaine des jeux regroupe un grand nombre de pratiques sportives en un même lieu : jeux de ballons sur herbe, tennis, aire de jeux pour enfants, skate park etc... Différentes générations peuvent se retrouver sur cette plaine des sports.
- > En plus de sa fonction sportive, le site permet d'accueillir les touristes : aire de camping-cars, guinguette.
- > Le site est accessible autant en voiture, grâce aux parkings, qu'à pied avec les ruelles piétonnes. Les cheminements offrent des vues variées : petites ruelles piétonnes végétalisées ou bord de berge enherbé.
- > La végétation est dense et offre un paysage naturel accessible facilement aux habitants.
- > Les parkings en entrée de bourg sont de taille conséquente et à proximité du centre.

- > La richesse de tous ces équipements manque d'un lien pour un fonctionnement d'ensemble.
- > Le parking est peu fonctionnel, aux places non délimitées occasionnant un stationnement anarchique.
- > Un espace goudronné très large en continuité du chemin de la piscine. Les campings-cars ont tendance à stationner au bout de ce parvis car il offre une belle vue sur les berges de la Dronne.
- > L'absence de signalétique au niveau des "passages" piétons n'incite pas à l'utilisation des stationnements en périphérie du centre.
- > La piscine est actuellement fermée.
- > Le PPRI contraint certaines mutations de bâtiment.

- enjeux** > Un aménagement d'ensemble mettrait en lien tous les équipements
- > Le cadre paysagé de qualité est à préserver
- > Les cheminements présents doivent être lisibles pour faciliter l'accès au centre-bourg
- > Les stationnements sont à qualifier et hiérarchiser



Un chemin goudronné large s'allongeant jusqu'au bord de la rivière.



6.8 L'extension urbaine Sud-Ouest

- +** > Une partie urbanisable de suite : unité foncière du propriétaire 4 située en UA
- > Certains terrains sont déjà accessibles grâce à une voirie existante
- > Un lieu situé en clairière avec un patrimoine arbustif présent intéressant pour favoriser au mieux l'intégration d'un projet architectural
- > Terrain plat

- > Covisibilité avec le château
- > Une grande superficie, en 1 AU et 2 AU, concernée par la zone de protection archéologique dont la quasi-totalité des propriétés communales
- > Assainissement collectif à créer

- enjeux**
- > Une zone de protection archéologique qui peut remettre en cause le projet de lotissement
 - > Mener une réflexion sur les possibilités d'accueil d'activités pour permettre à des entreprises locales de se développer
 - > Maintien de la trame arbustive et arborée existante
 - > Intégrer les flux depuis la future déviation vers le centre-bourg
 - > Répondre aux besoins de stationnement du cœur de bourg et y parvenir de manière sécurisée à pied

6.8 L'extension urbaine Sud-Ouest



PISTES DE PROJET



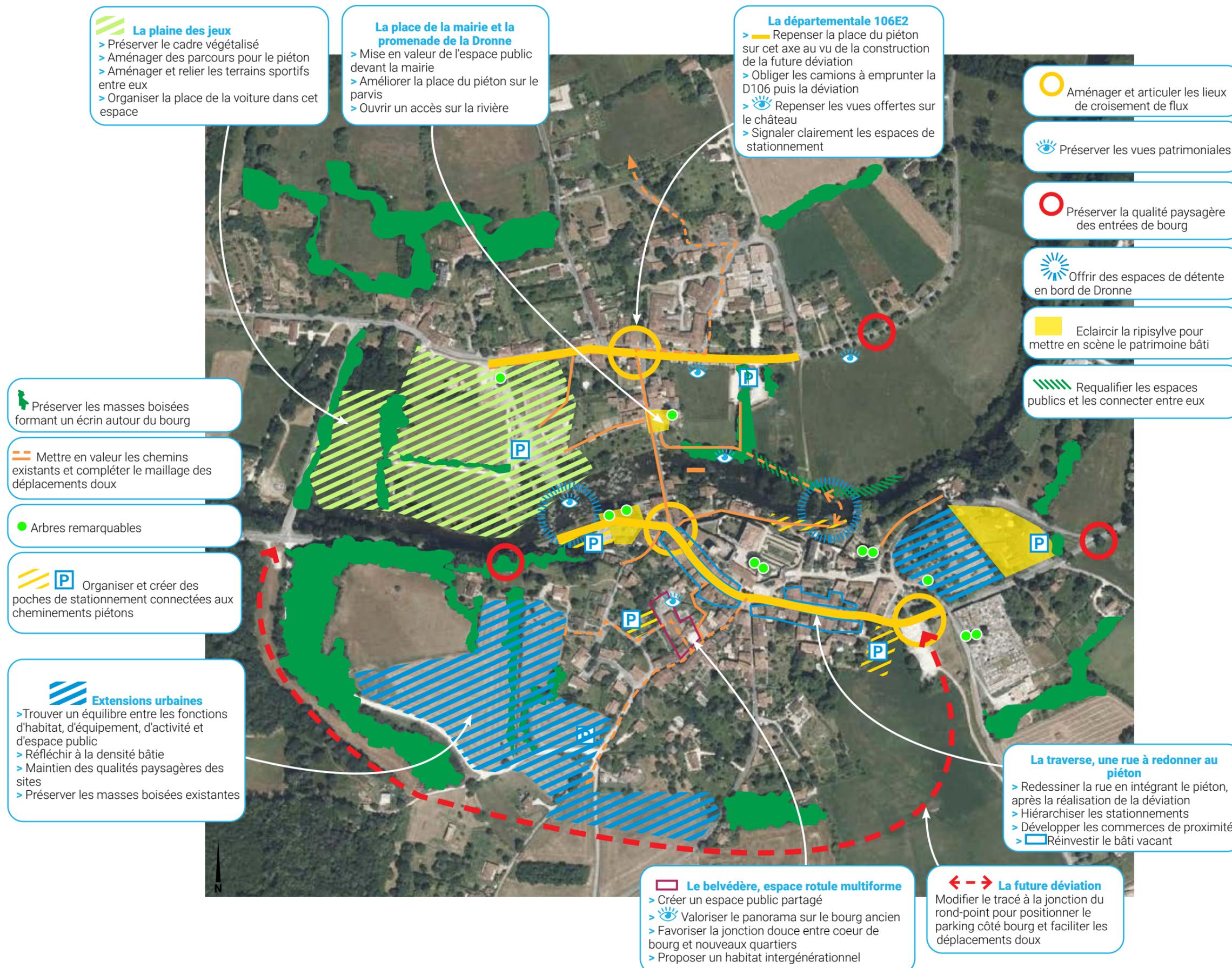
CONSEILLER

INFORMER

SENSIBILISER

FORMER





PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENTS



CONSEILLER

INFORMER

SENSIBILISER

FORMER



PLAN D'ENSEMBLE

3 / LES RUELLES DU CŒUR DE BOURG :

Mettre en scène les ruelles et venelles pour proposer des cheminements doux sécurisés et agréables depuis les parkings et inviter les visiteurs à découvrir le bourg au tissu urbain médiéval.

4 / LA PLAINE DES JEUX :

Affirmer les équipements sportifs et amplifier le lien à la Dronne.

5 / LE PARC :

3 scénarios d'urbanisation du site sont proposés

- / Espace intergénérationnel
- / Esprit village
- / Esprit résidentiel

6 / L'EXTENSION URBAINE SUD-OUEST :

Envisager un projet d'habitat en assainissement autonome tout en maintenant une densité bâtie élevée et en contribuant à la qualité paysagère des lieux.

1 / LA TRAVERSE :

/ La Rue

Deux scénarios sont proposés

- * Maintenir la Grand Rue en double sens avec écluses avec ou sans la déviation.
- * Passer la Grand Rue en sens unique après création de la déviation

/ Reconquête du bâti vacant

Regrouper les fonciers bâtis de 5 propriétés pour former un seul jardin privé. Cet espace collectif donnerait un accès individuel et un extérieur à chaque logement (terrasse ou balcon).

/ Entrée Est

Envisager le parking côté bourg, dans le cadre du projet de la déviation, afin de faciliter les flux piétons de manière sécurisée.

/ Entrée Ouest

Deux scénarios sont proposés

- * Espace public minéral
- * Reconquête du végétal

2 / LE BELVÉDÈRE :

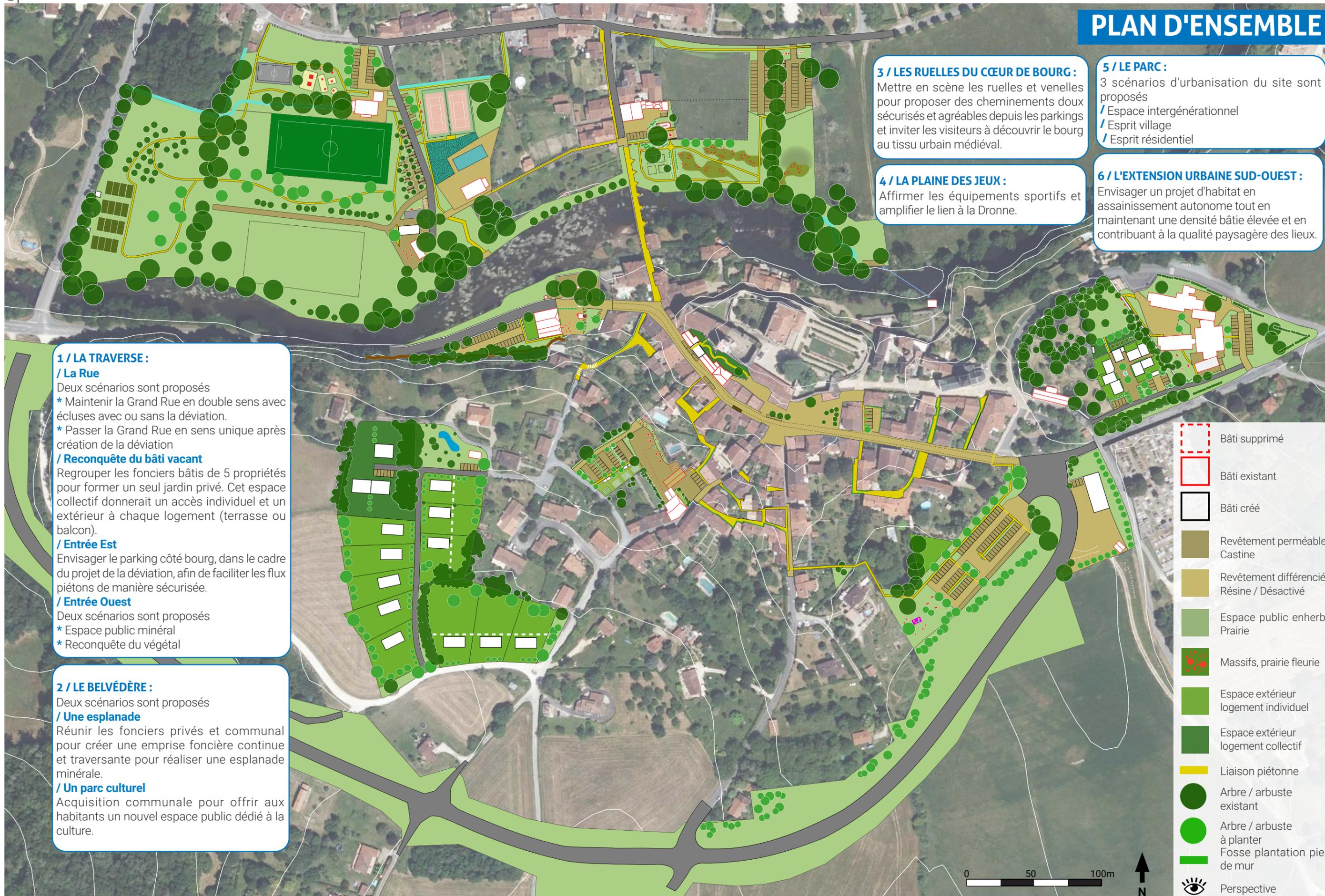
Deux scénarios sont proposés

/ Une esplanade

Réunir les fonciers privés et communal pour créer une emprise foncière continue et traversante pour réaliser une esplanade minérale.

/ Un parc culturel

Acquisition communale pour offrir aux habitants un nouvel espace public dédié à la culture.

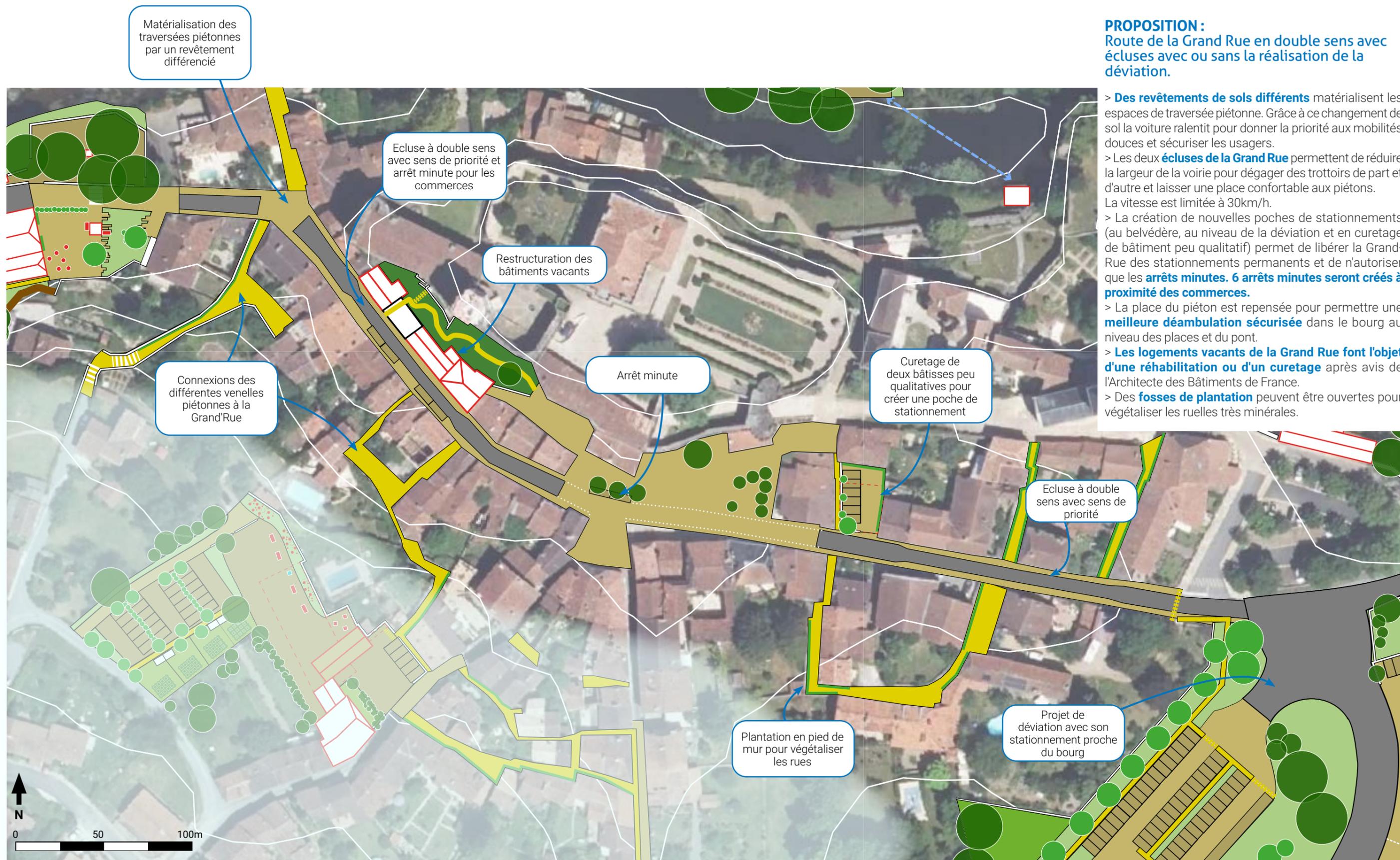


- Bâti supprimé
- Bâti existant
- Bâti créé
- Revêtement perméable Castine
- Revêtement différencié Résine / Désactivé
- Espace public enherbé / Prairie
- Massifs, prairie fleurie
- Espace extérieur logement individuel
- Espace extérieur logement collectif
- Liaison piétonne
- Arbre / arbuste existant
- Arbre / arbuste à planter
- Fosse plantation pied de mur
- Perspective

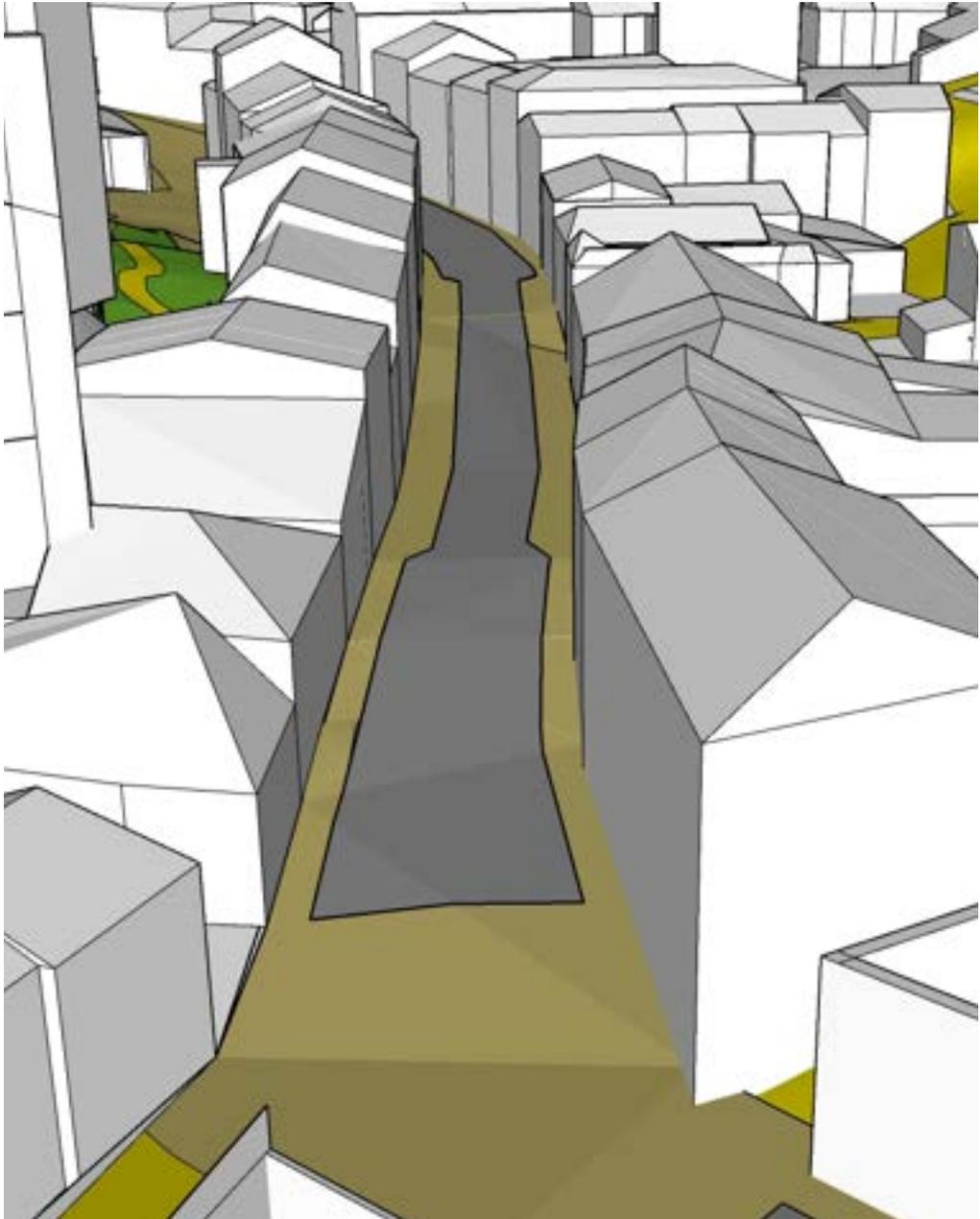
1 / LA TRAVERSE :
ECLUSES À DOUBLE SENS

PROPOSITION :
Route de la Grand Rue en double sens avec
écluses avec ou sans la réalisation de la
déviation.

- > **Des revêtements de sols différents** matérialisent les espaces de traversée piétonne. Grâce à ce changement de sol la voiture ralentit pour donner la priorité aux mobilités douces et sécuriser les usagers.
- > Les deux **écluses de la Grand Rue** permettent de réduire la largeur de la voirie pour dégager des trottoirs de part et d'autre et laisser une place confortable aux piétons. La vitesse est limitée à 30km/h.
- > La création de nouvelles poches de stationnements (au belvédère, au niveau de la déviation et en curetage de bâtiment peu qualitatif) permet de libérer la Grand-Rue des stationnements permanents et de n'autoriser que les **arrêts minutes**. **6 arrêts minutes seront créés à proximité des commerces.**
- > La place du piéton est repensée pour permettre une **meilleure déambulation sécurisée** dans le bourg au niveau des places et du pont.
- > **Les logements vacants de la Grand Rue font l'objet d'une réhabilitation ou d'un curetage** après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- > Des **fosses de plantation** peuvent être ouvertes pour végétaliser les ruelles très minérales.



**LA TRAVERSE :
ECLUSES A DOUBLE SENS**



1 / LA TRAVERSE :
ZONE DE RENCONTRE

PROPOSITION :
Passage de la Grand Rue en sens unique
après création de la déviation

> Après la réalisation de la déviation, **la Grand Rue peut devenir une voie en sens unique de l'Est vers l'Ouest.** La largeur de la voirie étant réduite à une seule voie, les espaces devant les bâtisses sont plus généreux. La voirie et les trottoirs sont au même niveau.

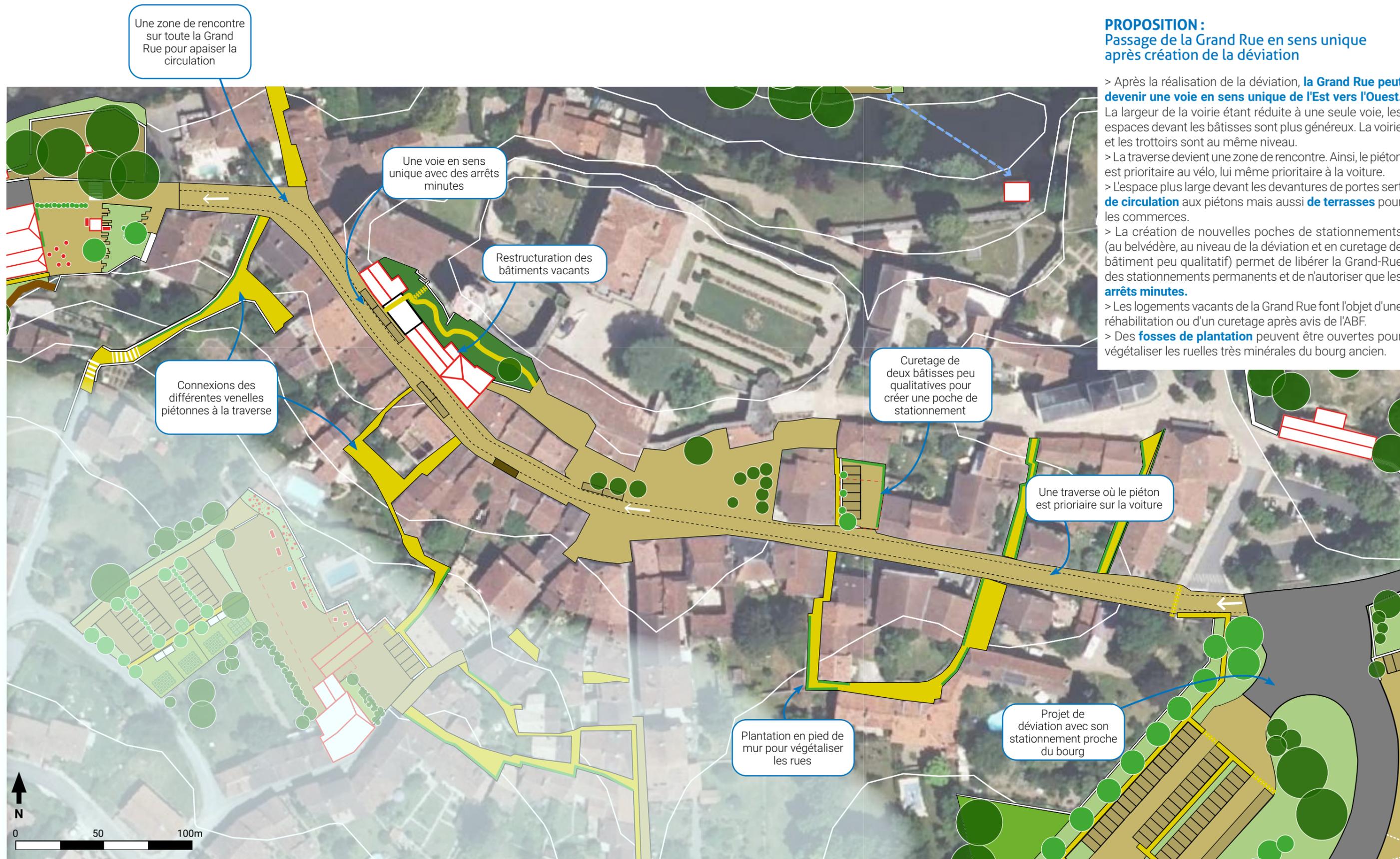
> La traverse devient une zone de rencontre. Ainsi, le piéton est prioritaire au vélo, lui-même prioritaire à la voiture.

> L'espace plus large devant les devantures de portes sert **de circulation** aux piétons mais aussi **de terrasses** pour les commerces.

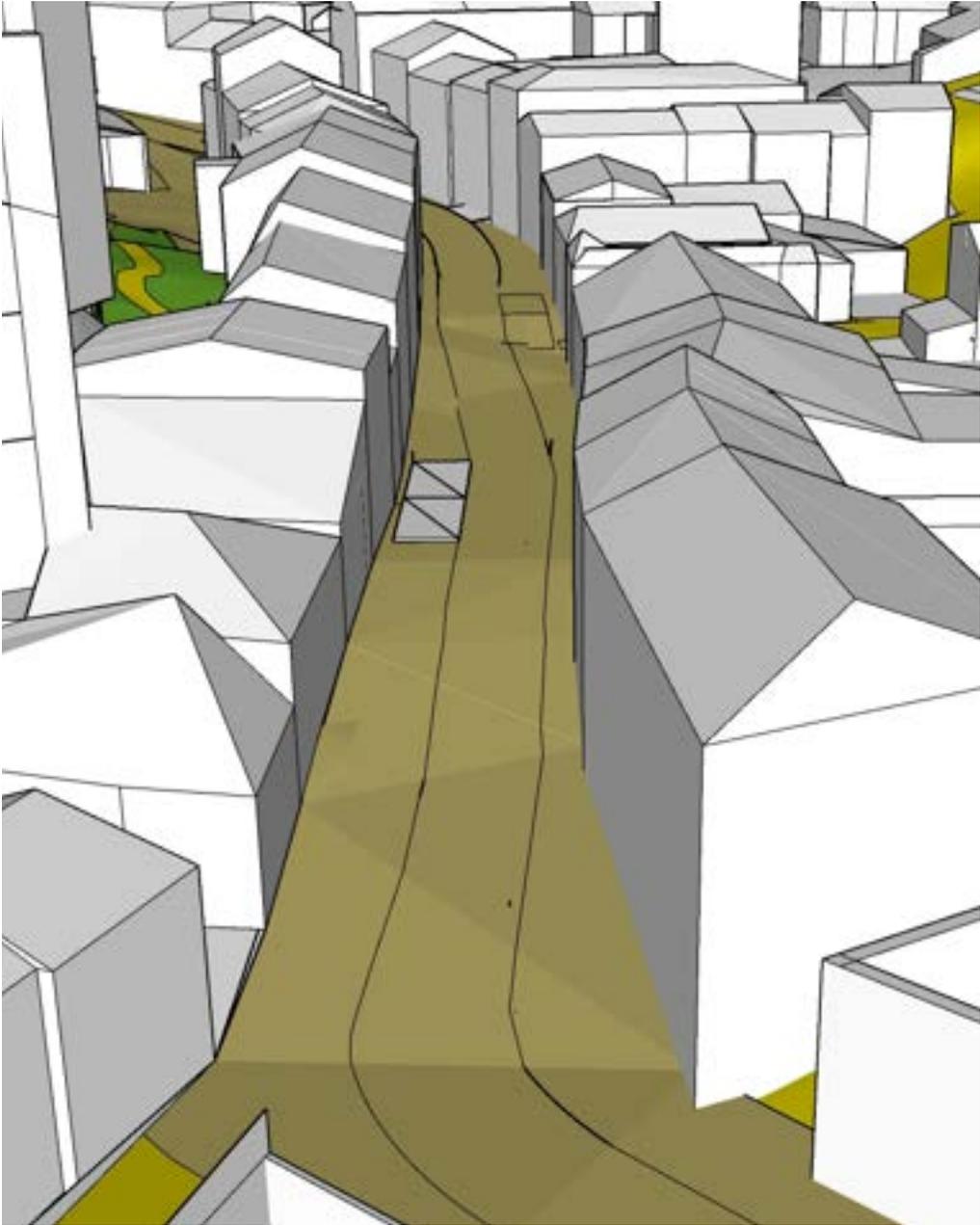
> La création de nouvelles poches de stationnements (au belvédère, au niveau de la déviation et en curetage de bâtiment peu qualitatif) permet de libérer la Grand-Rue des stationnements permanents et de n'autoriser que les **arrêts minutes.**

> Les logements vacants de la Grand Rue font l'objet d'une réhabilitation ou d'un curetage après avis de l'ABF.

> Des **fosses de plantation** peuvent être ouvertes pour végétaliser les ruelles très minérales du bourg ancien.



1 / LA TRAVERSE :
ZONE DE RENCONTRE



LES ÉCLUSES



Ecluse sur une départementale - Saint-Aulaye (24)



Voirie et chaussée au même niveau, revêtement de sol différent - Trémolat (24)



Revêtement uniforme entre la place et la voirie - Tocane-Saint-Apre (24)

LA ZONE DE RENCONTRE



Zone de rencontre dans une rue commerçante - Thiviers (24)



Terrasse en bois devant un bar tabac - Vergt (24)



Zone de rencontre dans un village - Daglan (24)

1 / LA TRAVERSE : LA RUE

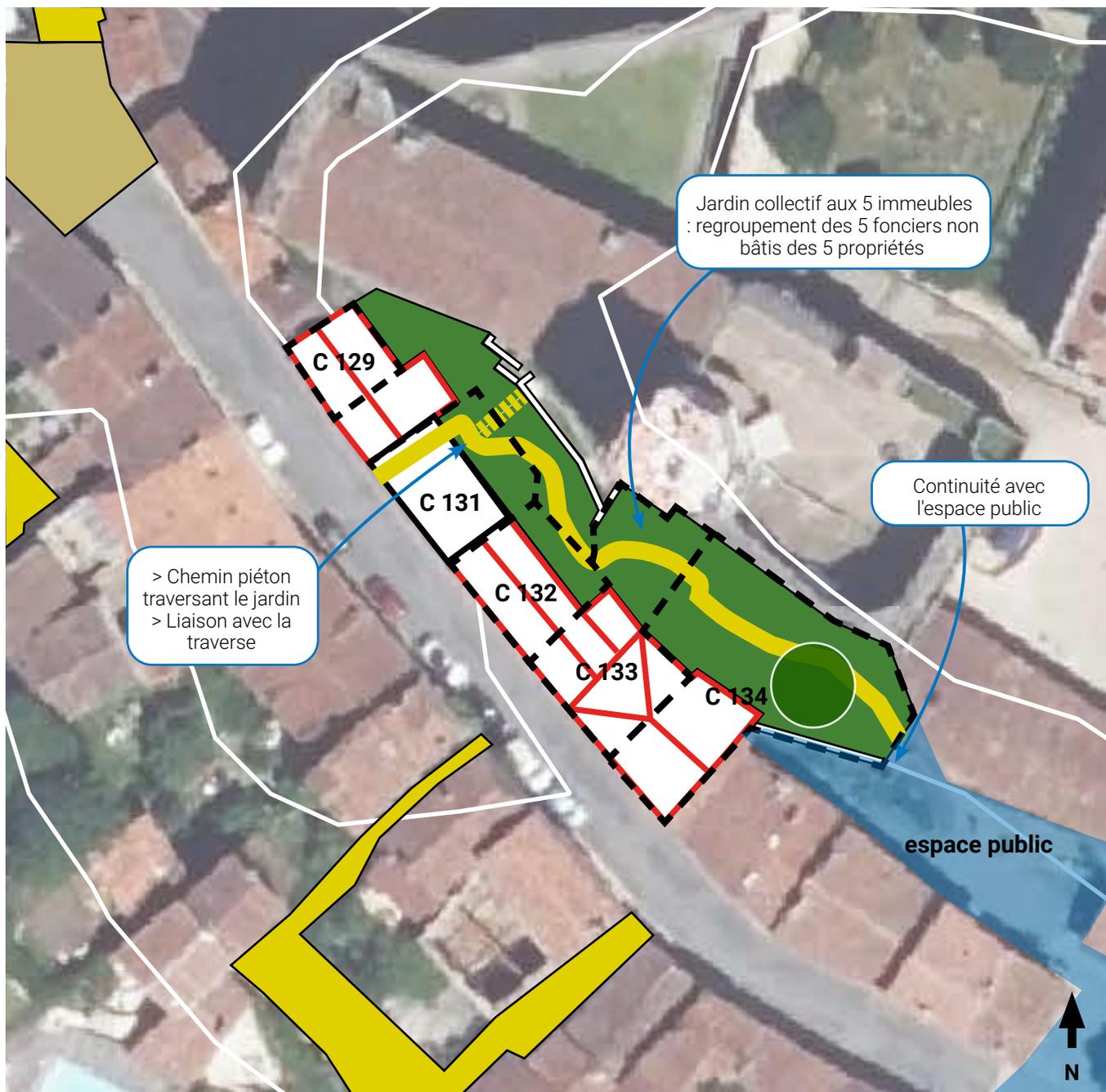
STATIONNEMENT



Arrêt minute le long de la voirie près des commerces - Vergt (24)



Borne d'arrêt minute pédagogique - Urrugne (64)



1 / LA TRAVERSE : RECONQUÊTE DU BÂTI VACANT

PROPOSITION :
Regrouper les fonciers bâtis de 5 propriétés pour former un seul jardin privé. Cet espace collectif donnerait un accès individuel et un extérieur à chaque logement (terrasse ou balcon).

> Aujourd'hui, 5 propriétés sont identifiées en bâti vacant ou en vente sur la traverse au pied du château : les parcelles concernées sont C 129, C 131, C 132, C 133 et C 134.

> 3 d'entre-elles sont contiguës (C 132, C 133 et C 134) et disposent d'un extérieur (jardin, cour...). La fusion des fonciers non bâtis de ces 3 parcelles offrirait une emprise continue avec l'espace public de la place de la halle et l'espace extérieur au pied du château (propriétaire : CD24?). L'ensemble formerait un terrain d'env. 350m² pour créer un jardin privé collectif à destination des logements des immeubles. Un cheminement piéton pourrait être réalisé pour rejoindre la place de la halle d'un côté, et la traverse, de l'autre, via le bâtiment C 131 (propriété CD24).

DÉMARCHE PROJETÉE

> Propriété C 134 (à vendre) :

Cette **propriété foncière est stratégique** pour la concrétisation de cette proposition. Elle présente un très gros potentiel bâti et surtout foncier, en continuité avec la place de la halle pour réaliser un espace extérieur collectif pour les 5 immeubles. **Elle nécessite donc une maîtrise foncière communale.**

> Propriété C 131 (CD24) :

L'immeuble existant, ne servant uniquement qu'à la sortie de secours du château, pourrait être démolit et reconstruit pour offrir un bâtiment plus adapté avec un porche permettant le traversant entre le jardin privé collectif et la traverse. La gestion de cette emprise foncière est également stratégique pour mener à bien la proposition.

> Propriété C 133 (bâti vacant) :

Seul le foncier non bâti est intéressant à maîtriser si l'acquisition de l'ensemble est trop conséquent.

PRINCIPES DE VALORISATION DE BÂTI VACANT

> Propriété C 131 / CD24 (bâti vacant) :
 Immeuble de 2 appartements / R+1+C / usage : sortie de secours du château
Proposition :
 Démolition de l'existant et reconstruction d'un bâtiment neuf à R+2 (gabarit des immeubles voisins) adapté aux normes actuelles. Création de 3 logements confortables avec espace extérieur (balcon, terrasse) dont celui du RDC accessible PMR. Réalisation d'un bâtiment traversant pour maintenir la sortie de secours du château et relier le cheminement piéton privé à la traverse.



Architecture d'aujourd'hui avec façade contemporaine, en dent creuse, sur la traverse en Site inscrit - Thonac (24)

> Propriété C 132 (à vendre) :
 Maison 122m² / R+2+C / petit espace extérieur arrière (cour)
Proposition :
 Réhabilitation de l'immeuble avec création d'un logement par niveau (env. 40m²) avec accès individuel par l'extérieur à l'aide d'un escalier et de balcons sur l'arrière du bâtiment pour les appartements en étage.

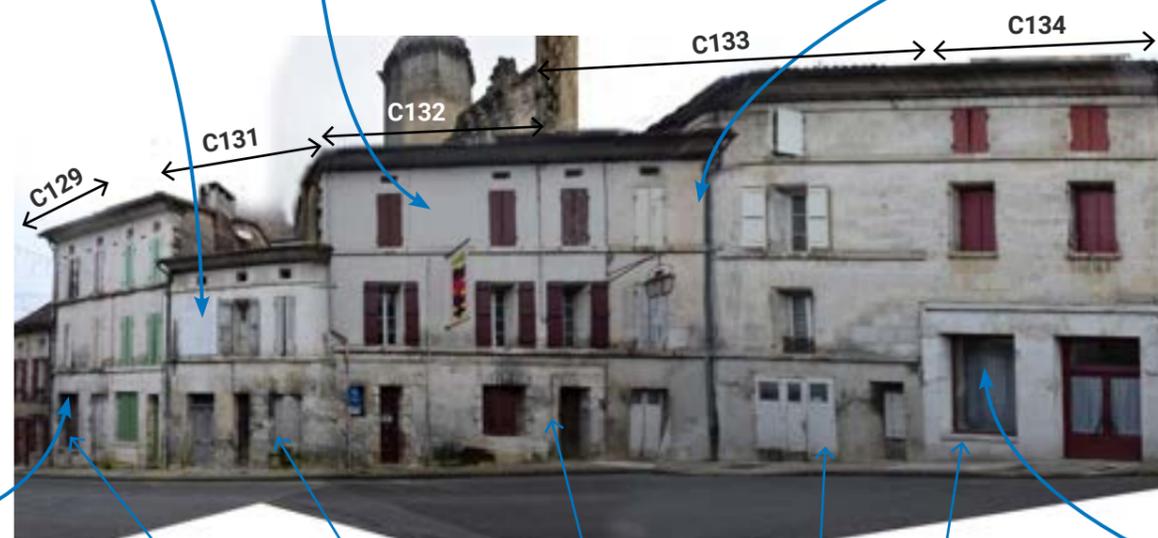


Coursives desservant des logements sur bâti ancien - Jons (69)

> Propriété C 133 (bâti vacant) :
 Immeuble de 2 appartements (108m² et 50 m²) + un garage/ R+3 et R+2 / jardin en pied de château (env. 60m²)
Proposition :
 Réorganisation des logements pour offrir 3 appartements d'env. 50m² (T3) ou 2 logements en duplex d'env. 75m² (T4) en fonction de la distribution structurelle du bâtiment. Transformation du garage en caves. Accès de chaque logement par le jardin collectif et terrasse individuelle.



Duplex : ouverture des espaces intérieurs pour créer du traversant dans le logement du haut vers le bas - Bordeaux (33)



> Propriété C 129 (bâti vacant) :
 Maison de 140m² / R+2+C / grande profondeur (env. 11m) donc manque de lumière naturelle au milieu du bâtiment / absence d'espace extérieur
Proposition :
 Apporter de la lumière par réalisation d'une tropézienne avec puits de jour pour éclairer la partie centrale du volume.

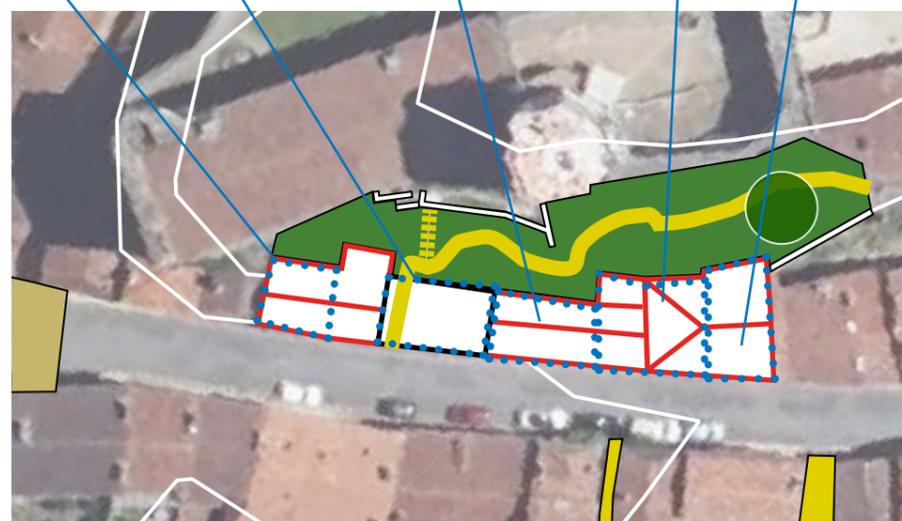


Large ouverture sur terrasse tropézienne créant un apport de lumière conséquent dans le logement et un prolongement des espaces de vie - Cassis (13)

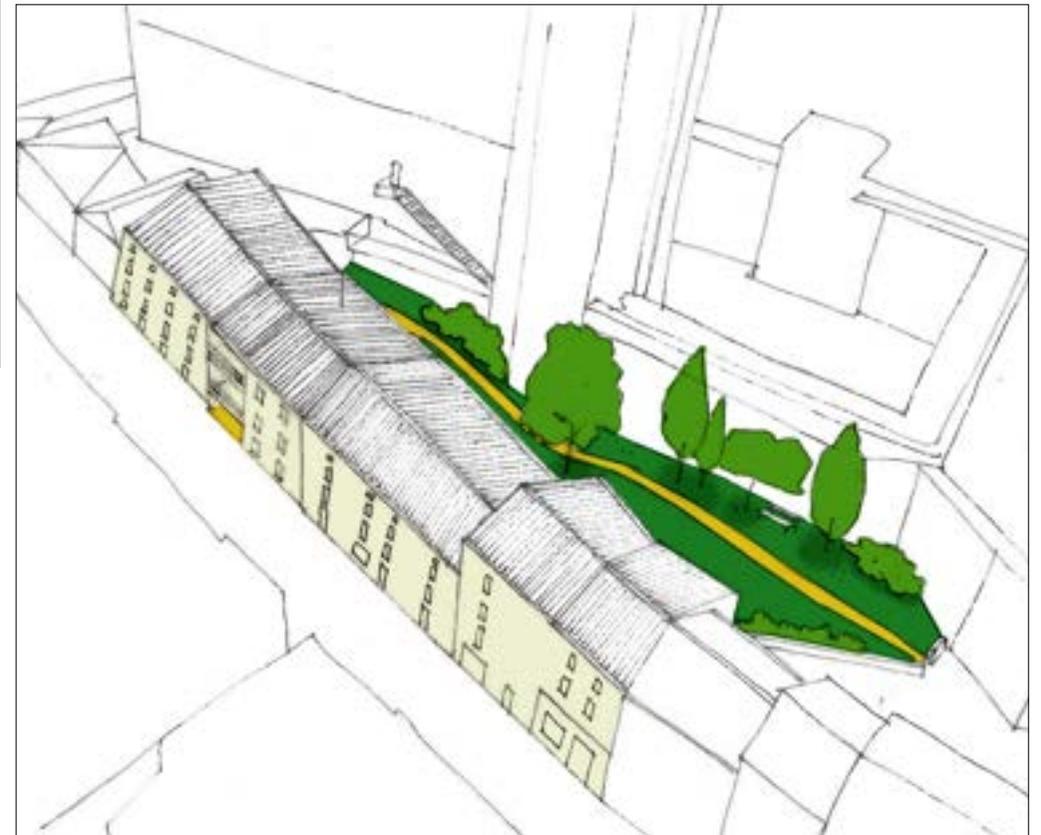
> Propriété C 134 (à vendre) :
 Immeuble de 2 appartements T3 (53m²) + un local commercial en RDC (53m²) / espace extérieur en pied de château (env.200m²) / accès individuel à chaque local existant
Proposition :
 Rénovation des locaux existants pour répondre au manque de logements locatifs T3 disposant d'un petit extérieur (terrasse, jardinet) et maintenir un local commercial sur la traverse.



Local commercial vacant réinvesti en boucherie sur la traverse - Saint-Aulaye (24)



AVANT / APRÈS



1 / LA TRAVERSE : ENTRÉE EST



PROPOSITION :
 Envisager le parking côté bourg, dans le cadre du projet de la déviation, afin de faciliter les flux piétons de manière sécurisée.

> Aujourd'hui, le projet prévoit la création d'un parking au pied du pont, nécessitant la traversée piétonne de la future route, pour accéder au centre-bourg. Le principe d'aménagement ci-contre, propose de **positionner le parking visiteurs dans le prolongement du tissu urbain**, pour éviter ce passage piéton et ainsi mieux sécuriser les personnes. Un **second parking, à vocation résidentiel**, peut être créé en continuité. Un **espace de repos arboré** avec jeux et tables de pique-nique viennent compléter les aménagements. Ce parking serait un bon **point de départ pour réaliser "un tour de ville"** et offrir aux touristes une balade du bourg (cf p.64). Le tracé de la route est légèrement repris à partir du futur rond-point.
 > Le terrain restant au pied du pont (env. 2 500m² avec une surface utile d'env. 1300m²), pourrait ainsi être investi par les services techniques pour y implanter le **nouvel atelier communal**.

PROPOSER UN ZONAGE LORS DE LA PROCHAINE RÉVISION DU PLUI :

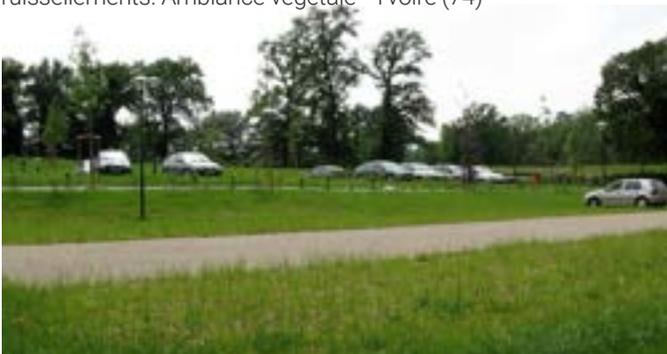
Les parcelles sont actuellement zonées en 2AU. Après réalisation de la déviation, **deux types de zones** sont envisageables : **UE** pour l'ensemble des équipements et **UA** pour les deux bouts de parcelles en continuité du tissu urbain (cession aux riverains).

1/ LA TRAVERSE : ENTRÉE EST RÉFÉRENCES

PARKING PERMÉABLE



Parking perméable avec réflexion sur la gestion des eaux de ruissellements. Ambiance végétale - Yvoire (74)



Parking avec revêtement en terre-pierre avec plantations entre les rangées de voitures - Rignac (12)

AMBIANCE VÉGÉTALE



Plantation dense de végétaux de haute tige - Montpellier (34)



Cheminement doux à travers un couvert arboré pour rejoindre le bourg- Gurat (16)



Signalétique d'une promenade autour d'un village - St-Alban-de-Leyse (73)

ATELIER COMMUNAL

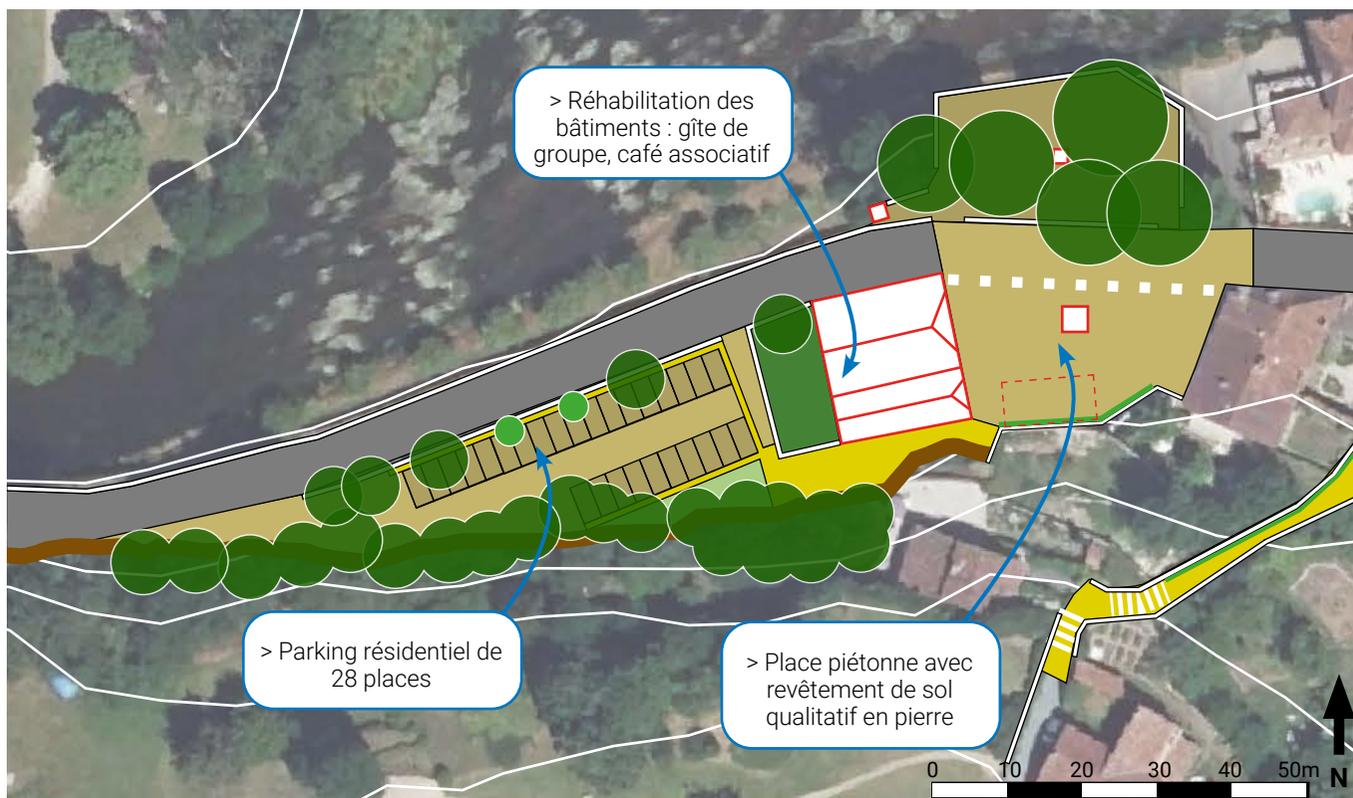


Atelier communal finition enduit en site protégé - Beaupouyet (24)



Atelier municipal ossature et bardage bois - Saint-Albain (71)

1 / LA TRAVERSE :
ENTRÉE OUEST ESPACE PUBLIC MINERAL



PROPOSITION :
Libérer la place de la bascule des voitures pour offrir un véritable espace public et créer un parking résidentiel en entrée de bourg.

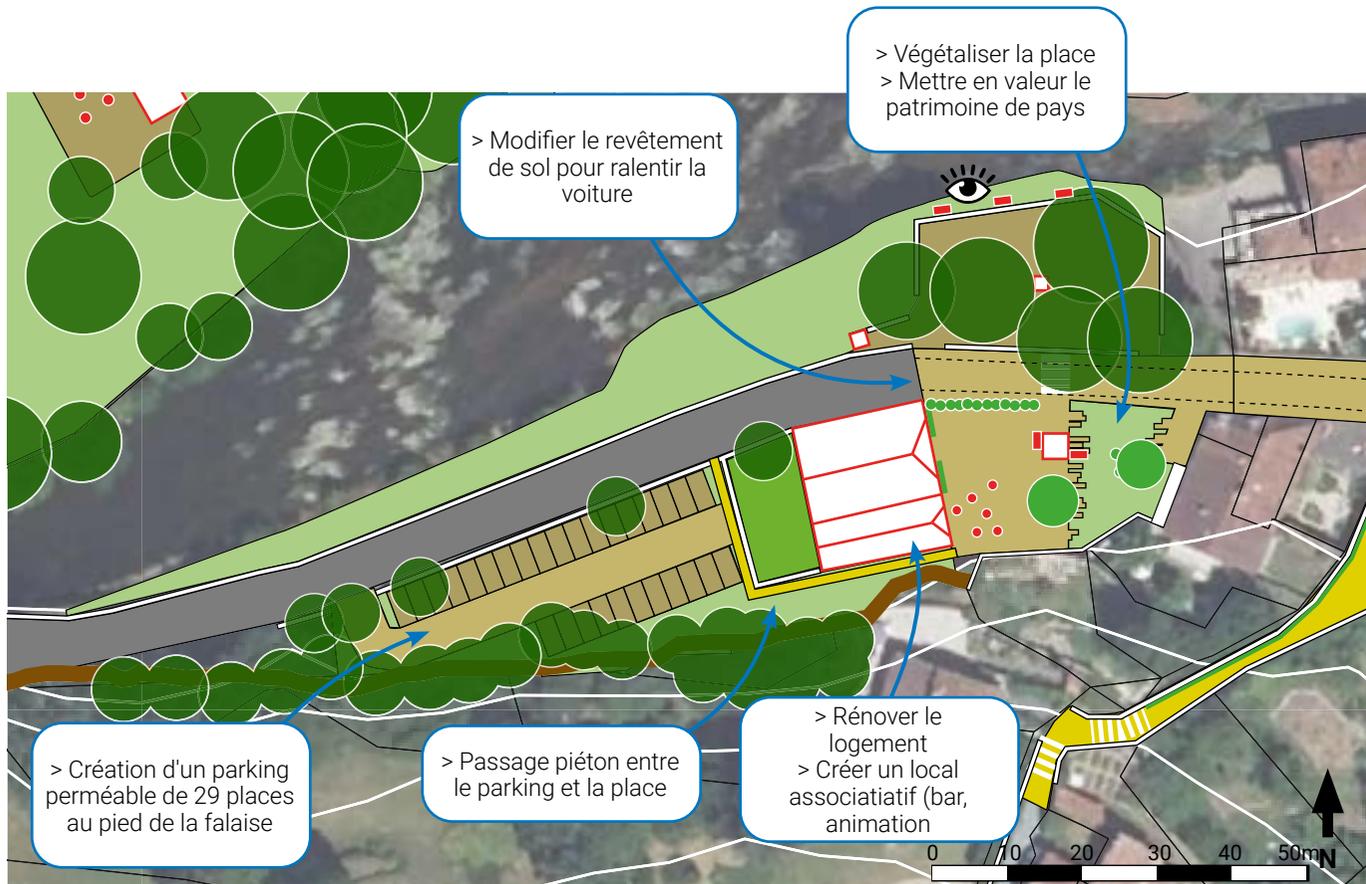
- > La place de la bascule est piétonnisée et requalifiée pour proposer éventuellement un **espace de terrasse** aux bâtiments de la parcelle C 830. Le bâtiment de l'ancien abattoir est démoli et la bascule est mise en valeur dans cet aménagement. La **place conserve un caractère minéral** et se poursuit sur la route afin de former une continuité avec la place des Marronniers.
- > Les bâtiments de la parcelle C830 pourraient être investis en **gîte avec petit jardin et en café associatif** avec terrasse pour la partie en RDC commercial.
- > La **création d'un parking** pour les habitants nécessite l'acquisition des parcelles C 828 et C 829.



Revêtement de sol qualitatif en pierres pour la place de Beaumont-en-Périgord (24)

Café associatif dans une ancienne grange - Combranche-et-Epeluche (24)

1 / LA TRAVERSE :
ENTRÉE OUEST, RECONQUÊTE DU VÉGÉTAL



PROPOSITION :
Aménager une véritable place publique minérale et végétale pour les habitants pour requalifier l'entrée Ouest de Bourdeilles

> La place de la bascule est reaménagée comme une véritablement **place publique en extension de celle des marronniers. Le revêtement est uniforme** entre les deux places et la route pour marquer le passage dans un espace public où le piéton est prioritaire.

La place des marronniers est peu modifiée ; tandis que celle du poid public est repensée. La voiture n'y stationne plus. La place se partage entre **espace terrasse et jardin public.**

> **L'habitation** sur la parcelle C830 est conservée à cet usage avec un jardinet à l'arrière. Le bâtiment la jouxtant est transformé en **bar associatif** : lieu de rencontre, espace d'animation, cuisine collective...

> Par le changement de revêtement au sol, la voiture ralentit à l'abord des places, **sécurisant** ainsi cette entrée Ouest à l'amont du virage de la Grand Rue

> **Un parking en entrée de bourg** est créé au pied de la falaise. Un cheminement doux le relie jusqu'à la place de la bascule au pied de la falaise.



Bar associatif, le café lib'. Espace bar, concert, bibliothèque et librairie tenu par les habitants du village - Bourrou (24)

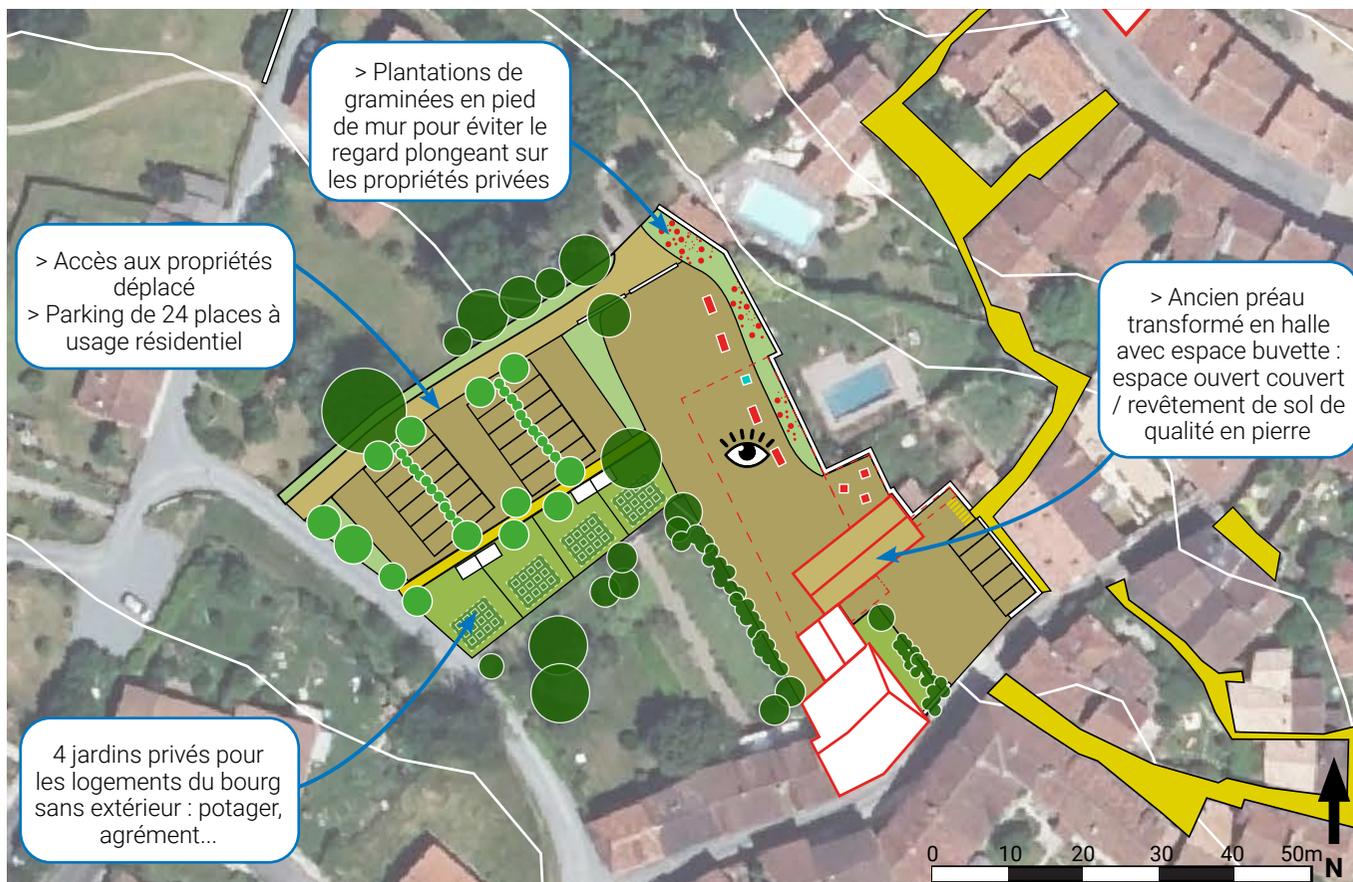


Aménagement d'une place le long d'une départementale - Montbrun (46)



Place minérale incluant progressivement du végétal - Angers (49)

2 / LE BELVÉDÈRE : UNE ESPLANADE



PROPOSITION :

Réunir les fonciers privés (acquisitions à faire pour maîtrise communale) et communal pour créer une emprise foncière continue et traversante pour réaliser une esplanade minérale.

> Le jardin donnant sur l'impasse Louis Chambareaud et l'accès actuel aux ateliers sont aménagés en **parking pour les logements** ne disposant pas de parking sur parcelle et en **jardins privés**. L'ensemble est arboré afin d'intégrer les véhicules visibles depuis le château et de maintenir la continuité végétale existante.

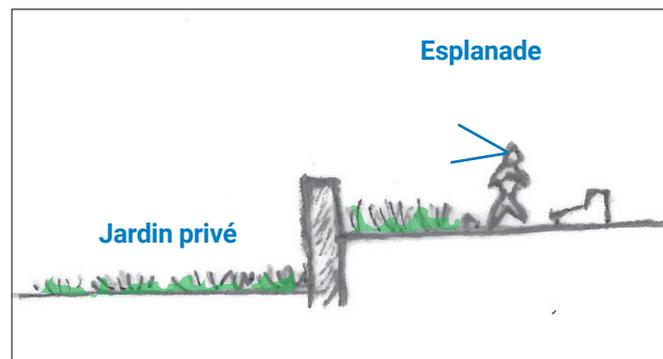
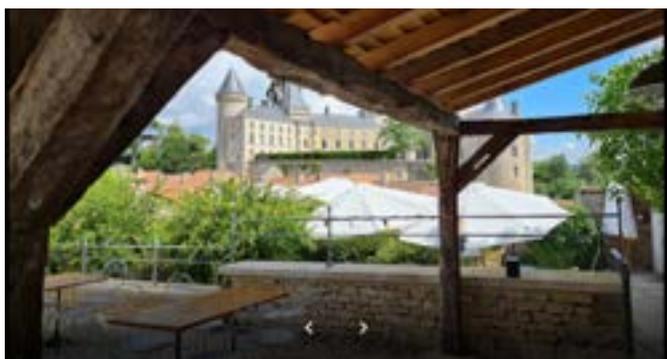
> Les bâtiments des ateliers communaux sont démolis, ainsi que les sanitaires et une extension de l'ancienne école.

> Le **préau de l'ancienne école** est ré-ouvert sur ses façades pour offrir un bâtiment qui peut accueillir **une buvette** avec une terrasse couverte. Cet espace traversant laisse le passage piéton et visuel de part et d'autre de ce lieu.

> La maison et le bâtiment d'époque Jules Ferry sont conservés et pourront être investis pour de nouveaux usages : **logements locatifs** pour jeunes, pour actifs, logement d'urgence, etc... ou revendu avec le jardinet.

> L'esplanade est large et dégagée, sans obstacle visuel, pour laisser le regard balayer le **panorama du paysage urbain** du cœur de bourg avec son château. Quelques bancs et chaises sont là pour se poser. Un panneau d'interprétation pour expliquer la silhouette du bourg au tissu médiéval pourrait y prendre place. Cet **espace public d'env. 1000 m²** peut également être un lieu pour recevoir des **moments festifs** estivaux.

> Ce lieu traversant permet au piéton de **relier le haut du bourg** (lotissement et future extension urbaine Sud) au **cœur de bourg** par un chemin et l'esplanade en stabilisé, et un escalier qui débouche sur les venelles en contre-bas.



Ambiance belvédère urbain : terrasse de café en surplomb et espace couvert - Verteuil-sur-Charente (16)

Coupe de principe : massif de graminées en pied de mur de soutènement pour marquer le retrait et inviter le regard vers le haut



AVANT / APRÈS



2 / LE BELVÈDÈRE : UNE ESPLANADE RÉFÉRENCES

CÔTÉ PARKING



Cheminement piéton en gravier stabilisé, perméable.



Parking perméable et arboré



Halle avec pavage en pierres au sol et délimité par platelage bois de la place - Beaumont-en-Périgord (24)

CÔTÉ ESPLANADE



Esplanade en stabilisé avec belvédère - Angers (49)



Plantation graminées mélangées - Cornille (24)



Mobilier pour se poser - Brest (29)

CÔTÉ JARDINS PRIVÉS



Jardin potager avec cabanon - Chalon-sur-Saone

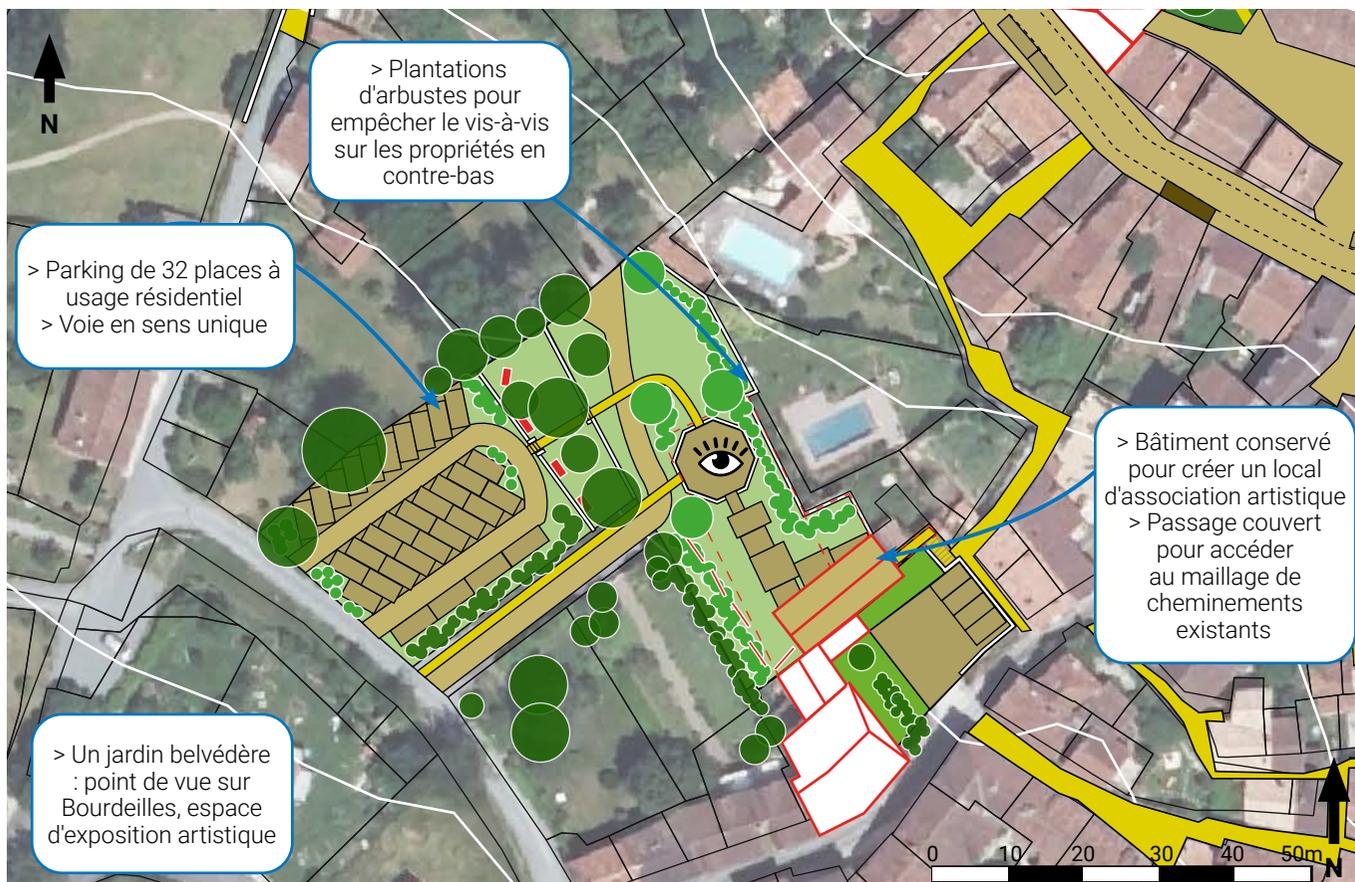


Clôture et pergola bois pour treille de vigne créant de l'ombre

2 / LE BELVÉDÈRE : UN PARC CULTUREL

PROPOSITION :

Acquisition communale pour créer un parking résidentiel. Aménagement d'un nouvel espace public dédié à la culture.



> Le jardin donnant sur l'impasse Louis Chambareaud sera aménagé en **parking résidentiel** pour les habitants sans stationnement dans leur parcelle.

> En contrebas du parking, **un espace ombragé** permettra de profiter de la vue sur le château et constituera un écran végétal pour camoufler les voitures grâce à la préservation des arbres existants.

> Les bâtiments des ateliers communaux sont démolis, ainsi que les sanitaires.

> **Un jardin est aménagé sur ce belvédère** offrant une vue imprenable sur le village. Lieu de culture, des éléments artistiques pourront être exposés pour participer à l'animation de ce site (land art, sculpture, mobiliers pour artistes). Du mobilier spécifique pour les peintres pourra être mis en place : chevalet, tabouret et pupitre...

> Le **préau de l'ancienne école**, ouvert sur le jardin deviendra un espace culturel : espace pour une association de peinture, accueil d'artiste, lieu d'exposition... Un porche permettra d'accéder à l'arrière aux cheminements piétons existants.

> Ce lieu traversant permet au piéton de **relier le haut du bourg** (lotissement et future extension urbaine Sud) au **coeur de bourg** par un chemin et l'esplanade en stabilisé, et un escalier qui débouche sur les venelles en contre-bas.

> La maison et le bâtiment d'époque Jules Ferry sont conservés et pourront être investis pour de nouveaux usages : **logements locatifs** pour jeunes, pour actifs, logement d'urgence, etc... avec un jardinet.

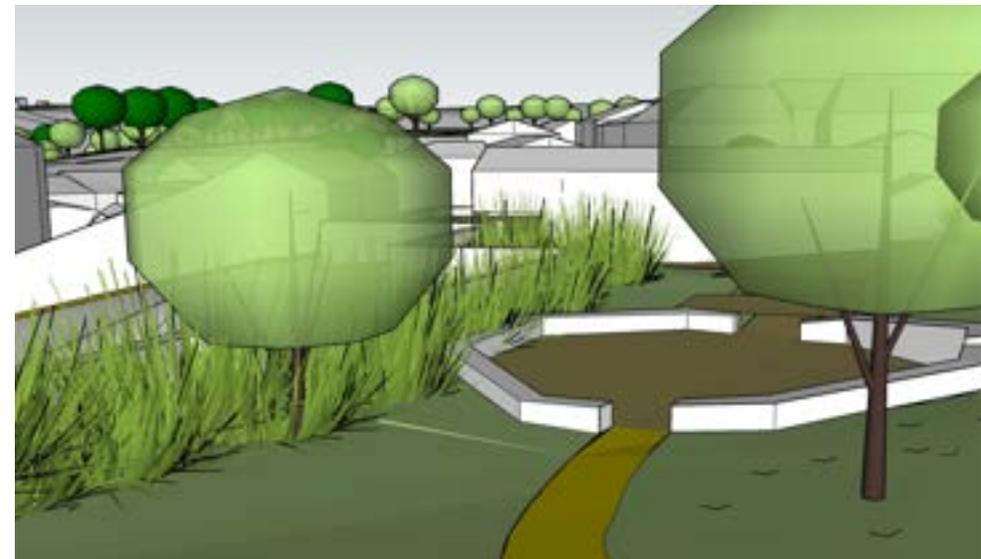


Une promenade aménagée en belvédère - Puy-l'Evêque (47)



Jardin en belvédère. Cadrage de la vue par la végétation. Jardin Panoramique de Limeuil (24)





2 / LE BELVÉDÈRE : UN PARC CULTUREL RÉFÉRENCES

CÔTÉ PARKING



Parking favorisant un revêtement perméable. Les abords sont végétalisés, facilitant l'intégration paysagère



Parking entièrement perméable, stationnement en terre-pierre - Dieulefit (26)



Bancs simples sous l'ombrage des arbres en contre-bas d'un talus - Jardin de l'imaginaire (24)

CÔTÉ JARDIN



Massif devant le parapet - Jardin panoramique de Limeuil



Végétation devant les murets pour mettre à distance - Montréal



Tables de lecture et de dessin d'un parcours de bourg - Hédé-Bazouges (35)

PASSAGE



Porche sur maison en bardage bois - Le Haillan (33)



Grange transformée en espace jeunes. Porche central - Fontaines (71)

3 / LES RUELLES DU CŒUR DE BOURG



● ● ● Circuit du tour de ville proposé depuis le nouveau parking de la déviation

■ Station à créer

8 Station existante du parcours découverte de la ville

■ Requalification des ruelles

PROPOSITION :
Mettre en scène les ruelles et venelles pour proposer des cheminements doux sécurisés et agréables depuis les parkings et inviter les visiteurs à découvrir le bourg au tissu urbain médiéval.

> Il s'agit de **requalifier les ruelles** à caractère piéton et venelles pour favoriser les déplacements doux dans la **partie Sud du bourg**. La partie Nord est déjà valorisée tant dans ses aménagements que par l'existence des panneaux du parcours découverte de la ville.

Les ruelles prioritairement concernées par une revalorisation, permettront également de proposer un second circuit découverte à partir du futur parking de la déviation. Ce sont les **rues Petite et Chemin du Mûrier**.

> Ces aménagements devront être complétés par les propositions "Belvédère" et "Entrée Est" pour envisager le tour de ville ainsi que la **création d'une liaison douce** entre la rue de la Porte Burée et le parking de la déviation par l'acquisition de la parcelle C 198 et la création d'un chemin sur la parcelle C196.

> La requalification de ces voies comprend le **traitement des sols**, qui sont aujourd'hui en enrobés, et la **végétalisation des ruelles** pour améliorer l'ambiance (aspect sensible : odeurs, couleurs...) et apporter ponctuellement de la fraîcheur dans ce contexte urbain minéral.

PROPOSER UNE RÉSERVE FONCIÈRE LORS DE LA PROCHAINE MODIFICATION DU PLU :

Prévoir la création d'un emplacement réservé dans le cadre du PLU sur la parcelle C196 pour la réalisation de la liaison douce.

3 / LES RUELLES DU CŒUR DE BOURG
RÉFÉRENCES

BEAUMONT-DU-PÉRIGORD



Images de références

RENFORCER LA PLACE DU VÉGÉTAL DANS LES ESPACES PUBLICS ET PRIVÉS



Les habitants ont l'autorisation de la ville de planter dans des bacs ou des fosses de plantation près de chez eux. Le but est de limiter les îlots de chaleur en ville et de végétaliser les rues très minérales du centre ville - Périgueux (24)



Traverse fleurie transformée en zone de rencontre suite à un projet de déviation du village - Chedigny (37)



Verdissement en pied de façade avec mini-fosse de plantation - Angers (49)



Fleurissement à la jonction entre le bâti et l'espace public, à la place des mauvaises herbes - Bègles (33)

Pour limiter l'aspect très minéral des rues, des plantations peuvent être effectuées : en bac, en fosse de plantation plus ou moins grande... Les espaces exigus peuvent être végétalisés par des plantes grimpantes pour coloniser aussi les façades.

Au-delà des interventions publiques, les riverains peuvent agir en ce sens, avec par exemple la mise en place d'un **permis de végétaliser** (permettant un accompagnement pédagogique notamment sur le choix des essences).

Les avantages sont multiples : **ralentissement de la circulation, réduction des îlots de chaleur, amélioration de l'isolation des bâtiments par les jardins verticaux, augmentation de la biodiversité, embellissement...**

4 / PLAINE DES JEUX

PROPOSITION :

Affirmer les équipements sportifs de la plaine des jeux et amplifier le lien à la Dronne

- > Mettre en place une **gestion différenciée** sur l'ensemble des espaces verts de la commune pour limiter leur entretien.
- > Relier les différents équipements sportifs par des **cheminements doux**, séparés des voies routières.
- > Amplifier le rapport avec la **rivière de la Dronne**
- > Permettre le **franchissement de l'eau** avec un bac à chaîne
- > **Anticiper la renaturation de la rivière** au niveau du barrage
- > Intégrer dans le parc **des espaces investis par les habitants**
- > **Désimperméabiliser les sols** de la place de la mairie
- > Poursuivre le **renouvellement du patrimoine arboré**



4 / LA PLAINE DES JEUX RÉFÉRENCES

SPORT



Parcours sportif avec agrès en bois - Artigues-près-Bordeaux (33)

AMBIANCE VÉGÉTALE



Gestion différenciée des espaces verts - Gentelles (80)



Agrès sportif en bois dans une forêt - La léchère-les-bains (73)



Jardin familiaux dans un parc- Anglet (64)

PISCINE



Piscine écologique communale - Marsac (23)



Parcours de santé de Pombonne - Bergerac (24)



Mouvement de terrain sous les arbres - Allemagne



Reconversion de la piscine en baignade naturelle - Rugles (27)



4 / LA PLAINE DES JEUX

PROPOSITION : Développer le parc des berges et son rapport à l'eau

> Pour limiter l'entretien des nombreux espaces paysagers de la commune, **un cahier de gestion différenciée** peut être défini par un Bureau d'études de paysage. Certains espaces peuvent notamment être laissés en prairie fleurie, fauchée tardivement.

> Des **jeux topographiques dans les espaces verts permettraient à la Dronne de s'étendre en cas de crue** en épargnant des espaces sensibles (habitation, espaces publics...). Les dépressions dans le sol peuvent aussi être utilisées en période sèche comme **théâtre de verdure**.

> La Dronne est une rivière de catégorie 2 ; sa **renaturation** est obligatoire. Des travaux devront donc être faits au niveau du barrage du moulin. Une réflexion d'ensemble en amont du barrage permettrait d'aménager **un espace de baignade, de traverser la rivière et d'aménager un contournement de la rivière**.

> Le **parvis de la mairie** va être déminéraliser. Il peut être redimensionner pour accueillir quelques voitures, un parvis perméable et des espaces verts autour du séquoia.



Création d'un bras de contournement d'une rivière - Montilliers (49)



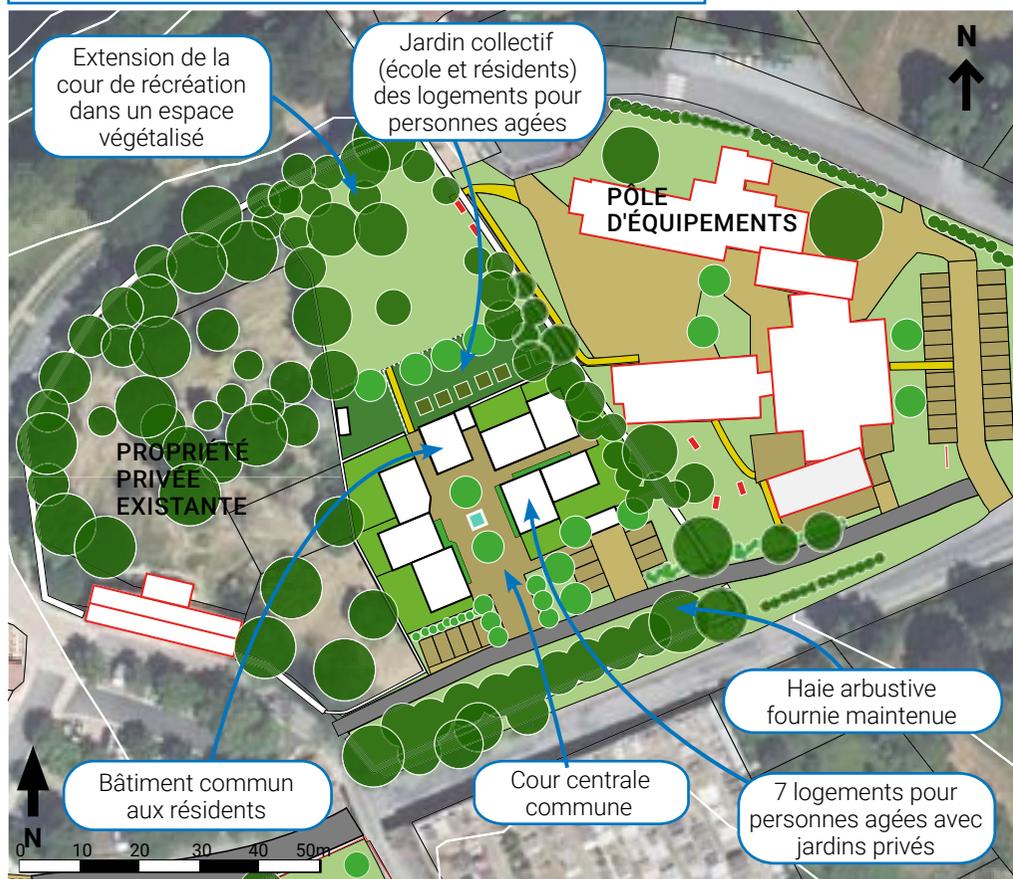
Jeux de topographie pour créer des zones d'expansion de crue - Champclairot (79)



Bateau à chaîne dans le marais poitevin - Aziré (79)

CONSTAT : Ce site stratégique présente une superficie conséquente pour réaliser une opération d'habitat en zone UA

OBJECTIF : créer une Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) dans le cadre du PLUi sur ce site afin de planifier et encadrer les projets d'aménagements et de constructions : déterminer la densité bâtie voulue, positionner les accès, donner les préconisations paysagères,...



5 / LE PARC : HABITER GROUPÉ ESPACE INTERGÉNÉRATIONNEL

- > Le mur d'enceinte et la végétation existante de la parcelle sont maintenus pour garder l'ambiance de parc.
- > La **maison existante avec son jardin** conserve une emprise généreuse d'env. **3 500 m²**.
- > L'Est de la parcelle est divisée en trois : au Nord, une extension végétalisée de la cour d'école élémentaire ; au Sud, une résidence pour personnes âgées et en transition des deux espaces, un espace jardiné commun aux écoliers et aux résidents.
- > **7 logements plain-pied** : T2 d'environ 60m² organisés autour d'une cour commune.
- > **1 bâtiment commun** aux résidents de 60 m² : chambre pour invités, cuisine commune, salle d'activité ...
- > **Petits jardins privés** pour chaque logement d'environ 40 m²
- > Minimiser la présence de la voiture sur le site : une voie d'accès à sens unique, poche de stationnement à proximité des logements
- > **Un jardin collectif** pour l'école et les résidents pour des échanges intergénérationnels : potagers, verger, poulailler...





CONSTAT : Ce site stratégique présente une superficie conséquente pour réaliser une opération d'habitat en zone UA

OBJECTIF : créer une Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) dans le cadre du PLUi sur ce site afin de planifier et encadrer les projets d'aménagements et de constructions : déterminer la densité bâtie voulue, positionner les accès, donner les préconisations paysagères,...



5 / LE PARC : HABITER GROUPÉ ESPRIT RÉSIDENTIEL

- > Le mur d'enceinte et la végétation périphérique de la parcelle maintenus pour garder le cadre de verdure du site
- > La **maison existante avec son jardin** conserve une emprise d'env. **1500m²**
- > Un terrain surélevé de 6 700 m² où un habitat de plain-pied sera le mieux adapté pour éviter trop d'impact visuel
- > **9 logements de plain-pied** : 3 séries de maisons mitoyennes T3
- > Jardins privatifs pour chaque logement
- > Minimiser la présence de la voiture sur le site :
 - une voie d'accès à sens unique déportée sur les abords de la parcelle, doublée d'une voie douce
 - maisons groupées pour maintenir l'écrin de verdure du site et préserver le calme
- > 3 poches de stationnement à proximité immédiate des logements
- > Un cheminement doux pour accéder au pôle d'équipements





5 / LE PARC : HABITER GROUPÉ
ESPRIT VILLAGE

CONSTAT : Ce site stratégique présente une superficie conséquente pour réaliser une opération d'habitat en zone UA

OBJECTIF : créer une Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) dans le cadre du PLUi sur ce site afin de planifier et encadrer les projets d'aménagements et de constructions : déterminer la densité bâtie voulue, positionner les accès, donner les préconisations paysagères,...



- > Le mur d'enceinte et la végétation périphérique de la parcelle sont maintenus pour garder le cadre de verdure du site
- > La **maison existante avec son jardin** conserve une emprise d'env. **1 500 m²**
- > Un terrain surélevé de 6 700 m² où un habitat de plain-pied sera le mieux adapté pour éviter trop d'impact visuel
- > **10 logements de plain-pied:**
 - 2 petits collectifs de 4 T2
 - 2 maisons mitoyennes T3
- > Jardins privatifs pour chaque logement
- > Plusieurs espaces publics créés :
 - un espace central de rencontre
 - des jeux pour enfants
 - un lieu de détente
- > Une voie d'accès à sens unique et à l'emprise limitée
- > Des stationnements regroupés à l'entrée
- > Un cheminement doux pour accéder au pôle d'équipements





PARC ARBORÉ ET PRAIRIE FLEURIE



Prairie fleurie à Eybens (38), permettant un entretien léger et des tontes différenciées.



Parc arboré avec chemin stabilisé et tables pique-nique - Beaucauzé (49)

ÉQUIPEMENTS



Jeu d'équilibre - Chartres (28)



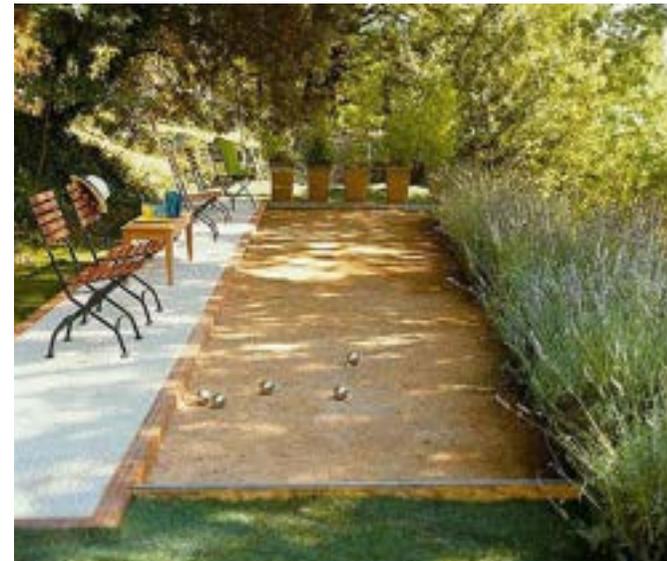
Kiosque à livres avec assise - Nancy (54)



Hamacs dans un parc public pour se reposer - Governors Island (Etats-Unis)

2 / LE PARC RÉFÉRENCES

BOULODROME



Boulodromes ombragés dans contexte arboré et arbustif

HABITAT



Habitat en RDC avec accès PMR - Piégut-Pluviers (24)



Maisons T3 mitoyennes HLM Périgord Habitat - Sorges (24)



Maisons seniors organisées autour d'un bâtiment commun - Bergerac (24)

ESPACE DE RENCONTRE



Cour commune d'une résidence sénior - Corbeilles (45)



Salle de convivialité partagée pour les résidents - Thégra (46)



Potager intergénérationnel - Le Perreux sur Marne (94)

DÉPLACEMENTS



Chemin en stabilisé entre habitation - Bazouges-sous-Hédé (35)



Passage en béton désactivé - Saint Georges de Montaigu (85)



Petite poche de parking végétalisé - Monpazier (24)



6 / EXTENSION URBAINE SUD-OUEST OAP N°2

PROPOSITION :
Envisager un projet d'habitat en assainissement autonome tout en maintenant une densité bâtie élevée et en contribuant à la qualité paysagère des lieux.

> Aujourd'hui, l'OAP est conditionnée à l'assainissement collectif avec un nombre de 16 logements minimum attendus. Par ailleurs, le principe d'accès de la voie interne positionné au Nord ne paraît pas des plus appropriés au vu du talus existant (haut d'env. 1.8m) et de la largeur de la rue qui est très étroite.

Le principe d'aménagement ci-contre intègre la réalisation du **projet d'habitat sans l'assainissement collectif**. Le **découpage parcellaire** déjà réalisé sur le **sous-secteur 1** (propriété communale) est **maintenu**. L'accès Nord de l'aménagement se fait depuis le portail existant de la parcelle débouchant au début de l'impasse Louis Chambareaud. Avec la création de la **voie interne sur le sous-secteur 2** (propriétés privées), le **maintien de la végétation** existante et la création d'un bassin de récupération des eaux de ruissellement en contre-bas du terrain, le nombre de logements passe de 8 à 6, ce qui fait un **total de 14 logements maximum** sur l'opération.

DÉMARCHE PROJETÉE

L'opération d'habitat est à projeter dans son ensemble (principe d'implantation de voirie, de constructions...) même si la réalisation opérationnelle se fait en plusieurs phases. La partie haute du terrain est en covisibilité avec le donjon, un pré-verdissement des parcelles est à privilégier avant leur mise en vente. Cela favorise l'intégration des futures constructions et crée un cadre paysager cohérent.



Accès Nord existant au terrain depuis l'impasse Louis Chambareaud



Rue étroite et talus trop prononcé du principe d'accès actuel de l'OAP



Partie Nord du terrain : maintien des masses végétales existantes

INTÉGRATION



Habitation nouvelle et garage en site classé - Trémolat (24)



Voie mixte à double sens, végétalisation des bas côtés - Lauzach (56)



Pré-verdissement de l'écolotissement La Fourtie - Atur (24)

CLÔTURES ET LIMITES



Plantations et clôture en bois - Lamonzie-St-Martin (24)



Clôture en bois type ganivelle - Saint-Paul-la-Roche (24)



Limite végétalisée, espace de circulation - Hédé-Bazouges (35)

6 / EXTENSION URBAINE SUD RÉFÉRENCES

JARDINS DE PLUIE



Bassin d'eaux pluviales - Verny (57)



Bassin d'orage dans un lotissement - Sigoulès et Flaugéac (24)



Nouvelle habitation ayant conservée la végétation existante - Cénac-et-St-Julien (24)

ASSISTANCE TECHNIQUE ET FINANCIÈRE



Le **SATESE**, antenne de l'ATD24, dispose d'un service d'ingénierie dédié aux problématiques des eaux pluviales et peut accompagner les collectivités dans leur projet.

Contact 05 53 06 85 60 - satase@atd24.fr

Marc Boucher Directeur pôle assainissement
Thomas Bersinger Ingénieur chargé de mission eaux pluviales
Tristan Léger Technicien supérieur métrologie/AMM

Une adaptation des pratiques de gestion des eaux pluviales par la mise en place d'une **gestion « intégrée »** ou **« alternative au tout tuyau »** a pour objectif de :

- ➔ Prévenir les débordements
- ➔ Protéger les biens et les personnes
- ➔ Améliorer la qualité des eaux
- ➔ Réduire les coûts des ouvrages de gestion des eaux pluviales
- ➔ Aménager durablement le territoire
- ➔ S'adapter au changement climatique

7 / BOÎTE À OUTILS

Soutien financier de l'Agence de l'Eau

Dans son 11^{ème} programme d'intervention, l'Agence de l'Eau Adour-Garonne promeut cette approche de gestion intégrée des eaux pluviales.



➔ 50% d'aides pour les collectivités

pour les études, les travaux de désimperméabilisation et de mise en œuvre de techniques alternatives (zones urbanisées existantes)

Contact : Philippe Gaillaud
philippe.gaillaud@eau-adour-garonne.fr - 05 55 66 02 33

La gestion alternative des eaux pluviales permet souvent de réaliser **des économies** par rapport aux solutions de l'assainissement traditionnel.

L'ATD 24 est à vos côtés pour vous accompagner pour la mise en place de cette nouvelle gestion.





Des **aides financières** ciblées, à l'échelle régionale et nationale, peuvent être un coup de pouce pour la collectivité ou les particuliers porteurs de projets. Exemple de subventions en cours qui pourraient répondre aux projets d'aménagement envisagés.

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine : EPFNA

Cet établissement est un levier pour le développement local et offre notamment les service suivants : l'acquisition et le portage foncier pour le compte des collectivités locales (moyen et long termes), du conseil et de l'ingénierie : stratégie foncière, aide à la négociation, appui à la définition de projet visant à libérer le foncier.

>>> <https://www.epfna.fr/> <<<

Porteur(s) d'aide :
Agence de l'eau Adour-Garonne

Subvention (min : 30 % - max : 80%)
Avance récupérable (jusqu'à 1000 €)

Calendrier : Du 1 janvier 2019 au 31 décembre 2024

Réurrence :
Ponctuelle

Bénéficiaires :
Communes, Intercommunalités / Pays, Départements, Associations

Zone géographique couverte par l'aide :
Adour-Garonne (Bassin hydrographique)

Mot(s)-clé(s) :

- Biodiversité
- Caux d'eau / canaux / plans d'eau
- Solutions d'adaptation fondées sur la nature (Saft)

Dernière mise à jour :
14 mars 2022

PORTEUR D'AIDE PUBLIC

Améliorer la continuité écologique

Critères d'éligibilité

Avancée du projet : Réflexion / conception, Mise en œuvre / réalisation

Dépenses/actions couvertes : Dépenses d'investissement

Exemples de projets réalisables :

L'Agence de l'eau Adour Garonne accompagne les opérations de :

- effacement ou arasement des ouvrages,
- ouvrages permettant la restitution des débits réservés et la réduction de l'impact des écluses,
- ouvrages permettant la continuité du transport solide,
- ouvrages permettant le franchissement piscicole,
- ...

Description

L'objectif de cette aide est d'accompagner toutes les opérations relatives au rétablissement de la continuité écologique longitudinale de l'eau, des espèces et des sédiments.

Contact

Pour toute information complémentaire, n'hésitez pas à contacter la délégation qui gère le territoire concerné par la demande d'aide :

- **Départements :** 16-47-33-47-79-86 Atlantique Dordogne – Bordeaux
Tél. 05 56 11 19 99 ; deleg.bordeaux@eau-adour-garonne.fr
- **Départements :** 15-19-23-24-63-87 Atlantique Dordogne – Brive
Tél. 05 55 88 02 00 ; deleg.brive@eau-adour-garonne.fr
- **Départements :** 79-15-15-13-14-85-87 Garonne Lot-et-Garonne – Toulouse

Autres exemples d'Appel A Projet ou Appel à Manifestation d'intérêt en cours :

- > Apporter un appui technique dans le domaine de la gestion des milieux aquatiques
- > Soutenir le sport santé
- > Développer les lieux de vie collectifs s'adressant à des retraités autonomes
- > Rénover les systèmes de parking ou créer des stationnements complémentaires