

DOSSIER DE CONCERTATION

préalable à la création de la ZAC

QUARTIER DE LA SOURCE

avril 2019



SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| 1 LA CONCERTATION, POURQUOI ? COMMENT ? | 4 |
| 2 LE CONTEXTE DU PROJET | 6 |
| 3 LES ENJEUX ET OBJECTIFS DU PROJET | 8 |
| 4 LE PROJET SOUMIS À LA CONCERTATION | 11 |
| 5 LA MISE EN ŒUVRE | 26 |

1 LA CONCERTATION, POURQUOI ? COMMENT ?

Le conseil municipal d'Orléans du 12 décembre 2016 a approuvé le lancement de la concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) sur le site de La Source pour la réalisation d'une opération de renouvellement urbain.

Par une délibération du 24 mai 2017, le conseil métropolitain d'Orléans Métropole a déclaré d'intérêt métropolitain l'opération d'aménagement « ANRU 2 La Source », emportant le transfert de la procédure de ZAC en cours.

Dans le cadre de cette procédure, et conformément à l'article L. 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, il convient d'engager la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

De plus, le cadre réglementaire issu de la loi Lamy du 21 février 2014 prévoit que les opérations de renouvellement urbain doivent faire l'objet d'une concertation préalable avec les habitants pendant toute la durée de l'élaboration du projet, en application de l'article L. 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L. 103-3 du Code de l'urbanisme, les modalités de la concertation sont librement définies par l'organe délibérant de la collectivité.

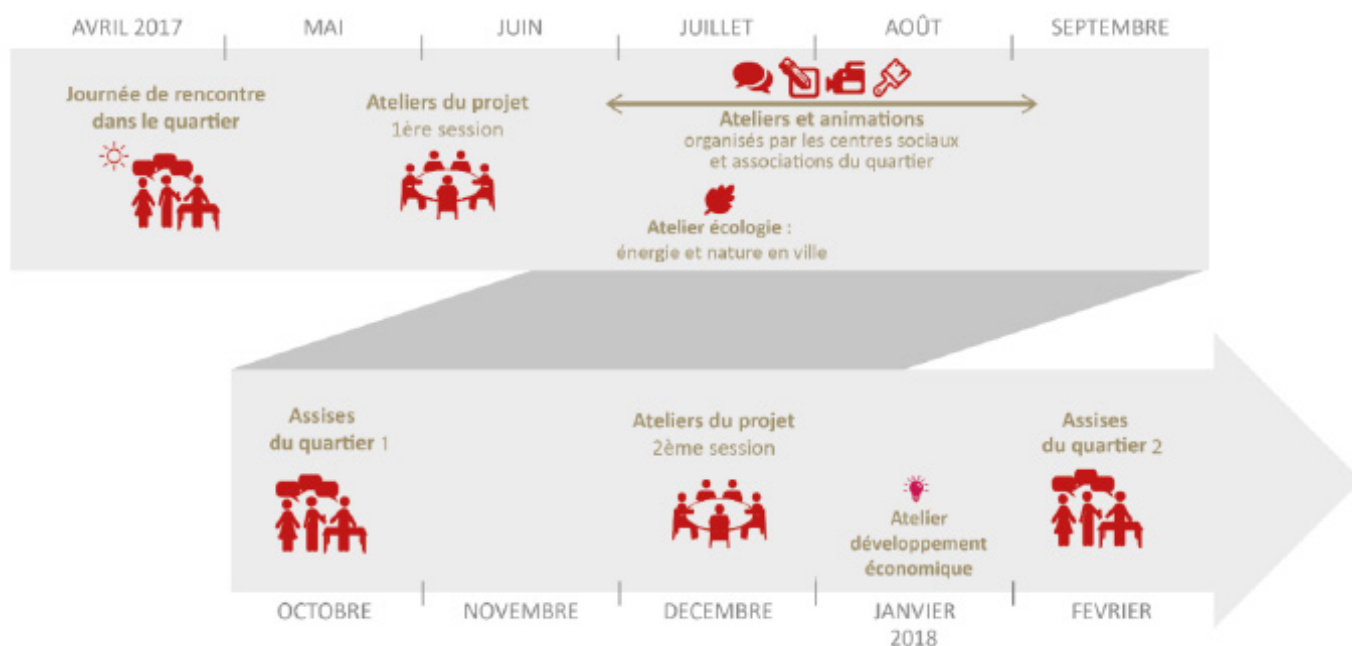
À ce titre, les modalités de concertation ont été définies comme telles dans la délibération approuvant l'engagement de la concertation préalable :

- l'organisation, au minimum, de trois ateliers de concertation thématiques ;
- l'organisation, au minimum, de deux réunions publiques ;
- la mise à disposition du public pendant une durée de deux mois d'un dossier et d'un cahier destiné à recueillir les observations du public, en mairie de proximité de La Source et en mairie centrale, le dossier étant également consultable sur le site Internet de la Ville d'Orléans ;
- la tenue de deux permanences techniques d'une demi-journée en mairie de proximité de La Source.

Une première réunion publique a été organisée dans le quartier pour présenter cette démarche de concertation, la phase « protocole de préfiguration » et les grandes lignes du projet, appelé à être enrichi par les études thématiques et cette démarche de concertation associant étroitement les habitants, les structures et les associations du quartier.

Après une journée de lancement de la démarche en différents lieux du quartier, des ateliers thématiques et des ateliers urbains par secteur géographique ont eu lieu pendant une année, avec notamment l'organisation de deux « assises de la concertation » avant qu'une réunion publique ne vienne clore cette première phase de concertation, participant grandement à co-construire la convention partenariale pluriannuelle ANRU et le programme de la future ZAC.

► Les différents ateliers de concertation se sont déroulés selon le calendrier ci-dessous :



La concertation a permis d'être à l'écoute du plus grand nombre, par l'intermédiaire des habitants du quartier, des enfants, des jeunes, des seniors, des salariés, des commerçants, des étudiants et des habitants de la métropole orléanaise, afin de :

- permettre une meilleure appropriation et compréhension des enjeux du projet ;
- enrichir le projet de rénovation urbaine pour prendre en compte l'expression des riverains et des habitants ;
- améliorer le cadre de vie des habitants ;
- valoriser les acteurs locaux et les intégrer dans la démarche.

Grâce à des temps de rencontres réguliers, un travail itératif a été mené. Ainsi, il a pu être utilisé les propositions issues de chaque atelier de concertation pour préciser et faire évoluer le parti-pris d'aménagement, la programmation ainsi que le périmètre de la future opération, et

venir ensuite le partager et encore l'enrichir lors d'un nouveau temps de travail avec le grand public.

Le présent **dossier** est **mis à disposition du public** du 23 avril 2019 au 24 juin 2019 dans les lieux et selon les modalités suivantes :

- Orléans Métropole, 5 place du 6 juin 1944 à Orléans, aux jours et heures habituels (sauf jours fériés) : du lundi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 et les vendredis de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h,
- Centre municipal, 1 place de l'Étape à Orléans, aux jours et heures habituels (sauf jours fériés) : du lundi au jeudi de 8h30 à 17h30, les vendredis de 8h30 à 17h et les samedis de 9h à 12h,
- En Mairie de proximité de La Source, 4 place Choiseul à Orléans, aux jours et heures habituels (sauf jours fériés) : les lundis de 14h à 17h, du mardi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h et les samedis de 9h à 12h.

Ce dossier est également consultable sur le site Internet d'Orléans Métropole (www.orleans-metropole.fr) durant la même période. Les remarques peuvent être consignées dans les registres prévus à cet effet dans les lieux cités ci-dessus ou adressés par courrier à l'adresse suivante : Orléans Métropole – 5 place du 6 juin 1944 – CS 95801 – 45058 ORLÉANS Cedex 1 ainsi que par courriel à l'adresse e-mail suivante : concertationANRU2lasource@orleans-metropole.fr, utilisée tout au long de cette phase de concertation préalable.

Ce dossier comprend :

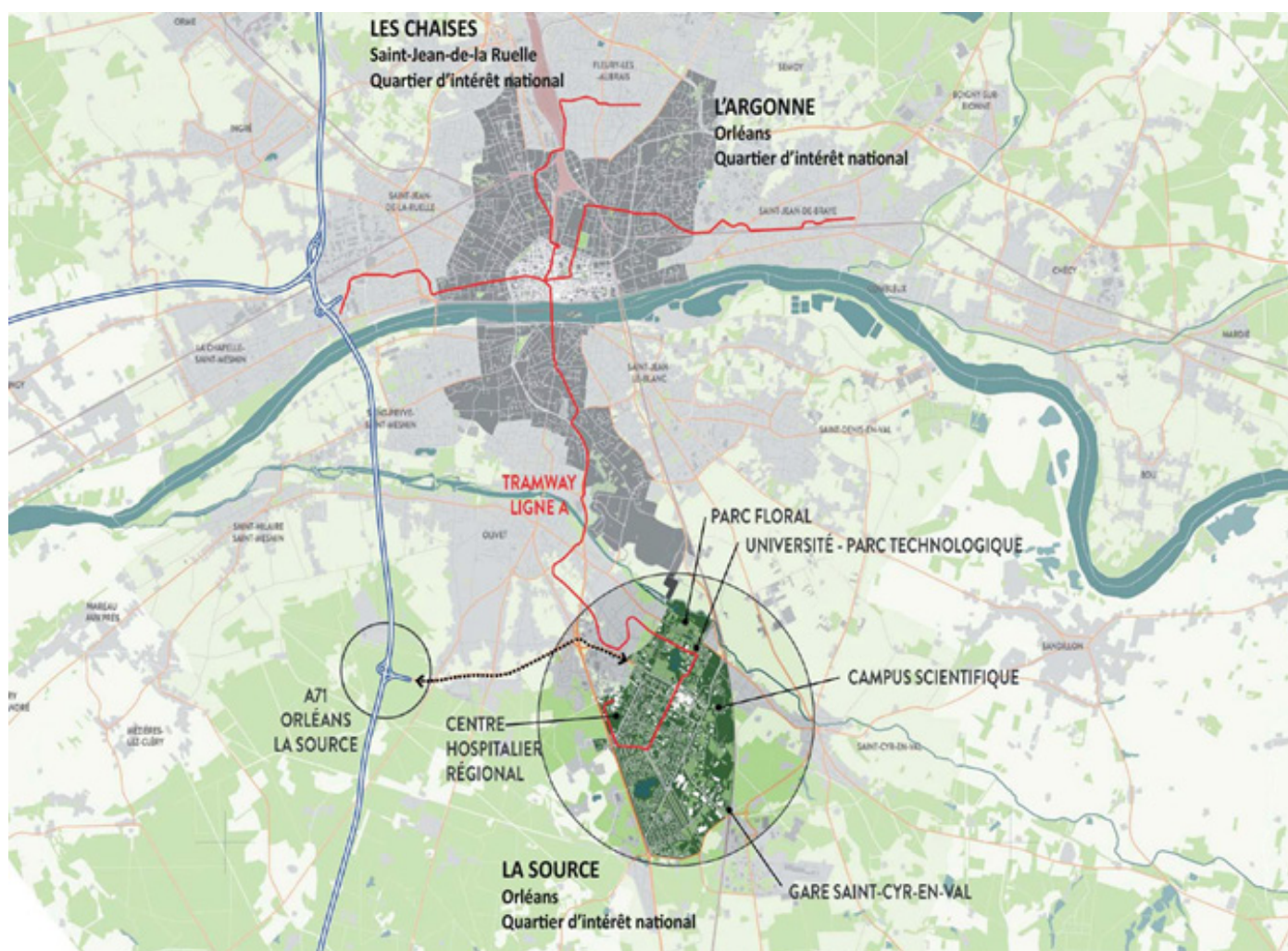
- la délibération du conseil municipal d'Orléans du 12 décembre 2016 approuvant le lancement de la concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) sur le site de La Source pour la réalisation d'une opération de renouvellement urbain ;
- la délibération du conseil métropolitain d'Orléans Métropole du 24 mai 2017 déclarant d'intérêt métropolitain l'opération d'aménagement « ANRU 2 La Source », emportant le transfert de la procédure de ZAC en cours ;
- le plan de situation, le projet de délimitation du périmètre de la zone, le plan-guide et le plan-programme ;
- la présente note explicative des objectifs et enjeux du projet ;
- les comptes-rendus ou supports des ateliers de concertation et réunions publiques.

Deux **permanences techniques** seront assurées le jeudi 16 mai 2019 de 09h00 à 13h00 et le mercredi 19 juin 2019 de 16h00 à 20h00, en mairie de proximité de La Source.

À l'issue de cette période, le conseil métropolitain d'Orléans Métropole délibèrera sur le bilan de la concertation.

Par la suite, la concertation continuera à être menée tout au long de la mise en œuvre du projet.

2 LE CONTEXTE DU PROJET



source : ER.AMP – RIO – REPÉRAGE URBAIN

Au sud de la métropole orléanaise, entre forêt solognote et Val de Loire, le quartier de La Source constitue un pôle urbain de 760 hectares accueillant 21 500 habitants, soit près de 20 % de la population orléanaise. Le territoire du sud-métropole appelé « grand quartier de La Source » se compose de plusieurs zones d'activités économiques et de grands équipements structurants : Université au nord (environ 15 000 étudiants), Centre hospitalier régional d'Orléans (CHRO) à l'ouest, campus scientifique composé notamment du CNRS, de l'INRA et du BRGM à

l'est. Le quartier d'habitat social (QPV) se situe au cœur du grand quartier de La Source et accueille près de 10 210 habitants. Le quartier d'Orléans-La Source a été créé au cours des années 1960 à une dizaine de kilomètres du centre-ville afin de répondre aux besoins d'extension urbaine de la ville-centre. La Source accueille alors la construction de nouveaux logements, ainsi que la réalisation d'un campus universitaire avec l'ambition d'en faire un « Oxford à la française ». La composition du quartier obéit aux grands principes d'urbanisme



de l'époque : concentration du quartier d'habitat collectif avec une dalle jouant le rôle de centre urbain ; construction en périphérie de l'habitat pavillonnaire ; séparation des espaces dédiés aux piétons de ceux dédiés à l'automobile ; organisation de grands axes de circulation nord/sud et est/ouest ; constitution de petites polarités commerciales.

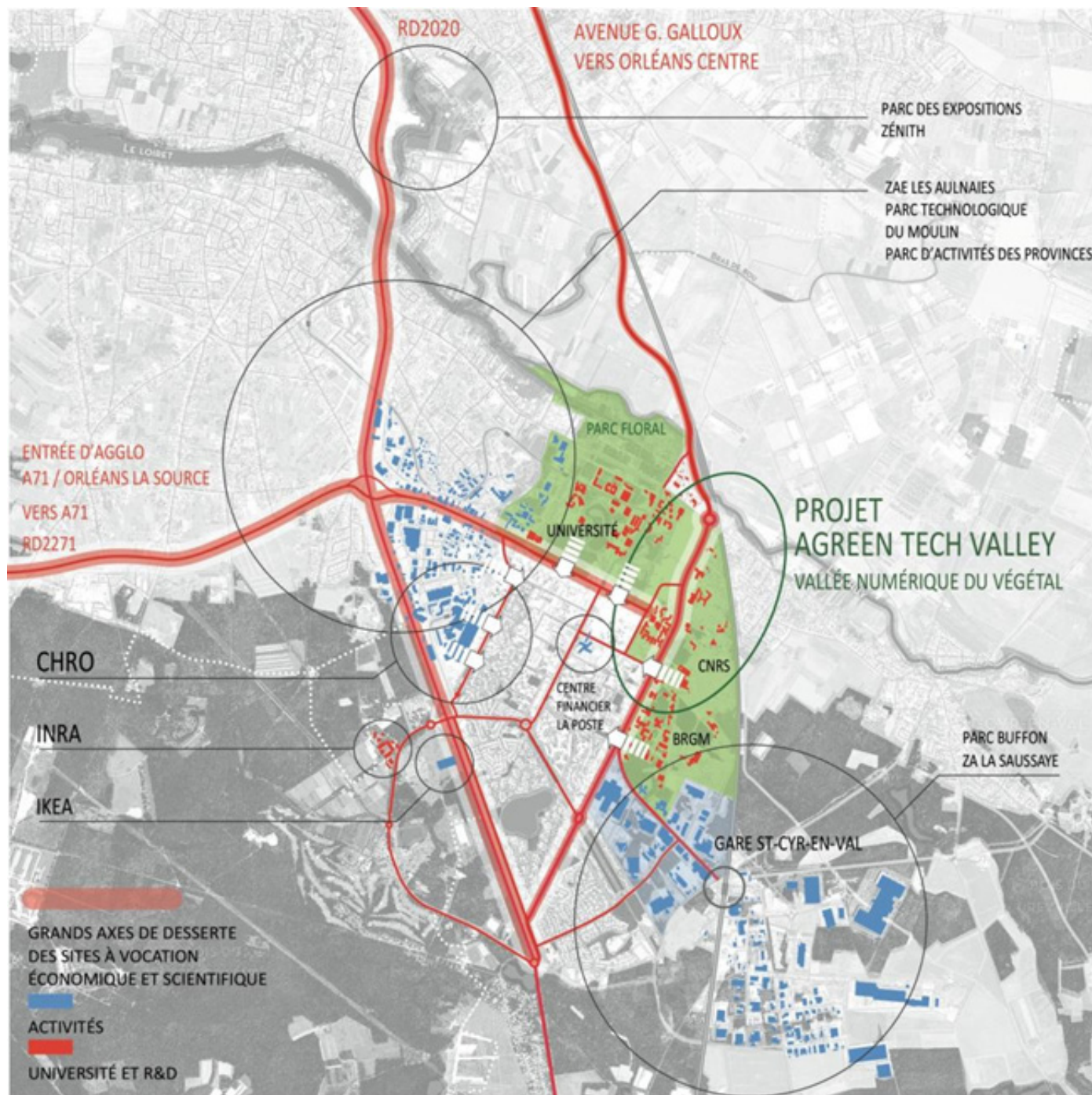
Seule une partie du secteur d'habitat social a été classée en zone urbaine sensible (ZUS) et a fait l'objet d'une convention avec l'Agence nationale pour la Rénovation urbaine (ANRU) en 2004, la nouvelle géographie prioritaire (QPV) a étendu le périmètre et compte désormais 68 hectares et 10 000 habitants.

Le grand projet de ville (GPV) de La Source, signé en 2004 dans le cadre du premier programme ANRU, a permis d'engager une intervention pour la transformation du quartier d'une ampleur inédite. Avec un investissement de près de 200 millions d'euros, le GPV engage une première requalification du paysage urbain du quartier et l'amélioration des conditions de vie de ses habitants. Il apparaît comme un succès sur le plan urbain : création de nouveaux équipements à large rayonnement, requalification des espaces publics, diversification de l'offre de logements, rénovation thermique et résidentialisation des logements, réactivant l'attractivité du quartier.

2.1. UN QUARTIER À L'ENVIRONNEMENT ATTRACTIF

Le secteur de l'ancienne zone urbaine sensible (ZUS), objet du premier programme de renouvellement urbain (PRU 1) a été construit dans les années 1960. Hétérogène en matière d'habitat, de fonctions et de densités de bâtis, le quartier élargi de La Source est composé d'entités relativement séparées, issues du modèle urbain des années 1960, qui évoluent aujourd'hui encore de manière autonome, ce qui cloisonne fortement le quartier : l'université, le pôle de recherche (CNRS, INRA, BRGM), le quartier d'habitat social, les pavillons, le CHRO, les zones d'activités et la proximité du projet AgreenTech Valley.

- Ces proximités constituent, pour autant, un levier favorable pour développer l'attractivité du quartier.



2.2. UN QUARTIER PRÉSENTANT DES FRAGILITÉS SOCIOÉCONOMIQUES QUI PERDURENT ET SE CONCENTRENT SUR DES SECTEURS NON TRAITÉS PAR LE GRAND PROJET DE VILLE (GPV)

Si le programme de rénovation urbaine a généré des effets très positifs incontestables sur les secteurs traités, il est nécessaire de poursuivre les efforts afin de renforcer l'attractivité durable du quartier et l'intégrer dans le droit commun. Aussi, la transformation d'image passe notamment, par un traitement de l'attractivité résidentielle des entités limitrophes et par l'organisation de liaisons plus affirmées avec les différents secteurs (recherche, activités, habitat résidentiel, habitat social).

En termes de fonctionnement social, le décrochage social des secteurs non compris dans l'ancienne géographie prioritaire (ZUS) s'accroît en comparaison des secteurs des pavillons, de l'Université et des îlots GPV :

- un quartier élargi à trois vitesses : pavillons et Université, îlots GPV et hors GPV ;
- des revenus qui progressent deux fois moins vite que la moyenne orléanaise ;
- une paupérisation du secteur dalle et des îlots hors GPV qui s'accroît ;
- une baisse du taux de chômage dans le périmètre GPV mais qui continue à augmenter à l'échelle du quartier ;
- un marché immobilier privé qui se divise entre nouveaux logements attractifs (privés ou sociaux) et copropriétés anciennes.

2.3. LE QUARTIER DE LA SOURCE RETENU DANS LE NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU)

Le 15 décembre 2014, le conseil d'administration de l'ANRU a retenu le quartier de La Source comme priorité nationale du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) afin de poursuivre le processus de requalification engagé grâce au GPV.

Le 10 novembre 2016, le comité national d'engagement de l'ANRU a approuvé le protocole de préfiguration des projets de renouvellement présenté par Orléans Métropole.

3. LES ENJEUX ET OBJECTIFS DU PROJET

En janvier 2015, un plan stratégique local (PSL) sur le quartier a été engagé afin de préparer les futurs programmes et a permis d'identifier les enjeux et ambitions à l'horizon 2030.

Cette étude a été partagée avec les partenaires et a fait l'objet d'ateliers de concertation avec les acteurs locaux et habitants du quartier.

À partir de 2017, de nouvelles études urbaines et thématiques ont été menées faisant l'objet d'une vaste concertation auprès des habitants et forces vives du quartier.

3.1. LES ENJEUX DU PROJET

Si le GPV a permis d'améliorer avec succès le cadre de vie des habitants de La Source, il s'agit désormais d'enclencher une nouvelle étape du développement urbain, social et économique du quartier à travers la construction des conditions de son attractivité résidentielle et économique.

L'enjeu principal du nouveau programme est le décroissement du quartier, qui s'engagera à trois niveaux : décroissement spatial (ouverture et liaisons douces vers les avenues de l'Hôpital et Kennedy, ainsi que le pôle de recherche scientifique), décroissement des usages et des fréquentations (porosités avec l'Université, partage et fréquentation des équipements publics, vie étudiante) décroissement économique (sur le plan de l'emploi, des services et de commerces).

Il s'agit ainsi de :

- réaffirmer une double logique de désenclavement et d'intégration du quartier aux dynamiques de développement endogène et exogène ;

- poursuivre la logique de projets engagée dans le cadre du GPV tant pour ce qui concerne l'habitat que la trame urbaine et paysagère et enfin les équipements du quartier ;
- face à ce nouveau programme, l'enjeu est aussi de préciser la vocation de La Source comme pôle principal du sud de la métropole et mettre en exergue ses qualités autour de « l'Environnement » et des « Savoirs ». Il s'agit donc de mettre en résonance ses différents atouts autour de la notion de « Nature & Savoir », en vue de positionner le quartier dans la « modernité », en le tournant vers l'avenir.

3.2. LES OBJECTIFS DU PROJET

3.2.1. Aménager des espaces de proximité, développer un réseau de liaisons douces et achever le désenclavement

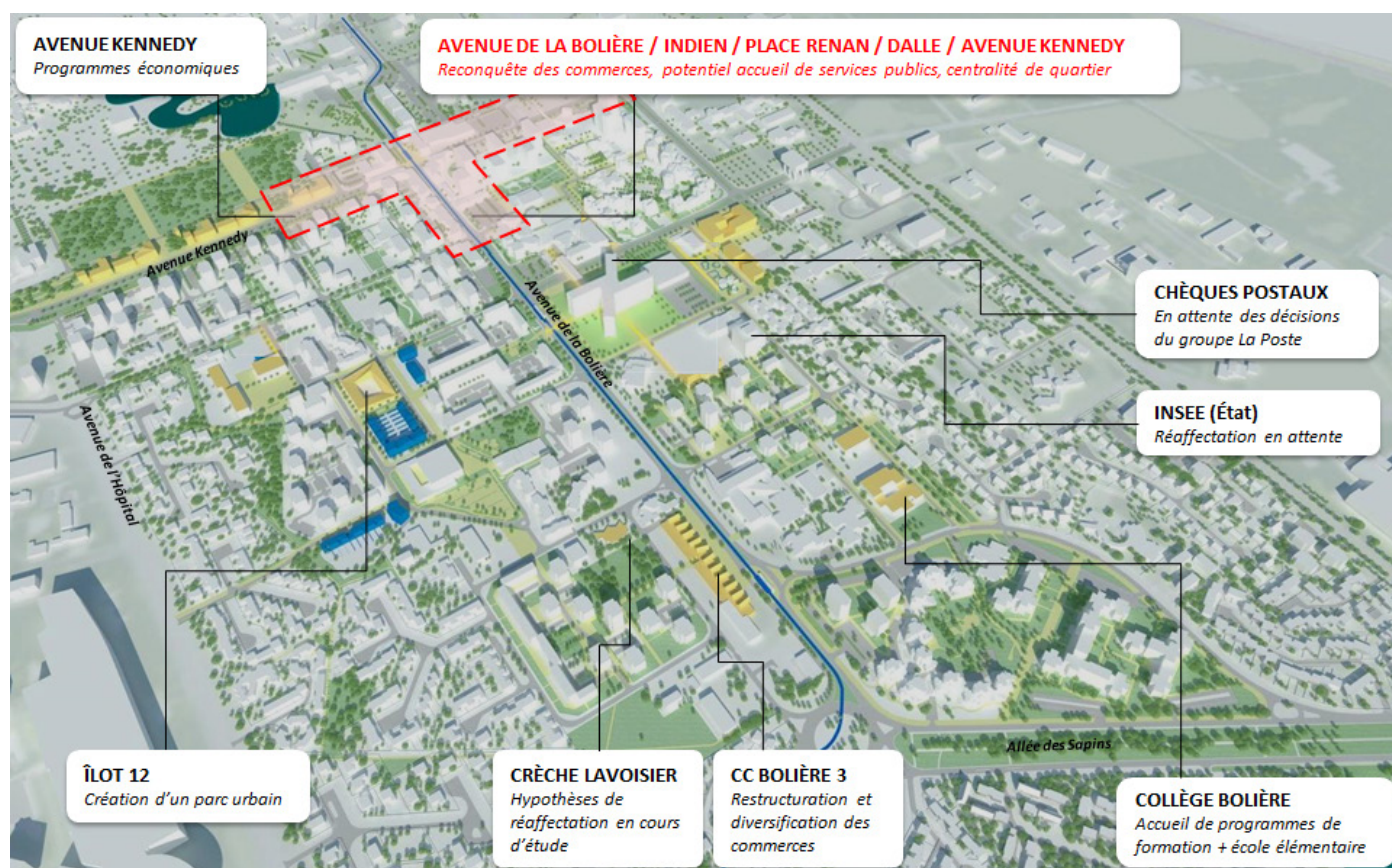
Concevoir les lieux répondant au plus près aux besoins des habitants (jardins, squares, places, équipements sportifs de plein air) ; développer la nature en ville ; favoriser la prise en compte de l'expertise d'usage des habitants dans la définition des projets.

3.2.2. Favoriser la mixité fonctionnelle (logements, activités, équipements) et consolider le potentiel de développement économique

Les orientations proposées pour le quartier :

- intégrer pleinement le quartier prioritaire dans les dynamiques des secteurs du sud de la métropole en augmentant les interfaces entre le quartier et les sites d'activités économiques présents ;

- mener à bien les projets d'implantation économique sur l'avenue Kennedy en prolongement du Parc d'activités des Moulins ;
- mener une action sur les pôles commerciaux fragilisés pour renforcer les commerces de proximité et attirer une nouvelle clientèle : restructuration du centre commercial Bolière 3.



3.2.3. Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants

Les orientations proposées pour le quartier :

- renforcer la perméabilité du quartier avec les secteurs connexes d'activité économique et de recherche et le reste de la métropole par de nouvelles liaisons ;
- conduire une réflexion globale sur l'offre et la localisation des locaux associatifs, des équipements des services publics sur le quartier.

3.2.4. Corriger les déséquilibres persistants en matière d'habitat

Il s'agit d'intervenir sur les copropriétés de la dalle et sur le patrimoine des bailleurs sociaux non visés par le GPV.

3.2.5. Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique du quartier

Les orientations proposées pour le quartier :

- améliorer les performances environnementales du parc immobilier pour augmenter le reste pour vivre par habitant ;
- définir une stratégie énergétique à l'échelle du quartier ;
- engager une transition écologique du quartier par une politique environnementale forte (eau, déchets, gestion des chantiers, énergie).

3.2.6. Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les futures évolutions

Les orientations proposées pour le quartier :

- prolonger la qualité des PRU1 sur les futurs programmes ;
- poursuivre l'association des services techniques et des usagers pour anticiper la gestion, la qualité et la sûreté des aménagements et programmes immobiliers (dont démarche, coût global) ;
- repenser l'accessibilité et le traitement de la dalle ;
- renforcer la trame viaire et les espaces publics ;
- valoriser des accès et des espaces extérieurs du centre commercial Bolière 3 ;
- requalifier les espaces appartenant aux bailleurs sociaux situés hors GPV et désormais intégrés à la future convention et la future ZAC.



4 LE PROJET SOUMIS À LA CONCERTATION

En regard de l'organisation du quartier, de la diversité des problématiques rencontrées, les orientations de la stratégie en matière de projet urbain se décomposent en six secteurs d'intervention.

Chaque secteur comprend une ou plusieurs actions majeure et/ou prioritaire en relation avec le projet d'ensemble.

4.1. DES ACTIONS GLOBALES À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

4.1.1. Aménager des espaces de proximité, développer un réseau de liaisons douces et achever le désenclavement

Il s'agit d'achever la clarification de la trame viaire engagée dans le cadre du GPV, par la conception de lieux répondant au plus près aux besoins des habitants (jardins, squares, places, équipements sportifs de plein air) ; développer la nature en ville ; favoriser la prise en compte de l'expertise d'usage des habitants dans la définition des projets.

Il s'agit, par ailleurs, de renforcer la structure des espaces publics et réaliser des espaces publics de proximité en lien avec les polarités de quartier, valoriser la diversité des ambiances urbaines. La trame verte du quartier comprend à la fois les dimensions d'embellissement, d'amélioration du confort (îlots de fraîcheur, hygrométrie), d'amélioration de la biodiversité en ville, et de mise en scène des espaces publics.

Plusieurs espaces sont ciblés pour aménagement et gestion dans la démarche de nature en ville et la création d'une boucle verte : coulée verte, bois de Pisan, clairière, butte de la Bécasse, allée des Sapins, ancien collège de la Bolière, place Albert Camus, Jardin de la Renaissance, Bois de l'Université.

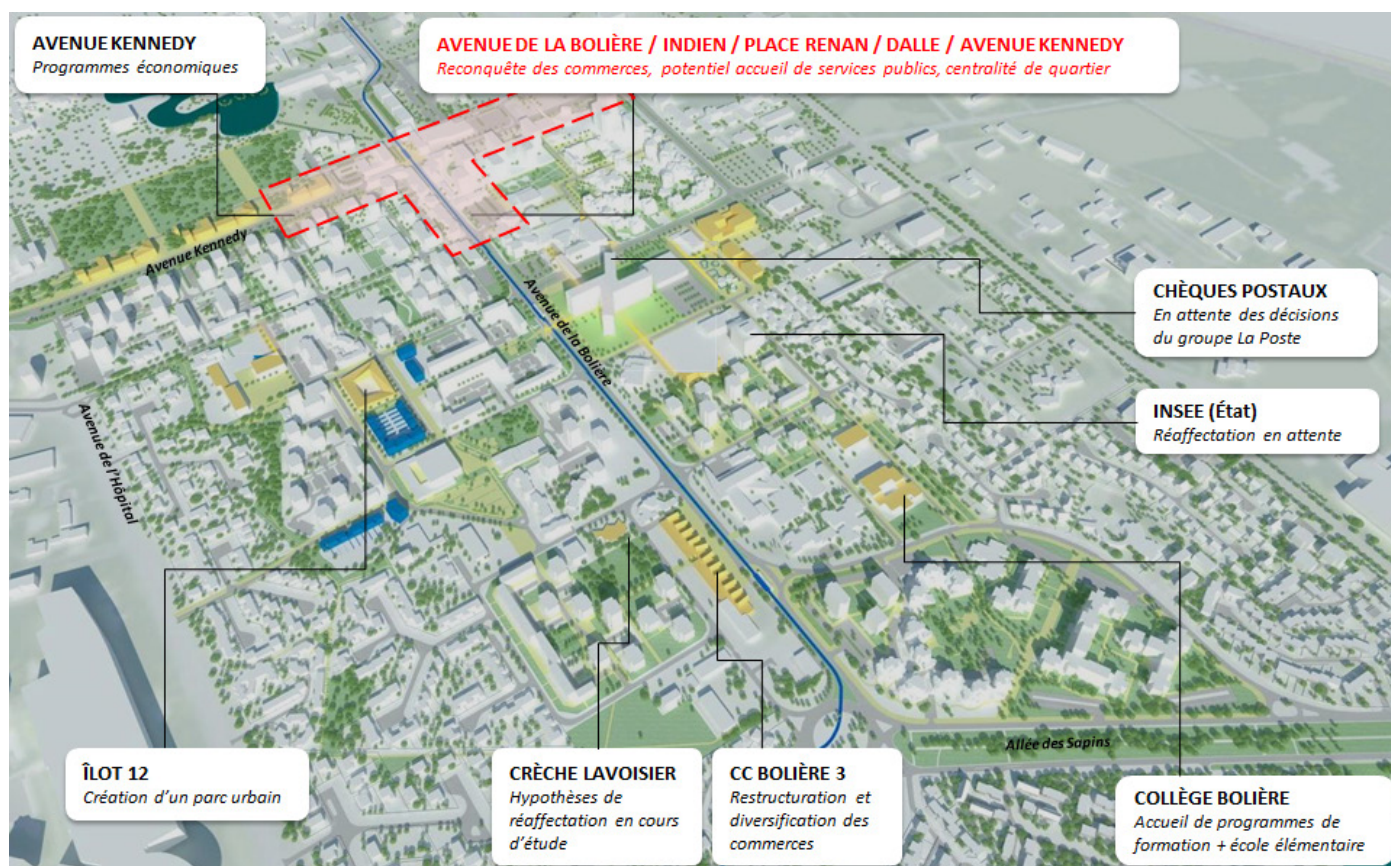


4.1.2. Favoriser la mixité fonctionnelle (logements, activités, équipements) et consolider le potentiel de développement économique

Les orientations proposées pour le quartier :

- intégrer pleinement le quartier prioritaire dans les dynamiques des secteurs du sud de la métropole en augmentant les interfaces entre le quartier et les sites d'activités économiques présents ;

- mener à bien les projets d'implantation économique sur l'avenue Kennedy en prolongement du parc d'activités des Moulins ;
- mener une action sur les pôles commerciaux fragilisés pour renforcer les commerces de proximité et attirer une nouvelle clientèle: restructuration du centre commercial Bolière 3.



4.1.3. Corriger les déséquilibres persistants en matière d'habitat

Il s'agit d'intervenir sur les copropriétés de la dalle et sur le patrimoine des bailleurs sociaux non visés par le GPV.

Il s'agit d'achever l'intervention sur l'habitat engagée dans le cadre du premier programme par :

- démolitions : 308 logements**
Pierres & Lumières, 273 logements : T 17 (273)
3F Centre-Val de Loire, 35 logements : 10 Parmentier (35)

- **requalifications : 1 016 logements – Label BBC sauf Robert Houbart HP rénovation 2009**

Pierres & Lumières : Mirabeau (310), Pisan (284),

3F Centre-Val de Loire : Bolière-Parmentier (229), Voltaire (39)

Les Résidences de l'Orléanais : Robert Houbart (85)

LogemLoiret : Voltaire (69)

- **résidentialisations : 862 logements**

Pierres & Lumières : Mirabeau (310), Pisan (284)

3F Centre-Val de Loire : Bolière-Parmentier (229), Voltaire (39)

- **constructions : 30 logements**

Sont identifiés quelques sites pour des opérations de diversification pour un volume estimatif de 30 logements. Le potentiel de construction à terme est lié à la mutation de plus grande envergure du site des « Chèques postaux » et du foncier attenant, estimé à 150 logements.

- **copropriétés privées sur dalle : 544 logements**

La dalle compte plus de 1 250 logements, tous statuts confondus (copropriétés et logements sociaux). Cinq copropriétés représentant 544 logements (Bois de la Source, Bolière, Bruyères, Églantines et Horizon 80) font l'objet d'étude pré-opérationnelle afin de définir la faisabilité d'une intervention et préciser les modalités d'intervention.

À ce stade est prévue la mise en œuvre d'un portage provisoire avec un opérateur local, ainsi qu'un plan de sauvegarde pour Bolière et Bois de la Source et une OPAH copropriétés sur Horizon 80, Églantines et Bruyères.



4.1.4. Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique du quartier

Les orientations proposées pour le quartier :

- améliorer les performances environnementales du parc immobilier pour augmenter le reste pour vivre par habitant ;
- définir une stratégie énergétique à l'échelle du quartier ;
- engager une transition écologique des quartiers par une politique environnementale forte (eau, déchets, gestion des chantiers, énergie).

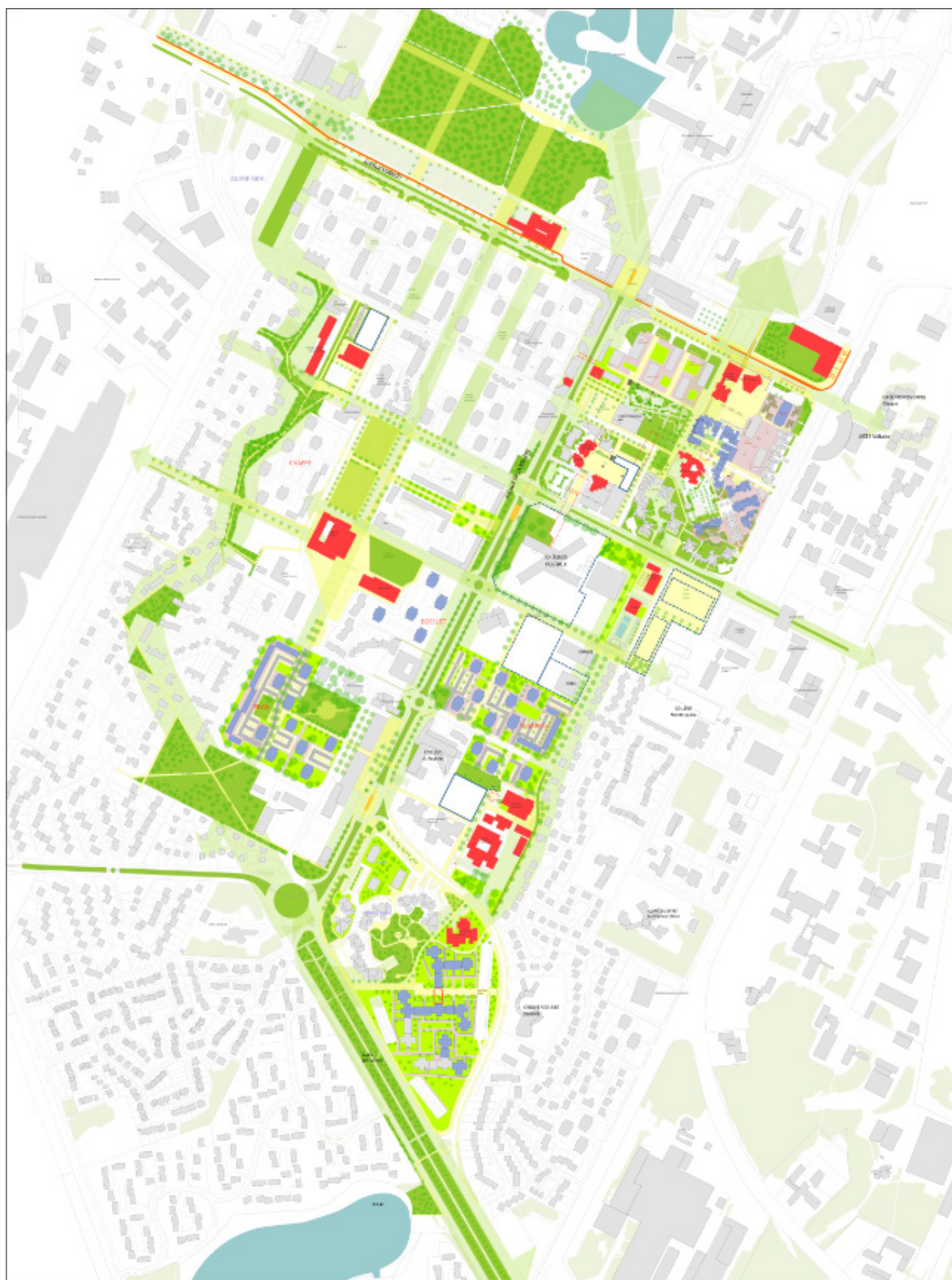
Les actions Nature en Ville seront appliquées sur :

- les continuités naturelles : aménager des liaisons support d'usages entre les espaces de nature ;
- la désimperméabilisation : limiter le risque d'îlot de chaleur local et le risque d'inondation à l'échelle de la métropole ;
- la création d'une trame d'espaces verts : implanter des espaces de nature de proximité pour répondre aux besoins des habitants du quartier ;
- la végétalisation des cœurs d'îlots : favorables aux usagers, à la biodiversité et à la résilience du quartier ;
- la gestion et de l'entretien : mettre le numérique et l'innovation sociale au service de la gestion des espaces ;
- la conservation : protéger les îlots de biodiversité existants et les aménager pour permettre aux habitants d'y accéder dans une approche pédagogique.

Les actions sur le volet énergétique seront développées sur les thématiques suivantes :

- sobriété et performance énergétique :
 - › maîtriser et baisser au maximum les besoins énergétiques ;
 - › maîtriser les coûts de réhabilitation et de construction ;
 - › baisse des quittances des logements permettant une augmentation du reste pour vivre.
- production d'énergies renouvelables (ENR) :
 - › raccordements aux réseaux de chaleur ;
 - › complémentarité avec le réseau de chaleur ;
 - › ENR autonome.
- énergie grise :
 - › limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) et gestion des déchets de démolition ;
 - › choix des matériaux de réhabilitation ;
 - › adaptation des modes constructifs.

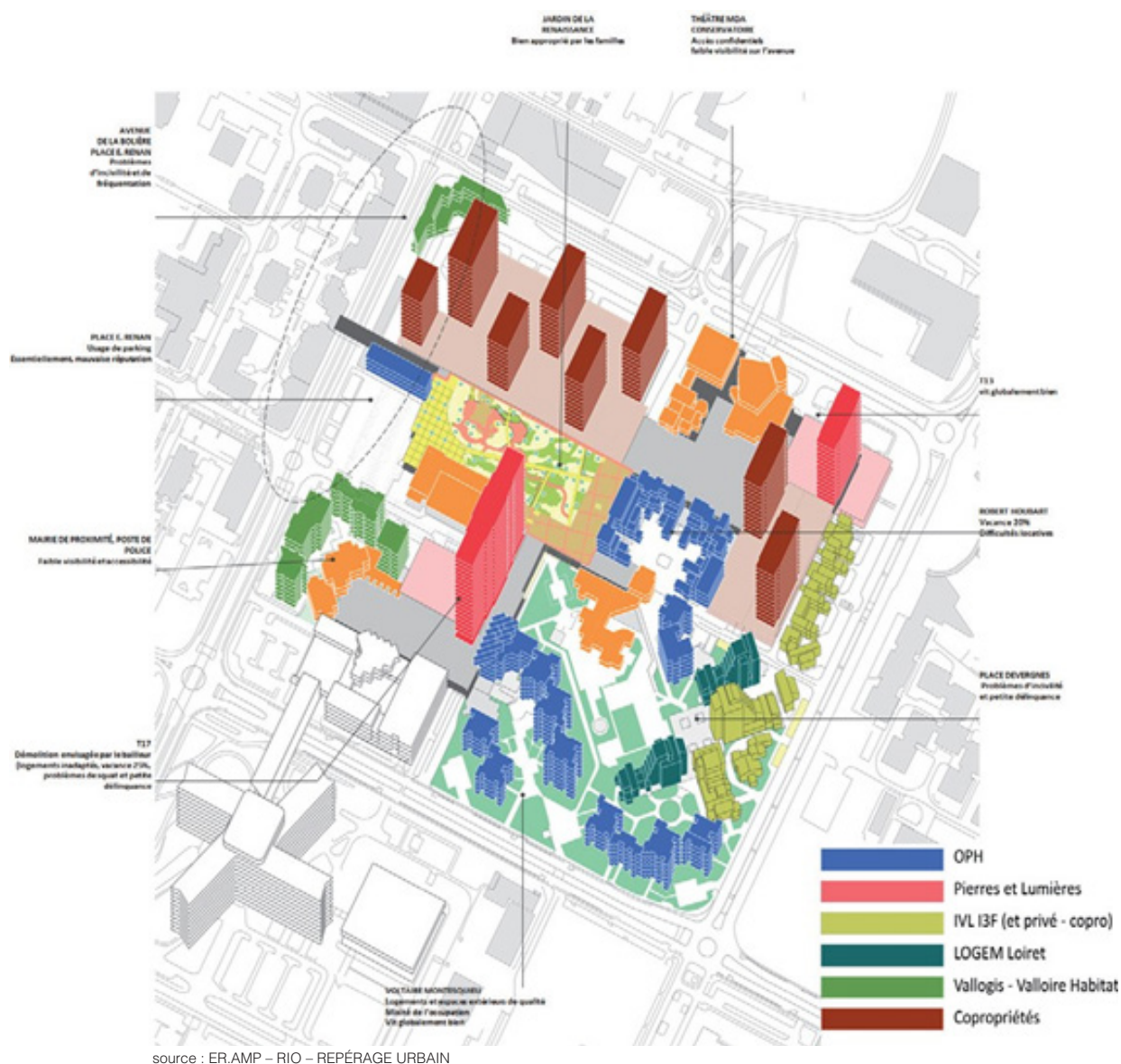
4.1.5. Plan-masse global



4.2. SECTEUR DALLE – ENTRÉE DE QUARTIER

4.2.1. Grands objectifs

- Ouvrir et restructurer la dalle ;
- Intervention sur les copropriétés de la dalle ;
- Intervention sur les logements sociaux ;
- Démolition de la T17.



4.2.2. Principaux enjeux

La dalle constitue l'un des secteurs hautement stratégiques du renouvellement urbain du quartier.

Superstructure en béton soutenue par des piliers porteurs, la dalle, qui date de la fin des années 1960, se caractérise par une division verticale de la propriété. Il n'y a pas de circulation automobile et les piétons peuvent donc y circuler librement. Toutefois, ce secteur souffre d'un certain enclavement. Elle compte plus de 1 250 logements, tous statuts confondus (copropriétés et logements sociaux), mais également des commerces et des équipements publics (école, théâtre, mairie de proximité, commissariat...).

Ce secteur a déjà connu une restructuration partielle des espaces extérieurs (création d'un jardin public, le Jardin de la Renaissance) et des commerces (destruction et restructuration d'un centre commercial). La problématique de la dégradation de l'habitat privé, incarnée par plusieurs copropriétés, constitue un axe fort des interventions envisagées pour offrir aux habitants de meilleures conditions de vie et revaloriser l'image du quartier. Sa requalification doit lui permettre de jouer à terme son rôle de centralité du quartier.

4.2.3. Une problématique spécifique : la T17 vouée à la démolition

La tour dénommée T17, construite en 1970 sur la dalle, appartient au bailleur Pierres & Lumières. Essentiellement composée de petits logements, elle comprend 18 étages, dont 17 d'habitations pour 273 logements.

Aujourd'hui, ce bâtiment connaît une aggravation forte de la vacance et un véritable déficit d'attractivité.

En effet, cette tour reste stigmatisée dans le quartier (problèmes de squat et de trafic en pied d'immeuble) avec des ménages à faibles ou très faibles revenus, et ce malgré les aménagements réalisés à proximités dans le cadre du PRU.

Par ailleurs, composés exclusivement de logements de type 1 et 2 dont les surfaces sont importantes, ceux-ci ne correspondent plus aux attentes des locataires.

Enfin, l'immeuble est soumis aux contraintes d'un immeuble de grande hauteur (IGH), ce qui engendre d'importants coûts d'entretien, de fonctionnement et de gestion.

La concertation et les études font apparaître le secteur de la dalle comme une priorité d'intervention sur le plan urbain, social et patrimonial. En dépit de la création d'un jardin emblématique et de la restructuration du centre commercial 2002, la dalle conserve une image négative qui impacte le quartier dans son ensemble.

Ainsi, la démolition de la tour, programmée en 2021, conditionne le niveau d'intervention de restructuration de la dalle sur laquelle la tour est située.

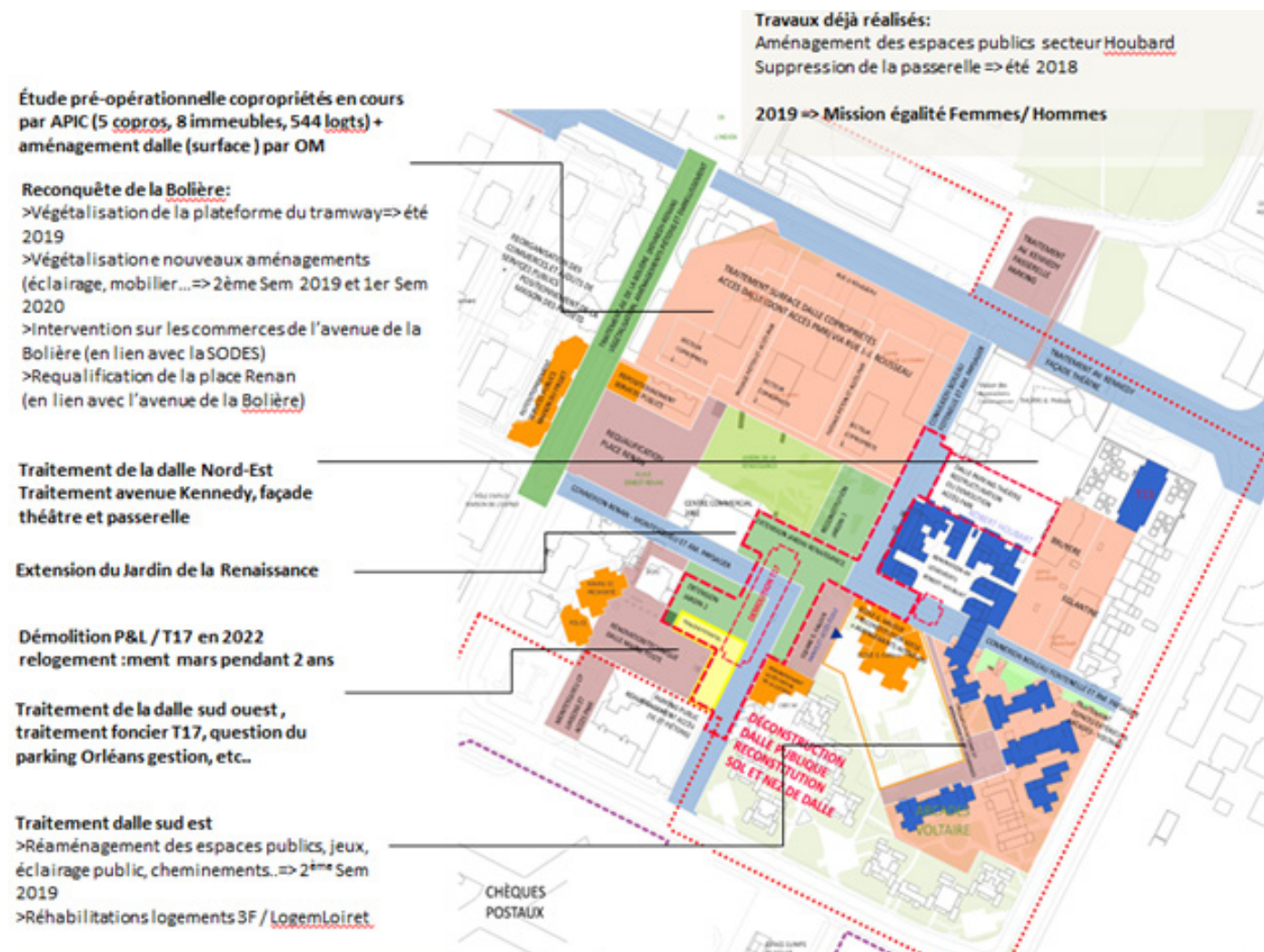
Sujet prioritaire et majeur du nouveau programme de renouvellement urbain, le traitement de la dalle implique un projet de restructuration associant les bailleurs et les copropriétés pour une nouvelle délimitation des espaces publics et privés et la clarification des accès et des parcours.

4.2.4. Orientations programmatiques

À ce stade des études et dans l'attente de l'étude de maîtrise d'œuvre qui sera désignée mi-2019 et avec laquelle la concertation se poursuivra, il s'agira de réinterroger les orientations suivantes :

- requalification et restructuration de la dalle :
 - › rénovation technique de la dalle (revêtement, étanchéité, infiltrations) partie mairie/Poste et partie copropriétés ;
 - › déconstruction partielle de la dalle publique ;
 - › prolongement de la trame viaire : connexion rue Nicolas Boileau et rue Fontenelle + aménagement paysager ; connexion rue Ernest Renan et avenue Montesquieu + aménagement paysager ;
 - › extension du jardin de la Renaissance vers le secteur T17 et l'école Gaston Galloux.
- traitement de l'habitat :
 - › rénovation de 369 logements (rénovation énergétique et façades) dont 106 logements de la T13 inscrits en clause de revoyure ;
 - › démolition de la T17 (273 logements) ;
 - › accompagnement des copropriétés de la dalle : réhabilitation et rénovation énergétique, résidentialisation, aménagements extérieurs et clarification du statut des espaces (publics/privés) autour des copropriétés.
- restructuration d'équipements publics :
 - › Groupe scolaire Gaston Galloux : réaménagement du parvis et des accès, reconstitution socle et façades, réaménagement intérieur ;
 - › Mairie de proximité et commissariat : hypothèse de relocalisation en rez-de-chaussée de la façade ouest de l'avenue de la Bolière en relation avec la Maison de la réussite ;
 - › Théâtre Gérard Philippe et maison des associations : mise en scène des équipements sur la dalle avec création d'un parvis ;
 - › Crèche de la Luciole : traitement de l'accès principal.

4.2.5. Quatre secteurs d'intervention



4.3. SECTEUR EST BOLIÈRE – CHÈQUES POSTAUX – MIRABEAU – PISCINE D'ÉTÉ – ANCIEN COLLÈGE DE LA BOLIÈRE

Hors GPV, ce secteur n'a pas fait l'objet d'interventions majeures au cours des dix dernières années.

Accolé à la dalle, le secteur Mirabeau nord présente un fort potentiel de centralité grâce à la présence d'équipements structurants (Chèques postaux, bâtiment INSEE, marché), qu'il s'agit aujourd'hui de réaffecter/relocaliser en vue de la redynamisation du quartier. En parallèle, l'action sur le secteur Mirabeau sud consiste en la réaffectation d'équipements afin de maintenir le niveau de service à la population.

4.3.1. Grands objectifs

- Réaffectation des Chèques postaux et du bâtiment INSEE :
 - › Chèques postaux : propriété du groupe La Poste - réflexion en cours sur la restructuration ou la démolition du bâtiment, l'orientation prise conditionnera les orientations d'aménagement de ce secteur très stratégique ;
 - › bâtiment INSEE : appartient à l'État, bâtiment désaffecté pour lequel il n'est pas précisé de destination.

- réaffectation des équipements publics existants :
 - › collège de la Bolière : accueil d'un nouveau groupe scolaire et de locaux pour des associations, notamment de formation (ACM Formation).
- traitement de l'habitat :
 - › réhabilitation du patrimoine Pierres & Lumières et conservation de la qualité des espaces dans le cadre d'une résidentialisation ;
 - › requalification des espaces publics aux abords de l'ancien collège et du gymnase, sans prolongement de la rue Alain.

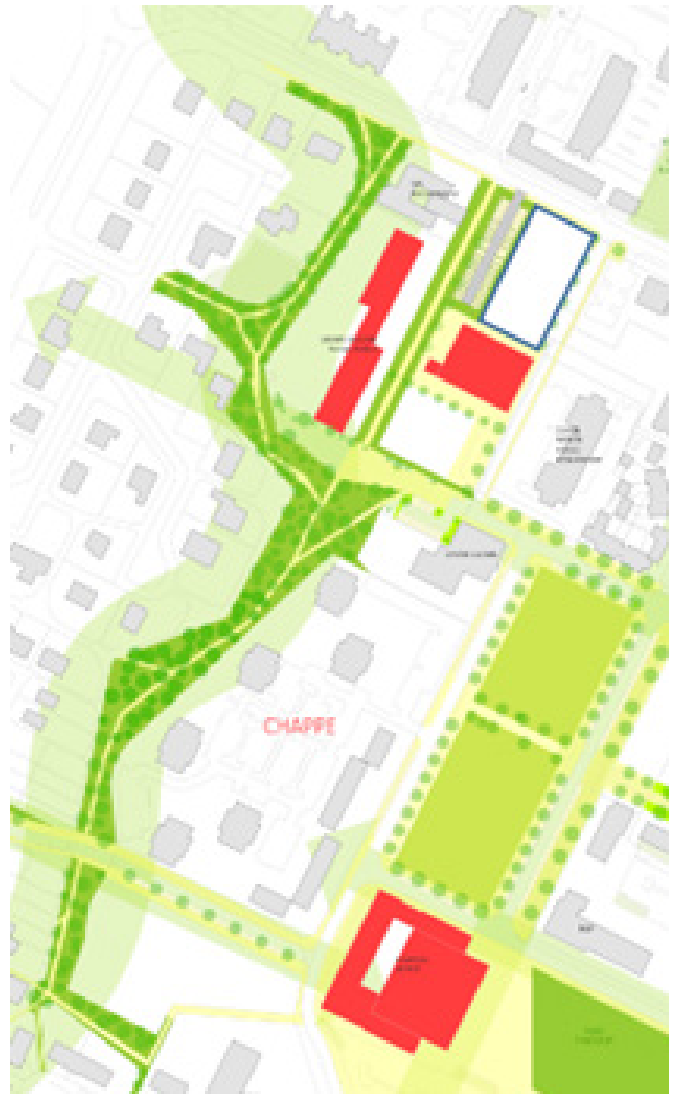
4.4. SECTEUR ROMAIN ROLLAND – AVENUE DE L'HÔPITAL – ÎLOT 12 – PLACE MINOUFLET – CLAUDE BERNARD

Le secteur est marqué par les réalisations du GPV (démolitions, reconstructions, résidentialisations, réhabilitation des logements, création de nouveaux équipements tels le complexe sportif, la médiathèque, la maison de santé pluridisciplinaire autour de la place Pierre Minouflet). Il s'agit désormais de parachever ce secteur.

4.4.1. Grands objectifs

- aménagement des abords de l'école Romain Rolland ;
- aménagement de la coulée verte en espace de promenade plus sécurisé et permettant la pratique de la course à pieds ;
- création d'un parc urbain sur l'îlot 12 : il s'agit d'aménager cette friche, dernier foncier à aménager dans le secteur, en un espace public paysager de qualité ;
- requalification des immeubles de la résidence Bossuet de Pierres et Lumières.

4.4.2. Intensions urbaines et programmatiques



4.5. SECTEUR PISAN – CENTRE COMMERCIAL BOLIÈRE 3



La requalification du secteur Pisan – Centre commercial Bolière 3 permettra de conforter cette polarité commerciale de La Source (Centre commercial Bolière 3), tout en organisant l'ouverture du secteur et la requalification de logements sociaux.

4.5.1. Grands objectifs

- confortement d'un pôle commercial de proximité :

Bolière 3 est un pôle commercial de proximité qui fonctionne relativement bien, avec un supermarché U Express jouant un rôle attracteur significatif. Quelques cellules

actuellement vacantes fragilisent la galerie commerciale. Les signes marqués de vieillissement et la vétusté de l'ensemble immobilier rendent nécessaire un travail de requalification pour redynamiser les commerces, redonner une attractivité pour diversifier l'offre à terme. Actuellement la façade n'exprime pas la fonction commerciale et les accès sont peu valorisés (parking surdimensionné).



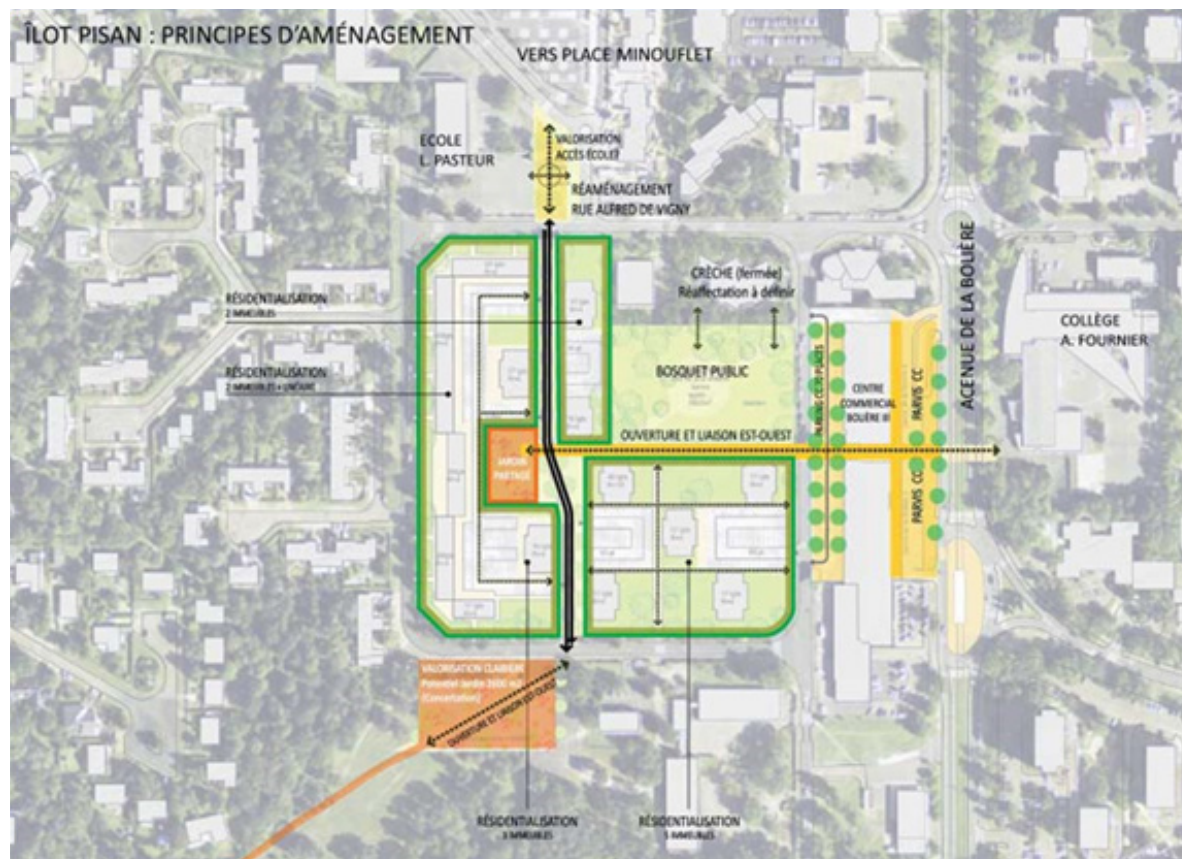
- la restructuration du centre commercial fait l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage. Un contrat de revitalisation artisanale et commerciale (CRAC) a donc été attribué à un prestataire. Celui-ci a pour objectif de redynamiser l'offre artisanale et commerciale en :
 - › renforçant la visibilité du centre commercial ;
 - › améliorant l'accessibilité pour les habitants notamment les accès piétons ;
 - › modernisant les cellules commerciales ;
 - › mettant aux normes d'accessibilité et de sécurité ;
 - › maintenant, développant et diversifiant l'offre artisanale et commerciale ;
 - › agrandissant la surface commerciale globale du centre commercial ;
 - › proposant des fonctionnalités nouvelles adaptées à l'exercice du commerce.
- ouverture de l'îlot Pisan :
 - › création d'une liaison est/ouest connectant l'îlot Pisan au centre commercial (« mail Pisan ») ;
 - › réaménagement de la rue Alfred de Vigny et de la rue Alfred de Musset en vue d'une ouverture nord/sud ;
 - › valorisation de liaisons piétonnes secondaires connectant les îlots résidentiels.
- traitement de l'habitat :
 - › rénovation des 284 logements sociaux (isolation, parties communes) ;
 - › traitement des espaces extérieurs et résidentialisation

4.5.1.1. Ouvrir l'îlot Pisan sur son environnement proche et valoriser des liaisons piétonnes à l'échelle du quartier

Les travaux démarreront au printemps 2019 pour une livraison mi-2020.

Le schéma de résidentialisation proposé répond à une logique d'ouverture et de lisibilité des parcours, dans deux directions principales : la place Minouflet, le centre commercial Bolière 3 et l'avenue de la Bolière.

4.5.2. Intensions urbaines et programmatiques



source : ER.AMP – RIO – REPÉRAGE URBAIN

4.6. SECTEUR BOLIÈRE – POINCARÉ – BÉCASSE



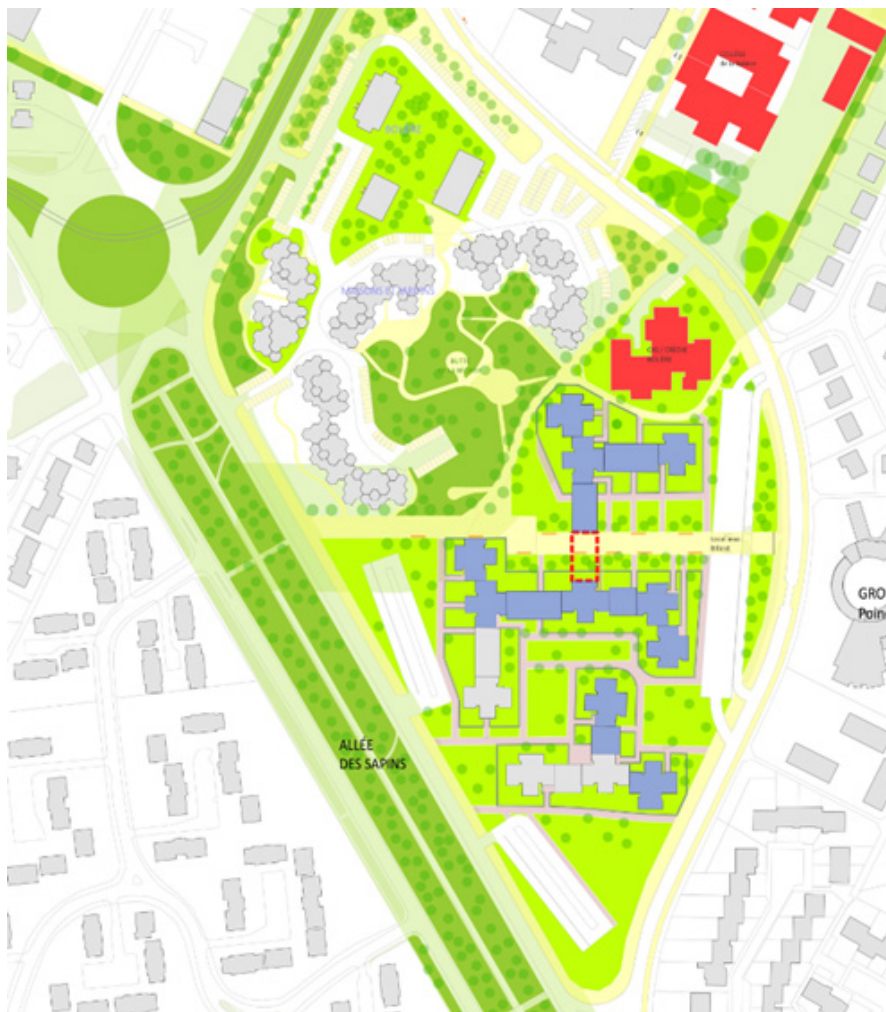


4.6.1. Grands objectifs

L'action sur le secteur Bécasse – Parmentier – Carnot vise essentiellement à requalifier le patrimoine social existant et raccrocher les îlots en direction du cœur de quartier, du Centre commercial Bolière 3 et du secteur Lac-pavillons.

- traitement de l'habitat :
 - › patrimoine 3F Centre-Val de Loire : réhabilitation technique (VMC, étanchéité parking et toiture) et améliorations localisées (halls, façades, ajouts de balcons) ;
 - › patrimoine OPH – cité de la Bolière : amélioration de l'ITE, reprise des voiries et des espaces extérieurs, hypothèse de résidentialisation ;
 - › traitement des espaces extérieurs ;
 - › démolition du 10 rue Parmentier (3F Centre-Val de Loire).
- ouverture et requalification urbaine et paysagère :
 - › liaison avec le site de l'ancien collège de la Bolière ;
 - › traitement de l'accès au groupe scolaire Poincaré ;
 - › valorisation de liaisons piétonnes inter-îlots ;
 - › valorisation paysagère de la butte de la Bécasse et aménagement d'un espace public de proximité.

4.6.2. Intentions urbaines et programmatiques



4.1. SECTEUR ENTRÉE DE QUARTIER KENNEDY



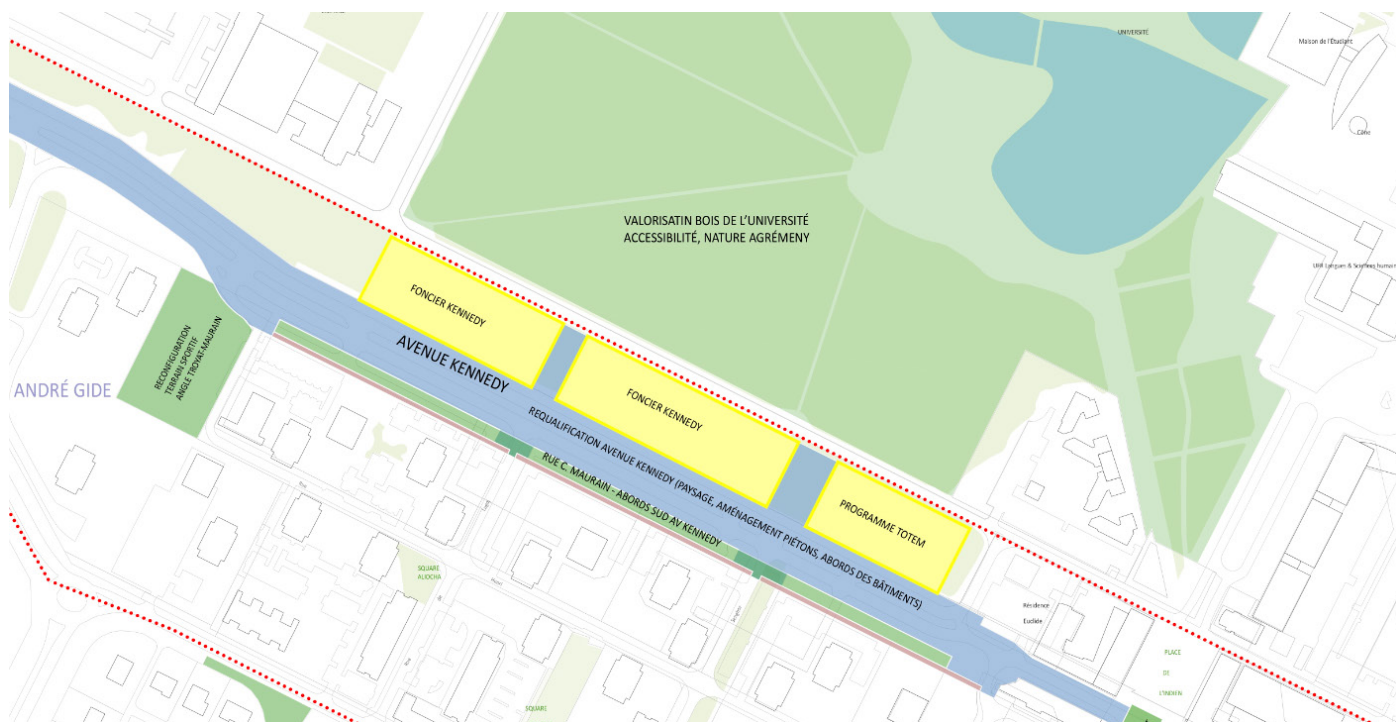
L'avenue Kennedy constitue à la fois une entrée métropolitaine, de ville et de quartier, principal voie d'accès à l'Université et au site du CNRS. Cette artère est cependant vécue comme une coupure urbaine et symbolique entre l'Université et le quartier, sans donner à percevoir « une façade universitaire ». L'enjeu urbain et paysager

consiste donc à transformer une « voie frontière » en interface urbaine en redonnant des usages à ses façades. La réflexion sur cet axe s'inscrit plus globalement dans le développement économique du sud-métropole et répond aux enjeux de déclouisonnement énoncés dans la stratégie de confortement du pôle urbain.

4.7.1. Grands objectifs

- Vocation économique ;
- Valorisation entrée de ville / Enjeu d'image pour le quartier ;
- Interface Quartier – Université.

4.7.2. Intensions urbaines et programmatiques





5. LA MISE EN ŒUVRE

5.1. CALENDRIER

- **de 2014 à 2016 :**

- › Le quartier de La Source a été retenu dans le NPNRU ;
- › Le 10 novembre 2016 : l'ANRU valide le protocole de préfiguration.

- **de 2017 à 2018 :**

- › Engagement et conduite de la concertation préalable ;
- › Lancement et conclusion des études de consolidation du projet.

- **2018 :**

- › Finalisation du plan-guide et du programme d'actions ;
- › Instruction par l'ANRU (comité technique partenarial en juin et comité national d'engagement en novembre).

- **2019 :**

- › Signature de la convention ANRU ;
- › Création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) ;
- › Lancement d'études pré-opérationnelles ;
- › Milieu d'année : mise en œuvre opérationnelle, lancement des premiers travaux (abords de l'école Romain Rolland).

- **de 2019 à 2030 :**

- › Poursuite des travaux d'aménagement et engagement des dernières opérations en 2028 pour des travaux jusqu'en 2030.

