

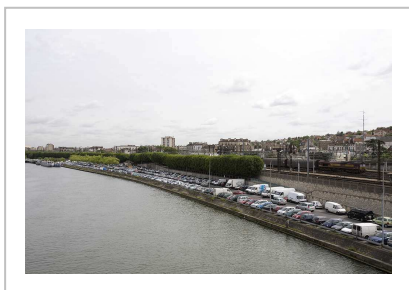
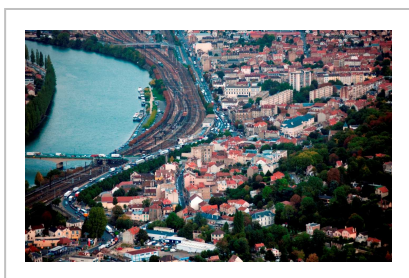
ÉTABLISSEMENT  
PUBLIC  
D'AMÉNAGEMENT

**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 5 : ETUDE D'IMPACT VALANT  
DOCUMENT D'INCIDENCES

*PARTIE 5E : RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A  
ETE RETENU*

  
**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

## SOMMAIRE

<b>1 Objectifs généraux de l'aménagement</b>	<b>6</b>
<b>2 Choix du projet retenu</b>	<b>8</b>
2.1 Contexte du projet	8
2.2 Procédure de ZAC multisite	8
2.2.1 Définition	8
2.2.2 Vocation	8
2.3 Compatibilité du projet d'aménagement de la ZAC avec le PLU	9
<b>3 Choix des principes d'aménagement retenus</b>	<b>10</b>
3.1 Articuler approche urbaine et intervention sur l'habitat ancien	10
3.2 Redonner au quartier son rôle de centre-ville fédérateur à travers une nouvelle attractivité	10
3.3 Valoriser le patrimoine paysager et patrimonial pour un développement durable du centre-ville	11
<b>4 La détermination des périmètres opérationnels</b>	<b>12</b>
4.1.1 Les séquences urbaines	12
4.1.2 Patrimoine, état du bâti et potentiel de requalification	12
4.1.3 La détermination des périmètres opérationnels	13
4.1.3.1 Le centre récent	14
4.1.3.2 Le centre historique	14
4.1.3.3 Le site de la confluence de l'Yerres et de la Seine	16
<b>5 Les schémas d'intention par secteur</b>	<b>18</b>
5.1 Les orientations d'aménagement par secteur	18
5.1.1 Secteur Carnot - Janin	18
5.1.2 Secteur Dazeville – Carrefour du Lion	20
5.1.3 Secteur 46-52 rue de Paris	22
5.1.4 Secteur place du lavoirl'îlot de la place du Lavoir sera recréé. Les constructions neuves comprenant des logements et des commerces au rez-de-chaussée s'organiseront autour d'une place reconstituée avec pour objectif sa reconquête par les habitants.	23
5.1.5 Secteur Orangerie - Pont de l'Yerres	24
5.2 Programmation prévisionnelle	26
5.2.1 Les interventions prévues par l'opération d'aménagement sur les espaces publics	26
5.2.2 Les interventions prévues sur les équipements	26
5.3 Phasage	29
<b>6 L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU)</b>	<b>30</b>
6.1 Les enjeux de l'OPAH-RU 2012-2017	30
6.2 Un dispositif opérationnel depuis le deuxième semestre 2012	32
<i>Le dispositif de pilotage de l'OPAH RU</i>	32

.....

<b>7 Le Dispositif Coordonné d'Intervention Immobilière (DC2I) .....</b>	<b>33</b>
<b>8 Relogement .....</b>	<b>35</b>
8.1 La charte de relogement et les protocoles avec les bailleurs .....	36
8.2 Pilotage et suivi .....	36
8.3 Accompagnement du relogement et accompagnement social .....	37
<b>9 Concertation .....</b>	<b>39</b>
9.1 L'information sur la candidature au PNRQAD en 2009 .....	39
9.2 La concertation légale préalable à la création de la ZAC .....	39
9.2.1 Une première réunion publique pour l'ensemble des villeneuvois – 8 septembre 2010 .....	39
9.2.2 Une deuxième réunion publique pour les riverains et habitants du centre-ville – 23 septembre 2010.....	39
9.2.3 La publication d'une plaquette d'information, distribuée dans toutes les boîtes aux lettres de la ville.....	40
9.2.4 Un bilan de la concertation .....	40
9.3 La concertation pendant la mise au point du projet.....	40
9.3.1 L'enquête publique sur les secteurs de renouvellement urbain en mai 2011.....	40
9.3.2 Des temps d'échange réguliers avec les villeneuvois sur les projets par îlot depuis septembre 2011.....	40
9.3.2.1 Le calendrier de la concertation 2011-2012 préalable à la déclaration d'utilité publique du projet.....	40
9.3.2.2 Les balades urbaines et les ateliers urbains avec la population .....	41
9.4 La concertation et l'information des riverains pendant les travaux .....	42
<b>10 La démarche de développement durable .....</b>	<b>43</b>
10.1 La démarche de développement durable de l'EPA ORSA .....	43
10.2 Elaboration d'une charte de développement durable de Villeneuve-Saint-Georges .....	44
<b>11 le plan Local d'Application de la Charte Nationale d'Insertion .....</b>	<b>45</b>
11.1. un projet de requalification contribuant à la politique d'insertion par l'économie de la commune .....	45
11.2. Un dispositif de suivi adapté .....	46
<b>12 La politique commerciale.....</b>	<b>47</b>
12.1. une amorce de reconquête du lineaire commercial par le projet urbain .....	47
12.2. Un dispositif de revitalisation commerciale par la Ville.....	49
<b>13 Dispositifs de sauvegarde du patrimoine villeneuvois .....</b>	<b>50</b>
13.1 La transformation de la ZPPAUP en AVAP .....	50
13.2 Les évolutions de la classification de l'AVAP dans le centre ancien .....	51
13.3 Les dispositions de l'AVAP relatives à une approche environnementale.....	56

## FIGURES

Figure 1 : Les périmètres opérationnels.....	13
Figure 2 : îlot Carnot, 114 bis rue de Paris.....	14
Figure 3 : Un secteur stratégique à l'entrée de la rue de Paris.....	15
Figure 4 : Arrière du 52 rue de Paris .....	15
Figure 5 : La Place du lavoir, une place peu appropriée, fortement minéralisée .....	16
Figure 6 : Bâtiment d'entrée de ville au débouché du Pont de l'Yerres, à l'angle avec la rue de Crosne, aujourd'hui démoli .....	16
Figure 7 : Vue des berges de l'Yerres depuis le Pont .....	17
Figure 8 : Ilot Carnot .....	19
Figure 9 : Ilot Dazeville.....	21
Figure 10 : Ilot 46/52 Rue de Paris .....	22
Figure 11 : Ilot Place du Lavoir.....	23
Figure 12 : Ilot Orangerie .....	25
Figure 13 : Ilot Pont de l'Yerres.....	25
Figure 14 : Intervention sur les espaces publics et la voirie.....	27
Figure 15 : Phasage prévisionnel de l'opération d'aménagement de la ZAC.....	28
Figure 16 : Délimitation du périmètre OPAH-RU et des priorités (Source : Urbanis, 2011).....	31

## TABLEAUX

Tableau 1 : Secteur Carnot – Janin .....	19
Tableau 2 : Secteur Dazeville - Place Pierre Sémard .....	20
Tableau 3 : Secteur 46-52 rue de Paris .....	22
Tableau 4 : Secteur Place du Lavoir .....	23
Tableau 5 : Secteur Orangerie - Pont de l'Yerres .....	24
Tableau 6 : Nombre de ménages à reloger par îlot.....	35

# 1

## OBJECTIFS GENERAUX DE L'AMENAGEMENT

Le projet urbain du centre-ville a pour objectif de renouer avec une dynamique de valorisation, en créant une nouvelle offre résidentielle attractive et en valorisant les atouts du site.

- **Améliorer les conditions d'habitat et le cadre de vie**

Compte tenu de leur état très dégradé, les immeubles compris dans le périmètre de la ZAC feront l'objet de démolition-reconstruction. La construction de logements neufs permettra de reloger les habitants concernés par les démolitions qui le souhaitent dans des logements confortables (et de remédier au problème actuel de sur-occupation. Le remodelage foncier des îlots permettra d'offrir des cœurs d'îlots végétalisés et spacieux, sans commune mesure avec les cours intérieures encaissées et sombres associées au tissu ancien très imbriqué du centre.

- **Stopper la spirale de dégradation de l'habitat privé ancien et de l'environnement urbain**

Au-delà des opérations de réhabilitation d'habitat ancien dégradé conduites dans le cadre du projet de requalification du centre-ville, le projet d'aménagement de la ZAC multisite prévoit des démolitions / reconstructions et la recomposition globale d'îlots d'habitat déqualifié, afin de créer les conditions d'un renouveau pérenne.

- **Répondre à la crise du logement en créant une offre neuve adaptée aux besoins des habitants**

La création d'une nouvelle offre résidentielle diversifiée (construction d'environ 470 logements neufs, représentant environ 340 logements supplémentaires va également entraîner l'arrivée d'une nouvelle population dans le centre-ville et générer une nouvelle dynamique pour les commerces et l'animation urbaine du centre-ville.

- **Faire de ce quartier le lieu de la mixité sociale retrouvée en lui redonnant un rôle structurant de centre-ville à l'échelle de la commune et de Seine Amont sud-est**

Le renforcement de la mixité fonctionnelle du quartier et la diversification de l'offre de logements permettront de renouveler l'attractivité du quartier.

- **Créer un quartier durable dans le centre-ville et lutter contre la précarité énergétique**

Le projet réduira de façon significative les consommations énergétiques liées à l'habitat. Les logements neufs respecteront les exigences de maîtrise des consommations, permettant de réduire les charges qui pèsent sur les ménages.

- **Revitaliser l'offre commerciale**

En confortant les linéaires commerciaux en rez-de-chaussée, le projet vise à redynamiser et à renforcer l'attractivité des commerces. L'animation urbaine du centre-ville, favorisée par des espaces publics et des circulations piétonnes renouvelés, bénéficiera aux commerces existants et aux nouvelles implantations.

- **Améliorer le fonctionnement du centre-ville : déplacements, espaces publics et équipements publics**

A travers la création de nouvelles liaisons douces, le réaménagement ou la création d'espaces publics (gare routière, bords de l'Yerres au débouché de la rue de Paris, place Sénard/carrefour du Lion, place Saint-Georges, cheminements piétons) ou encore la création de nouveaux équipements publics, le projet favorisera le développement du confort urbain dans le centre-ville.

# 2

## CHOIX DU PROJET RETENU

### 2.1 CONTEXTE DU PROJET

Plusieurs études préalables ont permis d'élaborer le projet urbain de requalification du centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges présenté dans le cadre du PNRQAD.

En 2009, l'EPA ORSA a missionné le bureau d'études Urbanis sur les problématiques immobilières et l'habitat ancien, et confié une étude urbaine pluridisciplinaire à l'équipe de l'agence Makan Rafatdjou.

L'agence Jean-Pierre Pranas-Descours est venue préciser, en 2011/2012, le projet urbain avec l'appui d'un paysagiste (Dots), d'un ingénieur VRD (SLH), d'un hydraulicien (Sepia), d'un acousticien (Hernot) et d'un bureau d'étude et de conseil en environnement (Terao).

### 2.2 PROCEDURE DE ZAC MULTISITE

#### 2.2.1 Définition

C'est l'article L.311-1 du Code de l'Urbanisme qui définit la Zone d'Aménagement Concerté : « *Les ZAC sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique (...) décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité (...) a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics* ».

#### 2.2.2 Vocation

La procédure ZAC a été retenue parce qu'elle présente un certain nombre d'avantage, à savoir :

- la mise en œuvre d'action et d'objectifs d'intérêt public,
- la réalisation d'opérations diversifiées,
- la programmation d'équipements collectifs publics ou privés,
- la maîtrise à moyen et long terme du foncier et de la spéculation foncière,
- l'association de la population via la concertation publique,
- la mesure des impacts du projet,
- la maîtrise du projet dans sa globalité.



## 2.3 COMPATIBILITE DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC AVEC LE PLU

Le projet d'aménagement de la ZAC multisite du centre-ville est en adéquation avec les orientations du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, qui encourage la mise en valeur du patrimoine bâti et la réalisation de nouveaux logements.

Le projet a nécessité néanmoins une mise en compatibilité afin de rendre possible la réalisation du projet urbain de la ZAC, notamment en adaptant les hauteurs, les retraits et les types d'occupation des sols autorisés.

La mise en compatibilité est donc nécessaire, en application des articles L.123-16, L.442-13 et R.123-23 du Code de l'Urbanisme et consiste en la création d'un règlement spécifique pour les îlots de la ZAC multisite.

# 3

## CHOIX DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS

### 3.1 ARTICULER APPROCHE URBAINE ET INTERVENTION SUR L'HABITAT ANCIEN

Le diagnostic exhaustif réalisé par Urbanis en 2009 sur l'état du bâti dans le centre-ville a mis en évidence des problèmes récurrents de dégradation voire d'insalubrité, qui persistent malgré plusieurs OPAH engagées par la commune. Plusieurs facteurs expliquent la difficulté à inverser le processus de déqualification du centre-ville : des interventions ponctuelles sur des appartements qui ne traitent pas les problèmes structurels du bâti (parties communes, isolation, etc.), un manque de lisibilité du tissu urbain et de la trame foncière (incertitudes des limites de propriété, immeubles imbriqués, cours étroites et sombres), des problèmes de gestion et un défaut d'entretien des immeubles.

Ce diagnostic de l'état de bâti a été complété par une analyse du potentiel de requalification des immeubles en fonction de leurs qualités constructives et de leur insertion dans l'environnement urbain, afin de déterminer l'opportunité ou non de les conserver et de les réhabiliter.

D'autre part, les études urbaines ont mis en évidence des îlots « mous », des fonds de parcelles peu valorisés, et un tissu déstructuré, facteur de blocage des mutations du bâti.

Ce constat a conduit à dépasser l'approche classique d'intervention sur l'habitat ancien dégradé et à **privilégier une démarche globale de renouvellement urbain qui articule une approche urbaine d'ensemble et des interventions sur l'habitat ancien dégradé**. Tout en respectant les tracés anciens et l'identité patrimoniale du site, la requalification du centre-ville passe par des recompositions d'îlots d'habitat déqualifié, condition du renouveau pérenne du centre-ville et par la restructuration d'espaces urbains « mous » et dégradés, peu compatibles avec une polarité de centre-ville.

### 3.2 REDONNER AU QUARTIER SON ROLE DE CENTRE- VILLE FEDERATEUR A TRAVERS UNE NOUVELLE ATTRACTIVITE

Le développement d'une offre immobilière résidentielle, économique et commerciale structurée va permettre de redonner au site les qualités d'un centre-ville d'une commune de 30 000 habitants. L'évolution des fonctions dans le centre-ville, le renforcement des

polarités de services, d'équipements et de commerces sera le support d'une nouvelle animation urbaine.

La conjugaison du travail réalisé dans le cadre de la ZAC (reconfiguration des espaces publics favorisant les piétons, végétalisation/paysage et action sur les stationnements) avec celui du comité de pôle (accès au pôle gare et rabattements bus) et de la DRIEE (fluidification du trafic sur la RN6, meilleure insertion des bus dans le trafic et sécurisation des cheminements piétons) doit permettre une mutation profonde du centre-ville et une amélioration de la qualité de vie de l'ensemble des villeneuvois.

### 3.3 VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET PATRIMONIAL POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE DU CENTRE-VILLE

Le centre-ville est profondément marqué par le rapport aux infrastructures qui crée des ambiances très contrastées (faisceau des voies ferrées et routières, centre historique, ruelles étroites s'élevant vers le coteau, ...). Des écritures urbaines différenciées devront donc répondre à cet enjeu d'imbrication des échelles sur le site en respectant la diversité des ambiances. L'identité du centre-ville et la cohérence urbaine d'ensemble seront confortées par une trame d'espaces publics et de liaisons douces favorisant les liens entre le coteau et les berges.

La reconquête des berges est initiée au niveau du Pont de l'Yerres. Au débouché de la rue de Paris, le réaménagement des berges de l'Yerres donnera en effet un nouveau visage à l'entrée de ville et ouvrira une perspective permettant de renforcer les continuités paysagères, des berges au coteau, de la Seine à l'Yerres.

Plus largement, plusieurs axes prioritaires de développement durable ont été identifiés : la gestion de l'eau, la prise en compte de la vulnérabilité au risque inondation et de l'exposition aux nuisances sonores et la performance énergétique. En renouvelant l'offre résidentielle, le projet améliorera les conditions de logements mais permettra aussi de réduire les consommations énergétiques de façon significative (le bâti actuel ancien étant très énergivore).

# 4

## LA DETERMINATION DES PERIMETRES OPERATIONNELS

### 4.1.1 Les séquences urbaines

Au sein du centre-ville, l'étude urbaine, réalisée en 2009-2010 par l'agence Makan Rafatdjou, a identifié trois séquences urbaines et paysagères, présentant chacune des enjeux spécifiques :

- Le centre-ville plus récent : renforcer une polarité du centre-ville liée à la présence d'équipements structurants, clarifier la liaison entre l'avenue Carnot et l'Hôtel de ville, valoriser le potentiel d'attractivité du site lié à la proximité avec la gare.
- Le centre historique : conforter le linéaire commercial, revaloriser le patrimoine historique et architectural et développer les liaisons entre le coteau et les berges de la Seine. Cet îlot est à la croisée de l'animation commerciale et du centre administratif.
- La zone de la confluence Pont de l'Yerres – Orangerie : redonner à cet espace malmené par les infrastructures un caractère d'entrée de ville et révéler la géographie du site par une requalification paysagère mettant en valeur le rapport à l'eau.

### 4.1.2 Patrimoine, état du bâti et potentiel de requalification

En articulation avec le recensement de l'état du bâti réalisé par les architectes du bureau d'étude Urbanis en 2009, une analyse fine de la structure parcellaire, de la typologie du bâti, et de sa valeur architecturale et historique a abouti à l'identification du potentiel de mutabilité des différents îlots du centre-ville. Les caractéristiques des bâtiments anciens patrimoniaux sont apparues dans certains cas incompatibles avec les normes de confort moderne.

En croisant les données sur l'état du bâti et son potentiel de requalification, l'étude urbaine a ainsi défini des îlots stratégiques à reconfigurer. L'approche adoptée s'appuie sur les effets d'entraînement : il s'agit notamment d'amorcer la revalorisation de la rue de Paris en restructurant des secteurs fortement déqualifiés (46/52 rue de Paris – Orangerie) et en ciblant des sites permettant de créer une nouvelle offre résidentielle attractive (Lavoir – Dazeville). Les interventions sur ses sites articulent la réhabilitation ou la consolidation du front bâti avec le curetage des fonds de parcelle et la reconfiguration des cœurs d'îlots.

Le secteur Carnot, fortement déstructuré et mutable, est apparu également comme un site stratégique, de par les équipements et les services qu'il abrite mais aussi par sa situation, entre l'avenue Carnot, axe majeur du centre-ville, et l'îlot de l'Hôtel de Ville.

### 4.1.3 La détermination des périmètres opérationnels

Au sein de chaque séquence urbaine, un regard fin croisant les caractéristiques actuelles du bâti et les perspectives d'évolution (potentiel de requalification, mutabilité) a permis de définir les périmètres d'intervention pertinents. Les sites retenus articulent à la fois des enjeux forts de lutte contre l'habitat dégradé et des problématiques d'aménagement ; ils constituent des points durs situés sur des sites clés en terme de lisibilité, et leur transformation est donc susceptible d'enclencher une dynamique à une échelle plus large.



Figure 1 : Les périmètres opérationnels

#### 4.1.3.1 Le centre récent

Dans le centre récent, le diagnostic a mis en évidence la situation de l'îlot Carnot. Au nord, l'îlot est bordé par l'avenue Carnot, axe structurant composé d'un front bâti cohérent et accueillant des commerces qualifiants ne nécessitant que quelques réhabilitations. A l'est de la rue Leduc se trouve un ensemble résidentiel qui fonctionne bien, vivant et de qualité. Au sud, l'îlot est mitoyen de l'Hôtel de Ville.

Par contraste, l'îlot Carnot est déstructuré. Il accueille des équipements et services importants (la Poste, la gare routière, le foyer Cocteau) qui ne sont pas mis en relation, et se caractérise par un tissu mou, composé de parcelles sous-occupées. Les fonds de parcelles sont occupés par des boxes, hangars, appentis, ou encore une végétation non entretenue. Il comporte des poches de bâti déqualifié et un foncier peu ou mal utilisé. La façade sur la RN6, exposée aux nuisances sonores, pourrait être valorisée par une programmation de bâtiments d'activités, respectant des critères acoustiques exigeants, en lien avec la proximité de la gare, facteur d'attractivité important.



Figure 2 : îlot Carnot, 114 bis rue de Paris

Dans sa globalité, cet îlot présente un fort potentiel de constructions de logements.

#### 4.1.3.2 Le centre historique

Le centre ancien comprend de nombreux points durs en termes d'habitat dégradé. Les sites ont été retenus pour leur localisation stratégique, pour les enjeux de requalification du bâti et de recomposition des îlots, et leur potentiel de mutabilité et de production d'une nouvelle offre de logements. En effet, le choix des sites d'intervention privilégie les îlots où des problèmes structurels ont été identifiés (qualité du bâti, imbrication des bâtiments, manque de lisibilité des accès, ...), rendant inopérantes les tentatives de réhabilitation compte tenu de ces problèmes récurrents. Du fait de leur localisation, la recomposition des îlots concernés permet d'amorcer une dynamique de revalorisation qui impactera l'ensemble de la rue de Paris. C'est le cas au niveau de l'entrée du centre ancien et du carrefour du Lion et pour le tronçon Sud de la rue de Paris, vers la place Saint-Georges, qui souffre d'un manque d'attractivité perçu notamment à travers les choix d'implantation des commerçants.

Le secteur **Dazeville** marque l'entrée du centre historique au niveau de la place Sémard, à l'angle de la rue de Paris et de l'avenue des Fusillés. Caractéristique des dysfonctionnements du centre ancien, cet îlot présente un certain enchevêtrement foncier sur lequel les usages publics/privés sont flous. Le potentiel de requalification des bâtiments en cœur d'îlot sont faibles. Il s'agit principalement de locaux d'activité difficiles d'accès (hangar, stockage, ...) qui coexistent mal avec le bâti résidentiel qui borde l'îlot.



L'inscription du secteur Dazeville en seconde phase opérationnelle (voir partie suivante) répond à plusieurs objectifs. Il s'agit de prendre appui sur :

- le caractère emblématique du secteur au regard du traitement de l'habitat ancien dégradé et de son emplacement urbain,
- une maîtrise foncière publique partielle de l'îlot et la mutabilité foncière qui en découle,
- un potentiel important de production, d'environ une centaine de logement dans des types d'habitat variés (petits collectifs).



Figure 3 : Un secteur stratégique à l'entrée de la rue de Paris

Le secteur du **46-52 rue de Paris** est aujourd'hui fortement dégradé, le potentiel de requalification du bâti y est faible. Le site a connu des constructions successives juxtaposées sans organisation en fond de parcelle. Les évolutions successives (démolitions, constructions précaires, ...) ont accentué la déstructuration de cet îlot et créé un espace vide en front de rue. Une recomposition parcellaire permettrait d'optimiser l'espace disponible. A l'arrière, le parking de la clinique est peu occupé et représente un foncier sous-utilisé au regard du site, en surplomb de la rue de Paris. Cet îlot offre un potentiel de production d'une trentaine de logements.



Figure 4 : Arrière du 52 rue de Paris

Le secteur de la **Place du Lavoir** est une dent creuse dans la rue de Paris, très minérale et dépourvue d'animation urbaine. Le bâti existant, très dégradé, a déjà fait l'objet d'appropriations publiques.

Le projet prévoit une revalorisation du site et une réappropriation de l'espace public par la création de commerces en rez-de-chaussée, vecteurs d'animation urbaine, entourant la nouvelle place ainsi réorganisée. Le potentiel de construction de l'îlot est évalué à une trentaine de logements.



Figure 5 : La Place du lavoir, une place peu appropriée, fortement minéralisée

#### 4.1.3.3 Le site de la confluence de l'Yerres et de la Seine

La séquence urbaine de l'entrée de ville, du pont de l'Yerres et du passage de la RN6 en superstructure est l'expression radicale de l'arrivée de l'infrastructure dans un tissu urbain constitué. L'intégration urbaine, l'articulation entre les constructions neuves et le patrimoine, est donc un enjeu prioritaire sur ce secteur.

Les berges de l'Yerres, rare élément de paysage dans ce centre urbain dense, confisquées aux habitants et non entretenues, ne sont pas mises en valeur.

Au croisement de ces deux enjeux se trouve l'îlot du **Pont de l'Yerres**. Très dégradé, il a déjà fait l'objet d'appropriations publiques dans le cadre d'une RHI. L'implantation des bâtiments y est problématique, formant un goulot d'étranglement au niveau de la rue de Crosne, trop étroite, ce qui génère des difficultés de circulation, des problèmes de sécurité pour les piétons et contribue à la déqualification du site.

Le potentiel de construction a été évalué à une vingtaine de logements.



Figure 6 : Bâtiment d'entrée de ville au débouché du Pont de l'Yerres, à l'angle avec la rue de Crosne, aujourd'hui démoli



Face à cet îlot, le secteur de l'**Orangerie** est marqué par une certaine complexité foncière et mêle des bâtiments dont l'état est très médiocre, voire mauvais. Son potentiel de production est faible : une vingtaine de logements seront reconstitués.



Figure 7 : Vue des berges de l'Yverres depuis le Pont

*EPA ORSA, février 2012*

# 5

## LES SCHEMAS D'INTENTION PAR SECTEUR

Une équipe de concepteurs urbains a été désignée en 2009 afin de proposer une stratégie d'aménagement sur ces secteurs opérationnels, de manière à répondre aux enjeux de requalification et de renouvellement en profondeur du centre-ville. L'équipe retenue était constituée des bureaux et consultants suivants : agence Makan Rafatdjou, Hélène Saudecerre, Polyprogramme, Composante Urbaine, ID Cités, Jean-Michel Viguié.

L'agence Jean-Pierre Pranlas-Descours est venue préciser cette stratégie par l'élaboration d'un projet urbain. Elle s'est allié les compétences d'un paysagiste (Dots), d'un ingénieur VRD (SLH), d'un hydraulicien (Sepia), d'un acousticien (Hernot) et d'un bureau d'étude et de conseil en environnement (Terao).

Au stade actuel du projet, l'ensemble des aménagements n'est pas encore définitivement arrêté, aussi nous présentons dans la suite de ce document les grands principes d'aménagement retenus, sous forme de schémas d'intention, sachant que des évolutions plus ou moins importantes peuvent encore avoir lieu.

### 5.1 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

#### 5.1.1 Secteur Carnot - Janin

La restructuration foncière et la recomposition urbaine de ce secteur permettra de constituer plusieurs îlots composés de bâtiments tertiaires ou d'activités sur la façade le long de la RN6 et d'habitations en cœur d'îlot. Chacun de ces îlots fera l'objet d'un traitement qualitatif des espaces privatifs végétalisés en cœur d'îlot et les vues et percées visuelles seront travaillées pour contribuer au confort des logements.

Le projet doit permettre la création d'un nouveau pôle de centralité dans le centre-ville, à la pointe sud de l'îlot, face à la place de l'Hôtel de Ville. Pour cela, il s'appuie sur l'implantation d'une locomotive alimentaire et de rez-de-chaussée commerciaux. Le bureau de Poste sera relocalisé dans les constructions neuves au sein de l'îlot. Les équipements importants (foyer Cocteau, services municipaux), situés au nord de l'îlot, seront relocalisés et réorganisés.

La gare routière sera conservée, requalifiée et reconfigurée en tenant compte de son insertion urbaine. Depuis la gare routière, les itinéraires doux vers la gare seront rendus plus lisibles, par le traitement qualitatif de la rue Leduc (trottoirs, éclairage, ...) et la création d'une voie nouvelle entre les îlots Carnot 2 et Carnot 3.

Tableau 1 : Secteur Carnot – Janin

Périmètre d'intervention	17 386 m <sup>2</sup>
Logements existants (source DGI 2009)	48 + 35 chambres – hôtel meublé
Logements démolis	48 + 35 chambres – hôtel meublé
SHON construite	35 854 m <sup>2</sup>
Nombre de logements construits	263



© ATELIER PRANLAS DESCOURS ARCHITECTES, 2012

Figure 8 : Ilot Carnot

Source : Atelier Pranlas-Descours Architectes, 2012

### 5.1.2 Secteur Dazeville – Carrefour du Lion

Le projet vise à restructurer et valoriser l'îlot Dazeville qui marque l'entrée du centre ancien (carrefour du Lion), au pied de l'avenue des Fusillés, entre la rue de Paris et le coteau.

Le front de rue sera composé d'immeubles collectifs, consolidant les linéaires du tissu ancien, intégrant des commerces en rez-de-chaussée de la rue de Paris et de l'avenue des Fusillés.

En cœur d'îlot, le projet propose de créer une morphologie urbaine différente avec de petits collectifs permettant d'opérer la transition avec le tissu environnant sur le coteau et l'esprit du centre ancien.

Un passage sera créé à l'intérieur de l'îlot, reliant la rue de Paris à l'avenue des Fusillés (au droit de la rue Balzac) et à la place Solférino, qui renforcera les liaisons piétonnes et les perspectives depuis le coteau jusqu'à la rue de Paris et la gare. Ce passage public permettra une reconquête du passage par les habitants et l'installation de noues végétalisées (à l'étude), dans le sens de la pente vers la Seine, gérées par la Ville et le Syage.

Le carrefour du Lion, au débouché de la RN6 via la place Sépard et faisant face à l'îlot Dazeville, très routier, sera réorganisé afin de rendre cet espace au centre-ville et aux piétons. Le projet vise une amélioration des conditions de circulation, la réalisation d'un espace paysager permettant de couper plus fortement le centre-ville des nuisances de la RN6.

Tableau 2 : Secteur Dazeville - Place Pierre Sépard

Périmètre d'intervention	7 644 m <sup>2</sup>
Logements existants (source DGI 2009)	22
Logements démolis	22
Shon construite	7 264 m <sup>2</sup>
Nombre de logements construits	92

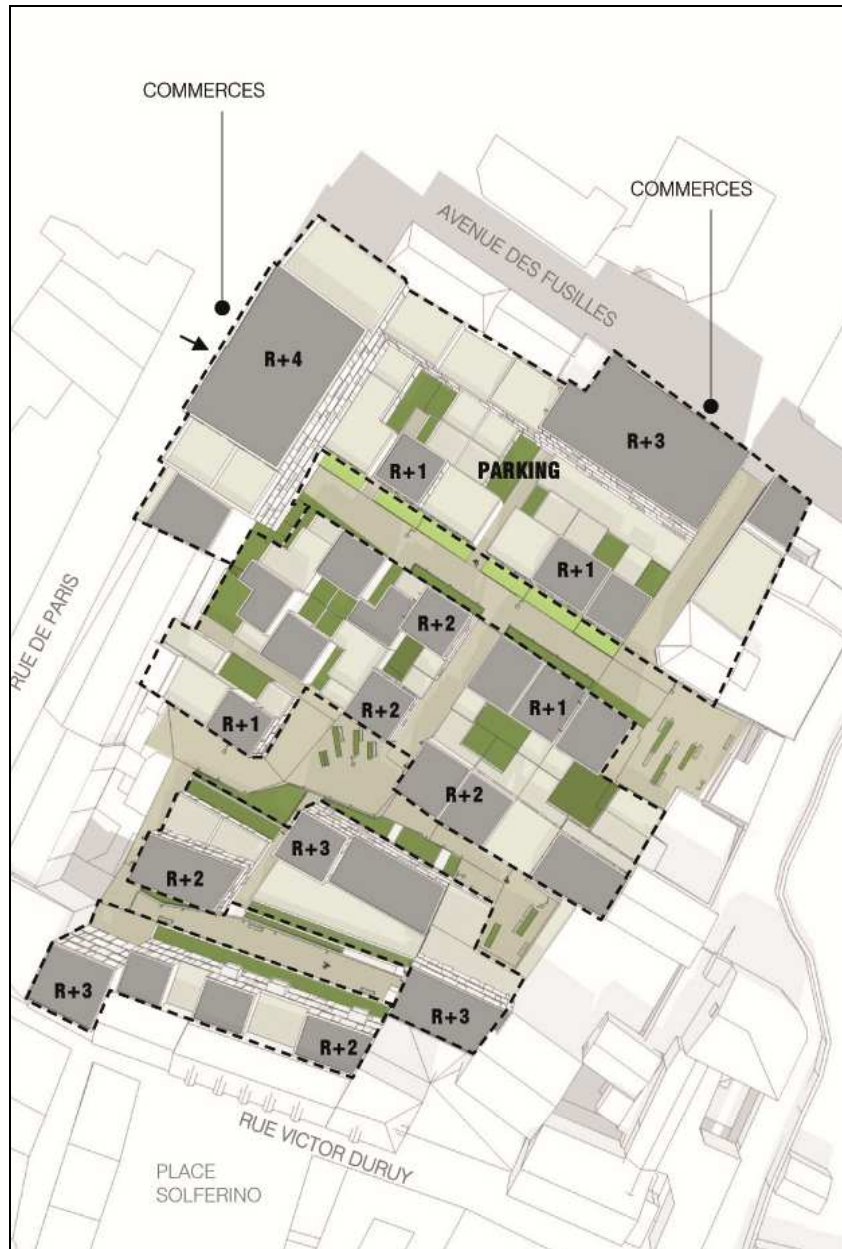


Figure 9 : Ilot Dazeville

Source : Atelier Pranlas-Descours Architectes, 2012



### 5.1.3 Secteur 46-52 rue de Paris

L'objectif est de créer une nouvelle offre résidentielle de qualité en restructurant intégralement ce secteur. Du logement collectif sera construit en front de rue comportant du commerce en rez-de-chaussée pour reconstituer le linéaire régulier de la rue de Paris. La réhabilitation du 52 rue de Paris est à l'étude à travers le dispositif coordonné d'intervention immobilière. A l'arrière de celui-ci, d'autres logements seront construits autour d'un cœur d'îlot végétalisé. Le 50 rue de Paris (bâtiment en front de rue) sera démoli et reconstitué, et certaines maisons en fond de parcelles seront démolies ou réhabilitées.

Sur les parcelles situées en surplomb, il est proposé de privilégier des formes urbaines plus diversifiées (typologie de petits collectifs ou individuels groupés), qui s'intègrent dans le tissu du coteau. Les vues sur le centre-ville et la Seine seront préservées et valorisées.

Tableau 3 : Secteur 46-52 rue de Paris

Périmètre d'intervention	2 198 m <sup>2</sup>
Logements existants (source DGI 2009)	29 + 17 chambres – hôtel meublé
Logements démolis	29
Logements réhabilités	13 chambres transformées en 5 logements
Shon construite	3 067 m <sup>2</sup>
Nombre de logements construits	34



Figure 10 : Ilot 46/52 Rue de Paris

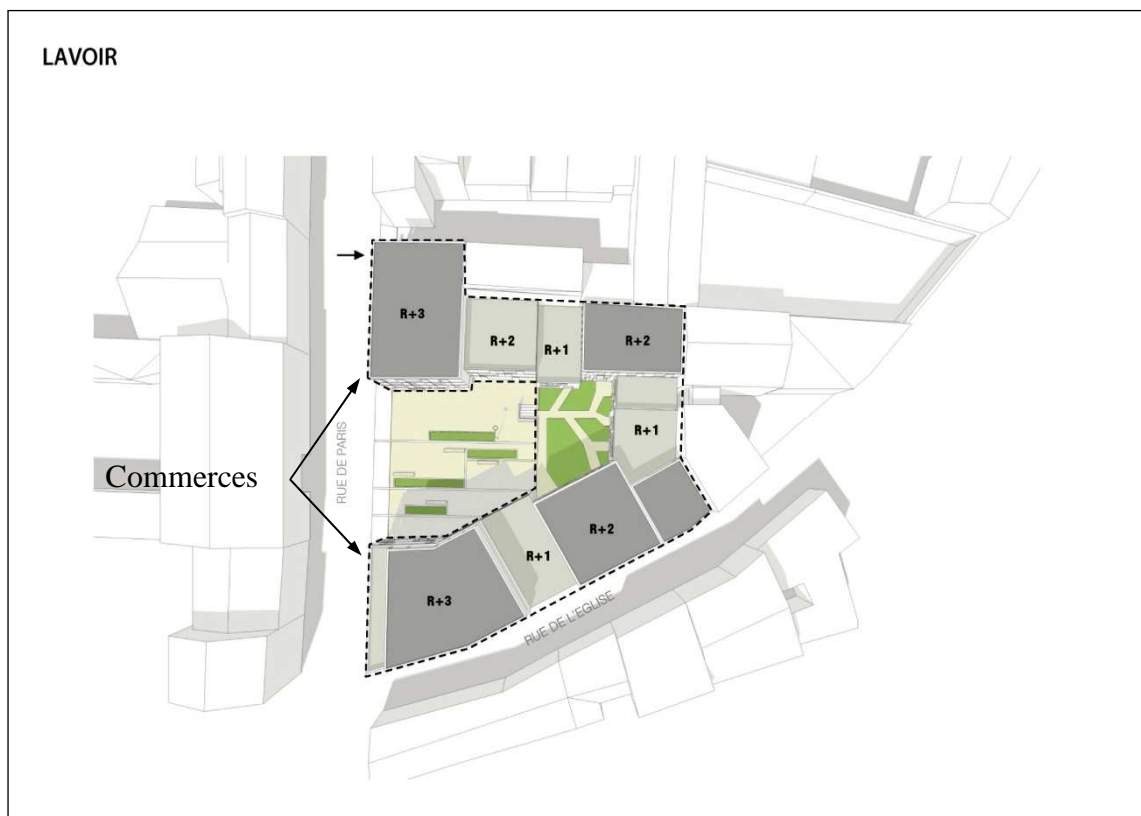
Source : Atelier Pranas-Descours Architectes, 2012

**5.1.4** Secteur place du Lavoir L'îlot de la place du Lavoir sera recréé. Les constructions neuves comprenant des logements et des commerces au rez-de-chaussée s'organiseront autour d'une place reconstituée avec pour objectif sa reconquête par les habitants.

Le long de la rue de l'Eglise, les constructions s'inscriront dans le paysage et la morphologie de cette rue qui s'élève vers le coteau.

**Tableau 4 : Secteur Place du Lavoir**

Périmètre d'intervention	1 210 m <sup>2</sup>
Logements existants (source DGI 2009)	4 + 9 chambres – hôtel meublé
Logements démolis	3 + 1 hôtel meublé
Shon construite	2 526 m <sup>2</sup>
Nombre de logements construits	30



**Figure 11 : Ilot Place du Lavoir**

Source : Atelier Pranlas-Descours Architectes, 2012

### 5.1.5 Secteur Orangerie - Pont de l'Yerres

Le scénario envisagé pour l'îlot Pont de l'Yerres vise à créer une nouvelle polarité, marquant l'entrée de ville.

Un bâtiment à l'angle de la rue de Crosne et de la rue de Paris comportant un équipement public et des logements sera reconstitué, créant un signal urbain depuis la rue de Paris. Le long des berges de l'Yerres, le bâtiment sera dédié aux logements.

La place Saint Georges sera élargie afin de permettre une amélioration de son fonctionnement, notamment au niveau des traversées de piétons et de la fluidité du trafic. Le carrefour de la rue de Paris et la rue de Crosne fera l'objet d'une recomposition urbaine avec notamment la destruction et la reconstruction plus en retrait du bâtiment à l'angle de la rue de Crosne et du Pont de l'Yerres.

Par la recomposition de la place et la renaturation des berges, l'espace sera rendu aux habitants.

Le parcellaire de l'Orangerie sera restructuré, en tenant compte du dénivelé important. Des constructions en front de rue viendront prolonger le linéaire de la rue de Paris, et un cœur d'îlot végétalisé sera aménagé à l'arrière. Des locaux « services/artisanat » pourraient être reconstitués en rez-de-chaussée des bâtiments rue de Crosne.

Un accès aux berges de l'Yerres sera créé en continuité de la ruelle de l'Orangerie par un passage sous porche des bâtiments adjacents à l'Yerres..

Tableau 5 : Secteur Orangerie - Pont de l'Yerres

Périmètre d'intervention	3 956 m <sup>2</sup>
Logements existants	51
Logements démolis	51
Shon construite	3 948 m <sup>2</sup>
Nombre de logements construits	42





Figure 12 : Ilot Orangerie

Source : Atelier Pranlas-Descours Architectes, 2012

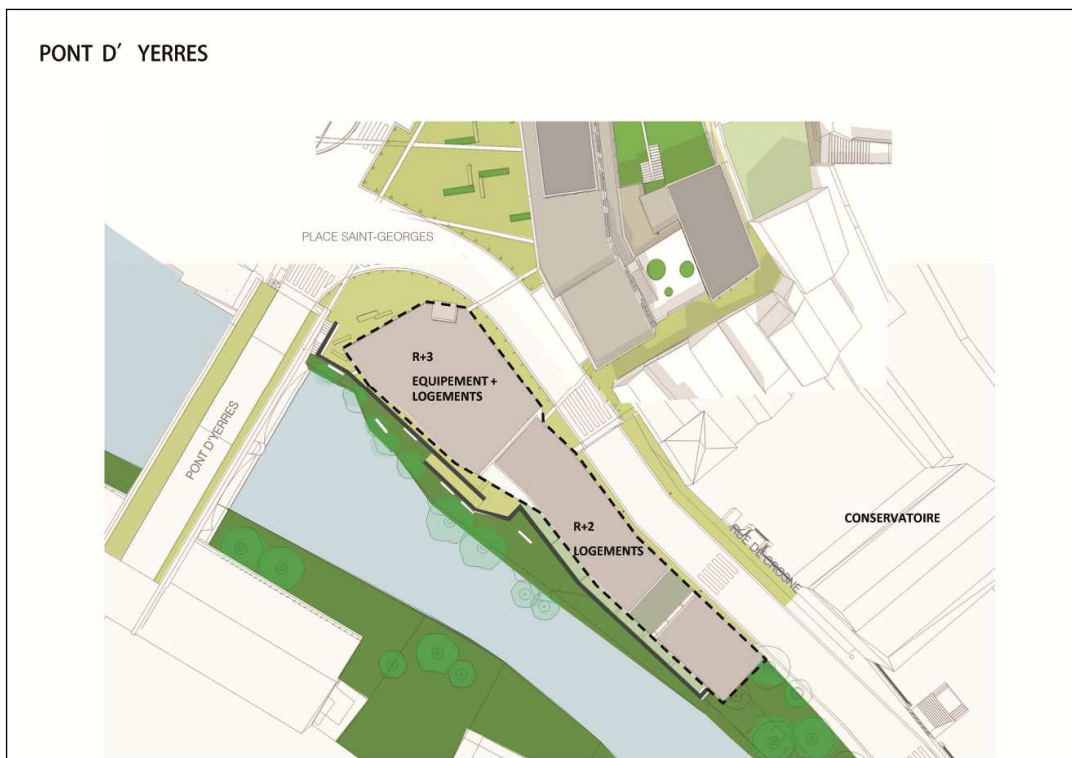


Figure 13 : Ilot Pont de l'Yerres

Source : Atelier Pranlas-Descours Architectes, 2012

## 5.2 PROGRAMMATION PREVISIONNELLE

### 5.2.1 Les interventions prévues par l'opération d'aménagement sur les espaces publics

Les espaces publics réaménagés sont les suivants :

- La gare routière
- La rue Henri Dunant
- La rue Leduc
- La place Saint-Georges
- La place du Lavoir
- Le carrefour du Lion.

Les espaces publics créés sont les suivants :

- Jardin public au niveau de la rue Henri Dunant face à la gare routière
- Nouvelle voie entre la RN6 et la rue Leduc
- Nouvelle voie traversant l'îlot Dazeville
- Place et espace public en bord de l'Yerres.

### 5.2.2 Les interventions prévues sur les équipements

- Relocalisation des activités qui se déroulent dans l'actuel foyer Cocteau, en partie sur un nouvel équipement créé au niveau de l'îlot Carnot 3 et sur d'autres équipements existants de la ville
- Reconfiguration de la gare routière (conservation dans son emplacement actuel)
- Relocalisation du bureau de Poste sur l'îlot Carnot 1
- Relocalisation des services municipaux du 9 rue de la Marne (hors périmètre ZAC)
- Création de classes pour répondre aux nouveaux besoins créés par la ZAC, dans un groupe scolaire créé en dehors du périmètre de la ZAC, à proximité de l'îlot Carnot.

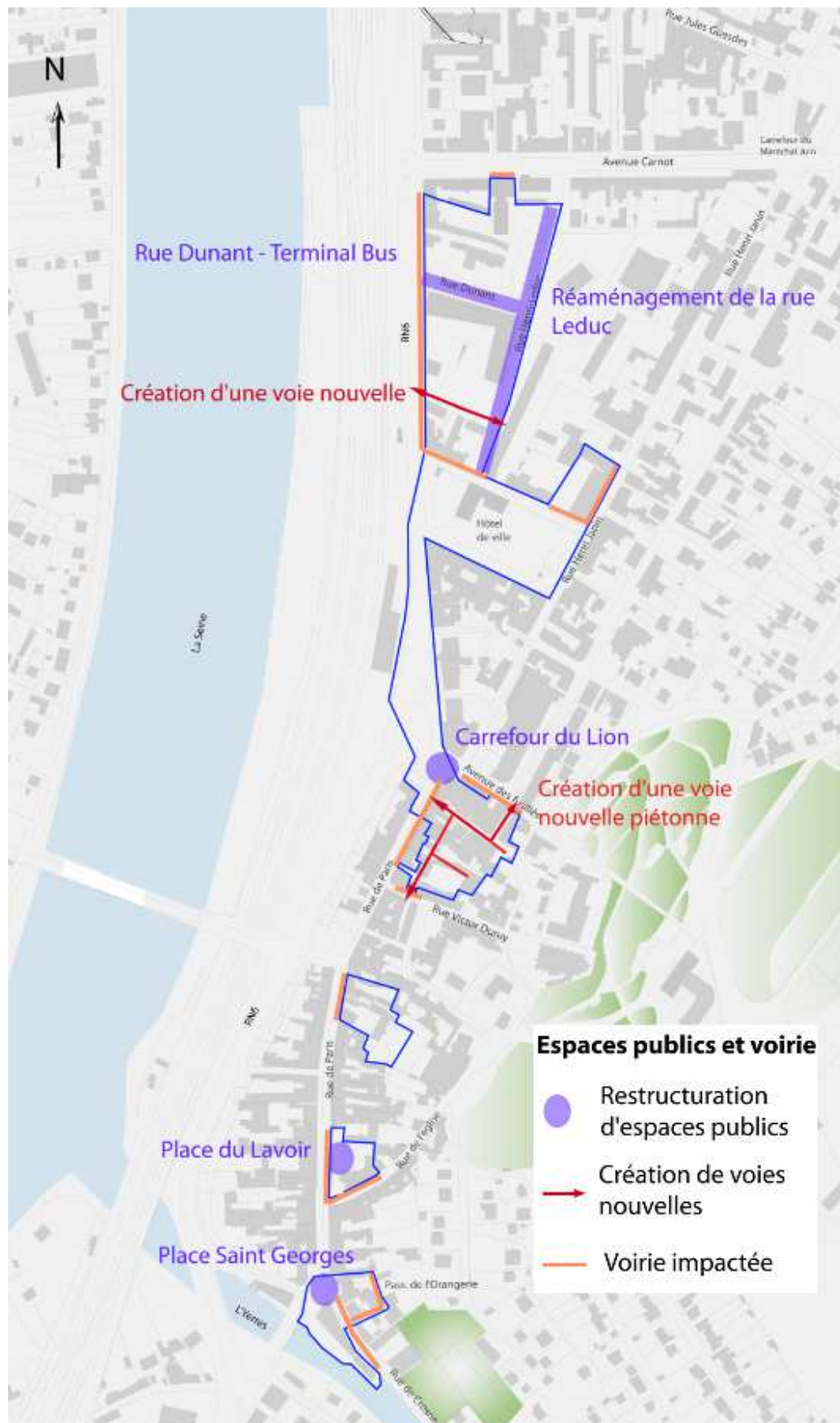


Figure 14 : Intervention sur les espaces publics et la voirie

Source EPA ORSA 2012



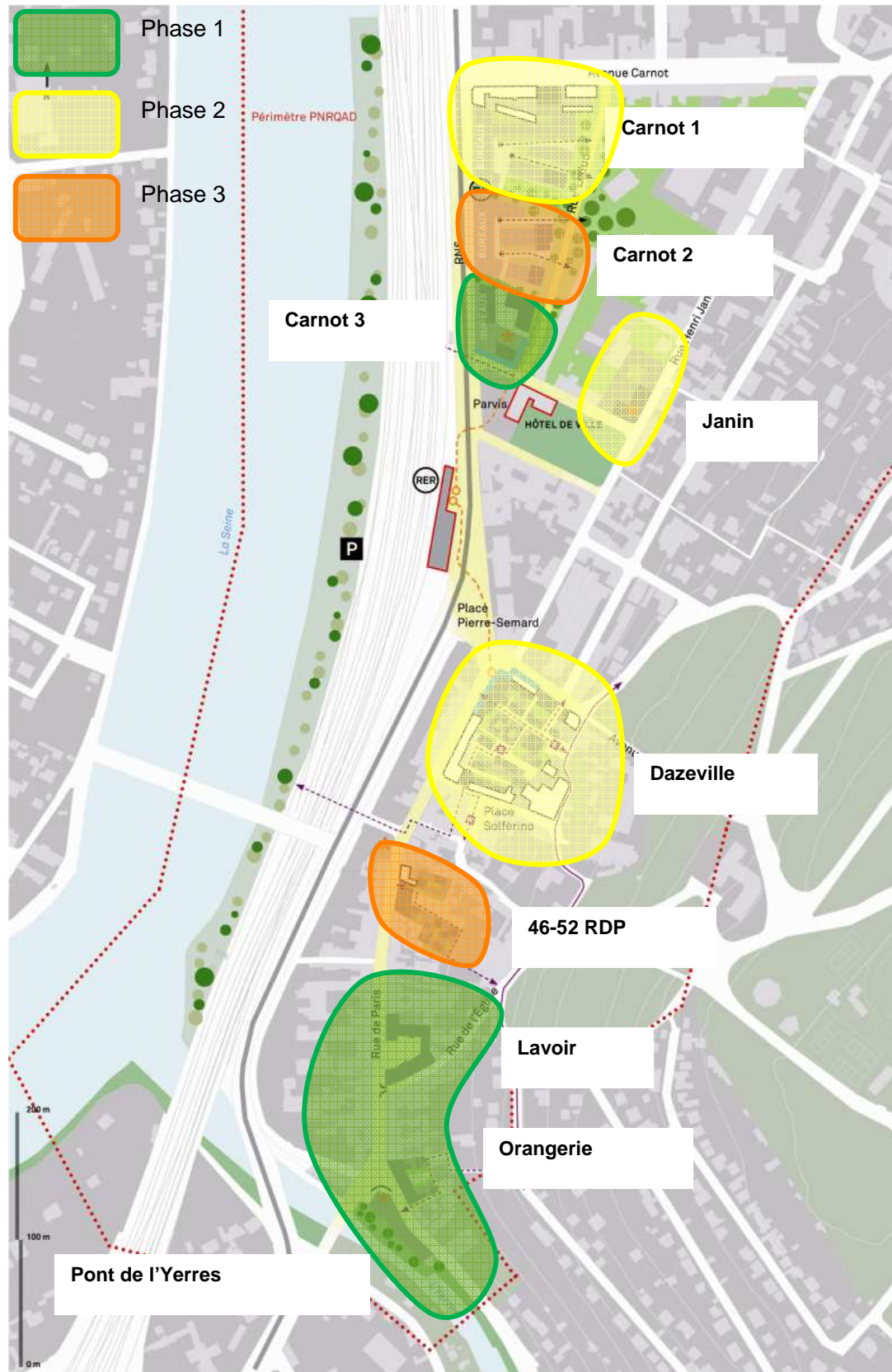


Figure 15 : Phasage prévisionnel de l'opération d'aménagement de la ZAC

Source : EPA ORSA, 2012

## 5.3 PHASAGE

Compte tenu des délais nécessaires à la maîtrise foncière et/ou la libération des parcelles concernées et afin d'assurer dans la mesure possible la relocalisation des services municipaux, l'opération sera réalisée en trois phases :

- **Phase 1** : L'opération débutera par les îlots Carnot 3, Place du Lavoir, Orangerie et Pont de l'Yerres :
  - ✚ Les îlots Place du Lavoir, Orangerie et Pont de l'Yerres sont liés par la réalisation d'un parking mutualisé en sous-sol de l'îlot Place du Lavoir. Compte-tenu des nombreuses acquisitions amiables qui ont déjà pu être réalisées sur ces îlots et de la nécessité de livrer rapidement l'îlot Pont de l'Yerres afin de relocaliser une partie du foyer Cocteau dans le nouvel équipement de proximité, ces îlots ont été programmés en 1ère phase opérationnelle ;
  - ✚ L'îlot Carnot 3 sera également réalisé en 1ère phase afin de permettre une réalisation progressive de l'îlot Carnot.
  
- **Phase 2** : L'opération se poursuivra par les îlots Dazeville, Janin et Carnot 1 :
  - ✚ Les contraintes d'accès de chantier nécessitent de réaliser l'îlot Dazeville dans sa globalité et donc de maîtriser la totalité du foncier (prévu en 2015) ;
  - ✚ L'aménagement de l'îlot Janin est conditionné à la délocalisation des services municipaux, qui aura lieu en 2015 (aménagement de nouveaux locaux en cours hors périmètre ZAC) ;
  - ✚ La livraison du nouvel équipement public situé sur l'îlot Carnot 3 permettra la relocalisation d'une partie des activités accueillies par le foyer Cocteau et la libération de Carnot 1.
  
- **Phase 3** : L'opération se terminera par l'aménagement des îlots Carnot 2 et le 46-52 Rue de Paris :
  - ✚ La livraison de l'îlot Carnot 1 permettra la relocalisation de La Poste et la libération de l'îlot Carnot 2 ;
  - ✚ L'îlot 46/52, rue de Paris, sera réalisé en dernière phase du projet.

# 6

## L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT DE RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU)

**L'OPAH-RU doit accompagner l'ensemble des opérations d'aménagement (ZAC multisite) et des opérations de restructuration (DC2I) mises en œuvre, en incitant les porteurs de projet du parc privé (investisseurs, bailleurs ou occupants) à rénover leur bien grâce à un dispositif partenarial d'aides à la réhabilitation**, dans un souci de ne pas disqualifier le parc de logements voisin des secteurs de démolitions/constructions neuves et d'enrayer le processus de dégradation observé dans le quartier jouxtant la limite nord du périmètre PNRQAD (quartier des Ecrivains).

### 6.1 LES ENJEUX DE L'OPAH-RU 2012-2017

Le contenu de la nouvelle OPAH-RU a été défini suite à une **étude pré-opérationnelle, réalisée en 2011 par Urbanis**, qui a approfondi les résultats de l'étude immobilière initiale (2009) et étendu son périmètre au nord de l'avenue Carnot et du périmètre PNRQAD, afin de disposer d'une analyse précise du secteur de frange situé dans le quartier dit « des Ecrivains ».

Le diagnostic a confirmé ou mis en évidence plusieurs phénomènes qui valent pour l'ensemble du périmètre :

- Un accroissement de la pression démographique qui se concrétise par une baisse de la vacance, l'augmentation des phénomènes de divisions de logements et notamment de pavillons ou maisons de ville, de transformation d'annexes en logements (caves, garages) et le développement de la suroccupation ;
- La jeunesse et la paupérisation tendancielle de la population, l'exiguïté des logements qui remplissent une fonction d'accueil plus ou moins longue tant pour des locataires modestes que des primo-accédants ;
- La présence d'un parc dégradé ou en voie de dégradation important, énergivore, à considérer toutefois dans son contexte urbain et en fonction de l'action publique entreprise depuis de nombreuses années. En première approche, 88 immeubles ont été recensés comme en mauvais état, c'est-à-dire dégradés ou en voie de dégradation, représentant environ 700 logements.

Le diagnostic a mis en évidence les enjeux d'une OPAH RU, à savoir :

- La **rénovation de l'habitat dégradé** imposant une action forte de **redressement des copropriétés en difficulté** ;
- La **lutte contre l'habitat indigne**, en état d'insalubrité, de péril, d'indécence, la lutte contre les bailleurs indécents ;
- La **lutte contre la précarité énergétique** par l'amélioration globale de la performance thermique du parc énergivore présentant un défaut d'équipement et d'isolation thermique et phonique ;
- L'amélioration des conditions d'habitat des ménages très modestes.

Une liste prévisionnelle d'adresses prioritaires a été constituée en fonction de plusieurs critères :

- Leur état de dégradation, la connaissance ou la présomption de situations d'habitat indigne ;
- La capacité de mobilisation de l'initiative privée et le niveau de dureté opérationnelle ;
- Leur localisation par rapport à la ZAC multisite et au sein du projet urbain d'ensemble.

Elle comprend **38 adresses**, incluses dans un périmètre étendu au nord du périmètre PNRQAD : **18 sont intégrées dans le volet « redressement des copropriétés en difficulté »** et **15 dans le volet « lutte contre l'habitat indigne »** qui seront deux volets importants de l'opération.

**Soit près de 300 logements qui seront concernés par des travaux de rénovation.**

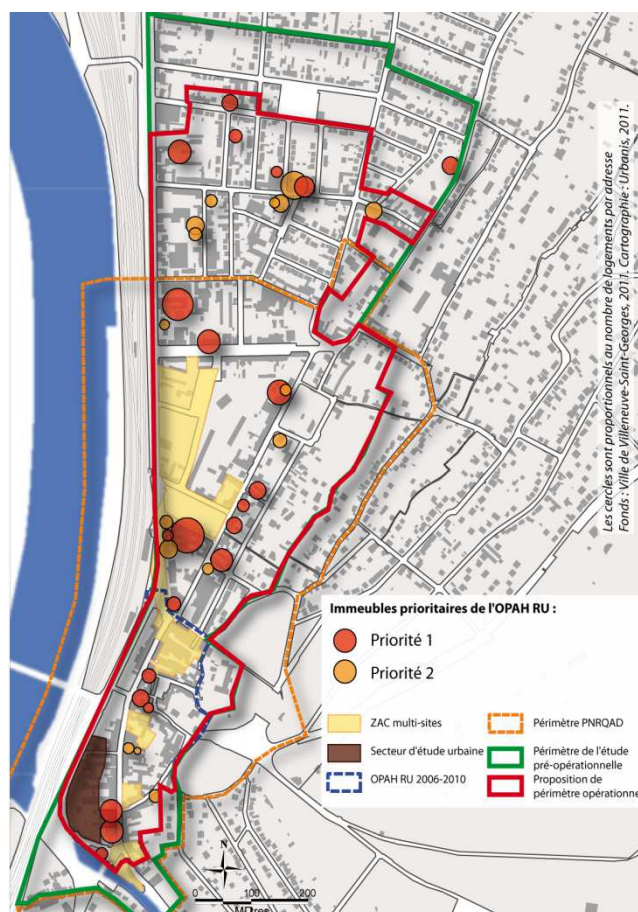


Figure 16 : Délimitation du périmètre OPAH-RU et des priorités (Source : Urbanis, 2011)

La réussite de l'OPAH-RU, qui sera confrontée aux mêmes sources de blocages que les OPAH précédentes dans le traitement des immeubles les plus dégradés, repose principalement sur :

- La **mobilisation des financements** appropriés (subvention au syndicat des copropriétaires, prêts solvabilisateurs pour propriétaires occupants modestes, ...) et d'un **dispositif d'avance des subventions** pour les travaux de rénovation des copropriétés en difficulté ciblées ;
- L'activation de l'ensemble des **leviers coercitifs** opportuns (procédures de police sanitaire, Restauration Immobilière, ...), en appui des financements disponibles, afin d'obliger les propriétaires de logements indignes à remettre leur parc à niveau ;
- Une **coordination fine des multiples acteurs** concernés par les questions de l'habitat indigne pour une intervention globale (repérage, mise en œuvre des projets, accompagnement social) ;
- Un **dispositif mutualisé d'animation** (OPAH-RU + ORI), calibré en conséquence.



## 6.2 UN DISPOSITIF OPERATIONNEL DEPUIS LE DEUXIEME SEMESTRE 2012

Les objectifs et les modalités de mise œuvre de l'OPAH ont été fixées dans la convention d'opération signée le 19 juillet 2012, pour une durée de 5 ans.

Les enveloppes contractualisées au titre de la convention s'élèvent à 2,7 millions d'euros pour l'ANAH et 1,5 million d'euros pour la Ville, dont presque 3 millions pour des subventions en direction des propriétaires privés.

De plus, l'adhésion à la démarche engagée du Conseil Régional, au titre de l'action régionale pour lutter contre l'habitat indigne et/ou dégradé, de la Caisse des Dépôts et Consignations et d'organismes de préfinancement a été demandée.

Un prestataire, la société Urbanis, a été retenu en juillet 2012 pour assurer les missions de suivi et d'animation de l'opération. Il sensibilise et accompagne les propriétaires pour la mise en œuvre du projet de réhabilitation de leur logement et/ou immeuble.

Sa mission a démarré en septembre 2012 avec la mise en place d'un plan de communication et le lancement des diagnostics approfondis (techniques, sociaux, de gestion pour les copropriétés) devant permettre de définir des programmes de travaux détaillés par immeuble prioritaire.

### *LE DISPOSITIF DE PILOTAGE DE L'OPAH RU*

En termes d'organisation, l'OPAH RU comprend des volets thématiques spécifiques qui ont justifié la création de comités ad hoc :

- Le comité « copropriétés dégradées » ;
- Le comité de Lutte contre l'Habitat Indigne ;
- Le comité de Lutte contre la Précarité Energétique.

Ces comités techniques se réunissent autant que de besoin et, a minima, une fois par trimestre.

Le **comité de suivi « habitat ancien dégradé »** qui se réunit depuis 2011 et qui a notamment permis de suivre l'étude pré-opérationnelle et de valider la stratégie d'intervention à mettre en place, dédiera, a minima une fois par semestre, une séance au suivi de l'OPAH RU en tant que comité de pilotage de suivi de l'OPAH RU.

Le **comité de pilotage global (OPAH-RU)**, intégrant l'ensemble des volets de l'opération (incitatif, coercitif, curatif) et rassemblant l'ensemble des acteurs du projet, se réunira au minimum une fois dans l'année et plus si nécessaire.



# 7

## LE DISPOSITIF COORDONNE D'INTERVENTION IMMOBILIERE (DC2I)

Le Dispositif Coordonné d'Intervention Immobilière (DC2I) est un dispositif de recyclage immobilier (restructuration et réhabilitation lourde d'immeubles entiers) conduit sous maîtrise d'ouvrage EPA ORSA. Il a vocation à recycler un nombre limité d'adresses, dont l'état très dégradé obère les perspectives d'une réhabilitation par l'initiative privée.

**Pleinement intégré à la stratégie d'intervention du PNRQAD, le DC2I intervient en complémentarité et en synergie des deux autres dispositifs opérationnels mis en œuvre pour la requalification du centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges : l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) et la ZAC multisite.**

La vocation du DC2I est de réaliser des opérations exemplaires de requalification du patrimoine bâti ancien dont l'état de dégradation justifie une intervention publique renforcée. Celles-ci poursuivent plusieurs objectifs :

- Remettre sur le marché un produit offrant une bonne qualité résidentielle à loyers maîtrisés afin de répondre à l'enjeu de mixité sociale ;
- Lutter contre la précarité énergétique ;
- Valoriser le patrimoine bâti remarquable du centre ancien.
- 

La finalité du DC2I est donc de produire des logements de grande qualité, adaptés aux exigences contemporaines et environnementales, dans un tissu ancien contraint et à forte valeur patrimoniale. Seules des interventions d'ampleur, conduites par la puissance publique, sont à même de repositionner durablement ces adresses sur le marché immobilier.

Pour ce faire, l'EPA ORSA, maître d'ouvrage du DC2I, est doté de 4 millions d'euros de fonds propres par l'Etat et le Conseil Général, afin de lever l'emprunt permettant de consolider le plan de financement des opérations. Deux millions d'euros de subventions, contractualisés dans le cadre de la convention PNRQAD, seront également versés par l'Anah.

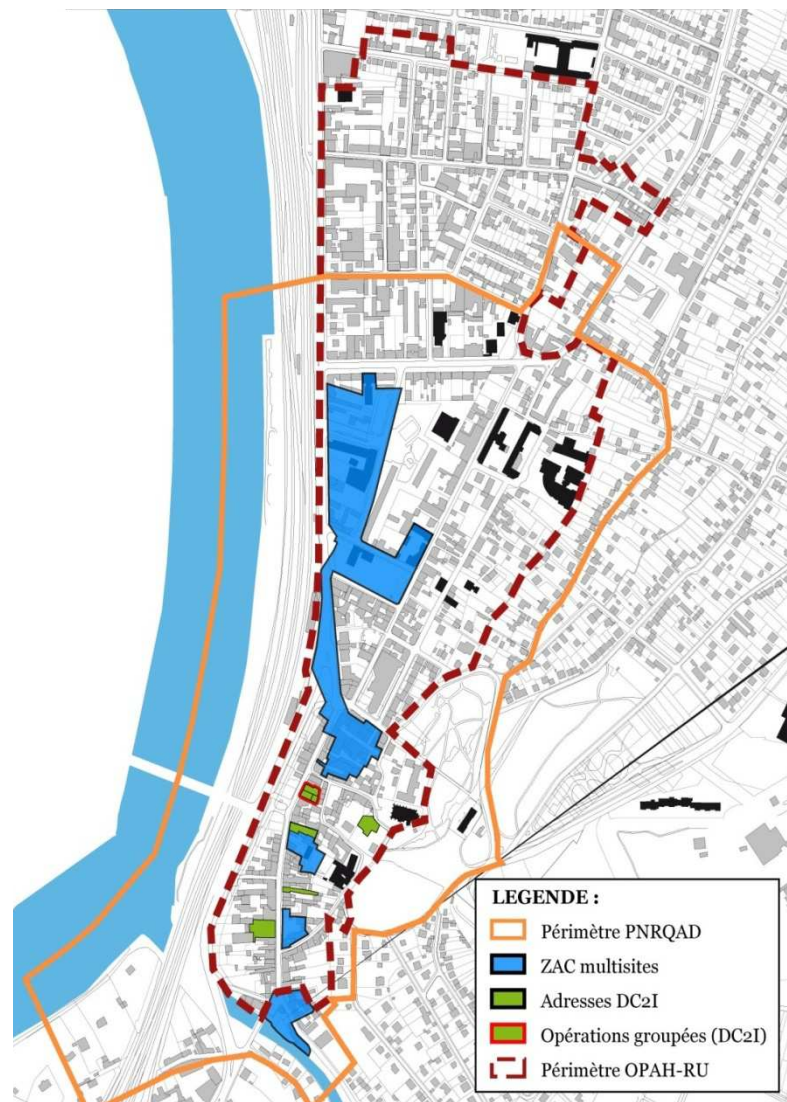
**7 adresses** du centre ancien, représentant près de 70 logements, ont été identifiées pour entrer dans le **dispositif DC2I**.

Outre le fait qu'il s'agit systématiquement d'immeubles dont le niveau de dégradation rend peu crédible la mise en œuvre d'un projet de réhabilitation pérenne par des acteurs privés, le choix de ces 7 adresses a été fait à partir du croisement de quatre critères :

- A- Intérêt à agir : lorsque le bâti, trop dégradé pour que le privé finance une réhabilitation pérenne, justifie la mise en œuvre de procédures conduisant à la maîtrise foncière ;
- B- Situation urbaine stratégique : lorsque l'intervention sera très visible dans le paysage urbain ;
- C- Intérêt patrimonial : lorsqu'il s'agit d'immeubles emblématiques du patrimoine Villeneuvois ;
- D- Faisabilité économique dans le cadre d'un bilan en compte propre de l'EPA ORSA, entériné par la gouvernance et les partenaires du dispositif.

**Les instances délibérantes de la Ville et de l'EPA ORSA ont approuvé la liste d'adresses ciblées par le DC2I au début de l'été 2012 :**

- 25 rue de Paris
- 30 rue de Paris
- 52 rue de Paris
- 62 rue de Paris
- 64 rue de Paris
- 3 rue de la Bretonnerie
- 10 rue Victor Duruy



# 8

## RELOGEMENT

Un dispositif partenarial spécifique a été élaboré par la maîtrise d’ouvrage et la ville pour assurer le relogement des ménages concernés par les démolitions dans le centre-ville. L’un de ses principaux objectifs est de **permettre aux ménages qui le souhaitent de rester dans le centre-ville**.

A noter que ce dispositif permet également d’assurer le relogement des ménages concernés par des restructurations lourdes, dans le cadre du DC2I.

Environ 150 logements seront démolis dans le périmètre de la ZAC multisite Une centaine de ménages devra être relogée.

Tableau 6 : Nombre de ménages à reloger par îlot

Îlots de la ZAC multisite	Nombre de ménage à reloger
Carnot	28 (+hôtels meublés)
Dazeville	19
46-52 rue de Paris	28 (+hôtel meublé)
Place du Lavoir/Orangerie/Pont de l’Yerres	22 (+hôtel meublé)
Total	97

La connaissance précise des situations des ménages, fondée sur deux enquêtes sociales approfondies menées en octobre 2011 et mai 2012, a permis de définir une stratégie de relogement pour les îlots programmés en première tranche opérationnelle.

La mise en œuvre de cette stratégie prend appui sur un tableau de suivi, qui détaille les souhaits de relocalisation, les typologies adaptées et hiérarchise les priorités de relogement. Il met en évidence les ménages qui doivent faire l’objet d’un accompagnement renforcé.

Compte tenu du phasage opérationnel – nécessité de libérer une majorité des îlots avant la reconstitution d’une partie de l’offre, les relogements définitifs sont privilégiés, avec l’instauration d’un droit au retour dans le centre-ville : la Ville s’engage à étudier en priorité les candidatures des ménages relogés qui souhaitent accéder à un logement social livré dans le centre-ville.

Les offres de relogement temporaires ou définitives hors du quartier tiendront compte du contexte communal général afin de ne pas conduire à un transfert de ménages fragiles vers des quartiers nécessitant eux-mêmes plus de mixité sociale.

## 8.1 LA CHARTE DE RELOGEMENT ET LES PROTOCOLES AVEC LES BAILLEURS

La mise en œuvre du relogement nécessite une mobilisation des partenaires, qui prend corps à travers deux niveaux contractuels complémentaires : la Charte de Relogement et les protocoles bailleurs.

- **La charte de relogement**, signée en janvier 2012 par la Ville, l'EPA ORSA, l'Etat, l'EPFIF et les 4 bailleurs partenaires, fixe les modalités et règles de partenariat pour la mise en œuvre du processus d'accompagnement du relogement et d'accompagnement social des ménages (critères, conditions et modalités du relogement).

Ses objectifs sont de :

- Préciser les modalités de relogement pour faciliter la bonne mise en œuvre du plan de relogement qui aura été défini ;
- Permettre un déménagement et un emménagement dans les meilleures conditions ;
- Garantir l'attribution d'un logement adapté à la situation sociale et économique des ménages ;
- Encadrer les échanges d'information et partager les mêmes règles ;
- Donner les moyens pratiques d'application de la Charte dans le respect des objectifs de relogement.
- Les **Protocoles avec les bailleurs sociaux**, parties prenantes du projet et signataires de la charte relogement. Ces derniers déterminent le nombre de relogements à prendre en charge par chacun des bailleurs associés au projet (nombre de ménages et typologie, rythme) et fixent en contrepartie les droits à construire attribués au bailleur (nombre de logements, typologie/statut des futurs logements, articulation avec le phasage de l'opération et localisation).
- L'élaboration des protocoles bailleurs débutera au premier trimestre 2013, pour une signature à la fin du premier semestre 2013.

## 8.2 PILOTAGE ET SUIVI

**Le dispositif partenarial de suivi du relogement réunit les partenaires du projet : la Ville, le Conseil Général du Val-de-Marne, l'Etat, l'EPA ORSA, le 1 % Logement, la CAF, l'EPFIF et les quatre bailleurs sociaux signataires de la Charte.**

Les partenaires sont réunis dans un **Comité de suivi trimestriel, qui est présidé par la Ville**, et ce depuis décembre 2011. Ils valident la stratégie de relogement, c'est-à-dire s'accordent sur les décisions relevant des choix et modalités de relogement et des conditions de prise en compte de l'ensemble des enjeux sociaux liés au relogement dans le cadre du projet de requalification du centre-ville.

Le comité de suivi est le garant de la bonne mise en œuvre de la charte de relogement et des protocoles passés avec les bailleurs.

L'animation du dispositif de relogement est assurée par un **Comité technique** qui réunit tous les mois, depuis janvier 2012, la Ville, l'EPA ORA, la MOUS. Il pourra être élargi aux

bailleurs et aux services de l'Etat. Ce comité technique est animé par la MOUS, et ses objectifs sont de :

- Veiller à la bonne conduite de la stratégie de relogement en s'appuyant sur les tableaux de bord des relogements en cours ou réalisés ;
- Avoir une vision prospective du rythme des relogements ;
- Valider les choix de relogement pour chaque ménage et veiller au suivi des ménages ;
- Déclencher le système d'attribution selon les priorités et les critères définis par la stratégie de relogement ;
- Orienter vers le groupe de suivi social après accord du ménage et proposer des actions d'accompagnement selon les situations individuelles ;
- Veiller à l'engagement de chaque partenaire membre du Comité technique sur le suivi particulier des familles pour les faire accéder aux dispositifs de droit commun (contrat d'engagement réciproque pour les bénéficiaires du RSA, suivi des moins de 25 ans par la mission locale, montage des dossiers APL par la CAF, ...).

### 8.3 ACCOMPAGNEMENT DU RELOGEMENT ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Pour animer et coordonner les relogements pour le compte de la Municipalité, de l'EPA ORSA aménageur et des bailleurs, une **Maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) relogement** a été mise en place.

Le cahier des charges de la mission de la MOUS a été élaboré avec l'ensemble des partenaires dans le cadre des groupes de travail. Un opérateur, le cabinet Lefrene, a été désigné pour réaliser cette mission, qui a débuté à l'automne 2011.

La MOUS est un outil mutualisé au service de l'ensemble des partenaires des projets (MOUS interbailleurs).

La MOUS relogement joue un rôle d'opérateur, de coordinateur et d'interlocuteur privilégié des familles pour :

- Evaluer les situations sociales et conseiller les solutions de relogement les plus adaptées ;
- Assurer la communication sur l'opération de relogement auprès des familles et, selon les situations, mettre en place des modalités de concertation en lien avec la stratégie de communication et de concertation sur le projet de restructuration du centre-ville ; Mener un suivi personnalisé des ménages (aide à la préparation du dossier de demande de logement, suivi de la proposition, accompagnement sur la durée du relogement, suivi post-relogement) ;
- Elaborer des outils de suivi et de pilotage et veiller à leur actualisation ;
- Assurer un reporting régulier auprès du comité de suivi et du comité technique afin de leur donner tous les éléments d'aide à la décision sur la stratégie d'accompagnement des relogements ;
- Proposer des modes de travail aux Comité de Suivi et au Comité technique incarnant le partenariat stratégique, technique et social des relogements mobilisant la Ville, l'EPA ORSA, les bailleurs sociaux, le Conseil Général, l'Etat, et en fonction des besoins, des associations spécialisées dans le logement des personnes défavorisées ;
- Coordonner les interventions des partenaires pour l'accompagnement de chaque famille, notamment avec le groupe de suivi social ;
- Assurer un transfert et des échanges d'information réguliers en direction des partenaires sur l'avancement des relogements, et constituer un relais permanent entre les partenaires et les habitants.

Un **groupe de travail spécifique au suivi social**, constitué des travailleurs sociaux municipaux et départementaux, a également été mis en place. Animé et coordonné par la MOUS Relogement, il a pour mission de :

- préparer les réponses individuelles à partir d'un diagnostic des situations établi par la MOUS,
- mobiliser les acteurs concernés, en veillant à la déontologie de l'action conduite : demandes de FSH, interventions des services d'aide à l'enfance, prise en compte de la continuité des services, ...

Il se réunit autant que de besoin.

# 9

## CONCERTATION

### 9.1 L'INFORMATION SUR LA CANDIDATURE AU PNRQAD EN 2009

En 2009, lors de l'élaboration du dossier de candidature de Villeneuve-Saint-Georges au PNRQAD, des réunions publiques et un numéro spécial du journal municipal *Villeneuve et Vous* ont permis de présenter aux habitants l'état des lieux, les enjeux et objectifs du renouvellement du centre-ville et le projet urbain envisagé.

### 9.2 LA CONCERTATION LEGALE PREALABLE A LA CREATION DE LA ZAC

Conformément à la délibération du Conseil municipal du 18 février 2010, la phase de concertation légale préalable a compris plusieurs étapes.

#### 9.2.1 Une première réunion publique pour l'ensemble des villeneuvois – 8 septembre 2010

Une première réunion à laquelle étaient conviés l'ensemble des villeneuvois (affiches, flyers diffusés dans les boîtes aux lettres) a eu lieu le 8 septembre. Elle a permis de leur annoncer le démarrage du projet de requalification du centre-ville, et de leur en présenter les principaux aspects (les objectifs, les opérateurs, les financements, les périmètres, le dispositif de relogement, ...).

#### 9.2.2 Une deuxième réunion publique pour les riverains et habitants du centre-ville – 23 septembre 2010

Une deuxième réunion a été organisée à l'attention des habitants directement concernés par le projet de requalification du centre-ville, c'est-à-dire les habitants et les riverains de la ZAC multisite. Elle a présenté plus précisément le projet opérationnel et les interventions prévues sur chaque secteur et a informé les habitants potentiellement touchés par les opérations, notamment sur la question du relogement et des démolitions.

Un cahier des remarques a été mis à disposition des participants lors de ces réunions et ensuite dans les locaux de la direction de l'urbanisme, au 22 rue de Balzac, afin que tous les habitants qui le souhaitent y inscrivent leurs remarques sur le projet.



### 9.2.3 La publication d'une plaquette d'information, distribuée dans toutes les boîtes aux lettres de la ville

Pour compléter ce dispositif d'information et toucher l'ensemble des habitants, y compris ceux qui ne participaient pas aux réunions publiques, une plaquette de présentation du projet a été diffusée lors des réunions publiques et dans toutes les boîtes aux lettres de la ville en 2010.

### 9.2.4 Un bilan de la concertation

La Ville et l'EPA ORSA ont réalisé un document de bilan de la concertation, qui a été approuvé en même temps que le dossier de création par le Conseil Municipal de Villeneuve-Saint-Georges le 21 octobre 2010 et par le Conseil d'Administration de l'EPA ORSA le 15 octobre 2010.

## 9.3 LA CONCERTATION PENDANT LA MISE AU POINT DU PROJET

### 9.3.1 L'enquête publique sur les secteurs de renouvellement urbain en mai 2011

L'enquête publique a porté sur la délimitation du secteur de renouvellement urbain dans 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 et de remarques sur les registres (53 visites et 213 observations).

Cette enquête a permis aux villeneuvois de consulter les projets urbains sectoriels et le programme de la ZAC multisite.

L'avis favorable, assorti de réserves levées par le Conseil Municipal de Villeneuve-Saint-Georges, a confirmé le souhait d'information des citoyens et des différents relais d'opinion sur le projet.

### 9.3.2 Des temps d'échange réguliers avec les villeneuvois sur les projets par îlot depuis septembre 2011

#### 9.3.2.1 Le calendrier de la concertation 2011-2012 préalable à la déclaration d'utilité publique du projet

Afin d'informer les habitants sur l'avancée du projet urbain opérationnel, des rendez-vous réguliers ont été pris avec la population et des acteurs économiques locaux dès septembre 2011 :

- **Juillet 2011** : signature de la convention pluriannuelle 2011-2017 pour le projet de requalification du centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges au titre du PNRQAD
- **Septembre 2011** : information spécifique à l'occasion du festival de l'Oh de la fête de la Ville, organisation de balades urbaines avec l'architecte Jean-Pierre Pranas-Descours, pendant la phase d'élaboration du projet, pour permettre aux villeneuvois



d'acquérir un nouveau regard sur le centre-ville, ses atouts et son patrimoine, leur présenter les enjeux du projet et recueillir leurs remarques.

- **Mars 2012** : réunion d'information à destination des professionnels de l'immobilier de la commune
- **Avril 2012** : réunion publique portant sur l'ensemble du projet de requalification ;
- **Mai-Juin 2012** : organisation d'une session de 3 ateliers avec les habitants, autour de deux thématiques : la prise en compte des contraintes environnementales dans le projet et la réalisation d'un projet de renouvellement dans un centre ancien protégé ;
- **Octobre 2012** : réunion publique autour de l'AVAP, réunion d'information avec les habitants ;
- **Octobre 2012** : réunion d'information à destination des commerçants du centre-ville
- **Décembre 2012** : réunion publique autour du projet urbain, pour le lancement de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et valant mise en compatibilité du PLU.

De nombreux supports ont permis de communiquer sur le projet pendant ces 15 mois : lettres du Maire, articles réguliers dans le journal Villeneuve et Vous, articles de presse dans Le Parisien, panneaux à l'occasion du Festival de l'Oh ou des fêtes de la Ville de septembre 2011 et 2012.

Le détail des supports figure dans le bilan de la concertation, joint au dossier d'enquête publique.

### 9.3.2.2 Les balades urbaines et les ateliers urbains avec la population

- Les « promenades urbaines » en septembre 2011

Le 24 septembre 2011, une cinquantaine d'habitants, répartis en deux groupes, ont participé à une balade urbaine, afin de visiter chaque site de la ZAC. Ils disposaient d'un carnet de promenade, présentant le projet en 10 étapes, et fournissant une information détaillée sur le projet développé par chaque îlot de la ZAC.

Un débat était organisé à la fin de chaque balade, afin notamment de répondre aux questions des habitants.

- Le cycle d'ateliers urbains avec les habitants, d'avril à septembre 2012

*« En associant information, pédagogie et échanges en petit groupe sur des sujets de préoccupation définis avec les participants, et donc concrets, un atelier urbain est une forme ouverte de concertation qui mobilise des publics qui n'ont pas l'habitude de s'exprimer et d'être entendus dans de grandes réunions publiques. »*

Ces ateliers ont été introduits par une réunion publique organisée le 5 avril 2012, à l'occasion de laquelle a été présenté le projet urbain, îlot par îlot, et un point d'avancement sur l'ensemble des dispositifs du projet de requalification.

Puis 3 ateliers ont suivi les 24 avril, 24 mai et 14 juin 2012. Ils ont réuni en moyenne 36 participants.

L'atelier urbain est un espace dédié au dialogue avec les habitants, permettant de leur apporter des réponses et de recueillir leurs propositions, qui sont restitués aux élus à l'occasion d'une séance dédiée.

Les habitants ont choisi les thèmes qu'ils souhaitent aborder en groupes de travail, à savoir :

- la prise en compte des contraintes spécifiques de l'environnement du centre-ville dans le projet ;
- l'impact du projet urbain sur le patrimoine.

## 9.4 LA CONCERTATION ET L'INFORMATION DES RIVERAINS PENDANT LES TRAVAUX

Pour assurer l'information des habitants tout au long de la réalisation du projet, **une maison des projets**, sise au 27 rue de Paris, a été ouverte au 1<sup>er</sup> trimestre 2013 après d'importants travaux de réhabilitation réalisés par la Ville. Cet espace de communication dédié au projet (exposition permanente, maquette, évènementiel), a permis notamment de tenir les réunions de concertation et de servir de lieu d'échanges entre les habitants et les prestataires chargés de l'accompagnement (MOUS, animation habitat ancien).

L'ampleur de l'opération d'aménagement impliquant une longue période de chantier dans le centre-ville, un dispositif spécifique de suivi et d'organisation des travaux, comprenant le phasage des opérations, une charte de chantier, et un dispositif d'information et de concertation avec les élus et les riverains seront mis en œuvre. Ce dernier se déclinera à chaque étape du chantier.

# 10

## LA DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

### 10.1 LA DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE L'EPA ORSA

La gouvernance de l'EPA ORSA a adopté la Charte de Développement Durable de l'Opération d'Intérêt National au Conseil d'Administration du 20 mai 2011. Elle formalise la politique de développement durable fixée par la gouvernance dans la continuité du projet stratégique directeur adopté en avril 2009, qui souligne que le territoire fait face à « des enjeux inédits de développement durable ».

Il s'agit de promouvoir une ville peu émettrice en gaz à effets de serre, en agissant prioritairement sur l'urbanisme, les déplacements et le bâti. Pour ce faire, l'EPA ORSA a mis en place des outils tels que des groupes d'experts, sur la vulnérabilité et la gestion des risques par exemple, et un référentiel d'évaluation des projets est en cours de finalisation.

A toutes les échelles, l'EPA ORSA s'est engagé, à travers cette charte, à favoriser :

- **L'intensité urbaine** : il s'agit de promouvoir le développement des quartiers bien desservis par les transports en commun et de favoriser la cohabitation des fonctions (commerces, logement, emploi) autour des polarités urbaines existantes, en tenant compte des bassins de vie ;
- Une adaptation du maillage viaire et du réseau de déplacements qui favorise **une ville des courtes distances** par l'intégration d'itinéraires de circulations douces et l'optimisation du fonctionnement des pôles multimodaux ;
- La **valorisation du grand paysage et la préservation des ressources naturelles**. A l'échelle locale, il s'agit de retrouver une lisibilité des paysages naturels (plateaux, vallées, ...) et de gérer de façon responsable les espaces non encore urbanisés, qui constituent des poches des respirations pour les citoyens.

## 10.2 ELABORATION D'UNE CHARTE DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

Pour chacun des projets urbains qu'il conduit, l'EPA ORSA décline les engagements et les objectifs de la Charte Développement Durable de l'Opération d'Intérêt National.

Cette déclinaison concerne donc le projet de requalification du centre ancien de Villeneuve-Saint-Georges. A cet effet, une charte de développement durable à l'échelle du projet a été approuvée par le conseil d'administration de l'EPA ORSA, le 17 octobre 2014. Elle vient préciser les engagements et objectifs de l'opération, en prenant en compte les spécificités et les contraintes du site, ainsi que les priorités opérationnelles.

Les trois axes de développement durable retenus pour la Charte de Développement Durable de Villeneuve-Saint-Georges et leurs déclinaisons sont les suivants :

### **1. Renouer avec l'attractivité du centre-ville en renforçant l'intensité urbain, la mixité fonctionnelle, les mobilités durables et la qualité urbaine paysagère**

- Développer la mixité habitat/emploi et l'offre d'équipements et de services,
- Privilégier les mobilités durables, faciliter l'accessibilité à la gare RER et optimiser l'intermodalité,
- Renforcer la présence de la nature en ville aux différentes échelles.

### **2. Offrir des logements confortables, adaptés aux besoins des ménages et économes en énergie**

- Proposer des logements adaptés aux ressources et aux besoins des ménages,
- Améliorer la performance énergétique du bâti,
- Mieux protéger les habitants contre les nuisances et les risques,
- Minimiser les impacts environnementaux pendant les travaux.

### **3. Faire bénéficier les habitants et les entreprises locales de la transformation du quartier**

- Rendre les habitants acteurs de la rénovation urbaine,
- Favoriser les entreprises locales et l'emploi dans les chantiers de transformation,
- Développer l'offre immobilière et renforcer le secteur présentiel.

La réflexion intègre les contraintes financières et opérationnelles de la maîtrise d'ouvrage, tout en promouvant des aménagements qualitatifs non seulement sur le plan environnemental, mais aussi du point de vue des usages de la population et de leur pérennité (facilité d'entretien par exemple).

Les engagements contenus dans la charte s'appliqueront à tous les opérateurs qui interviendront dans le cadre du projet de requalification du centre-ville.

# 11

## LE PLAN LOCAL D'APPLICATION DE LA CHARTE NATIONALE D'INSERTION

### 11.1. UN PROJET DE REQUALIFICATION CONTRIBUANT A LA POLITIQUE D'INSERTION PAR L'ECONOMIE DE LA COMMUNE

Le projet de requalification fait l'objet de financements par l'Etat et par l'ANRU. La contrepartie est de mettre en place un Plan Local d'Application de la Charte Nationale d'Insertion (PLACI), conformément à l'article 10 du titre I du règlement général du PNRQAD, publié le 4 septembre 2010 : « Les opérations financées par l'ANRU et l'Etat, inscrites dans le projet de requalification doivent appliquer les principes et les objectifs de la charte nationale d'insertion, relative au PNRU, approuvée par le Conseil d'Administration de l'Agence ».

En application de cette Charte, les porteurs de projet et maîtres d'ouvrage signataires de la convention de requalification d'un quartier ancien dégradé doivent s'engager à consacrer à l'insertion professionnelle au moins 5% des heures travaillées dans le cadre des travaux bénéficiant de subventions de l'ANRU et de l'Etat et 10% d'embauches générées par la gestion urbaine de proximité et la gestion des équipements subventionnés par l'ANRU.

La mise en œuvre d'un PLACI constitue pour la Ville l'opportunité de structurer et développer une véritable politique de l'emploi, et d'insertion par l'économie. Les marchés de travaux à venir dans le centre-ville sont en effet l'occasion de réserver un volume significatif d'heures de travail dédiées à l'embauche de publics éloignés de l'emploi, afin de les réinsérer dans un parcours d'insertion et dans une formation qualifiante.

Le dispositif été approuvé par les instances délibérantes de la Ville et l'EPA ORSA en décembre 2012, et comporte :

- Une synthèse du diagnostic emploi et des enjeux d'insertion par l'économique ;
- La précision des engagements des maîtres d'ouvrage en matière d'insertion sociale et professionnelle ;
- La description du dispositif de pilotage et de suivi.

Pour l'ensemble du projet de requalification, c'est un volume de près de 12 000 heures qui pourra être réservée à l'embauche de personnes en parcours d'insertion.

Ces obligations d'embauche seront traduites à travers des clauses d'insertion dans les marchés publics de travaux, et seront adossées à un dispositif d'accompagnement.

Les marchés de travaux « clausés » concernent principalement les chantiers de réhabilitation dans le cadre du DC2I, de démolition, de mise en état des sols et d'aménagement des espaces publics dans les îlots de la ZAC, et de construction des équipements publics (école, espace de proximité).

Les heures de travail seront recalculées avec l'entreprise au moment de la passation du marché.

D'autres opérations prévues sur le centre-ville, non financées par l'ANRU ou l'Etat, ont également été identifiées dans le PLACI.

## 11.2. UN DISPOSITIF DE SUIVI ADAPTE

Afin de suivre les engagements pris par les signataires, notamment la réalisation des heures réservées, et d'assurer une bonne mise en œuvre du PLACI, un dispositif de pilotage et de suivi a été défini.

Un comité de suivi, présidé par Madame le Maire, se réunira deux fois par an, afin de : déterminer les grandes orientations, évaluer les actions, veiller au respect des objectifs du PLACI et promouvoir les clauses. Il devra notamment opérer les arbitrages et validations nécessaires à la bonne application du PLACI sur propositions du comité technique.

Le comité technique sera quant à lui mensuel. Il sera notamment composé, au-delà des maîtres d'ouvrage signataires du PLACI, des membres du groupe emploi existant sur la commune. Son rôle sera d'assurer l'exécution des orientations dispensées par le comité de suivi et de veiller à la bonne mise en place du dispositif d'accompagnement des clauses sociales. Il devra notamment identifier et agréer les publics bénéficiaires des clauses, anticiper les besoins de formations, accompagner les populations dans leur parcours d'insertion et assurer le suivi des objectifs.

Ces instances seront animées par un chargé de mission insertion / emploi. Il aura en charge la mise en œuvre du dispositif opérationnel, qui nécessite un travail de coordination et d'interface entre les maîtrises d'ouvrage et leurs maîtres d'œuvre, les entreprises, les organismes prescripteurs, les structures d'insertion par l'activité économique et les personnes en parcours d'insertion

# 12

## LA POLITIQUE COMMERCIALE

### 12.1. UNE AMORCE DE RECONQUETE DU LINEAIRE COMMERCIAL PAR LE PROJET URBAIN

Le projet de requalification permet de recréer environ 2400 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et artisanales.

Cette offre vient en remplacement de 2000 m<sup>2</sup> de cellules existantes.

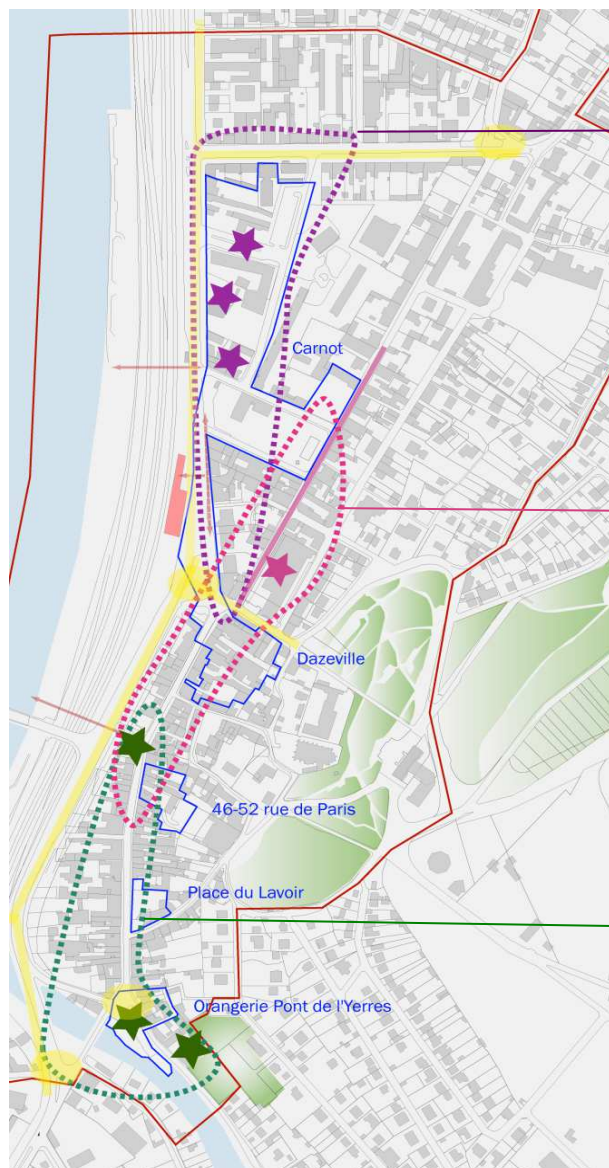
Les cellules commerciales récréées ne remplacent pas au « un pour un » l'offre commerciale actuelle : elles seront plus spacieuses, et plus adaptées aux exigences d'un commerce contemporain de qualité.

Les nouveaux rez-de-chaussée commerciaux seront localisés dans les îlots Carnot, Dazeville, 46/52, rue de Paris et place du Lavoir.

Le rez-de-chaussée de l'îlot de l'Orangerie a vocation à accueillir des activités artisanales ou de services.

Cette programmation s'inscrit pleinement dans une stratégie de revitalisation commerciale définie à l'échelle du centre-ville avec des partenaires comme la CCIP et l'EPARECA :





**Au nord du périmètre : Renforcement de la centralité commerciale par l'apport d'une locomotive commerciale**

Implanter un supermarché urbain (environ 600 m2 de surface de vente) et des cellules d'accompagnement en lien avec la Poste relocalisée sur l'îlot Carnot.

 *Nouvelles surfaces commerciales, Poste*


**Au cœur du périmètre : Reconquête du linéaire commercial en articulation avec le marché forain**

Amorce qualitative par le renouvellement des cellules commerciales dans les îlots de la ZAC (commerce de proximité privilégié)  
Accompagnement des mutations dans cette partie du centre ancien pour enclencher la diversification et la montée en gamme du linéaire commercial.

 *Marché*

**Au sud du périmètre : Accompagnement de l'évolution des rez-de-chaussées commerciaux**

Une commercialité aujourd'hui limitée, requérant un accompagnement des mutations et la recherche de solutions pour la reconversion des cellules vacantes (locaux d'artisans ou de professions libérales).  
Un site en devenir autour du parcours d'équipement culturel et de loisirs.

 *Médiathèque, Conservatoire, futur équipement à vocation culturelle*

Source : Dossier DUP de 2012

La polarité commerciale de l'îlot Carnot est renforcée par l'apport d'un supermarché urbain, d'une surface d'environ 600 m<sup>2</sup>, la modernisation des locaux de la Poste, réimplantés au sein du périmètre de ce périmètre, et la création de cellules commerciales d'accompagnement de ces deux locomotives.

La structure commerciale du cœur du périmètre prend appui sur le marché forain et les halles, particulièrement attractifs.

La reconquête du linéaire commercial par des cellules modernisées s'amorce avec les rez-de-chaussée de l'îlot Dazeville, à proximité immédiate de la gare et des halles du marché.

Cette reconquête privilégie la partie nord de la rue de Paris, jusqu'à la place du Lavoir, afin de resserrer un linéaire commercial aujourd'hui trop distendu.

En effet, les études démontrent la commercialité limitée de la partie sud de la rue de Paris, ce qu'avèrent une vacance et un turn-over plus importants. L'orientation retenue est d'accompagner la reconversion progressive des rez-de-chaussée commerciaux en faveur de l'artisanat ou des services aux particuliers (professions libérales).

## 12.2. UN DISPOSITIF DE REVITALISATION COMMERCIALE PAR LA VILLE

La Ville a engagé plusieurs actions pour accompagner la redynamisation du tissu commercial du centre-ville, initiée par le projet urbain :

- La mise en place d'un Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et les Commerces (FISAC) au dernier trimestre 2012 en partenariat avec la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris (CCIP). Ce fonds d'intervention ouvre des possibilités de financements à la fois sur des opérations collectives (études, animations commerciales, réalisation d'aménagements favorisant l'accessibilité aux commerces, financement d'un poste de manager de centre-ville, mise en place d'une charte enseigne...) ou individuelles (rénovation de vitrines, sécurisation des locaux) ;
- L'instauration du droit de préemption des commerces en novembre 2012, qui permet d'organiser une veille sur les cessions de fonds de commerces au sein du périmètre du projet de requalification, et de travailler en amont avec les cédants pour maintenir et développer la diversité commerciale.

# 13

## DISPOSITIFS DE SAUVEGARDE DU PATRIMOINE VILLENEUVOIS

L'intervention sur l'habitat ancien décline trois registres :

- **Sa sauvegarde** : pour permettre une restauration des qualités patrimoniales de l'habitat ancien, respectueuse de son identité, et adaptée aux exigences environnementales, la ZPPAUP a évolué en AVAP, telle que définie par la loi Grenelle 2.
- **Sa réhabilitation** : pour inciter les propriétaires privés à réhabiliter leur patrimoine, une OPAH-RU mobilise des financements conséquents, grâce à un large partenariat technique et financier. Elle se décline en actions prioritaires conduites sur les trois registres suivants : redressement des copropriétés en difficulté, lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la précarité énergétique.
- **Son recyclage** : pour engager la réhabilitation d'immeubles emblématiques du patrimoine du centre-ville mais dont l'altération est telle que l'intervention privée est peu crédible, la puissance publique, à travers le Dispositif Coordonné d'Intervention Immobilière, se substituera aux propriétaires défaillants afin d'engager les travaux de restructuration nécessaires à la sauvegarde de ce patrimoine remarquable.

### 13.1 LA TRANSFORMATION DE LA ZPPAUP EN AVAP

En 2004, la commune s'est dotée d'une ZPPAUP. Celle-ci a été transformée en Aire de Mise en Valeur du Patrimoine (AVAP) par délibération du Conseil Municipal en date du 1<sup>er</sup> octobre 2013 comme cela était exigé par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle II ».

L'AVAP concerne cinq secteurs du territoire communal :

- Secteur 1 : Le centre historique ;
- Secteur 2 : Les extensions de centre-ville qui datent de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle et du début du XX<sup>ème</sup> ;
- Secteur 3 : Le quartier du lotissement du foyer villeneuvois et des HBM ;
- Secteur 4 : Les parcs, le fort, les jardins familiaux et le bois Colbert ;
- Secteur 5 : Les berges de la Seine et de l'Yerres.

Le règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a pour ambition **d'accompagner et d'organiser la mutation des quartiers de Villeneuve-Saint-Georges** dans le respect de l'identité paysagère et patrimoniale de la commune. Il est fondé sur plusieurs principes issus de l'analyse fine des différents secteurs urbains. Pour le centre ancien, ces principes sont :

- La préservation et le renouvellement des organisations urbaines issues de la longue histoire de Villeneuve-Saint-Georges ;
- Le respect de la logique de stratification correspondant à cette histoire ;
- La réinterprétation des équilibres morphologiques entre les espaces construits et les espaces vides (cours, venelles, jardins, etc.) ;
- La rénovation au plus proche de l'identique des bâtiments existants, tout en améliorant de manière significative leurs performances énergétiques ;
- L'insertion d'une architecture contemporaine en résonance avec ces équilibres morphologiques, mais sans écriture pittoresque et sans pastiche ;
- La valorisation des espaces intérieurs des parcelles et la création de nouveaux parcours urbains à travers les parcelles et îlots du centre ancien.

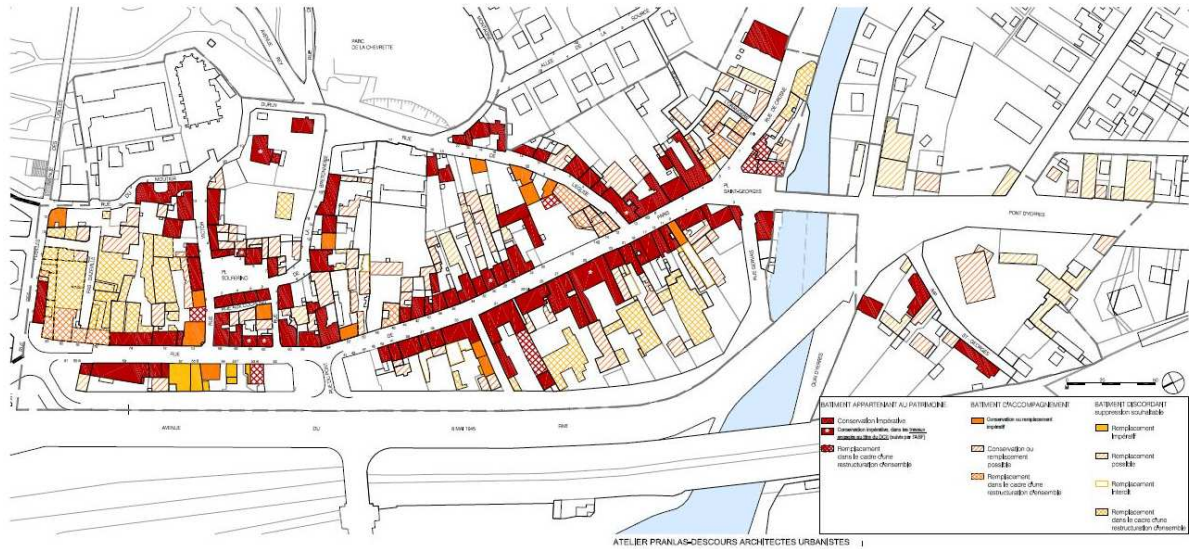
Le document met en évidence les caractéristiques de chaque secteur et énonce des principes d'intervention permettant de préserver un tissu homogène et cohérent. Dans le centre historique, il **signale les bâtiments dont la conservation est impérative et détaille les interventions possibles sur les autres bâtiments**. Des règles d'implantation sont énoncées pour préserver l'alignement le long de la rue de Paris, de l'avenue des Fusillés et de la rue de Crosne. En termes de volumétrie, le document précise les hauteurs à respecter en fonction des bâtiments voisins dans un objectif d'homogénéité. Pour les restructurations, il est préconisé de s'inscrire dans le découpage parcellaire traditionnel, visible sur le cadastre de 1810 et d'organiser le bâti autour de cours. L'aspect architectural des constructions est également abordé, à travers la composition et le traitement extérieur des façades, ainsi que les devantures commerciales, ... L'AVAP précise également la nature des interventions préconisées sur les espaces libres publics et privés. De même, elle donne des indications sur le type de clôtures et portails à privilégier.

## 13.2 LES EVOLUTIONS DE LA CLASSIFICATION DE L'AVAP DANS LE CENTRE ANCIEN

L'ensemble des cartes, photos et descriptions ci-dessous sont extraits du rapport et du règlement de l'AVAP.

### 1. LA CLASSIFICATION DES BATIMENTS DU SECTEUR I

VILLENEUVE - SAINT - GEORGES - AVAP  
 SECTEUR 1 : LA CLASSIFICATION DES BÂTIMENTS



Source : Atelier Pranlas-Descours, 2013

2. IMMEUBLES AJOUTES A LA LISTE DES BATIMENTS APPARTENANT AU PATRIMOINE



Source : Atelier Pranlas-Descours, 2013





14 rue de l'Eglise

Classement actuel : Bâtiment d'accompagnement, conservation ou remplacement possible.

Classement proposé : Bâtiment appartenant au patrimoine, conservation impérative.



8 rue de l'Eglise

Classement actuel : pas de classement.

Classement proposé : Bâtiment d'accompagnement, conservation ou remplacement possible.



16-18-20-22 rue de l'Eglise

Classement actuel : Bâtiments d'accompagnement, conservation ou remplacement possible.

Classement proposé : Bâtiments appartenants au patrimoine, conservation impérative.



1 - 3 place Solférino

Classement actuel : Bâtiment d'accompagnement, conservation ou remplacement impératif.

Classement proposé : Bâtiment appartenant au patrimoine, conservation impérative.



3 rue de Paris

Classement actuel : Bâtiment d'accompagnement, conservation ou remplacement possible.

Classement proposé : Bâtiment appartenant au patrimoine, conservation impérative.



43 rue de Paris

Classement actuel : pas de classement.

Classement proposé : Bâtiment appartenant au patrimoine, conservation impérative.



4 rue Victor Duruy

Classement actuel : Bâtiment d'accompagnement, conservation ou remplacement impératif.

Classement proposé : Bâtiment appartenant au patrimoine, conservation impérative.



12 rue de la Bretonnerie

Classement actuel : sans classement.

Classement proposé : Bâtiment d'accompagnement, conservation ou remplacement impératif.



Impasse Saint Georges

Classement actuel : Bâtiment d'accompagnement, conservation ou remplacement possible.

Classement proposé : conservation impérative.



Impasse Saint Georges

Classement actuel : Bâtiment d'accompagnement, conservation ou remplacement possible.

Classement proposé : Bâtiment appartenant au patrimoine, conservation impérative.



7 rue de Paris (bâtiment sur rue)

Classement actuel : Bâtiment d'accompagnement, conservation ou remplacement impératif.

Classement proposé : Bâtiment appartenant au patrimoine, conservation impérative.



11 rue de Paris

Classement actuel : Bâtiment d'accompagnement, conservation ou remplacement impératif.

Classement proposé : Bâtiment appartenant au patrimoine, conservation impérative.



24 rue de Paris

Classement actuel : Bâtiment d'accompagnement, conservation ou remplacement impératif.

Classement proposé : Bâtiment appartenant au patrimoine, conservation impérative.



33 rue de Paris (bâtiment donnant sur la rue du Pont de fer)

Classement actuel : pas de classement.

Classement proposé : Bâtiment d'accompagnement, conservation ou remplacement impératif.



35 rue de Paris

Classement actuel : Bâtiment d'accompagnement, conservation ou remplacement impératif.

Classement proposé : Bâtiment appartenant au patrimoine, conservation impérative.



12 avenue des Fusillés

Classement actuel : Bâtiment d'accompagnement, conservation ou remplacement possible.

Classement proposé : Bâtiment d'accompagnement, conservation ou remplacement impératif.



2 bis rue de l'Eglise

Classement actuel : Bâtiment d'accompagnement, conservation ou remplacement possible.

Classement proposé : Bâtiment appartenant au patrimoine, conservation impérative.



22 rue de Paris

Classement actuel : Bâtiment d'accompagnement, conservation ou remplacement possible.

Classement proposé : Bâtiment appartenant au patrimoine, conservation impérative.

### 3. BATIMENTS APPARTENANT AU PATRIMOINE OU BATIMENTS D'ACCOMPAGNEMENT POUVANTS ETRE REMPLACES DANS LE CADRE D'UNE RESTRUCTURATION D'ENSEMBLE







16 rue de Paris

Classement actuel : Bâtiment appartenant au patrimoine, conservation impérative.

Classement proposé : Bâtiment appartenant au patrimoine, remplacement dans le cadre d'une restructuration d'ensemble.

Ce bâtiment est aujourd'hui extrêmement dégradé, la conservation de cet ancien bâtiment d'activité artisanale n'a aujourd'hui plus de raison d'être.



31 rue de Paris (bâts sur cour)

Classement actuel : Bâtiment appartenant au patrimoine, conservation impérative.

Classement proposé : Bâtiment appartenant au patrimoine, remplacement dans le cadre d'une restructuration d'ensemble.

Cet édifice d'anciennes écuries d'accompagnement pourrait être soit transformé en logements par surélévation, soit faire l'objet d'un remplacement dans le cadre d'un projet d'ensemble.



53 bis rue de Paris

Classement actuel : Bâtiment appartenant au patrimoine, conservation impérative.

Classement proposé : Bâtiment appartenant au patrimoine, remplacement dans le cadre d'une restructuration d'ensemble.

Ce bâtiment en rupture d'alignement ne présente pas d'intérêt particulier, son état actuel est profondément dégradé.



3 avenue Victor Duruy

Classement actuel : Bâtiment appartenant au patrimoine, conservation impérative.

Classement proposé : Bâtiment appartenant au patrimoine, remplacement dans le cadre d'une restructuration d'ensemble.

Malgré un aspect extérieur qui semble valable, la rénovation de cet édifice semble difficilement envisageable.



3 rue de la Bretonnerie

Classement actuel : Bâtiment appartenant au patrimoine, conservation impérative.

Classement proposé : Bâtiment d'accompagnement, conservation ou remplacement impératif.

Les transformations intérieures et le non-entretien par les propriétaires ont mené à une dégradation progressive de ce bâtiment. Sa réhabilitation est aujourd'hui complexe étant donné les nombreux problèmes de structure diagnostiqués.



2 - 4 rue de Crosne, 2 place Saint-Georges

Classement actuel : Bâtiment appartenant au patrimoine, conservation impérative.

Classement proposé : Bâtiment appartenant au patrimoine, remplacement dans le cadre d'une restructuration d'ensemble.

La position de ces trois édifices dans le passage urbain est tout à fait intéressante.

Dans le cadre des études préalables du projet du centre ville, la restructuration de cet îlot est apparue impérative étant donné la dégradation lourde de ces bâtiments et la nécessité d'analyser un cheminement piéton et un carrefour mieux dimensionné (accès hôpital, transports collectifs).



48 rue de Paris (bât sur cour)

Classement actuel : Bâtiment appartenant au patrimoine, conservation impérative.

Classement proposé : Bâtiment d'accompagnement, conservation ou remplacement possible.

Ce bâtiment ayant été complètement transformé au cours des années passées, il est aujourd'hui dénaturé et ne présente plus aucun intérêt patrimonial.



50 rue de Paris

Classement actuel : Bâtiment appartenant au patrimoine, conservation impérative.

Classement proposé : Bâtiment d'accompagnement, conservation ou remplacement possible.

Ce bâtiment est extrêmement dégradé, sa réhabilitation est aujourd'hui inenvisageable à la fois du point de vue technique et économique, notamment en raison de la très faible épaisseur du bâtiment.



52 rue de Paris

Classement actuel : Bâtiment appartenant au patrimoine, conservation impérative.

Classement proposé : Bâtiment d'accompagnement, conservation ou remplacement impératif.

Ce bâtiment est dégradé, sa réhabilitation sera donc étudiée à la fois du point de vue technique et économique. Si il est impossible de réhabiliter cet édifice, son remplacement par une construction nouvelle sera possible dans la mesure où l'architecture du bâtiment existant sera restituée (volume, modénatures de façade, aspect et matériaux de la toiture).

## 13.3 LES DISPOSITIONS DE L'AVAP RELATIVES A UNE APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Les questions environnementales se concentrent principalement sur les questions énergétiques, dans la mesure où les protections du patrimoine inscrites dans l'AVAP pérennisent les écritures architecturales et urbaines.

Mais l'AVAP élargit le champ, en développant des dispositions relatives aux thèmes suivants :

- Recyclage urbain,
- Amélioration et développement des techniques anciennes de construction,
- Utilisation du contexte urbain et des situations de densité,
- Traitement de l'enveloppe,
- les énergies renouvelables.

Thématique	Préconisations AVAP, telles que figurant dans le règlement
<p><b>I. Recyclage urbain</b></p>	<p>« Dans le cadre du calcul sur les bilans énergétiques induits par les différents modes constructifs, les centres anciens présentent de vrais avantages et de vraies performances de ce point de vue.                      L'extraction de matériaux sur place, comme cela a été pratiqué dans l'histoire de Villeneuve-Saint-Georges, est difficilement reproductible. En revanche, la réutilisation de matériaux existants sur les parcelles et les différents sites doit être privilégiée (pavés, pierre, bois, etc.) »</p>
<p><b>II. Amélioration et développement des techniques anciennes de construction</b></p>	<p>« Le recours aux matériaux appareillés, s'il s'avère plus onéreux au départ, présente des qualités de durabilité remarquables, quant à l'entretien et aux ravalements.                      (...)                      Que cela soit pour les bâtiments réhabilités ou les nouveaux bâtiments construits dans ce territoire ancien, l'accent doit être mis sur la pérennité à très long terme.                      Dans le cadre des interventions dans le secteur I (centre ancien), il sera demandé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un descriptif précis des modes constructifs anciens du bâtiment concerné,</li> <li>- une étude sur l'amélioration de certaines techniques constructives que proposent aujourd'hui les professionnels du bâtiment pour le projet envisagé,</li> <li>- un bilan sur la pérennité des matériaux proposés pour la réhabilitation de chaque édifice,</li> <li>- une fiche de traçabilité de l'origine des matériaux utilisés.</li> </ul> <p>Ce dispositif dépasse le simple contrôle de la qualité esthétique du bâtiment, pour initier auprès des Maitres d'ouvrage et des maitres d'œuvre une grande attention au développement durable. »</p>
<p><b>III. Utilisation du contexte urbain et des situations de densité</b></p>	<p>« L'analyse du tissu urbain de Villeneuve-Saint-Georges a montré l'extrême compacité des formes urbaines du centre ancien ; ces formes urbaines appellent à revisiter cette notion de proximité, à travers des objectifs liés au développement durable.                      Ces objectifs permettent de réinterroger certaines programmations dans l'amélioration de l'habitat à travers la mutualisation de certains services : traitement des déchets, locaux vélos, source d'énergies etc.                      La recherche d'une stratégie d'économie des surfaces engageant une réduction de consommation des matières et des matériaux. Dans le cadre d'opérations de mutation de certains bâtiments, ces objectifs sont plus faciles à mettre en œuvre. Ainsi, le positionnement et l'association de volumes offrent des possibilités pour travailler sur les apports solaires, la réflexion de la lumière, l'éclairage naturel de l'ensemble des pièces d'une habitation.                      Il en va de même pour certains bâtiments existants, où des pignons pourraient faire l'objet d'ouvertures de fenêtres, éclairant des pièces</p>

Thématique	Préconisations AVAP, telles que figurant dans le règlement
	<p>humides.</p> <p>Ces modifications de certaines parties d'une construction nécessitent un travail de dessin précis et cohérent, permettant d'améliorer les qualités d'habitabilité dans une perspective de développement durable.</p> <p>De même, dans le cas de formes urbaines moins compactes, comme les secteurs périphériques de l'hyper-centre, la possibilité de renforcer le végétal dans des interstices urbains ou sur le domaine public, permettent d'améliorer le confort d'été et le confort d'hiver.</p>
<p><b>IV. Traitement de l'enveloppe</b></p>	<p>« Le traitement des enveloppes doit faire l'objet d'une attention toute particulière dans le cadre de l'amélioration thermique de bâtiments. Pour améliorer ces performances, il faut aborder ces questions au cas par cas, même si des grands principes peuvent être retenus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer l'isolation, principalement de l'intérieur du fait de l'écriture très architecturée des façades de ce centre ancien (murs en brique, en pierre, en meulière etc.).</li> </ul> <p>L'isolation par l'extérieur pourrait être admise, dans certains cas, sur des cours intérieures aux façades lisses, voir certains pignons.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Isoler les combles, qui sont la principale origine de déperditions énergétiques, avec des matériaux écologiquement performants, comme le chanvre par exemple.</li> <li>- Isoler prioritairement les parties communes (ne constituant pas de pertes de surfaces pour les occupants).</li> <li>- Isoler les rez-de-chaussée dans les commerces qui constituent, en particulier dans l'hyper centre, une grande source de déperdition de chaleur.</li> <li>- Remplacer les fenêtres par des fenêtres en bois hyper-performantes, et éventuellement à triple vitrage ; ou, pour certains bâtiments, introduire un principe de double fenêtre avec une occultation dans l'espace entre les deux fenêtres, afin de garder l'aspect original des dimensions des bois d'origine (principe largement diffusé dans de nombreuses constructions anciennes.</li> </ul> <p>Dans tous les cas de figure, les menuiseries en plastique sont interdites dans toutes leurs utilisations (fenêtres et occultations).</p> <p>Des études montrent que l'addition de toutes ces mesures permettent d'atteindre des objectifs ambitieux, en terme d'amélioration des performances énergétiques des constructions tout en respectant l'aspect des bâtiments. »</p>
<p><b>V. Les énergies renouvelables</b></p>	<p>« L'utilisation d'énergies renouvelables dans le centre ancien, est une question beaucoup plus complexe par le fait de la disposition des édifices, des vues sur les bâtiments à partir des hauteurs du centre ancien et de l'efficacité même de ces dispositifs (ainsi que de leur bilan CO<sub>2</sub>).</p> <p>Pour des énergies comme la géothermie, ou les chaudières bois, par exemple, l'échelle des bâtiments du centre ancien n'est pas pertinente.</p> <p>Le recours à l'énergie solaire peut être admis de manière particulièrement restrictive, dans la mesure où les couvertures n'ont pas été conçues pour cette fonction, que les orientations ne sont pas toujours pertinentes et que les vues de panneaux solaires à partir des parties hautes de la ville ne sont pas acceptables.</p> <p>C'est donc plutôt dans les opérations de démolitions reconstructions,</p>

Thématique	Préconisations AVAP, telles que figurant dans le règlement
	que ce type de technicité pourrait être envisagé sous réserve que les panneaux utilisés soient de modèles horizontaux, installés sur des toitures terrasses avec des acrotères hauts dissimulant des espaces publics, la vue de ces éléments techniques. »