

ÉTABLISSEMENT  
PUBLIC  
D'AMÉNAGEMENT

**ORLY  
RUNGIS**  
**SEINE  
AMONT**

S12WHY042

VERSION N° 2

FEVRIER 2016



# ZAC MULTISITE DU CENTRE-VILLE DE VILLENEUVE- SAINT-GEORGES

Dossier de demande  
d'autorisation unique « IOTA »

PIECE 9 : BILAN DE LA CONCERTATION  
PUBLIQUE

  
**SAFEGE**  
*Ingénieurs Conseils*

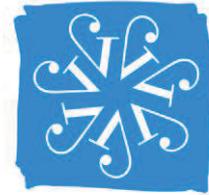
SIÈGE SOCIAL  
PARC DE L'ILE - 15/27 RUE DU PORT  
92022 NANTERRE CEDEX  
Direction Déléguée Ouest : 1 rue du Général de Gaulle - CS 90293 - 35761 SAINT-GREGOIRE Cedex

ÉTABLISSEMENT  
PUBLIC  
D'AMÉNAGEMENT

**ORLY  
RUNGIS**

**SEINE  
AMONT**

LIBERTÉ ÉGALITÉ FRATERNITÉ



*Villeneuve  
Saint Georges*

# Villeneuve Grand Cœur

Le projet de requalification du centre-ville  
de Villeneuve-Saint-Georges

**BILAN DE LA CONCERTATION  
2011- 2012**

# BILAN DE LA CONCERTATION 2011-2012

## PROJET URBAIN DE LA ZAC MULTISITES DU CENTRE-VILLE DE VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

### PREAMBULE

#### A. LES JALONS DE LA CONCERTATION 2011/2012

##### 1/ Les deux premières étapes de mise en œuvre du projet de requalification

- L'enquête publique sur les secteurs de renouvellement urbain en mai 2011
- La signature de la convention PNRQAD en juillet 2011

##### 2/ Une nouvelle phase de dialogue sur les projets urbains sectoriels

- Les dialogues à la Fête de la ville en sept 2011
- Les « Promenades urbaines » en sept 2011

##### 3/ Les approfondissements sur les projets urbains sectoriels et sur les enjeux transversaux

- La réunion publique de lancement de la concertation sur le projet urbain en avril
- Les « Ateliers urbains » du deuxième trimestre 2012
- La rencontre bilan des ateliers en sept 2012

#### B. LES AUTRES RENDEZ-VOUS DE LA CONCERTATION 2012

##### 4/ Les rencontres des acteurs locaux et les rendez-vous avec les villeneuvois

##### 5/ Une démarche constante d'information sur le projet

- La presse, le magazine municipal *Villeneuve et Vous* et les lettres du Maire
- Les sites internet de l'EPA ORSA et de la commune de Villeneuve-Saint-Georges
- Les événements : Festival de l'Oh et Fête de la ville 2012

## PREAMBULE

Le projet de renouveau du centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges ouvre une ère nouvelle dans l'histoire de cette ville, dont l'environnement urbain s'est progressivement dégradé sous l'effet d'une forte pression démographique conjuguée à la paupérisation de ses habitants.

Avec le soutien de l'établissement public d'aménagement Orly Rungis – Seine Amont, la ville a saisi cette opportunité et s'est portée candidate, avec succès, au Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, PNRQAD. Son projet retenu et financé pour 59 millions d'euros, la ville, avec ses partenaires, peut inverser la tendance et insuffler un nouvel élan de développement.

Ce projet de renouveau est porteur d'une amélioration substantielle du cadre de vie pour les habitants et usagers du centre de cette ville de 30 000 habitants. Global, il agit sur la trame viaire, la qualité du bâti et des espaces publics. Il crée les conditions d'une importante production de logements et organise l'accueil de nouvelles activités économiques. Sa mise en œuvre combine des interventions de réhabilitation à l'échelle de certains immeubles et des opérations d'aménagement, telle la ZAC multisites.

Dès l'origine les élus ont souhaité associer les Villeneuvois à la conception de ce projet exceptionnel. Tout au long des étapes d'élaboration et au-delà des concertations légales les citoyens sont invités à participer à la réussite du nouveau « cœur de ville ».

**Les modes d'intervention ont ainsi été débattus à plusieurs reprises avec les habitants depuis 2009.**

La concertation préalable à la création de la ZAC multisites fin 2010 a marqué le lancement des opérations de renouvellement du centre-ville et a permis d'informer les Villeneuvois sur le projet de Ville et le processus d'aménagement. La ZAC, dont le dossier de création a été approuvé par le conseil d'administration de l'EPA ORSA et le conseil municipal de la ville, a été créée par le préfet en février 2011. Les premières acquisitions foncières ont déjà été réalisées au sein du périmètre de la ZAC grâce à une convention avec l'Établissement public foncier d'Île-de-France.

Avec les concertations engagées au printemps 2011, il s'agissait avec les Villeneuvois de préciser progressivement le sens global du projet de requalification acté dans la convention en cours de finalisation à l'époque, et de les associer aux concertations réglementaires successives indispensables à l'ouverture des chantiers (Enquête publique du Préfet sur les secteurs de renouvellement urbain en zone C du PEB (L.147.5) ; AVAP - Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (en remplacement de la ZPPAUP)...) )

**Dans ce contexte complexe, la Ville avec l'appui de l'EPA Orly-Rungis • Seine Amont, a souhaité poursuivre un processus de concertation d'ensemble et de long terme sur le projet du centre-ville. Il s'agit, au-delà des concertations légales de développer avec tous les Villeneuvois une participation large. Pour faciliter l'appropriation du projet et le nourrir de propositions, une démarche d'information constante a été mise en œuvre.**

Les ambitions générales et le projet d'ensemble ont été arrêtés le 1<sup>er</sup> juillet 2011 avec la signature en présence du Ministre, de la convention qui associe de nombreux partenaires. C'est la « feuille de route » des grands équilibres et des grands tracés du projet de requalification du centre-ville, à partir de laquelle la concertation s'est développée ces deux dernières années.

Elle s'est ouverte sur des sujets de vie quotidienne (les déplacements et les itinéraires au sein du quartier, l'ambiance urbaine, etc.) et sur des objets urbains précis (la conception de l'aménagement des places et des rues, les équipements publics et les usages...). La concertation qui concerne en premier lieu les habitants, mais aussi les usagers et les commerçants du centre-ville, se devait aussi d'associer l'ensemble des Villeneuvois.

Le processus de concertation avait pour objectif de :

- permettre aux habitants d'exprimer leurs attentes, leurs besoins, leurs inquiétudes éventuelles, et leurs propositions ; enrichir ainsi le travail des architectes urbanistes et des techniciens
- faciliter l'appropriation du projet, son processus complexe et sa temporalité de réalisation ;
- associer les acteurs associatifs, économiques et sociaux.

## **Deux démarches singulières**

### **Les « promenades urbaines »**

Pour compléter les réunions publiques qui éloignent certains publics de la concertation, et pour faciliter les échanges concrets sur le terrain, des balades urbaines, en petits groupes, ont été proposées sur une demi-journée environ. Elles ont permis aux habitants et usagers de participer à une visite commentée et d'instaurer un dialogue in situ sur les enjeux du projet. Ces promenades en appellent à la maîtrise d'usage des habitants et usagers.

Ces visites ont mobilisé des élus et des membres de l'équipe projet (urbaniste, architecte ou technicien du projet). Un carnet de visite sous forme d'album photographique « avant /après » permettait de mieux comprendre les ambitions du projet urbain. Les visites ont permis à la fois l'appréhension des potentiels et des limites des sites (opinions, perceptions, pratiques de l'espace...), et une mise en situation des projets.

### **Les « ateliers urbains ».**

À l'invitation de la ville, les ateliers du printemps 2012 ont engagé des débats sur des enjeux concrets du projet choisis par les habitants lors d'une première rencontre.

Consacrés à plusieurs thématiques, ils se sont déroulés sous la forme de soirées d'échanges réunissant 20 à 50 personnes en présence d'intervenants choisis en fonction du thème de débat (service de la ville, technicien de l'EPA, architectes-urbanistes...).

Une séance de bilan a permis de synthétiser les propositions et de restituer les échanges au Maire et aux élus présents.

36 personnes se sont inscrites aux ateliers urbains lors de la réunion publique, une trentaine d'entre eux étaient présents aux deux premiers ateliers, le dernier ayant attiré davantage de Villeneuvois – 15 nouveaux inscrits sur la liste de diffusion du compte-rendu

**L'ensemble, au fil des mois, a permis de mobiliser sous des formes variées de concertation et de débats plusieurs centaines de villeneuvois qui se sont déplacés personnellement pour s'informer sur le projet, pour participer au débat et aux événements, mais aussi pour défendre leur point de vue et parfois leurs intérêts.**

**Le projet apparaît de plus en plus nécessaire et sa crédibilité opérationnelle est aujourd'hui assez forte pour susciter quelques impatiences. Si la plupart des villeneuvois considèrent le projet de requalification comme une opportunité de transformer le quartier et se retrouvent sur la nécessité et même l'urgence à agir, les étapes franchies, et le temps long de sa mise en œuvre, n'en ont pas moins suscité des inquiétudes.** La présentation du projet urbain, qui concrétise les modalités de transformation du centre-ville auprès des habitants, a naturellement soulevé des interrogations pour les ménages concernés, mais aussi pour les riverains qui s'interrogent sur le patrimoine de leur quartier et formulent des inquiétudes quant aux impacts du projet sur leur quotidien et le fonctionnement du quartier (assainissement, circulation, commerces...).

**Aussi, les temps de la concertation doivent-ils permettre d'apporter à chacun des réponses sur les incertitudes que feront peser la vie d'un chantier de long terme.**

**Le travail de proximité sur le relogement et les aides à la réhabilitation, l'ouverture d'une maison des projets, la communication tout au long du chantier, mais aussi sans doute la suite des ateliers urbains devraient permettre à tous, après les concertations légales en cours et à venir (AVAP, DUP), de trouver les occasions de rester mobiliser pour la réussite du projet de requalification du centre-ville de Villeneuve Saint Georges.**

## A. LES JALONS DE LA CONCERTATION 2011

*Le projet devient plus concret pour les habitants, les interrogations se précisent sur le contenu du projet, l'urgence et la nécessité d'agir sont très présentes.*

### 1/ Les deux premières étapes de mise en œuvre du projet de requalification

1-L'enquête publique sur les secteurs de renouvellement urbain en mai 2011

**L'enquête publique préalable à la création des secteurs de renouvellement urbain en zone C du PEB (art. L147-5 C.U.) a été l'occasion de consulter les villeneuvois sur les orientations urbaines du projet de requalification du centre-ville et le programme de la ZAC multisites. Elle a mobilisé de nombreux participants, et mis à jour le besoin d'information des citoyens et des acteurs locaux (commerçants, associatifs, services municipaux) sur le projet.**

L'enquête publique portait sur « la délimitation du secteur de renouvellement urbain sur le centre-ville dans la zone C du plan d'exposition au bruit ». Elle a mobilisé les villeneuvois du 30 mai au 1<sup>er</sup> juillet 2011 au cours de 4 permanences. Le commissaire enquêteur a prêté « une grande attention à tous les avis exprimés » (53 visites et 213 observations inscrites sur le registre).

Les conclusions du commissaire enquêteur soulignent l'utilité publique d'un projet « révélateur de l'urgence de la nécessité de réhabiliter l'ensemble du centre-ville ». Le commissaire enquêteur émet un avis favorable, avec des réserves suspensives, liées notamment aux problématiques environnementales (nuisances).

Après cette enquête publique et l'adoption en conseil municipal d'une délibération de la commune apportant des réponses aux réserves formulées par le commissaire enquêteur, le Préfet du Val-de-Marne a créé un secteur de renouvellement urbain en février 2012 pour permettre la construction de 535 logements dans le centre-ville situé en zone C du PEB de l'aéroport d'Orly.

**la LETTRE DE MADAME LE MAIRE**  
 DES VILLENEUVOIS - SAINT-GEORGES  
 1702



**Un projet partagé pour le renouveau du centre ville**  
 Une première enquête publique se déroule jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2011

Chères Villeneuvoises et Villeneuvois,

**L**e dossier de rénovation du centre villeneuvois avance. Comme d'habitude, je vous tiens au courant de ce qui se passe dans le centre ville. Aujourd'hui, nous sommes à l'étape de l'enquête publique sur le projet de renouvellement urbain du centre ville. C'est une étape importante car elle nous permet de recueillir vos avis et de vous associer à la décision finale. Le projet de renouvellement urbain du centre ville est un projet de long terme. Il vise à améliorer la qualité de vie des habitants et à développer le centre ville. Le projet est divisé en plusieurs phases. La première phase concerne la création de logements sociaux et la rénovation des logements existants. La deuxième phase concerne la création d'espaces publics et de services. La troisième phase concerne la création d'activités commerciales et culturelles. Le projet est financé par la commune, le département et la région. Le projet est soumis à l'avis de l'Etat et de la Commission d'Aménagement Urbain. Le projet est en cours de réalisation. Le projet est un projet de long terme. Il vise à améliorer la qualité de vie des habitants et à développer le centre ville. Le projet est divisé en plusieurs phases. La première phase concerne la création de logements sociaux et la rénovation des logements existants. La deuxième phase concerne la création d'espaces publics et de services. La troisième phase concerne la création d'activités commerciales et culturelles. Le projet est financé par la commune, le département et la région. Le projet est soumis à l'avis de l'Etat et de la Commission d'Aménagement Urbain. Le projet est en cours de réalisation.

**Informations pratiques**  
 L'enquête publique aura lieu du mardi 20 juin au vendredi 1<sup>er</sup> juillet 2011, de 9h à 18h.  
 Le dossier de l'enquête sera consultable sur le site internet de la commune : [www.villeneuve-saint-georges.fr](http://www.villeneuve-saint-georges.fr)  
 Le dossier sera également consultable au sein de la mairie de Villeneuve-Saint-Georges.  
 Le dossier sera également consultable au sein de la mairie de Villeneuve-Saint-Georges.  
 Le dossier sera également consultable au sein de la mairie de Villeneuve-Saint-Georges.

**Prochains rendez-vous après enquête publique :**  
 les ballades guidées et les ateliers urbains à la rentrée avec l'équipe d'architectes-urbanistes déjà au travail

**www.villeneuve-saint-georges.fr**  
 e-mail : [urbanisme@villeneuve-saint-georges.fr](mailto:urbanisme@villeneuve-saint-georges.fr)



**Un projet partagé pour le renouveau du centre ville**  
 Une première enquête publique se déroule jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2011

Chères Villeneuvoises et Villeneuvois,

**L**e dossier de rénovation du centre villeneuvois avance. Comme d'habitude, je vous tiens au courant de ce qui se passe dans le centre ville. Aujourd'hui, nous sommes à l'étape de l'enquête publique sur le projet de renouvellement urbain du centre ville. C'est une étape importante car elle nous permet de recueillir vos avis et de vous associer à la décision finale. Le projet de renouvellement urbain du centre ville est un projet de long terme. Il vise à améliorer la qualité de vie des habitants et à développer le centre ville. Le projet est divisé en plusieurs phases. La première phase concerne la création de logements sociaux et la rénovation des logements existants. La deuxième phase concerne la création d'espaces publics et de services. La troisième phase concerne la création d'activités commerciales et culturelles. Le projet est financé par la commune, le département et la région. Le projet est soumis à l'avis de l'Etat et de la Commission d'Aménagement Urbain. Le projet est en cours de réalisation.

**Informations pratiques**  
 L'enquête publique aura lieu du mardi 20 juin au vendredi 1<sup>er</sup> juillet 2011, de 9h à 18h.  
 Le dossier de l'enquête sera consultable sur le site internet de la commune : [www.villeneuve-saint-georges.fr](http://www.villeneuve-saint-georges.fr)  
 Le dossier sera également consultable au sein de la mairie de Villeneuve-Saint-Georges.  
 Le dossier sera également consultable au sein de la mairie de Villeneuve-Saint-Georges.  
 Le dossier sera également consultable au sein de la mairie de Villeneuve-Saint-Georges.

**Prochains rendez-vous après enquête publique :**  
 les ballades guidées et les ateliers urbains à la rentrée avec l'équipe d'architectes-urbanistes déjà au travail

**www.villeneuve-saint-georges.fr**  
 e-mail : [urbanisme@villeneuve-saint-georges.fr](mailto:urbanisme@villeneuve-saint-georges.fr)

Cette lettre d'invitation à participer à l'enquête publique et d'information sur le projet a été diffusée à tous les villeneuvois.

**SPECIAL CENTRE VILLE**

**Notre ville bouge, se transforme !**

**Au cœur de Villeneuve**

**L**e 1<sup>er</sup> juillet 2011, je vais signer la convention de renouvellement urbain du centre ville de Villeneuve-Saint-Georges. Nous sommes prêts pour vous retourner quelques éléments clés du dossier.

La Ville, le Département, la Région, l'Etat soutiennent le projet. C'est un événement historique pour notre ville, parce que pour la première fois, depuis plus de quarante ans, il devient possible de compter sur une intervention d'ensemble. Après la signature de la convention, nous allons pouvoir définir ensemble plus précisément le nouveau visage de la ville avec le souci de préserver et développer les équipements publics, ramifier le commerce, réhabiliter et construire des logements, améliorer les transports et développer les stationnements... La rénovation du centre ville concerne l'ensemble des Villeneuvois et devient une réalité. Nous vous livrons quelques axes essentiels. Le cabinet d'architecture et d'urbanisme y travaille depuis plusieurs mois. Nous ne pouvions les dévoiler avec précision tant que la convention n'était pas signée. La convention va pouvoir repartir : dès la rentrée de septembre, des réunions, des ballades guidées et des ateliers urbains vont être mis en place.

**Sylvie Altman**, Maire de Villeneuve-Saint-Georges  
**Benoist Apparuil**, Secrétaire d'Etat  
**Christian Garrier**, Président du Conseil général de la Haute-Normandie

**Vendredi 1<sup>er</sup> juillet à partir de 9h30 au foyer Jean Cocteau**

**www.villeneuve-saint-georges.fr**

2- La signature de la convention PNRQAD le 1er juillet 2011

Plus de 150 personnes, personnalités, partenaires, mais aussi Villeneuvois, ont participé à cet évènement marquant le lancement opérationnel du projet de requalification du centre-ville.

Cette lettre d'invitation et d'information a été diffusée à tous les Villeneuvois

## 2/ Une nouvelle phase de dialogue sur les projets urbains sectoriels

### 1-Les dialogues à la Fête de la ville en septembre 2011

Pour dialoguer largement avec les Villeneuvois, un espace projet a été aménagé lors de la Fête de la ville. Il a permis un dialogue direct avec l'ensemble des habitants, de présenter le projet à l'aide d'un dépliant tiré à 5000 exemplaires et d'une exposition.

L'évènement fut l'occasion de diffuser largement l'invitation à participer aux promenades urbaines, puis les inscriptions se sont poursuivies à l'accueil de la DAUP et de l'Hôtel de Ville.

**Inverser la spirale de dégradation et améliorer le cadre de vie**

L'ambition du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés de Villeneuve-Saint-Georges va pouvoir mener à bien la requalification en profondeur de son centre-ville, améliorant ainsi le cadre de vie des habitants.

**Les difficultés actuelles**

Le centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges, secteur à caractère historique, est confronté à de nombreuses difficultés actuelles qui ont entraîné une dégradation progressive de son cadre de vie. Ces difficultés sont liées à l'absence de politique de requalification globale du centre-ville, à la vétusté des logements, à l'absence de services publics, à la pollution sonore et à la présence de nombreux parkings de surface.

**Un tournant historique**

Le Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés de Villeneuve-Saint-Georges va pouvoir mener à bien la requalification en profondeur de son centre-ville, améliorant ainsi le cadre de vie des habitants.

**Le projet de requalification**

Le Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés de Villeneuve-Saint-Georges va pouvoir mener à bien la requalification en profondeur de son centre-ville, améliorant ainsi le cadre de vie des habitants.






**Un projet de l'opération d'intérêt national Orly Rungis - Seine Amont**

Le centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges va faire l'objet d'une importante opération de renouvellement urbain. Ce projet, qui s'inscrit au sein de l'opération d'intérêt national Orly Rungis - Seine Amont, va permettre de réhabiliter les atouts de ce secteur, tout en améliorant la qualité de vie des habitants.

**L'opération d'intérêt national Orly Rungis - Seine Amont**

Le Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés de Villeneuve-Saint-Georges va pouvoir mener à bien la requalification en profondeur de son centre-ville, améliorant ainsi le cadre de vie des habitants.

**L'établissement public d'aménagement**

Le Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés de Villeneuve-Saint-Georges va pouvoir mener à bien la requalification en profondeur de son centre-ville, améliorant ainsi le cadre de vie des habitants.




## 2-Les Promenades urbaines en septembre 2011



*Le carnet de promenade : un tour complet du projet et de l'avenir du centre-ville en 10 étapes La conception de ce carnet fut l'occasion d'un travail de la part de la Ville, de l'EPA et de leurs prestataires pour produire une présentation illustrée et accessible à tous du contenu et des enjeux du projet, tout en présentant une information détaillée sur le projet urbain de chaque îlot de la ZAC.*

### **Cinq promenades urbaines**

Elles ont regroupé pendant près de trois heures :

- Le 9 septembre : une vingtaine d'élus municipaux,
- Le 22 septembre : une quarantaine d'agents municipaux, en deux groupes
- Le 24 septembre : une cinquantaine d'habitants, en deux groupes.

Chaque promenade débutait place de l'Église et comportait des arrêts pour une présentation et des échanges au niveau de chaque secteur de projet de la ZAC multisites du centre-ville, puis se finissait dans la salle du foyer Cocteau pour un dernier échange en groupe.

Les promenades ont été une initiative intéressante :

- **Par les interactions qu'elles ont provoquées :**
  - En grand groupe, que ce soit sur les sites ou au Foyer Cocteau, une information claire et précise s'est construite petit à petit, émanant de la ville et de ses partenaires ;
  - Au cours des trajets entre chaque point d'arrêt, les discussions informelles entre élus, cadres ou habitants ont été l'occasion d'exprimer des craintes et des questions. Ce dialogue a permis de préciser l'information, de déconstruire des rumeurs ou des craintes, ou d'entendre des propositions. Les réponses apportées au cours des balades, parfois à l'occasion des échanges individuels ont été ensuite reprecisées à l'ensemble du groupe au foyer Cocteau ;
  - Dans l'interaction entre les groupes et les riverains croisés au cours des balades, donnant une visibilité de la démarche en cours et permettant quelques mises au point directes avec des locataires et propriétaires directement impliqués par le programme.

- **Par la lisibilité des informations proposées :** La formule intervenant + livret d'accompagnement a pleinement joué son rôle. Les participants ont perçu l'importance des partenariats qui encadrent le programme et l'expertise mobilisée. Ils gardent en main un document qui peut circuler et inciter d'autres Villeneuvois à y regarder de plus près.
- **Par les réponses apportées aux questions spontanées :** Au cours de la balade avec les élus, parmi les habitants, locataires et propriétaires ont posé des questions sur le processus en cours. Ils ont demandé à être informés pas à pas sur les décisions qui seront prises. Concernant le relogement, les riverains ont entendu qu'ils allaient être contactés par une MOUS (Maîtrise d'Œuvre Urbaines et Sociale, équipé dédiée à l'accompagnement des ménages relogés).  
Les questions posées au cours des entretiens au Foyer Cocteau concernaient :
  - Le calendrier, d'aujourd'hui au premier coup de pioche (les suites de la concertation, les dates et lieux des premiers travaux...);
  - La dimension environnementale du programme (qualités de logement, préservation du patrimoine, commerces et bureaux, stationnement, équipements publics, services, circulation...);
  - Les conséquences sociales de la réhabilitation et la relocalisation des services publics locaux.



Promenade urbaine avec un groupe d'habitants en septembre 2011

### 3/ Les approfondissements sur les projets urbains sectoriels et sur les enjeux transversaux

1- La réunion publique de lancement de la concertation sur le projet urbain du 5 avril 2012



112 participants étaient présents à cette réunion publique du 5 avril qui s'est tenue en présence de madame Sylvie Altman, maire et conseillère régionale, madame Nathalie Dinner, maire-adjointe au logement et conseillère générale, monsieur Jean-Pierre Davidet, maire-adjoint aux commerces, Yanick Le Meur, directeur général adjoint de l'EPA-ORSA et Jean-Pierre Pranas Descours, urbaniste.

Madame le maire a rappelé en introduction qu'un projet aussi important et complexe comme la requalification du centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges exige de la persévérance et de la ténacité. Conduire les études, définir le projet, le soumettre à l'appréciation des habitants, contractualiser les financements, mener les procédures réglementaires, acheter les terrains, reloger les occupants... demande du temps. Sa qualité se fabrique par étapes en associant les habitants à chacune d'entre elles.

Puis, pour introduire les ateliers urbains et lancer un premier débat Jean-Pierre Pranas Descours, urbaniste choisi par la Ville et l'EPA ORSA pour élaborer le projet urbain, a présenté son approche du site et les principes d'aménagement et de transformation.

« L'enjeu du projet urbain est de relever plusieurs défis : la prise en compte des contraintes (nuisances sonores, risque inondation), l'amélioration du fonctionnement du quartier (offre de stationnement, confort des cheminements piétons...), la valorisation de ses atouts : son accessibilité, la proximité du grand paysage, et surtout son identité patrimoniale.

Les différents sites de la ZAC font l'objet d'une stratégie de mutation spécifique adaptée à leur environnement et à leurs qualités intrinsèques. »

### **L'îlot Carnot**

Le traitement de l'îlot Carnot diffère de celui pensé pour les îlots de la partie historique de la rue de Paris. Cet îlot présente les caractéristiques d'un grand îlot ouvert, côtoyant une morphologie urbaine de tours et de barres, tout en conservant la permanence du parcellaire lamellaire ancien. Il présente un bâti dégradé le long de la RN6 et plusieurs fonctions se sont accumulées sur ce site (la Poste, la gare routière, le parking) sans organisation.

Le projet pour cet îlot repose sur un principe de front urbain le long de la RN6, se fragmentant à l'arrière pour organiser des espaces ouverts en cœurs d'îlots, dans le prolongement de l'espace public paysager de la rue Leduc. La position stratégique de cet îlot à la charnière entre le centre ancien de la rue de Paris, et les quartiers Nord de la Ville, dicte un programme très mixte, avec la relocalisation de la Poste in situ, et une surface commerciale alimentaire. La gare routière est conservée et réaménagée pour améliorer le confort des usagers et limiter l'impact sur l'environnement.

Des parkings semi-enterrés sont prévus pour tenir compte du risque inondation, ils comprendront environ 90 places publiques, qui permettent de reconstituer et d'augmenter l'offre de l'actuel parking Dunant.

Dans le centre ancien, les projets s'appuient sur les profondeurs et les épaissements de la rue de Paris (illustrés par les passages sous porche et les ambiances des cours). Pour chaque site, la restauration de qualité d'habitabilité a été recherchée, en cohérence avec les modes de vies contemporains.

### **L'îlot Dazeville**

Le projet reprend le principe du passage traversant et des cours habités et préserve la matérialité du site incarnée dans les pavés et les murs de soutènements. En cœur d'îlot, des logements de gabarit intermédiaire seront construits, avec un socle de rez-de-chaussée surmonté de logements en duplex/triplex, ou de petits collectifs, dans le même esprit que la stratification actuelle du bâti.

La configuration de l'îlot implique un travail très fin sur les vis-à-vis et les modes d'habiter, en lien avec les circulations intérieures qui desservent les logements depuis les sorties du parking souterrain.

### **L'îlot du 46/52 rue de Paris**

Cet îlot a été travaillé à partir des vides sur le coteau créés par les espaces non utilisés où le projet prévoit de recréer l'ambiance des maisons enserrées de végétations que l'on trouve sur le coteau.

### **L'îlot de la place du Lavoir**

Le principe d'aménagement s'appuie sur la restructuration d'une place par l'implantation de logements collectifs dans cette dent creuse, aujourd'hui peu appropriée en tant qu'espace public. L'îlot accueillera un parking mutualisé répondant aux besoins en stationnement résidentiel des programmes du Pont de l'Yerres et de l'Orangerie.

### **Les îlots de l'Orangerie et du Pont de l'Yerres et la place Saint-Georges**

Dans le secteur de l'Orangerie, le projet valorise le passage de l'Orangerie en créant, grâce à un passage sous porche dans l'îlot du Pont de l'Yerres, une vue sur l'Yerres au débouché du passage. Le secteur du Pont de l'Yerres est emblématique du travail engagé dès les premières esquisses avec l'Architecte des Bâtiments de France. L'objectif de l'ABF était de conserver un bâtiment dans la perspective de la rue de Paris. Les échanges ont porté sur la possibilité de reconstituer une forme urbaine en modifiant son implantation. La démolition-reconstruction permettra de réaménager la place Saint-Georges, qui est aujourd'hui un carrefour routier, pour fluidifier la circulation et rendre plus confortables les parcours piétons de la Place Saint-Georges et de la rue de Crosne.

Le projet prévoit d'implanter un équipement culturel et associatif de proximité au débouché du pont de l'Yerres, qui bénéficiera de la place réaménagée et de la promenade créée le long de l'Yerres. Des logements très qualitatifs, en balcon sur l'Yerres seront construits dans le prolongement de l'équipement.

À la suite de cette présentation un débat avec les participants a permis d'aborder de multiples questions sur la place des équipements publics, le réaménagement du pôle gare, le renouveau du commerce, le relogement des familles, la préservation du patrimoine existant, la prise en compte des risques notamment inondation et des nuisances sonores, du stationnement, de la mixité sociale ...

Cette réunion publique de présentation du projet urbain d'ensemble et des propositions pour chaque îlot de la ZAC a introduit un cycle d'ateliers urbains permettant de donner la parole aux habitants, dans un cadre plus propice aux échanges que les réunions publiques.

## 2-Les Ateliers urbains d'avril à juin 2012

25 avril 2012  
**Atelier urbain n°1**

24 mai 2012  
**Atelier urbain n°2**

14 juin 2012  
**Atelier urbain n°3**

Avril 2012

VILLE-NEUVE GRAND-CŒUR  
Centre de la ville  
14716 Avenue J. Jaures 94600 Choisy le Roi

### PARTICIPEZ aux ateliers urbains

Les changements du Grand Cœur de ville vous intéressent-ils ? Vous souhaitez en savoir plus, échanger avec les architectes et les urbanistes ? Faire connaître vos idées et vos propositions aux élus ? Réorganiser les ateliers urbains et participer à leurs travaux. Seul(e) exigence, être présent(e) aux trois séances proposées.

Deux ateliers sont proposés :

La rénovation du parc de logements.  
Quels logements pour les jeunes, les familles ? Quels anciens rénovés, les appartements seront-ils accessibles à tous les budgets ? Quels quartiers architecturaux pour les immeubles ? Comment l'agencement espaces privés et espaces communs ? Quel confort pour le bruit et quel mode de chauffage ?  
Disposera-t-on de parkings ?

La recomposition du centre ville.  
Quelle qualité de ville pour Villeneuve grand cœur ? Comment vont se répartir et s'organiser logements, équipements publics et commerces, espaces verts, déplacements dans le centre ville ?  
Quelles sont les conditions de départ de la requalification du centre ville de Villeneuve Saint-Georges ?

Les ateliers urbains se dérouleront de 18h à 20h, les mercredi 25 avril, jeudi 24 mai et jeudi 14 juin 2012.

---

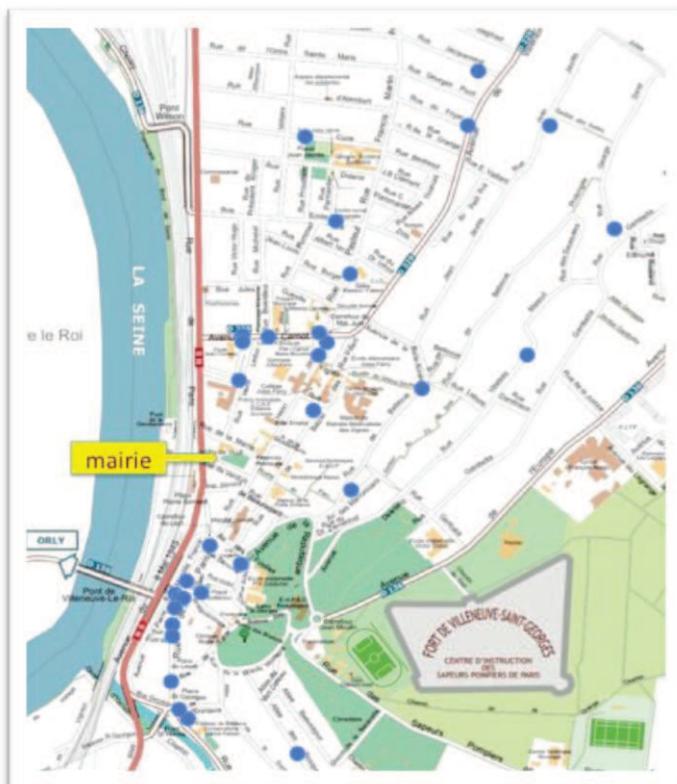
#### BULLETIN D'INSCRIPTION

Nom : \_\_\_\_\_  
Prénom : \_\_\_\_\_  
Adresse postale : \_\_\_\_\_  
Tel : \_\_\_\_\_  
Mail : \_\_\_\_\_

Je souhaite m'inscrire aux trois séances de l'atelier sur le thème (un thème au choix)  
 La rénovation du parc de logements.  
 La recomposition du centre ville.

Merci de vous inscrire par mail à : [ateliersurbains@epa-crsa.fr](mailto:ateliersurbains@epa-crsa.fr)  
ou de retourner ce bulletin à EPA CRSA 14716 Avenue J. Jaures 94600 Choisy le Roi  
Nous vous confirmerons dans les prochains jours votre inscription et le lieu de rendez-vous.

Site de Villeneuve Grand-Cœur de la Ville



*Les 36 participants qui se sont inscrits lors de la réunion publique du 5 avril habitent principalement dans le centre-ville (deux personnes habitent plus au Nord de cette carte et deux personnes résident dans des communes autres que Villeneuve Saint-Georges.)*

## Le principe de l'atelier urbain

### L'atelier citoyen, à quoi ça sert ?

L'atelier urbain sert :

- à débattre sur le sujet de l'atelier et associer les citoyens à la conception et à la réalisation du projet Villeneuve - Grand Cœur à partir des principes de base du projet ses invariants qui engagent les partenaires et donc son financement public.
- à dialoguer avec les équipes techniques du projet pour leur apporter la connaissance qu'ont les citoyens du centre-ville, des usages, des besoins du quartier. Les techniciens sont là aussi pour indiquer aux citoyens ce qui est possible et ce qui ne l'est pas, en apportant des informations techniques pour éclairer les débats ;
- à énoncer des propositions qui seront présentées aux élus lors d'une séance fin juin.

### Comment ça marche ?

Les ateliers se déroulent en 3 séances complémentaires, que chaque membre de l'atelier s'engage à suivre

- Séance 1 : Échange et définition des thèmes de réflexion à retenir.
- Séances 2 & 3 : Débat et approfondissement des thèmes retenus. Deux sujets sont traités à chaque atelier, les participants se répartissent dans le sous-groupe de leur choix. En fin de séance, les participants se rassemblent pour se restituer les principales suggestions, questions, points de désaccord et propositions débattues dans chaque sous-groupe.

Un compte-rendu de chaque atelier est envoyé aux participants.

- Séance 3 : Réunion de restitution aux élus des échanges et des propositions.

### Les règles du jeu des échanges proposées au groupe lors du premier atelier :

Le respect des points de vue de chacun et le principe de priorité donnée au participant qui ne s'est pas encore exprimé.

## Les thèmes abordés lors de l'atelier urbain n°1

Lors du premier atelier du 25 avril 2012 après un rappel d'information sur le projet, les habitants présents, ont déterminé individuellement, puis en groupe les sujets prioritaires à débattre au cours des prochains ateliers.

Parmi les sujets proposés par les membres du groupe, beaucoup concernaient l'environnement et le cadre de vie que le projet apportera aux habitants :

Comment le projet de requalification prend-t-il en compte les habitants, leur vie quotidienne, leur santé ? Comment aborde-t-il les problèmes de l'eau de pluie, des sources ?

Quel impact des nouvelles constructions sur le réseau d'assainissement déjà saturé et souvent bouché ?

Comment le projet prend-t-il en compte les nuisances sonores, la pollution de l'air ? Comment seront traités les déchets de démolition ?

Quels matériaux utilisera-t-on pour les constructions ? Les nouveaux logements prendront-ils en compte les nouvelles réglementations ? Quels équipements publics demain ?

Comment faire du projet de centre-ville de Villeneuve un projet modèle en termes de technique et de solutions tout en respectant son patrimoine ?

Un autre registre de préoccupation s'est exprimé, qui concerne davantage la forme urbaine, et les transformations qui vont être apportées au bâti.

Le projet de l'îlot Carnot interroge les participants :

Quel projet, quelle architecture, quelle sera la hauteur des futures constructions ? Comment faire cohabiter dans cet espace les logements, les bureaux et les commerces ?

Quelle intégration de la gare routière avec les immeubles alentour ? Comment intégrer des parkings dans les rez-de-chaussée ? Quelle animation dans cette partie du quartier sans le foyer Cocteau ? Pourquoi le mettre ailleurs, dans un secteur moins central ?

Et en ce qui concerne les projets dans la partie plus ancienne du centre-ville, des participants expriment leur attachement aux caractéristiques patrimoniales du secteur de la rue de Paris et souhaitent mieux comprendre ce qui sera permis ou non dans le cadre du projet de requalification :

Où sont prévues exactement les démolitions ? Quel est leur calendrier ? Comment est prévu le relogement ?

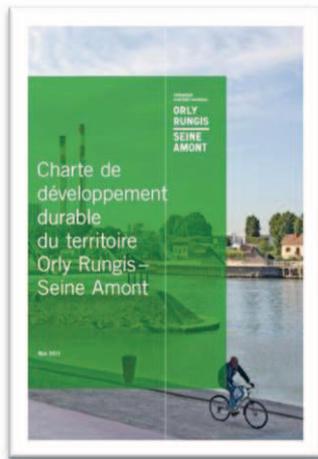
Comment va s'organiser le projet urbain dans les différents secteurs et plus particulièrement au bout de la rue de Paris au pont de l'Yerres ? Que deviennent les bâtiments classés ?

La préservation du vieux Villeneuve est-elle assurée ? Les bâtiments classés à l'inventaire des monuments historiques seront-ils tous pris en compte ? Le changement de procédure (de l'actuelle Zone de Protection du Patrimoine -ZPPAUP- à la future AVAP -Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine- liée au Grenelle de l'Environnement) modifie-t-il le niveau de protection ? Ne risque-t-on pas avec les nouveaux bâtiments de dénaturer, de normaliser visuellement le centre-ville de Villeneuve ?

Il a été alors convenu d'aborder les questions environnementales lors de l'atelier n°2 du 24 mai avant de revenir sur le projet urbain et son impact sur le patrimoine lors du dernier atelier programmé le 14 juin 2012.

D'autres thèmes qui concernent un avenir plus lointain du projet et pour lesquels les études sont en cours ont été considérés comme pouvant faire l'objet de débats futurs : commerces, déplacements et transport en commun.

## Synthèse de l'atelier urbain n°2 du 24 mai 2012



Une démarche de charte de développement durable initiée par l'EPA et la Ville qui traite les questions évoquées par les habitants : eau, nuisances, pollution... Elle a été présentée aux habitants lors de l'atelier n° 2. Les experts en charge d'accompagner les urbanistes pour définir les contraintes et les exigences environnementales étaient présents à l'atelier pour éclairer les débats sur les sujets techniques.

### **1 - Intégrer l'eau dans le projet, tenir compte du réseau d'assainissement actuel et du risque inondation**

#### **Principes**

- Reconquérir et valoriser les berges de l'Yerres
- Rendre visible le chemin de l'eau par l'insertion paysagère des ouvrages
- Améliorer la gestion des eaux pluviales (récupération, stockage et tamponnage, via les toitures stockantes, les noues) pour ne pas saturer le réseau public
- Un projet d'évolution des réseaux adapté aux nouveaux besoins, qui tient compte des dysfonctionnements du réseau existant (eaux usées)
- Les logements sont construits au-dessus des plus hautes eaux connues ;
- Un projet neutre et transparent du point de vue hydraulique, qui n'aggrave pas l'inondabilité du site.

#### **Points de vigilance des habitants**

- Le lien entre ancien et nouveau réseau ne doit pas ajouter de difficultés supplémentaires. Consensus sur la nécessité de valoriser la présence de l'eau et de limiter les rejets dans le réseau public, souvent saturé.
- Nécessité de coordonner les concessionnaires

#### **Questions**

- Comment va s'organiser l'aménagement des berges de l'Yerres ?
- Peut-on valoriser les sources et les anciennes fontaines ?

### **2 - Un habitat protecteur et protégé des nuisances extérieures**

#### **Principes**

##### *Les nuisances sonores*

- Les bâtiments nouveaux limiteront les nuisances sonores.
- L'isolation phonique dans l'habitat ancien sera mise à niveau avec l'appui technique et financier de dispositifs d'aide (ADP, Anah).

##### *La performance énergétique*

- Ne pas consommer inutilement, réduire les besoins par un bâti bien isolé, bien conçu (bioclimatisme).
- Avoir un chauffage performant.

### **La qualité de l'air**

L'isolation contre le bruit et les dépenses d'énergie impose :

- pour les constructeurs : un cahier des charges précis ;
- pour les usagers : de nouveaux gestes (exemple : la ventilation double flux avec filtre pour maintenir un air sain et recycler l'air chaud).

### **Points de vigilance et propositions des habitants**

- Le traitement des nuisances dans les bâtiments existants doit attacher la même importance à toutes les pièces, y compris secondaires.
- Les surcoûts des réhabilitations liés aux prescriptions patrimoniales pourraient décourager certains propriétaires, malgré un régime d'aide incitatif.
- Il faut développer l'information sur ces pratiques à venir et des conseils aux propriétaires et aux locataires.

## **Synthèse de l'atelier urbain n°3 du 14 juin 2012**

Les interrogations sur le patrimoine et le projet urbain des îlots recomposés faisaient l'objet de l'atelier n°3, intitulé : « Le projet urbain et architectural : démolition, préservation, construction »

### **1- L'évolution du tissu du centre ancien**

#### **Principes**

Deux principes d'évolution du tissu du centre ancien comme fondement de la convention PNRQAD permettant le soutien financier des partenaires :

#### **1/ Valoriser la qualité patrimoniale du site**

- Préserver au maximum le patrimoine en considérant le bâti, l'histoire du site et le grand paysage
- Préciser les exigences environnementales et architecturales à respecter

#### **2/ Renouveler/moderniser le parc de logements dans le centre-ville**

- Démolir les logements les plus dégradés et reconstruire des logements neufs de qualité, aux normes d'habitabilité et de confort contemporaines
- Réhabiliter les immeubles qui appartiennent au patrimoine villeneuvois (environ 300 logements concernés par l'OPAH)
- Traiter 50 à 60 logements particulièrement dégradés par des opérations de restructuration lourde.

#### **Informations apportées lors de l'atelier**

Comme la ZPPAUP, l'AVAP comprend une classification du bâti, qui a été actualisée. Les prescriptions concernant les travaux prendront en compte non seulement l'aspect patrimonial mais également les enjeux énergétiques.

Trois procédures permettent de tenir compte de la diversité des situations :

L'OPAH concerne les immeubles qui peuvent être réhabilités par les propriétaires eux-mêmes grâce à des aides ; le DCII (dispositif coordonné d'intervention immobilière) porte sur des réhabilitations très coûteuses qui sont prises en charge par la collectivité ; la ZAC qui délimite des sites où la nature

des constructions et leur organisation (cours étroites, constructions additionnées au fil du temps) n'offrent pas des logements de qualité, et qui font l'objet des opérations démolitions-reconstructions. Les démolitions-reconstructions sont nécessaires pour offrir des logements de qualité et régénérer le tissu du centre ancien.

**Le cas du Pont de l'Yerres :** les échanges s'appuient sur les informations détaillées, explicités par l'architecte-urbaniste du projet.

### Questions

- Quelles possibilités de s'informer et d'échanger sur l'AVAP ?

## 2- La dynamisation du centre-ville

Redonner au quartier les qualités d'un centre-ville d'une commune de 30 000 habitants : équipements, services, habitat, commerces, espaces publics, transports.

### Le cas de l'îlot Carnot

Concilier les usages multiples du centre-ville (services, commerces, habitat, activités) dans un espace restreint.

### Principes

- Organiser la densité en équilibrant les constructions, basses en cœur d'îlots, plus hautes en périphérie, avec des immeubles aux volumes variés ;
- Ouvrir les perspectives, développer l'éclairage naturel avec des voies traversantes où hauteur du bâti = largeur des voies ;
- Préserver l'intimité des logements en limitant les vis-à-vis

### Débat

Les questions sur les hauteurs des nouvelles constructions, sur la densité de logements qui sont pour les citoyens des notions techniques et complexes, ont été très discutées lors des réunions. Les ateliers en donnant du temps aux échanges et à la pédagogie ont permis de dépasser les a priori et d'avoir un débat argumenté sur le programme de logement, sa localisation, sa typologie, sa nature...

### Informations apportées lors de l'atelier

- Stratégie de redynamisation des commerces : la diversité et la qualité de l'offre sont recherchées. Un partenariat avec la CCI et l'EPARECA est en projet.
- Les services du centre-ville : la poste est redimensionnée et relocalisée au sein du périmètre de projet la gare routière est réorganisées, des parkings souterrains seront construits.

### Questions

- Que prévoit le projet en matière d'équipements culturels ?
- Quels types de logements pour accueillir quelles catégories de ménages ?

Sur ce dernier thème, et sur la place du logement social, des souhaits et des opinions parfois contradictoires sont formulés. L'idée de construire des logements accessibles n'est pas remise en cause mais s'exprime la crainte qu'une programmation sociale ne maintienne le centre-ville dans une trop grande situation de précarité. La présence en cœur de ville d'une population extrêmement paupérisée et le déclin du commerce sont des réalités sociales marquantes. Le souhait est d'attirer de nouveaux ménages, des ménages plus favorisés notamment pour faire vivre les commerces et, en même temps, de pouvoir soi-même s'y installer dans des conditions de prix d'achat ou de loyers accessibles.

*Exemples de traitement des eaux pluviales présentés en atelier*



*Les fondamentaux pour améliorer la performance énergétique*



*Les éléments à prendre en compte dans le secteur Carnot et Mairie*



### 3- La rencontre bilan des Ateliers urbains le 18 septembre 2012

La séance du 18 septembre 2012 a permis de restituer les contenus des ateliers et d'échanger avec les élus de la ville. Le choix avait été en effet de demander à ces derniers de ne pas participer aux ateliers pour donner aux Villeneuvois le plus de temps de débat possible. L'ordre du jour prévoyait donc :

- d'une part, de restituer les acquis : informations, débats, propositions, (cf. synthèse dans les pages précédentes) ;
- d'autre part, de permettre aux élus d'apporter les compléments souhaités et d'ouvrir les perspectives de la concertation à venir.

Cette rencontre bilan a donné lieu aux interventions et débats qui suivent :

#### ***Sur la gestion de l'eau dans le projet***

Le réaménagement de la place Saint-Georges et la création d'un accès aux berges de l'Yerres dans le cadre de la ZAC multisites s'inscrit dans un projet plus vaste de renaturation des berges et de reconquête de la zone d'expansion des crues (création de l'Espace Naturel Sensible Belleplace Blandin)

#### ***Des précisions sur le dispositif DC2I***

Le projet de requalification du centre-ville coordonne plusieurs dispositifs dont l'objectif commun est la lutte contre l'habitat indigne, dont le registre d'intervention est fonction de la nature de la dégradation. Pour réhabiliter des bâtiments reconnus au titre du patrimoine, dont la restauration repose sur de très lourds travaux indispensables à la pérennité du bâtiment, la Ville prend appui sur un dispositif partenarial, le DC2I (dispositif coordonné d'intervention immobilière) sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA ORSA associant l'État, le Conseil général et l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat.

#### ***Des demandes d'informations concernant l'articulation entre OPAH-RU et AVAP***

*Q. Est-on assez vigilant sur les modes d'isolation, et particulièrement les fenêtres. Sont-ils compatibles avec les critères de préservation architecturale du site ?*

R. Les financements OPAH-RU concernent environ 300 logements, dans un périmètre qui s'étend jusqu'à la rue Berthelot. Une convention d'OPAH-RU détermine les priorités (copropriétés en difficultés, amélioration de la performance thermique du bâti, etc.) et définit les types de travaux subventionnables. L'équipe de suivi-animation de l'OPAH-RU veillera à ce que les travaux d'isolation thermique répondent aussi à des objectifs d'isolation acoustique, à travers les matériaux et les techniques déployées. Son rôle sera d'accompagner les personnes habitant le périmètre, et de les aider à constituer au mieux les dossiers de subvention Anah, ADP, Région.

Ceci se fait en lien avec l'AVAP pour que les traitements d'isolation respectent les critères de qualité, notamment avec des fenêtres en bois plutôt qu'en PVC.

#### ***Un rappel sur le calendrier des concertations AVAP***

Pour transformer une ZPPAUP en AVAP il s'agit d'abord de réaliser des études, de réunir une commission technique avec l'Architecte des Bâtiment de France notamment et une commission

locale ; puis d'élaborer un projet soumis et validé par le Conseil municipal. C'est ce projet qui est ensuite transmis pour avis aux « personnes associées » (collectivités ou institutions partenaires) et soumis à enquête publique. Après examen des différents avis, un projet définitif est adopté par le Conseil Municipal qui peut amender le projet initial pour prendre en compte la consultation.

En octobre, une réunion publique précédera l'enquête publique sur l'AVAP avec pour objectif d'aboutir à une décision en Conseil municipal au 1<sup>er</sup> trimestre 2013.

### ***L'avenir du patrimoine bâti en débat***

*Q. Une certaine vigilance est demandée sur le patrimoine du centre-ville. Qu'entend-on par bâtiment dégradé, très dégradé, extrêmement dégradé ? Certains termes du document AVAP méritent d'être expliqués. Il faut être vigilant parfois sur un décor pictural dans une maison, ne pas oublier de prendre des photos avant démolition.*

R. Certains bâtiments sont dans un tel état qu'il peut être urgent d'agir. Dans des squats installés entre février et juin, des gens ont été blessés. Le Maire doit prendre ses responsabilités, en cas de péril. C'est notamment le cas de la démolition du 2/4, rue de Crosne. La dangerosité des bâtiments a donné lieu à un arrêté de péril et une démolition, en accord avec l'ABF.

Cette intervention demeure exceptionnelle, et a été motivée pour les risques de sécurité publique encourus.

### ***Des évolutions sur les équipements culturels : l'idée du cheminement***

*Q. Les élus ont entendu la demande de vigilance sur l'importance de l'offre culturelle dans le projet, au même titre que l'habitat, le commerce, l'aménagement urbain. Mme le Maire décrit la prise en compte de cet aspect dans le projet :*

- Le Théâtre est préservé. Le foyer Cocteau, qui est un bâtiment préfabriqué, sera démoli et les activités qui s'y déroulent actuellement redéployées dans différentes salles, et notamment au niveau du nouvel équipement
- Dans le centre ancien, au cœur de la rue de Paris, une médiathèque est projetée au rez-de-chaussée d'une opération de 35 logements. C'est un véritable atout pour le rayonnement et l'attractivité du centre-ville et plus qualitatif pour tous les utilisateurs. Celle de la rue de Balzac est exiguë et non accessible aux personnes à mobilité réduite. Des spécialistes travaillent sur ce projet. Le projet précédent qui avait été imaginé il y a quelques années n'avait pas été agréé par l'Architecte des Bâtiments de France.
- Au Pont d'Yerres, le projet permet d'agrandir la place pour une circulation sécurisée et apaisée pour les automobiles, les véhicules prioritaires, les bus et les piétons. L'ABF a demandé à ce qu'un bâtiment soit reconstitué, dans la perspective de la rue de Paris. Un équipement public y sera installé pour accueillir des expositions, les associations, les grandes réunions, et ce à proximité des berges réaménagés en promenade. Il pourra peut-être accueillir une salle de

danse, en lien avec le conservatoire qui manque de place. C'est l'idée d'un parcours d'équipements, d'un cheminement qui se dessine dans le cœur de ville.

Ces ateliers, et plus encore cette séance de bilan, démontrent tout l'intérêt d'une concertation ouverte et constante sur le projet. Cette démarche complète les temps prévus par les concertations légales. Elle permet aux habitants d'exprimer leurs attentes, leurs besoins, leurs inquiétudes éventuelles. À ce propos, il faut noter que dans les réunions et ateliers sont parfois évoquées les nuisances liés à certains établissements bruyants et peu soucieux de leur environnement. C'est le cas aussi de l'insécurité ressentie le soir en cœur de ville. Sur ces deux sujets, les élus se sont mobilisés et ont apporté des réponses lors des différentes réunions.

**La concertation, c'est aussi des propositions concrètes de la part des habitants. Ces dernières amènent à réinterroger le projet élaboré et contribuent à son évolution. Même si elle est exigeante pour les élus, pour les équipes de la ville et les professionnels qui les accompagnent, elle facilite l'appropriation du projet et son processus complexe de réalisation et, sans doute, sa réussite ultérieure.**

## LES AUTRES RENDEZ-VOUS DE LA CONCERTATION 2012

### 4/ Les rencontres des acteurs locaux et les rendez-vous avec les villeneuvois

Rencontre des commerçants et riverains de la rue de Paris sur la sécurité de Paris – 21 octobre 2011

À la demande des riverains, suite à plusieurs incidents dans la rue de Paris, la Mairie a organisé une réunion pour échanger sur les problèmes quotidiens des habitants. L'insécurité est une préoccupation importante des riverains et des commerçants de la rue de Paris, évoquée à plusieurs reprises par les habitants lors des réunions publiques.

Présentation du projet aux acteurs de l'immobilier - 14 février 2012

À la demande des notaires et des agents immobiliers villeneuvois, Mme le Maire a rencontré les professionnels de l'immobilier afin de leur présenter le projet de requalification du centre-ville, les différents dispositifs opérationnels du PNRQAD, en particulier la ZAC multisites du centre-ville et l'OPAH-RU.

Trois réunions en présence d'associations et de partenaires de la charte d'insertion pour établir le contenu du PLACI – Printemps 2012

Suite au Diagnostic Emploi réalisé en 2011, les acteurs locaux de l'emploi et de l'insertion se sont réunis à plusieurs reprises entre mars et juin 2012, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Application de la Charte nationale d'Insertion. Cette démarche partenariale est prévue par la convention pluriannuelle et a reçu l'appui de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine.

Réunion publique AVAP - 10 octobre 2012

La transformation de la ZPPAUP en AVAP a été engagée par le Conseil municipal en mars 2011.

Après l'examen du diagnostic, la mise à jour de la classification des bâtiments et l'élaboration du nouveau règlement intégrant les enjeux environnementaux réalisés par la commission consultative en 2012, le Conseil municipal a adopté un projet d'AVAP le 26 juin 2012.

Un cahier de remarques a été mis à dispositions des habitants à la DAUP et une réunion publique a été organisée en présence de l'architecte Jean-Pierre Pranlas-Descours pour présenter le projet d'AVAP, avant le démarrage de l'enquête publique. Cette dernière débutera en janvier 2013.



## Présentation aux commerçants -16 octobre 2012

La commune a convié tous les commerçants du centre-ville à une réunion d'information et d'échanges sur la redynamisation commerciale du centre-ville, afin de partager le diagnostic et la stratégie élaborés avec les partenaires du PNRQAD (EPARECA, Caisse de Dépôts et Consignations, Chambres consulaires). Cette réunion a permis de présenter également les enjeux de recomposition des rez-de-chaussée commerciaux mis en œuvre par la ZAC multisites et les actions d'animation et de dynamisation prévues par la commune avec l'aide du FISAC.

Ce fut l'occasion pour les commerçants de questionner les élus et d'exprimer leurs attentes et leurs préoccupations relatives à l'insécurité, au fonctionnement du marché forain, à la propreté... Le représentant d'une association de commerçants villeneuvois récemment créée était présent.

Permanence de madame le maire et d'élus : rendez-vous avec des ménages ou commerçants directement concernés par le projet

Dans le cadre de leurs permanences, madame le Maire et d'autres élus ont reçu des habitants directement concernés par les sites de la ZAC multisites et des riverains.

## 5/ Une démarche constante d'information

Base d'une consultation lisible et pédagogique, l'information est un complément indispensable à la concertation. Elle permet de relater les avancées du projet, d'explicitier des procédures réglementaires et opérationnelles souvent complexes, de faire un état des discussions avec les partenaires du PNRQAD ou des études techniques engagées pour répondre aux préoccupations et attentes exprimées localement. La presse quotidienne régionale comme le magazine de la ville *Villeneuve et Vous* ont proposé régulièrement des articles sur le projet de requalification du centre-ville.

### La presse

6 juin 2011

**Le Parisien Val de Marne, « Record d'insalubrité à Villeneuve-Saint-Georges »**

2 juillet 2011

**Le Parisien Val de Marne, « Près de 60M€ pour rénover le centre-ville »**

10 avril 2012

**Le Parisien, « La rénovation du centre-ville prend forme »**



## Le magazine municipal *Villeneuve et vous*

Des articles sur le projet de requalification du centre-ville sont parus dans les numéros suivants de *Villeneuve et vous* :

N°15 de Janvier-février 2011

N°16 Avril-mai 2011

N°17 Mai-juin 2011

N°18 Juillet-août 2011

N°19 de Septembre-octobre 2011

N°22 Mars-avril 2012

N°23 Mai-juin 2012

N°24 Juillet-août 2012

N°25 Septembre 2012

N°26 Novembre 2012



## Les lettres du Maire

Dès la candidature de Villeneuve-Saint-Georges au PNRQAD, la Maire de la commune a informé les habitants du projet élaboré avec l'EPA ORSA. Diffusées dans toutes les boîtes aux lettres, des *Lettre du Maire* ont permis d'annoncer à tous les Villeneuvois, au-delà des résidents du centre-ville, les objectifs du projet.

N°3 Avril 2009

N°4 Juillet 2009

N°6 Décembre 2009

N°8 Juillet 2010

D'autre part, à deux reprises une lettre *Spécial Centre-ville* a été éditée sur le projet de requalification du centre-ville :

*Spécial centre-ville* - Juillet 2012

*Spécial centre-ville* - Septembre 2012

Cette dernière lettre, distribuée dans les boîtes aux lettres, visait à expliquer aux Villeneuvois les raisons de la démolition des bâtiments situés 2-4 rue de Crosne, devenus dangereux. Un arrêté de péril avait été pris suite à un rapport d'expert remis durant l'été ; la démolition a débuté en octobre, avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, et suite à une visite préalable des services de l'archéologie préventive. Ce premier chantier de démolition d'un bâtiment ancien dégradé est un signe d'enclenchement du projet de requalification.

## Les sites internet de la ville et de l'EPA ORSA

Pour rendre accessible à tous moments les données du projet, les comptes rendus de la concertation et les documents de référence deux sites internet ont été ouverts.

Dédiés aujourd'hui à la présentation du projet de requalification (lauréat du PNRQAD) et des dispositifs opérationnels qui le composent, ils seront actualisés en 2013. Les avancées du travail de conception urbaine débattues avec les habitants en 2012 y seront ainsi présentées.

### EPA ORSA

<http://www.epa-orsa.fr>

#### Rubrique Projets et Opérations : Villeneuve-Saint-Georges Renouveau du centre-ville La ZAC du centre-ville



### COMMUNE DE VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

<http://www.villeneuve-saint-georges.fr>

#### Rubrique permanente Grands Projets : Réhabilitation du centre ancien



## Les évènements

Pour faciliter l'identification du projet de requalification du centre-ville par les habitants et rendre plus lisible les différents dispositifs opérationnels (ZAC multisites du centre-ville, mais aussi OPAH-RU, Relogement, etc.) une signature de projet a été créée : « Villeneuve Grand Cœur ». Ses éléments d'identification graphiques sont déclinés sur les différents supports d'information sur le projet de requalification du centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges.

Celle-ci a été déclinée notamment sur les panneaux d'information réalisés et présentés lors d'évènements tels que le Festival de l'Oh ou la Fête de la Ville. Cette présence informative dans les grands évènements publics (autres que ceux dédiés exclusivement au projet de requalification du centre-ville), vise à associer et informer le plus grand nombre de villeneuvois au-delà des habitants du centre-ville sur un projet qui rayonne sur toute la commune.

## Festival de l'Oh

### Un panneau exposé lors du Festival de l'Oh, les 12 et 13 mai 2012

**LE PROJET DE REQUALIFICATION DU CENTRE VILLE DE VILLENEUVE-SAINT-GEORGES**

**VILLE-NEUVE GRAND COEUR**  
Le mouvement du centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges

Faire du centre ville de Villeneuve-Saint-Georges un cœur de ville vivant, commerçant et dynamique

Lauréate du Programme National de Requalification de Quartiers Anciens Dégradés (PNQIAD), Villeneuve-Saint-Georges dispose d'une opportunité sans précédent pour mener à bien la requalification en profondeur de son centre ville, afin d'améliorer le cadre de vie des habitants

**Les orientations du projet**  
Le traitement d'un maximum de situations d'habitat dégradé ou indigne est l'objectif premier du PNQIAD. La stratégie adoptée pour la requalification du centre ville est basée sur l'articulation de deux ZAC multisites visant une recomposition urbaine d'ensemble des lieux d'habitat du périmètre révisé fortement dégradés marqués de nombreuses années d'intervention.

**Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU)** ayant pour objet d'inditer et d'accompagner les porteurs de projet du parc privé investisseurs, bailleurs, occupants à rénover leur bien grâce à un dispositif financier dédié à la réhabilitation.

Déplacements fortes sur l'habitat ancien dégradé appuyés sur différents dispositifs coactives et sur Dispositif Coordonné d'intervention Immobilière (DCI).

**Le projet en chiffres**  
- 100 logements rénovés  
- 100 logements neufs et rénovés en complément à la grande ZAC  
- 100 logements rénovés par des actions de réhabilitation  
- 100 logements en location  
- 100 logements en vente

**Offrir une priorité au centre ville**

**ILOT CARNOT**  
Requalification terrain en bord de Riv à proximité de la gare RER  
- Développement de commerces et équipements  
- Réhabilitation d'habitat existant  
- Création d'un espace public de qualité  
- Aménagement de la voirie locale en zone d'habitat ancien  
- Création de parkings sécurisés

**Valoriser le tissu patrimonial du centre ancien**

**RUE DE PARIS**  
Rénover, restaurer, réhabiliter  
- Créer le grand cœur du centre ancien et le rendre vivant et accueillant  
- Réhabilitation de l'habitat existant de qualité de la rue de Paris en bord de rive droite et de la rue de la République  
- Mise en valeur de l'habitat et du tissu urbain existant de qualité  
- Développement d'une offre commerciale en zone d'habitat ancien  
- Réhabilitation de plusieurs petites unités commerciales existantes  
- Création d'un espace public de qualité en bord de rive  
- Réhabilitation d'habitat existant et de logement

**Réaliser des espaces extérieurs par les infrastructures à la dynamique de réhabilitation du centre ancien**

**PONT DE L'YERRES - ORANGERIE**  
Requalification d'un terrain en bord de rive  
- Création d'un espace public de qualité  
- Aménagement de la voirie locale en zone d'habitat ancien  
- Développement d'une offre commerciale  
- Réhabilitation d'habitat existant et de logement

