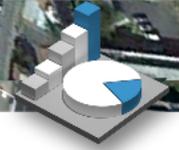


Formation des membres des conseils citoyens à la co-construction des projets de renouvellement urbain dans le cadre des maisons du projet

Du 27 au 31 mars 2017

Restitution du Programme de renouvellement urbain du quartier du Moulin

Quartier actuel



Parcellaire

Trame Viaire

Batiment

Analyse

Points clefs du diagnostic du quartier du Moulin

Le quartier et son environnement

- ▶ Un quartier complètement enclavé / isolé : entre une autoroute et une départementale
- ▶ Un seul accès voiture
- ▶ Peu d'accès au transport en commun
- ▶ Long temps de trajet / pas d'accès au centre ville / accès compliqué à l'hôpital
- ▶ Espaces verts non exploités
- ▶ Parking peu exploité
- ▶ Passage piéton peu sécurisé / problématique des trottoirs
- ▶ Nuisances sonores et pollution
- ▶ Grande friche

Les équipements et les espaces publics

- ▶ Pas de commerces de proximité, ni de marché
- ▶ Installations sportives peu exploitées
- ▶ Crèche saturée
- ▶ Centre jeunesse très peu utilisé
- ▶ Equipements scolaires déconnectés du quartier
- ▶ Moulin de Bao, lieu attractif et conservé
- ▶ Pas de services publics dans le quartier
- ▶ Potentiel foncier avec la caserne désaffectée
- ▶ Espaces de jeux peu nombreux
- ▶ Café / tabac inoccupé
- ▶ Parkings partiellement inutilisés
- ▶ 4 zones de conflit

Habitat

- ▶ 4 types d'habitat : copropriété, zone pavillonnaire, logement social, camp des voyageurs. 2 immeubles dégradés (dont une tour)
- ▶ Coût au m2 assez élevé pour le pavillonnaire et peu de mobilité
- ▶ OPAC : bailleur en difficulté financière, pas de capacité d'investissement
- ▶ Mauvaise performance énergétique
- ▶ Majorité de locataires au sein des copropriétés privées
- ▶ Parties communes dégradées et problèmes d'impayés des charges dans la copropriété
- ▶ Les 2 bailleurs sont signataires du contrat de ville
- ▶ Peu de mixité, seulement 19 maisons individuelles
- ▶ Peu de logements vacants

Enjeux et orientations stratégiques

Enjeux	Orientations stratégiques
Comment désenclaver le quartier ?	<ul style="list-style-type: none">• Ouvrir le quartier sur son environnement (parc,...)• Faciliter les entrées et sorties du quartier (circulation au quotidien,...)• Créer des occasions à des personnes de venir dans le quartier (travail, culture, santé)
Comment rendre plus attractif le quartier ?	<ul style="list-style-type: none">• Mettre en valeur le bâti (tour / « phare »,...) et les espaces, notamment aux lisières du quartier• Renforcer l'attractivité des 3 entrées du quartier (culturelle, commerciale, soins)• Aller vers une meilleure articulation entre habitat /activité économique et espaces verts• Penser les lieux avec les usages à venir (ex : prévoir des lieux d'attente pour les parents près de l'école)• Dé-densifier le quartier sur le plan de l'habitat, au profit d'une mixité fonctionnelle• Créer des « pôles » cohérents et complets : pôle jeunesse, pôle activité / bureaux, pôle commercial, pôle culturel (moulin)
Comment agir maintenant sans figer le quartier en vue des besoins d'évolutions à venir ?	<ul style="list-style-type: none">• Ne pas donner d'affectation définitive à tous les espaces et laisser des espaces vides
Comment assurer une concertation de qualité avec les habitants à reloger ?	<ul style="list-style-type: none">• Leur apporter des réponses concrètes en mobilisant une ingénierie d'accompagnement de qualité.

Restitution du Programme de renouvellement urbain du quartier du Moulin

Projet à 15 ans

Partie

1

Phase:

1



Parcellaire

Trame Viaire

Batiment

Analyse



175,248,000 €

ACTIONS SUR L'HABITAT

Nombre de logements quartier initial	1187 logements	936 logements sociaux 199 logements privés 52 logements précaires Densité : 55 logements à l'hectare Consommation énergétique : 170 kWh/m2
Nombre de logements démolis	552 logements	52 logements précaires 500 logements sociaux
Nombres de logements réhabilités	624 logements	Dont 180 logements en copropriétés Tous les logements sociaux sont réhabilités (ambition « moyen »)
Nombres de logements construits	339 logements	52 maisons individuelles 78 logements intermédiaires 161 logements collectifs
Nombres de logements quartier renouvelé	974 logements	436 logements sociaux 467 logements collectifs privés 71 maisons individuelles Densité : 45 logements à l'hectare Consommation énergétique : 85,63 kWh/m2
<i>Focale sur le camp des voyageurs</i>	<i>Sollicitation pour créer de l'habitat adapté dans la caserne désaffectée, pour une partie des gens du voyage (qui préférerait un habitat groupé à une intégration « diffuse » dans les logements collectifs du quartier)</i>	



Partie 1

1

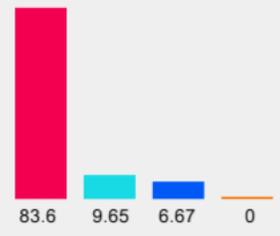
Phase: 1



- T0
- T1
- T2
- T3

Diversité typologie en %

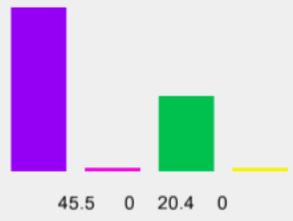
- habitat collectif
- habitat intermédiaire
- habitat individuel
- habitat léger



Nombre de logements démolis :552
Nombre de logements construits 339
Nombre de logements réhabilités 624

Diversité de statut en %

- habitat social
- accession sociale
- promotion privée
- action logement



Diversité

- Habitat collectif
- Habitat intermédiaire
- Habitat individuel
- Habitat léger

Diversité de statut

- Logement social
- Accession sociale
- Promotion privée
- Action logement



HABITAT FONCTIONS MOBILITE DENSITE ENERGIE QUALITE



Analyse

€ 175,248,000 €

Partie

1

Phase: 1



T0

T1

T2

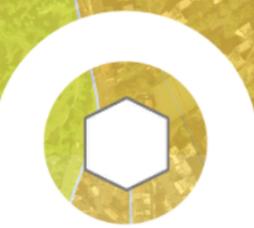
T3

Consommations énergétiques 85.63 kWh / m²

Coûts de gestion / entretien 9.021 € / m² / an

Consommation du secteur résidentiel: chauffage, eau chaude, électricité spécifique et cuisson (kWh/m²/an)

	A	< 75
	B	75 à 100
	C	100 à 125
	D	125 à 150
	E	150 à 175
	F	175 à 200
	G	200 à 225



HABITAT FONCTIONS MOBILITE DENSITE ENERGIE QUALITE



Analyse



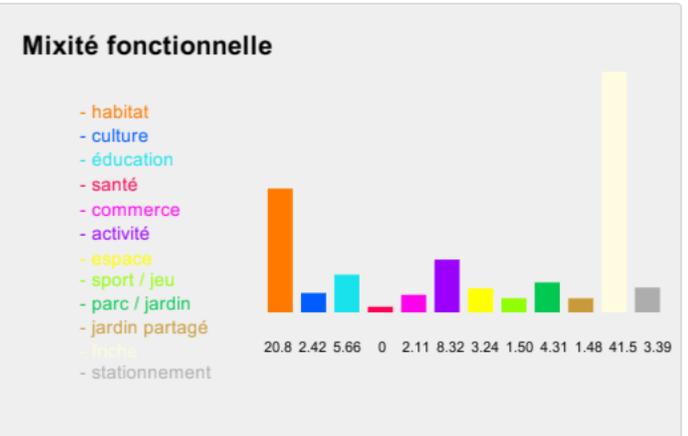
175,248,000 €

ACTIONS SUR LES EQUIPEMENTS ET COMMERCES

Les équipements quartier initial	Le groupe scolaire / La crèche départementale / Un équipement culturel (moulin Bao) / Un centre commercial	
Le groupe scolaire	Réhabilitation	<ul style="list-style-type: none"> • L'école est rendue plus attractive, par le bâti, et via un environnement de type « pôle jeunesse »
La crèche départementale	Démolition	<ul style="list-style-type: none"> • Resituée à proximité de l'école dans un environnement de type « pôle jeunesse »
L'équipement culturel (le moulin Bao)	Réhabilitation	<ul style="list-style-type: none"> • Le moulin est valorisé et rendu plus attractif par les équipements et espaces aménagés créés autour
Le centre commercial	Réhabilitation	<ul style="list-style-type: none"> • Le centre commercial est revalorisé par la tour restaurée qui devient comme un « phare » et des espaces extérieurs de qualité : une étude demandée pour ajuster l'offre commerciale
Les nouvelles réalisations	Création	<ul style="list-style-type: none"> • Un immeuble de services (maison de quartier, espace santé, ...) • 2 immeubles de bureaux • 14 petits commerces de proximité • Un terrain multisports • Un gymnase • Une maison du projet • Une 2^{ème} crèche • Une zone de jardins partagés



- T0
- T1
- T2
- T3



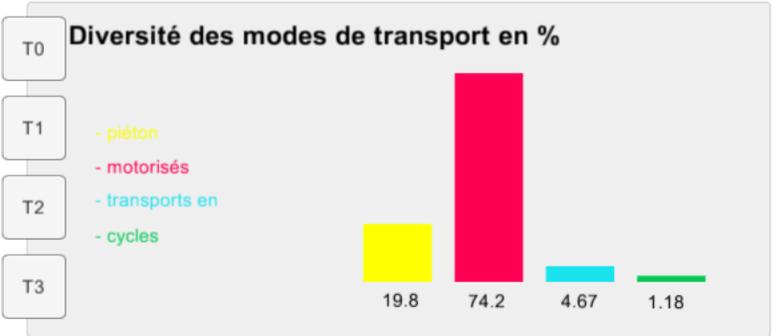
Stationnement

nombre d'emplacements: 1540



ACTIONS SUR L'AMENAGEMENT DU QUARTIER

Les - du quartier : l'enclavement		Les + du quartier : la proximité du parc J.N. Forestier et de l'usine désaffectée au sud
Sur l'enclavement vers l'extérieur du quartier	Au Nord du quartier	Création d'une passerelle piétonne pour se rendre au collège. Création d'une passerelle pour se rendre au parc.
	A l'Est du quartier	Création de 3 ouvertures sur la départementale.
	Au Sud du quartier	Création de deux ouvertures vers la départementale (ex nationale) entre le nouveau centre commercial et les nouvelles habitations. Sollicitation auprès de l'agglomération pour faire des locaux de l'usine désaffectée au sud un complexe culturel (cinéma,...).
Le lien avec le parc J.N. Forestier	Faire entrer le parc dans le quartier	Réaménagement de la butte Création d'une coulée verte (parcours sportif + piste cyclable) d'Ouest en Est sur tout le quartier
Sur l'ensemble du quartier	Création d'un nouveau maillage pour améliorer les circulations piétonnes et motorisés à l'intérieur du quartier + un « mail » (allée d'arbres)	



Ouverture du quartier

Maillage du quartier (surface de trames viaires) 6813
 Maillage du quartier (nombre de connexions): 52



HABITAT FONCTIONS MOBILITE DENSITE ENERGIE QUALITE



COÛT DU PROJET : 175 248 000 €

**Enveloppe de dépenses significative, mais
avec des recettes attendues (foncières,
activité économique, culture)**

Nos actions en matière de GUP une fois le projet validé

La temporalité de la GUP	Les actions réalisées en matière de GUP	Les actions de suivi du projet lui-même (pas de la GUP)
Avant le lancement opérationnel du projet de renouvellement urbain	<ul style="list-style-type: none">• Définition des rôles des référents des volets de la GUP au sein du conseil citoyen (exemple : un conseiller référent sur l'embellissement / propreté, un autre sur l'éducation au respect de l'environnement, un autre sur l'aménagement / communication en direction des habitants)• Une campagne de communication, d'information sur le projet (sensibilisation : rassurer les habitants sur les mutations engagées et le changement d'habitat).• Faire des réunions d'habitants, pour qu'ils soient acteurs du projet (présentation des étapes du projet,...)• Réalisation / présentation d'une maquette du projet, affichage du projet dans les porches).	
Pendant le projet	<ul style="list-style-type: none">• Suivre les impacts sur les habitants (nuisances, accessibilité, sécurité)• Réfléchir et proposer des correctifs éventuels• Mettre en place des palissades éducatives du chantier (voire un belvédère d'où chacun pourra suivre les travaux)• Sécuriser les travaux (agents de sécurité)• Mettre en place des parkings et parcs de jeux provisoires• Mettre une signalétique• Anticiper et suivre la gestion des déchets liés au chantier	<ul style="list-style-type: none">• Suivre le respect des engagements (budget, délais)• Mettre en place un appartement témoin (pour les personnes potentiellement à reloger)
Après le projet	<ul style="list-style-type: none">• Associer les habitants à l'inauguration (pour favoriser leur appropriation du projet)• Sensibiliser les habitants au respect des nouveaux lieux• Vérifier la bonne utilisation des équipements, conformes aux intentions d'origine	<ul style="list-style-type: none">• Vérifier que les engagements premiers sont tenus (bilans)