



## **Marché public de prestations intellectuelles**

### **PERIGUEUX : QUARTIER GARE ETENDU**

MISSION D'ETUDES ET D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

CONCEPTION D'UN PLAN-GUIDE D'AMENAGEMENT

ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Cahier des clauses techniques particulières (CCTP)

## Table des matières

1. CONTEXTE DE L'ETUDE .....	4
1.1 Les grands enjeux de la mission .....	4
1.2Présentation du territoire .....	5
L'agglomération de Périgueux.....	5
La commune de Périgueux .....	6
Les grandes orientations stratégiques du territoire.....	7
2. PERIMETRE DE L'ETUDE .....	8
2.1 D'un quartier ouvrier au premier quartier tertiaire de Dordogne : un périmètre d'étude à fort enjeux.....	8
2.2 Trois séquences urbaines aux enjeux et caractéristiques spécifiques.....	9
Secteur Plaine-Champarnaud.....	10
Secteur Gare .....	11
Secteur Bassin.....	12
2.3 Les projets en cours et à l'étude .....	13
3. DESCRIPTION DETAILLEE DES MISSIONS .....	19
3.1 TRANCHE FERME .....	19
<b>3.1.1 Mission 1 : Diagnostic</b> .....	19
Portrait de la commune dans son bassin de vie .....	19
Diagnostic multithématiques.....	19
Diagnostic transversal, enjeux et stratégie d'aménagement d'ensemble.....	21
Réunions et livrables .....	22
<b>Mission 2 : Plan-guide</b> .....	23
2.1 Définition des orientations stratégiques (cadrage programmatique) .....	23
2.2 Les secteurs à enjeux.....	24
2.3 Une construction partagée du plan-guide. ....	26
Réunions et livrables .....	27
<b>Mission 3 : Approfondissement du plan-guide.</b> .....	28
3.1 La stabilisation du plan guide .....	28
La feuille de route.....	28
Réunions et livrables .....	29
3.2TRANCHE OPTIONNELLE .....	29

<b>Mission 4 : Approfondissement et zooms sur un ou plusieurs sous-secteurs à enjeux.....</b>	<b>29</b>
Réunions et livrables .....	30
4.  CONDITIONS DE REALISATION DE L'ETUDE .....	31
4.1 Compétences demandées .....	31
4.2 Organisation de la maitrise d'ouvrage et instances de validation .....	31
4.3 Durée prévisionnelle .....	32

# 1. CONTEXTE DE L'ETUDE

## 1.1 Les grands enjeux de la mission

Le secteur de la gare de Périgueux représente un territoire stratégique de développement, tant du point de vue économique, que des grands équipements et de l'habitat. Récemment, un nouveau parc d'activité est sorti de terre et d'autres projets sont en cours de développement. Pour autant, le développement de cette zone n'en est qu'à son amorçage, car d'autres gisements fonciers sont présents, visibles (friches) ou invisibles (bâtiments isolés), et il s'agit de pouvoir anticiper sur leur mutation.

Dans un contexte national de raréfaction foncière, et dans l'optique de renforcer la place de Périgueux à l'échelle régionale, il s'agit de se pencher finement sur le sens des projets afin de se doter d'une véritable stratégie de développement pour les 10 prochaines années.

Les enjeux de cette mission sont donc multiples :

- Se doter d'une vision stratégique et partagée sur la mutation de ce secteur.
- Assurer une cohérence entre les projets en cours.
- Poursuivre les mutations selon une programmation et des aménagements incarnant cette vision stratégique.
- Se doter d'une feuille de route pour passer à l'opérationnel.

## 1.2 Présentation du territoire

### L'agglomération de Périgueux



Depuis 2017, la communauté d’Agglomération compte 43 communes. C’est un territoire essentiellement rural (35% de terres agricoles), doté d’espaces naturels (55%). **Elle totalise 103 583 habitants en 2020** (en légère mais constante augmentation grâce au solde migratoire), et représente **25% de la population départementale** et **70% de la population du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de l’Isle en Périgord**.

Au carrefour de deux dynamiques territoriales (Bordeaux et littoral d’une part, l’arc de villes moyennes qui englobe Agen, Pau, Limoges et Brive de l’autre), la Communauté d’Agglomération du Grand Périgueux est le principal pôle démographique, administratif et économique du département.

## La commune de Périgueux

La commune fait partie du Périgord central, offrant un paysage vallonné, aux horizons limités par de nombreux bois, plus ou moins denses, parsemés de prairies et de petits champs. **Elle est située au centre de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux et au centre du département de la Dordogne.** Elle relie Bordeaux en 1h30, Brive-La-Gaillarde en 45 mins. Elle est à 1h30 en train ou voiture de Limoges.

Cité Gallo-romaine fondée au 1<sup>er</sup> av.J-C sur la plaine de l'Isle, Périgueux est la ville la plus peuplée du Périgord. Chef-lieu et préfecture du département de la Dordogne, **la commune compte 29 516 habitants en 2021**, pour une aire urbaine totalisant plus de 103 583 habitants.

A Périgueux, les plus de 65 ans représentent 23% de la population (part nationale 19,4%, et départementale 28,1%). Les projections démographiques de 2050 placent la Dordogne comme le 2<sup>ème</sup> département de la Nouvelle-Aquitaine comprenant une part élevée de personnes âgées avec un taux qui atteindra 38%. La démographie de Périgueux suivra cette évolution, **en moins de 20 ans, la part des seniors passera du quart au tiers de la population communale.**

Du point de vue du développement économique, elle demeure le centre du principal bassin d'emploi du département et abrite le siège social de plusieurs entreprises régionales. Elle représente **50% des 47 405 actifs du territoire.** La commune compte un employeur de quelque 600 salariés, les ateliers du Toulon (Technicentre de la SNCF). Le siège de la communauté d'agglomération récemment implanté sur le périmètre d'étude accueille 300 salariés. La ville historique bénéficie d'une certaine dynamique touristique pour son patrimoine.

Etablissement ancien, **le quartier du Toulon**, concerné par le périmètre de réflexion, trouve une identité forte à partir du XIX<sup>e</sup> siècle. Il devient le **quartier ouvrier de la ville.** Aménagé dans une plaine marécageuse lors de l'arrivée du chemin de fer et de l'implantation des ateliers de réparation de la Compagnie du Paris-Orléans, il est marqué par **la communauté de cheminots** qui s'y crée. A partir des années 1960 et jusqu'aux années 2010, avec l'évolution des carrières et des modes de vie, les entreprises ferment et la gare n'emploie plus autant. **L'activité du quartier s'étirole et les espaces en friches se multiplient**



*L'arrondissement Le Toulon-La Gare d'aujourd'hui reprend, de façon étendu, le quartier ouvrier du Toulon*

« **derrière les voies** ». Aujourd'hui faiblement peuplé (700 habitants environ sur le périmètre), la population se concentre dans les rues pavillonnaires au sud du secteur. **La dynamique de transformation est amorcée par la création du PEM (pôle d'échange multimodal) et son quartier tertiaire en 2021-2023.**

A 10 minutes à pied de l'Hôtel de ville de Périgueux et de son cœur historique et commerçant, le Grand Quartier de la Gare et son évolution constitue un enjeu majeur.

## Les grandes orientations stratégiques du territoire

**Le Grand Périgueux souhaite affirmer son positionnement régional.** Transcrit dans les PAO (programmes d'aménagement et d'orientation) du PLUI, cette volonté de rayonnement est déclinée thématiquement. Il s'agit tout à la fois :

- de soutenir et d'accompagner **l'attractivité démographique**,
- de répondre aux besoins d'une population vieillissante et des jeunes
- d'organiser le développement économique et la création d'emplois durables
- de retrouver des **centralités de proximité** avec des commerces locaux, tout particulièrement sur la ville de Périgueux.

Pour attirer et structurer un cœur actif et tertiaire en Dordogne, la communauté d'Agglomération travaille sur trois axes :

- **la structuration d'un quartier tertiaire dans la commune centre, Périgueux** : la Ville poursuit en ce sens un développement basé sur les services aux entreprises.
- **le développement du réseau Péribus** (réseau BHNS pour l'agglomération), dont Périgueux est le centre. Il sera amené à se développer dans les années à venir.
- **le développement du tourisme** (notamment le long de la voie Verte).

La Ville de Périgueux a fait de la redynamisation de l'axe Cathédrale- Gare un des objectifs de son projet urbain. La mutation du Grand Quartier de la Gare doit s'accompagner de telle sorte de renforcer la dynamique économique et sociale du centre-ville et de la ville centre. Les partenaires du dispositif Action Cœur de Ville seront attentifs au maintien des équilibres inter quartiers.

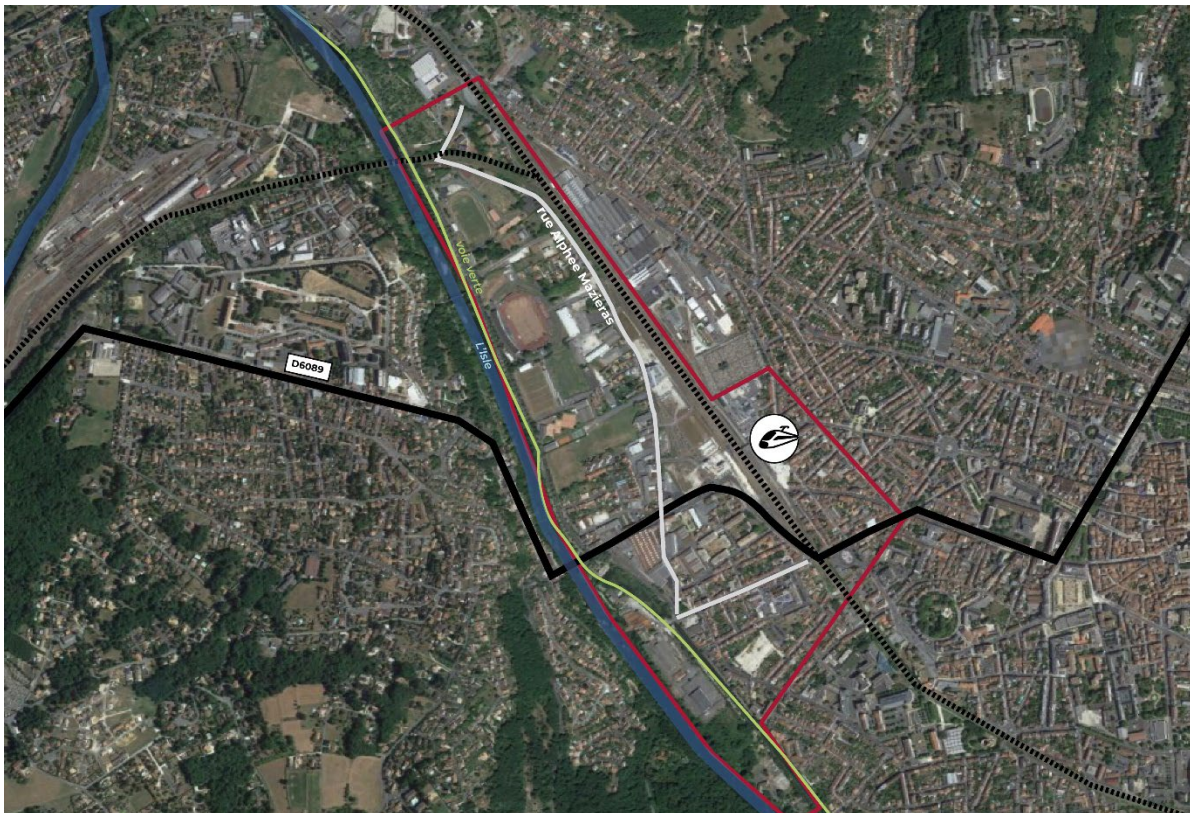
**Le plan-guide est donc l'occasion d'interroger la mutation globale du secteur gare, ses ressources et ses vulnérabilités, afin de définir un projet urbain et paysager en cohérence avec les orientations stratégiques du territoire, décliné par des actions à court / moyen et long terme.**



## 2. PERIMETRE DE L'ETUDE

### 2.1 D'un quartier ouvrier au premier quartier tertiaire de Dordogne : un périmètre d'étude à fort enjeux

Le périmètre d'étude correspond aux espaces urbanisés du fond de vallée de l'Isle, entre les bords de la rivière, la voie des stades (cheminement modes actifs aux bords de l'Isle) à l'ouest et la voie ferrée à l'est. Il est délimité au nord par le pont ferré et la fin de la plaine des sports, au sud par le skate-park de la presqu'île de l'Isle. Le passage de la D6089, axe principal d'entrée de ville, où circulent 20 000 véhicules/jours structure en partie les séquences urbaines.



**Il forme, depuis le XIXe siècle, un quartier ouvrier et d'activités. Partiellement en friches depuis de nombreuses années, il est aujourd'hui réinvesti pour devenir le**



**futur quartier tertiaire de Dordogne**, comprenant le pôle gare, un quartier tertiaire en développement, un pôle sportif équipé, et des quartiers mixtes de logements, commerces services.

Il est composé de trois grandes séquences urbaines distinctes, au patrimoine et enjeux d'aménagement bien distincts, décrites ci-dessous.

## 2.2 Les Trois séquences urbaines aux enjeux et caractéristiques spécifiques.



## Secteur Plaine-Champarnaud



Le secteur est une aujourd'hui une séquence urbaine en pleine mutation. Il concentre les projets de dimension intercommunale et communale. Il s'inscrit en continuité du projet de pôle d'échange multimodale (PEM) livré entre 2021 et 2023 qui comprend une passerelle de traversée des voies, la rénovation du parvis de la gare, la création d'un parking et de la gare routière du réseau Péribus.

### Il est constitué des 3 unités spatiales :

#### *Le parc des sports et des loisirs et la voie des stade*

Constitué de 18,7 hectares d'équipement sportifs (terrains et équipements bâtis) vieillissants à renouveler, avec un stade pouvant accueillir 10 000 visiteurs, c'est un lieu fort dans la pratique Périgourdins en plein renouveau.



### *Un « quartier d'affaire »*

Un quartier mixte et tertiaire de 5,5 hectares sur d'anciens terrains du SERNAM (Service National de Messagerie) en face du pôle gare récemment livré. Les terrains ont été viabilisés en 2021. Le site accueille aujourd'hui 300 salariés. A terme, entre 1000 et 1500 personnes travailleront au quotidien dans les nouveaux bâtiments. Il deviendrait le plus grand quartier tertiaire de Dordogne.

### *Un tissu pavillonnaire et d'activités à réinterroger*

Entre le quartier d'affaire et la plaine des sports, au sud du secteur, les emprises urbaines mêlant pavillons et sites d'activités en friche ou en activité est à réinterroger en lien avec les secteurs « coups-partis ».

## Secteur Gare



Le pôle gare et les espaces publics attenants ont été livrés en 2022. Le quartier gare, constitué aujourd'hui d'un quartier de maisons de villes avec un linéaire de rez-de-chaussée (dont certains commerciaux), comprend des îlots d'habitat à restructurer et rénover. Le plan-guide devra notamment accompagner le renouvellement dans le diffus de l'habitat, ainsi qu'une réflexion sur les rez-de-chaussée (y compris commerciaux) et les espaces publics.



## Secteur Bassin



Le secteur autour de « l'îlot bassin », développé par Agema Seven group (*cf carte des projet et réflexions en cours p20*), comprend de nombreuses emprises de friches d'activités ou d'activités sur le départ (entreprises qui envisagent peut-être de muter), notamment les anciens grands employeurs du territoire (GRDF, Seita ) mais aussi de l'habitat vacant et en voie de renouvellement. Il présente des friches d'activités, du tissu pavillonnaire et un axe structurant, la D6089, porte d'entrée de la ville.

Sur l'îlot du Bassin, la Ville a accompagné les mutations foncières en mobilisant l'EPF Nouvelle Aquitaine sur des acquisitions de parcelles. Un recyclage foncier est en cours aux fins de développer une offre neuve d'habitat et d'équipements en lien avec le renouvellement urbain du secteur. Elle accompagne également les porteurs privés à travers un dialogue exigeant autour de leurs permis de construire afin de s'assurer du caractère durable et respectueux de l'environnement des projets qu'ils imaginent.

## 2.3 Les projets en cours et à l'étude

Ainsi, plusieurs opérations ont été récemment livrées : Pôle Aliénor, Pôle Emploi, PEM, mais d'autres sont en cours de réalisation :

### 1. Le projet de parc des sports et des loisirs, porté par la Ville

Transformer deux stades (Dantou et Rongieras) en un parc des sports et des loisirs complet, ouvert à tous les clubs et associations, est un défi que s'est fixé la Ville de Périgueux.



Pour une pratique sportive et de loisir grand public et pour porter le site d'entraînement et de compétition à un niveau supérieur : Périgueux est en train de se doter d'un parc sportif de qualité pour une pratique en club encadré (ambition Pro D2), offrant des espaces de pratiques et de compétition notamment pour le CAP Rugby. Le stade Rongieras aujourd'hui vieillissant est en cours de rénovation et a entraîné avec lui la réhabilitation du stade Dantou qui peut désormais accueillir jusqu'à 2 900 spectateurs. Le parc sera doté d'une piste d'Athlétisme, de terrains de Tennis et de Paddle, d'un anneau pour la pratique du cyclisme. Une aire pour la pratique sportive libre sera intégrée. Le projet est lancé et la première tranche devrait être livrée fin 2024.

L'ambition de cet espace est d'offrir aux sportifs et aux familles un espace de pratiques libres et/ou encadrées. Il doit se connecter à la Ville : c'est pourquoi un



soin particulier est apporté à l'accessibilité et aux abords. Il se connecte aux « chemins de traverse » qui lient le centre-ville par des parcours piétons et cyclistes aisés.

## 2. La phase 2 du quartier tertiaire de la gare, porté par la communauté d'Agglomération



L'espace Aliénor, une première tranche en cours de réalisation :

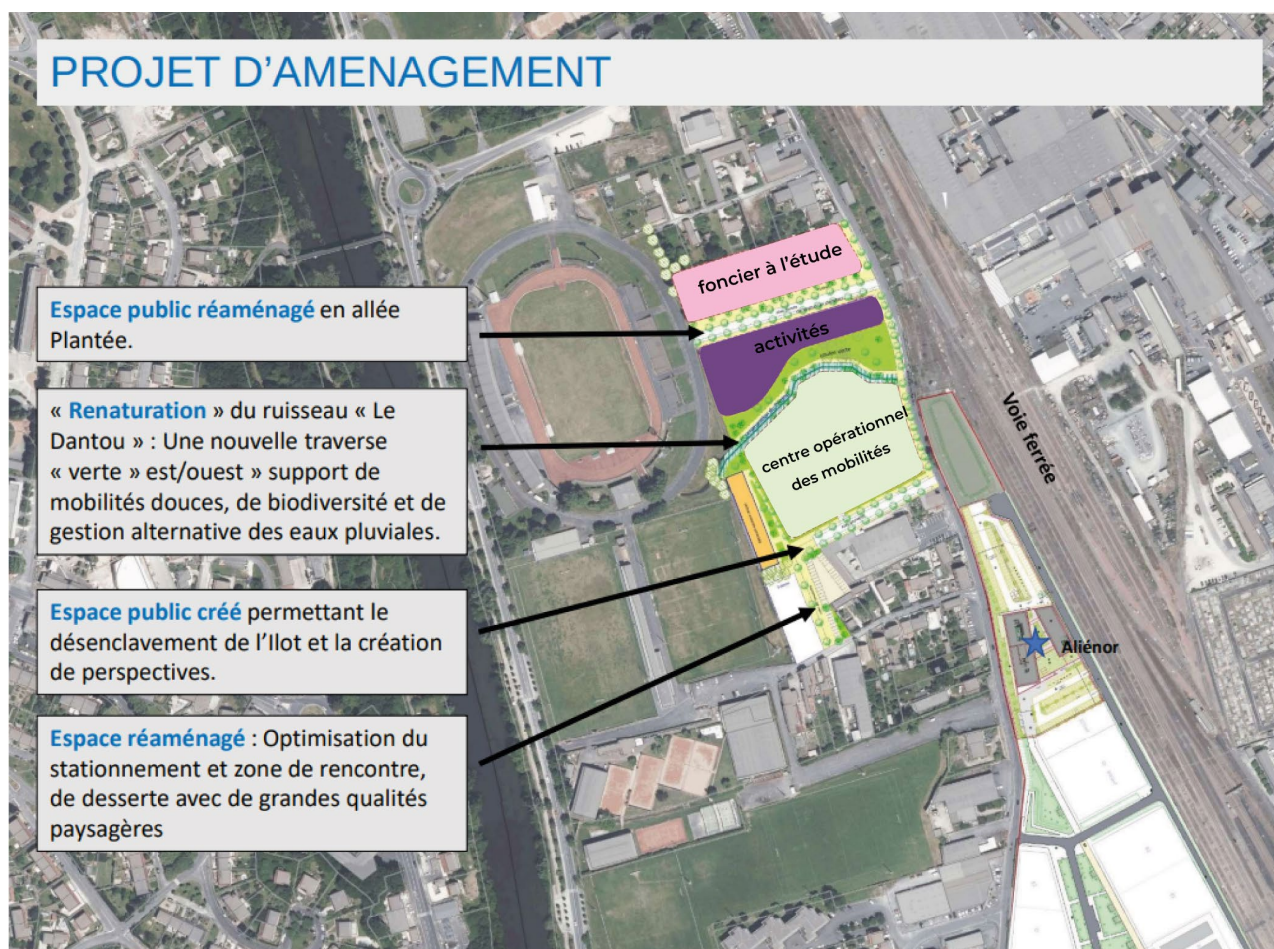
- 8000 m<sup>2</sup> avec les services publics regroupés en un même lieu (Services du Grand Périgueux, entités dépendantes de la Communauté d'Agglomération, organismes tiers comme la Plate-forme Territoriale d'Appui (PTA 24), l'association CASSIOPEA, le pôle pour la transition numérique des entreprises, bureaux pour les agents de la Région Nouvelle-Aquitaine).
- La tour Aliénor, siège de la communauté d'agglomération livrée en 2023, en est le signal.
- La construction d'une Maison de l'Habitat.
- Le siège de la Mutualité Sociale Agricole.



Le quartier structurera également une offre tertiaire et de bureaux. **35 000 m<sup>2</sup> de bureaux** seront créés sur l'îlot Champarnaud et le quartier d'Affaire. Il accueillera à terme des **activités bancaires, d'assurance, des cabinets de conseils, centre de formation, activités liées au numériques et services aux entreprises.**

### 3. L'aménagement du site Champarnaud, porté par la communauté d'Agglomération

En 2019, l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a acquis une partie du site dit « Champarnaud » pour le compte du Grand Périgueux pour y installer le « centre opérationnel des mobilités », nouveau dépôt pour les 70 bus électriques BHNS du réseau Péribus. Le site, d'une surface de 11 098 m<sup>2</sup>, a été racheté par le Grand Périgueux en octobre 2022 et les bâtiments ont été partiellement démolis. Une programmation tertiaire, notamment l'opportunité d'y installer une crèche de 60 berceaux est réfléchi en complément du quartier d'affaire, sur un foncier mobilisé par la Ville via l'EPF Nouvelle Aquitaine.



**La localisation de l'îlot Champarnaud est stratégique pour la cohérence, le remaillage et la connexion entre le futur parc des sports et loisirs et le quartier d'affaire et la gare.**

#### 4. Silot, un tiers-lieux culturel en construction, porté par la communauté d'Agglomération



Le lieu sera consacré aux nouvelles pratiques numériques, les innovations durables et les cultures urbaines au carrefour des quartiers prioritaires de Chamiers et de la Boucle de l'Isle, dans un parc programmé et à proximité du Quartier d'Affaires du Grand Périgueux et de la « Digital Valley », au bord de la voie verte.

#### 5. Projets en cours





Bleu : portage CAGP

Noir : portage Ville

Rouge : portage Autres opérateurs



Foncier mutable à court moyen ou long terme



## PROJETS MURS

- ① Acquisition- amélioration 12 logements sociaux (Noalis) – 10 rue Sébastopol 2024-2025
- ② Restructuration de l'Ilot du Bassin (Seven Group) : opération mixte 71 logements (dont 21 sociaux) et locaux commerciaux/ services 2024-2026
- ③ Etude de repérage et de potentialités des friches–Zoom secteur Gare
- ④ Création du pôle de transformation numérique Digital Valley (Association Digitale Valley) – Pôle Aliénor
- ⑤ Friche Champarnaud : projet d'immobilier d'entreprises tertiaires
- ⑥ Restructuration de l'Ilot Saint Gervais
- ⑦ Friche Champarnaud : étude de définition du Centre Opérationnel de la mobilité
- ⑧ Friche Champarnaud, : Travaux de renaturation et de requalification de l'ilot
- ⑨ Requalification du parc des sports et des loisirs 2024-2025
- ⑩ Création d'une piste d'athlétisme dans le cadre de la requalification du parc des sports et des loisirs 2024-2025
- ①① Aménagement d'un Skate-park Moulin du Rousseau 2024-2025
- ①② Chemin de traverse et itinéraires connexes (en vert) 2024-2026
- ①③ Parking Silo



## PROJETS EN AMORCAGE

- ① Friche Champarnaud : étude d'opportunité d'une crèche
- ② Acquisition –amélioration de logements (Opérateur à trouver) 2 rue Sébastopol
- ③ Acquisition –amélioration de logements (Opérateur à trouver) 198\_202 avenue du Mal Juin
- ④ Acquisition Amélioration de logements 149-151 Avenue du Marechal juin (Opérateur à Trouver)
- ⑤ Création de 48 logements sociaux Chemin de Halage (Noalis) –site Barcometal
- ⑥ Etude pour la restructuration et l'accessibilité de la passerelle du pont de Coutras et l'aménagement des berges de l'Isle

## 3. DESCRIPTION DETAILLEE DES MISSIONS

### 3.1 TRANCHE FERME

#### 3.1.1 Mission 1 : Diagnostic

##### Portrait de la commune dans son bassin de vie

Ce premier volet du diagnostic devra décrire précisément le cadre territorial dans lequel le périmètre d'étude s'inscrit : les dynamiques à l'œuvre (politiques publiques portées, la place de Périgueux à l'échelle régionale, le projet de territoire) sont synthétisées sur la base d'étude des documents cadres (PLU, SCOT notamment).

Le fonctionnement territorial global (de la commune centre dans son intercommunalité) est plus particulièrement regardé, le périmètre d'étude devant accueillir et structurer un quartier tertiaire d'échelle intercommunale. Ce fonctionnement sera notamment questionné au regard d'une revue critique des projets récemment livrés et en cours (murs ou à l'état de réflexion) portés par la communauté d'agglomération (le pôle gare, le quartier d'affaire), la ville (le parc des sports et des loisirs), ou d'autres opérateurs (notamment sur la restructuration d'îlots ou la rénovation d'habitats dégradés) et existant dans le diffus.

Cette première analyse des dynamiques territoriales présentera l'inscription du site dans son contexte et « son raccrochement »/ « son positionnement par rapport » au reste de la ville, ainsi qu'une vision des projets avec un plan recollant l'ensemble des projets en cours ou à venir.

##### Diagnostic multithématiques

Ce deuxième volet du diagnostic sera issu d'un travail d'analyse, de terrains et d'échanges avec les acteurs locaux parties prenantes du projet. Il sera réalisé de manière synthétique, problématisé et dynamique. Il identifiera précisément et mettra en valeur les ressources du territoire, ses traits d'identités et caractéristiques, ses signaux faibles. Il permettra de renseigner et communiquer une vision globale, intégrée et sensible des trajectoires et des enjeux du territoire.

Il comprend :

##### 1. Un cadrage socio - démographique

Cette analyse historique et prospective des dynamiques démographiques et sociologiques permettra de saisir les dynamiques de peuplement sur les dix dernières années et de dresser le portrait des habitants d'aujourd'hui. Cet exercice



aura pour but d'anticiper les évolutions et de poser les bases d'une programmation cohérente : pour qui aménage-t-on ?

## **2. Une synthèse sur l'Habitat.**

La synthèse des données sur l'offre et la demande, sur les parcours résidentiels permettra de présenter les dynamiques résidentielles du territoire, du parc de logement, les besoins, l'offre à combler notamment au regard des mutations démographiques en cours ou à venir.

## **3. Une synthèse sur les tendances économiques du territoire**

Le diagnostic devra permettre de mettre en avant les principaux indicateurs économiques du territoire et de l'agglomération, les grandes tendances et les perspectives. Il n'est pas demandé ici une étude approfondie des filières, données économiques, mais une synthèse des données disponibles (INSEE, études existantes, entretiens macros) afin d'affiner le portrait du territoire et de pouvoir orienter les axes stratégiques de la programmation du secteur.

## **4. Un portrait des équipements existants et en projet**

Les grands traits des politiques publiques et de l'offre culturelle, sportive, de loisir, de santé, de la vie associative et sociale seront intégrés pour identifier les manques, les synergies et les stratégies bâtimentaires de l'offre équipée à la réflexion sur la programmation future des secteurs. Cette analyse synthétique présentera un état de l'offre et des besoins identifiés (par ratio, entretien, lectures de documents...). Il n'est pas attendu ici une étude exhaustive du patrimoine équipé de la commune.

## **5. Un diagnostic foncier**

Le recensement, l'analyse et la qualification des gisements fonciers (dent creuse, renouvellement urbains, biens vacants ou dégradés...) en termes de dureté foncière, de grandes vocations potentielles. Il permettra de dresser un portrait des principaux enjeux fonciers par secteur. Réalisé sur la base d'une méthodologie proposée par le groupement et validée par la communauté d'agglomération, ce travail sera réalisé en coordination avec la Ville et les services intercommunalités concernés.

## **6. Un diagnostic mobilité et accessibilité**

Le volet mobilité et accessibilité se composera d'une analyse du fonctionnement actuel du secteur, des usages de tous les modes en mettant en perspective la livraison récente du pôle gare et des solutions proposées, les projets en cours et notamment la gare des bus qui sera située à l'entrée du quartier d'affaire. Il s'intéressera particulièrement au stationnement, le besoin réel actuel et projeté (à l'aune de la future offre et demande). Il vérifiera que les voiries existantes sont bien adaptées à l'évolution globale et l'urbanisation d'ensemble du secteur. Il intégrera également les aménagements existants ou envisagés favorisant les modes doux de déplacements (chemin de traverse, voie verte...)



## 7. Une analyse du paysage et de la sensibilité écologique du secteur (potentiel, ressources, vulnérabilités)

L'analyse des singularités paysagères et géographiques, une lecture sensible des ambiances, un relevé des espaces publics et de leur qualité, l'identification d'éléments marquants le paysage (vues et échappées, éléments patrimoniaux bâtis ou naturels, lisières), la synthèse des études faunistiques et floristiques existantes devront compléter la lecture globale du secteur et son inscription dans le grand territoire. L'analyse des sensibilités écologiques du territoire apportera une synthèse / vision des ressources et vulnérabilités du territoire (dont les contraintes environnementales et les risques - inondations notamment). Cette note offrira une lecture en négatif du site et des espaces de vie écologiques à articuler avec les usages anthropiques, afin d'urbaniser au plus juste, sur les secteurs présentant le moins d'enjeux et termes écologiques et environnementaux, offrant des potentiels de réhabilitation ou la présence de bâtis.

### Diagnostic transversal, enjeux et stratégie d'aménagement d'ensemble

Les deux premiers volets du diagnostic (portrait de territoire et diagnostic multithématiques) permettront de construire une synthèse transversale, problématisée et cartographiée des enjeux et éléments saillants qui construiront le socle du plan-guide. Les secteurs à enjeux seront affinés et les premières orientations seront proposées comme invariants en conclusion du diagnostic.

**Le diagnostic attendu, dont la méthodologie sera proposée et précisée par le candidat devra donc :**

- Apporter une vision globale et une mise en récit du site dans son territoire.
- Prendre en compte les projets et coups partis ou à l'étude, et étudier les inter - relations fonctionnelles et spatiales;
- Permettre de définir, justifier, consolider la définition des secteurs urbains, qui seront approfondies dans le plan-guide et les zooms.
- Définir les atouts, faiblesses, valeur de localisation et les grandes vocations programmatiques par secteurs et sous-secteurs;
- Proposer des orientations, invariants socles du plan guide qui seront approfondis dans la phase suivante.

## Réunions et livrables

### Réunions et temps d'échange

Cette première étape comprendra *à minima* :

- Une réunion de lancement avec visite de l'ensemble du périmètre;
- Une série d'une dizaine d'entretiens avec les acteurs clés du territoire ;
- Un comité technique;
- Un comité de pilotage;

Le candidat devra proposer une méthodologie d'échanges et de travail partenarial sous la forme de réunions à occurrences régulières avec un groupe projet, des ateliers...cette méthodologie sera discutée avec la Maîtrise d'ouvrage au démarrage de l'étude selon les propositions du candidat.

### Livrables

Cette étape comprend *à minima* :

*Un livrable complet :*

- Une revue de projets et des coups-partis sur l'ensemble du périmètre, un plan de recollement des projets;
- Un diagnostic thématique exhaustif, illustré (cartographie, infographie, croquis sensible ...), et une synthèse transversale problématisée;
- Une synthèse présentant les invariants, les secteurs et sous-secteurs potentiels et les pistes d'orientations;

*Un document de synthèse*

- Un document synthétique de présentation et de communication pour le comité de pilotage présentant les points clefs du diagnostic et les arbitrages pour passer à la phase suivante.

## Mission 2 : Plan-guide

### 2.1 Définition des orientations stratégiques (cadre programmatique)

Une fois les premières pistes d'orientations et le périmètre des secteurs validés, le plan-guide sera décliné en plusieurs chapitres :

#### **La stratégie d'aménagement d'ensemble et son plan général.**

*Espaces publics et voiries : une composition urbaine et paysagère d'ensemble.*

L'approche paysagère et le remaillage des secteurs (surtout sur la Plaine-Champarnaud), la qualité des voiries et espaces publics sont des sujets centraux. Une attention sera portée notamment à la rue Alphe Mazieras et aux abords de la D6089. Le plan-guide hiérarchisera les voiries et prêter un regard particulier à la circulation des modes actifs / aux chemins de traverses à valoriser, aux modes doux à réaménager, à créer en tenant compte des contraintes dues aux coups-partis (site Péribus notamment)) et de la projection des mobilités. Le plan guide présentera la composition urbaine d'ensemble et le maillage des espaces publics et de la mobilité.

*Une vision programmatique claire, jouant des complémentarités et des synergies présentes ou en devenir.*

Le plan-guide intègre une vision d'ensemble du secteur, les fonciers disponibles à courts moyens termes, les fonciers potentiels de développement, ainsi que les grandes vocations programmatiques à développer. Les synergies et les complémentarités des différentes séquences urbaines seront identifiées à l'échelle du périmètre et en lien avec les dynamiques territoriales identifiées.

Il formalisera un « récit » pour le développement urbain cohérent de ce périmètre urbain : Que signifie être au cœur de la « capitale » du grand Périgord ? Sur quelles ressources et traits d'identités appuyer le développement pour conserver ce qui fait la singularité des secteurs et de Périgueux ? Comment la Ville peut-elle s'inventer plus urbaine et tertiaire tout en ne copiant/collant pas simplement les logiques métropolitaines ? Et par là, quelles grandes colorations programmatiques au regard de l'existant et du potentiel à développer ?

Ces questions permettront de formuler une vision stratégique de développement des secteurs et d'identifier des sous-secteurs « leviers » pour les transformations urbaines.

*Une vision urbaine économe en foncier, conservant et améliorant les trames écologiques.*

La stratégie urbaine prend en compte les besoins du territoire et la valorisation de ses ressources dans une logique d'économie de foncier (notamment dans la logique de mise en place du « Zéro artificialisation nette » ZAN), de mutualisation et complémentarité, d'accessibilité et d'attractivité territoriale.

Une attention particulière est portée à la conservation, restauration ou amélioration des trames verte, bleue, noire.

L'intégration de l'ensemble des enjeux de la transition écologique et de l'adaptation de la ville au changement climatique doit sous-tendre l'ensemble de la réflexion à l'échelle du périmètre d'étude, sur chaque secteur à enjeux et sous-secteur opérationnels. L'enjeu est ici d'apporter une vision d'un développement urbain désirable et soutenable.

## 2.2 Les secteurs à enjeux

Plusieurs secteurs ont été pré-identifiés et ne sont pas rendus au même niveau de réflexion. Le plan-guide identifiera donc précisément les périmètres ainsi que les enjeux d'aménagement propres à chacun et les intégrera de façon pertinente.

Ils feront l'objet d'approfondissements différents, déterminés précisément à l'issue du diagnostic, et qui structureront la production d'un ou plusieurs « zooms » opérationnels proposés en tranche optionnelle (*cf mission 4, p. 17*).

Les secteurs à enjeux identifiés sont les suivants :

*La Plaine Champarnaud: un quartier d'équipements et d'offre tertiaires intercommunale en devenir.*

### *Enjeux*

- Donner une vision globale cohérente à l'échelle du secteur grâce à un projet d'espace public et paysager fort.
- Assurer la faisabilité et la cohérence technique des projets notamment par le recollement de leur lisière et des voiries.

### *Ce que le plan-guide apporte*

- Un travail de recollement des plans masse des projets et d'élaboration des grands principes viaires.
- Un programme des équipements d'infrastructures nécessaires (voiries, stationnement, cheminement). Il contient un descriptif sommaire de l'offre de mobilités nouvelles proposées et de son articulation modale en

réinterrogeant notamment la programmation de superstructures prévues (parking-relais, gare routière, centre technique du réseau de bus intercommunal) pour confirmer la pertinence de leur localisation et leur importance (offre/demande par rapport à la surface dédiée).

### *Bassin : un secteur de friches d'activités à reprogrammer.*

Ce secteur, composé de quartiers pavillonnaires, d'activités et friches d'activités entre la D6089 et la rue du Bassin notamment) est à reconvertir, entre le quartier gare à dominante tertiaire en structuration et les bords de l'Isle. Cette séquence urbaine est stratégique pour une mise en cohérence et une meilleure mise en lien du secteur plaine et de la gare.

Deux sujets d'étude sont pressentis *a minima* :

- La mutation des friches des zones d'activités de part et d'autre de la RD6089.
- L'évolution des rez-de-ville (dont les rez-de-chaussée commerciaux) et de la commercialité des rez-de-chaussée de l'avenue du Maréchal Juin et des rues secondaires remontant vers la gare.

### *Enjeux*

- Amener ce quartier à la lisière du centre-ville élargi,
- Y proposer un habitat rénové et/ou neuf adapté aux besoins des familles
- Identifier ce qui fait patrimoine et définir les traits d'identités de cette séquence urbaine. Il me semble manquer encore l'enjeu de ne pas isoler le quartier et qu'il fasse partie intégrante du « grand centre-ville » ?
- Proposer une vision foncière et programmatique du secteur comprenant une réflexion sur l'intégration ou le déplacement des activités économiques existantes.
- Identifier les sous-secteurs opérationnels et proposer des scénarios programmatiques et de composition urbaine pour une cohérence d'ensemble à l'échelle de la séquence bassin.
- Hiérarchiser et définir des vocations aux rues menant à la gare en intégrant une réflexion sur les flux routiers de la D6089.
- Proposer un développement urbain permettant de faire du quartier une partie intégrante d'un « grand centre-ville ».

### *Ce que le plan-guide apporte*

- Un plan de composition urbaine globale.
- Une lecture schématique et une description des grandes orientations programmatiques et d'aménagement sur ce secteur.
- Des hypothèses générales de composition spatiale et des outils fonciers dans une perspective d'études pré-opérationnelles.

### *Gare : renouveler l'habitat dégradé des îlots proches de la gare.*

Le secteur de la gare comprend quelques îlots d'habitation aujourd'hui murés et/ou vacants à reconvertir notamment sur la rue Denis Papin, la rue Sébastopol et la rue

des Mobiles de Coulmiers / rue st Gervais. Si certaines opérations sont à l'études, le renouvellement urbain tarde à se faire. Forte de la livraison du pôle gare et de ses nouveaux espaces publics, l'agglomération et la ville souhaiteraient accompagner la mutation ou la réhabilitation des îlots les plus stratégiques tout en laissant l'habitat se renouveler dans le diffus ;

### *Enjeux*

- Identifier les sous-secteurs/les îlots stratégiques, les fonciers à enjeux
- Proposer des scénarios de programmation et de composition urbaine intégrant et requestionnant les réflexions portées jusqu'à lors.
- Garantir une continuité agréable de parcours entre la Gare et le centre-ville d'origine médiéval au Puy Saint Front.

### *Ce que le plan-guide apporte*

- Des fiches par îlots synthétisant les caractéristiques de chaque îlot, sa dureté foncière, les scénarios possibles, une préfaisabilité (incluant volumétrie, conditions de mutation...), les outils à mobiliser pour attirer et encadrer les porteurs.

NB : La construction du plan-guide se fait en parallèle avec un travail d'approfondissement et « zooms » pré-opérationnel sur certains sous-secteurs (*cf mission 4 p17*) et est articulé avec la vision globale.

## 2.3 Une construction partagée du plan-guide.

Le plan-guide s'écrit en lien étroit avec les services et élus qui le porteront (Communauté d'Agglomération et Ville). Les partenaires et acteurs du territoire susceptibles d'être porteurs de projets dans ce cadre peuvent être consultés.

Au-delà de l'écriture technique d'un document d'orientations d'aménagement, le plan-guide est un récit à construire collectivement sur le développement futur de ces quartiers. Faire émerger un groupe d'acteurs mobilisés et avertis facilitera la future appropriation du plan-guide.

Le candidat est donc invité à proposer une méthodologie de travail pouvant inclure des temps de construction collective des scénarios et orientations à l'échelle des séquences.

Un travail en chambre et une articulation fine entre le travail de composition spatiale, la programmation générale, l'attention portée à la conservation et à l'amélioration de la qualité écologique des séquences urbaines sera nécessaire.



## Réunions et livrables

### *Réunions et temps d'échange*

- Des temps d'entretiens complémentaires avec les services et tous les acteurs locaux qui paraîtraient pertinent d'interroger.
- Un ou des ateliers de travail pour construire le plan-guide de façon partagée avec l'ensemble des partenaires.
- Un comité technique
- Un comité de pilotage

NB : Le candidat est invité à proposer les temps d'échange qui lui semble pertinent dans une proposition méthodologie pour construire le plan-guide de façon partagée.

### *Livrables*

- Un document illustré permettant une compréhension plus aisée des enjeux et articulations à l'échelle du périmètre et des différentes thématiques portées, le plan-guide sera formalisé et décliné à plusieurs échelles :
  - o Un plan-guide au 2 000 ou 5 000 pour une vision d'ensemble, macro, mise en lien avec la dynamique du territoire. A cette échelle, le plan-guide fera apparaître : les principes de composition urbaine, spatiale et paysagère révélant les intentions urbaines et les grands partis-pris retenus, intégrant les coups-partis et les projets en réflexion.
  - o Un schéma directeur de la programmation à l'échelle du plan-guide et sa déclinaison par secteurs.
  - o Une déclinaison à l'échelle des différents secteurs.
  - o Des croquis d'ambiance urbaine et paysagère illustrant l'évolution possible des différents secteurs urbains.
  - o Des micros-zooms à l'échelle des « points durs » et articulations stratégiques entre les séquences le cas échéant.
  - o Une priorisation des secteurs et sous-secteurs.
- o Document synthétique de présentation et communication – type diaporama -, facilitant les arbitrages.

NB : Tous les documents produits devront être conçus de manière à être adaptable et évolutifs, notamment compte tenu des temporalités du projet.

## Mission 3 : Approfondissement du plan-guide.

L'approfondissement du plan-guide a pour but de produire un document ressource exprimant clairement la vision stratégique du développement urbain à l'échelle du périmètre d'ensemble, de chaque séquence urbaine et apportant les éléments opérationnels nécessaires sous forme de fiches-actions permettant une prise en main efficace par la communauté d'agglomération et la Ville.

### 3.1 La stabilisation du plan guide

Une fois les grandes orientations à l'échelle du plan-guide et les grandes vocations programmatiques des différentes séquences urbaines stabilisées, une phase d'approfondissement permet de s'intéresser en finesse à l'armature urbaine, le fonctionnement et le paysage. Enrichi du travail de « zoom » sur les sous-secteurs à enjeux, le plan-guide intégrera les scénarios préférentiels choisis par sous-secteurs comme fiches-types illustrant ce qui peut être engagé.

Certains sous-secteurs à enjeux feront l'objet de notices particulières (en lien avec les zooms produits en tranche optionnelle) : articulations stratégiques dans l'armature urbaine et paysagère, sites dont la mutation sont susceptibles d'enclencher des 'effets leviers' pour le renouvellement du secteur (notamment du point de vue de la programmation, des îlots pouvant partir en premiers.

Les premières pistes de montage opérationnelles sont intégrées aux notices par sous-secteurs.

### 3.2 La feuille de route

Le plan-guide intégrera une feuille de route opérationnelle globale avec une vision phasée et cartographiée à l'échelle du périmètre en prenant compte des coups-partis, des effets leviers et îlots stratégiques, du PPRI.

Elle sera déclinée en un ensemble de fiches-actions par séquences et sous-secteurs. Ces fiches intégreront les premières estimations économiques du coût des opérations à engager ainsi qu'un phasage prévisionnel par action et les modalités de gouvernance et de suivi correspondant.

## Réunions et livrables

### *Réunions et temps d'échanges*

- Un comité technique
- Un comité de pilotage
- 

### *Livrables*

- Un document ressource synthétisant les productions cartographiques, le calendrier de phasage général des actions à l'échelle du périmètre global. La première partie intégrera : la carte de synthèse du plan-guide, les orientations détaillées et une courte note synthétisant, expliquant, construisant le récit des axes de développement choisis.
- La deuxième partie détaillera la feuille de route séquencée par secteurs et sous-secteurs sous forme de fiches actions.
- Un document synthétique de présentation et communication - type diaporama -, facilitant les arbitrages.

## 3.2 TRANCHE OPTIONNELLE

### Mission 4 : Approfondissement et zooms sur un ou plusieurs sous-secteurs à enjeux

Outre la réflexion de programmation et de composition urbaine à l'échelle des séquences urbaines, outre l'identification de plusieurs sous-secteurs, certains « zooms » sur des îlots ou articulations urbaines stratégiques peuvent utilement être développés par l'architecte et le paysagiste. Ils servent à (1) illustrer ce qui peut être fait à plus petite échelle, (2) vérifier la faisabilité ou la cohérence dans la proposition d'aménagement à l'échelle du secteur.

Ils consisteront en un travail d'approfondissement sur un sujet ou un micro-espace (espace public, parcelle), donnant lieu à :

- Un travail de représentation plus poussé (coupe ou perspectives...)
- Une notice donnant des outils opérationnels selon les enjeux évoqués

Certains sous-secteurs sont d'ores et déjà pressentis :

- Une séquence de la rue Alphe Mazieras
- Les îlots entre la D6089 et la rue du Bassin.

- Les îlots d'habitats vacants sur la rue Denis Papin, la rue Sébastopol et la rue des Mobiles de Coulmiers et St Gervais.

## Réunions et livrables

### *Réunions et temps d'échange*

- Une séance de travail avec les partenaires sur le ou les zooms pré-opérationnelles
- Les cotech et copil seront ceux de la phase 2 et 3 de la tranche ferme.
- Si la mission est déclenchée après la phase 2 et 3 de la tranche ferme, deux réunions (cotech et copil) seront à prévoir.

### *Livrables*

- Documents écrits et graphiques (cartographies, plan masse, étude de volumétrie...) décrivant la déclinaison opérationnelle du zoom.

## 4. CONDITIONS DE REALISATION DE L'ETUDE

### 4.1 Compétences demandées

Les compétences demandées pour cet accord-cadre sont les suivants :

- Urbaniste (mandataire du groupement)
- Architecte
- Paysagiste
- Programmation
- VRD, Environnement
- Mobilités
- Montage opérationnel

### 4.2 Organisation de la maitrise d'ouvrage et instances de validation

La mission sera co-pilotée par la Ville de Périgueux et la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux.

Il est convenu que Le Grand Périgueux sera en charge du suivi administratif et financier de la mission.

Les instances de validation sont les suivantes :

- Comité technique composé
  - o Des référents techniques de la Ville (Directrice Aménagements urbains et Attractivité) et du Grand Périgueux (Directeur Général Adjoint en charge de l'attractivité, de la cohésion et du développement territorial),
  - o Des services de Ville ou de l'Agglomération en charge des différents projets situés sur le périmètre défini)
  - o Du chef de projet Action Cœur de Ville
  - o Du représentant local de la Banque des territoires
  - o Des services de l'Etat (DDT, Préfecture, )
- Comité de pilotage rassemblant :
  - o Le président la communauté d'agglomération du Grand Périgueux ainsi que les élus en charge des différents projets situés sur le périmètre.

- La Maire de Périgueux ainsi que les élus en charge des différents projets situés sur le périmètre.
- Le directeur régional de la Banque des Territoires.

Ces instances de validation se réuniront à chaque phase prévues au plan guide :

- Au terme de la phase 1 de Diagnostic.
- Au terme de la phase 2 de Définition des orientations stratégiques (cadrage programmatique).
- Au terme de la phase 3 d’Approfondissement du Plan Guide.

### 4.3 Durée prévisionnelle

#### TRANCHE FERME

Phase	Durée
Phase 1 : Diagnostic	4 mois
Phase 2 : Définition du plan guide	3 mois
Phase 3 : Approfondissement du plan guide et feuille de route	2 mois

#### TRANCHE OPTIONNELLE

Phase	Durée
Phase 2bis : Zooms des sous-secteurs stratégiques	2 mois