



EDITO

Votre participation très active à la concertation mise en place autour de l'exposition dédiée à la Zone d'Aménagement Concertée Galathée-Trois Communes et au Projet de Rénovation Urbaine, aux mois de février et mars 2007, a démontré, une fois encore, non seulement votre attachement significatif à votre quartier mais aussi, l'intérêt certain que vous portez à l'Opération de Rénovation Urbaine dont il fait l'objet.

Désormais, et alors que la Convention partenariale a été signée le 20 mars 2007 avec l'État et l'ANRU notamment, la rénovation entre dans sa phase opérationnelle avec le relogement progressif des habitants des deux tours qui seront démolies. Il est vrai que ce projet d'envergure nécessite votre concours indispensable à la réussite de celui-ci. Des plans vous ont été présentés, des objectifs vous ont été explicités. Mais il va de soi que les remarques, les inquiétudes ou les suggestions dont vous faites et ferez part à l'avenir, devront être prises en compte, afin que l'objectif fixé d'amélioration du quotidien et du cadre de vie de l'ensemble des habitants du quartier soit atteint.

Vous êtes les acteurs du changement, du changement de votre quartier, du changement de votre commune.

C'est pourquoi, je ne peux que vous encourager à participer à la concertation mise en place autour de l'Opération de Rénovation Urbaine. Celle-ci accompagnera toutes les étapes de l'opération. Alors, informez-vous et exprimez-vous !

Jean-Claude NOYER
Maire de Deuil-la-Barre

Directeur de la Publication

Jean-Claude Noyer

Rédaction et Maquette

Cabinet du Maire

Impression

STIP - 01 39 91 91 73

sur papier recyclé



Prés de 335 personnes se sont déplacées, du 26 février au 31 mars 2007, au C2i pour visiter l'exposition dédiée à la concertation sur la Zone d'Aménagement Concertée Galathée - Trois Communes et ainsi s'informer et échanger sur le projet de Rénovation Urbaine du quartier.

Un projet approuvé par une très grande majorité des habitants mais qui soulève encore des interrogations et des inquiétudes. Explications.

La concertation avec les habitants engagée depuis 2004

La concertation sur la ZAC et l'Opération de Rénovation Urbaine a débuté dès 2004 alors même que la Ville constituait le projet de rénovation qu'elle souhaitait présenter à l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine. Réunions publiques, journaux municipaux (Magazine de la Ville, Point Info, Journal de la Galathée), questionnaire, site Internet, ont été autant de moyens développés pour présenter le projet et échanger avec les habitants notamment.

Une exposition pour échanger

Le projet ayant évolué depuis 2004, et ayant été validé le 20 mars 2007 par la signature de la Convention avec l'ensemble des partenaires finançant l'Opération de Rénovation, la Ville a poursuivi la concertation avec les habitants. En effet, durant 5 semaines (février-mars 2007) les habitants du quartier ont pu se rendre au C2i pour échanger avec la Ville et les élus, lors de permanences dédiées, autour d'une exposition présentant la Zone d'Aménagement Concertée et le projet de Rénovation Urbaine.

D'une manière générale, les habitants du quartier ont plutôt bien accueilli le projet et ont démontré leur vif intérêt pour celui-ci, espérant vivement que cette opération d'aménagement contribuera à résoudre les difficultés du quartier.

Toutefois, ceux-ci ont fait part aussi de leurs inquiétudes, de leurs points de vues et souhaitent des interventions ou des modifications sur certains points précis développés à l'intérieur de ce Point Info.

Une ZAC Galathée - Trois Commune, pour quoi faire ?

La Zone d'Aménagement Concertée est un outil permettant de mieux maîtriser les choix d'aménagement sur un périmètre donné. Dans le cadre de l'Opération de Rénovation Urbaine des quartiers Galathée - Trois Communes, la Ville de Deuil-la-Barre a souhaité mettre en oeuvre cette procédure afin de faciliter l'acquisition de terrains, leur aménagement et la réalisation d'équipements publics. La création d'une ZAC ne peut se faire sans concertation préalable.

Le Relogement des habitants des deux tours

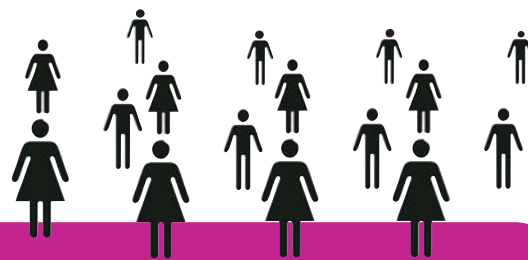
Le point de vue des habitants

- Certains habitants ont exprimé leur crainte de ne pas retrouver un logement ayant une superficie identique et au même niveau de loyer.



Les réponses de la Ville

- Pour chaque groupe d'immeubles concernés par les démolitions et préalablement au relogement, le bailleur a mis en place une équipe MOUS (Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale) pour accompagner les habitants avant, pendant et après le relogement.
- Chaque famille a été rencontrée par des professionnels afin de réaliser un entretien de diagnostic social qui consiste à recueillir leurs attentes et les informations nécessaires pour établir leur projet de relogement.
- Deux chargées de relogement ont débuté leurs consultations au mois de février au C2i tous les jeudis. Elles effectuent notamment les propositions de relogement.
- La Ville rappelle que tous les habitants qui souhaiteront rester à Deuil-la-Barre ou sur le quartier de la Galathée-Trois Communes le pourront puisque **330 logements sociaux** seront construits sur l'ensemble de la commune (contre les 256 des deux tours démolies).



La Densité Urbaine

Le point de vue des habitants

- De nombreux habitants sont inquiets quant à la densité des nouvelles habitations qui vont être construites : hauteur des nouvelles constructions jugées trop importantes, alignement de nouveaux immeubles créant une densité horizontale, perte d'ensoleillement pour certaines anciennes habitations, augmentation de la population sur le quartier.
- Certains habitants se félicitent de la construction d'habitations à proximité des moyens de transport.
- D'autres s'interrogent sur la pertinence de la localisation de programmes d'habitations entre la voie ferrée et la route départementale.

Les réponses de la Ville

- La dédensification du centre du quartier de la Galathée aura bien lieu puisque les deux tours démolies seront remplacées par un square (256 logements démolies contre 189 logements construits au coeur du quartier).
- L'augmentation de logements s'opérera sur un espace plus vaste permettant de déconcentrer le centre du quartier. Ils seront répartis au centre du quartier à proximité du square, au sud du quartier autour de la future place urbaine, de l'autre côté de la RD 928, ainsi qu'à l'entrée de Ville au carrefour des trois Communes.
- Les nouvelles constructions répondront à l'objectif de mixité sociale entre logements sociaux, accession à la propriété ou logements locatifs intermédiaires.
- Les nouveaux immeubles seront à dimension humaine (de 2 à 7 étages maximum) et conformes aux hauteurs déjà observées dans le quartier (en moyenne R+5).
- Ces nouveaux immeubles répondront aux normes actuelles de confort et d'isolation thermique et acoustique, permettant ainsi leur implantation à proximité des voies SNCF et de la RD 928.
- Le développement d'équipements publics, de services et de commerces de proximité, mais aussi de nouveaux espaces publics et espaces verts, permettra de plus l'amélioration de la qualité de vie du quartier.
- Malgré une augmentation du nombre d'habitations mais sur un territoire plus vaste, l'Opération de Rénovation Urbaine permettra au quartier de retrouver l'harmonie dont il a besoin.



Le Square

La création d'une voirie interne au quartier

Le point de vue des habitants

- La réserve des habitants porte sur la pertinence de l'ouverture d'une voie intérieure traversant le quartier du nord au sud qui remettrait en cause la séparation des circulations piétonnes, au coeur du quartier, et automobiles, rue Abel Fauveau.
- Un nouvel accès automobile accentuerait les nuisances sonores et le manque de sécurité des piétons. De plus, une voie rectiligne faciliterait la vitesse excessive des véhicules motorisés.
- La nouvelle voie est considérée comme une menace à leur cadre de vie (destruction d'une partie des espaces arborés). Les habitants souhaitent qu'elle devienne piétonne et cyclable avec un unique accès pour les services de secours et de sécurité.
- Les conseils syndicaux des copropriétaires alertent sur les conséquences de la scission des entités juridiques des copropriétés.

Les réponses de la Ville

- L'objectif des nouvelles voies est de favoriser la communication à l'intérieur du quartier, de donner un accès direct de la rue aux immeubles situés au coeur du quartier, permettant de bénéficier d'une adresse facilement localisable mais aussi l'accessibilité aux espaces publics et aux futurs commerces.
- L'ouverture à la circulation automobile reste aujourd'hui à l'étude et fera l'objet d'une concertation approfondie dans les prochains mois. Une partie des voies seulement pourrait être concernée. Cette ouverture serait, de toutes façons, aménagée pour être réservée aux riverains et empêcher toute circulation de transit.
- L'objectif est avant tout la clarification des espaces privés et des espaces publics. Les espaces restés privés seront clairement identifiés, protégés et réservés aux habitants.

La place urbaine et la redynamisation

Le point de vue des habitants

- Les habitants se félicitent de la création de nouveaux espaces publics, de nouveaux commerces, mais aussi de nouveaux services de proximité (point police, poste ou mairie annexe...).
- Avec la construction de nouveaux immeubles et à la réhabilitation des bâtiments sociaux, ces nouveaux espaces amélioreront le cadre de vie et revaloriseront l'image du quartier.
- Les habitants, attachés aux commerces actuels, souhaitent qu'ils soient maintenus pendant la durée des travaux.
- Certains souhaitent que soient institués des partenariats avec les habitants du quartier et notamment avec les jeunes du quartier, désireux de créer un commerce.
- Certains riverains s'inquiètent de la taille de la place urbaine (5000/6000 m² de commerces) qui semble démesurée notamment pour le quartier, d'autres craignent que la place soit difficile à maîtriser en terme de sécurité.
- Certains enfin s'inquiètent des nuisances sonores et des difficultés de circulation que la création de la place, associée au réaménagement de la route départementale, pourraient provoquer.

des commerces

Les réponses de la Ville

- La Ville souhaite développer le commerce de proximité et l'économie locale du quartier aujourd'hui peu présents car implantés à l'extérieur de celui-ci.
- L'objectif est de redynamiser le quartier puisque celle-ci sera bordée d'immeubles collectifs qui accueilleront en rez-de-chaussée des commerces et des services répondant aux besoins de la population.
- De nouveaux espaces d'animation favoriseront l'ouverture du quartier sur l'extérieur et donnera à celui-ci une image et un cadre de vie améliorés.
- Toutes les dispositions seront prises pour que, pendant les travaux, une continuité de fonctionnement soit assurée aux commerces existants.
- Une étude sur le développement commercial du quartier a été réalisée. Présentée aux commerçants, cette étude vise à permettre de faire coïncider l'installation de nouveaux commerces avec les besoins de la population du quartier et de l'ensemble de la Ville.



Le stationnement et les difficultés de circulation

Le point de vue des habitants

- Le stationnement est une priorité, les habitants pensant même que les difficultés vont s'accroître avec la construction de logements supplémentaires.
- Un nombre de places suffisant doit être prévu dans chaque immeuble et la création de celles-ci doit être accompagnée d'une lutte efficace contre le stationnement sauvage, notamment rue Gallieni.
- La réhabilitation et la sécurisation du parking silo « Grand immeuble » ne semblent pas suffisant pour certains habitants pensant que les propriétaires et locataires finiront par laisser leurs voitures dans les rues adjacentes.
- Certains proposent de supprimer les deux parkings pour créer un parking souterrain sous le futur square.
- Certains propriétaires ayant une place de stationnement non boxée à « la Balconnière » souhaitent pouvoir bénéficier d'une place boxée dans le parking « Grand Immeuble » réhabilité, en contrepartie de l'éloignement de celui-ci par rapport à leur habitation (le parking n'ayant de valeur que si celui-ci est à proximité du logement).
- Les propriétaires s'interrogent sur la charge financière qu'ils devront supporter.

Les réponses de la Ville

- La solution idéale pour traiter le problème des parkings silos était leur démolition et une reconstitution en sous sol d'un grand parking. Pour des raisons financières et techniques, cette hypothèse n'a pu être retenue (coût trop élevé en raison de la présence de nappes phréatiques).
- L'idée retenue a été celle de la démolition d'un parking, en l'occurrence « La Balconnière », et la réhabilitation complète du « Grand Immeuble » par son embellissement et sa sécurisation.
- Il est proposé aux copropriétaires de « La Balconnière » de leur racheter leurs emplacements actuels de parking et de leur céder, pour le même prix, une place de stationnement identique, située au parking « Grand Immeuble » rénové.
- Les copropriétaires du « Grand Immeuble » bénéficieront, d'une part, de la réhabilitation des parties communes auxquelles ils ont accès ; d'autre part, de la sécurisation de l'ensemble du parking ; mais aussi, d'une structure esthétiquement plus agréable et d'une rénovation de leur partie de parking. Tout cela, moyennant une participation financière très minorée par rapport au coût global envisagé.
- Une rencontre avec chaque copropriétaire sera organisée pour examiner, au cas par cas, chaque situation.



L'indemnisation des propriétaires

Le point de vue des habitants

- Certaines maisons individuelles, situées sur le périmètre de la ZAC, doivent être acquises pour la réalisation de l'Opération de Rénovation Urbaine, provoquant l'inquiétude de certains propriétaires.
- D'autres propriétaires font part de certaines nuisances (durant les travaux) ou de la perte de valorisation de leur bien du fait de la proximité de nouveaux immeubles.

et des copropriétaires

Les réponses de la Ville

- La Ville souhaite que des accords amiables permettent aux propriétaires de ces maisons de se réinstaller à proximité s'ils le souhaitent et d'être équitablement indemnisés.
- Certains accords ont déjà abouti. Les autres seront conclus avec l'aménageur désigné par la Ville le 29 juin 2007.
- Cet aménageur prendra contact avec chaque propriétaire afin de trouver une entente en phase avec leurs desideratas.

Les futurs équipements publics et sociaux

Même si les habitants ne se sont pas particulièrement exprimés sur ceux-ci, la Ville souhaite néanmoins rappeler que, pour répondre aux besoins du quartier, de nouveaux équipements publics seront aménagés :

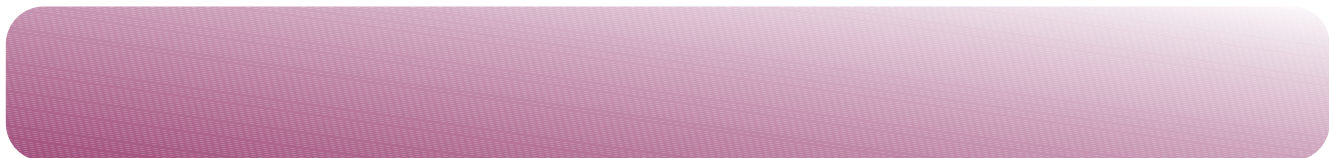
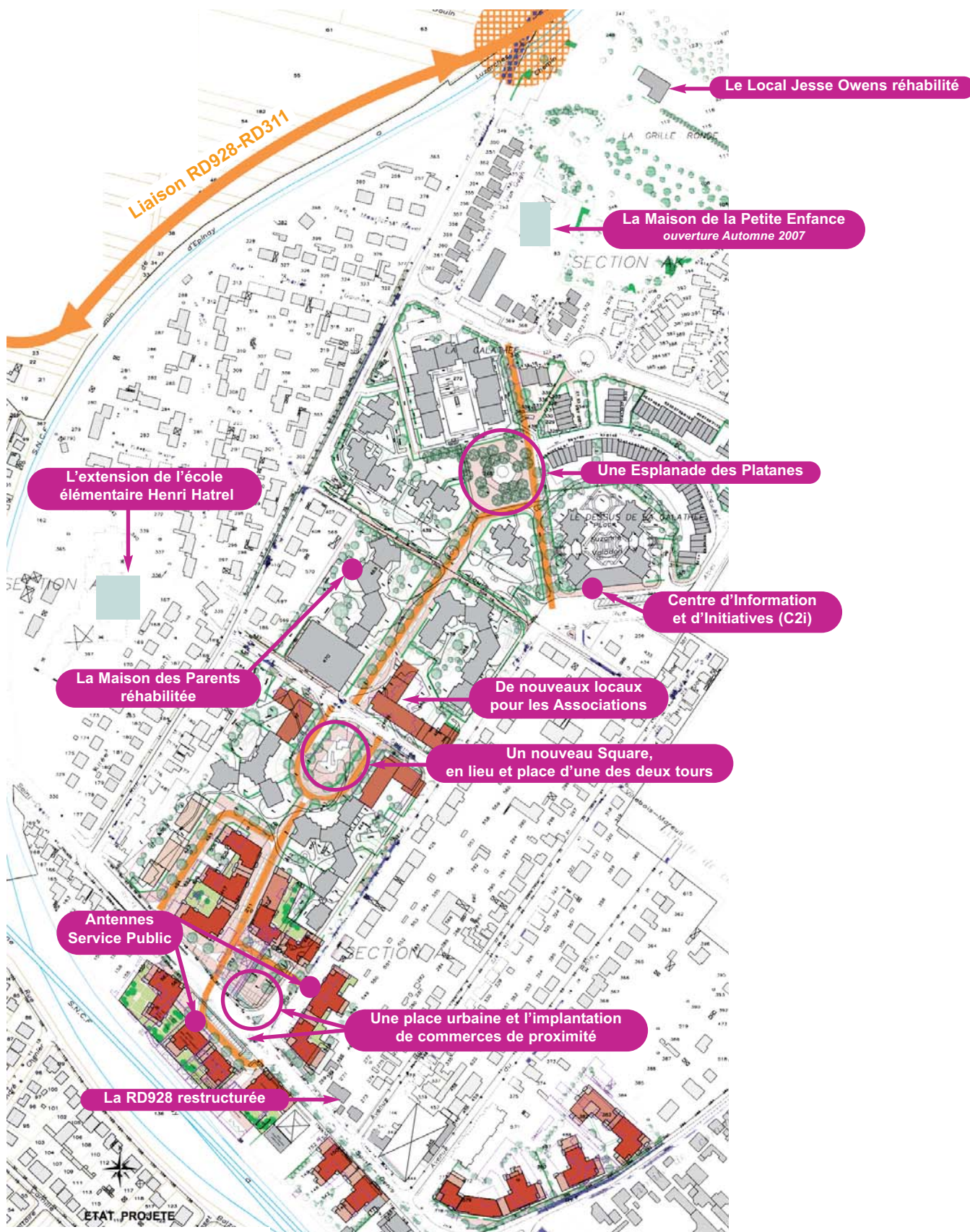
- une Maison de la Petite Enfance (ouverture automne 2007)
- l'extension de l'école élémentaire Henri HATREL (6 classes supplémentaires)
- la réhabilitation de l'espace d'animation Jesse Owens
- la création de nouveaux locaux pour les associations
- l'aménagement d'un service permanent d'accueil regroupant des services communaux et/ou extra communaux ainsi qu'une antenne de police nationale et municipale (à l'étude aujourd'hui).

Les modalités de réalisation ou la localisation, notamment des derniers types d'équipements, sont à l'étude et restent encore à définir.



Le hall de la future Maison de la Petite Enfance

Les principaux aménagements de l'Opération de Rénovation Urbaine





Le Point sur le relogement

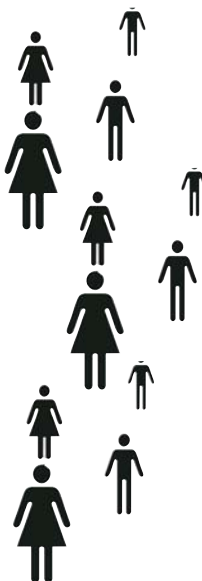
Le relogement avance ! En effet, parmi les habitants des deux tours qui seront démolies, 15 familles ont déjà été relogées. Certaines ont été relogées au sein du quartier de la Galathée, d'autres dans d'autres quartiers de la Ville et notamment le quartier des Aubépines situé près de la Gare de Deuil-Montmagny.

Voici le témoignage d'Huguette qui fait partie des familles relogées :

Huguette, relogée dans le quartier des Aubépines

« C'est le jour et la nuit ! Je suis très satisfaite du relogement. J'habitais au 9^e étage d'une des deux tours et je rencontrais souvent de grandes difficultés à me déplacer surtout lorsque les ascenseurs tombaient en panne.

J'habite aujourd'hui un F2 au rez-de-chaussée dans un appartement tout neuf. Je suis heureuse d'avoir quitté mon ancien F4 devenu trop grand pour moi toute seule... »



La Concertation continue !

Prochaine étape : 3^e trimestre 2007

Enquête publique conjointe à :

- la Déclaration d'Utilité Publique et l'enquête parcellaire, permettant l'acquisition des terrains
- la modification du Plan Local d'Urbanisme pour la mise en compatibilité avec le projet ZAC

Le bilan de concertation sur la Zone d'Aménagement Concertée est disponible dans sa totalité en Mairie, à la Mission ORU.



Vos contacts

• L'ÉQUIPE MOUS en charge du relogement

Permanences au C2i,

tous les jeudis depuis le 1^{er} mars 2007

de 9h30 à 12h et de 14h à 17h30

C2i, 35 rue Abel Fauveau

95170 DEUIL-LA-BARRE ☎ 06 87 23 49 78

• FRANCE HABITATION

60, route de Sartrouville

78232 LE PECQ CEDEX

☎ 0 820 069 109

MAIRIE

38, rue Charles de Gaulle

95170 DEUIL-LA-BARRE

- Service du Logement

☎ 01 34 28 65 27

- Mission ORU

☎ 01 34 28 65 85

☎ 01 34 28 65 69