

## Ville de Villiers-le-Bel, démarche de concertation sur le projet de renouvellement urbain du Village

Compte-rendu de la Réunion Publique de Restitution de la Démarche de Concertation préalable au dépôt du dossier de création de ZAC

20 février 2019

-----



*La Réunion Publique de Restitution de la Démarche de Concertation préalable au dépôt du dossier de création de ZAC s'est tenue mercredi 20 février 2019 de 19h00 à 21h00 en salle des mariages de la Mairie.*

Une quarantaine de personnes ont participé à la réunion, en présence notamment de :

- Jean-Louis Marsac, Maire de Villiers-le-Bel
- François Pupponi, député de la 8ème circonscription du Val d'Oise, ancien maire de Sarcelles et ancien président de l'ANRU
- Céline Pousse, DGA en charge du développement urbain, local et culturel chez Ville de Villiers-le-Bel
- Victor Pescheux, Directeur du Renouvellement urbain, habitat et logement, Ville de Villiers-le-Bel
- Audrey Carrera, Cheffe de Projet Rénovation Urbaine, Ville de Villiers-le-Bel
- Lionel Humery, aménageur, Grand Paris Aménagement, aménageur de la ZAC
- Philippe Bonfanti, urbaniste, Champ Libre, en charge du projet urbain
- Yann Michel, paysagiste, Paule Green
- Mathieu Ghezzi, urbaniste, Ville Ouverte

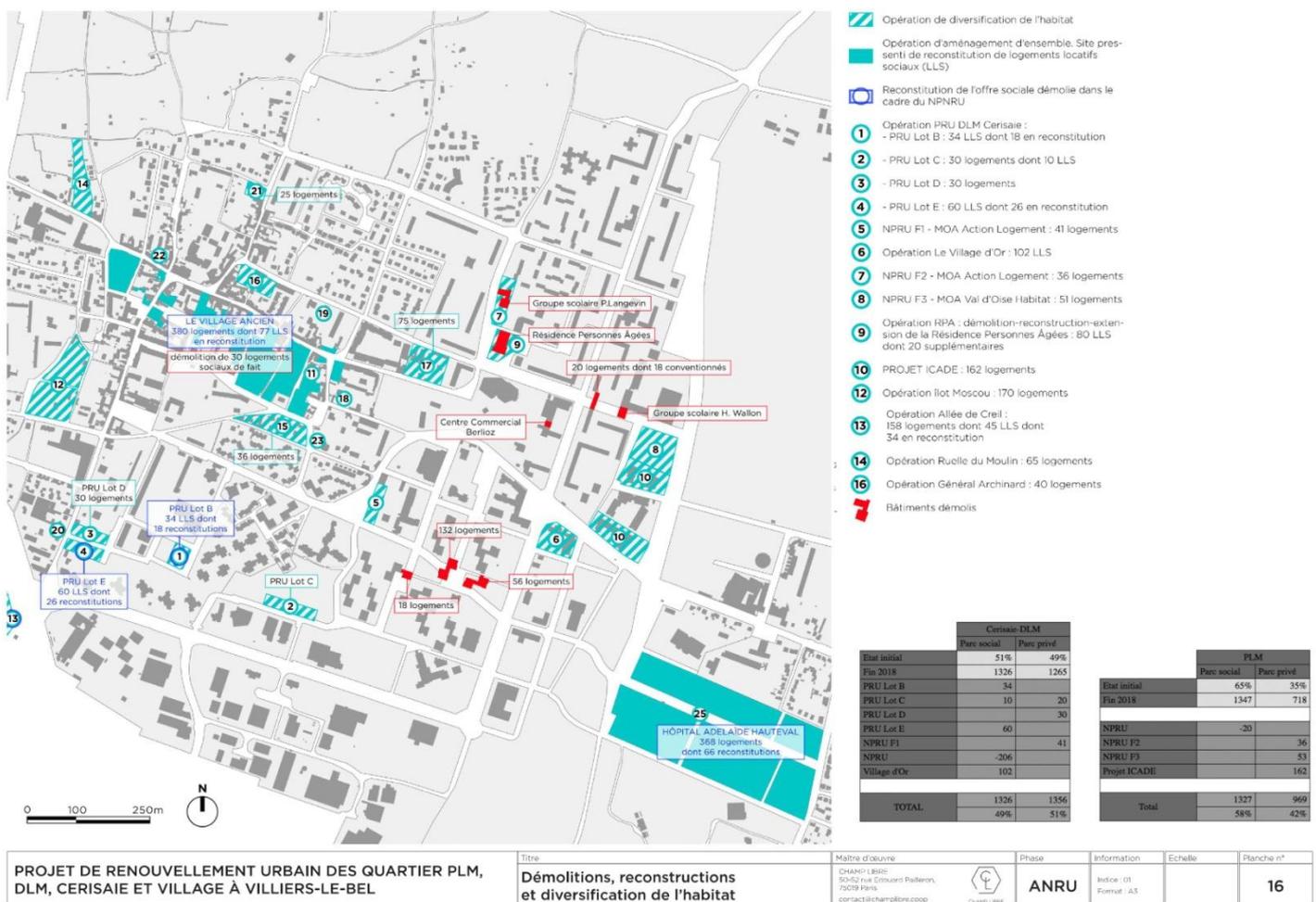
Le présent compte-rendu a été rédigé par Ville Ouverte, en charge de la concertation.

## Introduction

Jean-Louis Marsac, maire de Villiers-le-Bel

M. Marsac, Maire de Villiers-le-Bel a rappelé lors d'une prise de parole liminaire, l'ambition de la Ville en matière de rénovation urbaine et le contexte dans lequel s'inscrit le projet du Village. Il s'agit, conjointement aux projets en cours de définition dans les quartiers Derrière les Murs de Monseigneur et Puits la Marière, de porter une ambition forte en matière de requalification des espaces publics, de rénovation du cadre bâti, de redynamisation du commerce et de développement de l'offre résidentielle du centre-ville afin de renforcer l'attractivité de Villiers-le-Bel.

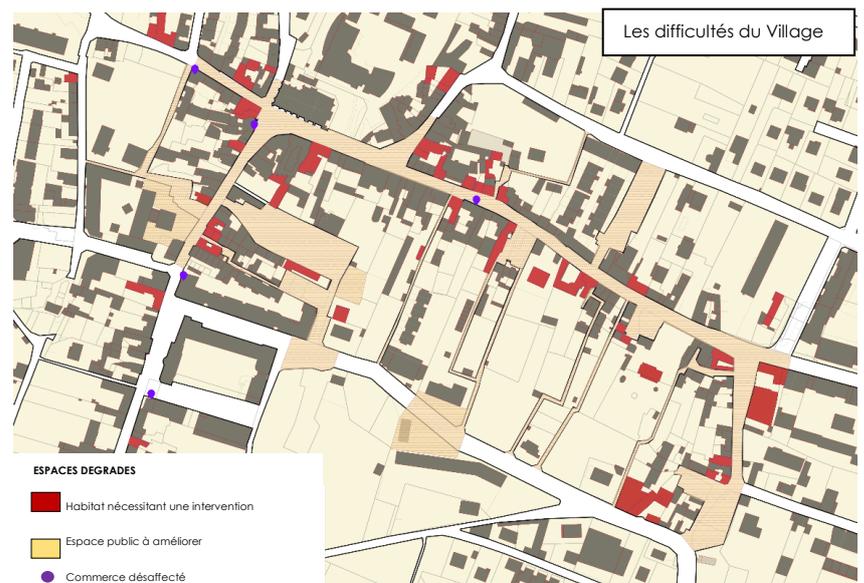
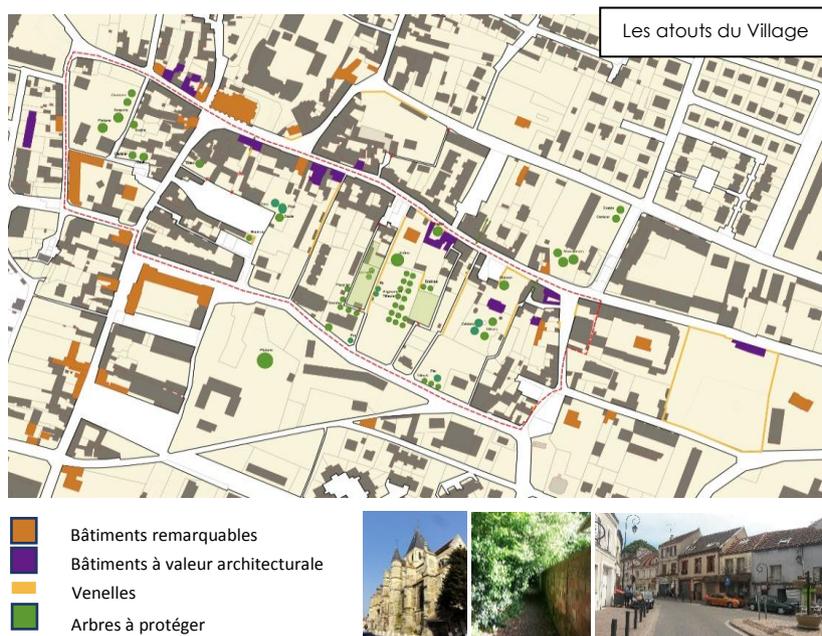
Il a salué l'investissement de celles et ceux qui s'étaient mobilisés lors de la démarche de concertation afin d'apporter leur expertise d'usage à l'équipe projet.



## Rappel des enjeux du projet : contexte, objectifs, outils

Lionel Humery, Grand Paris Aménagement

En s'appuyant sur deux cartes synthétiques, Lionel Humery de Grand Paris Aménagement, en charge du montage de l'opération, a fait le point sur les atouts du Village sur lesquels les concepteurs se sont appuyés afin de renforcer les qualités déjà présentes : présence de bâtiments remarquables, **d'un patrimoine végétal classé**, d'un réseau de venelles. Il a pointé par la suite les difficultés que connaît le centre-ville de Villiers-le-Bel et auxquelles le projet s'efforce de donner une réponse : espaces publics dégradés, habitat nécessitant une intervention, commerces désaffectés.



En tenant compte de ces données d'entrées, la requalification du Village s'articulera autour de cinq axes :

- Conserver l'identité villageoise en mettant en valeur le patrimoine architectural et paysager
  - Confortement du front urbain faubourien sur les rues Gambetta, République et Boursier, et renforcement de l'entrée Est du Village (croisement rues Gambetta et Louise Michel),
  - Conservation de la vue resserrée sur l'église depuis la rue de la République et des courées existantes,
  - Structuration du projet autour de 4 venelles existantes (Parizet, Fessart, Barbier et du Porche),
  - Conservation et valorisation des emprises plantées remarquables en cœur de projet.
- Améliorer la qualité des espaces publics et dynamiser l'offre commerciale et de services
  - Valorisation des bâtiments de la Mairie et de l'église par un travail d'aménagement des espaces publics et de création de parvis,
  - Renforcement de l'offre commerciale sur la rue de la République et Gambetta, de l'hôtel de ville à la rue Jules Ferry.
- Répondre aux besoins en logements, renouveler et diversifier l'offre.
  - Développement d'une offre de logements collectifs sur la frange sud (rue du Pressoir), ainsi que sur l'îlot du Coutel (îlot Ministère de la justice) restructuré.
  - Développement d'une offre de logements individuels ou semi-individuels en cœur d'îlots, dans le respect du gradient de densité du tissu existant, tout en préservant des vues vers le clocher de l'église Saint-Didier
- Lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil
  - Réhabilitation et restructuration des bâtiments anciens dégradés et de leurs logements insalubres,
  - Accompagnement des actions déployées par l'OPAH-RU aux abords du projet.
- Travailler les liens inter-quartiers et requalifier les entrées à l'Est comme à l'Ouest
  - Amélioration des liaisons piétonnes vers les parcs et équipements du secteur Ouest de la ville (parcs Ginkgo, Sainte-Beuve et Jean Vilar, école de musique et médiathèque),
  - Création d'une continuité de la ruelle des pâtisseries vers la rue Jules Ferry afin de relier le secteur nord du village, avec les écoles Marie Curie, Louis Juvet et la Cerisaie

- Insertion dans le projet de liaisonnement permettant le désenclavement avec les quartiers PLM/DLM.

Pour ce faire, 2 outils seront prioritairement mobilisés :

- Un dispositif incitatif pour aider les propriétaires à réhabiliter leur logement : l'opération programmée pour l'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain (OPAH-RU) en place depuis 2013.
- Une opération d'aménagement des espaces publics, de création de nouveaux logements, d'action sur les commerces désaffectés et de réhabilitation des bâtiments dégradés.

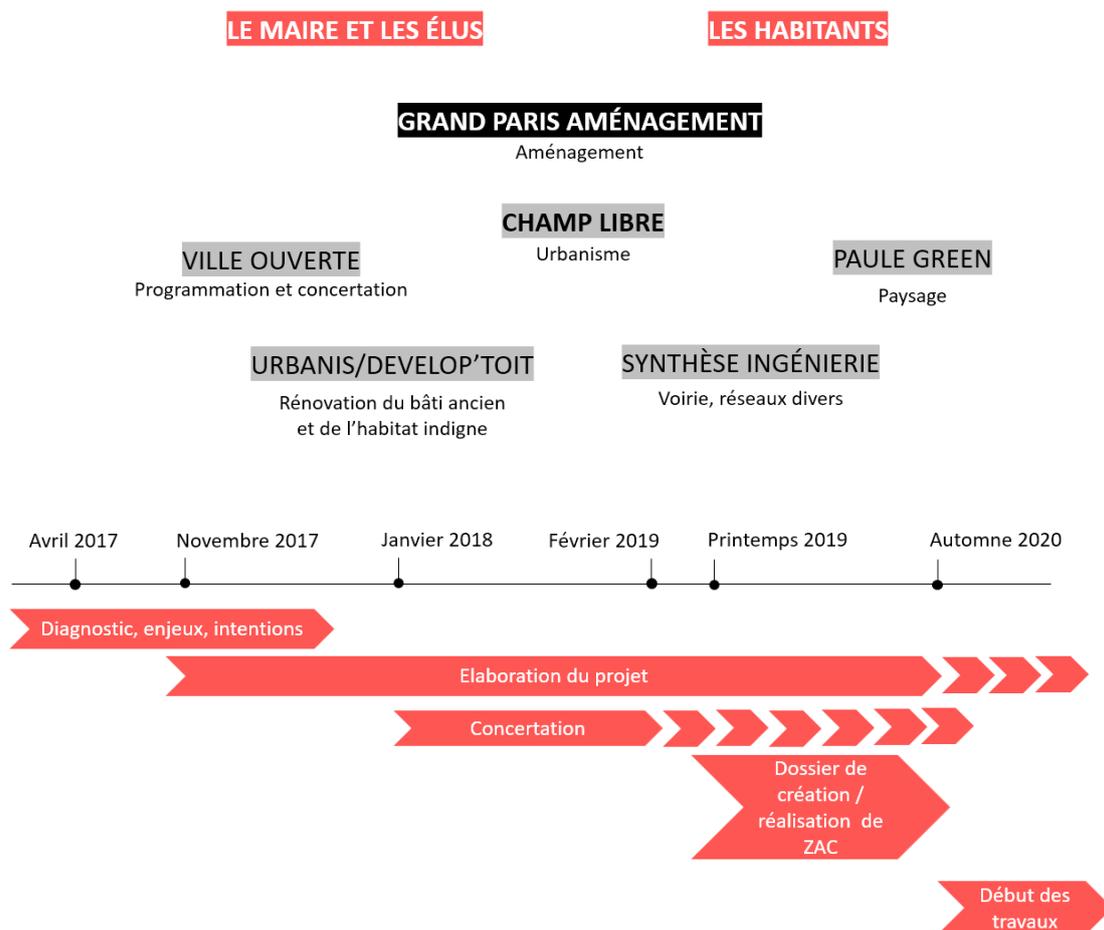


### **Rappel du dispositif de travail : organisation, calendrier d'étude, démarche de concertation**

*Mathieu Ghezzi, Ville Ouverte*

Un bref rappel des modalités de travail, du calendrier d'étude et du déroulement de la démarche de concertation a suivi la présentation du contexte.

## Les acteurs du projet



## Le calendrier

### Déroulement de la démarche de concertation

#### RESTITUTION DE LA CONCERTATION MENÉE A CE JOUR :



## LES PROPOSITIONS DES HABITANTS ET LES RÉPONSES DU PROJET

### Les espaces publics

Yann Michel, Paule Green

	Propositions des participants	Réponses du projet
<b>Déplacements</b>	Faciliter les déplacements des piétons tout en préservant du stationnement.	Elargir les trottoirs de la rue de la République pour faciliter les déplacements. Travailler à la sécurisation des piétons. Conserver le stationnement place des Pâtisiers et anticiper l'évolution d'usage de l'espace.
<b>Ruelles</b>	Aménager les ruelles pour les rendre plus agréables et sécurisantes.	Maintien et mise en valeur des ruelles. Création de poches jardinées.
<b>Paysage</b>	Equilibrer la présence du végétal et du minéral. S'inspirer d'aménagements récents réalisés sur la commune (écoquartier de la Cerisaie).	Travailler l'arrière de l'église pour en faire un espace jardiné. Introduire une gestion alternative de l'eau de pluie. Introduire une portion de sols fertiles.
<b>Aménagements</b>	Renouveler et mettre en cohérence le revêtement et le mobilier urbain. Aménager un espace vert devant la Mairie pour les photos de mariage.	Homogénéiser le traitement paysager des parvis de la mairie et de l'église, et de la rue de la République. Réaménager le square de la mairie pour en faire un espace vert. Travailler l'arrière de l'église pour en faire un espace jardiné.



Références plébiscitées par les participants

### Les commerces, l'activité et la vie de quartier

Philippe Bonfanti, Champ Libre

	Propositions des participants	Réponses du projet
<b>Commerces</b>	Faire de l'accès aux commerces un levier d'attractivité du Village en renforçant et diversifiant l'offre et donnant plus de cohérence aux devantures.  Développer une offre de transport et de stationnement pour faciliter l'accès aux commerces du Village	Encourager les porteurs de projet par la mise à disposition de boutique(s) à l'essai.  Accompagner la dynamique d'économie sociale et solidaire au Village avec l'implantation d'une épicerie activateur de circuits courts avec les projets d'agriculture urbaine du territoire élargi.  Le SCOT prévoit la mise en place d'un bus à haut niveau de service qui partira de la place du général Leclerc (à proximité du

		collège Martin Luther King) et permettra aux Beauvillésois(es) de se rendre rapidement à la gare RER D mais aussi à Roissy Pôle
<b>Activités</b>	Proposer des petits locaux d'activité modulables en rez-de-chaussée (commerce, artisanat, profession libérales, associations...).	Développer l'artisanat autour d'une courée des métiers (production, fab lab, espace d'exposition, vente) pouvant faire l'objet d'une programmation en un lieu unique ou à l'échelle des rez-de-chaussée du quartier.
<b>Vie de quartier</b>	Favoriser la vie de quartier autour d'un lieu de rencontre (espace associatif, lieu de restauration...)  Utiliser le parking des Pâtisseries pour des événements ponctuels (mais attention au stationnement !).	La mise à disposition de rez-de-chaussée commerciaux à des associations pour mener des projets de Tiers Lieux ou de lieux de rencontre, cuisine partagée...

## L'habitat

### Philippe Bonfanti, Champ Libre

	Propositions des participants	Réponses du projet
<b>Formes urbaines</b>	Préserver la variété de l'architecture et des tailles de logements propre au village (logement individuel, logement collectif, petits bâtiments ou bâtiments plus imposants)  Attirer de nouveaux habitants avec des maisons individuelles  Adapter la forme et la hauteur des bâtiments en fonction de leur situation : plus haut et plus en retrait dans les rues larges, plus bas et alignés sur rue dans les rues étroites	Respecter la densité du Village Conserver le fonctionnement des courées Respecter les formes architecturales du Village (ne pas dépasser le R+3) S'inscrire dans la structure paysagère du Village (espaces publics et espaces plantés) Réhabiliter le bâti dégradé Proposer différentes typologies de logements 60% de logements collectifs 40% de logements individuels et semi-individuels Proposer différentes catégories de logements 60% d'accession et de locatif libre 20% de locatif social 20% d'accession sociale
<b>Usage des rez-de-chaussée</b>	Développer des rez-de-chaussée pour les commerces et les activités en gardant des logements en rez-de-chaussée pour les personnes à mobilité réduite.	



Références plébiscitées par les participants

## PRESENTATION DU PLAN GUIDE

Philippe Bonfanti, Champ Libre

### Valorisation de l'existant

-  Secteur habitat ancien dégradé
-  Réhabilitation / Restructuration
-  Réhabilitation / Extension équipement public
-  Projet d'extension Mairie
-  Copropriété et propriété privée pouvant bénéficier d'aides dans le cadre de l'OPAH-RU
-  Requalification de la voirie
-  Requalification sente piétonne / Espace public
-  Arbre existant
-  Espace vert structurant

### Création dans le cadre du projet

-  Arbre du projet
-  Logement collectif
-  Logement individuel / Semi-individuel
-  Activité artisanale
-  Commerce / Service nouveau



## QUESTIONS-REPONSES

La Réunion s'est achevée par des échanges entre les participants et l'équipe projet.

### Question 1 : de quels moyens dispose la ville pour éradiquer l'habitat indigne ?

La ville a entrepris un travail depuis plusieurs années d'acquisition/de préemption de biens dégradés, c'est l'Etablissement Public Foncier qui depuis 7 ans intervient sur le secteur du Village pour acquérir ces propriétés en vente et les porter. La ville s'est également donnée d'autres moyens en mettant en place une OPAH-RU depuis 3 ans et le projet de renouvellement du Village lui permet d'aller plus loin en reprenant la main sur un certain nombre de fonciers. Certaines de ces adresses seront donc traitées dans le cadre du projet avec un travail de fond actuellement mené pour lutter contre les marchands de sommeil et traiter le bâti dégradé. Grand Paris Aménagement apporte une force de frappe qui permet d'acquérir, de réaménager, voire de conserver certains bâtiments si leur état le permet.

**Question 2 : quel bilan pour l'OPAH-RU ? Comment aider les ménages qui ne peuvent financer le reste à charge des travaux ?**

La ville accompagne ce dispositif en mettant en place un Fond d'Investissement Communal augmenté à 800.000 € sur 5 ans depuis décembre dernier, mais qui n'est pas suffisamment attractif pour intéresser les habitants. Aujourd'hui à peine 20% du fond a été dépensé. La ville espère malgré tout lancer une dynamique.

Par ailleurs, les exigences de l'Architecte des Bâtiments de France ne facilitent pas toujours la réalisation des travaux (pas d'isolation possible par l'extérieur par exemple).

**Question 3 : quel est le projet sur le 52 rue Gambetta ? La ville acquière les propriétés voisines...**

Nous en sommes au stade des intentions, la ville n'a pas vocation à racheter tout le Village. Sur le 52 rue Gambetta est prévu un projet de réhabilitation, soit par le propriétaire s'il le souhaite, soit par Grand Paris Aménagement par le biais d'une revente du bien. Les propriétés voisines ont été rachetées bien avant les premières réflexions sur le projet. L'objectif est de s'appuyer sur les propriétés communales pour que ce projet puisse être réalisable et finançable !

Le traitement des demandes personnelles se fera par le biais de l'adresse mail : [projet.village@ville-villiers-le-bel.fr](mailto:projet.village@ville-villiers-le-bel.fr) ou lors des 3 permanences prévues à cet effet, les 6, 13 et 20 mars de 16h à 20h dans les locaux d'Urbanis (45 rue de la République).

Côté élus, les interlocuteurs sont M. Bonnard et Mme Jouary.

**Question 4 : la mairie aura-t-elle un droit de regard sur les devantures des commerces ?**

La mairie ne maîtrise pas les commerces qui s'installent au Village. La ville peut relever l'infraction au code de l'urbanisme mais n'a pas les moyens de contraindre le commerçant à modifier sa devanture. Le Fond d'Investissement Communal évoqué tout à l'heure intègre une subvention pour les commerçants souhaitant refaire leur devanture.

L'Objectif du projet est de relancer les commerces, d'améliorer la vie des habitants déjà présents au Village afin qu'ils restent sur place et d'accueillir une nouvelle population.

**Question 5 : est-il possible que la ville négocie avec la Poste pour qu'un commerce puisse reprendre le local vide rue Julien Boursier ?**

Le bailleur Efidis, propriétaire du local, cherche à recommercialiser auprès d'un nouveau porteur de projet, travail réalisé en lien avec la communauté d'agglomération qui a la compétence commerces.

**Question 6 : quel est le projet sur le petit parking au sud de celui des Pâtisseries ? Qu'en est-il de la propriété Efidis étayée au 4 rue des Pâtisseries ?**

Une construction neuve est prévue dans le projet à la place du petit parking. La ville reviendra vers les propriétaires du 4bis rue des Pâtisseries une fois qu'Efidis lui aura fait part des conclusions de leur étude sur le devenir de ce bâtiment.

**Question 7 : est-il possible d'avoir des informations sur le projet autour du 34 rue Gambetta? Sous quel délai la ruelle Fessart, très empruntée, sera rouverte suite à l'effondrement du mur en limite d'une propriété ville ?**

Le projet prévoit de démolir le bâtiment accueillant le Secours populaire. Un permis de démolir a été déposé pour la maison propriété ville au 40 rue Gambetta. Des précautions seront prises en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France et les conditions techniques de la démolition pour ne pas impacter les propriétés voisines. Le mur qui longe la ruelle est très dégradé et ne pourra probablement pas être sauvé.

Les travaux sur la ruelle Fessart vont être engagés très rapidement pour une réouverture au plus tôt.

**Question 8 : la ruelle Fessart va-t-elle être rendue carrossable ?**

2 venelles seront légèrement élargies pour devenir carrossables : la ruelle Fessart et la ruelle du Porche. Il s'agit d'une desserte résidentielle en sens unique uniquement pour les ménages habitant au cœur du quartier.

**Question 9 : la ruelle sans nom et fermée par une grille, à proximité de la propriété du 48bis rue Gambetta, est-elle impactée par le projet ? Est-il possible pour les propriétaires voisins d'acquérir une portion de la ruelle ?**

L'idée est de conserver cette ruelle qui n'est pas passante aujourd'hui, elle n'est pas structurante pour le projet. Son statut reste à discuter mais a priori celle-ci resterait de l'espace public inaccessible.

Une procédure de déclassement est nécessaire pour pouvoir l'acquérir.

**Question 10 : qu'est-il prévu en matière de stationnement pour les logements situés en cœur de quartier ?**

Le projet prévoit de réaliser des parkings souterrains collectifs qui seront positionnés sous les bâtiments neufs en R+3 situés au sud de l'îlot, ceci pour éviter que les gens se garent sur leur parcelle et que les ruelles soient utilisées au quotidien par les voitures. Une desserte privative est prévue depuis la rue du Pressoir pour desservir les logements situés plus au nord de l'îlot. Certaines propriétés existantes pourraient éventuellement bénéficier de ce débouché, à examiner au cas par cas (ruelle Barbier notamment). Des réflexions sont éventuellement à avoir sur la possibilité de racheter pour les propriétés existantes des places de stationnement prévues initialement pour les logements neufs.

**Question 11 : combien de places de stationnement sont prévues par logement ?**

Dans le respect du PLU, il est prévu 1,2 place de stationnement par logement.