

Notes de présentation non technique du projet Centre-Ville

En juin 2020, l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris-Terres d'Envol, l'Etablissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) et la commune du Blanc Mesnil confie au groupement composé de Becarmap, Sequano, Objectif Ville, Transitec et Urbacité aménagements, la réalisation d'une étude préalable pour tester les conditions et la capacité du centre-ville historique à s'inscrire dans le prolongement de la polarité urbaine de la Place de l'eau et dans la nouvelle dynamique urbaine que connaît la ville.

L'objectif est de répondre à 3 enjeux :

- 1/ renforcer l'attractivité commerciale du Centre-ville,
- 2/ poursuivre la redynamisation de la composante résidentielle du Centre-ville,
- 3/ engager la requalification des espaces publics du secteur.

L'étude a conduit à la définition d'un projet sur mesure adapté à un contexte spécifique :

- un tissu urbain diversifié,
- une présence importante de commerces et de services,
- un fractionnement marquant du foncier avec un parcellaire issu d'un tissu pavillonnaire ancien.

1/ Un diagnostic croisé, précis pour un projet sur mesure

Le diagnostic des membres du groupement a permis, sur un périmètre restreint, d'apprécier un tissu bâti hétérogène composé d'un mélange de petits pavillons de qualité très inégale, de petits immeubles récents mais la plupart dénué d'une qualité de façade en comparaison des projets en cours sur la ville. L'étude a confirmé l'existence de points durs fonciers déjà signalés dans l'étude foncière réalisée en 2020 par l'Etablissement Public Foncier Ile de France (EPFIF) : constructions récentes (pavillons ou immeubles), présence de commerces et ou de services intéressants à préserver, ...

Sur l'avenue Henri Barbusse, la qualité de certaines constructions et la silhouette urbaine générale ne correspondent plus à la situation d'entrée de ville de cet axe, « grande rue » du centre-ville. A l'autre bout du site, la halle du marché apparaît elle comme une construction vieillissante, peu visible, très refermée sur elle-même, volume opaque sans animation 5 jours sur 7.

En parallèle le diagnostic commercial a permis d'inventorier la diversité du tissu commercial, avec l'existence de deux secteurs. L'avenue Henri Barbusse, polarité d'entrée de ville, profite des flux liés aux déplacements depuis et en direction de la gare. L'avenue Pierre et Marie Curie constitue la base d'une polarité commerciale et de service de proximité, « polarité de village » avec la présence de commerces sur lesquels il est opportun de s'appuyer pour en renforcer l'image et l'attractivité commerciale (rôtisserie, poissonnerie, boucherie). L'offre de services est très présente mais l'absence de continuité du parcours marchand a aussi été notée.

Le diagnostic de l'espace public de l'avenue Pierre et Marie Curie à l'exception notable des jours de marchés, a mis en évidence un espace largement encombré par les véhicules en stationnement. Les

piétons, les clients des commerces, les utilisateurs des services, les patients des cabinets médicaux et paramédicaux s'y frayent difficilement un passage entre les façades et les voitures. Les arbres d'alignement qui autrefois ponctuaient l'avenue Pierre et Marie Curie ont tous disparus. L'espace accaparé par la voiture et le stationnement est devenu entièrement minéral.

La poursuite de l'élargissement de l'avenue Barbusse coté Est, fait partie des questions auxquelles le projet doit apporter une réponse. Le constat est clair : l'inachèvement actuel de l'élargissement est un handicap pour la continuité des cheminements piétons sur cet axe très fréquenté entre le Centre-Ville et la Gare du RER B de Drancy. Les retraits des constructions créés de nombreux angles morts. Ils pénalisent la visibilité des commerces. L'étroitesse de certaines séquences du trottoir ne permet pas aux personnes handicapées ou simplement équipées d'une poussette de cheminer facilement sur le côté pair de cette voie.

2/ les deux grands horizons du projet

Le projet retenu privilégie dans un premier temps une intervention concentrée sur 2 lieux : l'entrée de ville sur l'avenue Henri Barbusse en limite de la ville de Drancy, et une première séquence de l'avenue Pierre et Marie Curie comprise entre l'avenue Henri Barbusse et l'avenue de l'Espérance.

Dans un second temps, la mutation du paysage de l'avenue Henri Barbusse avec l'achèvement de l'élargissement du trottoir et la poursuite de la restructuration de l'avenue Pierre et Marie Curie jusqu'à la place Duquenne pourront être progressivement mis en œuvre.

Pour chacun de ses horizons il s'agira progressivement d'engager un renouvellement et un remembrement du foncier, de profiter de la disponibilité de certains locaux ou des constructions nouvelles pour installer et maintenir des commerces de qualité.

Un premier horizon du projet qui concentre volontairement les actions sur deux secteurs.

L'entrée de Ville et sa « grande rue ».

De part et d'autre de l'angle entre l'avenue Henri Barbusse et l'avenue de la Paix, les mutations foncières doivent permettre d'implanter ou de relocaliser des services au rez-de-chaussée des nouvelles opérations accueillant des logements, tels que le laboratoire existant relocalisé, une laverie, un pressing, une autoécole...

Au rez-de-chaussée sera donc favorisée l'implantation de services en lien avec le flux passant.

Pour accompagner ces opérations, l'élargissement de l'avenue Henri Barbusse sera mis en œuvre au bénéfice d'un trottoir plus généreux et protégé du stationnement sauvage.

Un peu plus haut à l'angle de l'avenue Pierre et Marie Curie un nouveau bâtiment jouera le rôle d'un signal d'entrée de l'avenue Pierre et Marie Curie, avec face à la pâtisserie existante, acteur historique du secteur, un nouveau commerce de type épicerie en rez-de-chaussée marquant l'angle et invitant le piéton à pénétrer dans l'avenue.

Le croisement de l'avenue Henri Barbusse et de l'avenue Pierre et Marie Curie devra être traité comme un plateau surélevé afin d'y favoriser la sécurité des traversées piétonnes.

La première étape de la requalification de l'avenue Pierre et Marie Curie.

Le scénario retenu, privilégie une intensification du tissu commercial alimentaire dans cette première séquence de la rue comprise entre l'avenue Henri Barbusse et l'avenue de l'Espérance. Il s'agira de créer l'ambiance d'une rue de village dont les rez-de-chaussée sont animés par des commerces de bouche avec à l'horizon 2026, le transfert de la halle du marché à l'angle de l'avenue Pierre et Marie Curie et de l'avenue de l'Espérance.

L'objectif au travers des premières opérations de constructions est d'impulser une dynamique forte aussi bien en termes de requalification urbaine que commerciale et résidentielle. Ce renforcement de l'offre alimentaire s'appuie sur le maintien de commerces alimentaires tels que la poissonnerie ou la pâtisserie. Parmi les commerces ayant vocation à s'installer dans cette séquence, on peut citer une fromagerie, un primeur et un restaurant thématique.

Une nouvelle halle du marché couvert qui fait image et prend place au cœur du quartier.

La future halle sera implantée à l'angle de l'avenue Pierre et Marie Curie et de l'avenue de l'Espérance sur un terrain qui appartient partiellement à la Ville. Des acquisitions complémentaires sont à réaliser. Tout au long du temps des travaux le maintien en activité de la halle existante permettra de maintenir le fonctionnement actuel du marché. La future halle offrira une surface de 1 200 m² environ soit presque équivalente à celle existante. Elle bénéficiera en sous-sol d'un petit parc de stationnement d'environ 45 emplacements souterrain. Il est prévu que certaines de ses cellules périphériques soient à double face et puissent s'ouvrir sur l'avenue Pierre et Marie Curie afin d'avoir au quotidien une façade la plus animée possible fonctionnant aussi côté rue.

Face à la future halle, le projet propose d'envisager l'implantation d'une moyenne surface alimentaire de type Monoprix, occupant le rez-de-chaussée d'un futur ensemble résidentiel. La situation en angle offre une bonne commercialité à cet emplacement. Le vis-à-vis avec la future halle crée une dynamique et une polarité commerciale au centre de la rue.

Selon une première approche réalisée dans le cadre du PLU actuellement applicable cette étape d'aménagement permet la réalisation de 250 nouveaux logements. Chaque programme disposera de son parc privé de stationnement.

La mutation des lots de la première séquence sera accompagnée par la requalification des espaces publics et notamment l'avenue Pierre et Marie Curie. L'objectif est de minimiser la place de la voiture en réduisant le stationnement à celui des livraisons, en plantant la rue et en proposant une rue pavée apaisée avec un niveau chaussée très proche trottoir pour envisager dans le futur une rue piétonnable.

La seconde étape du projet : requalification de l'est de l'avenue Pierre et Marie Curie et achèvement de l'élargissement de l'avenue Henri Barbusse.

Lorsque la nouvelle Halle sera en activité, la mutation des abords de la place Duquenne pourra être engagée et son espace public réaménagé en réduisant la place de la voiture sans pour autant l'exclure totalement. La végétalisation de la place avec la plantation d'arbres contribuera à une ambiance apaisée et à la création de zones d'ombre bienvenues en été.

Un programme de logements dont les rez-de-chaussée pourront accueillir quelques restaurants viendra se substituer aux actuels bâtiments. Ils lui permettront de développer son image de place de quartier vivante.

L'achèvement de l'élargissement de l'avenue Henri Barbusse permettra de disposer d'un trottoir élargi et garantira une visibilité égale pour toutes les cellules de rez-de-chaussée.

Ce second horizon du projet autorisera la création d'environ 150 logements supplémentaires.

L'arrivée de nouveaux habitants (au global près de 900 habitants) dans le centre-ville et dans les programmes immobiliers à proximité tout au long du projet, garantira la montée en gamme des commerces du centre-ville. Ces nouveaux commerces seront installés selon une charte précise garantissant des vitrines dont la composition sera coordonnée avec l'écriture architecturale des immeubles. L'image architecturale des futurs immeubles sera en accord avec celle qui développée actuellement rencontre un franc succès et attire déjà de nouveaux ménages.

Réalisé dans le cadre de l'actuel PLU, leurs hauteurs et leur volumétrie établiront une couture harmonieuse avec le tissu pavillonnaire situé en arrière-plan. Les logements aux normes contemporaines profiteront de cœurs d'ilots plantés avec des espaces en pleine terre permettant des plantations d'arbres.