



Un pôle commercial compact



... pour plus de proximité



... et de praticité



Rencontre avec la principale du collège Blaise-Pascal

au sommaire

re-nouveau Bourgogne-Languedoc

Juin 2007

VOTRE JOURNAL D'INFORMATION

M. Besnier, boulangerie La Brioche d'Or : « une forte demande locale pour des commerces comme le mien »

M. BESNIER : Je n'ai pas prévu de continuer mon activité dans le cadre du nouveau pôle de commerces en raison de mon prochain départ à la retraite. J'ai été contacté en février pour le rachat de mon fond de commerce par la SEM 92. J'attends maintenant que la négociation se poursuive et des dates pour savoir quand je devrais partir. Cependant, je sais qu'il y a une attente forte de tous les habitants, et notamment de la part des personnes âgées, sur des commerces comme le mien : aller chercher son pain frais tous les matins en bas de chez soi participe à la qualité de vie au quotidien.

ABÉCÉDAIRE

Expropriation

L'expropriation est la procédure qui consiste à contraindre le propriétaire d'un bien immobilier à le céder à la commune.

Ce transfert de propriété doit être justifié par un intérêt public et donne lieu au versement d'une indemnité. La procédure comprend deux phases.

- La phase administrative Elle comprend une enquête d'utilité publique et une enquête parcellaire. Elle aboutit à la conclusion d'un acte de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pris à l'issue de l'enquête préalable, par arrêté ministériel, préfectoral ou par décret en Conseil d'État.

- La phase judiciaire La cession peut être amiable. Cela suppose une entente entre les parties (expropriant, exproprié) sur la cession et l'indemnité.

À défaut d'entente, l'intervention du juge de l'expropriation est nécessaire.

Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

La Déclaration d'Utilité Publique est l'acte par lequel l'autorité administrative déclare par décret, arrêté ministériel ou préfectoral, selon les circonstances, la nécessité d'une procédure d'expropriation. Cet acte est précédé d'une enquête préalable.

La DUP intervient pendant la phase préliminaire d'une opération foncière projetée par une personne publique. L'acte déclarant l'utilité publique précise le délai pendant lequel l'expropriation devra être réalisée.

L'indemnisation

Après la visite des lieux et l'audition des parties intéressées, le juge fixe le montant des indemnités.

Le collège Blaise-Pascal : un projet pédagogique pour tous les élèves du quartier

Le collège Blaise-Pascal accueille 380 enfants du quartier Bourgogne-Languedoc. À ce titre, il est une composante essentielle du devenir de ce quartier en mutation. Avec sa principale, Claude Girard, Re-nouveau fait le point sur ses spécificités et son rôle dans la vie du quartier.



Assurant l'éducation et la formation de près d'un tiers des collégiens de Massy, le collège Blaise-Pascal est un acteur majeur de l'animation des quartiers Est de la ville. Très largement réhabilité au début des années 2000, il accueille aujourd'hui 16 classes (4 par niveaux de la 6^e à la 3^e) dans les conditions définies par le Réseau d'Education Prioritaire (REP).

Continuité avec le primaire
« Un système caractérisé par moins d'élèves par classe, un soutien scolaire pour certaines matières, s'appuyant sur une dotation horaire plus importante, deux maîtresses dédiées, et la stabilité du corps enseignant et de l'administration », explique Claude Girard, la principale du collège. « Au-delà du suivi qualitatif des élèves et d'une meilleure inscription des équipes dans la vie de la cité, le REP offre en outre l'avantage d'assurer la continuité pé-

dagogique avec les écoles du primaire. C'est ainsi que nous accueillons les jeunes des écoles du quartier ou limitrophes tels que Camus, Appert, Descartes et une partie de Jaurès. Cette continuité du projet, commun à toutes les écoles, favorise l'apprentissage des règlements et des comportements par les jeunes et nous permet d'assurer la cohésion des actions et de fédérer toutes les énergies sur des projets concrets pour les enfants. »

Acteur du quartier
Mais c'est aussi en plaçant ses locaux à la disposition



des nombreuses associations du quartier que le collège assume son rôle de lien social et d'animateur de la vie quotidienne du quartier.

« La réhabilitation du collège en 2002 a permis de transformer l'ancienne cantine en une cuisine centrale, une petite salle de sport et surtout une magnifique salle polyvalente avec une véritable scène et sa régie. Ces équipements – assez uniques dans le département – font que notre collège est reconnu et que les habitants se l'approprient bien au-delà de la vie scolaire. Nous organisons en début d'année une rencontre avec les associations et tout au long de l'année nous les associons à certaines réunions "parents/professeurs" afin de dynamiser la réussite scolaire. C'est à ce titre que de nombreuses sorties culturelles sont organisées.

De la même manière nous ne faisons pas une exclusivité d'aider les élèves en difficulté et nous nous engageons aussi à accompagner ceux qui peuvent s'inscrire dans des clubs d'excellence leur permettant, par exemple, de développer leur compétence en informatique ou appétence pour



telles ou telles découvertes professionnelles. »

Un état d'esprit qui conduit aussi le collège à être en pointe remarquée sur les concours menés avec le département ou des secteurs professionnels. « L'an passé un groupe d'élève est parti une semaine en Alsace après avoir remporté le concours Planète organisé sur l'Île-de-France avec le groupement métallurgique. Cette année nous participons à Batissiel, un événement du même type avec les industriels du bâtiment. D'ores et déjà, cette opération a permis de doter le collège d'une très belle mosaïque représentant Blaise Pascal qui deviendra à n'en point douter le plus beau vecteur d'image du collège, parce que représentatif de l'attachement des élèves pour leur établissement. »



Superette, boulangerie, pharmacie, coiffeur, tabac presse, boucherie...



Commerces : pour un quartier vivant et pratique!

ÉDITO

Commerces : priorité à la proximité

Le renouvellement urbain engagé pour le quartier Bourgogne-Languedoc sera synonyme de services de proximité dans l'objectif de favoriser la diversité et le dynamisme commercial.

Tous les aménagements sont prévus pour que les personnes âgées bénéficient des commerces de première nécessité au pied de leur logement, pour que les mères de famille puissent sans risque demander aux enfants de passer à la pharmacie ou à la boulangerie en rentrant de l'école, pour que la superette offre les produits les plus courants à des prix raisonnables... En un mot pour que l'animation du quartier passe aussi par des structures commerciales attrayantes et diversifiées.

Édito



Des commerces de proximité pour un quartier vivant et pratique

L'activité commerciale du quartier Bourgogne-Languedoc demeure essentielle pour la qualité de vie des habitants. Le renouvellement urbain en cours fait donc de la proximité et de l'usage au quotidien les priorités d'une restructuration pensée avec les commerçants et leurs "clients".



L'enjeu d'une offre commerciale dynamique est de faire coïncider les attentes des habitants et l'intérêt des commerçants.

C'est la raison pour laquelle la Ville a fait réaliser des études qui définissent le meilleur équilibre entre les différents centres commerciaux de Massy-Opéra.

Ces études ont mis en valeur les souhaits des habitants pour certains biens et services de proximité. L'activité des principaux commerces actuels du quartier les confirme.

Il est apparu indispensable de faire de la qualité de vie au jour le jour le mot clé de la restructuration des centres commerciaux Bourgogne et Languedoc.

Le chiffre d'affaires des commerçants du quartier stagne. Il est impératif de donner un nouveau souffle à l'offre commerciale.

La concertation menée par la Ville a ainsi pu montrer que les habitants mettaient le plus souvent en avant 3 arguments :

- la qualité des locaux,
- les facilités d'accès et de stationnement,
- la stabilité des exploitants et des activités.

Situé au rez-de-chaussée de la résidence pour personnes âgées, le pôle commercial regroupera au sein d'une zone piétonnière 6 commerces de proximité (une boulangerie, une pharmacie, un tabac presse, une boucherie, une restauration rapide, un coiffeur) ainsi qu'une superette de plus de 300 m².

UNE DÉMARCHÉ LARGEMENT ENGAGÉE

Confié à l'Atelier Ruelle (lire, ci-contre, 5 questions à...), le travail sur l'aménagement du quartier Bourgogne-Languedoc a été mené en concertation avec les commerçants afin de proposer un projet urbain cohérent avec les composantes d'une offre commerciale dynamique.

La Ville a initié une phase importante pour le devenir du quartier puisqu'elle conduit à négocier, au cas par cas, avec les commerçants qui désirent arrêter leur activité et ceux qui souhaitent participer à ce renouvellement. Et pour chacun, trouver une solution satisfaisante.



Schéma d'ambiance place de la République

Créer un pôle de proximité au service des habitants

5 questions à...

Véronique Navet

de l'Atelier Ruelle, en charge du projet

L'urbaniste nous parle du futur pôle commercial



Re-nouveau : Comment avez-vous conçu le futur pôle commercial de proximité de Bourgogne-Languedoc ?

VÉRONIQUE NAVET : Nous regroupons les deux petits centres commerciaux actuels en un seul pôle où se trouveront une superette de 300 m² environ et 6 commerces de proximité. Nous avons travaillé, pour le programme, à partir des études sur le commerce qui avaient été réalisées préalablement. L'objectif était de créer un pôle commercial de proximité qui soit réellement au service des habitants. Pour le rendre viable et efficace, il était nécessaire de le positionner en complément du centre commercial des Franciades.

Concrètement cela nécessite :

- de prévoir le financement de l'achat des murs et des fonds de commerce,
- de gérer avec le juge compétent les expropriations éventuelles (voir Abécédaire),
- de programmer les travaux en assurant la continuité d'un maximum de services et de commerces,
- de rendre les futurs locaux attractifs pour les commerçants attendus par les habitants,

Re-nouveau : Quelles ont été les différentes évolutions du projet ?

VÉRONIQUE NAVET : Initialement, la superette devait être de taille plus importante mais la perspective de revalorisation des Franciades a changé la donne et nécessité l'adaptation de la surface commerciale projetée, toujours dans l'esprit de réaliser un positionnement juste. Aujourd'hui, le pôle de commerces de proximité s'installe en rez-de-chaussée du bâtiment qui accueillera le foyer de personnes âgées.

Re-nouveau : Pouvez-vous nous parler plus en détail de l'aménagement spatial prévu dans le projet ?

VÉRONIQUE NAVET : Le nouveau pôle de commerces de proximité se veut "ouvert" dans sa conception. Les petits commerces seront implantés dans des locaux aux vitrines ouvertes sur la rue d'Alger mais également perceptibles à distance comme depuis la rue du Languedoc et l'allée de Biarritz. Il était important de concevoir un pôle de commerces de proximité "fort". C'est pourquoi ils seront tous implantés en rez-de-chaussée, de façon assez "compacte" : le linéaire commercial ne sera pas interrompu par des entrées d'immeubles ou autres accès. La superette s'ouvrira sur une placette en angle, bordée par la rue d'Alger et la rue de la République. L'accès piéton sera privilégié par la création

d'espaces publics de qualité : dallages, plantations, tout sera fait pour rendre ces espaces attractifs et donner aux habitants envie de venir faire leurs petites courses quotidiennes ici...

Re-nouveau : Avez-vous pensé au stationnement ?

VÉRONIQUE NAVET : Un parking offrira une trentaine de places pour les stationnements de courte durée, permettant ainsi l'accès aux commerces et les livraisons. Il est important que cet espace de stationnement, qui dessert également l'APV, ne devienne pas un lieu de stationnement résidentiel. La circulation doit être facilitée pour garder un lieu "bien vivant".

Re-nouveau : Quelles sont les prochaines étapes pour voir ce nouveau pôle de commerces sortir de terre ?

VÉRONIQUE NAVET : Nous poursuivons les études d'intégration urbaine qui devraient être finalisées cet été puis, avant la fin de l'année, nous réaliserons le cahier des charges des préconisations urbaines et architecturales qui sera remis aux architectes en charge de réaliser ce futur bâtiment. En parallèle, la Ville, avec la SEM 92, travaille au montage opérationnel. Les paramètres sont nombreux, mais les études sont bien avancées.

M. Biddine, pharmacie du Soleil : « une dynamique motivante »

M. BIDDINE : Aujourd'hui, ma pharmacie fonctionne bien et j'accueille positivement l'idée de poursuivre mon activité dans le cadre du nouveau centre commercial. L'investissement de la Mairie et de la SEM 92 sur le projet est appréciable et cette nouvelle dynamique est motivante.



Zoom sur l'information

Deux réunions présentant l'état d'avancement du projet ont eu lieu le 4 avril dernier avec les partenaires et relais sur le quartier (associations, écoles, copropriétés etc.) et le 5 avril avec des habitants membres de l'Assemblée de quartier.

CRÉDITS

Directeur de la publication : Vincent Delahaye
 Rédactrices en chef : Catherine Roussellet et Elisabeth Tran
 Rédaction : All Write
 Création et réalisation : All Write
 Crédits photos : Ville de Massy / Fabrice Boissière / All Write
 Illustrations : Atelier Ruelle