

**PLAN MASSE AMBARES – ET – LAGRAVE LES ERABLES**  
**PROJET URBAIN 2009 - 2014**

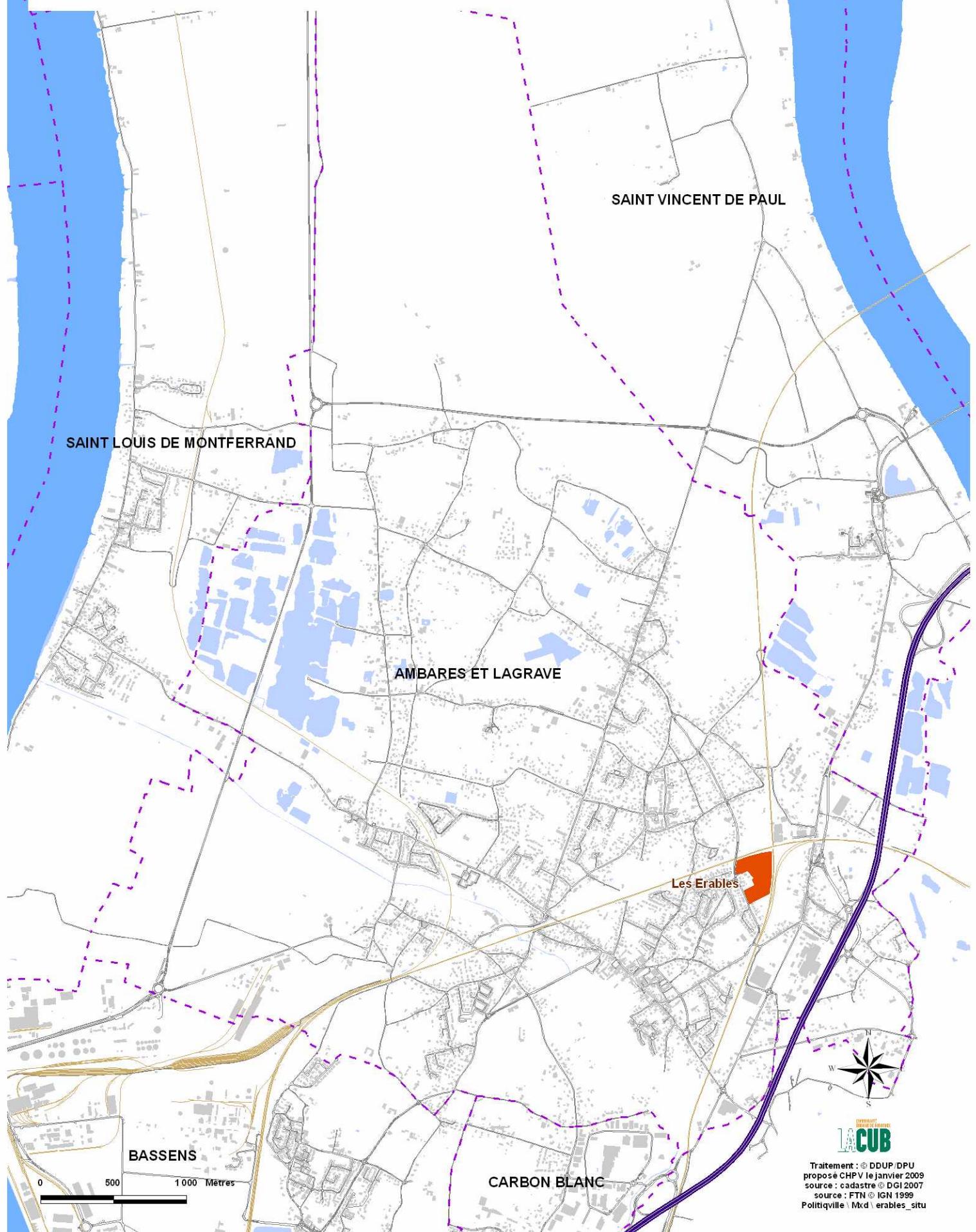
Equipements  
espaces publics  
et cheminements :



# Commune d'Ambarès et Lagrave

## Quartier politique de la ville "Les Erables"

### Situation



Commune d'Ambarès et Lagrave  
Quartier politique de la ville "Les Erables"  
Vue aérienne



Echelle 1/2000



Traitement : © DDUP/DPU  
proposé CHPV le janvier 2009  
source : Orthophoto numérique IGN 2008  
Politiqueville \ Mxd \ erables\_vueaer

**AMBARES-ET-LAGRAVE (33)**

**Projet urbain  
Du Quartier prioritaire des Erables**

**Mars 2009**

## **Liminaire**

### **Projet urbain et concours national « Ecoquartier »**

## **1. Diagnostic socio – urbain du quartier des Erables**

### **1.1 Diagnostic urbain**

- 1.1.1 Le contexte physique du quartier**
- 1.1.2 L'état du bâti et son environnement**
- 1.1.3 Les espaces extérieurs de la résidence**

### **1.2 Diagnostic social**

- 1.2.1 Les habitants**
- 1.2.2 La perception des habitants**
- 1.2.3 Les attentes des habitants**
- 1.2.4 Données socio – démographiques du quartier**
- 1.2.5 Données complémentaires**

## **2. Enjeux et objectifs du projet urbain**

## **3. Eléments du projet urbain**

### **3.1 Eco – aménagement du quartier**

- 3.1.1 Eléments fonciers**
- 3.1.2 Eco – habitat**
- 3.1.3 Aménagement urbain**
  - 3.1.3.1 Protection phonique**
  - 3.1.3.2 Aménagements autour de la résidence**
  - 3.1.3.3 Dessertes et aménagements de voirie**
  - 3.1.3.4 Réseau « numérique » fibre optique**
  - 3.1.3.5 Pôle éducatif**

### **3.2 Services aux habitants**

- 3.2.1 Gestion urbaine de proximité et propreté**
- 3.2.2 Jardins familiaux**
- 3.2.3 Salle de quartier**
- 3.2.4 Activités et commerces de quartier**
- 3.2.5 Transport et mobilité des habitants**
- 3.2.6 Pôle culturel « Ev@sion »**
- 3.2.7 Utilisation de clauses d'insertion**
- 3.2.8 Accompagnement des habitants**  
**(Centre social – Marlou Films)**

## **4. Conduite de projet, calendrier et estimation financière du projet**

### **4.1 Conduite de projet et gouvernance**

### **4.2 Calendrier prévisionnel des opérations et estimation financière**

## **Liminaire**

### **Contexte du projet et concours national « Ecoquartier »**

Le quartier prioritaire des « Erables » est inscrit dans le contrat urbain de cohésion sociale d'Ambarès-et-Lagrave 2007 – 2009, signé par l'Etat, la Ville et la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB).

Située à environ un kilomètre du centre ville, la résidence des Erables compte 79 logements répartis dans 3 immeubles gérés par LOGEVIE. Cet ensemble d'habitat social se caractérise par une situation d'enclavement, engendrée d'une part à cause d'une desserte viaire à ce jour confidentielle, et d'autre part par le croisement de deux voies ferrées à l'angle de la résidence. Les nuisances sonores actuelles qui découlent de cette localisation et les projets ferroviaires en cours (la LGV - Ligne à Grande Vitesse - Sud Atlantique et le raccordement sud-est de la ligne Bordeaux - Nantes), conditionnent le devenir de la résidence et de son environnement.

Cependant, le diagnostic réalisé démontre que les dysfonctionnements observés sur la résidence (espaces verts délaissés, manque d'équipements collectifs et développement de nombreuses formes d'incivisme) pénalisent tout autant le quartier.

La ville a mobilisé ses partenaires, notamment Logévie et la CUB, pour initier une réflexion d'aménagement et préparer au mieux l'élaboration d'un véritable projet urbain en vue d'améliorer les conditions de vie des habitants du quartier.

Par ailleurs, un concours national « Ecoquartier » (Ministère de l'Ecologie) a été lancé à l'automne 2008 dans la dynamique du « Grenelle de l'environnement », ciblant tous types de quartier, y compris de moins de 500 habitants. Cela peut être l'occasion pour la ville, aidée de ses partenaires, CUB, Logévie et RFF principalement, de porter un éco projet abouti. Chaque projet « Ecoquartier » doit en effet se décliner sur les 3 axes du développement durable, économie, écologie et social. Sept « piliers » doivent être particulièrement étudiés au regard du projet : eau – déchets – biodiversité – mobilité – performance énergétique – densité et formes urbaines – éco – construction. Tout dossier 2009 doit être déposé avant le 16 février 2009.

## **1. Diagnostic socio – urbain du quartier des Erables**

### **1.1 Diagnostic urbain**

- 1.1.1 Le contexte physique du quartier**

Enserré au Nord et à l'Est par les voies de chemin de fer, l'environnement immédiat de la résidence se complète par des maisons en rez-de-chaussée et un terrain nu au Sud, puis par l'avenue Léon Blum à l'Ouest. De l'autre côté de cette avenue, le quartier est séparé du centre de la commune par un tissu pavillonnaire de moyenne densité.

- 1.1.2 L'état du bâti et son environnement**

Les immeubles de la résidence des Erables, construits entre 1970 et 1972, ne présentent pas de dysfonctionnements majeurs au regard de la solidité et de l'état du bâti. En 1990, les immeubles ont bénéficié d'une réhabilitation assez lourde, avec notamment la pose de bardages et isolation, le remplacement des portes d'entrée, la pose de chauffages à gaz individuels et de VMC, la reprise des étanchéités en toiture et l'amélioration des salles d'eau.

Aujourd'hui, les immeubles sont assez bien entretenus mais des nuisances importantes sont subies au quotidien par les habitants :

- 1. *L'isolation phonique* :**

Les bruits venant de l'extérieur auraient dû être atténusés par la pose de doubles fenêtres, mais leur effet a été plus thermique que phonique. C'est un point essentiel au regard de la mise en route de la ligne LGV Sud Atlantique.

- 2. *Le confort et la qualité de vie* :**

L'isolation phonique au sein des immeubles est insuffisante, des problèmes de résonance et de diffusion des bruits entre appartements sont constatés. Par ailleurs, des traces de dégradations récentes peuvent être interprétées comme les prémisses de dégradation sociale et physique qui pourrait s'accentuer si rien n'est fait pour l'endiguer.

- 3. *La stigmatisation du bâti* :**

La réhabilitation réalisée en 1980 a eu pour effet principal de stigmatiser un peu plus cette résidence. En effet, les bardages colorés avaient pour but de fractionner visuellement les immeubles et de faire oublier l'effet de barre. Ces aménagements, n'ayant été réalisés que sur les logements sociaux, ont généré des effets inverses à ceux escomptés.

- 1.1.3 Les espaces extérieurs de la résidence**

Les trois bâtiments bénéficient d'espaces verts importants mais quelque peu délaissés.

On observe un manque d'entretien et d'aménagement des espaces extérieurs. La végétation permet de camoufler en partie la voie ferrée mais les clôtures de sécurité sont couvertes de broussailles, comme celles jouxtant les terrains au sud préemptés par la CUB à des fins communales.

La plupart des espaces verts restent vides, ce qui laisse augurer un bon potentiel d'aménagement.

Par ailleurs les habitants se sont appropriés les rez-de-chaussée, aménagés en jardins, ce qui témoigne d'une envie de s'approprier les lieux.

### **1.2 Diagnostic social**

- 1.2.1 Les habitants**

La population des Erables est jeune, caractérisée par des ménages de petite taille avec une proportion importante d'enfants à charge. 80% des ménages ont des enfants, mais 62% des familles des résidences sont monoparentales.

Il existe une forte homogénéité socioprofessionnelle (majorité d'ouvriers et d'employés), le taux de chômage dans les résidences dépasse 30% de la population active. Les jeunes sont les premiers touchés par cette précarité sociale.

Le niveau moyen des ressources mensuelles était en 2006 de 1 092€, les personnes âgées se situant dans les tranches de revenus les plus basses. La résidence compte 37 % de familles dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté.

#### • 1.2.2 La perception des habitants

Concernant le logement, seulement 56% d'entre eux le jugent satisfaisant. La très mauvaise isolation phonique est le premier point faible souligné, suivi de près par la vétusté des sols et des équipements électriques. Par contre la grandeur des logements est plébiscitée.

Pour ce qui est du quartier, la perception est là aussi relativement négative. Aux questions de nuisances sonores s'ajoutent les problèmes liés aux jeunes (rassemblements, dégradations, actes d'incivilité et violences...). Un sentiment d'insécurité est grandissant au sein de la résidence.

#### • 1.2.3 Les attentes des habitants

Les répondants à l'enquête 2006 souhaitent une amélioration rapide des logements ainsi qu'une meilleure utilisation du potentiel d'espaces verts.

Mais ces questions d'aménagement apparaissent secondaires au regard des problèmes sociaux ressentis.

Une demande réelle d'ordre et de discipline émerge des attentes des habitants, tout comme le développement d'activités et d'animations de proximité, en particulier à l'attention des adolescents et des jeunes adultes pour lesquels la nécessité d'encadrement est souvent évoquée.

#### • 1.2.4 Données socio – démographiques du quartier

(Maître d'ouvrage : CUB - Réalisation : Université Bordeaux 2 - CEDAS / RéGOS / Socio-Junior)

### DONNÉES DE CADRAGE - RGP 1999

	Quartier	Commun e	CUB
DÉMOGRAPHIE	Population totale	257	11 204
	Part de la population de plus de 60 ans	11,3%	17,1
	Part de la population de moins de 15 ans)	<b>26,1%</b>	19,5
	Part de la population de nationalité étrangère	4,7%	2,0
	Nombre de familles monoparentales	24	336
LOGEMENT	Nombre de résidences principales (RP)	93	4 048
	Part de RP dans un immeuble collectif	84,9%	11,1
	Part de RP occupées par un locataire HLM	<b>84,9%</b>	12,0
	Part de RP occupées par un propriétaire	<b>14,0%</b>	66,2
	Population active	117	5 328
EMPLOI	Nombre de chômeurs	24	742
	Taux de chômage	<b>20,5%</b>	13,9
	Dont Taux de chômage de longue durée	58,3%	60,1
	Dont Taux de chômage des jeunes de moins de 25 ans	<b>37,5%</b>	20,3
			16,3

FORMATION	Dont Taux de chômage des femmes	<b>62,5%</b>	56,8	53,8
	Population de 15 ans et plus sans diplôme	<b>31,0%</b>	19,2	12,7
	Population de 15 ans et plus de niveau CAP-BEP	<b>30,5%</b>	30,5	21,2
	Population de 15 ans et plus de niveau >= bac	<b>10,0%</b>	18,8	31,9

Source primaire : INSEE

### 1.2.5 Données complémentaires

#### ENTREPRISES PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ ET NOMBRE DE SALARIÉS - COFACE

	Quartier	Commune	CUB
BTP	0-1 salariés	0	69
	2-50 salariés	0	19
	51 salariés et plus	0	0
Commerce	0-1 salariés	0	116
	2-50 salariés	0	29
	51 salariés et plus	0	1
Industrie	0-1 salariés	1	56
	2-50 salariés	0	18
	51 salariés et plus	0	2
Services	0-1 salariés	0	416
	2-50 salariés	0	52
	51 salariés et plus	0	4
Non renseigné	0-1 salariés	0	3
	2-50 salariés	0	0
	51 salariés et plus	0	0

Source primaire : COFACE

#### NOMBRE D'ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES

	du public	du privé
Écoles maternelles	0	0
Écoles primaires	0	0
Collèges	0	0
Lycées	0	0
Établissements d'enseignement supérieur	0	0

Source primaire : Éducation Nationale

### TRANSPORTS EN COMMUN

	Vers Bordeaux	Vers la périphérie
Tramway	non	non
Lignes de bus	non	93, 94
Intermodalité	non	non

Source primaire : Tram et Bus de la CUB

### SERVICES DE PROXIMITÉ

La Poste	-
Distributeur automatique de billets	-
Supermarché (alimentaire)	-
Centre social agréé	-
Équipement sportif	Terrain de petits jeux
Équipement culturel	-
Plateforme de services	-

Source primaire : voir glossaire

## 2. Enjeux urbains et sociaux du projet

Plusieurs enjeux sociaux et urbains sous-tendent le projet, essentiellement une meilleure intégration du quartier dans la ville et l'amélioration de l'attractivité du quartier par les aménagements proposés, en lien avec une nouvelle offre de services aux habitants :

- L'enjeu de désenclavement du quartier vise à l'ouvrir et l'intégrer davantage à la ville, à partir d'un aménagement urbain permettant une meilleure circulation et une plus grande mobilité, et en favorisant les échanges (travail sur les liens sociaux et urbains)
- Un autre enjeu majeur est de le rendre plus attractif par une offre diversifiée de logements, et qui protègent les ménages des nuisances occasionnées par les voies ferrées. Les logements doivent permettre une plus grande mixité sociale et un plus grand confort d'habitat, mais aussi contribuer aux parcours résidentiels des ménages, en vue d'un climat social apaisé.
- L'amélioration des conditions de vie au quotidien doit être perceptible par les habitants, au regard non seulement du logement mais de tout son environnement, services, propreté, déplacements, commerces.

La réalisation de ces enjeux passe donc par :

- La réalisation d'un programme d'aménagement urbain, avec liaisons douces intra – quartier connectées sur les réseaux existants, ouverture vers la ville et aménagement paysager
- Le traitement des nuisances sonores en lien avec les futurs aménagements ferroviaires (RFF)
- L'intervention sur le bâti, avec éco – construction et démolition, et réhabilitation des bâtiments restants
- Le développement d'équipements publics collectifs sur le quartier (pôle éducatif, programme de jardins)
- L'évolution des modes d'intervention des différents acteurs institutionnels sur place et les services auprès de la population

### **3. Eléments du projet urbain**

#### **3.1 Eco – aménagement du quartier**

##### **3.1.1 Eléments fonciers**

Le projet des Erables comprend 3 propriétaires fonciers principaux : la Ville, Logévie et la CUB.

S'agissant du quartier des Erables, les préemptions réalisées sont les suivantes :

- 3 DIA validées à des fins communales (Mazelaygues, Vilches et Thibaut de Mononville). S'il y a des conventions signées, des frais financiers seront appliqués (répercussion des frais de gestion par la CUB). Sinon, en vertu d'une délibération de 2007 du Conseil de Communauté et de la convention foncière CUB - Ville, la vente se fera à 75% du prix des domaines actualisé.
- 1 DIA validée à des fins communautaires (Pré) et qui comprend du bâti. Deux solutions sont possibles :
  - la convention foncière est appliquée et la parcelle est vendue en l'état
  - La parcelle est vendue au prix des domaines et la démolition est prise en charge par la CUB.

Des échanges fonciers sont prévus entre la CUB et Logévie, notamment par rapport à l'aménagement des voies secondaires (lots 2 et 8). Une répartition foncière des grandes masses entre les différents propriétaires doit être effectuée au premier semestre 2009.

##### **3.1.2 Eco – habitat, construction - démolition et relogement**

###### **a) Programmation**

L'objectif du projet et de favoriser le parcours résidentiel et d'avoir une plus grande mixité sociale. Aussi, le programme d'aménagement inclut des logements locatifs sociaux de plusieurs type (PLS, PLUS, PLAI) ainsi que des logements en accession sociale. Tous les logements locatifs seront conventionnés et ouvriront droit à l'APL.

Logévie suivra une démarche de rénovation urbaine identique à celle qui se fait sur les Hauts de Garonne avec l'ANRU. Pour cela, il a été décidé de ne pas démolir tous les bâtiments pour conserver une offre locative variée sur le site. Aussi, seul le bâtiment A sera démolie. Les bâtiments B et C seront conservés et réhabilités thermiquement (réfection des toitures terrasses, isolation par l'extérieur refaite...), permettant ainsi de réduire les charges de chauffage. De plus, afin de diminuer sensiblement les nuisances sonores de la LGV, les menuiseries extérieures seront remplacées. Enfin, les cages d'escaliers et les halls d'entrées seront refaits.

###### **b) Densité et forme urbaine**

Afin d'avoir également une mixité urbaine, il est proposé de construire des logements collectifs, semi collectifs et individuels, sachant que les critères environnementaux et énergétiques privilégient les constructions compactes. L'unité paysagère et la diversité urbaine seront gérées par une maîtrise d'œuvre d'aménagement qui s'assurera entre autre du respect du cahier des charges environnemental.

###### **c) Eco construction**

Tous les logements neufs seront certifiés « Cerqual - Habitat&Environnement », l'équivalent du HQE pour le tertiaire. De ce fait, ils répondront aux thématiques d'eau, de déchets, de biodiversité, de sobriété énergétique, d'énergies renouvelables et d'eco construction.

<b>Thèmes QUALITEL</b>	<b>Cibles HQE</b>
<b>Thème 1 : Management environnemental de l'opération</b>	Cible 1 : Relation harmonieuse de bâtiments avec l'environnement immédiat  Cible 10 : Confort visuel
Thème 2 : Chantier propre	Cible 3 : Chantier à faibles nuisances
<b>Thème 3 : Energie/Réduction de l'effet de serre</b>	Cible 4 : Gestion de l'énergie
Thème 4 : Filière constructive/Choix des matériaux	Cible 2 : Choix intégré des procédés et produits de construction  Cible 7 : Gestion de l'entretien et de la maintenance  Cible 13 : Qualité sanitaire de l'air  Cible 14 : Qualité sanitaire de l'eau
Thème 5 : Eau	Cible 5 : Gestion de l'eau
Thème 6 : Confort et santé	Cible 1 : Relation harmonieuse de bâtiments avec l'environnement immédiat  Cible 6 : Gestion des déchets d'activités  Cible 8 : Confort hygrothermique  Cible 9 : Confort acoustique  Cible 11 : Confort olfactif  Cible 12 : Qualité sanitaire des espaces  Cible 13 : Qualité sanitaire de l'air
<b>Thème 7 : Gestes verts</b>	Cible 6 : Gestion des déchets d'activités  Cible 7 : Gestion de l'entretien et de la maintenance  Cible 14 : Qualité sanitaire de l'eau

#### d) Performance énergétique des logements neufs

Par ailleurs, le cahier des charges permettant d'obtenir le label Effinergie, équivalent du BBC (bâtiment basse consommation), sera appliqué. La consommation totale annuelle sera inférieure à 50 kWhep/m<sup>2</sup>.

Le chauffage sera collectif et l'eau chaude sanitaire sera essentiellement issue du solaire.

#### e) Relogement lié à la démolition et loyers

Un groupe relogement a été mis en place avec les différents partenaires (MDSI, Prado, médiation, CCAS, CSC, CAF, Logévie, emploi, ...). Il se réunira régulièrement à partir du mois de janvier 2009. Ses objectifs sont les suivants :

- ⇒ Répondre de manière concertée et complémentaire aux attentes des habitants dans le cadre de leur relogement ;
- ⇒ Assurer une prise en charge de toutes les problématiques ;
- ⇒ Renforcer la complémentarité des différents partenaires ;
- ⇒ Renforcer la communication et la concertation avec les locataires.

Un protocole de partenariat et de confidentialité est en cours de rédaction.

Il s'agit d'accompagner le relogement des locataires du bâtiment A qui sera démolи ainsi que l'accompagnement des locataires des bâtiments B et C lors de la réhabilitation de ceux-ci. Le pôle social Logévie suivra tout particulièrement le relogement des locataires, en lien avec le gestionnaire du secteur et la conseillère en économie sociale et familiale. Un suivi personnalisé du relogement sera proposé avec une enquête précise sur les ressources et les souhaits des occupants, une aide financière au déménagement et un accompagnement à l'emménagement. En particulier, Logévie

s'engage à ce que le montant « loyer + charges » du nouveau logement ne soit pas supérieur à celui du logement quitté pour les occupants du bâtiment A, sous réserve de l'obtention des financements de droit commun liés à l'investissement.

### 3.1.3 Aménagement urbain

Les orientations du projet sont les suivantes :

#### \* desserte viaire et désenclavement urbain

- Limiter les emprises viaires réservées à la voiture et le stationnement public (en privilégiant la rotation) et définir un paysagement végétal de qualité
- Développer le réseau de circulations douces intra quartier (voies piétonnes et pistes cyclables) et celles reliant le quartier au centre-ville
- Améliorer l'accès au quartier par les transports en commun

#### \* armature paysagère et lien social

- Créer des espaces publics appropriés par les habitants, traités simplement et largement plantés
- Intégrer des espaces de convivialité et d'utilité de diverses natures dans le quartier (jardins familiaux, vergers pédagogique, point d'apport volontaire, compost).

#### \* pratique écologique

- Gérer écologiquement les eaux pluviales en lien avec le paysage, par la création d'un bassin d'orage et d'une noue paysagère
- Exploiter les énergies renouvelables dans le cadre des projets d'habitation

#### 3.1.3.1 Protections phoniques

Le quartier des Erables est coincé entre deux lignes de chemins de fer :

- o La ligne Bordeaux – Nantes, qui permet le trafic des TER et le ferrouillage. Le fret est aujourd'hui à 40 gigatonnes au km : le projet est de passer à 150 gigatonnes, plutôt le jour. Mais la ligne concernée ne sera pas très fréquentée, car les trains de marchandises seront déjà orientés sur la ligne Bordeaux-Paris. Il y a aujourd'hui 300 trains par jour : à l'horizon 2036, ce sera 500 trains par jour en capacité.
- o La LGV, qui permettra le trafic voyageurs et TER.

C'est la ligne Bordeaux-Saintes qui passe au plus près du quartier des Erables (30 trains par jour). A l'horizon 2036, il y aura plus de TER, mais le quartier ne sera pas un « point noir bruit » au sens de RFF (réglementation européenne).

Il n'existe pas aujourd'hui de protections phoniques sur le quartier. Aussi, afin de préserver le quartier d'habitat des nuisances occasionnées par la LGV Paris – Bordeaux, deux murs anti-bruit seront créés. Dans l'optique des travaux de construction, un emplacement réservé est inscrit au PLU.

Le projet LGV protège l'habitat existant en fonction de la réglementation ferroviaire.

Les protections acoustiques de la LGV seront installées en 2014 en 3 mois maximum. Les années 2010 et 2011 seront consacrées au travail sur les lignes. L'APD sera finalisé en 2010. Les jardins familiaux prévus le long de la LGV ne pourront pas être installés avant la fin de ces travaux.

La LGV passe à 6 mètres de hauteur : la protection phonique, aujourd'hui en bois, se fera à 4 mètres au plan de la voie, soit 10 mètres au total. Par ailleurs, dans le cadre de la rénovation des bâtiments existants, des protections ont été demandées à Logévie. La végétalisation est possible, mais demande un entretien important. RFF propose une protection du type de celle de Lormont

Carrié avec un grillage en avant. La ville sera vigilante concernant l'aspect de cette protection, plusieurs propositions seront faites par RFF à la ville sur ce point.

RFF s'est engagé par un courrier en date du 19 juillet 2007 à réaliser un merlon paysager le long de la voie Bordeaux – Nantes. Le projet n'est pas encore précis. Il devra tenir compte de la topographie du site, sachant que la voie ferrée est encaissée par rapport au terrain du projet. Pour que ce merlon remplisse sa fonction, il sera nécessaire de le réaliser sur une parcelle qui appartiendra à la ville. L'étude paysagère au droit du quartier des Erables sera présentée lors de la phase d'avant-projet détaillé en 2009 et concertée avec la commune. Elle pourra être réalisée dès le démarrage du chantier. Le merlon paysager aura une hauteur de 2 mètres, en plus du dénivelé existant, pour une emprise au sol de 6 à 7 mètres. Les arbres seront conservés en tant que de besoin. Un écran acoustique de 3 mètres, prévu pour protéger les habitations existantes, est également prévu au sud du quartier.

Les attentes en termes acoustiques sont les suivantes :

- Bordeaux – Nantes : 50 – 55 décibels
- LGV : 55 – 60 décibels

Aujourd'hui, l'ambiance phonique d'Ambarès-et-Lagrave est à 74 décibels. Sur la ligne Bordeaux – Paris classique, la question du raccordement sud – est (RAC) se pose. L'objectif « bruit » a été fixé à 60 décibels théoriques (à transit ferroviaire maximum) en respect de la réglementation. La ligne sera emmaillotée complètement. Ces chiffres correspondent aux sillons utilisés au maximum à l'horizon 2030.

### ***3.1.3.2 aménagements autour de la résidence***

Le projet d'éco quartier privilégie les circulations douces (vélos et piétons), les activités partagées (jardins familiaux) et l'environnement paysager (noue, merlon). Le traitement des aménagements extérieurs sera également réalisé avec le plus grand soin.

Afin de limiter les flux de circulation automobile et de mettre en avant une démarche éco citoyenne, le nombre de stationnement privatif sera limité à 1 par logement et des locaux vélos seront créés dans les bâtiments.

L'aménagement paysager sera en lien avec celui du quartier et en particulier le traitement de la séparation domaine privé - domaine public.

### ***3.1.3.3 aménagements de voirie et dessertes***

L'aménagement vise à ouvrir le quartier sur la ville, tout en sécurisant les déplacements des personnes et l'accès au futur pôle éducatif, et en limitant la circulation automobile. Pour cela, il a été décidé de créer une voie principale longeant les résidences, mais en sens unique, tout en aménageant la rue de desserte du quartier (rue Larrieu). La CUB, propriétaire du foncier concerné, assurera la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement. Les actions d'accompagnement du projet sont donc les suivants :

**a) Rue E. Larrieu** (partie comprise entre le giratoire et la sortie de la voie de l'opération)  
Aménagement des trottoirs en béton désactivé, construction d'une piste cyclable en enrobés, fourniture et pose de bordures et caniveaux, création d'une aire de stationnement en béton pour deux autobus, d'une aire de stationnement longitudinal VL de 9 places, reprise de la chaussée au nouveau profil et revêtement en enrobés.

### ***b) Voie principale de l'opération***

Conformément au projet, création d'une voie avec chaussée de 3.50 m de largeur, mono pente, bordures et caniveaux en béton, bandes de stationnement longitudinal VL, trottoirs en enrobés et plantation d'arbres d'alignement sur un côté.

Les voies secondaires qui contournent les îlots 2 et 8 sont de nature privée. Elles seront rétrocédées à Logévie par la CUB et seront aménagées par le bailleur social.

#### c) Liaisons douces

Le schéma de desserte viaire est complété par un maillage de cheminements doux qui garantit une grande sécurité aux usagers du quartier (piétons et cyclistes), notamment les écoliers, et se connecte aux circulations douces existantes afin de favoriser l'accessibilité au reste de la ville.

Ces cheminements ont pour but d'instaurer des liens privilégiés entre lieux de vie et les îlots habités et de développer l'accessibilité aux équipements. Ils offrent des ambiances calmes, en cœur de quartier, et deviennent des espaces de détente lorsqu'ils sont associés à certains espaces publics ou partagés.

Ils sont soit connexes aux voiries, mais déconnectés physiquement de la chaussée roulante par une bande réservée au stationnement automobile longitudinal, soit alternatifs aux itinéraires empruntés par les véhicules motorisés.

#### d) Réseau d'eaux pluviales et aménagement d'une noue paysagère

Compte tenu de l'insuffisance des réseaux d'assainissement public dans ce secteur, la nouvelle zone d'aménagement sera équipée de dispositifs de stockage et de régulations des eaux pluviales.

La voie nouvelle sera pourvue d'un collecteur d'eaux pluviales permettant de recueillir les débits de fuite de la voirie, des espaces publics et des parcelles.

Les eaux de ruissellement de la voirie et des trottoirs seront régulées et stockées dans une noue paysagère longitudinale. Son rôle est de diminuer la quantité et la vitesse de ruissellement des pluies d'orages en intégrant des aménagements venant à l'encontre du parcours de l'eau. Ainsi dans une démarche écologique, grâce à des techniques de déviation, d'acheminement et de stockage, elle permet une utilisation vertueuse de l'eau favorisant les éléments vivants, l'infiltration dans le sous-sol pour recharger les nappes et encore une mise en valeur décorative pour les espaces paysagers urbains. La noue paysagère est une technique de drainage et de rétention de l'eau qui en plus de sa valeur pratique présente une forte vocation esthétique dans l'aménagement paysager. Son utilisation agit de trois manières sur le détournement des pluies d'orages :

- Récupération et stockage des eaux de ruissellement
- Captation par les végétaux ou par les sols en fonction de la porosité
- Infiltration des eaux de pluies dans les sous sols

Les eaux des lots privatisés seront stockées et régulées sur la parcelle (toiture terrasse, chaussées réservoir, ...) et récupérées autant que possible pour l'arrosage des jardins familiaux et partagé. Le réseau « eaux pluviales » de la voie existante sera remplacé par un collecteur capacitairess permettant de stocker le volume généré par le nouvel aménagement.

L'ensemble de ces réseaux aura pour exutoire le collecteur 400 existant au nord, qui se rejette dans le fossé bordant la voie ferrée.

#### e) Réseaux liés à l'aménagement (assainissement, gaz, électricité, téléphone)

La création d'un réseau d'assainissement est nécessaire le long de la nouvelle voie principale. La CUB (DOEA) en assurera la réalisation pendant la durée de l'aménagement urbain. Une partie de rénovation du réseau existant est à prévoir également.

Les travaux d'aménagement par la CUB s'accompagnent de la mise en place ou mise en conformité des réseaux téléphone, eau potable, gaz et électricité.

#### **f) Aménagement paysager et traitement des espaces publics**

Les espaces publics auront un rôle essentiel dans la vie du quartier : support de relations sociales et de mixité sociale en initiant des échanges avec le reste de la ville.

La conception de ces espaces permettra la « gestion différenciée » :

- Limitation de l'imperméabilisation des sols
- Choix d'espèces végétales locales, robustes et peu consommatrices d'eau
- Utilisation des eaux de pluie récupérées pour l'arrosage
- Absence d'utilisation de produits phytosanitaires pour l'entretien

Les espaces situés en fond de quartier seront entretenus à la manière d'une prairie plantée, qui pourra ainsi devenir un lieu de mixité sociale où les habitants viendraient cueillir des fleurs.

#### **3.1.3.4 Réseau numérique**

L'objectif est de mettre à disposition du pôle éducatif et des habitants du quartier les services présents et futurs via la fibre optique. Le « réseau primaire » n'arrive pas jusqu'au quartier et sera donc réalisé pendant la durée des travaux.

Les conditions de sa réalisation restent à définir. En effet, le réseau se développe dans une optique « développement économique » et le coût actuellement à charge du « bénéficiaire », soit Logévie et le pôle éducatif. La CUB étudie actuellement la possibilité de subventionner le développement du réseau.

Le « réseau secondaire » est le maillage du quartier jusqu'aux logements eux-mêmes, permettant alors aux habitants de bénéficier des services de la fibre optique. Logévie en assurera la réalisation afin d'amener ce réseau jusque dans les logements.

#### **3.1.3.5 Pôle éducatif**

Le pôle éducatif des Erables est appelé à jouer un rôle structurant dans le projet de renouvellement urbain, ainsi qu'un point d'ancre de la vie de quartier.

Dans cette perspective, il sera localisé en entrée de quartier, conférant au futur équipement une double fonction de point d'accroche avec l'espace urbain extérieur (par un parvis à l'angle Sud-Ouest et une fonction dépose parents côté centre ville) et en même temps de centre de gravité du nouveau quartier.

Il regroupera 12 classes d'école élémentaire sur un terrain de 4 000 m<sup>2</sup>.

Son ouverture est prévue pour septembre 2010, en lien avec le déplacement de l'école élémentaire Victoire, démolie dans le cadre de la ZAC centre ville.

L'école constituera notamment un point de convergence des flux de mode doux :

- sur le côté Est elle sera en effet longée par une « coulée verte » s'insinuant du Nord au Sud entre les nouveaux logements collectifs et le parcellaire existant,
- sur le côté sud, par un double cheminement piétonnier et deux roues, ainsi que par une voirie pénétrante permettant l'accès au nouveau quartier.

Afin de favoriser le caractère d'équipement urbain, de signal d'entrée de quartier tout en préservant une surface généreuse d'espaces extérieurs paysagés et récréatifs, le bâtiment sera construit sur deux étages, permettant une harmonisation de son gabarit avec ceux des petits immeubles collectifs prévus dans le lotissement.

Le potentiel environnemental et paysager de la chênaie existante sur le site sera préservé par la création d'un square à l'est de l'école, constitué à partir de ce noyau arboré existant et constituant le débouché de la coulée verte projetée. Un accès à ce square depuis les espaces de récréation de l'école est envisagé.

Un verger pédagogique sera situé à proximité, mis à disposition de l'équipe enseignante pour conduire des actions liées à l'environnement.

Un toit végétalisé est prévu pour l'école des Erables.

### **3.2 Services aux habitants**

#### **3.2.1 Gestion urbaine de proximité et propreté (chpv / doe)**

La gestion urbaine de proximité s'appuie sur une régularisation foncière du quartier (ch. 3.1.1), afin d'établir un dispositif « propreté » durable. La ville est actuellement en porte-à-porte en matière de collecte des déchets, la CUB y est présente en régie.

##### **3.2.1.1 Collecte et tri des déchets**

Le nouveau dispositif s'appuiera sur la suppression des vide-ordures et donc l'externalisation des déchets, avec conteneurs enterrés ou semi enterrés. Il permet de libérer des m<sup>2</sup>, du temps de travail pour les gardiens et supprime les problèmes sanitaires en pieds d'immeubles et les risques d'incendies (assurances). L'achat du matériel et la pose sont à charge du bailleur.

	<b>Avantages</b>	<b>Inconvénients ou contraintes à intégrer</b>
<b>bornes enterrées</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Esthétique</li><li>■ Pas de risque de dégradation de l'enveloppe béton</li><li>■ Moins d'odeurs</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Prévoir des protections pour qu'aucun véhicule ne puisse circuler sur le mobilier.</li><li>■ Mobiliers enfouis plus profondément dans le sol avec une contrainte importante à prendre en compte à la pose.</li><li>■ Surface du mobilier au niveau du sol è risque d'entrée d'eau dans la cuve béton.</li><li>■ Mobiliers équipés d'une plate-forme ascenseur pour la sécurité. Il s'agit d'un mécanisme qui peut poser problème. Le déplacement par câble et poulie occasionne parfois des risques de blocage de la plate-forme.</li><li>■ Le mobilier doit être mis hors service si cet élément est défaillant.</li><li>■ Plus d'entretien à prévoir (contrat d'entretien plus lourd à prévoir).</li></ul>
<b>bornes semi enterrées</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Pas de risque d'entrée d'eau</li><li>■ Pas de plate-forme ascenseur</li><li>■ Mise en œuvre simple</li><li>■ L'entretien se limite à la borne</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ La partie hors sol peut être vulnérable s'il n'y a pas de protection en périphérie du mobilier.</li><li>■ Plus de risque de dégradation de l'enveloppe béton lors de la collecte.</li><li>■ S'assurer de la bonne étanchéité de la cuve dans le sol pour qu'il n'y ait pas d'infiltration d'eau. En effet la présence d'eau provoque des dégagements d'odeurs nauséabondes sur les mobiliers d'ordures ménagères.</li></ul>

La CUB aide à dimensionner le projet et ses installations. S'agissant de la sensibilisation amont des habitants, la direction communication de la CUB accompagnera également la mise en place du dispositif, en lien avec Logévie et la direction des opérations environnement (DOE) de la CUB. Aujourd'hui, le tri sélectif a lieu aux Erables et les habitants sont habitués à marcher.

##### **3.2.1.2 Encombrants :**

Les encombrants sont aujourd'hui ramassés par le gardien et stockés dans un local, avant d'être ramassés par une entreprise. La CUB n'assure pas le ramassage des encombrants, ils demeurent en apport volontaire.

Une réflexion est en cours pour innover en la matière. Les obligations réglementaires issues du Grenelle de l'Environnement renforceront cette réflexion. La valorisation des matières devra être plus importante, d'où une nécessité de tri plus important.

### **3.2.1.3 Déchets végétaux et compost**

Une entreprise passe aujourd'hui aux Erables pour l'entretien des espaces verts en complément du gardien.

La valorisation des déchets biologiques est envisagé avec la mise en place d'un composteur à la cantine, qui pourrait servir aux programmes de jardins, avec l'aide de la CUB qui travaille avec les écoles pour sensibiliser les enfants au moins une fois dans leur scolarité au tri. Des composteurs seront aussi affectés à l'usage des maisons individuelles du quartier. L'utilisation du compost se fera sur site, avec la mise en place de jardins familiaux.

### **3.2.2 Jardins familiaux et lieux jardinés**

Un jardin partagé, un verger pédagogique et des jardins familiaux, viendront donner une dimension humaine aux espaces verts destinés à agrémenter le quartier, et permettre aux habitants de se les approprier. Ces espaces jardinés ont vocation à participer à la définition du paysage, à favoriser la sensibilisation et l'éducation à l'environnement et améliorer le cadre de vie du quartier des Erables.

Les habitants seront associés étroitement à la conception du projet global avec la ville et ses partenaires. Une récupération des eaux pluviales des bâtiments est envisagée pour alimenter en eaux les jardins. Enfin un travail avec la restauration scolaire du pôle éducatif sera engagé, afin que les déchets organiques liés à l'activité de cette dernière puissent être utilisés pour créer un compost à destination des jardins.

#### **3.2.2.1 Jardins familiaux**

Plus de 5 700 m<sup>2</sup> sont dédiés à la création de jardins familiaux. Ces parcelles de terre, intégrées aux espaces publics du quartier, seront mises à disposition des jardiniers et de leur famille, afin qu'ils en jouissent pour leurs loisirs et qu'ils le cultivent pour leur consommation personnelle, à l'exclusion de tout usage commercial.

La création de cette cinquantaine de parcelles d'une superficie moyenne de 70 m<sup>2</sup> sera également concertée avec les habitants, en lien avec le futur gestionnaire et les autres acteurs, notamment RFF. Une charte de gestion définissant un cadre légal pour structurer et formaliser le mode de gestion des jardins sera formalisée.

#### **3.2.2.2 Jardin partagé et verger pédagogique**

Deux parcelles d'une superficie totale de 1 700 m<sup>2</sup> seront dédiées à la création d'un jardin partagé et d'un verger pédagogique au sud-est du quartier.

Le jardin partagé (540 m<sup>2</sup>) est voué à devenir un lieu de mixité sociale proposant des activités collectives de jardinage, supports de sensibilisation à l'environnement, dans une démarche participative. Ce lieu collectif doit permettre de créer une dynamique de quartier reposant sur des valeurs de solidarité et de créativité.

Autre espace de découverte et d'éducation à l'environnement, le verger pédagogique (1 160 m<sup>2</sup>) a vocation à devenir un lieu approprié par les élèves du pôle éducatif et géré par l'équipe éducative. Son aménagement fera l'objet d'échanges avec les acteurs associatifs experts qui apporteront leur aide aux élèves et aux enseignants.

### **3.2.3 Salle de quartier**

Une salle de quartier sera située en entrée de quartier, au nord, ce qui garantit une visibilité « qualitative » du quartier et du projet de renouvellement urbain. La salle est un bâtiment aménagé sur un niveau. Elle a pour vocation d'accueillir sur ses 250 m<sup>2</sup> de surface des activités multiples ouvertes aux habitants et des événements de diverses natures. Sa gestion sera confiée au Centre Social « La Passerelle » avec une vocation à l'échelle du quartier au sens large (pavillonnaire environnant).

### **3.2.4 Activités et commerces de quartier**

Un travail a été engagé en octobre 2008 avec la CUB, Logévie et la DDTEFP. Il reste à définir des solutions par rapport aux 3 pistes explorées :

- Le recueil des attentes des habitants en matière commerciale par un travail mené en lien avec le Centre Social « La Passerelle » en 2009
- La mise à disposition d'activités économiques de 1 200 m<sup>2</sup> maximum de pieds d'immeubles
- Un projet de mise à disposition d'un local pour développer une offre liée à l'accueil de la petite enfance, qui prendra sans doute la forme de deux mini crèches (9 places chacune).

Les premiers locaux seront livrés en 2011, ce qui nécessite un engagement deux ans avant (2<sup>ème</sup> trimestre 2009) des entreprises pour permettre d'adapter les locaux à leurs besoins.

### **3.2.5 Transport et mobilité des habitants**

Un travail a été engagé entre la ville, le bailleur et la CUB autour des déplacements des habitants des Erables. Deux axes ont émergé :

- La modification de la carte scolaire qui résultera de l'implantation d'une école aux Erables devra être annoncée à la CUB très en amont, afin d'adapter la desserte en bus du pôle scolaire de 12 classes.
- Une meilleure implantation de l'arrêt « Barre » (ligne 93) sera recherchée en fonction de la configuration du site.

Par ailleurs, la ville s'est engagée avec la CUB dans le cadre de l'appel à projet FEDER « quartiers sensibles » dans une expérimentation autour de la mobilité durable. Le projet vise à répondre aux besoins de mobilité auxquels le transport public ne répond pas et ne répondra jamais et en complémentarité avec ce dernier. Le parcours de mobilité durable construit notamment à l'attention du public des Erables (femmes seules avec enfants ou de jeunes de moins de 25 ans) comporte 4 étapes :

1. Découverte de l'espace
2. Lutte contre l'illettrisme, alphabétisation
3. Passage du permis de conduire
4. Prêt / achat de véhicule

Le public peut intégrer l'une ou l'autre, ou la totalité des étapes d'un parcours. Un référent social de droit commun a été désigné pour chacune des personnes entrant dans un parcours, afin de s'assurer du suivi et de la continuité de la démarche.

### **3.2.6 Pôle Ev@sion**

La proximité du centre ville du quartier des Erables permettra à ses habitants de bénéficier d'un équipement d'envergure d'agglomération, le pôle Ev@sion.

L'un des axes du projet culturel de la ville vise à favoriser l'expression de la culture de tous. Il s'agira de construire un pont entre les pratiques culturelles de tous et le rapport aux cultures

numériques. A ce titre, la collectivité, qui souhaite que l'action culturelle de la ville s'inscrive dans une mémoire et une tradition, mettra l'accent sur la relation au monde de l'image que la révolution du numérique a particulièrement affecté ces quinze dernières années. Cette thématique, forte et revendiquée, sera un axe initial et non exclusif de son travail, pour un lieu qui se veut d'abord un espace d'expérimentation sociale. La conduite de ce projet placera le Pôle Culturel Evasion dans une dynamique pour un partenariat régional, avec une priorité forte sur l'agglomération bordelaise. Le rapport à Internet comme espace d'expression et d'accès à l'information sera placé au centre de la démarche.

Des actions seront construites sur le territoire, afin d'inscrire de façon dynamique la mobilité des populations et notamment celle du quartier des Erables, dans l'accès à la culture numérique, comme facteur de cohésion et de lien social, notamment en lien avec les associations partenaires.

### **3.3 Accompagnement des habitants**

#### **3.3.1. La clause d'insertion**

Une clause d'insertion sera intégrée à tous les marchés publics du quartier (Logévie, ville et CUB) afin de permettre que l'emploi créé par les travaux profite aux habitants du quartier. Tous les marchés publics ainsi passés en vue de la réalisation des travaux sur le quartier comprendront un volume d'heures réalisées par des personnes intégrées dans un dispositif d'insertion ou issues du quartier des Erables ou de Bel Air.

La ville et Logévie bénéficieront dans ce cadre de l'ingénierie du PLIE des Hauts de Garonne.

#### **3.3.2. L'action « vidéo » de Marlou Films**

Une action avec l'association Marlou Films a débuté dès 2007 pour accompagner la parole des habitants sur le quartier. Marlou Films suit les différentes étapes de restructuration du quartier autour d'un projet vidéo favorisant la participation des habitants. Il s'agit à la fois d'associer la population du quartier à une initiation et une formation audiovisuelle et de valoriser celles-ci par la réalisation avec ce public d'un documentaire. Celui-ci retracera l'historique du quartier, une évocation du quartier aujourd'hui et le diagnostic qui a conduit au projet de renouvellement urbain (2007), le projet de renouvellement urbain (2008), le suivi des travaux et la création d'un nouveau quartier (2009). Les habitants du quartier participent à la fois à l'élaboration du scénario, aux formulations des questions pour les interviews, mais également au tournage et au montage du film.

#### **3.3.3. L'accompagnement du Centre Social « La Passerelle »**

La présence du Centre Social est également un outil précieux pour accompagner la parole des habitants. La fête de quartier a été créée à l'initiative des habitants et valorise l'image du territoire. Cette démarche participative est accompagnée par le Centre Social. La construction d'une salle de quartier permettra de formaliser ces démarches dans un lieu identifié.

## **4. Conduite de projet, calendrier et estimation financière**

### **4.1 Conduite de projet et gouvernance**

Les partenaires souhaitent que la démarche conduite aux Erables soit exemplaire en termes de gouvernance.

A ce titre plusieurs outils sont mis en oeuvre :

- Un comité de pilotage du projet urbain, piloté par la ville
- Des réunions publiques régulières, menées par la ville, pour associer les habitants à l'évolution du projet
- Les jardins, comme principal outil de gouvernance mis en place sur le quartier des Erables, qu'ils soient familiaux (concertation pour la construction des ces derniers) ou collectifs (lieu de mixité sociale).
- D'autres expérimentations, notamment la construction d'un groupe de travail où les habitants sont parties prenantes de l'entretien de leur quartier pendant la durée des travaux. A cet effet, des représentants des locataires seront désignés pour travailler avec les services de la ville et du bailleur autour de l'entretien quotidien du quartier. Les demandes sont étudiées en groupe de travail et validées ou refusées. Les habitants participeront ainsi pleinement à la décision et auront connaissance du pourquoi des refus ou des accords. Le deuxième avantage repose sur la prise de conscience de la nécessité d'accompagner l'attente par un entretien régulier du quartier.

Les grandes orientations du projet ont été abordées avec les habitants du quartier, à l'occasion de deux grandes réunions publiques de quartier, tenue en octobre 2006, puis décembre 2008.

Pour la CUB, différentes directions sont impliqués dans la réalisation et le suivi du projet :

- DDUP (Politique de la ville, Projets urbains, Habitat)
- DDOA (conduite de projet opérationnel)
- DOVCP, DOE (Pôle opérationnel aménagement)
- DAE (réseau numérique)
- DCAM, DPE (marchés et clause d'insertion)
- DOE (déchets, gestion urbaine de proximité et communication)
- DAF (Action foncière)
- DDU (transports en commun, mobilité des habitants)
- DDDEU (éco quartier)
- DSPE (animation école)

### **4.2 Calendrier prévisionnel des opérations et estimations financières**

	<b>Maître d'ouvrage</b>	<b>Action</b>	<b>Estimation financière (€HT)</b>
2007	Ville – CUB - Logévie	Etude pré opérationnelle	16 260
2009	Logévie	Etude de conception 1 <sup>ère</sup> tranche	1 000 000
	Ville	Accompagnement jardins familiaux	15 000
	Ville	Pôle éducatif	3 650 000
	Ville	Mission commune paysagiste	8 000
	CUB	Voie principale, noue et réseaux	630.000
	CUB	Rue Larrieu et réseaux	250.000
	CUB	Assainissement à créer	300.000

2010	CUB	Rénovation de l'assainissement existant	120.000
	CUB	Réseau fibre optique	55.000
	Logévie	Etude de conception 1 <sup>ère</sup> tranche	
	Logévie	Travaux de construction 1 <sup>ère</sup> tranche	8 500 000
	Ville	Accompagnement jardins familiaux	10 000
	RFF	Merlon paysager	
	Ville	Espaces verts et mobilier sur voirie	207 000
2011	Logévie	Travaux de construction 1 <sup>ère</sup> tranche	
	Logévie	Etude de conception 2 <sup>ème</sup> tranche	850 000
	Ville	Accompagnement jardins familiaux	10 000 €
	Ville	Espaces verts, mobilier îlots ouest	62 000 €
2012	Logévie	Relogement bât A	30 000
	Logévie	Démolition bât A	200 000
	Logévie	Travaux de construction 2 <sup>ème</sup> tranche	7 500 000
	Ville	Salle de quartier	300 000 €
	Ville	Espaces verts et jardins familiaux est	111 000 €
2013	Logévie	Travaux de construction 2 <sup>ème</sup> tranche	
	Logévie	Etude de conception 3 <sup>ème</sup> tranche	150 000
	Ville	Aire de jeux et plateau boulistes	55 000 €
2014	Logévie	Travaux de construction 3 <sup>ème</sup> tranche	1 200 000
	Logévie	Réhabilitation bât B et C	600 000
	Ville	Espaces verts et jardins familiaux nord	45 000
	RFF	Protections acoustiques	

Le coût total du projet urbain proposé est estimé à 27.3 M€ HT, hors travaux RFF, pour l'investissement.

La contribution financière totale de la CUB est estimée à 2,5 M€, comme suit :

- 1.300.000 € pour l'aménagement. La règle de répartition entre les crédits politique de la ville (DDUP) et les crédits voirie de desserte (DOVCP) applicable à l'aménagement est de 75% (DDUP) - 25% (DOVCP)
- 1.152.000 € pour les aides à la pierre
- 55.000 € pour le réseau primaire « fibre optique »

Pour rappel, concernant le pôle éducatif, 5 classes sont liées aux besoins de la ZAC de centre-ville et bénéficient ainsi d'une aide financière CUB de 2 M€ à ce titre, dans le cadre de cette ZAC.

(Voir Tableau financier général du projet)

**PROJET D'ECOQUARTIER DES ERABLES - AMBARES-ET-LAGRAVE**

OPERATIONS	NBRE LOGTS	MAITRE D'OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	Ville	CUB	Conseil Général	Conseil régional	Bailleur social	Europe	Etat	Autres	PRETS
<b>DEMOLITION DE LOGEMENTS SOCIAUX</b>				19,6%										
Démolition du bâtiment A	32	Logévie	200 000	19,6%	239 200					200 000	100%			
Sous Total 1 DEMOLITION DE LOGEMENTS SOCIAUX	32		200 000		239 200					200 000	100%			
<b>CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX</b>				5,5%										
Etude de conception 1ère tranche														
Travaux de construction 1ère tranche	72	Logévie	1 000 000	19,6%	1 196 000			60 000	6%	20 000	2%	20 000	2%	10 000 1% 790 000
Etude de conception 1ère tranche		Logévie	8 500 000	5,5%	8 967 500			510 000	6%	170 000	2%	170 000	2%	85 000 1% 6 715 000
Travaux de construction 2ème tranche	46	Logévie	850 000	19,6%	1 016 600			51 000	6%	17 000	2%	17 000	2%	8 500 1% 671 500
Etude de conception 1ère tranche		Logévie	7 500 000	5,5%	7 912 500			450 000	6%	150 000	2%	150 000	2%	75 000 1% 5 925 000
Travaux de construction 3ème tranche	20	Logévie	150 000	19,6%	179 400			9 000	6%	3 000	2%	15 000	10%	3 000 2% 1 500 1% 118 500
Travaux de construction 3ème tranche		Logévie	1 200 000	5,5%	1 266 000			72 000	6%	24 000	2%	120 000	10%	24 000 2% 12 000 1% 948 000
Sous Total 2 CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX	138		19 200 000		19 342 000			1 152 000	6%	384 000	2%	1 920 000	10%	384 000 2% 192 000 1% 15 168 000
<b>REHABILITATION</b>				5,5%										
Réhabilitation bâtiments B et C	47	Logévie	600 000	5,5%	633 000							600 000	100%	
Sous Total 3 REHABILITATION	47		600 000		633 000							600 000	100%	
<b>AMENAGEMENTS</b>				19,6%										
Voie principale, noue et réseaux		CUB	630 000	19,6%	753 480			630 000	100%					
Rue Larrieu et réseaux		CUB	250 000	19,6%	299 000			250 000	100%					
Assainissement neuf		CUB	300 000	19,6%	358 800			300 000	100%					
Rénovation de l'assainissement existant		CUB	120 000	19,6%	143 520			120 000	100%					
Réseau fibre optique		CUB	55 000	19,6%	65 780			55 000	100%					
Merlon paysager		RFF												
Espaces verts et mobiliers sur voirie		Ville	207 000	19,6%	247 572	69 000	33%			34 500	17%	34 500	17%	69 000 33%
Espaces verts et mobiliers îlot ouest		Ville	62 000	19,6%	74 152	22 000	35%			10 000	16%	10 000	16%	20 000 32%
Espaces verts et jardins familiaux est		Ville	111 000	19,6%	132 756	37 000	33%			18 500	17%	18 500	17%	37 000 33%
Aire de jeux et plateau bouliste		Ville	55 000	19,6%	65 780	19 000	35%			9 000	16%	9 000	16%	18 000 33%
Espaces verts et jardins familiaux nord		Ville	45 000	19,6%	53 820	15 000	33%			7 500	17%	7 500	17%	15 000 33%
Protections accoustiques		RFF												
Sous Total 4 AMENAGEMENTS			1 835 000		2 194 660	162 000	9%	1 355 000	74%	79 500	4%	79 500	4%	159 000 9%
<b>EQUIPEMENTS ET LOCAUX ASSOCIATIFS</b>				19,6%										
Pôle éducatif		Ville	3 650 000	19,6%	4 365 400	2 785 000	76%			365 000	10%			
Salle de quartier		Ville	300 000	19,6%	358 800	200 000	67%			50 000	17%			
Sous Total 5 EQUIPEMENTS ET LOCAUX ASSOCIATIFS			3 950 000		4 724 200	2 985 000	76%			415 000	11%			
<b>AMENAGEMENTS ESPACES COMMERCIAUX ET ARTISANAI</b>				19,6%										
				19,6%										
Sous Total 6 AMENAGEMENTS ESPACES COMMERCIAUX ET ARTISANAI														
<b>INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET</b>				19,6%										
Etude préopératoire		Logévie-Ville-CUB	16 260	19,6%	19 447	5 420	33%	5 420	33%					
Accompagnement des jardins familiaux		Ville	35 000	19,6%	41 860	12 000	34%			12 000	34%			
AMO paysage HQE		Ville - Logévie	30 000	19,6%	35 880	8 000	27%			6 000	20%			
Projet vidéo		Marlou Films	70 800	19,6%	84 677					10 350	15%	20 400	29%	
Relocation bâtiment A		Logévie	30 000	19,6%	35 880							30 000	100%	
Sous Total 7 INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET			182 060		217 744	25 420	14%	5 420	3%	28 350	16%	20 400		43 420
<b>ECOQUARTIER DES ERABLES</b>			25 967 060	0	27 350 804	3 172 420	12%	2 512 420	10%	906 850	3%	99 900	0%	2 763 420
														11% 244 950 1% 398 100 2% 201 000 1% 15 168 000