



Concertation locative

40, 42 et 46 rue Rhin et Danube

14 novembre 2023



Déroulé de la concertation

- 1. Présentation globale du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) pour le quartier Val de Beaubreuil**
- 2. Présentation du programme de réhabilitation prévisionnel de travaux**
- 3. Présentation du programme prévisionnel de résidentialisation**
- 4. Questions / Réponses**

1. Le renouvellement de l'attractivité du quartier : les grandes orientations



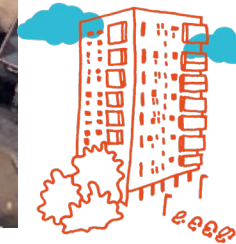
Nouveau Programme National Renouvellement Urbain (NPNRU)

- Programme d'Etat de renouvellement de + de 400 quartiers
- Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2024
- Des actions prévues jusqu'en 2030

1. Le renouvellement de l'attractivité du quartier : les grandes orientations

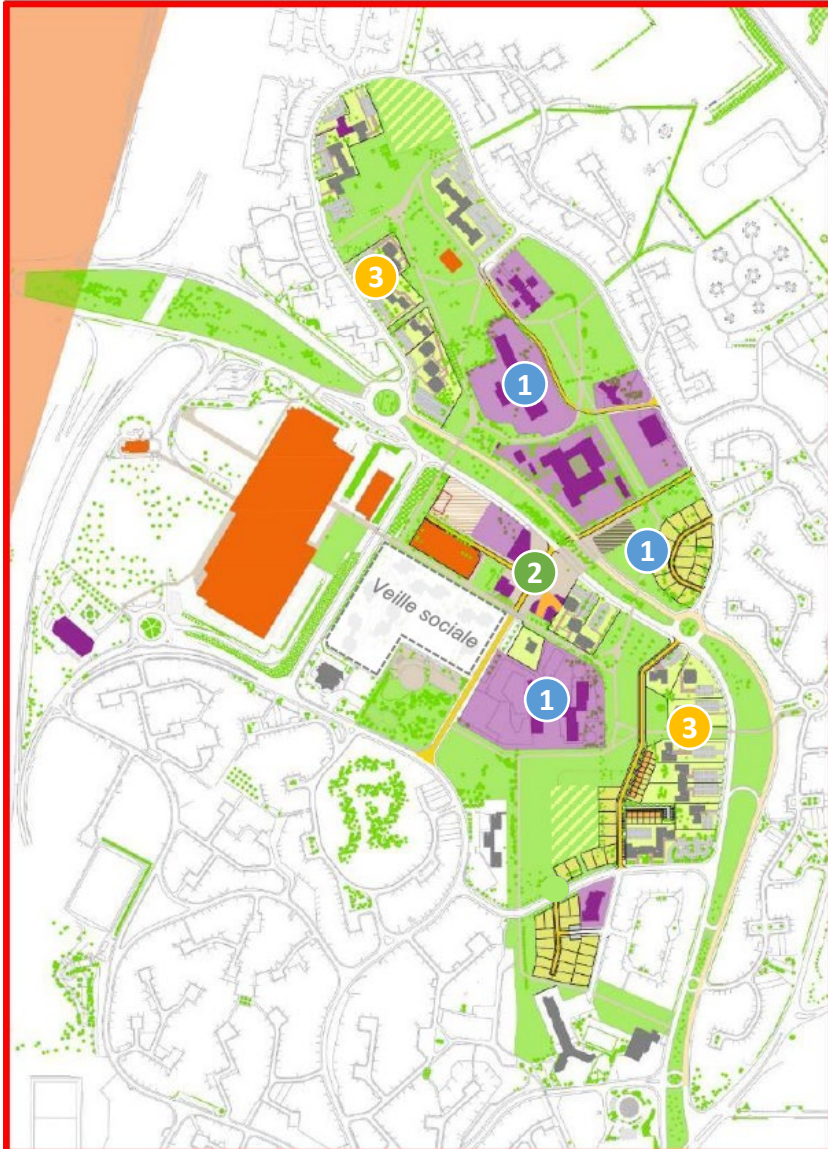


Changer l'image,
créer de l'attractivité,
améliorer le cadre et la
qualité de vie des
habitants,
favoriser la mixité sociale



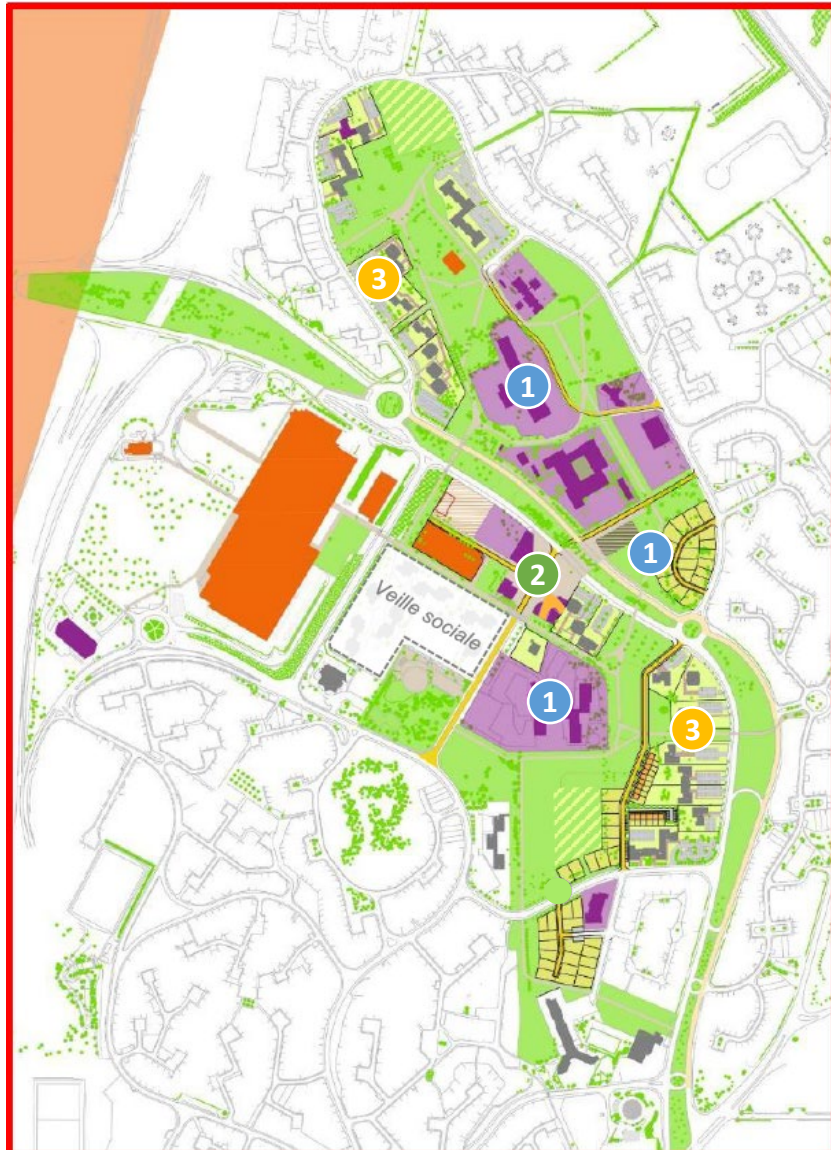
Programme renommé localement « Quartiers En Mieux »

1. Le renouvellement de l'attractivité du quartier : L'avancée des études urbaines



- 1 Groupes scolaires**
Travail collaboratif avec la Ville de Limoges en cours
- 2 Espaces publics de la centralité**
Fiche de lots avec la Ville de Limoges en cours
- 3 Résidentialisation - Réhabilitation**

1. Le renouvellement de l'attractivité du quartier : L'avancée des études urbaines



HABITAT

- Bâti existant
- Espaces résidentialisés / espaces résidentiels privés
- Construction habitat social (RO)
- Constructions habitat diversifié (dont contreparties foncières AL)
- Réserves foncières pour une diversification long terme

ESPACES PUBLICS

- Principales voiries créées / requalifiées
- Voiries (BHNS et Bus) réaménagées
- Cheminement piétons et doux requalifiés et créés
- Parcs et coulées vertes existants et réaménagés

EQUIPEMENTS ET ACTIVITES

- Equipements publics existants et requalifiés (groupes scolaires, équipements socio-culturels et sportifs) et créés (centralité)
- Activités économiques existantes (CC La Coupole) et créées (Cour artisanale)
- Réserves foncières pour de futurs porteurs de projet (équipements et développement économique-commercial)

1. Secteur Rhin et Danube : situation actuelle



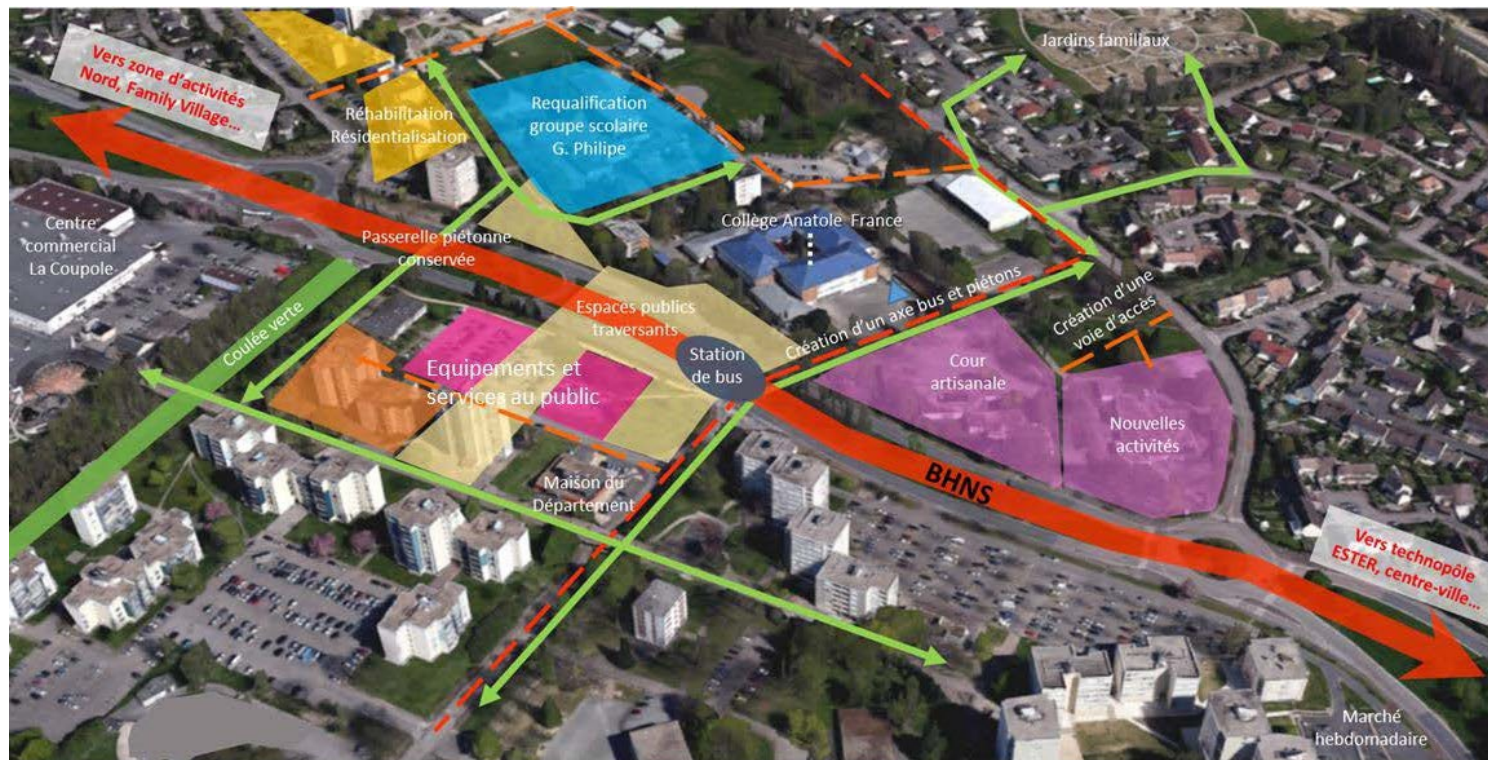
1. Rhin Danube : amélioration de l'habitat et des équipements autour d'un grand parc



Opérations secteur Rhin et Danube

- Réhabilitation et résidentialisation des logements sociaux
- Démolitions notamment au nord de Rhin et Danube
- Aménagements (création de rues, aires de jeux et espaces publics)
- Restructuration du Groupe Scolaire G. Philippe

1. A l'entrée du quartier depuis l'A20 : la création d'une Centralité



- > Une Centralité animée par des équipements permettant de réunifier le quartier autour de l'avenue de Beaubreuil et favorisant une ouverture vers le parc d'activités
- > Une ligne de BHNS reliant le centre-ville au parc d'activités le plus important du territoire, avec un point de correspondance des bus au cœur de la Centralité

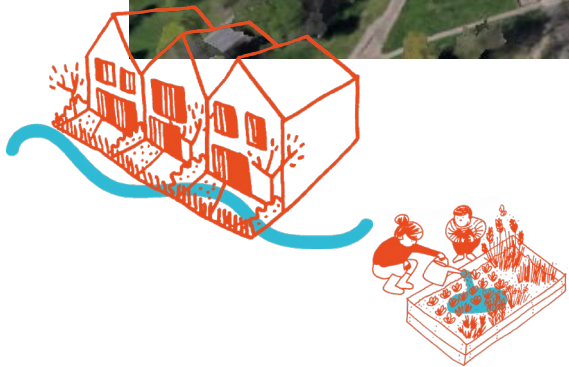
1. A l'entrée du quartier depuis l'A20 : la création d'une Centralité



Opérations pour la création de la Centralité

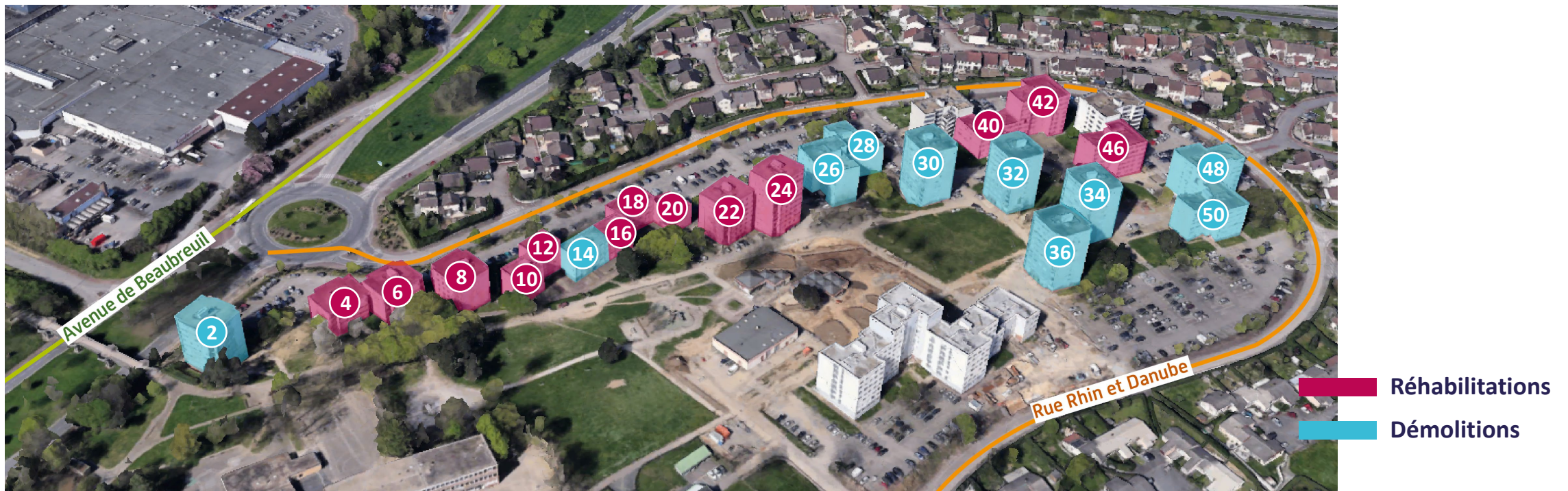
- 1 Démolitions
- 2 Réaménagement de l'avenue de Beaubreuil
- 3 Construction des équipements publics, services et locaux d'activités + logements seniors et jeunes actifs
- 4 Modernisation du groupe scolaire G. Philipe

1. Objectifs des interventions sur le quartier Rhin et Danube



- Dédensifier le quartier
- Améliorer le cadre de vie des habitants
- Habiter un quartier-parc en s'appuyant sur les richesses paysagères de Beaubreuil
- Favoriser la mixité sociale en attirant de nouveaux habitants

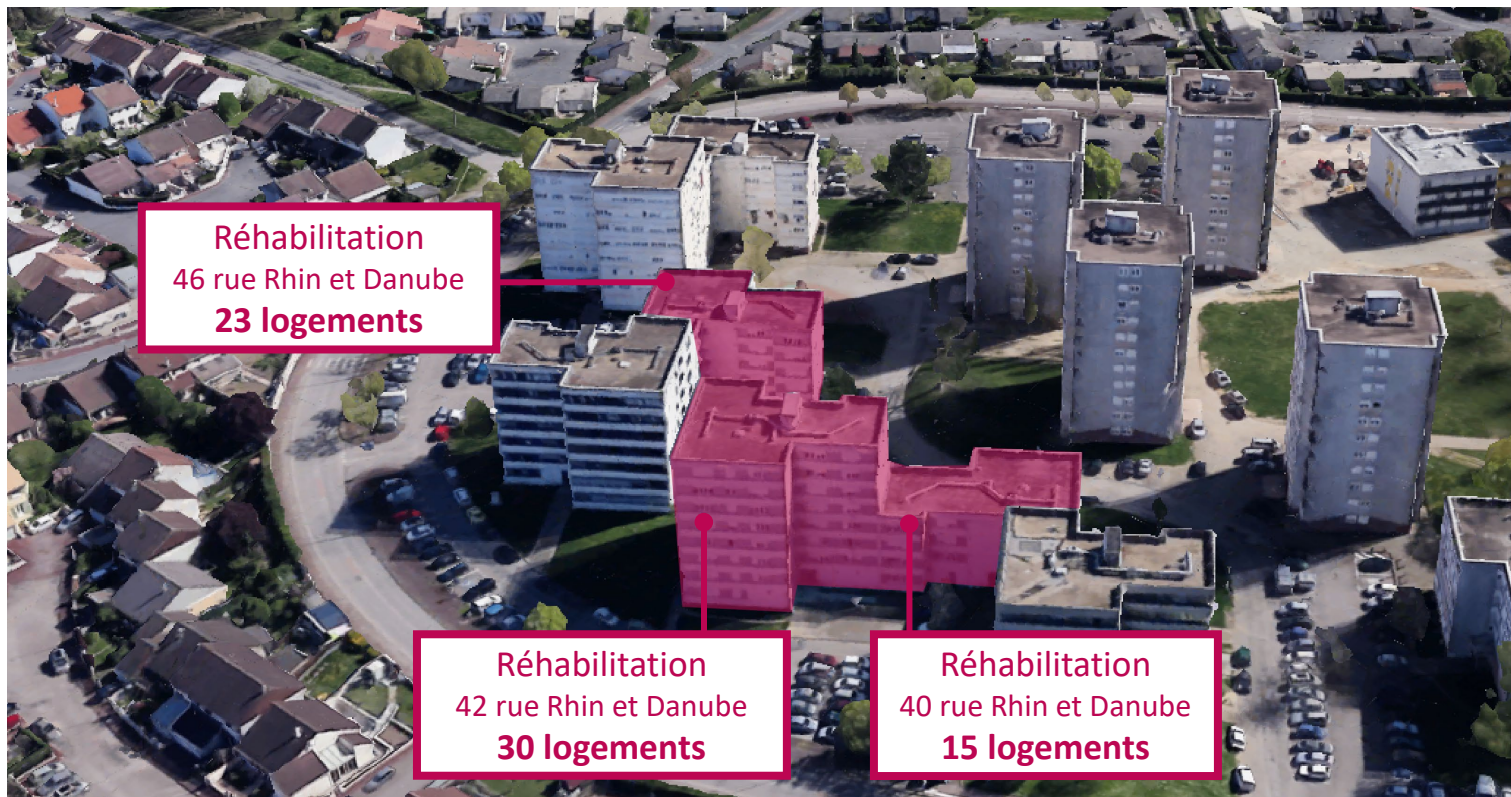
1. Objectifs des interventions sur le quartier Rhin et Danube



Opérations secteur Rhin et Danube

- Réhabilitation et résidentialisation des logements sociaux
- Démolitions notamment au nord de Rhin et Danube
- Aménagements (création de rues, aires de jeux et espaces publics)
- Restructuration du Groupe Scolaire G. Philippe

2. Présentation du programme de réhabilitation prévisionnel



Ces trois ensembles immobiliers représentent un programme de réhabilitations de 68 logements.



Réhabilitations de :

2 T1 - 6 T2 - 30 T3 - 25 T4 - 5 T5



DÉMOLITION de 621 logements sur le quartier de Beaubreuil

Démolition du 2-14-26-28 rue Rhin et Danube terminée en 2023 (87 logements)

Démolition du 30-32-34-36-48-50 rue Rhin et Danube programmée en 2025 (228 logements)

Démolition du 2-6-10-12-16-18 -34 allée Fabre d'Eglantine et du 53 et 63 avenue de Beaubreuil programmée en 2024 (306 logements)

2. Travaux envisagés et programmés sur entrées 40-42 et 46



Réfection des façades des bâtiments

- Remplacement complet de l'isolation par l'extérieur pour une meilleure isolation et renforcement des soubassements
- Remplacement complet des menuiseries situées sur les façades et mise en place volets roulants motorisés

2. Travaux sur les parties communes 1/2



Travaux sur les parties communes

- Nettoyage et contrôle des portes d'entrée des halls (remplacés récemment)
- Mise en place d'une nouvelle interphonie avec visiophone dans les logements pour une meilleure sécurisation
- Encastrement des boîtes aux lettres avec remplacement de celles-ci
- Réfection de l'ensemble des peintures des parties communes (murs, gardes corps...)
- Réfection des sols des parties communes avec mise aux normes PMR
- Mise aux normes et remplacement complet des éclairages avec renforcement de ceux-ci et mise en place de leds avec détection (suppression des boutons poussoirs)

2. Travaux sur les parties communes 2/2



Travaux sur les parties communes

- Remplacement des blocs autonomes
- Sécurisation complète des accès techniques aux sous-sols et vide sanitaire pour un usage uniquement technique
- Isolation de l'ensemble des sous faces de planchers pour les logements du RDC
- Remplacement de la ventilation mécanique contrôlée pour permettre un meilleur renouvellement de l'air
- Pour les entrées 42 (R+7) et 46 (R+5) rue Rhin et Danube équipées d'ascenseurs, un remplacement complet est prévu

2. Travaux dans les logements



- Remplacement de l'ensemble des portes des logements par une porte avec serrure 3 points avec une meilleure isolation acoustique et thermique
- Remplacement de bouches d'extraction pour compléter la création de la VMC dans les pièces humides
- Miser aux normes de l'installation électrique suivant la norme C15-100
Équipement de l'ensemble des radiateurs de robinets thermostatiques permettant un ajustement de la consigne de température pour chaque pièce
- Remplacement de l'ensemble des robinets ROAI gaz dans les cuisines

Pour les logements n'ayant pas eu de réfection de moins de 10 ans seront également remplacés :

- Les sanitaires (WC, Baignoire, douche, lavabo, évier avec meuble).
- Réfection des sols murs faïence et plafond de ces pièces ayant été rénovées.

2. Aménagements spécifiques LAAB

Exemples d'aménagement des logements :



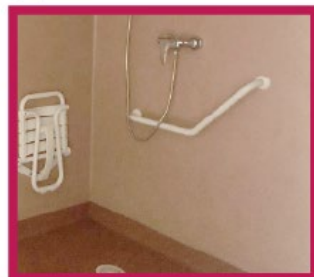
Volets électriques



Chemin lumineux à LED



Mitigeurs spécifiques, siphons déportés pour les points d'eau



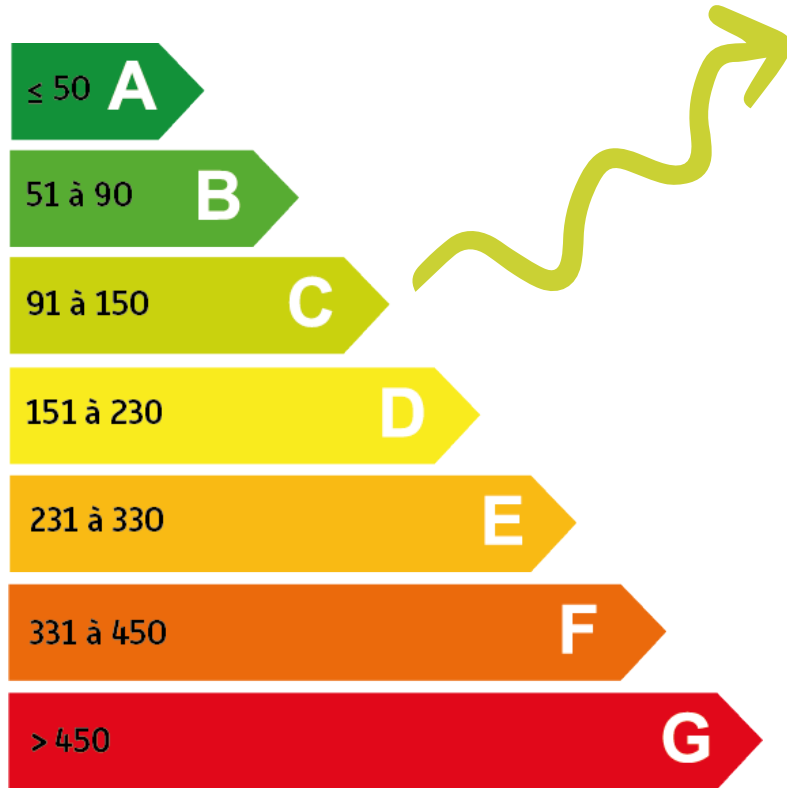
Barre d'appui dans la douche

+ Proposition pour les logements T1 / T2 / T3 situés au RDC du 40 et pour les logements T3 situés au RDC/1^{er} étage / 2^{ème} étage, d'un aménagement spécifique LAAB, avec les prestations supplémentaires suivantes :

- Barre d'appui dans la douche et dans les toilettes
- Veilleuse pour chemin lumineux dans le couloir menant des toilettes au couloir
- Douche avec hauteur d'enjambement limitée et pare douche
- Robinetteries spécifiques pour une meilleure manipulation
- 4 Prises à maniabilité et éjection faciles



2. Audit énergétique



L'étiquette actuelle des bâtiments est C -> Objectif B

Réhabilitation avec Label BBC

Les principaux points faibles du bâtiment sources des déperditions sont :

- Les murs extérieurs
- les menuiseries extérieures
- Les portes palières
- La ventilation

2. Présentation du programme de réhabilitation prévisionnel



Cout des travaux
par logement estimé
à **55 000 € HT**

➔ OS travaux **1er trimestre 2025** avec un échelonnement des travaux sur **18 mois**

2. Conclusion réhabilitations



- **Réhabilitation énergétique** avec objectif d'une labélisation BBC Effinergie 2009
- Renforcement de la **sécurisation des accès**
- **Amélioration du confort et de la sécurité** des logements
- Ordre de service travaux prévisionnel :
1er trimestre 2025



3. Etude de résidentialisation : plan Rhin Danube



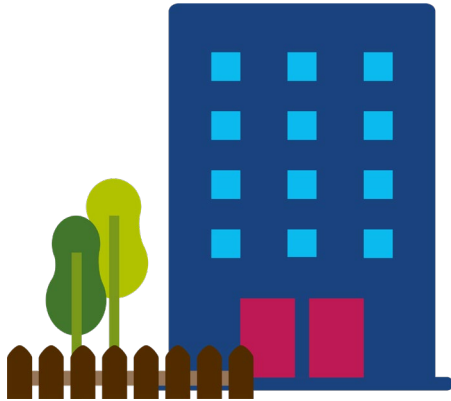
Principes de fonctionnement résidentiel

- Espaces verts résidentiels privés (prairies et arbres, pelouses et bosquets plantés)
- Accès résidences créés/requalifiés (piétons + accès pompiers + escaliers / rampes)
- Espaces verts publics (parcs, squares, coulée verte, mails plantés...)
- Cheminements piétons et cycles publics
- Voiries/stationnements résidentiels privés
- Contrôles d'accès à étudier (voiture/piéton)
- Contrôles d'accès optionnels (voiture/piéton)

Limites résidentielles

- Limites bocagères épaisses (grille + plantations) séparant les résidences entre elles et les espaces publics seront étudiées
- Limites urbaines (muret et grilles) seront étudiées
- Limites légères entre les résidences (ganivelles et plantations) seront étudiées

3. C'est quoi la résidentialisation ?



- **Structurer les abords immeubles et espaces collectifs** en réaménagement des sites pour améliorer les conditions de vies des locataires
- **Travail partenarial** nécessaire entre les acteurs que sont la Ville de Limoges, Limoges Métropole et Limoges habitat. Pour avancer dans la démarche, Limoges habitat souhaite s'appuyer sur le maitre d'œuvre qui sera désigné mais également sur les habitants qui seront associés à la réflexion pendant toute les phases études

3. C'est quoi la résidentialisation ?

Le projet pour les ensembles immobiliers de Limoges habitat portera sur des actions spécifiques



Organisation des parkings

- Besoins des locataires / 1 place de parking par logement
- Accès de ces parkings (fermés ?)
- Parkings numérotés, Attribués ?



Collecte des ordures ménagères

- Nouvelle forme de collecte par containers enterrés en sortie de parking
- Emplacement de ces containers et cheminement piéton pour y accéder
- Composteur / Eco box

3. C'est quoi la résidentialisation ?

Le projet pour les ensembles immobiliers de Limoges habitat portera sur des actions spécifiques



Espaces verts et gestion

- Création de prairie
- Potager
- Jardinières d'herbes aromatiques
- Mobilier urbain



Limitation de la résidence

- Objectif délimiter les espaces privés des espaces publics
- Fermeture des accès ou libre circulation



Questions Réponses