

PROJET
DE RÉNOVATION
URBAINE DU
QUARTIER DE

GUINETTE

**BILAN DE LA CONCERTATION
ET DE LA CO-CONSTRUCTION
DU PROJET**



SOMMAIRE

INTRODUCTION

Le contexte	p.4
Le projet	p.4
La démarche de concertation	p.8

PARTIE 1 // LES MODALITÉS DE LA DÉMARCHE DE CO-CONSTRUCTION ET D'INFORMATION

En quelques chiffres...	p.10
Le détail des dispositifs mis en place	p.12

PARTIE 2 // SYNTHÈSE THÉMATIQUE DES ÉCHANGES

Diagnostic et enjeux du projet de rénovation urbaine	p.16
Déclinaison thématique des remarques et propositions	p.18

INTRODUCTION

Le contexte

En juin 2015, le Conseil d'administration de l'ANRU a déclaré le quartier de Guinette éligible à un programme de rénovation urbaine d'intérêt régional (PRiR). Cette décision a amené la ville d'Etampes et la Communauté d'Agglomération de l'Etampois Sud Essonne (CAESE) à signer en septembre 2016 le protocole de préfiguration du programme de rénovation urbaine du quartier avec les différents partenaires du projet : ANRU, Caisse des Dépôts et Consignations, EPARECA, Conseil départemental.

Ce projet de renouvellement urbain a pour objectif de requalifier et valoriser le quartier de Guinette, dans un contexte de transformation du Nord de la commune

Le projet

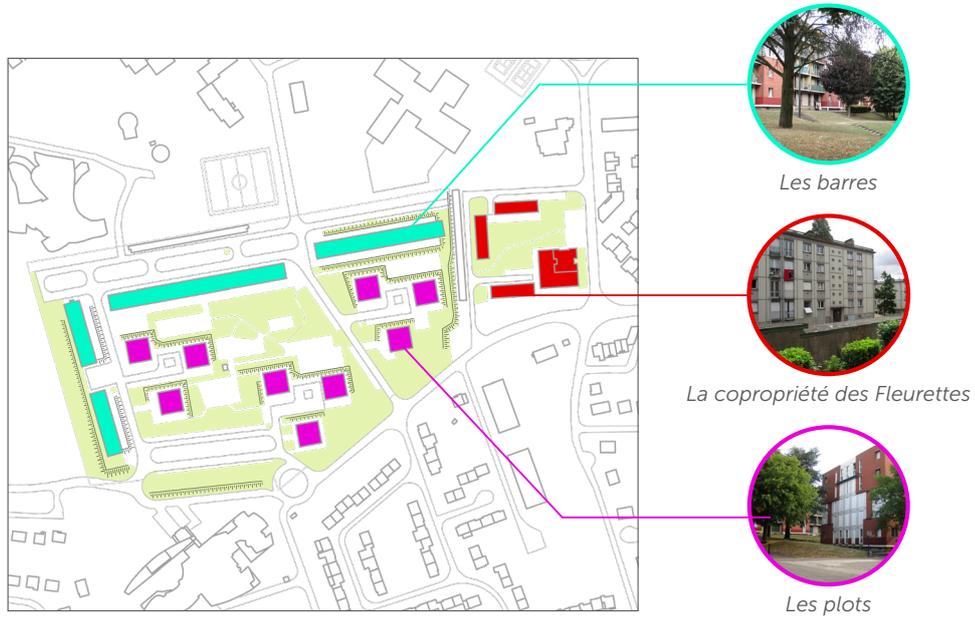
Les objectifs généraux de l'ANRU sont de :

- Réhabiliter le logement social et favoriser l'accès à la propriété afin de promouvoir la mixité et le parcours résidentiel.
- Désenclaver les quartiers concentrant une grande précarité.
- Améliorer les conditions de vie des habitants à l'échelle du quartier et de la ville en favorisant le développement durable, le développement économique et en luttant contre l'insécurité.
- Répondre aux besoins des habitants en termes de services publics.
- Favoriser la rénovation des copropriétés dégradées sous certaines conditions.

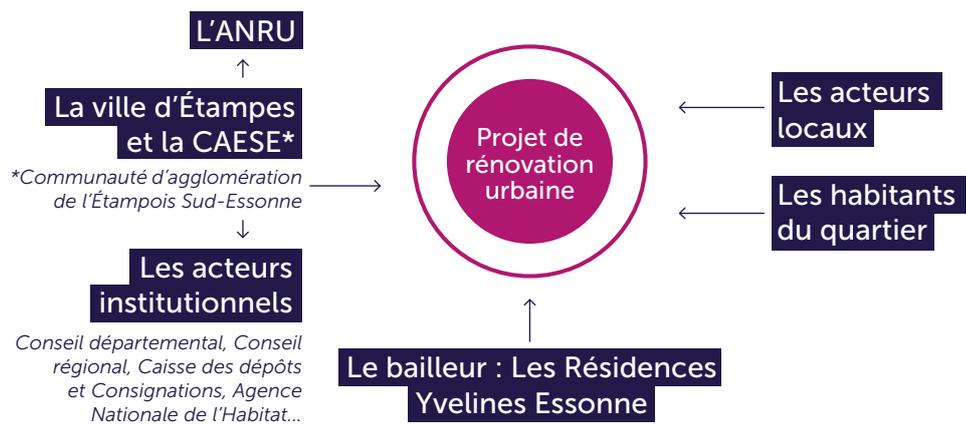
Ainsi, les objectifs incontournables de l'ANRU sur le projet de Rénovation Urbaine du quartier de Guinette sont de :

- Désenclaver le quartier en améliorant les liaisons
- Restructurer le quartier pour améliorer le fonctionnement urbain, sans écarter l'hypothèse de démolition de bâtiments
- Mettre en adéquation la propriété du foncier avec les usages développés sur les espaces extérieurs
- Étudier les possibilités de restructuration des espaces extérieurs (voies, chemins piétons, stationnements), pour un meilleur fonctionnement interne du quartier et une ouverture vers l'extérieur
- Réactualiser les conclusions de l'étude commerciale de 2010, pour définir l'avenir du centre commercial des Fleurettes
- Proposer des solutions durables pour l'amélioration du patrimoine bâti existant

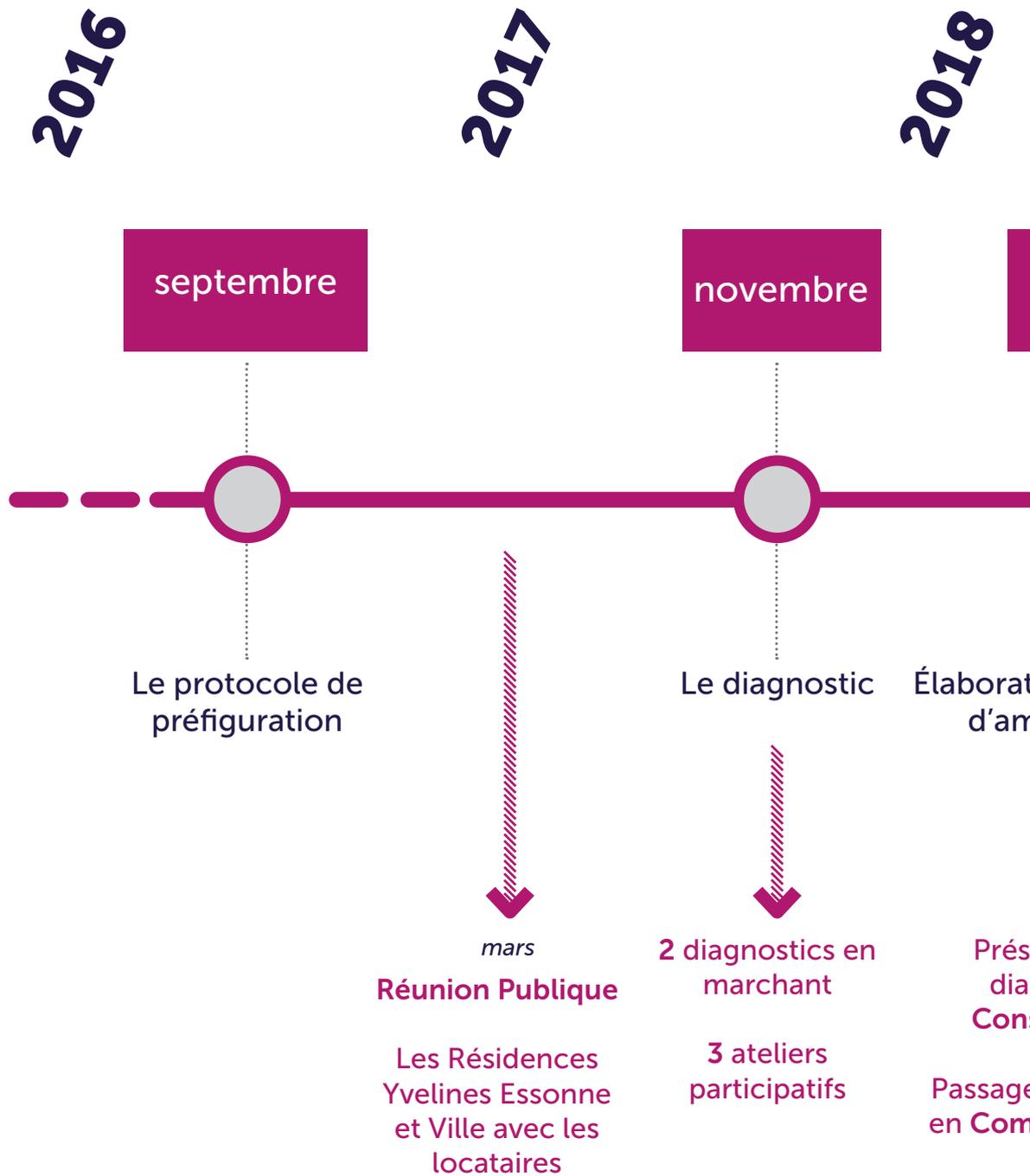
Le périmètre du projet

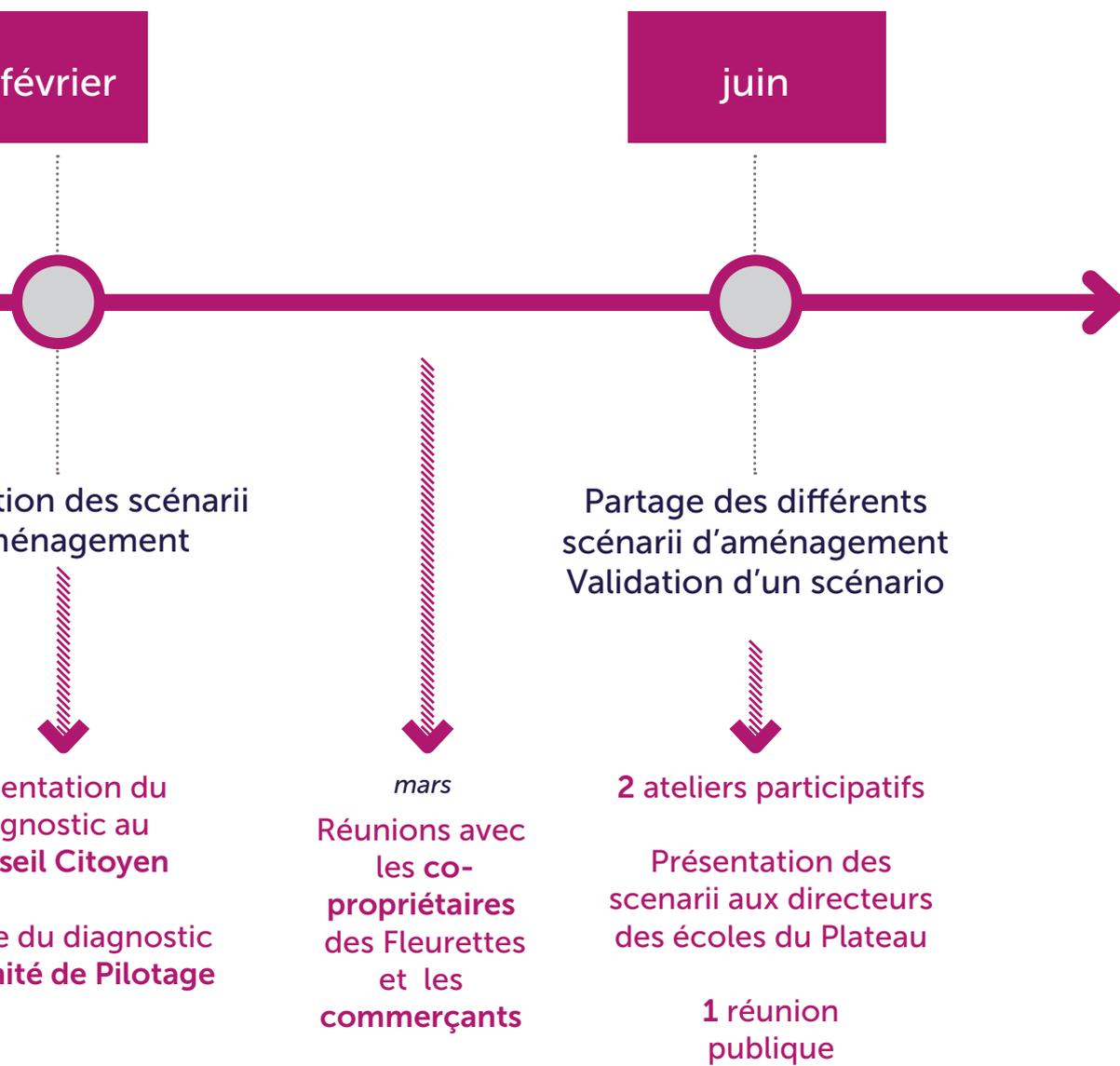


Les acteurs du projet



LES ÉTAPES DE LA CONCERTATION





La démarche de concertation et de co-construction du projet

Une démarche de concertation a ainsi été mise en place par la Ville d'Etampes, durant les différentes phases du projet :

- 1 Phase **diagnostic** (études urbaines, sociales, commerciales, environnementales...)
- 2 Phase de **grandes orientations** pour le projet de renouvellement urbain
- 3 Phase d'élaboration et de choix du **scénario d'aménagement**

Les besoins et ressentis des habitants, mais également leurs attentes ont été recensés grâce à des ateliers thématiques et des rencontres sur le quartier. Cette étape a permis d'établir un diagnostic partagé du territoire. La conception du projet s'est enrichie de l'expertise d'usage des habitants et des acteurs locaux.

Sur les scénarii d'aménagement, la concertation publique a été encadrée par la délibération du Conseil Municipal d'Etampes du 11 avril 2018, selon les objectifs suivants :



La procédure de concertation sera organisée pendant toute la durée de l'élaboration du projet et jusqu'à la signature de la convention pluriannuelle.

La procédure de concertation offre la possibilité aux habitants, aux associations locales et à toutes personnes concernées par ce projet de prendre connaissance :

- Des principaux éléments figurant au protocole de préfiguration au titre du NPNRU;
- Des orientations d'aménagement qui seront définies lors des études pré-opérationnelles de maîtrise d'œuvre urbaine ;



- De recueillir les avis et de formuler des observations et propositions sur le projet.

« Elle précise également les modalités de la concertation avec :

La mise à disposition d'un dossier avec registre pour recueil des avis :

- à la Mairie d'Etampes, 2 place de l'Hôtel de Ville et des Droits de l'Homme
- à la Direction des services techniques municipaux, 19 rue Reverseleux
- à la Mairie annexe Jean Carmet, 1 rue des Noyers Patins
- à la Maison du projet, allée du Docteur Bourgeois

La tenue de réunion publique

La tenue d'atelier participatif

La tenue de permanences au sein de la Maison du projet

La mise en ligne sur le site internet de la ville d'Etampes d'informations sur le projet

La diffusion d'informations sur le projet dans le journal municipal

Le dossier à destination du public comprendra, notamment

- un plan de périmètre de projet soumis à la concertation
- un document de présentation générale du quartier
- un document de synthèse des objectifs du projet urbain
- un cahier destiné à recueillir les avis

Les habitants seront informés du début de la concertation et de ses différentes modalités via un avis administratif affiché au sein des structures citées précédemment et publié dans un journal d'annonces légales, complété d'une publication dans « Etampes Info », 10 jours au moins, avant la date effective d'ouverture de la concertation.

Ce dossier sera complété en tant que de besoin suivant l'avancement des études pré-opérationnelles.

A l'issue de la concertation, un bilan retraçant le déroulement de la procédure et faisant la synthèse des observations fera l'objet d'une délibération en conseil municipal. Ce bilan sera ensuite mis à la disposition du public pendant une durée d'un mois dans les structures citées précédemment. »

PARTIE 1 // LES MODALITÉS DE LA DÉMARCHE DE CONCERTATION, DE CO-CONSTRUCTION ET D'INFORMATION

En quelques chiffres...

- 3 diagnostics en marchant
- 3 ateliers participatifs
- 2 ateliers avec des acteurs de quartier
- 2 réunions publiques

Une concertation continue depuis 2016

plus de 200 participants

tout au long de la démarche

qui ?

Les habitants des « bâtiments rouges », le Conseil Citoyen, l'Amicale des locataires des Résidences Yveline Essonne, les copropriétaires, les commerçants...

où ?

Au centre social Jean Carmet, à la Maison du Projet, en Mairie

Mais aussi...

+

Différents articles parus dans le journal municipal

11

supports d'information disponibles à la Maison du Projet

Une exposition sur l'Histoire du quartier

Une exposition sur le diagnostic partagé

Un dossier explicatif du diagnostic partagé

2

permanences de la Ville et du bailleur à la Maison du Projet pour tous les étampois et étampoises avec une présentation des scénarios d'aménagement

+

des supports d'information distribués en porte à porte (dépliants, flyers d'information)

Phase diagnostic

RÉUNION PUBLIQUE : 16 MARS 2017

Objectifs : présentation de la démarche de rénovation du quartier

DIAGNOSTICS EN MARCHANT

> 25 avril 2016

Objectifs : établir un premier diagnostic des espaces extérieurs et des espaces communs

Participants : Représentants de l'Amicale des locataires et du Conseil Citoyen

> 1^{er} juin 2017

Objectifs : visite des bâtiments et des espaces communs

Participants : gardiens, locataires des Résidences Yvelines Essonne

> 17 novembre 2017

Objectifs : finalisation du Diagnostic ANRU II, notamment sur les espaces publics

Participants : habitants du quartier

ATELIERS PARTICIPATIFS

> 23 novembre 2017

Objectifs : compléter le diagnostic avec une approche plus globale, sous forme de cartographie partagée

3 groupes de travail

Phase scenarii d'aménagement

RENCONTRES ACTEURS DE QUARTIER

Objectifs : échanger autour du projet de rénovation urbaine et de la place de la copropriété des Fleurettes dans le quartier, dans ses usages résidentiels comme commerciaux.

> **Vendredi 16 mars 2018, à 19h30**

Les copropriétaires des Fleurettes

> **Lundi 26 mars 2018, à 16h**

Les commerçants des Fleurettes

ATELIERS PARTICIPATIFS

Objectifs : échanger autour des problématiques liées à la vétusté des bâtiments, identifier les atouts et inconvénients de chaque scénario d'aménagement en vue de choisir un scénario final ; discuter des futurs espaces publics et usages du quartier afin de préconiser des éléments de programmation, de mobilier urbain, d'éléments paysagers, etc.

> **Jeudi 14 juin 2018, à 19h**

une vingtaine de participants

> **Mardi 19 juin 2018, à 19h**

une vingtaine de participants



Phase scenarii d'aménagement

RÉUNION PUBLIQUE

> Mardi 26 juin 2018, à 19h

Objectifs : restituer les échanges de la démarche de concertation et de co-construction du projet, notamment le choix du scénario d'aménagement



PARTIE 2 // SYNTHÈSE DES ÉCHANGES

Diagnostics et enjeux du projet de rénovation urbaine

Synthèse des échanges

Les balades en cœur de quartier ont permis d'identifier avec les habitants les forces et les faiblesses du quartier, en termes d'état du bâti, de taille des appartements, d'aménagements des espaces publics, d'offre de services privés et publics de proximité.

Lors des ateliers, un travail plus précis effectué sur des plans a permis aux participants de faire ressortir des thématiques clés :

Les transports et les déplacements



Une bonne fréquence et des horaires élargis en semaines, et une certaine sécurité des déplacements en cœur de quartier.



Les transports en commun vers l'hôpital général et la zone commerciale «Les Portes d'Étampes», la circulation sauvage à certains endroits et le stationnement problématique au niveau des dépose-minute.

Des problématiques de mobilier urbain, comme des abris-bus endommagés, des éclairages publics peu performants ou un manque de marquage au sol.

Des manques de continuités véhicules pour accéder à la zone commerciale, et de continuités douces (passages piétons notamment).

L'habitat, la propreté et la tranquillité publique



Des logements bien conçus et spacieux



À l'extérieur, présence d'encombrants, de dépôts sauvages.

La récurrence de squats, de surcharge des halls, et de dégradations de bâtiments.

A l'intérieur, des problèmes liés à la vétusté des bâtiments (isolation acoustique et thermique, absence de ventilation, problèmes de canalisations, d'humidité...).

Les commerces et les services



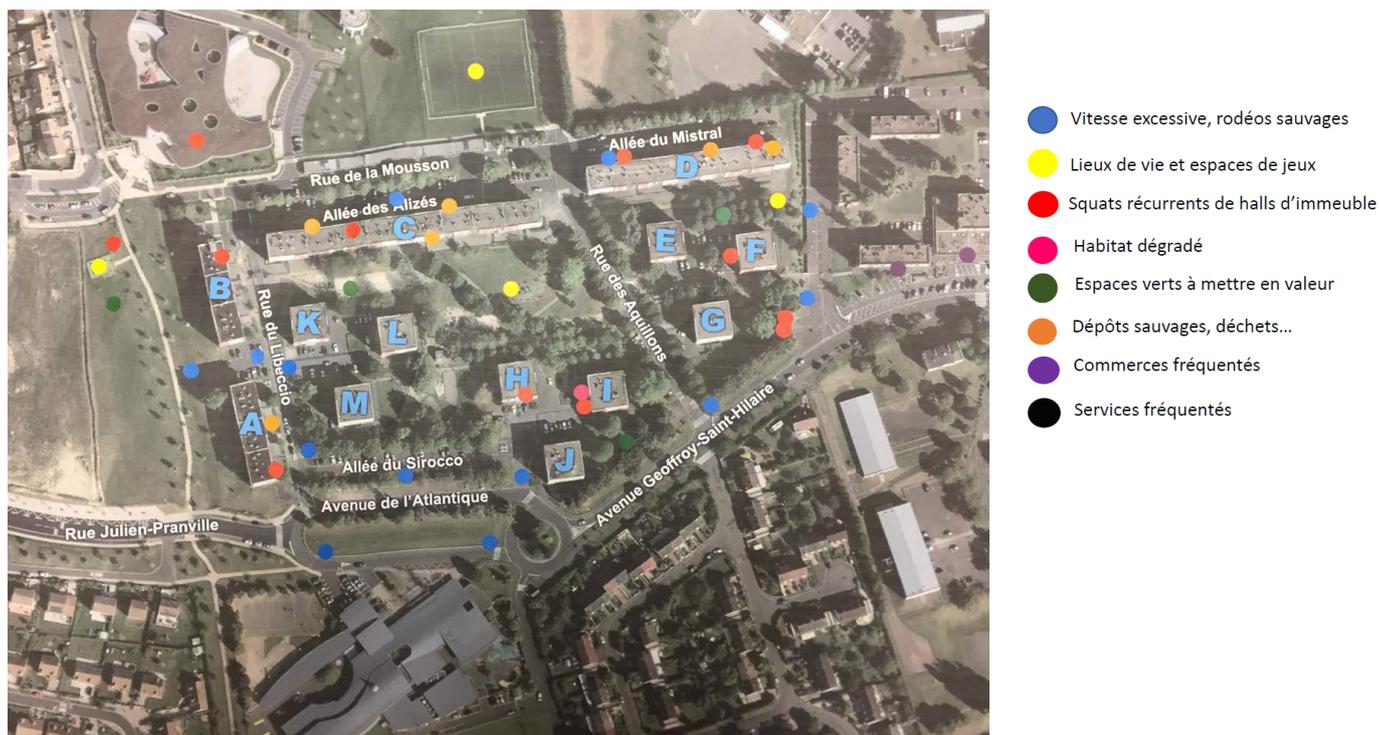
Des équipements et services de quartier très présents (mairie annexe, équipements sportifs, groupes scolaires, centre social Jean Carmet, médecins...), et une proximité du centre commercial E.Leclerc et des commerces de quartier.



La présence de regroupements qui peuvent décourager les commerces de s'installer. Une offre de commerces de proximité peu diversifiée qui n'est pas forcément très adaptée aux habitants.

Besoin d'un espace dédié aux adolescents.

Un exemple de carte réalisée lors des ateliers :



Les conclusions de ce diagnostic partagé :

Cette première phase de la démarche de concertation a ainsi permis aux participants d'émettre quelques préconisations :

- De travailler sur la requalification de cheminements piétons et sur l'offre de transports en commun (desserte, horaires du weekend).
- De proposer l'aménagement de l'espace public afin de susciter davantage de convivialité (bancs et placettes). Ont également été proposés des visiophones à l'entrée des immeubles et des passages plus fréquents de la police municipale.
- De favoriser certains commerces (presse/tabac, laverie, salon de coiffure...).
- De valoriser l'offre de certains équipements sportifs (terrains de pétanque, tennis, basket, city-stade).

Déclinaison thématique des remarques et propositions

Les mobilités



Les participants ont en grande majorité apprécié l'objectif d'ouvrir le quartier afin de simplifier les déplacements et de rendre les différents cheminements (notamment piétons) plus lisibles. Ils ont par ailleurs souligné l'importance d'aménager des pistes cyclables, autant pour rentrer dans le quartier depuis l'avenue Geoffroy saint Hilaire que pour favoriser les déplacements au coeur de la résidence (notamment sur les nouveaux axes Est-Ouest).

Les nouveaux axes structurants de quartier, Nord-Sud et Est-Ouest permettant la couture urbaine avec les autres quartiers, ont ainsi été accueillis de façon favorable dans le projet de rénovation urbaine.

Au regard des voies des Hauts-Vallons récemment mises en impasse par des plots, les habitants posent la question de leur ouverture potentielle.

La programmation en équipements et services



La création d'une nouvelle centralité de quartier le long de l'avenue Geoffroy Saint-Hilaire fait l'unanimité. Les habitants ont en effet souligné le manque de diversité proposé par l'offre de proximité du centre commercial des Fleurettes. Des commerces en pied d'immeubles, associés à des équipements publics pourraient ainsi constituer un nouveau lieu de vie et de passage qui bénéficierait au dynamisme du quartier et animerait l'avenue Geoffroy Saint-Hilaire.

Au regard de la proximité de la zone commerciale du Bois Bourdon et du Centre commercial E.Leclerc, chacun s'accorde sur la nécessité de réfléchir à des commerces de proximité complémentaires aux zones commerciales.

La question des équipements publics a été peu présente. Certains habitants souhaitent que soient privilégiées de nouvelles activités en direction des jeunes publics. Les sollicitations ont aussi porté sur la remise en état du terrain de basket.



Le bâti

Les participants ont apprécié la possibilité et la volonté de revoir l'architecture du quartier, avec un confort amélioré. L'annonce d'une nouvelle offre d'habitat diversifiée a été saluée, avec la mixité entre locatif social, accession à la propriété et locatif libre. Les habitants ont insisté sur leur volonté d'une rénovation du bâti ancien s'intégrant avec les futurs logements neufs.

Le principe du front urbain permettant d'accompagner l'avenue Geoffroy Saint-Hillaire a également été salué : Aujourd'hui on ne sait pas exactement par où passer pour rejoindre le coeur de quartier par exemple, et les points de vue ne sont pas du tout valorisés. A ce sujet, certains participants ont préconisé que les vis-à-vis ne devraient pas être trop proches afin de conserver la vue et la verdure.

De nombreuses questions ont porté sur les modalités de relogement et de réhabilitations. Les participants ont paru rassuré par la garantie de la démarche qui sera engagée par les Résidences Yvelines Essonne et la ville envers les locataires qui seront concernés :

- une enquête sociale personnalisée permettra d'appréhender chaque demande de des locataires (volonté de rester sur le quartier, de se déplacer ailleurs sur Etampes, de changer de ville pour se rapprocher de son travail, d'habiter un logement neuf plus adapté pour les personnes à mobilité réduite...);
- une réunion sera organisée avec tous les locataires concernés par le relogement ;
- plusieurs propositions seront faites aux locataires concernés par le relogement ;
- le déménagement sera pris en charge par le bailleur ainsi que les frais annexes (changement de compteurs, etc)
- les demandes de changement d'appartement seront étudiées
- une information régulière sur toutes les démarches, y compris pour les travaux de réhabilitation aura lieu
- une Maison du projet avec des permanences pour répondre aux questions spécifiques sera ouverte.

Les habitants ont émis le souhait de ne pas augmenter les loyers sur le long terme. Certains ont préconisé l'adaptation des logements aux normes pour les personnes à mobilité réduite dans le cadre des réhabilitations.



Les espaces publics et le paysage

Les avis ont été partagés au sujet de la résidentialisation :

- certains participants ont apprécié l'idée de pouvoir séparer les espaces en pieds d'immeubles des espaces publics à proprement parler
- au contraire, certains préfèrent que de grands espaces en coeur de quartier puissent rester ouverts et accessibles à tous - comme l'est actuellement l'aire de jeux centrale, visiblement très utilisée par les enfants, ou le terrain de pétanque - et vecteurs d'une convivialité de quartier.

Un point important a également été celui des espaces verts : les habitants ont en effet à de nombreuses reprises rappelé l'importance du végétal dans le quartier, véritable atout pour le cadre de vie par exemple représentés par les nombreux alignements d'arbres encadrant les rues. Les participants souhaitent donc conserver ce cadre, voire l'améliorer en proposant de :

- planter de nouveaux arbres moins hauts afin de ne pas occulter la lumière dans les logements
- végétaliser le quartier avec des pelouses qui fonctionnent bien, voire un jardin associatif fermé.



Le choix du scénario d'aménagement

En grande majorité, les participants ont préféré le scénario n°2. En effet, selon les habitants c'est celui qui présente le plus d'avantages :

- une meilleure ouverture et aération du quartier, là où aujourd'hui les participants ont souligné le côté un peu labyrinthique et peu transparent des cheminements, en voiture ou à pied ;
- la continuité de la promenade le long de l'avenue Geoffroy Saint-Hilaire ;
- la facilitation des circulations douces (piétons, pistes cyclables) : aujourd'hui certains habitants circulent à vélo, ou apprennent à leurs enfants à en faire, mais les cheminements sont compliqués et peu sécurisés à travers le quartier ;
- la création d'une centralité et l'arrivée de commerces et d'équipements : les participants ont souligné que cela permettrait de créer de la vie et du passage, ainsi que le retour de petits commerces attractifs de proximité ;
- la végétalisation des voies et des espaces publics et communs, notamment de l'avenue Geoffroy Saint-Hilaire et du nouveau cheminement intérieur au quartier, afin de conserver les nombreux arbres existants et le caractère vert et paysager du plateau de Guinette, très apprécié par les habitants ;
- la conservation d'espaces de rencontre : les participants ont expliqué que de nombreuses personnes utilisaient les espaces de jeux à l'intérieur du quartier, et qu'il serait donc intéressant d'avoir des espaces de convivialité en pieds d'immeubles pour conserver cette atmosphère.