

Le quartier de Beaubreuil

La Communauté Urbaine de Limoges Métropole, la Ville de Limoges et leurs partenaires sociaux (Limoges habitat et Noalis), avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et ses partenaires (Action logement, la Caisse des dépôts et consignations), s'engagent à transformer le quartier de Beaubreuil en une petite ville arborée et attractive.

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 et connectée aux zones d'emplois, tel est l'engagement pris par la Communauté Urbaine de Limoges Métropole, la Ville de Limoges et leurs partenaires sociaux (Limoges habitat et Noalis), avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et ses partenaires (Action logement, la Caisse des dépôts et consignations), pour le quartier de Beaubreuil.

- **Quartier le plus peuplé de Limoges**, Beaubreuil a bénéficié en 2008 du **premier programme de rénovation urbaine (PNRU)**, qui a amorcé une transformation physique du quartier, à travers des réalisations d'équipements de proximité, des opérations de démolition, de relogement, de réhabilitation et d'accession 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.
- **C'est pourquoi le quartier bénéficie actuellement du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) qui s'étalera jusqu'à 2030.** Il est l'occasion de reconsidérer Beaubreuil, par sa situation géographique et sa population, à l'image d'une commune périphérique de première couronne de l'agglomération limougeaude.

Le projet de renouvellement urbain s'attache à tirer parti de la proximité des vastes zones d'activités sources d'emplois sur ce secteur stratégique en entrée nord de Limoges Métropole, pour développer une nouvelle centralité dépassant le seul cadre du quartier d'habitat social. L'ambiance de Beaubreuil se voudra à l'image d'un grand parc habité s'appuyant sur ses qualités paysagères et relié aux grands espaces naturels des alentours.

Le financement

Pour Beaubreuil, l'enveloppe investie sur le quartier représente 104,1 M€ H.T - soit 117,6 M€ T.T.C.* (Selon la convention ANRU contractualisée)

* Dont : 8,5 M€ de prêts de la Banque des Territoires 11,3 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.

Les orientations stratégiques du projet urbain de Beaubreuil

Sur le temps du programme, le projet a pour objectif **de créer un espace public central**, fédérateur et emblématique qui réunifiera le quartier autour de l'avenue de Beaubreuil et l'ouvrira sur la ville et le parc d'activités nord.

- Cette action passe par le **regroupement et la modernisation des équipements et services** afin de **renforcer la mixité fonctionnelle de Beaubreuil** et par une **nouvelle offre qualitative en matière de transports en commun** avec le déploiement du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS).

La seconde orientation du projet vise à développer le concept de quartier-parc à taille humaine et équipé, pour améliorer le cadre de vie des habitants et favoriser l'arrivée de nouvelles populations.

- Plusieurs actions fortes seront menées en matière d'habitat, de valorisation de l'offre de services et d'aménagement des espaces publics et résidentiels avec une dominante végétale.

Les équipements et espaces publics

La centralité

La future centralité située au cœur du quartier incarnera un **espace public fédérateur et animé** favorisant les liens entre les deux sous-secteurs de Rhin et Danube et Fabre d'Eglantine à travers la création d'une grande place traversante tournée sur l'avenue de Beaubreuil. Elle sera pourvue d'un point de correspondance des lignes de bus intégrant le passage du BHNS. L'ambition est de moderniser, développer et rendre plus visibles et accessibles les équipements publics en les regroupant et en les ouvrant sur l'avenue de Beaubreuil. Un pôle d'activités viendra également renforcer la vocation économique du quartier, en lien avec son environnement de zone d'activités.

Pour sa réalisation, les travaux de la centralité prévoient :

- **la démolition du 2 rue Rhin et Danube** et des 34, 40, 42 et 44 allée Fabre d'Eglantine
- **l'aménagement d'un parvis public au droit des nouveaux équipements**, 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
- **le regroupement de certains services et équipements municipaux** (bibliothèque, maison France services – antenne mairie, centre social municipal...) au sein d'un nouvel équipement public
- **la création d'une cour artisanale** pour héberger des entrepreneurs du BTP principalement
- **le prolongement de la rue Montalat** vers le secteur Rhin et Danube
- **le réaménagement de l'allée Fabre d'Eglantine en mail piéton végétalisé**
- **la création d'un immeuble mixte** mêlant la Cité de l'emploi et de l'entrepreneuriat qui permet de faciliter les démarches des usagers et porteurs de projets dans leurs parcours de recherche d'emploi ou de création d'activités, et des logements locatifs sociaux destinés aux jeunes actifs
- **l'installation du marché hebdomadaire et d'une offre de stationnement pour les équipements publics**

Calendrier

- Démolition 2 rue Rhin et Danube : réalisé
- Démolition 40, 42 et 44 Allée Fabre d'Eglantine : réalisé
- Reste des opérations : à venir



La restructuration des groupes scolaires

Depuis 2022, le quartier de Beaubreuil est labellisé Cité éducative. Ce label apporte au quartier des ressources spécifiques pour :

- › conforter le rôle de l'école et réussir sa scolarité,
- › assurer la continuité éducative et réussir au quotidien,
- › ouvrir le champ des possibles et réussir sa vie.

Le projet de renouvellement urbain intègre pleinement ces objectifs en proposant de renouveler l'offre scolaire.

Beaubreuil est doté de trois groupes scolaires, Jean Montalat, Marcel Proust et Gérard Philipe et de deux restaurants scolaires. Ces équipements sont vieillissants et sous-occupés.

En conséquence, il est prévu :

- › de démolir le plus petit groupe scolaire Marcel Proust
- › et de conserver un seul groupe scolaire par grand secteur du quartier : Jean Montalat pour le secteur Fabre d'Eglantine et Gérard Philipe pour le secteur Rhin et Danube.

Cela qui permettra une répartition équilibrée des effectifs tout en respectant le souhait des familles de scolariser leurs enfants au plus près de leur domicile.

Une intervention de rénovation lourde sur l'enveloppe et l'intérieur des bâtiments est nécessaire pour les deux groupes scolaires conservés et leur restaurant scolaire respectif. Les espaces pédagogiques extérieurs seront revégétalisés.

Calendrier

- > Groupe scolaire Gérard Philipe : à venir
- > Groupe scolaire Jean Montalat : en cours
- > Groupe scolaire Marcel Proust : à venir



Le parc urbain

Le déploiement d'un quartier parc attractif repose sur une diversification des usages, des réponses apportées aux besoins des habitants et une qualité de cadre de vie qui s'appuient sur le développement d'une nouvelle offre de squares, d'aires de jeux, de liaisons douces, d'espaces de repos et de biodiversité.

Les nouveaux espaces équipés apporteront des fonctions complémentaires tournées vers le jeu, la détente et la rencontre et favoriseront ainsi le lien social.

- > **Le parc, étendu de Fabre d'Eglantine à Rhin et Danube, sera aménagé avec une forte présence végétale** pour contribuer à l'amélioration de la qualité de vie dans le quartier et la création d'îlots de fraîcheur.
- > **Le cœur d'îlot Rhin et Danube fera l'objet d'un reboisement massif** afin d'offrir des espaces de fraîcheur lors de fortes chaleurs et offrira également une aire de jeux structurante. **Une clairière événementielle sera aménagée** afin d'accueillir des manifestations qui contribueront au vivre ensemble. **Des espaces de détente et de rencontres** (barbecues, mobiliers urbains, pétanque etc.) seront aménagés afin de favoriser les échanges.
- > Sur le secteur Fabre d'Eglantine, **les aires de détente seront localisées entre les bâtiments de logements et l'école Jean Montalat**. De nombreuses continuités piétonnes seront réaménagées ou créées afin de mailler l'ensemble du quartier.

Plusieurs démolitions sont nécessaires à l'aménagement du parc : les quelques cellules commerciales restant en cœur de l'îlot Rhin et Danube, la bibliothèque, le groupe scolaire Marcel Proust, la salle Montalat, le B58 et la maison des associations.

Calendrier

- › Démolition des logements de fonction du groupe scolaire Gérard Philipe : réalisé
- › Autres aménagements du parc : à venir



Les mobilités

L'aménagement des espaces publics de Beaubreuil a été repensé à partir d'une trame viaire*, piétonne et cycle permettant de désenclaver les résidences, rendre plus accessibles et visibles les équipements et améliorer l'adressage des immeubles. Les différents aménagements concourent à renforcer l'attractivité du quartier et son accessibilité.

*Ensemble composé des voies de circulation (rues, routes, chemins, places, ruelles, pistes cyclables, etc.

L'avenue de Beaubreuil sera réaménagée pour dédier :

- › une de ses 2x2 voies en axes de transports bidirectionnels **pour les bus**,
- › l'autre accueillera la circulation bidirectionnelle des voitures. Elle sera ponctuée par des traversées, retournements voitures, cheminements piétons et pistes cyclables.
- › Le mail de l'allée Fabre d'Eglantine sera requalifié pour constituer un axe majeur de déplacement doux, reliant la polarité commerciale de la Coupole à la nouvelle centralité.

Sur le secteur Fabre d'Eglantine

- › une nouvelle rue reliant la rue Prieur à l'Avenue de Beaubreuil sera créée. Elle débouchera sur le rond-point "Proust" qui sera entièrement réaménagé pour accueillir ces nouvelles circulations, et permettra ainsi le désenclavement des anciens arrières d'îlots et de desservir les nouvelles constructions, les immeubles réhabilités, ainsi que l'école Montalat et la coulée verte.
- › Une autre rue sera créée dans le prolongement de l'allée des Fougères pour desservir le programme d'accession.

Sur le secteur Rhin et Danube

Une voie nouvelle sera aménagée pour relier les deux secteurs du quartier dans le prolongement de la rue Montalat. La liaison piétonne entre l'école Gérard Philipe et le secteur Fabre d'Eglantine via la passerelle piétonne sera réaménagée. L'allée Marcel Proust sera prolongée pour déboucher sur le parking des cellules commerciales Rhin et Danube.

De nombreuses continuités piétonnes et cyclables seront réaménagées ou créées dans le parc.

Calendrier

À venir



Les logements

Pour parvenir à transformer durablement le quartier de Beaubreuil, des actions fortes en matière d'habitat sont nécessaires :

- > **Démolir certains logements sociaux** (2, 14, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 48, 50 rue Rhin et Danube + 2, 4, 6, 8, 10, 12, 16, 18, 34, 40, 42, 44 allée Fabre d'Eglantine + 53 et 63 avenue de Beaubreuil)
- > **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.





La rénovation et la résidentialisation

Les bâtiments d'habitat social du quartier de Beaubreuil sont vétustes. Le projet de renouvellement urbain prévoit de grandes actions de rénovation qui permettront d'améliorer l'attractivité de ce patrimoine social, de changer l'échelle de perception des espaces et d'atténuer la densité par l'îlotage.

Le traitement des espaces extérieurs fera l'objet de travaux de résidentialisation qui permettront de distinguer le stationnement dédié, d'identifier les entrées d'immeubles et de réaliser une requalification paysagère des pieds d'immeubles.

L'objectif est de concrétiser le "parc habité" par la végétalisation du grand cœur d'îlot pour intégrer les grands immeubles réhabilités et qualifier les espaces publics généreux. L'habitat sur le quartier sera plus équilibré, plus attractif, moins stéréotypé et s'apparentera à un "village moderne" de tours.

Calendrier

- Rénovation résidence Les Sagnes : réalisé
- Rénovation et résidentialisation des autres immeubles de logements sociaux : à venir

La diversification de l'habitat

Afin de diversifier les formes d'habitat et de favoriser la mixité sociale sur le quartier de Beaubreuil, le projet prévoit plusieurs reconstructions de formes différentes d'habitation.

- **Un programme de 29 logements individuels de type maison de ville en accession maîtrisée directe a été ciblé entre le secteur Prieur Sud - rue des Fuchsias et le secteur rue Prieur Nord - allée Fabre d'Eglantine.** Ce programme porté par Noalis constitue une contrepartie foncière Action Logement.
- **Face à une demande accrue d'achat de petits pavillons sur le secteur Rhin et Danube, Limoges habitat propose la réalisation d'un programme de 10 logements de type individuel en PSLA et de 10 logements en Accession Maîtrisée Directe,** pour permettre aux primo accédants d'acquérir un logement avec des montages financiers personnalisés et ainsi les accompagner dans leur parcours résidentiel.
- Les bâtiments existants de logements sociaux ne peuvent permettre une adaptation complète aux normes et aux exigences actuelles en matière de personnes à mobilité réduite. **Il est donc proposé de construire 15 pavillons locatifs sociaux adaptés aux seniors PMR dans le secteur Fabre d'Eglantine.**
- **Au sein de la centralité viendra s'implanter un immeuble mixte** composé en rez-de-chaussée des **locaux de la Cité de l'emploi** et en étages **15 logements destinés aux jeunes actifs**, meublés, équipés et aux conditions d'occupation simplifiée.
- A long terme, des réserves foncières sont ciblées pour la construction de projets d'habitats privés.

Calendrier

- À venir



Insertion

Opportunités d'emploi

Limoges Métropole propose des opportunités d'emploi dans le cadre du renouvellement urbain du quartier de Beaubreuil à travers les clauses sociales d'insertion. Elles permettent de dédier des heures de travail (CDD, alternance, mission intérim...) pour les chercheurs d'emploi du territoire.



Contact : insertion-clauses-sociales@limoges-metropole.fr
