

**SIGNATURE DE L'AVENANT ACTION CŒUR DE VILLE CREIL
CONVENTION
OPÉRATION DE REVITALISATION TERRITORIALE
« CŒUR D'AGGLOMÉRATION CREIL SUD OISE »**

Préfecture de l'Oise
Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise
Mairie de Creil
Mairie de Montataire
Mairie de Nogent-sur-Oise
Action Logement
Établissement Public Foncier Local Oise & Aisne
Caisse Des Dépôts – Banque des Territoires
Région Hauts-de-France
Agence Nationale de l'Habitat

Judi 13 février 2020

14h30



CONTACTS PRESSE :

Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise
www.creilsudoise.fr

Pascaline LAPRUN - 03 44 64 74 72 - p.laprun@creilsudoise.fr
Fanny LEBEGUE - 03 44 64 46 24 - f.lebegue@creilsudoise.fr

SOMMAIRE

■ L'Agglomération Creil Sud Oise et l'Opération de Revitalisation	
du Territoire (ORT)	p.03
L'Action Cœur de Ville Creil	p.03
Les enjeux de la mise en place de l'ORT sur le territoire	p.04
Le fonctionnement de l'Opération de Revitalisation Territoriale	p.04
■ Le déploiement de l'Opération de Revitalisation Territoriale	p.05
Six grands axes	p.05
Huit secteurs d'intervention	p.05
→ Secteur d'intervention 1 – Centre-ville – CREIL	p.05
→ Secteur d'intervention 2 – Usines - Curie – CREIL/MONTATAIRE/ NOGENT-SUR-OISE	p.06
→ Secteur d'intervention 3 – Obier Granges – NOGENT-SUR-OISE	p.07
→ Secteur d'intervention 4 – Rochers – NOGENT-SUR-OISE	p.08
→ Secteur d'intervention 5 – Carnot - Pont Royal - Europe – NOGENT-SUR-OISE	p.08
→ Secteur d'intervention 6 – Place centrale - Cœur de Ville – MONTATAIRE	p.09
→ Secteur d'intervention 7 – Axe Ambroise Croizat – Liaison Cœur de Ville-gare – MONTATAIRE	p.10
→ Secteur d'intervention 8 – A. Lancelot - Clos de Vitel – MONTATAIRE	p.11
Les partenaires	p.11

ANNEXE : Les conséquences juridiques de l'ORT, les aides financières et fiscales et la gouvernance

L'Agglomération Creil Sud Oise et l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)

L'Action Cœur de Ville Creil

Prévue par la loi portant sur l'Évolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) promulguée en novembre 2018, la création de l'Opération de Revitalisation Territoriale prend la forme d'un avenant à la convention Action Cœur de Ville Creil.

La ville de Creil a été retenue dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville. Une convention cadre a été signée le 4 juillet 2018 entre la ville, la Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO) et les partenaires du dispositif.

Le Programme Action Cœur de Ville, mobilise différents partenaires sur 5 axes thématiques : Habitat, Commerces et Services, Formes Urbaines/Patrimoine Espaces Publics, Mobilités et Connexions, Equipements et accès à la culture ; et sur 2 thèmes transversaux : Développement Durable et Concertation.

La phase d'initialisation qui s'est déroulée en 2018 et 2019 a permis d'organiser et de structurer la dimension partenariale au Projet Action Cœur de Ville (ACV) et de réaliser les études et diagnostics permettant de définir un Plan d'Action. De nombreuses actions ont été menées afin de faire connaître le projet aux habitants et de les inciter à y participer activement comme avec « Mon Centre-Ville a un incroyable commerce » et une Balade Urbaine. Des comités citoyens Cœur de Ville ont permis une concertation en continu de la population.

Le plan d'actions s'inscrit dans des dynamiques déjà engagées de transformation urbaine plus large, notamment autour du pôle Gare de Creil, de la ZAC Gournay les Usines et de la ZAC Ec'eau Port de Creil. Il s'agit de densifier et de repeupler le Cœur de Ville, d'accélérer la mutation des principales friches vers du foncier à bâtir à travers des reconversions équilibrées entre logements et nouvelles activités économiques, d'accompagner les transformations urbaines en favorisant la participation des habitants, d'attirer des investisseurs privés, de restaurer, protéger et mettre en valeur le patrimoine communal, de développer les commerces de proximité et de valoriser les éléments naturels situés en cœur urbain afin de tisser du lien et de la cohésion sociale.

Les enjeux de la mise en place d'une ORT intercommunale sur le territoire

Telle que définie par la Circulaire du 4 février 2019 relative à l'accompagnement par l'Etat des projets d'aménagement des territoires (Cf. loi Elan), « l'Opération de Revitalisation de Territoire » vise prioritairement à lutter contre la dévitalisation des centres villes en s'appuyant sur deux principes : d'une part développer une approche intercommunale autour d'un projet global, notamment pour éviter des contradictions dans les stratégies urbaines, commerciales et de développement de l'habitat, et d'autre part disposer de secteurs d'intervention formalisés intégrant des actions relevant de différentes dimensions (habitat, urbanisme, commerces, économie, politiques sociales,...) dont la mise en œuvre doit être coordonnée.

Le fonctionnement de l'Opération de Revitalisation Territoriale

L'Opération de Revitalisation Territoriale est un cadre partenarial intégrateur qui se matérialise par une convention signée entre l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), la ville principale de l'EPCI, tout ou partie de ses autres communes-membres volontaires, l'État et ses établissements publics, ainsi qu'avec toute personne publique ou privée susceptible d'apporter son soutien ou de prendre part à des opérations prévues par le contrat. Il est assorti de dispositifs juridiques et financiers (cf annexe). Il précise également l'ensemble des objets que les ORT peuvent se voir assignées, à savoir « la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance des logements et locaux commerciaux, et artisanaux, ainsi que contre l'habitat indigne, réhabiliter l'immobilier de loisir, valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable ».

L'avenant à la convention transforme le périmètre du plan d'action Action Cœur de Ville Creil en secteur d'intervention ORT, et crée une ORT intercommunale sur le territoire stratégique du cœur de l'agglomération, de manière à intégrer d'autres secteurs d'intervention et d'autres communes.

🟩 Le déploiement de l'Opération de Revitalisation Territoriale

Sur le territoire de l'ACSO, le périmètre d'ORT retenu se situe sur les communes de Creil, Montataire et Nogent-sur-Oise et vise l'émergence d'un quartier central autour du Pôle Gare de Creil, ainsi qu'une mise en relation plus efficace et cohérente des centres villes de l'Agglomération.

Six grands axes

Les actions déployées dans le cadre de l'Opération de Revitalisation Territoriale seront développées selon 6 axes d'intervention :

- ➔ Axe 1 - De la Réhabilitation à la restructuration: vers une offre attractive de l'Habitat en centre ville
- ➔ Axe 2 - Favoriser un développement économique et commercial équilibré
- ➔ Axe 3 - Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions
- ➔ Axe 4 - Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
- ➔ Axe 5 - Fournir l'accès aux équipements et services publics
- ➔ Axe 6 - Réintroduire la nature en ville, améliorer l'environnement et favoriser la Biodiversité

Huit secteurs d'intervention

8 secteurs d'interventions ont été définis : 1 secteur sur Creil, 3 secteurs sur Montataire, 3 secteurs sur Nogent-sur-Oise et 1 secteur à cheval sur les 3 communes.

Le périmètre stratégique de l'ORT et les périmètres d'intervention tels que définis dans l'avenant signé ce jour sont susceptibles de connaître des évolutions dans le temps, en lien avec la prise en compte de nouveaux objectifs stratégiques et la maturation de nouveaux secteurs d'aménagement. Ces évolutions seront formalisées dans le cadre d'avenants.

➔ Secteur d'intervention 1 – Centre-ville – CREIL



Il est constitué du périmètre initial de la convention Action Cœur de Ville, à savoir notamment d'un secteur d'aménagement, à dominante Habitat et espace public, sur les bords de l'Oise (ZAC Ec'eau port, OA6-7 de la ZAC Gournay), de secteurs d'aménagement de Gare Cœur d'Agglo (GCA) et d'opérations d'aménagement en centre-ville.

Il est complété, sur le secteur du Pôle d'Échanges Multimodal (PEM) sud, en cohérence avec l'aménagement de l'îlot EFFIA (gare routière, activités, habitat, commerces de proximité) et les îlots N1 de GCA situé sur Nogent-sur-Oise. La réalisation de la passerelle de franchissement ferroviaire et du PEM, le développement d'une desserte de la gare par de nouveaux cheminements doux, et un meilleur partage des espaces dédiés à la voiture et aux autres modes de déplacement, participeront à ancrer ce secteur dans le nouveau quartier central du cœur d'agglomération. Afin de poursuivre l'amélioration de l'image du quartier, des interventions renforcées des partenaires seront développées afin de lutter contre l'Habitat dégradé et indigne. Cela constituera la phase 1 de l'OPAH Renouvellement Urbain (RU) (1^{er} semestre 2020 - 2025), amenée à se développer sur d'autres secteurs par la suite. Des actions de lutte contre la vacance commerciale et la redynamisation d'un linéaire de commerce de proximité plus compact seront également menées.

S'ajoute à ce secteur, une zone d'aménagement, située rive gauche de l'Oise dans le centre-ville historique, sur laquelle seront réalisées des opérations de restructuration d'espace public (Place Saint-Médard). Enfin, la valorisation patrimoniale tiendra une place importante sur ce secteur Cœur de ville tout comme celle des bords de l'Oise.

→ Secteur d'intervention 2 – Usines - Curie – CREIL/MONTATAIRE/NOGENT-SUR-OISE



Ce secteur est encadré au sud et au nord par la voie ferrée, la RD200 et délimité à l'Ouest et à l'Est par le site des Marches de l'Oise, l'emprise du Lycée Marie Curie et du site Sernam.

La mutation et le désenclavement de ce secteur est un enjeu majeur pour la constitution d'un quartier central et attractif en cœur d'agglomération.

Il est constitué d'un secteur d'aménagement communautaire, composé

d'opérations d'Habitat, d'activités économiques, d'espace public, d'équipements, de réintroduction de la nature en ville et de valorisation du patrimoine industriel.

Il s'agira également d'accompagner une meilleure insertion urbaine des activités industrielles et ferroviaires qui resteront sur le quartier à horizon 15 ou 20 ans et feront l'objet d'un aménagement à plus long terme, en articulation avec le pôle gare.

Le volet mobilité sera particulièrement important sur ce secteur avec la création du parvis nord de la gare et d'une partie du PEM mais aussi avec des voiries de désenclavement (barreau sur RD200, voie nouvelle) et de nouveaux axes de continuités douces.

Le volet Habitat, déjà engagé dans le cadre de la ZAC Gournay, montera en puissance au fur et à mesure de la maîtrise foncière et de la mise en état des sols. La livraison de la passerelle constituera une étape incontournable pour la commercialisation. La programmation Habitat de ce secteur sera mixte avec une recherche de 20 à 30 % maximum de logement social, de manière à construire un quartier équilibré. L'OPAH sera mobilisée pour favoriser la rénovation énergétique du bâti ancien et l'accompagnement de micro copropriétés.

→ Secteur d'intervention 3 – Obier Granges – NOGENT-SUR-OISE



Le quartier Obier Granges est un secteur qui a connu une urbanisation majeure dans la seconde moitié du 20^{ème} siècle. Il est désormais le lieu de vie d'un tiers de la population nogentaise. Ce quartier a été le sujet de renouvellement urbain au travers du Projet de Renouvellement Urbain (PRU) Obier Grange, arrivant à échéance le 31 décembre 2019, et qui a permis de réaliser des opérations d'habitat de grande envergure, d'équipement et d'espaces publics.

Le quartier présente une situation particulière dans le cœur urbain de l'agglomération. L'étude urbaine réalisée par l'Agence Nicolas Michelin & Associés (ANMA) relative au grand projet urbain GCA le positionne sur un axe qui relie les coteaux sud et nord de l'agglomération via la zone centrale de la gare. Dans la limite immédiate du lycée Marie Curie et du parc Hébert, il relie le centre-ville de Nogent-sur-Oise au futur parvis Nord de la gare, notamment à travers de futures continuités douces (corridors verts de GCA). Les thématiques prioritaires à aborder dans ce secteur concernent ainsi des opérations d'aménagement d'équipements et d'espaces publics et de mobilité intra quartier. Parmi les premières opérations à réaliser sont notamment prévues l'aménagement d'un parc urbain dans le quartier de l'Obier, la requalification des abords du nouvel équipement socio culturel et sportif « Gymnasion » dans le quartier de l'Obier, ou encore la requalification de l'ilot Curie avec une opération de construction d'habitat public et de commerces dans le quartier des Coteaux.

→ **Secteur d'intervention 4 – Rochers – NOGENT-SUR-OISE**



Le secteur des Rochers représente une priorité d'intervention sur la copropriété dégradée de la commanderie et de ses abords. La copropriété est placée sous gestion d'un administrateur judiciaire provisoire. Son état financier est estimé non redressable et une procédure de carence est en projet sur l'ensemble de ces 3 bâtiments. Elle est inscrite dans le Plan Initiatives Copropriétés depuis le 19 septembre 2019.

Dans un premier temps, une convention d'urgence de portage immobilier doit être passée avec le partenaire CDC Habitat. L'année 2020 sera celle des études nécessaires à la constitution du dossier de carence, avec l'objectif premier d'aboutir en 2021 à une décision judiciaire de carence et, en parallèle à la sélection d'un concessionnaire en charge de la dissolution physique de la copropriété, du relogement, et de la démolition des bâtiments. La démolition d'un bâtiment de 20 logements, le « Faidherbe », propriété de la ville, est également prévue. Des aménagements urbains verront le jour dans le quartier avec une reconstitution sur place d'une offre de logements à hauteur de 50% des démolitions, des équipements publics, des cellules à vocation commerciales et des espaces publics.

→ **Secteur d'intervention 5 – Carnot - Pont Royal - Europe – NOGENT-SUR-OISE**



Le secteur Carnot fait l'objet d'une attention particulière sur son volet habitat. Il est identifié comme nécessitant une intervention renforcée sur l'habitat privé dégradé. Le quartier est directement concerné dans le cadre des procédures mises en place de lutte contre l'habitat indigne avec la déclaration et l'autorisation de louer, le permis de louer. Il fera l'objet d'une étude de repérage et de faisabilité au second semestre 2020

dans le cadre de l'OPAH RU.

Ce secteur comprend aussi, à l'extrémité Est, le Parc la Vallée, une résidence locative publique inscrite comme quartier de veille de la politique de la ville, sujet d'attention quant à une future rénovation.

La zone située au sud du Pont-Royal, également incluse dans ce secteur, est concernée par les thématiques à vocation économique et d'habitat. Enfin, le secteur de l'avenue de l'Europe présente également des enjeux d'une part économique avec la zone commerciale située autour du Auchan, et d'autre part de mobilité dans le cadre d'une continuité Est-Ouest entre cette zone et le pôle gare.

→ Secteur d'intervention 6 – Place centrale - Cœur de Ville – MONTATAIRE



Ce secteur comprend la place centrale « Auguste Génie » et le secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) N° 4 « Libération » situé immédiatement dans l'îlot urbain à l'Est de cette place. Il présente des enjeux de maintien des activités de type commerce et artisanat de proximité. Il s'agit d'un lieu de centralité clairement identifié qui fait l'objet, depuis 2018 de travaux de réaménagements, afin de maintenir

son attractivité à travers la qualité des espaces publics.

Le projet de requalification de la place centrale et de ses abords a été retenu comme lauréat du programme de la Région Hauts-de-France « Redynamisons nos centres villes et centres-bourgs ».

Le secteur de projet (OAP 4) qui jouxte la place correspond à un secteur de « dent creuse » en plein cœur de ville, avec un potentiel de densification maîtrisée et équilibrée et de production d'une nouvelle offre de logements. Ce secteur pourrait aussi être amené à recevoir de nouveaux linéaires de voirie (y compris des sentes piétonnes) et un nouvel équipement public, Il est concerné par des périmètres d'autorisation de louer et permis de diviser et doit faire l'objet d'un traitement de l'habitat dégradé. Il constitue une petite centralité à mieux relier au futur quartier central du cœur d'agglomération et au quartier de gare de Montataire.

→ **Secteur d'intervention 7 – Axe Ambroise Croizat – Liaison Cœur de Ville-gare – MONTATAIRE**



Ce secteur comprend l'axe Ambroise Croizat et ses abords (notamment les deux parties du site GOSS-MARINONI), les abords de la Halle Perret et les terrains situés aux abords du centre commercial E. Leclerc destinés à recevoir un programme de logement.

Il est encadré par le Thérain, la voie ferrée et la gare de Montataire, et est traversé par l'avenue Ambroise Croizat et la rue des déportés.

Au cœur du projet figure la reconversion de la friche GOSS avec une restructuration de l'emprise foncière, une meilleure insertion urbaine et une réimplantation d'activités industrielles. Les enjeux, économiques et urbanistiques, de son re-développement sont d'autant plus importants que ce secteur se situe dans la continuité de l'hyper-centre et de sa place centrale.

Ce secteur comporte des atouts en matière de fréquentation à travers les pôles qu'il relie : Place A. Génie, gare SNCF, équipement culturel « Halle Perret », bâtiment « Pôle Emploi », centre commercial E. Leclerc. L'avenue A. Croizat qui relie la gare à la place du cœur de ville constitue un axe à requalifier pour améliorer les déplacements entre ces pôles et inciter aux modes de déplacements doux, tout en permettant une meilleure appropriation de ces espaces par les habitants et usagers. L'inclusion de toute la zone se justifie, à l'échelle du centre-ville élargi, par le rôle de « commerce de proximité » que jouent le magasin E. Leclerc et les boutiques de sa galerie marchande offrant des services qu'on ne trouve pas ailleurs dans le centre -ville. Dans ce secteur, une opération privée de type renouvellement urbain, avec production de logements collectifs, est projetée par le propriétaire du centre commercial. Ce secteur présente donc aussi un enjeu de recherche de cohérence et de structuration du tissu urbain.

→ **Secteur d'intervention 8 – Abel Lancelot - Clos de Vitel – MONTATAIRE**



Ce secteur comprend l'ensemble de l'îlot urbain situé entre la rue Abel Lancelot, la rue Lénine et l'impasse du Clos de Vitel, Il comporte un enjeu de renouvellement urbain et de comblement de dent creuse. Il est constitué de friches et autres grandes parcelles (anciennes activités / ancienne ferme) susceptibles de muter en logement collectif ou intermédiaire.

L'Établissement Public Foncier Local Oise & Aisne (EPFLO) est déjà en situation de portage foncier sur une partie de l'îlot (« friche Scintelle »). Une extension de son périmètre d'intervention est à l'étude pour élargir le secteur de projet, y compris sur une unité foncière voisine mais non contiguë (ancienne ferme Vanderbecken) pour laquelle la Ville est en discussion avec les propriétaires depuis déjà plusieurs années. Ce secteur comprend aussi des bâtiments anciens divisés en immeubles collectifs qui doivent faire l'objet d'une attention particulière (habitat dégradé ou risquant de se dégrader). Il sera concerné par des interventions sur l'habitat dégradé (OPAH dont l'étude pré-opérationnelle est prévue au 2^{ème} semestre 2020).

Les partenaires

Les partenaires de l'Opération de Revitalisation Territoriale sont

- l'État
- l'Agglomération Creil Sud Oise
- les communes de Creil, Montataire et Nogent-sur Oise
- Action Logement
- l'Établissement Public Foncier Local Oise & Aisne (EPFLO)
- la Caisse des Dépôts – Banque des Territoires
- la Région Hauts-de-France
- l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)