



Concertation locative

20, 28, 30 et 32 Allée Fabre d'Eglantine
51, 55, 57, 59, 61 et 65 avenue de Beaubreuil

17 novembre 2023



Déroulé de la concertation

- 1. Présentation globale du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) pour le quartier 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

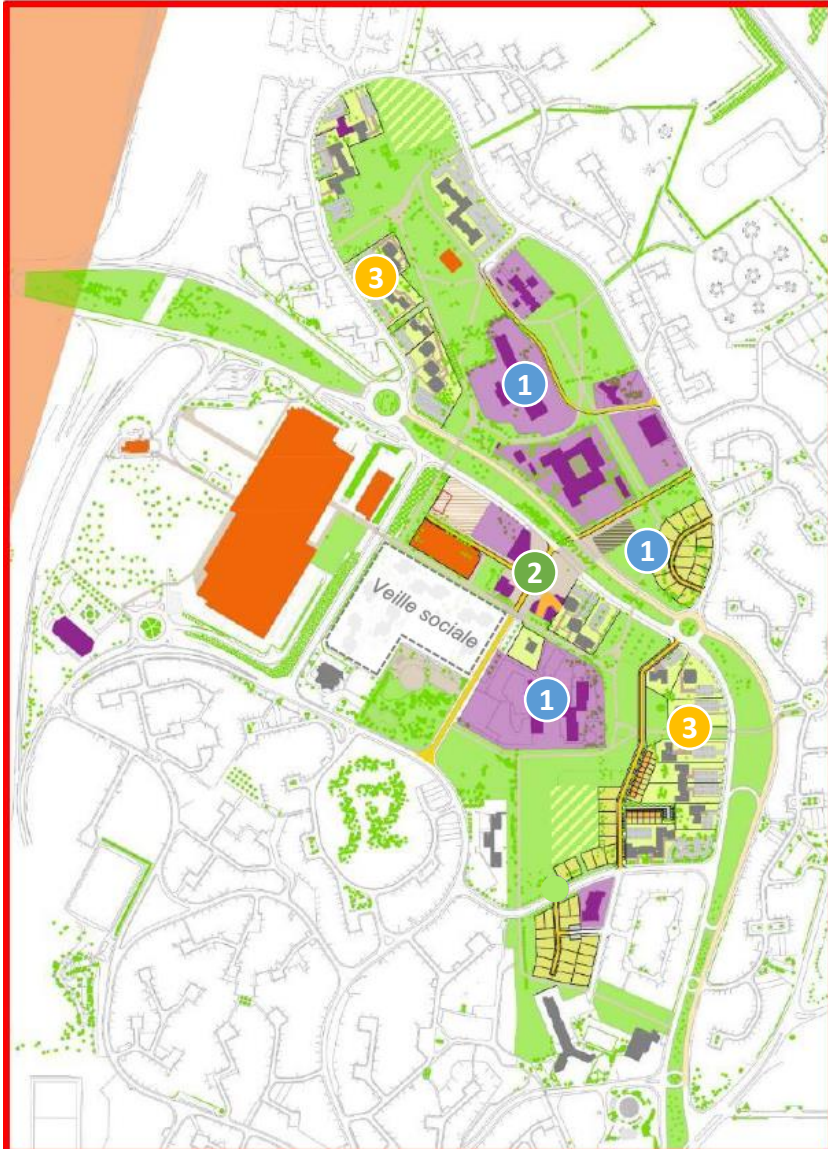


Changer l'image,
créer de l'attractivité,
améliorer le cadre et la
qualité de vie des
habitants,
favoriser la mixité sociale



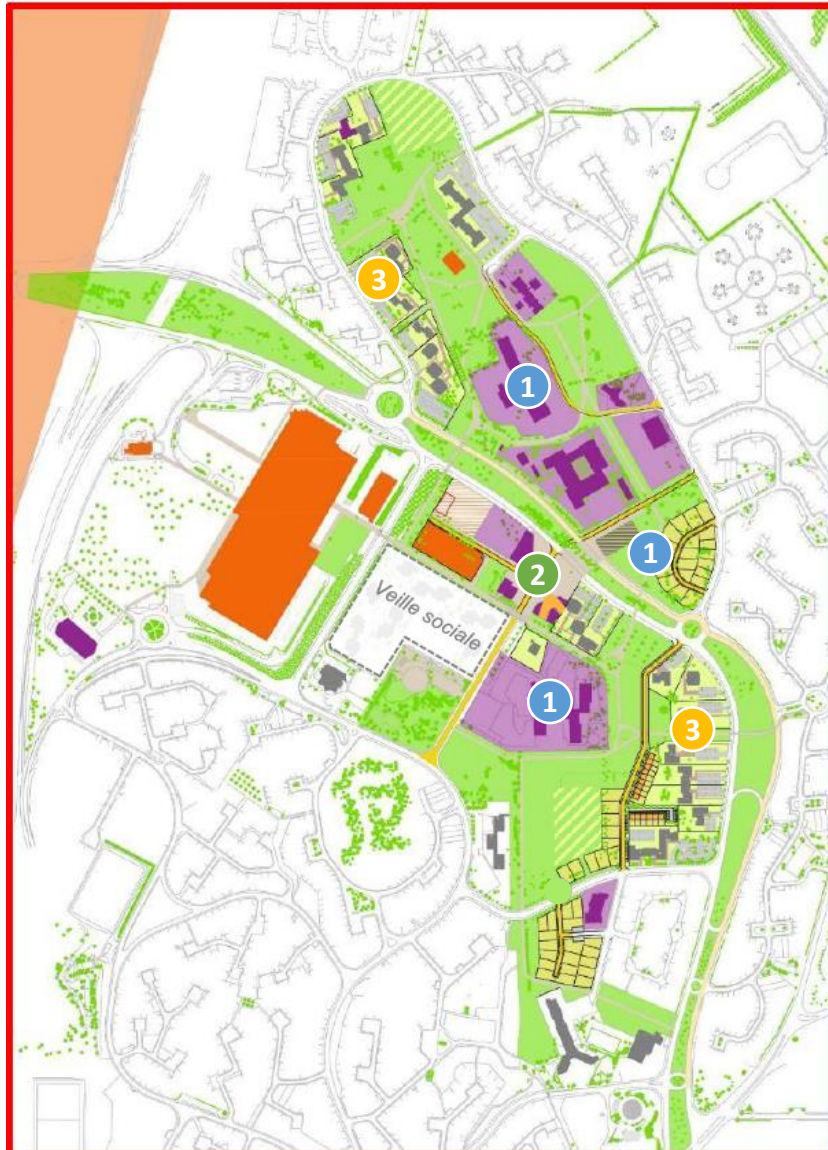
Programme renommé localement « Quartiers En Mieux »

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 Allée Fabre Eglantine : situation actuelle



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


B Allée Fabre d'Eglantine des difficultés d'appropriation

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

Légende :

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

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 en accession sociale aidée
- 4 Modernisation du groupe scolaire G. Philipe
- 5 Marché hebdomadaire

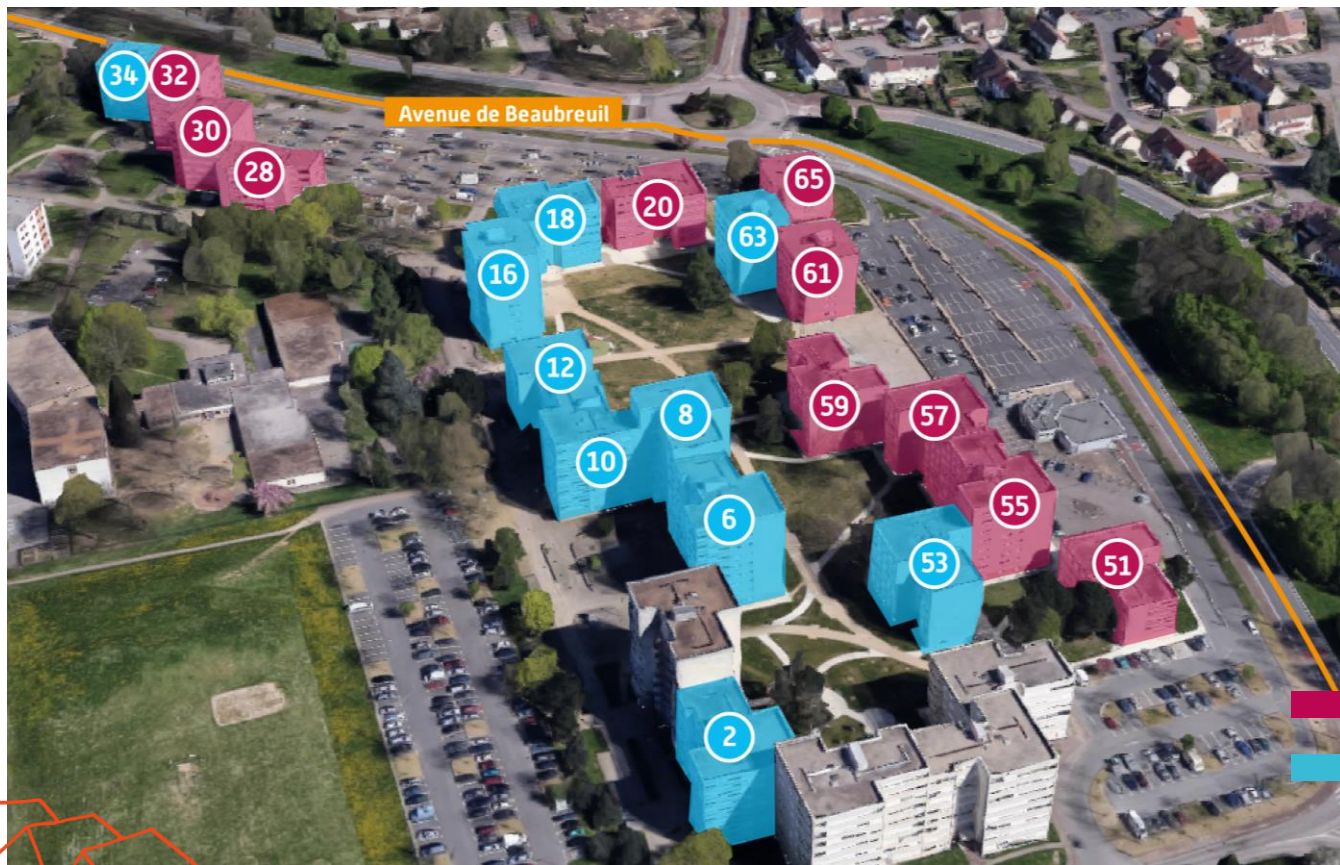
1. Amélioration de l'habitat et des équipements scolaires



Légende :

-  Opérations sur l'habitat
-  Équipements scolaires
-  Espaces verts requalifiés
-  Nouvelles voies circulées
-  Voies véhicules/bus
-  Voies de bus
-  Cheminements doux (piétons et cycles)

1. Objectifs des interventions sur le quartier Allée Fabre d'Eglantine



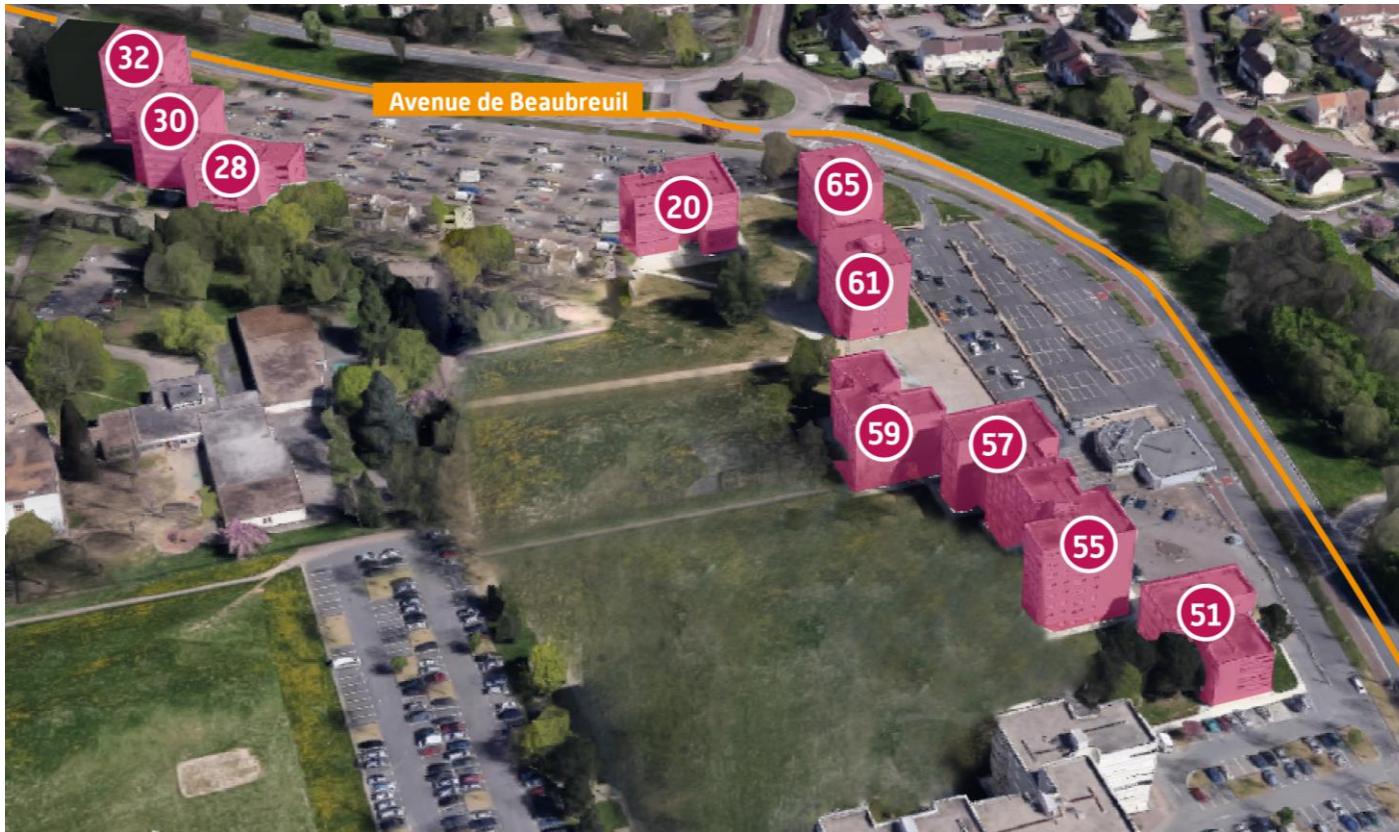
- Dédensifier le quartier
- Améliorer le cadre de vie des habitants
- Habiter un quartier-parc en s'appuyant sur les richesses paysagères de Beaubreuil
- Favoriser la mixité sociale en attirant de nouveaux habitants

■ Réhabilitations

■ Démolitions



2. Présentation du programme de réhabilitation prévisionnel



Ces ensembles immobiliers représentent un programme de réhabilitations de 263 logements.



Réhabilitations de : 19 T1 - 50 T2 - 138 T3 - 52 T4 – 4 T6



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



Réfection des façades des bâtiments

- Remplacement / création complet de l'isolation par l'extérieur pour une meilleure isolation et renforcement des soubassements
- Réfection des toitures terrasses et isolation de celles-ci
- Remplacement complet des menuiseries situées sur les façades et mise en place volets roulants motorisés
- Etude pour la mise en place de panneaux photovoltaïques

2. Travaux sur les parties communes 1/2



Travaux sur les parties communes

- Nettoyage et contrôle des portes d'entrée des halls (remplacés récemment)
- Remplacement des portes de halls (non réalisés) et mise en place d'une nouvelle interphonie avec visiophone dans les logements pour une meilleure sécurisation
- Encastrement des boites 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 équipées d'ascenseurs, un remplacement complet est prévu
- Remplacement si besoin des portes de gaines techniques
- Remplacement des portes donnant sur les escaliers communs

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
- Mise en sécurité des installations électriques suivant la norme C15-100
- Equipement 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

2. Aménagements spécifiques LAAB

Exemples d'aménagement des logements :



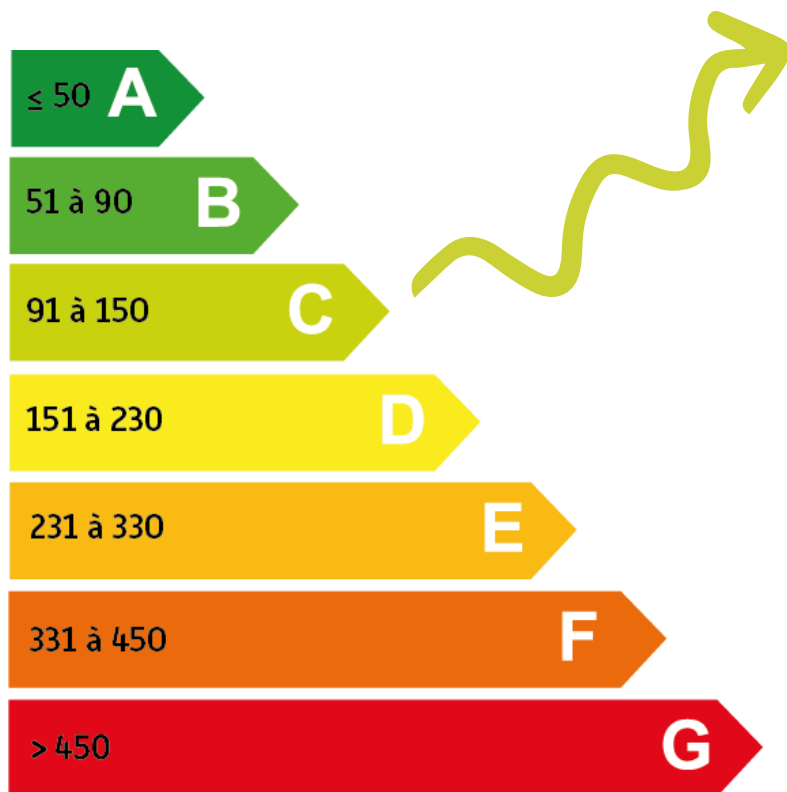
+ Pour les logements occupés par les séniors

Proposition pour les logements T1 / T2 / T3 situés au 1^{er} étage / 2^{ème} étage, d'un aménagement spécifique LAAB, avec les prestations 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
Réhabilitation avec Label BBC**

**Les principaux points faibles du bâtiment sources
des déperditions sont :**

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

2. Présentation du programme de réhabilitation prévisionnel



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

➔ OS travaux **2ème trimestre 2025** avec un échelonnement des travaux sur **38 mois**

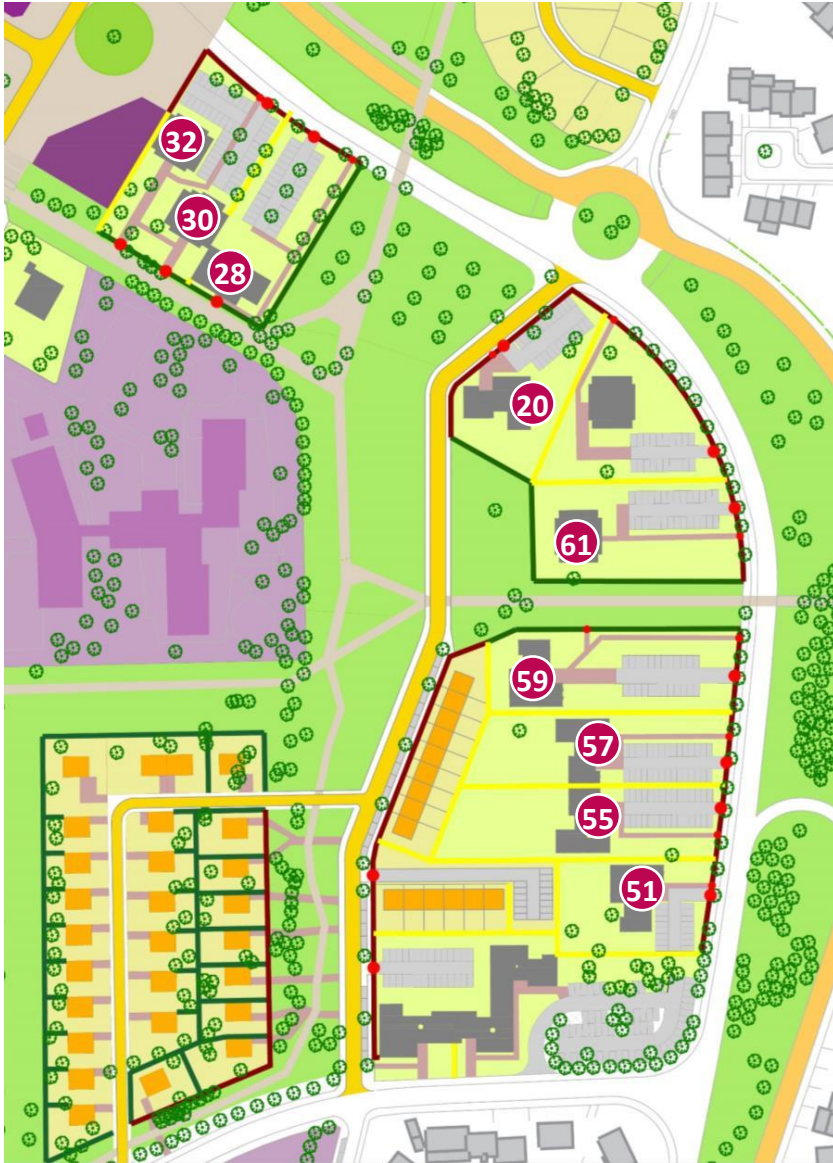
2. Conclusion réhabilitations



- **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 : **2ème trimestre 2025**



3. Etude de résidentialisation : plan Allée Fabre Eglantine



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...)
- Cheminement 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 à étudier
- Limites urbaines à étudier (muret et grilles)
- Limites légères entre les résidences à étudier plantations

3. C'est quoi la résidentialisation ?



- **Structurer les abords des immeubles et des espaces collectifs** en réaménageant les sites pour améliorer les conditions de vie 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 maître d'œuvre qui sera désigné mais également sur les habitants qui seront associés à la réflexion pendant toutes les phases d'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