

Projet de renouvellement urbain

Dossier de concertation préalable

du 1^{er} juin au 1^{er} octobre 2021



Améliorons
le quotidien à
Beaubreuil .

© Fannie Loget

Sommaire

Avant-propos	p. 3	3. Présentation du projet urbain	p. 22
1. Contexte	p. 4	• L'ambition du projet de renouvellement urbain de Beaubreuil	p. 23
• Un nouveau programme de renouvellement urbain : Quartiers En Mieux	p. 5	• Plusieurs leviers d'intervention mobilisés	p. 24
• Beaubreuil : un projet qui s'inscrit sur le long terme	p. 6	• Les orientations stratégiques du projet urbain de Beaubreuil.....	p. 25
• Une concertation préalable : Pourquoi ? Comment ?	p. 7	• Orientation n° 1 : créer un espace public central, fédérateur et emblématique	p. 26
• Une implication des habitants ancrée dans la durée	p. 8	• Orientation n° 2 : développer le concept de quartier-parc à taille humaine et équipé	p. 29
2. Présentation du quartier	p. 9	• Un quartier mieux desservi et relié plus rapidement au reste de la ville et de l'agglomération	p. 32
• Un peu d'histoire	p. 10	• Des interventions lourdes sur l'habitat.....	p. 33
• Des champs à la « ZAC de Beaubreuil »	p. 11	• Un préalable à la transformation : le relogement progressif avant d'engager les démolitions et les réhabilitations lourdes	p. 34
• Un quartier sorti de terre en 1972	p. 12	4. Mise en œuvre du projet	p. 35
• La vie dans le quartier hier.....	p. 13	• De la mémoire du quartier à l'appropriation des nouveaux aménagements : une démarche constante d'information et de concertation auprès des habitants	p. 36
• Portrait du Beaubreuil d'aujourd'hui.....	p. 14	• Un projet qui va mobiliser d'importants moyens financiers et plusieurs partenaires	p. 37
• Diagnostic : atouts et opportunités de Beaubreuil... ..	p. 15	• Calendrier prévisionnel des travaux : 10 ans pour changer Beaubreuil.....	p. 38
• Diagnostic : les dysfonctionnements urbains de Beaubreuil	p. 16		
• Synthèse du diagnostic urbain de Beaubreuil : quelle ambition pour demain ?	p. 20		
• L'évolution du quartier ces dernières années : les premières opérations de rénovation urbaine.....	p. 21		



Avant-propos

Limoges Métropole - Communauté urbaine, au titre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), est pilote du projet de renouvellement urbain dénommé « **Quartiers En Mieux** », portant sur 4 quartiers prioritaires de Limoges : Beaubreuil, Val de l'Aurence nord, Val de l'Aurence sud et les Portes Ferrées.

En application de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, tout projet de renouvellement urbain doit faire l'objet d'une concertation préalable.

Il s'agit d'une étape importante qui permet d'informer et d'associer, durant la phase d'élaboration d'un projet, toutes les personnes concernées par celui-ci (habitants, usagers, associations locales, commerçants, entreprises...). Après les Portes Ferrées en 2019, c'est au tour des projets du Val de l'Aurence sud et de Beaubreuil, quartiers dits « d'intérêt national », de lancer leur phase de concertation.

Inscrite dans une démarche plus large d'information et de participation du public initiée en 2017, dès le lancement des études de définition des projets, cette séquence de concertation préalable est encadrée par deux délibérations du Conseil communautaire de Limoges Métropole en date du 22 septembre et du 17 novembre 2020 (cf. 7).

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), qui supervise le programme, a rendu un avis favorable sur les orientations du projet de renouvellement urbain de Beaubreuil le 9 décembre 2019 (à l'exception du secteur « Fabre d'Eglantine »), ce qui a donné lieu à la signature d'une convention entre tous les partenaires du projet le 14 décembre 2020.

Du 1^{er} juin au 1^{er} octobre 2021, à travers différents moyens, chacun est invité à s'informer et à s'exprimer sur ces orientations de projet afin de les enrichir et d'alimenter la collectivité et ses partenaires dans leurs prises de décision futures sur le projet.

Ce dossier de concertation préalable ainsi qu'un registre destiné à recueillir les observations sont mis à disposition au siège de Limoges Métropole, à la mairie de Limoges et à l'antenne-mairie de Beaubreuil. Le dossier est également consultable sur le site www.limoges-metropole.fr et chaque participant peut donner son avis par mail à l'adresse: concertationbeaubreuil@limoges-metropole.fr.

En complément, **si la situation sanitaire le permet**, des rencontres avec le public, sous forme d'ateliers participatifs, seront organisées cet été dans le quartier, **dans le respect des mesures en vigueur**.

Et après ?

À l'issue de la période de concertation, Limoges Métropole dressera un bilan des échanges et avis formulés qui sera ensuite soumis au Conseil communautaire et mis à disposition du public.

Les enseignements de la concertation pourront ensuite être intégrés dans la poursuite du projet (études de conception préalables aux travaux).



1. Contexte

Un nouveau programme de renouvellement urbain : Quartiers En Mieux

Le renouvellement urbain c'est quoi ?

Le renouvellement urbain, c'est le fait de **reconstruire la ville sur elle-même** et ainsi transformer des quartiers afin de les rendre plus attractifs et répondre à des problématiques de logement, de cohésion sociale, d'écologie ou encore d'économie.

En France, l'État a confié la mission du renouvellement urbain à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

En 2003, un premier « Programme national pour la rénovation urbaine » (PNRU) a été lancé. Ce PNRU prenant fin, il est apparu nécessaire de poursuivre l'action. L'État a donc mis en place un « Nouveau programme national de renouvellement urbain » (NPNRU).

La loi de Programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 donne le cadre de ce programme. Sur notre territoire, l'ANRU le supervise, Limoges Métropole le pilote et le met en œuvre aux côtés de la Ville de Limoges et des bailleurs sociaux (notamment Limoges habitat et Noalis).

À Limoges, parmi les 9 quartiers prioritaires que compte le territoire, 4 quartiers sont concernés par ce programme : Beaubreuil, les Portes-Ferrées, le Val de l'Aurence Nord et Sud.

Cette démarche s'inscrit plus largement dans le cadre du Contrat de Ville qui répond à la fois aux problématiques urbaines, sociales et économiques. En effet, ce contrat traduit l'ensemble des politiques publiques (éducation, emploi, sécurité, transport, etc.) en actions dans les quartiers prioritaires, les coordonne pour améliorer les conditions de vie et réduire les inégalités territoriales et sociales.

À Limoges, baptisé **Quartiers En Mieux**, le Nouveau programme de renouvellement urbain s'étend jusqu'à l'horizon 2030 et permet de mobiliser de nombreux partenaires et des financements importants.



Beaubreuil : un projet qui s'inscrit sur le long terme

Le programme « Quartiers En Mieux » offre l'opportunité de repenser les quartiers dans leur ensemble : **revoir l'offre de logements, réorganiser l'espace et les déplacements, améliorer la situation du commerce et l'offre de services de proximité.**

Deux niveaux ont été définis par l'Etat pour prioriser les actions et concentrer les moyens sur un nombre de quartiers prioritaires restreint.

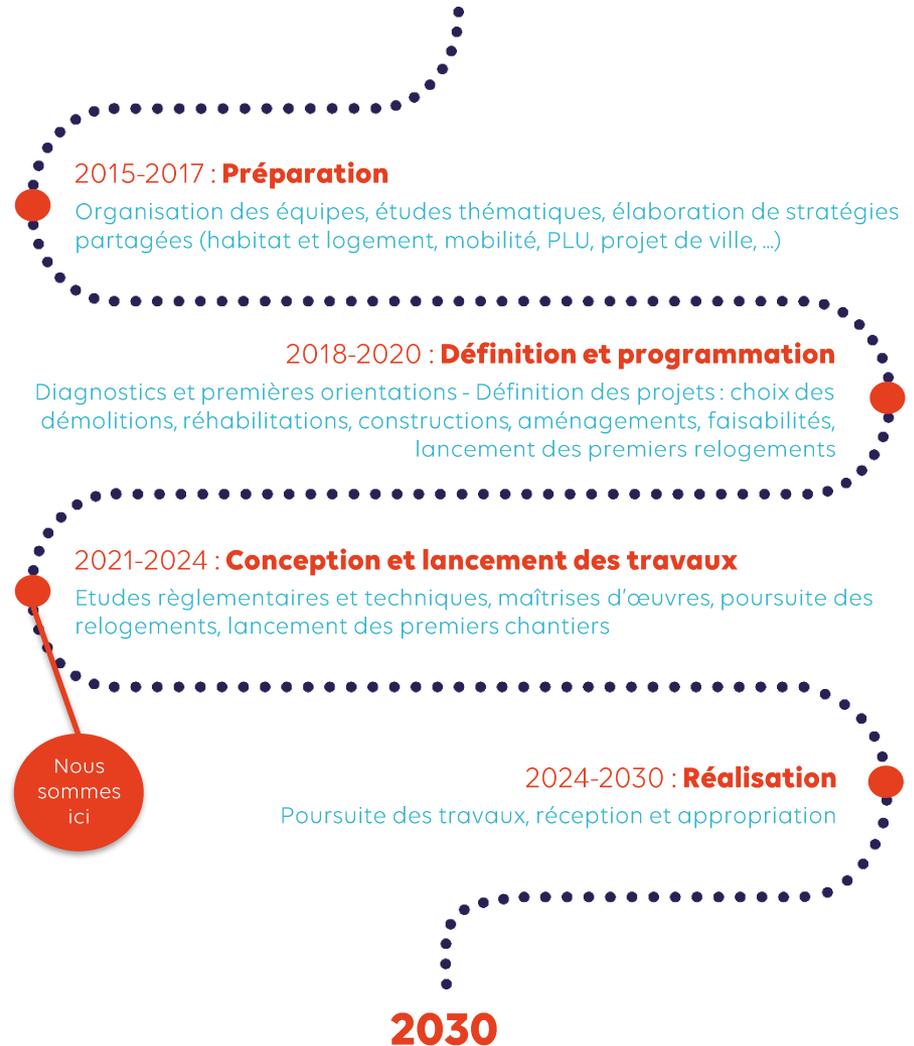
Ainsi, les quartiers de Beaubreuil et du Val de l'Aurence Sud sont dits « **d'intérêt national** », cela signifie qu'ils vont faire l'objet **d'interventions lourdes grâce à des moyens conséquents.**

Les quartiers des Portes Ferrées et du Val de l'Aurence Nord sont dits « **d'intérêt régional** ». Si pour le premier, les financements sont importants pour accompagner l'ambition de création d'un écoquartier, pour le deuxième, le Val de l'Aurence Nord, les actions qui y sont ou seront conduites ne bénéficieront pas de subventions de la part de l'ANRU et relèveront de financements propres aux collectivités.

Ce projet s'inscrit sur le moyen-long terme. Entre le lancement du nouveau programme de renouvellement urbain et la réalisation de certains travaux, il faut compter parfois plus de 10 ans, car les actions à mener sont nombreuses et sont liées entre elles.

Et tout au long de cette démarche, différents temps de concertation et de participation des habitants seront prévus.

Quelques repères sur le déroulement du programme :



Une concertation préalable : Pourquoi ? Comment ?

Du 1^{er} juin au 1^{er} octobre 2021 : 4 mois pour vous informer et donner votre avis

Les projets de l'envergure de « Quartiers En Mieux » vont avoir pour effet de **modifier en profondeur la vie quotidienne** et le cadre de vie. Ils nécessitent à ce titre d'y associer les personnes directement impactées à travers une concertation préalable à part entière.

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ont été fixés par **délibérations du Conseil communautaire de Limoges Métropole** des 22 septembre et 17 novembre 2020.



Pourquoi engager une concertation ?

- **Pour informer** la population sur les objectifs et le calendrier des deux projets de renouvellement urbain
- **Pour décrire** les orientations retenues ainsi que la nature des actions envisagées et ce, dans toutes les thématiques concernées (habitat, espaces publics, mobilité, équipements...)
- **Pour recueillir l'avis et les attentes** des habitants en la matière, en vue de leur prise en compte dans les phases de mise en œuvre des projets.



S'informer :

- Le dossier de concertation est disponible en ligne sur le **site Internet** de Limoges Métropole www.limoges-metropole.fr et consultable également en version papier:
 - au **siège de Limoges Métropole** : 19 rue Bernard Palissy à Limoges, et en **mairie de Limoges** : 9 place Léon Betoulle à Limoges. *Ouverture du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h.*
 - à **l'antenne mairie de Limoges Nord – Beaubreuil** : 4 allée Fabre d'Eglantine à Limoges. *Ouverture du lundi 13h30 – 17h00, mardi au vendredi 8h30 – 12h30 et 13h30 - 17h00.*
- Des articles et reportages à retrouver dans le magazine communautaire **Le Métropol**, sur les sites Internet et les réseaux sociaux de Limoges Métropole et de la Ville de Limoges.

Qui peut participer ?

- **La concertation est ouverte** à toutes les personnes qui vivent, travaillent et se déplacent sur les quartiers de Beaubreuil et du Val de l'Aurence sud ainsi qu'à tous ceux qui s'intéressent au devenir de ces quartiers



S'exprimer :

- **Sur les registres** accompagnant le dossier de présentation au siège de Limoges Métropole, à la mairie de Limoges et à l'antenne mairie du quartier
- **Par courriel** à l'adresse concertationbeaubreuil@limoges-metropole.fr

Echanger :

- Si la situation sanitaire le permet et dans le respect des mesures s'imposant, **des réunion(s) et/ou atelier(s) participatif(s) seront organisés au sein des quartiers durant l'été 2021.** Une information à ce sujet sera alors diffusée via le site internet, les réseaux sociaux et par voie de presse.



Une implication des habitants ancrée dans la durée...

La concertation préalable, une étape importante dans une démarche globale

Cette phase constitue une étape dans le processus de concertation globale de la population tout au long du projet. Elle fait suite à des actions déjà engagées en phase d'étude de programmation urbaine :

- Diagnostics en marchant et échanges divers qui ont permis d'analyser les usages et perceptions des habitants,
- Ateliers avec les acteurs, conseillers citoyens et de quartier qui ont permis de fonder les bases solides d'une dynamique de participation, de partager les objectifs et contraintes du projet et de former les habitants afin de les associer plus concrètement sur les phases de maîtrise d'œuvre – conception.

Et après ?

À l'issue de cette phase de concertation préalable, la Communauté urbaine dressera un bilan des échanges et avis formulés, et décidera des suites à donner aux réflexions en cours. Ce bilan sera soumis aux élus du conseil communautaire et mis à disposition du public. Il permettra de nourrir le travail de conception des projets et les études préalables aux travaux à conduire.

... Et elle sera suivie par d'autres temps forts en phase de conception, de travaux et de réception des chantiers.

❖ décembre 2018

Les diagnostics en marchant



mai-juin 2018 ➔

Les ateliers



❖ septembre-octobre 2018



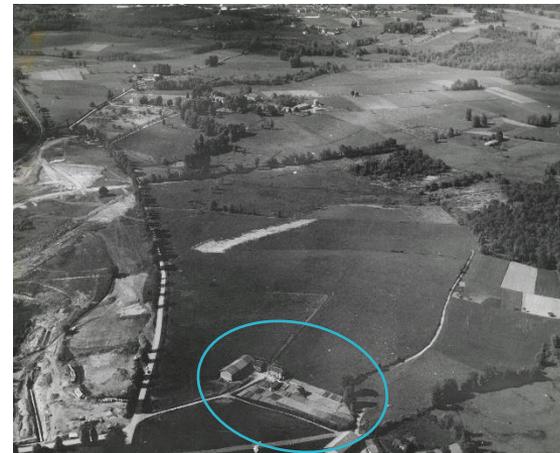
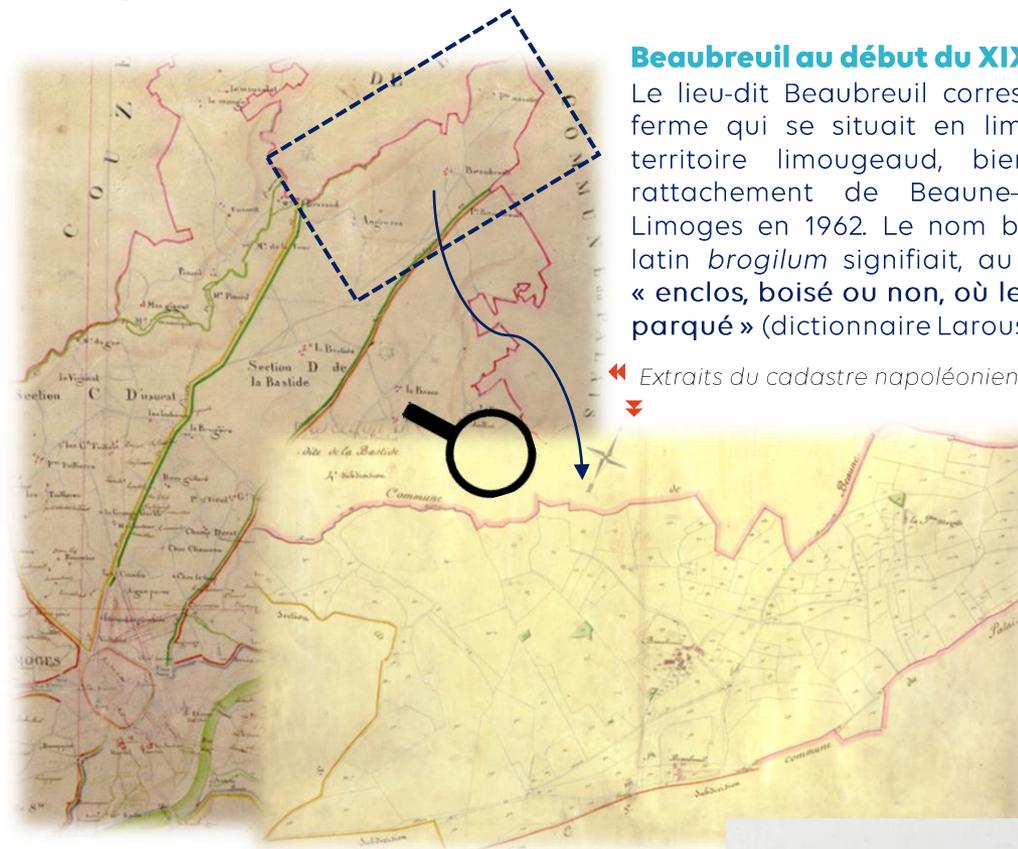
2. Présentation du quartier

Un peu d'histoire...

Beaubreuil au début du XIXème siècle

Le lieu-dit Beaubreuil correspond à une ferme qui se situait en limite nord du territoire limougeaud, bien avant le rattachement de Beaune-les-Mines à Limoges en 1962. Le nom breuil issu du latin *brogilum* signifiait, au Moyen Âge, « enclos, boisé ou non, où le gibier était parqué » (dictionnaire Larousse).

◀ Extraits du cadastre napoléonien



© Archives municipales de Limoges

Beaubreuil au XXème siècle

Cette ferme a été démolie lors de la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) au début des années 1970. 2000 hectares sont alors réservés pour ce programme immobilier, à 6 km au nord de Limoges, le long de la Nationale 20 (aujourd'hui A20).

Beaubreuil et l'urbanisme des années 1970

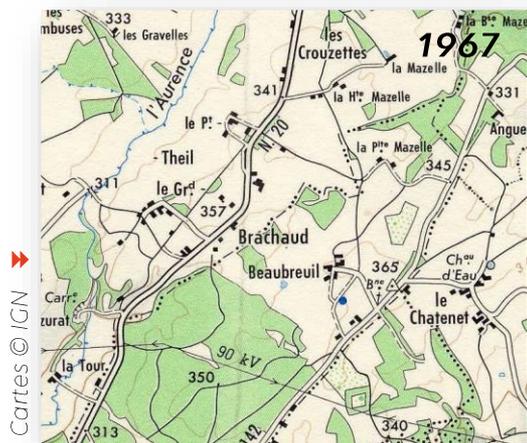
Beaubreuil a été constitué comme quartier urbain sur le modèle des villes nouvelles comme Grigny 2 ou La Grande Borne. Les premiers immeubles ont été construits en 1972. Le but était de créer une mixité sociale en mélangeant barres d'habitations en HLM et petits pavillons, ces derniers permettant l'accès à la propriété.



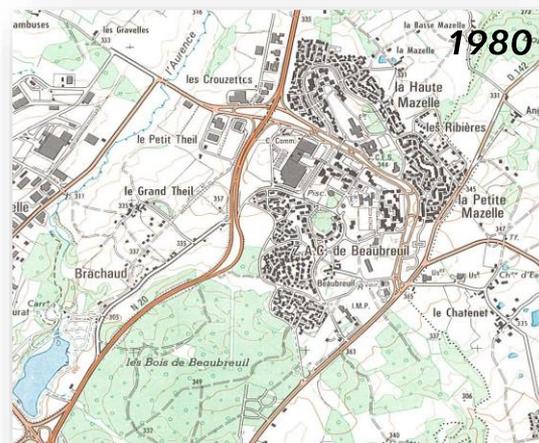
Petits pavillons avec jardins. Au loin, la piscine « Tournesol » et les logements collectifs



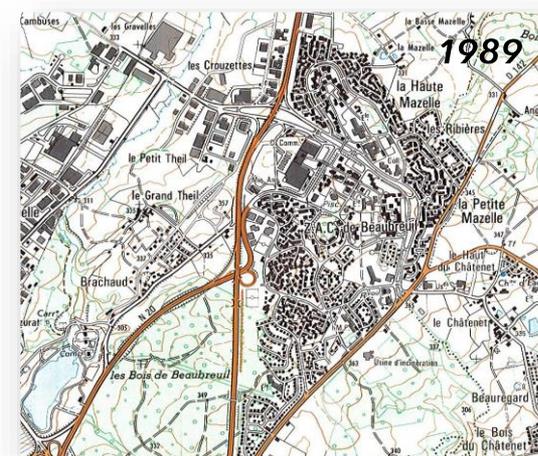
Des champs à la « ZAC de Beaubreuil »



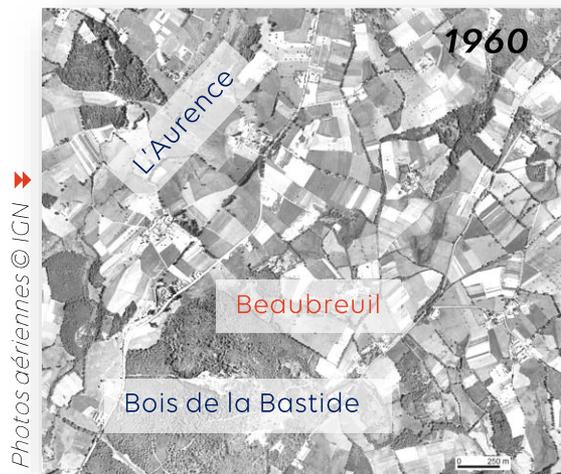
Avant le lancement de la ZAC : un territoire rural ponctué de fermes et structuré par les grandes voies de circulation (RN20 et RD 142), par des chemins ruraux et un paysage bocager.



La ZAC de Beaubreuil, sa proximité avec les grands espaces naturels et sa distance vis-à-vis des zones d'activités à l'exception du centre commercial et autres entreprises aux abords de l'échangeur de l'autoroute (encore N20).



La ZAC de Beaubreuil et l'autoroute A20. Quelques traces de la structure territoriale héritée : des anciens chemins plus ou moins continus et des boisements restants.



Un quartier sorti de terre en 1972



Construction du magasin « Radar » (Cora aujourd'hui), premier centre commercial de Limoges et première pierre du quartier.



Il ouvre ses portes en 1972 et rassemble sur 30.000 m², un hypermarché et une galerie marchande riche de 36 commerçants dont des banques et des restaurants.



Les immeubles collectifs en construction

© France 3 Limousin



Vue du secteur Fabre d'Eglantine et du stade Prieur.



Construction des immeubles du secteur Rhin et Danube.



Vue du secteur Rhin et Danube à la fin des travaux.



L'avenue de Beaubreuil



Vue aérienne de la ZAC en cours de construction



Vue aérienne de la ZAC achevée.

La vie dans le quartier... hier



Un après-midi d'été à la piscine « Tournesol »



Rentrée scolaire dans une école du quartier



Activités extérieures à la ludothèque



L'heure du repas à la crèche de Beaubreuil



Les pavillons de Beaubreuil, conçus pour permettre l'accession à la propriété.



Promenade dans l'une des nombreuses allées piétonnes que compte le quartier.



Allée Fabre d'Eglantine bordée de petits immeubles collectifs proposant du logement social



Stand du journal de Beaubreuil à la fête du livre 1988 organisée au centre culturel.

Portrait du Beaubreuil d'aujourd'hui

Un grand quartier familial et dynamique



- **Le plus peuplé des quartiers prioritaires de Limoges.** Population : **5 640 habitants*** (au sein du QPV**)
- **Un quartier vaste.** Superficie : 230 ha
- **2 190 logements** dont 86 % de logements sociaux caractérisés par la présence de grands logements
- **Une population jeune :** une très forte présence des 15 - 24 ans, la plus forte des QPV** de Limoges (42 % de la population a moins de 25 ans)
- **Un vieillissement néanmoins significatif** de la population du quartier
- **Le plus familial des QPV de Limoges** (la taille moyenne des ménages est la plus élevée avec 2,6 personnes par ménage)
- **Un taux de chômage important :** 43 %. Une insertion professionnelle parmi les plus faibles des QPV de Limoges
- Moins de 4 personnes sur 10 occupent un emploi contre 6 sur 10 dans l'agglomération. Ce taux d'emploi est le plus faible après celui de La Bastide.
- Les femmes de ce quartier cumulent le plus faible taux d'activité des femmes dans les QPV et la plus grande précarité de l'emploi derrière le quartier des Coutures.
- **1 habitant sur 2 vit sous le seuil de pauvreté** en 2014. Revenu médian : 1010 € / mois***
- Un tissu associatif riche et dynamique
- **Un quartier multiculturel.**

* Recensement 2013 © Insee

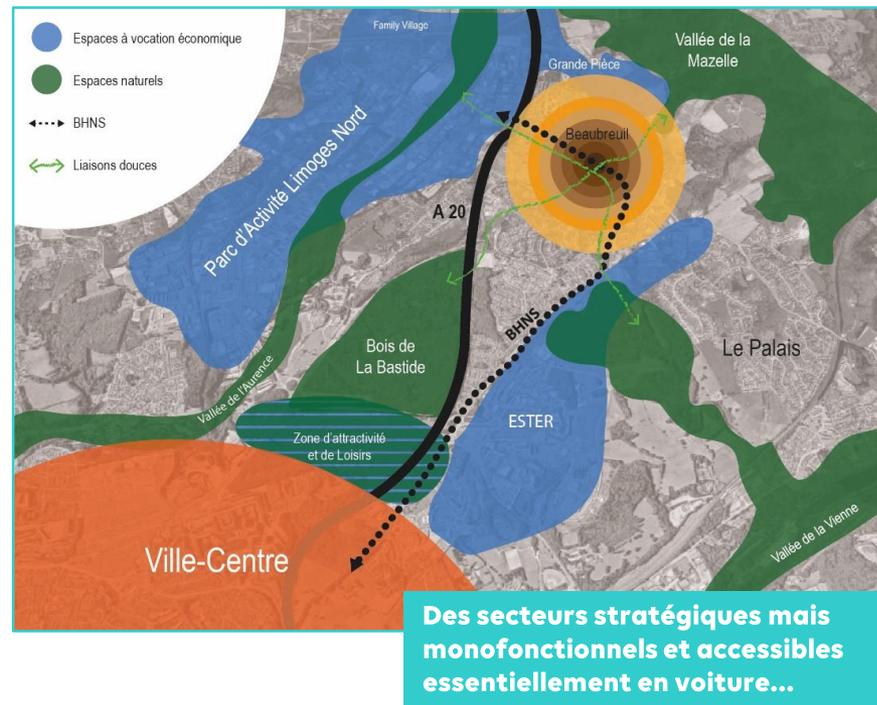
** Quartier de la Politique de la Ville

*** Source FiloSoFi 2014, revenu disponible (net) par unité de consommation

Diagnostic : atouts et opportunités de Beaubreuil

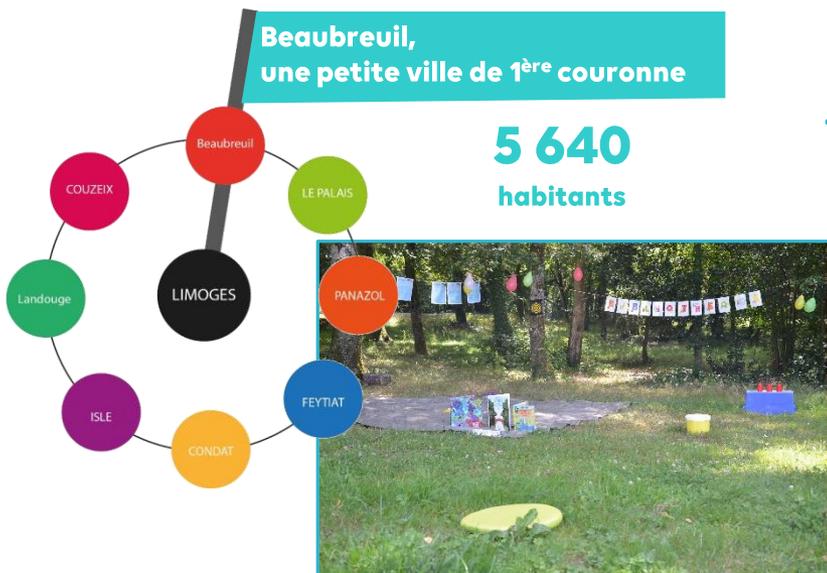
Porte nord de l'agglomération...

- Quartier d'entrée de ville, **très accessible**, Beaubreuil est connecté directement à l'autoroute A20 par deux échangeurs.
- **Doté d'une très bonne desserte**, avec de nombreux axes routiers secondaires, renforcée par les transports en commun, notamment la ligne 10 qui relie le quartier au centre-ville de Limoges.
- **Situé au sein de vastes zones d'activités et d'emplois** (Parc d'activités nord), **d'espaces naturels majeurs** (bois et parcs), et d'équipements à fort rayonnement (Zénith, Parc des Expositions, L'Aquapolis...)
- Mais qui reste enclavé et isolé au milieu de plusieurs secteurs qui se développent à proximité (Family Village, la Grande Pièce ou encore ESTER), sans lien ni complémentarité.



... possédant tous les attributs d'une petite ville

- **Un poids de population** et une localisation similaires à une commune de première couronne comme Feytiat ou Couzeix
- **Une forte dotation en équipements publics** et une offre commerciale structurée par le centre commercial La Coupole, permettant un fonctionnement autonome
- Un habitat constitué à la fois de lotissements pavillonnaires et d'immeubles collectifs permettant **une relative mixité sociale**
- **Des espaces publics généreux et paysagés**
- **Une vie associative et culturelle dynamique**

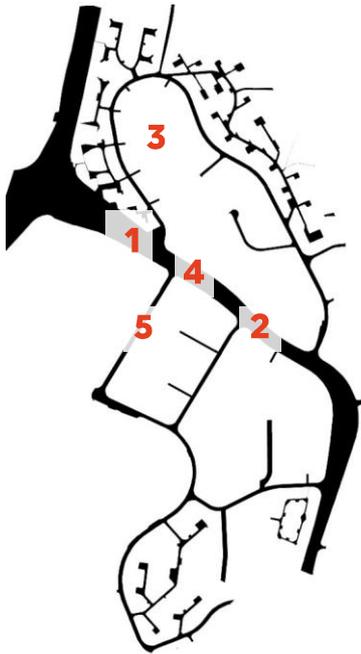


Diagnostic : les dysfonctionnements urbains de Beaubreuil

Un quartier construit à « l'envers » et sans centralité

Très bonne
accessibilité

Mais des voies qui
enclavent le quartier
et un maillage secondaire
peu lisible (en impasses)



Une entrée de quartier très routière

1



L'avenue de Beaubreuil, en creux, coupe
le quartier en deux et ne dessert pas
directement les équipements

2



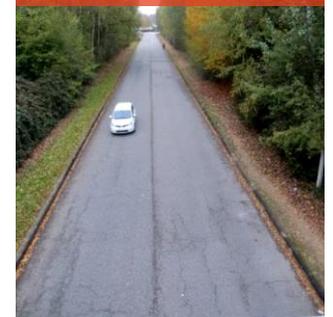
Un dénivelé important

4



Des liaisons
cloisonnantes

5



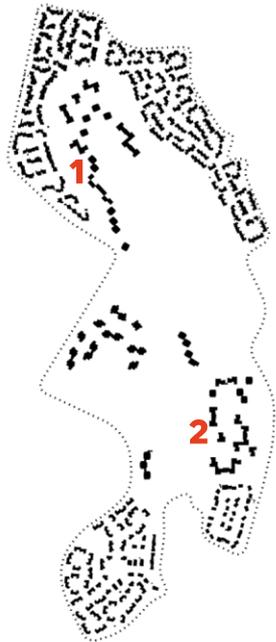
Un réseau secondaire en
impasse qui dessert des
poches de parkings

Diagnostic : les dysfonctionnements urbains de Beaubreuil

Des logements sociaux enclavés et sans lien avec le pavillonnaire

De l'habitat
collectif et individuel

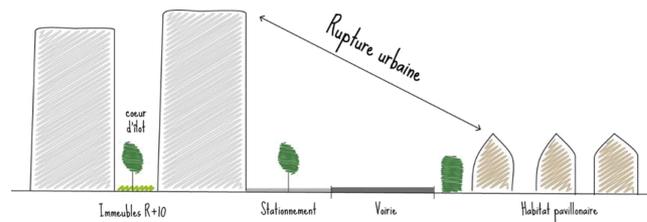
Mais regroupé et
dégradé



Absence de lien entre le collectif et l'individuel



Absence de transition entre logements et
espaces publics



Certains bâtiments vieillissants et stéréotypés

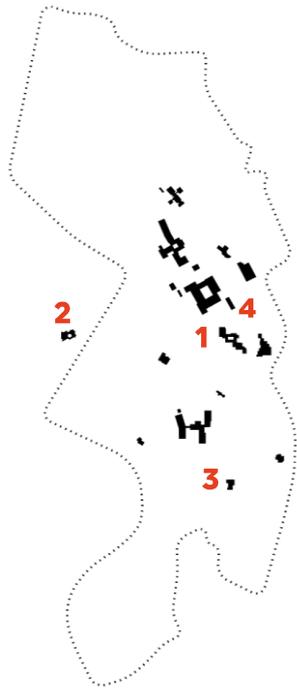


Diagnostic : les dysfonctionnements urbains de Beaubreuil

Des équipements complémentaires mais isolés et dispersés

Des **équipements**
nombreux et diversifiés

Mais **difficiles d'accès**
et pour certains,
vieillissants



Manque de visibilité des équipements

1



Avenue de Beaubreuil



2

Bibliothèque à l'arrière du centre commercial



3

Maison des Associations tournant le dos au quartier et au bâti dégradé

Accès à l'école maternelle M. Proust et au collège A. France peu visibles

4



Diagnostic : les dysfonctionnements urbains de Beaubreuil

Des espaces publics sans fonction attribuée, générant des conflits d'usage

Des espaces verts
nombreux

Mais peu aménagés,
discontinus avec une
omniprésence du
stationnement



Des espaces publics sans usage
défini (grandes pelouses en cœur
d'îlots fermés)



Un manque prégnant d'aires de jeux et de nouveaux
usages (barbecues, espace pique-nique...)



Rhin et Danube, omniprésence de la voiture, entrées de logements dans le cœur d'îlot

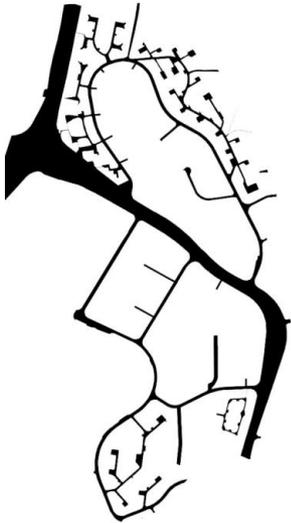


Synthèse du diagnostic urbain de Beaubreuil :

Quelle ambition pour demain?

**Très bonne
accessibilité**

Des voies qui
enclavent le quartier
et un maillage
secondaire peu lisible



**De l'habitat collectif et
individuel**

Mais regroupé et
dégradé



**Des équipements
nombreux et diversifiés**

Mais répartis de façon
diffuse et **vieillissants**



**Des espaces verts
nombreux**

Mais **peu aménagés**,
discontinus avec une
omniprésence du
stationnement



Le NPNRU,
**une ambition
forte**

De passer d'une cité fracturée aux services dispersés...



...à un quartier-parc unifié et relié à la ville, offrant tous les atouts d'une petite ville arborée, connectée aux zones d'emplois.



L'évolution du quartier ces dernières années : les premières opérations de rénovation urbaine

Des interventions ponctuelles, dans l'attente d'un projet partagé global

Le premier programme de rénovation urbaine (PRU), initié en 2008, a permis l'amorce d'une transformation physique du quartier, à travers des réalisations d'équipements de proximité, des opérations de démolition, de relogement, de réhabilitation et d'accès sociale à la propriété. Cependant, ces transformations n'ont pas encore produit les effets attendus sur le changement d'image et l'amélioration des conditions de vie des habitants.



1 Réhabilitation de bâtiments ayant une vocation de bureaux



2 Réhabilitation et résidentialisation ouverte de logements



3 Cœur d'îlot Rhin et Danube avec peu d'usages définis



4 Pôle jeunesse Sanfourche bien approprié et utilisé



5 Pôle associatif Marcel Proust bien approprié et utilisé



6 Cœur d'îlot Fabre d'Eglantine avec peu d'usages



7 Allée Fabre d'Eglantine des difficultés d'appropriation

Le NPNRU, une volonté d'agir sur l'ensemble du quartier, une ambition forte : Faire de Beaubreuil une « petite ville » à l'entrée nord de l'Agglomération



3. Présentation du projet urbain 2020-2030 :

« D'une cité fracturée aux services dispersés à un quartier-parc unifié et relié à la ville, offrant tous les atouts d'une petite ville arborée, connectée aux zones d'emplois. »

L'ambition du projet de renouvellement urbain de Beaubreuil

A partir des constats déclinés dans la partie précédente (n°2), le projet de renouvellement urbain est l'occasion de repenser la vocation de ce quartier. Il tente d'abord de le considérer, par sa situation et sa population, à l'image d'une commune périphérique de première couronne de l'agglomération limougeaude, comme une « **petite ville** ».

Il s'attache également à tirer parti de la proximité de vastes zones d'activités sources d'emplois sur ce secteur stratégique en entrée nord de Limoges Métropole, pour développer une **nouvelle centralité** dépassant le cadre du seul quartier d'habitat social.

L'ambiance du quartier se veut à l'image **d'un grand parc habité** s'appuyant sur les qualités paysagères et végétales du secteur et le reliant aux grands espaces naturels des alentours.

Cette vocation ambitieuse suppose des actions très fortes à mener sur le long terme, bien au-delà du NPNRU.

A préciser, l'évolution du secteur « Fabre d'Eglantine » n'est pas présentée dans le cadre de cette concertation. Des propositions d'aménagement seront à travailler avec les partenaires, les habitants, les associations, etc. au cours du 4^{ème} trimestre 2021 pour ensuite pouvoir mobiliser des cofinancements en 2022.

Toutefois, la rénovation du groupe scolaire Jean Montalat est d'ores et déjà prévue à horizon 2025.

Les éléments présentés ci-après s'appuient en grande partie sur le contenu de l'étude urbaine de référence, élaborée par le groupement mené par Créham sur l'ensemble du quartier ainsi que sur la mission d'appui ANRU confiée à l'Atelier A/S Marguerit pour le secteur de la centralité.

Trois secteurs d'intervention



Plusieurs leviers d'intervention mobilisés

Pour parvenir à transformer durablement le quartier et décliner cette ambition en actions concrètes, les partenaires du programme vont agir dans plusieurs domaines touchant à la vie quotidienne des habitants :

1 L'HABITAT

- Démolir certains logements sociaux
- Rénover et requalifier les logements sociaux conservés
- Résidentialiser certains immeubles (délimiter les espaces publics des espaces privés)
- Construire progressivement de nouveaux logements à l'intérieur et à l'extérieur du quartier pour permettre d'attirer de nouveaux habitants, favoriser la mixité sociale et à terme, rééquilibrer l'offre de logements sociaux à l'échelle de l'agglomération.



2 LES MOBILITES

- Améliorer la desserte en transports en commun pour rejoindre plus facilement et rapidement le centre-ville, les autres quartiers et les zones d'emplois et de services de l'agglomération (restructuration des lignes de bus, déploiement du BHNS)
- Sécuriser les déplacements piétons et créer des itinéraires cyclables (création de liaisons douces)
- Restructurer la voirie interne au quartier pour faciliter l'accès aux équipements, aux logements et laisser la place à chaque mode de déplacement

3 LES SERVICES, LES ACTIVITES, L'EMPLOI

- Réhabiliter, restructurer et relocaliser les équipements publics (écoles, antenne mairie, locaux associatifs, médiathèque) pour renforcer leur visibilité, leur accessibilité et répondre aux besoins des habitants
- Aider au maintien et au développement de l'offre de services de proximité (commerces, services de santé, associations...)
- Encourager l'implantation d'activités créatrices d'emplois et accompagner leur développement
- Favoriser l'insertion professionnelle et l'accès à l'emploi (recours à du public en insertion pour les différents chantiers)



4 LE CADRE DE VIE, L'ENVIRONNEMENT

- Préserver et renforcer les atouts paysagers du quartier et la biodiversité (plantations, jardins)
- Aménager des espaces publics et résidentiels de qualité (rues, places, stationnements...) et répondant aux besoins de tous (espaces de détente, aires de jeux)
- Privilégier des constructions et des réhabilitations plus sobres et économes en énergie



Les orientations stratégiques du projet urbain de Beaubreuil

Sur le temps du programme, le projet se décline en deux grandes orientations stratégiques :

1

Créer un espace public central, fédérateur et emblématique permettant, d'une part, de réunifier le quartier autour de l'avenue de Beaubreuil et d'autre part, de l'ouvrir sur la ville et le parc d'activités nord :

- Regrouper, moderniser et développer des équipements et des services permettant de renforcer la mixité fonctionnelle de Beaubreuil
- Proposer une offre qualitative en matière de transports en commun (déploiement du BHNS et de lignes complémentaires structurantes) ainsi que de grandes continuités piétonnes et paysagères.

2

Développer le concept de quartier-parc à taille humaine et équipé, permettant d'améliorer le cadre de vie des habitants et de favoriser l'arrivée de nouvelles populations :

- Mener une action forte en matière d'habitat (dé-densification de l'habitat social et création de nouvelles formes d'habitat)
- Valoriser l'offre de services notamment de proximité (équipements scolaires)
- Aménager des espaces publics et résidentiels à dominante végétale.

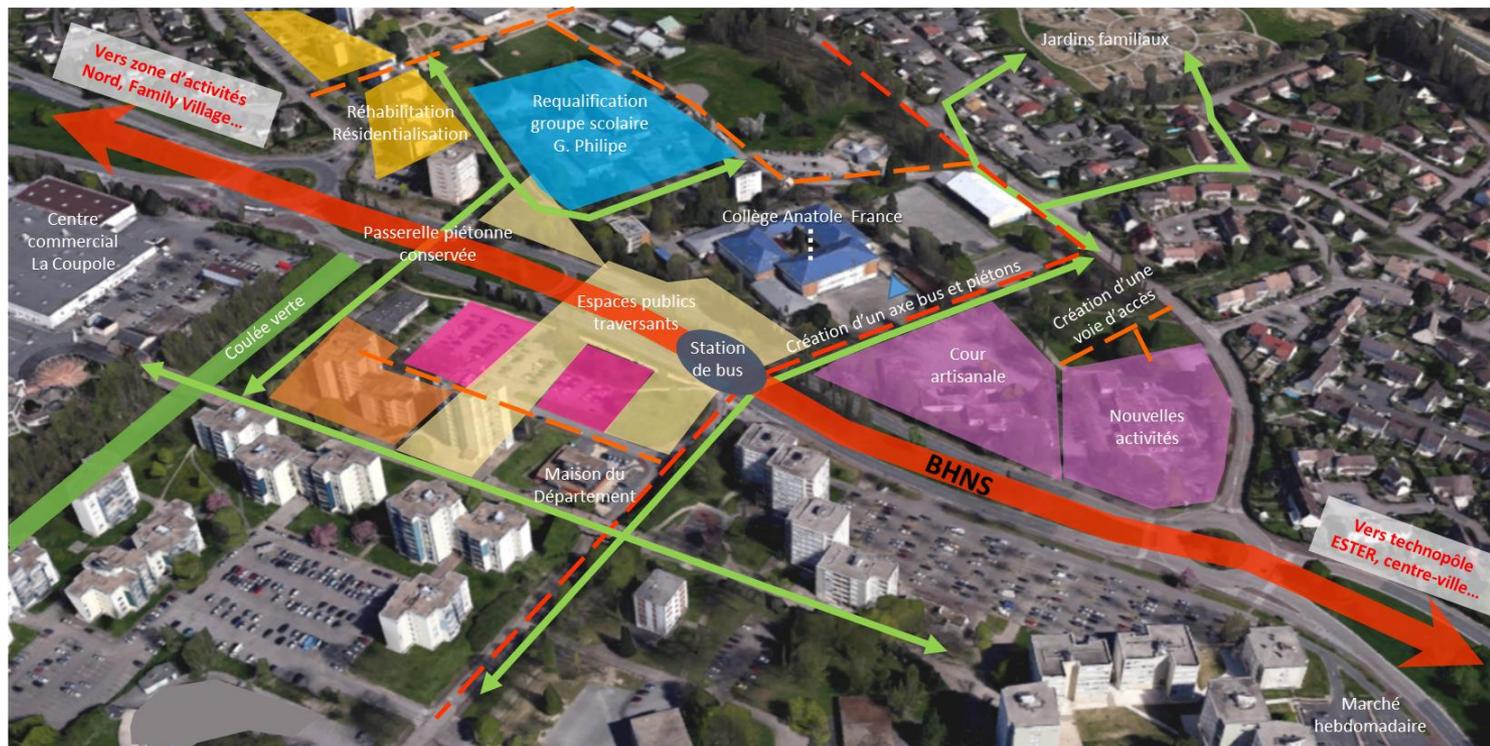


Orientation n°1 : créer un espace public central, fédérateur et emblématique

Objectifs : une porte d'entrée ouverte sur les zones d'emplois et unifiant le quartier

La création d'un espace public fédérateur et animé, sur l'avenue de Beaubreuil, compris entre les ronds-points de Cora et Marcel Proust, doit permettre d'atteindre les objectifs suivants :

- Favoriser les liens entre les deux sous-secteurs du quartier à travers la création d'une esplanade, grande place traversante reliant Rhin et Danube et Fabre d'Eglantine
- Créer un point de correspondance de lignes de bus intégrant le passage du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) et reliant le centre-ville au parc d'activités le plus important du territoire (*positionnement définitif de la ou les station(s) à préciser*)
- Offrir une large place aux modes doux (piétons et cycles)
- Moderniser, développer et rendre plus visibles et accessibles les équipements publics en les regroupant au centre du quartier et en les ouvrant sur l'avenue de Beaubreuil
- Créer un pôle d'activités au nord de l'avenue de Beaubreuil afin de renforcer la vocation économique du quartier, en lien avec son environnement (zones d'activités et d'emplois..)
- Préserver et renforcer la qualité paysagère de Beaubreuil (plantations, jardins, îlots de fraîcheur..)



Légende :

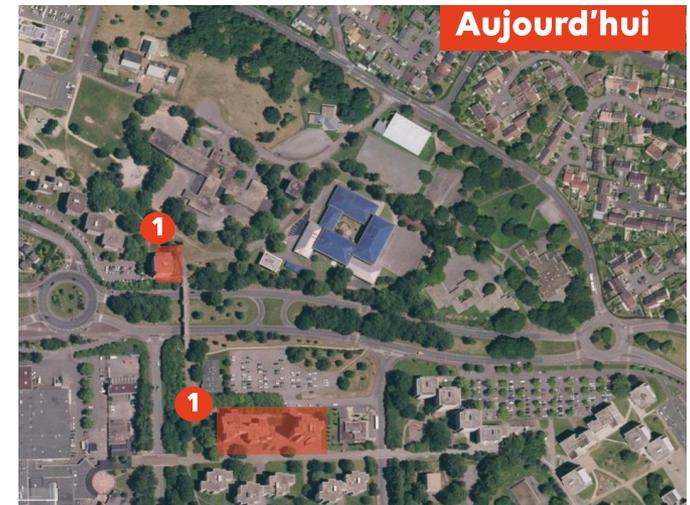
- Nouvelles activités économiques
- Equipements et services au public
- Rénovation de logements
- Nouveaux logements et/ou services
- Espaces publics
- Equipements scolaires
- Nouvelles voies circulées
- Voies de bus
- Liaisons douces

La centralité : vers un lieu fédérateur à l'échelle de la « petite ville » de Beaubreuil

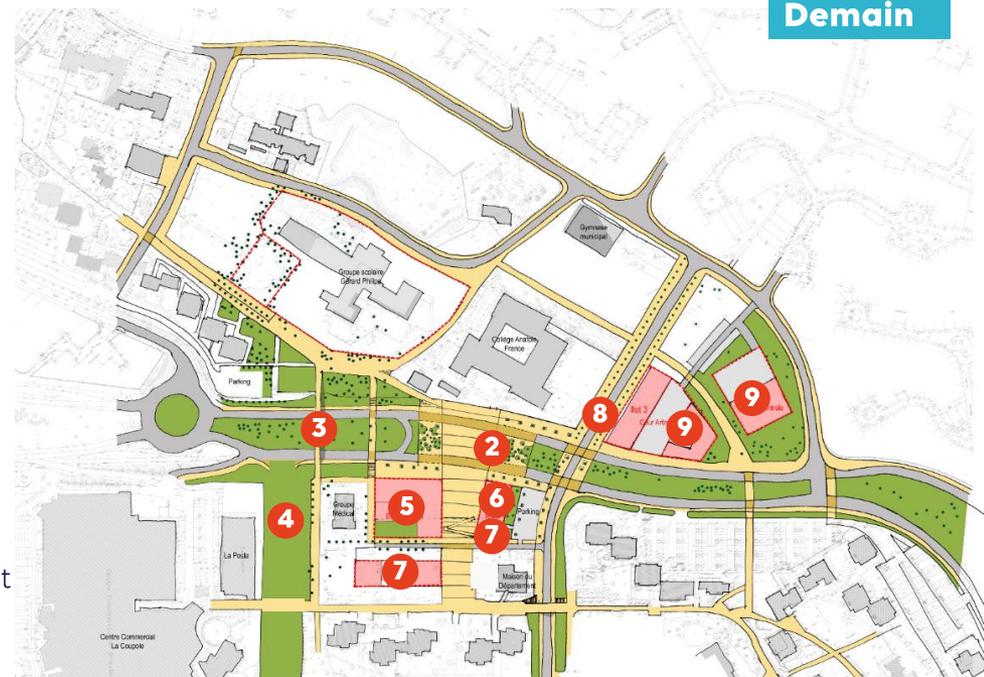
Les composantes du projet

- 1 Démolition du 2 rue Rhin et Danube et des 40, 42 et 44 allée Fabre d'Eglantine pour constituer la centralité
- 2 **Aménagement d'une vaste esplanade publique** permettant de relier les deux secteurs du quartier et de pacifier l'avenue de Beaubreuil, organisant les correspondances entre les lignes de transports en commun restructurées
- 3 Préservation de la passerelle piétonne pour favoriser les cheminements doux
- 4 Transformation de la rue des Sabines en allée piétonne-cyclable
- 5 Regroupement de certains services et équipements municipaux (bibliothèque, maison des associations...) au sein **d'un nouvel équipement public**
- 6 **Création d'une Cité de l'emploi et de l'entrepreneuriat** permettant de faciliter les démarches des usagers et porteurs de projets dans leurs parcours de recherche d'emploi ou de création d'activité
- 7 Construction de **logements locatifs sociaux destinés aux jeunes actifs et aux seniors** associés ou non à un rez-de-chaussée d'activités (*plusieurs hypothèses de montage et de localisation à l'étude*)
- 8 Prolongation de la rue Montalat pour permettre le passage des bus, des cyclistes et des piétons
- 9 **Constitution d'un pôle d'activités intégrant notamment la création d'une cour artisanale** pour héberger les entrepreneurs, en lieu et place du groupe scolaire Proust

Perspectives : réflexions en cours sur l'évolution de l'offre de santé ainsi que sur les services aux entreprises des zones d'activités à implanter dans le quartier.



Aujourd'hui



Demain

Création d'une centralité

Images de référence – exemples de réalisations inspirantes pour le projet de Beaubreuil

Exemple de traitement des espaces publics de la centralité – Nîmes (30) ©A/S Marguerit



Nicher le BHNS sur l'avenue de Beaubreuil en favorisant un tracé sur voie existante – Amiens (80) ©Ilex Paysages



Exemple de traitement du stationnement - Parking semi-enterré de l'écoquartier Heudelet 26 à Dijon (21)



Exemple de station BHNS – Metz (57) ©Yann Monel



Exemple de cour artisanale – ici Le Galilée à Saint Herblain (44)



Exemple pour le regroupement des équipements publics ou pour la Cité de l'emploi et de l'entrepreneuriat - Le Quadri à Rennes (35)



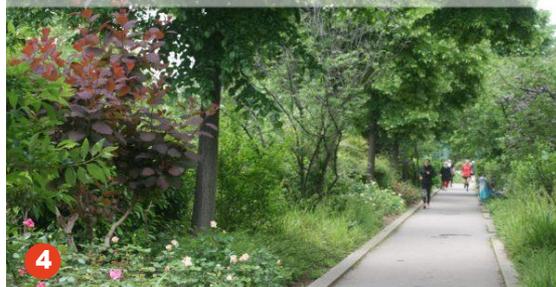
Exemple de logements pour les personnes âgées - Résidence services seniors à Calais (62) ©Domitys



Immeuble mixte avec rez-de-chaussée d'activités et logements à l'étage – Romans sur Isère (26)



Coulée verte pour la rue des Sabines – Coulée verte René Dumont – Paris (12ème) © J.-F. Coffin



Orientation n° 2 : développer le concept de quartier-parc à taille humaine et équipé

Rhin et Danube : vers un grand îlot ouvert, mixte dans ses usages et diversifié dans son habitat

Pour améliorer le cadre de vie des habitants et favoriser l'arrivée de nouvelles populations, il est nécessaire d'atteindre les objectifs suivants :

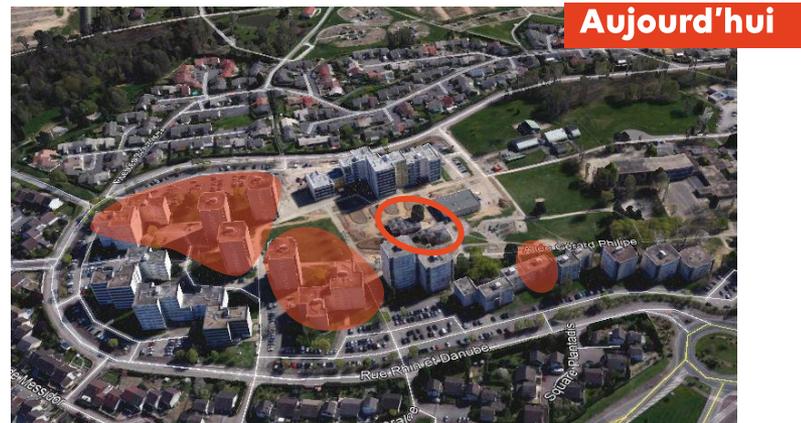
- Opérer un changement d'échelle du grand ensemble au profit d'îlots résidentiels à dimension humaine
- Démolir, requalifier et résidentialiser l'habitat collectif social afin de faire de Beaubreuil une petite ville à taille humaine
- Créer de nouvelles voies apaisées permettant de désenclaver le secteur Rhin et Danube et contribuer à la constitution de trois petits îlots
- Proposer des espaces publics généreux et diversifiés permettant de répondre aux besoins de tous et de valoriser la qualité paysagère de Beaubreuil
- Proposer de nouveaux îlots à bâtir sur les franges du secteur à l'articulation du tissu pavillonnaire
- Renouveler l'offre scolaire et constituer un parcours éducatif favorisant la réussite éducative



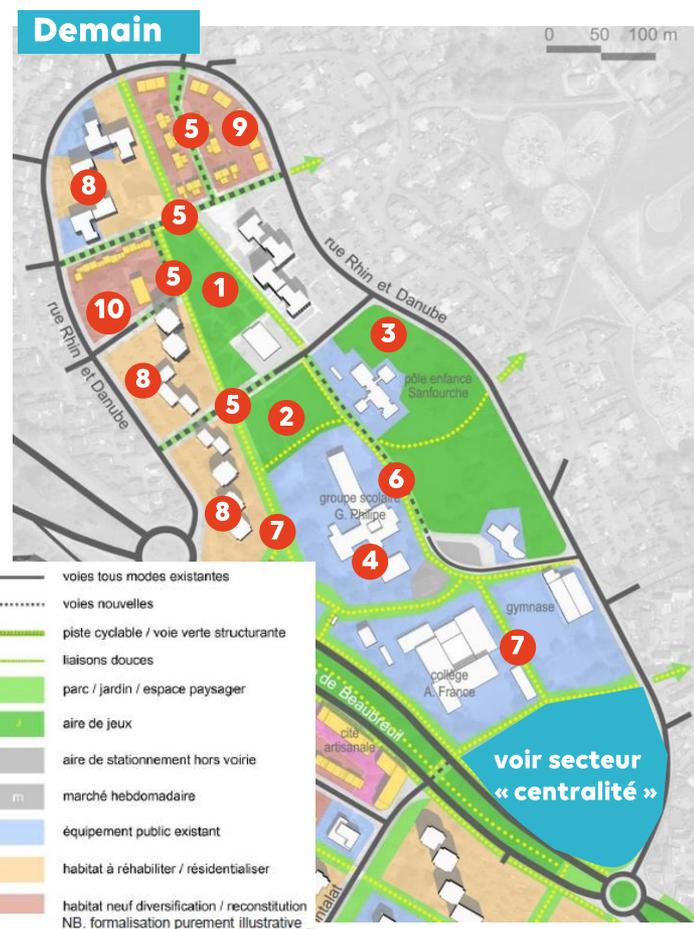
Evolution du secteur Rhin et Danube

Les composantes du projet

- Démolition des 14, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 48 et 50 rue Rhin et Danube pour créer des rues contribuant à l'îlotage et au désenclavement du grand cœur d'îlot et permettant de libérer du foncier pour diversifier l'offre de logements et de services
- Intervention sur le « pôle commercial M. Proust » (*réflexions en cours*) à l'exception du Secours Populaire



Aujourd'hui



- 1 **Aménagement du cœur d'îlot** pour offrir un grand espace de fraîcheur par reboisement et **création d'une aire de jeux pour enfants**
- 2 Aménagement d'une **clairière événementielle** pour accueillir des usages variés (spectacles, installations éphémères...) au contact de l'école G. Philippe
- 3 Aménagement d'un **espace de rencontre** avec aire de pique-nique et de détente sur le pôle Sanfourche, en lisière pavillonnaire
- 4 **Modernisation du groupe scolaire Gérard Philippe** pour offrir un service scolaire qualitatif qui participe de l'attractivité du quartier
- 5 Création de **nouvelles rues** pour définir des îlots plus petits, désenclaver le cœur d'îlot et desservir les futurs logements
- 6 **Prolongement et réaménagement de l'allée M. Proust** (actuellement en impasse) jusqu'à la nouvelle rue desservant le Secours Populaire
- 7 **Réaménagement d'allées piétonnes arborées** selon deux axes nord-sud reliant les différents équipements (allées G. Philippe et M. Proust)
- 8 **Réhabilitation et résidentialisation** des immeubles Limoges habitat rue Rhin et Danube : entrées du n° 4 au n° 12, du n° 16 au n° 24, ainsi que les n°40, 42 et 46.
- 9 **Création de nouveaux logements** en accession (libre et sociale) et en locatif privé sur les franges pour attirer de nouveaux habitants
- 10 Terrain libéré pour accueillir de nouveaux usages à définir (agriculture urbaine...)

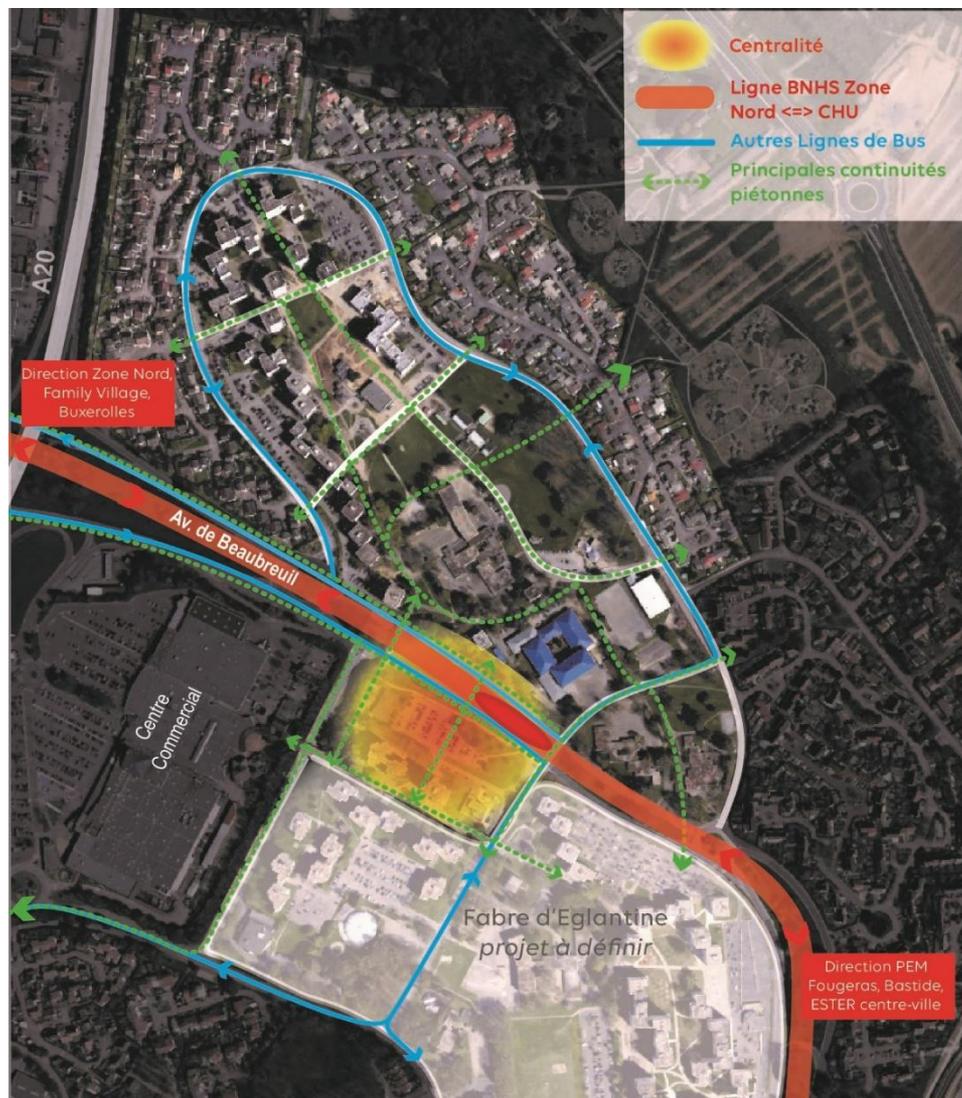
Le quartier-parc

Images de référence – exemples de réalisations inspirantes pour le projet de Beaubreuil



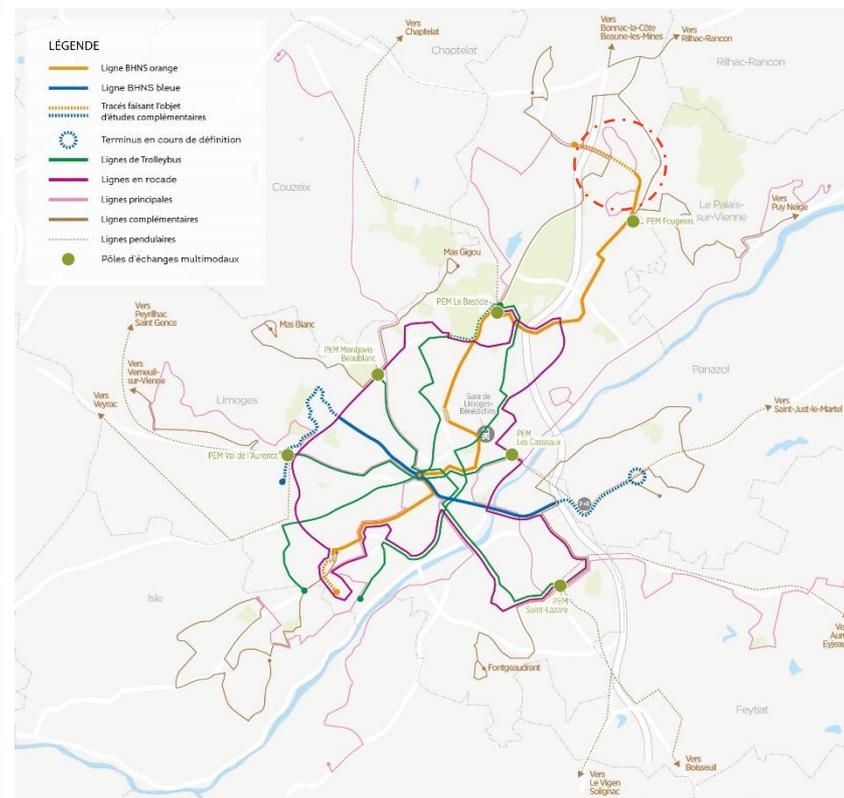
Un quartier mieux desservi et relié plus rapidement au reste de la ville et de l'agglomération

La future desserte en transports en commun



Plan de réorganisation du réseau de transports en commun de Limoges Métropole

Plus d'informations sur : mobilités.limoges-metropole.fr/



Des interventions lourdes sur l'habitat :

Des démolitions qui s'échelonnent dans le temps et diverses raisons de démolir



Motifs des démolitions

- ✘ Réalisation de la centralité de quartier
- ✘ Constitution de la voirie pour permettre l'îlotage
- ✘ Diversification sur les franges



Calendrier prévisionnel

- Démolitions avant 2024
- Démolitions à partir de 2024

415 logements démolis

319 logements réhabilités

255 logements résidentialisés



Un préalable à la transformation : le relogement progressif avant d'engager les démolitions et les réhabilitations lourdes

Un **accompagnement** au relogement **sur mesure** avec la recherche d'un **parcours résidentiel positif**



Comment ça se passe ?

- **Informé** : une information sur le lancement des relogements est donnée par courrier ou lors d'une réunion
- **Rencontrer** : une rencontre personnalisée avec un conseiller chargé du relogement est organisée
- **Accompagner** : un accompagnement personnalisé est offert à chaque ménage pour étudier sa situation, ses souhaits, ses besoins, ses ressources financières
- **Proposer** : un dossier est constitué et plusieurs propositions de relogement sont adressées aux ménages, avec des visites. Une commission d'attribution permet de valider le choix du logement
- **Préparer** : une fois le nouveau bail validé, le déménagement est programmé et pris en charge par l'équipe de relogement du bailleur
- **S'approprier son nouveau logement** : un bilan des relogements est ensuite effectué. Après le déménagement, une visite au domicile est systématiquement proposée par le bailleur pour s'assurer de la satisfaction des familles.



- *Première phase de relogement en cours sur Beaubreuil*
- *Des travaux préparatoires aux démolitions et début de la démolition du n° 2 rue Rhin et Danube à compter de l'automne 2021*

4. Mise en œuvre

De la mémoire du quartier à l'appropriation des nouveaux aménagements :

Une démarche constante d'information et de concertation auprès des habitants

Ce programme ambitieux va s'échelonner sur une dizaine d'années. Pendant toute cette durée, les habitants, les acteurs de proximité et toute personne intéressée pourront **contribuer à la transformation du quartier : faire entendre leur voix, donner leur avis, proposer de nouvelles idées, les tester, ou tout simplement s'informer.**

Que ce soit en phase d'études de conception, de travaux ou après la réception des chantiers, plusieurs temps forts rythmeront la vie du programme. Une « **Maison du Projet** », dédiée à Quartiers En Mieux, sera mise en place pour informer, échanger et favoriser les rencontres autour du projet urbain. **A Beaubreuil, il ne s'agira pas d'un lieu fixe mais plutôt d'un dispositif itinérant**, prenant la forme d'un atelier mobile, qui sillonnera le quartier et pourra s'installer en différents endroits au gré de l'avancement du projet et des travaux.

Cette démarche d'information et de concertation fera appel à plusieurs outils permettant d'aller vers les habitants : créations autour de l'histoire et la mémoire du quartier, réunions publiques, ateliers participatifs, cafés-projet, marches exploratoires, réalisation d'aménagements d'attente, tests d'usages, scénarios grandeur nature, etc.

Les instances de démocratie participative déjà constituées, à savoir le **Conseil citoyen** et le **Conseil de quartier** seront bien entendu mobilisées.



« Jouer son quartier » - maquette en Légo® du Quartier de la Bastide



« L'atelier mobile à Saint Nazaire »



Arts urbains à la Bastide



Café projet dans le cadre de La Bastide 2020



Exemple d'atelier participatif

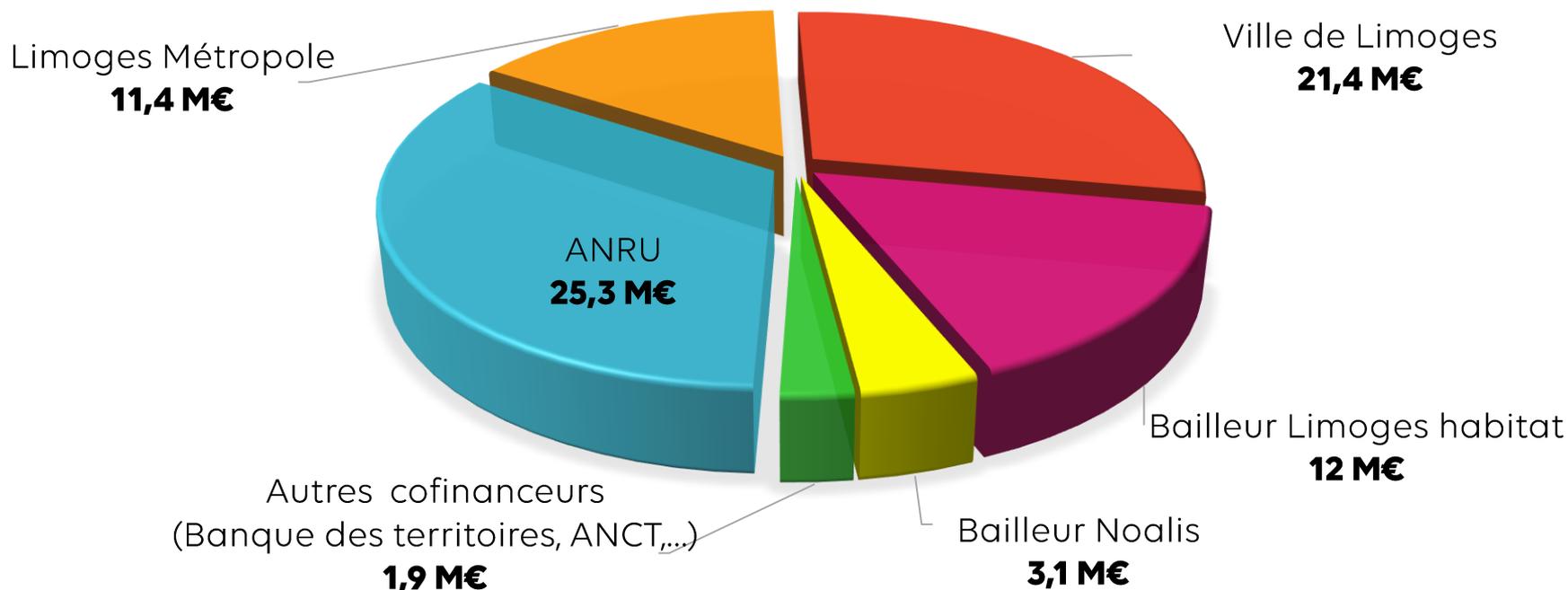


Ex. d'aménagement d'attente © Quand même – Jardin partagé à Nantes

Un projet qui va mobiliser d'importants moyens financiers et plusieurs partenaires



- Le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain sur Limoges représente au total un montant global de : **238 Millions d'€ H.T.** soit **268 Millions d'€ T.T.C.**
- Pour Beaubreuil, l'enveloppe investie sur le quartier représente **75,1 M€ H.T.** (soit 87 M€ T.T.C.)*, répartis comme suit :



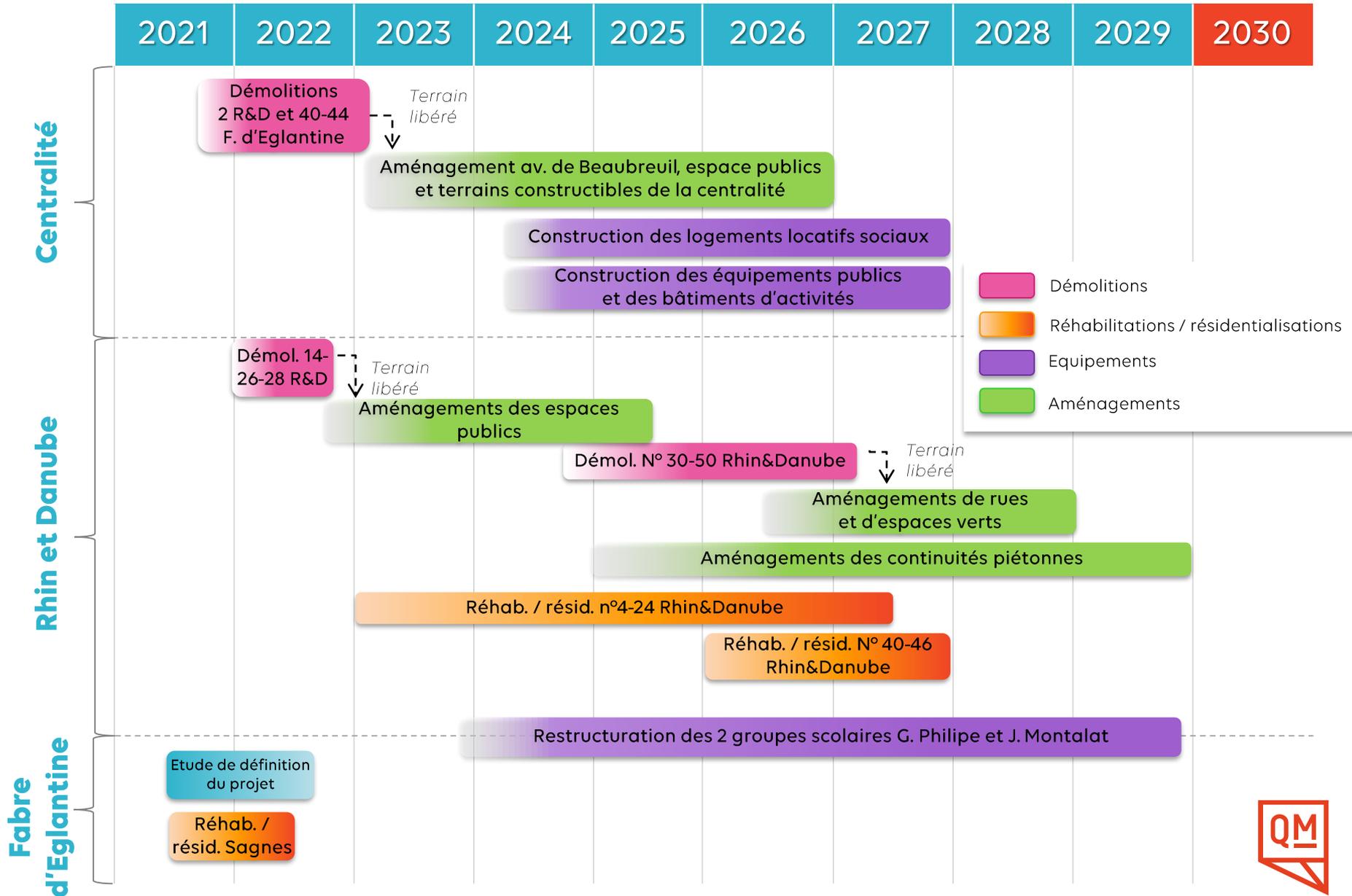
* Dont:

- 7,5 M€ de prêts de la Banque des Territoires
- 6,1 M€ de prêts bonifiés d'Action Logement

auxquels s'ajoutent les coûts d'ingénierie globale du programme et la reconstruction des logements sociaux hors quartier suite aux démolitions



Calendrier prévisionnel des travaux : 10 ans pour changer Beaubreuil





Améliorons le quotidien à Beaubreuil !

