



**CONVENTION-CADRE PLURIANNUELLE  
« PETITES VILLES de DEMAIN » (PVD)**

**ET**

**CONVENTION D'OPERATION DE  
REVITALISATION DU TERRITOIRE (ORT)  
COMMUNAUTE DE COMMUNES  
CARNELLE PAYS-DE-FRANCE**

## ENTRE

- La communauté de communes Carnelle Pays-de-France représentée par son président M. Patrice ROBIN, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil communautaire en date du .....,
- La commune de Viarmes représentée par son maire M. Olivier DUPONT, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil communautaire en date du .....

ci-après, les « collectivités bénéficiaires » ;

d'une part,

## ET

- L'Etat représenté par M. le préfet du département du Val-d'Oise, délégué territorial de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) ci-après, « l'Etat »
- Le Conseil départemental du Val-d'Oise, représenté par sa présidente Mme Marie-Christine CAVECCHI, dûment habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée départementale en date du .....
- La Banque des Territoires représentée par Mme Camille PICARD, directrice territoriale Seine-Saint-Denis et Val-d'Oise,

d'autre part,

Il est convenu ce qui suit :

## Table des matières

Préambule.

**Article 1 — Objet de la convention**

**Article 2 — Durée de la convention**

**Article 3 — Diagnostic et enjeux**

Présentation du territoire

Commerce

Habitat

Programme d'études pré-opérationnelles

**Article 4 — Stratégie et périmètre intercommunal**

Stratégie territoriale de la C3PF

**Article 5 — Secteurs d'intervention de l'ORT**

Stratégie de la commune de Viarmes

Présentation générale de la commune

Périmètre du secteur d'intervention sur la ville de Viarmes.

Enjeux et objectifs

Actions

**Article 6 - Effets juridiques de l'ORT**

**Article 7 - Gouvernance, pilotage et suivi**

Gouvernance

Instances de pilotage

Animation

Évaluation

**Article 8 — Co-signataires et partenaires**

**Article 9 — Modification de la convention**

**Article 10 — Traitement des litiges**

**Article 11 – Utilisation des logos du programme PVD**

Annexe 1 : Portrait de territoire de la communauté de communes Carnelle Pays-de-France

Annexe 2 : Portrait de la commune de Viarmes

Annexe 3 : Carte de localisation des secteurs d'intervention ORT

Annexe 4 : Tableau de synthèse des actions PVD

Annexe 5 : Fiches-actions PVD

Annexe 6 : Listes des parcelles du secteur d'intervention ORT

Annexe 7 : Textes de références ORT

Annexe 8 : Rôle et missions du chef de projet « Petites Villes de Demain »

## Préambule

La présente convention s'inscrit dans le cadre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) créée par l'article 157 de la loi du 23 novembre 2018 portant sur l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN.

L'ORT a pour objet « *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 des 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* ».

La convention d'ORT déclenche des effets et des prérogatives sur les plans juridique, financier et fiscal. Elle délimite le périmètre des secteurs d'intervention sur le pôle de centralité que constitue la ville de Viarmes sur le territoire de la communauté de communes Carnelle Pays-de-France. Ce périmètre peut également inclure un ou plusieurs centres-villes d'autres communes membres de la communauté de communes.

L'intercommunalité et la ville s'engagent dans une convention ORT, qui identifiera les projets de revitalisation des communes signataires, tout en assurant leur complémentarité et leur cohérence à l'échelle intercommunale.

La ville de Viarmes a été retenue en décembre 2020 au titre du programme « Petites Villes de Demain » (PVD). La présente convention définit pour cette commune le programme d'actions répondant aux enjeux locaux. Elle prend la suite de la convention d'adhésion de Viarmes au programme PVD, signé entre les parties le 13 septembre 2021.

Pour répondre aux objectifs d'économie d'espace, de limitation des flux les centralités doivent être confortées dans toutes leurs fonctions et dimensions : commerces, services, équipements, habitat, espaces publics, lien social, etc.

Pour atteindre ces objectifs et conforter efficacement et durablement le développement du pôle de centralité de la ville de Viarmes, identifié comme tel au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), la présente convention d'ORT vise également à mettre en œuvre une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, les différentes collectivités, l'État et les partenaires techniques et financeurs, tout en impliquant et mobilisant les partenaires locaux.

Cette ORT est mono-site (Viarmes) dans un premier temps. En effet, si une stratégie se dessine clairement à l'échelle de la commune de Viarmes, la stratégie de la communauté de communes Carnelle Pays-de-France est encore en cours de consolidation ; une étude de redéveloppement économique et commercial sur le territoire a été lancée, la restitution étant programmée pour le début de l'année 2023.

## **ARTICLE 1 — Objet de la convention**

La phase d'initialisation du programme PVD visait à démarrer le projet de redynamisation du centre-ville de Viarmes en élaborant un plan d'actions à mettre en œuvre pour les années suivantes. Ce dernier comprend des fiches-actions présentant des actions lancées en 2021 et 2022 et des actions programmées jusqu'en 2026.

La présente convention n'a pas pour objectif de revenir sur les modalités mises en place lors de la signature de la convention d'initialisation du programme PVD : elle s'inscrit dans la continuité de cette dernière et permet la mise à jour du programme d'actions PVD.

La phase d'initialisation du programme PVD de Viarmes étant parvenue à son terme, la convention « Petites Villes de Demain » entre en phase de déploiement et permet à la collectivité par la présente convention de bénéficier des effets de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). La présente convention d'ORT vaut donc également convention-cadre PVD.

L'ORT est un contrat intégrateur de dimension intercommunale qui à travers l'instauration d'outils juridiques, financiers et fiscaux, vise à préserver le tissu urbain et les commerces de centre-ville. Elle apporte de plus, au titre de la fin de la phase d'initialisation du programme PVD, un complément de diagnostic notamment sur les questions d'habitat et de commerce.

La présente convention a pour objet de décrire les modalités de mise en œuvre et les effets de l'ORT. Elle s'articule avec le contrat territorial de relance et de transition écologique (CRTE) de la communauté de communes Carnelle Pays-de-France signé le 15 mars 2022, qui comprend à ce stade quatre actions PVD.

En cohérence avec les actions menées dans le cadre du programme PVD, elle définit des secteurs d'intervention sur les communes signataires (uniquement la commune de Viarmes à ce stade).

## **ARTICLE 2 — Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une durée de 6 ans à compter de sa date de signature. Elle pourra être prorogée par accord des parties.

Considérant l'article 5 de la convention d'initialisation PVD signée le 13 septembre 2021, l'inclusion du programme dans la présente convention prendra automatiquement fin, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire, au 31/12/2026.

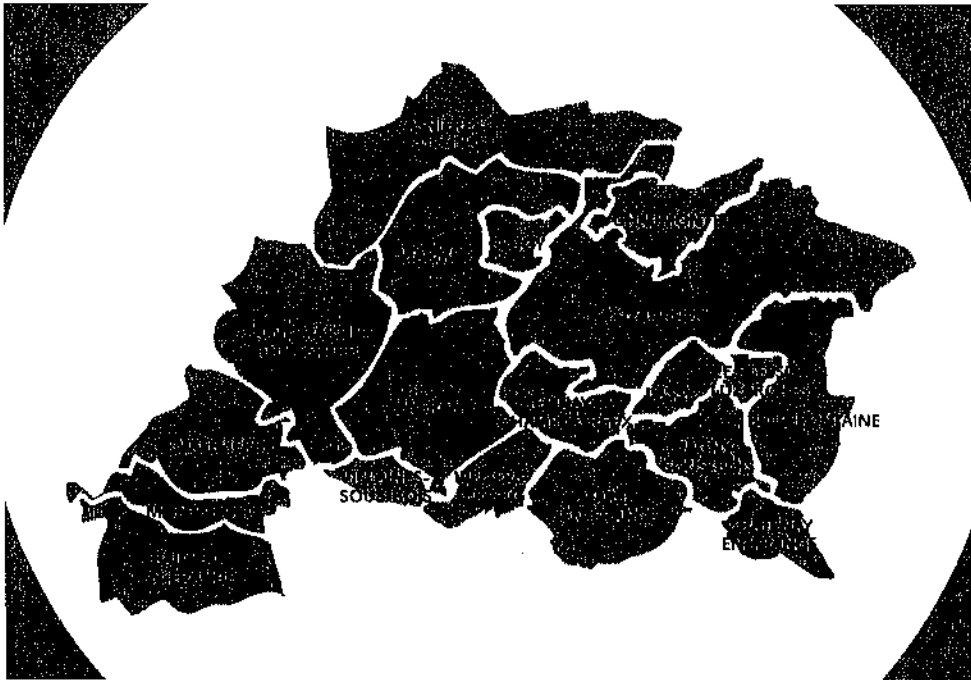
Les avenants à la présente convention postérieurs à cette date devront tenir compte de la fin du programme PVD.

## **ARTICLE 3 — Diagnostic et enjeux**

### **Présentation du territoire de la communauté de communes Carnelle Pays-de-France (Annexe 1)**

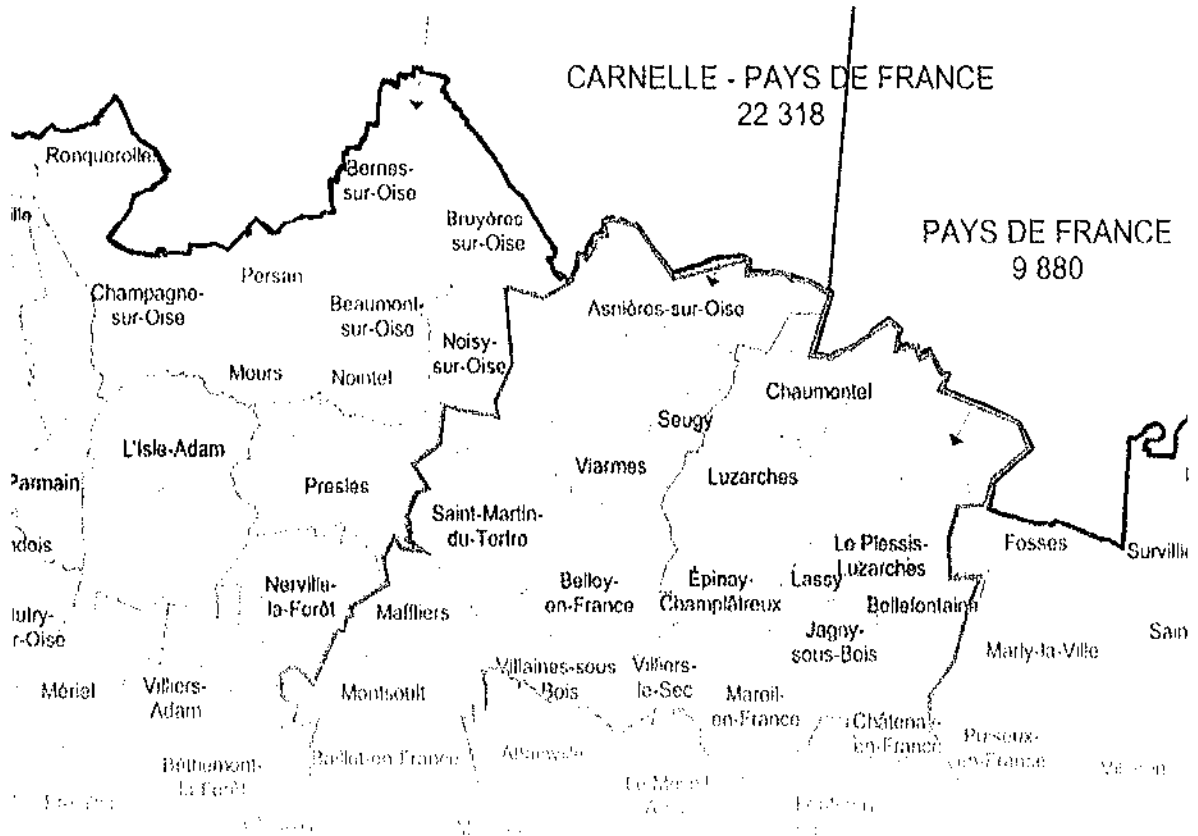
La communauté de communes Carnelle Pays-de-France (C3PF), est située au Nord-Est du département du Val-d'Oise et composée de 19 communes. Ce territoire d'une superficie de 123km<sup>2</sup> accueille **32.000 habitants**, **6.800 emplois** et plus de **2000 entreprises**.

Luzarches et Viarmes sont les deux villes principales du territoire, véritables pôles de commerces et de services et disposent d'équipements structurants. Ce territoire rural se distingue par son contexte environnemental et touristique : par la forêt de Carnelle, la Vallée de l'Ysieux, mais aussi par la présence de l'Abbaye de Royaumont, centre culturel de niveau international.



HAUT VAL D'OISE  
35 176

CARNELLE - PAYS DE FRANCE  
19 COMMUNES



Il fait partie pour l'essentiel, du Parc Naturel Régional Oise Pays-de-France et se situe entre le Département de l'Oise, la francilienne, l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle, et s'étend au-delà de l'A16.

Il bénéficie de la proximité de l'aéroport international, et du pôle économique de Roissy-Charles De Gaulle et il est ouvert aussi bien vers Paris que vers Cergy-Pontoise, via la Francilienne. Il dispose d'infrastructures routières (la Francilienne, l'A16...) et également ferrées (ligne H à la Gare du Nord avec les gares de Luzarches, Viarmes, Montsoult-Maffliers...) qui permettent une desserte efficace pour les entreprises, leurs salariés et les visiteurs.

Par ailleurs, dans le cadre des compétences qui lui ont été confiées (développement économique, commerce, transport, Gemapi, tourisme, etc.), plusieurs actions communautaires, sont complémentaires à celles menées par les 19 communes.

Malgré cela, les communes et l'intercommunalité dans le cadre de leurs compétences ne peuvent agir sur les problématiques commerciales de manière isolée.

Les différents acteurs publics et privés doivent ainsi être mobilisés autour d'un projet stratégique global de territoire.

La compétence habitat n'étant pas une compétence retenue par la communauté de communes, certains aspects peuvent cependant être retenus pour en faire bénéficier les communs membres.

Désignée comme cocontractant du programme « Petites Villes de Demain », la C3PF s'engage par conséquent dans ce qui représente un atout pour son territoire : la coordination du nouveau dispositif ORT.

## Commerce

L'intercommunalité, par l'exercice de sa compétence développement économique possède sur son territoire des zones d'activités économiques qui seront créatrices d'emploi et favoriseront donc l'installation de nouveaux habitants.

Dans un contexte global de concurrence « de territoire » accrue par le phénomène de métropolisation en cours sur la région Île-de-France, qui entraîne le développement de structures urbaines denses, sur lesquelles se concentrent les savoirs, les projets et les initiatives, la C3PF doit trouver sa place. La C3PF doit consolider son offre économique, interdépendante des bassins d'emplois limitrophes, des communautés d'agglomération de Cergy-Pontoise, de Roissy Pays-de-France et du Grand Paris, tout en préservant l'attractivité de ses centres-villes par le maintien voire le développement d'une offre commerciale de proximité plus diversifiée et le renforcement des centralités.

Les commerces du centre-ville de Viarmes et des autres communes sont aujourd'hui en perte de dynamisme : banques, assurances, agences immobilières et coiffeurs y subsistent, les centres-villes historiques nécessitent un nouvel agencement pour les rendre plus dynamiques.

Aujourd'hui, les activités commerçantes se sont déplacées, migrant et se développant en dehors des centres historiques des villes avec l'apparition de grands pôles commerciaux en périphérie du territoire communautaire. Il en résulte une stagnation de l'activité commerciale, voir une chute du chiffre d'affaires annoncée et constatée par les commerçants des centres-villes.

Les devantures et enseignes peuvent alors jouer un rôle essentiel dans l'ambiance générale et l'animation d'une rue en centre-ville mais ne peuvent à elles seules être l'unique élément de création du dynamisme de la ville.

L'environnement (typologie et harmonie du bâti, des espaces publics, commodité d'accès, signalétique et lisibilité) participe à l'attractivité des commerces ; la circulation difficile et mal aisée, les contraintes et la proximité du stationnement sont autant de freins pour l'accessibilité aux commerces de centre-ville.

Si le commerce en centre-ville est avant tout dépendant du contexte socio-économique de son territoire, il est également tout aussi sensible à l'équilibre concurrentiel de l'appareil commercial qu'à la qualité de son environnement.

Ainsi, la dévitalisation des centralités urbaines (avec notamment la vacance commerciale qui s'aggrave) devient préoccupante et touche fortement les centres des villes de la communauté de communes. Les collectivités sont bien conscientes que le commerce façonne en grande partie la vie de la cité.

L'instauration de l'ORT contribuera à définir une stratégie d'aménagement et de restructuration contribuant à une redynamisation urbaine et commerciale des villes, notamment par la requalification ou la création d'espaces publics sécurisés et intégrés en centre-ville, « au sein de la cité ».

## **Habitat**

L'attractivité résidentielle du territoire de la communauté de communes Carnelle Pays-de-France se traduit par une augmentation de la population des communes membres de l'ordre de 14% en 20 ans (1999 – 2019).

Le C3PF, n'a cependant pas pris la compétence « habitat » dans ses attributions.

Cette dynamique poursuivie par la réalisation de nouvelles constructions sur le territoire est encore en progression avec notamment les nouveaux projets urbains des communes, notamment de Viarmes.

Pour cette dernière, restructurer et désenclaver le cœur de ville est nécessaire afin d'engager un programme de réhabilitation de l'habitat actuellement trop imbriqué et en même temps d'y préserver les commerces de proximité.

Des façades dégradées sur un bâti du centre ancien (enduit abîmé, volets en mauvais état ...) mixte – logements et commerces – nécessitent par ailleurs une réhabilitation de l'intérieur, pouvant être qualifié ponctuellement « d'indigne ».

Le volet habitat fait partie des grands enjeux du territoire que les collectivités souhaitent continuer de renforcer au travers du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) et du Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE) signé en mars 2022.

Les différents travaux menés sur le spectre du commerce et de l'habitat confirment qu'il ne peut y avoir de vitalité commerciale en centre-ville sans :

- c De bonnes conditions économiques d'exploitation pour les professionnels du commerce et un environnement urbain adapté pour maintenir une offre de commerces, de services et d'équipements



- Une adaptation rapide des acteurs du commerce à l'évolution des modes de consommation et des attentes de leurs clients (« e-commerce », des démarches innovantes ou des solutions « smart »)
- Une intervention sur l'habitat et notamment pour la lutte contre l'habitat dégradé ou indigne et contre la vacance.
- Une production de logements attractifs (retour des familles en ville) et adaptés aux personnes âgées
- Une démographie dynamique et une situation socio-économique favorable, voire une capacité d'attractivité de ville au-delà de son pourtour immédiat
- Le développement des mobilités au sein d'une ville inclusive

La convention ORT permettra de mettre en action les dispositifs juridiques, financiers et fiscaux nécessaires à la réalisation de ces prérequis.

### Programme d'études pré-opérationnelles

La communauté de communes Carnelle Pays-de-France met en œuvre un projet stratégique de développement territorial au moyen de programmes et d'études répondant à des enjeux économiques, environnementaux et de politiques de l'habitat.

L'application du programme national PVD et l'instauration de l'outil ORT sur le territoire communautaire vont s'appuyer sur des études en cours ou à venir, menées par les collectivités et leurs partenaires.

En particulier, la C3PF lance une étude de redéveloppement économique et commercial sur le territoire qui sera réalisée en partenariat avec l'EPFIF et financée par la Banque des Territoires.

Cette étude se décompose en 4 volets : diagnostic urbain et commercial, dimensionnement économique et stratégique, plan guide et mise en œuvre (leviers opérationnels).

L'intercommunalité s'est aussi rapprochée de la Banque des Territoires pour examiner la possibilité de soutenir ces études dans le cadre du partenariat Banque des Territoires / ANCT.

## **ARTICLE 4 — Stratégie et périmètre intercommunal**

L'objectif de revitalisation et de redynamisation des centres-villes décliné au titre du programme national Petites Villes de Demain, est maintenu autour des cinq axes nationaux transversaux suivants. Ils seront déclinés de la façon décrite ci-après.

- 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, services publics, à l'offre culturelle et de loisirs

L'Opération de Revitalisation du Territoire vise à :

- Moderniser le parc de logements et les locaux commerciaux et artisanaux
- Moderniser le tissu urbain des centres-villes et centres-bourgs des territoires signataires
- Réhabiliter l'immobilier et les friches industrielles et commerciales
- Valoriser les espaces publics et le patrimoine bâti

Les secteurs d'interventions, dans lesquels les effets de l'ORT seront mobilisables, seront définis pour chacune des communes signataires.

Ainsi, la définition des secteurs d'interventions repose sur une cohérence d'action et de stratégie à l'échelle intercommunale – avec dans un premier temps le pôle de centralité de Viarmes – en prenant en considération les problématiques et enjeux identifiés dans les stratégies de revitalisation des centres-villes des communes qui en seront signataires.

En effet, la ville de Viarmes bénéficie déjà du programme national « Petites Villes de Demain » et a été ainsi retenue pour bénéficier d'un secteur ORT, répondant ainsi aux obligations de l'article 157 de la loi ELAN qui demande que fasse nécessairement l'objet d'au moins un secteur d'intervention, la ville centrale de l'EPCI.

Dans une démarche de construction d'un projet de territoire d'avenir, la C3PF a identifié trois grands axes d'enjeux majeurs pour son territoire :

- Favoriser l'équilibre entre renouvellement et développement urbain dans un objectif ambitieux de qualité environnementale
- Conforter la relance d'un habitat diversifié et attractif
- Préserver le cadre de vie et les espaces naturels en affirmant son engagement pour la transition écologique.

Au regard de ces enjeux, l'émergence et l'affirmation d'un projet de territoire global à l'échelle de la C3PF est donc essentielle. C'est dans cette perspective que la C3PF souhaite orienter sa stratégie d'aménagement du territoire en développant des formes urbaines respectueuses du cadre naturel et du patrimoine existant, moins consommatrices d'espace.

Il s'agit notamment de parvenir à une diversification de l'offre de logements en dimensions et proportions qui répondra aux obligations et objectifs d'aménagement du territoire et permettra de faciliter les parcours résidentiels des populations les plus fragiles en considérant leurs besoins et leurs situations spécifiques.

La réhabilitation des zones d'habitat dégradé et la requalification des quelques friches industrielles situées dans les secteurs d'intervention identifiés participeront au renforcement de l'attractivité du territoire.

Les actions déclinées dans le programme de revitalisation visent à conjuguer et à offrir aux populations un cadre de vie agréable et de qualité tout en exploitant au mieux l'identité, le patrimoine et les spécificités locales du territoire.

Créer ou recréer une dynamique dans les centres-villes identifiés passe bien entendu par le développement de l'habitat et du commerce. Ce développement est intimement lié à l'amélioration du cadre de vie immédiat qui met en valeur l'architecture et l'environnement du territoire. Pour exemple, la mise en valeur des espaces à proximité immédiate de la forêt de Carnelle, renforcera la cohérence de l'ensemble du périmètre. Cette mise en valeur passera également par une

gestion de l'espace intégrant les questions de l'accessibilité, du stationnement, des mobilités actives (marche-à-pied, parcours vélo) et une offre accrue de services, qui sont autant de conditions du renouveau des centres-villes.

Le pôle de centralité est constitué par la ville de Viarmes qui compte 5 294 habitants (INSEE 2021), ainsi que par la ville d'Asnières-sur-Oise. Deux autres pôles composés de Luzarches et de Chaumontel à l'est, ainsi que Montsoul et Baillet-en-France à l'Ouest maillent le territoire.

La stratégie territoriale de la C3PF nécessite de maintenir et de développer ces pôles de centralité qui bénéficieront aux habitants des communes voisines.

La stratégie de l'ORT consiste, dans un premier temps, à se baser sur les atouts de la ville principale, Viarmes, en créant un premier secteur d'intervention.

Une étude stratégique du territoire diligentée par la C3PF est en cours de réalisation. Cet outil est indispensable pour définir les secteurs d'intervention de l'ORT pour les communes qui composent la C3PF, en termes de développement économique, commercial et en matière d'amélioration de l'habitat.

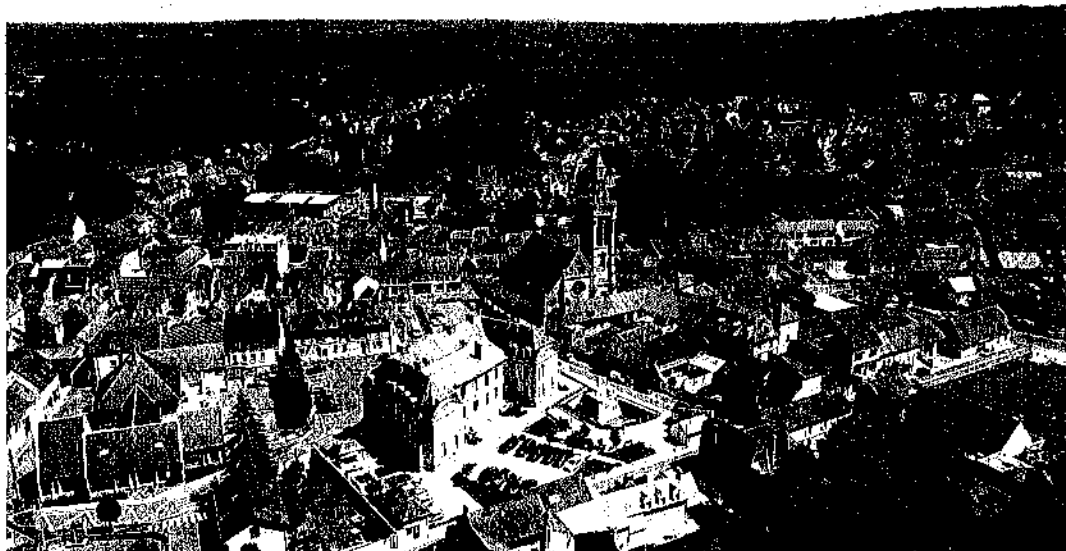
Les résultats de cette étude permettront de définir de nouveaux secteurs ORT, pour lesquels les outils proposés vont favoriser une dynamique commerciale ainsi qu'une amélioration de l'habitat. Ceux-ci seront identifiés par la convention ORT qui sera modifiée par avenant en ce sens.

## **ARTICLE 5 — Secteurs d'intervention de l'ORT**

Conformément à l'article L.303-2 du Code de la Construction et de l'Habitat, la présente convention liste les actions prévues et précise leur plan de financement et leur calendrier.

### Stratégie pour la commune de Viarmes

La ville de Viarmes, dont l'accroissement de sa population devrait se confirmer, souhaite quant à elle prolonger la dynamique engagée dans le cadre du programme PVD. Aussi, elle souhaite s'appuyer sur l'ORT afin de porter et mettre en œuvre plus rapidement son projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, et lutter prioritairement contre la dévitalisation de son centre-ville, améliorer et créer de l'habitat, créer de nouveaux équipements structurants.



À l'échelle de la communauté de communes, Viarmes constitue un pôle d'attractivité local, regroupant à la fois des équipements publics, des commerces et quelques autres activités économiques.

### **Présentation générale de la commune (cf annexe 2)**

La commune couvre une superficie de 819 ha et compte 5 294 habitants (Insee 2021), ce qui la place au 54<sup>ème</sup> rang des villes les plus peuplées du département du Val-d'Oise (sur 184).

La densité de population est de 645 hab/km<sup>2</sup>. Depuis 1968, l'évolution de la population viar-moise a toujours été positive. La barre des 5 000 habitants est franchie en 2011. Entre 1968 et 2014 la population a doublé. Viarmes est la ville la plus peuplée de la communauté de communes Carnelle Pays-de-France.

La ville de Viarmes est composée de deux morphologies urbaines très différentes, avec un centre-ville ancien bordé par un secteur pavillonnaire.

Ainsi, on identifie aisément le centre ancien du bourg de Viarmes grâce à la présence d'une église et du château reliés par une place centrale. Les axes anciens du bourg de Viarmes (rue de Paris, rue de la Gare, rue Montcel et l'îlot rue Noire, rue de la Chenelle) ont globalement conservé leurs caractéristiques originelles, qui présentent de réelles qualités urbaines et architecturales. Ces rues sont densément bâties. Les constructions sont mitoyennes et implantées à l'alignement des voies. Viarmes compte plusieurs belles demeures bourgeoises, parfois entourées de parcs de grande qualité paysagère. Le centre de Viarmes est également constitué de corps de fermes, avec des porches menant à une ou plusieurs cours communes desservant plusieurs habitations à l'arrière de la rue. Un système de places en enfilade caractérise le centre-ville : la place Pierre Salvi, la place de l'Église, le square Hal-bout.

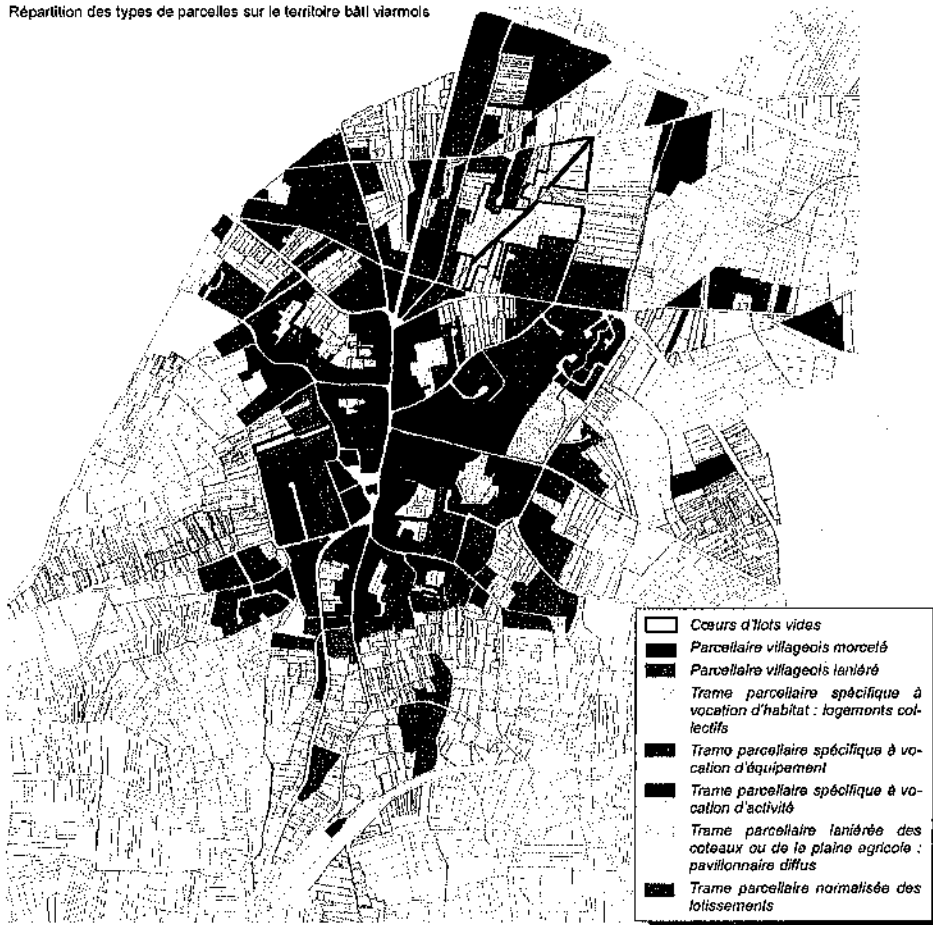
Autour de ce centre-ancien, s'organise une couronne d'habitats pavillonnaires lâches, composée de nombreux jardins privés, représentant à eux seuls 84% de l'espace bâti constitué.

La structure de la trame parcellaire informe sur les différentes évolutions de l'utilisation des terres sur la commune et leurs origines.

L'analyse de la structure foncière communale permet de dégager une typologie parcellaire (document joint de la répartition des types de parcelles sur le territoire bâti viarmois):

- la trame parcellaire villageoise (ou trame parcellaire de bourg), trame dominante du centre-ville la trame parcellaire laniérée, propice à l'installation du pavillonnaire diffus
- la trame parcellaire normalisée des lotissements, implantés sur d'anciennes grandes pièces agricoles
- les parcelles des grandes propriétés bourgeoises, qui s'inscrivent dans la continuité du parcellaire villageois ;
- les parcelles des opérations spécifiques à vocation d'équipement, d'habitat ou d'activité économique, qui reprennent bien souvent le tracé des parcelles des grandes propriétés bourgeoises qu'ils investissent.

Répartition des types de parcelles sur le territoire bâti viarmois



### Le territoire

- une ville verte : 69% du territoire est occupé par des espaces naturels, agricoles et boisés. Viarmes présente des sites d'intérêt écologique reconnus et des espaces naturels sensibles à préserver pour le maintien du corridor écologique entre la forêt de Carnelle et la forêt de Chantilly ;
- un centre ancien dense, qui a conservé ses caractéristiques originelles et qui présente de réelles qualités urbaines et architecturales ;
- un tissu pavillonnaire important (84% des espaces urbanisés).

### *Le patrimoine*

Viarmes présente un important patrimoine (bâti et hydraulique), témoin de l'histoire communale : l'église, le château, la bâtisse du Hêtre Pourpre, une maison bourgeoise (secteur Garenne), la Fontaine aux Moines, les lavoirs, etc., qui est à préserver et à mettre en valeur.

La stratégie de la ville consiste à restaurer et à mettre en valeur son patrimoine et à améliorer les possibilités de stationnement dans ou à proximité du centre afin d'induire un rayonnement des commerces de son hyper centre. C'est dans cette stratégie qu'une réflexion est menée sur la problématique l'accès à son centre-ville avec la possibilité d'une première étude proposée par la Banque des Territoires

L'offre culturelle sera aussi améliorée tant au niveau des équipements qu'au niveau des animations. Enfin, la ville souhaite rénover l'habitat dégradé en commençant par identifier le bâti à traiter prioritairement.

Pour restaurer son patrimoine Viarmes pourra s'appuyer sur les différentes actions déjà engagées auprès des partenaires de la convention « PVD » et sur les études à venir en matière d'habitat.

La stratégie territoriale poursuivant les mêmes objectifs principaux, notamment en termes d'habitat et de dynamisme commerciale, la C3PF confirme une mise en œuvre d'une ORT sur la ville phare de Viarmes

En effet, la complémentarité des offres commerciales et les flux de population sont des facteurs de réussite des objectifs poursuivis, pour lesquelles la C3PF se doit de jouer un rôle pivot par les compétences qui sont les siennes.

## Périmètre du secteur d'intervention sur la ville de Viarmes

Le périmètre de la stratégie territoriale couvre les parcelles du centre-ville de Viarmes.

La carte ci-après présente le secteur d'intervention pour la commune.

## Enjeux et objectifs

Le périmètre de l'ORT à Viarmes se situe dans un tissu urbain qui reprend celui de la convention PVD. Le secteur est défini sur la base des zonages du PLU correspondant au centre ancien, puis, afin de respecter une cohérence à l'échelle de l'îlot, élargi à la marge à des parcelles limitrophes. Dans un souci de simplification et de lisibilité de l'ORT, le choix a été fait d'inclure les parcelles dans leur intégralité.



▨ Secteur\_ORT  
▤ Cadastre

## Actions

Les actions pour Viarmes, sont pour la plupart des actions de revitalisation du centre-ville, aussi bien commerciales que par l'amélioration de l'habitat.

Elles sont listées ci-après, et détaillées dans les annexes.

	Intitulé projet	Coût total	financement	Date de début	Date de fin
1	Création d'un tiers lieu les "Passages" en centre-ville	112 000,00 €	DSIL 2022: 80% de 112 000= 89600 obtenu	2022	01/01/2023
2	Réhabilitation friche urbain au 21 rue de Paris partie 1 restaurant	638 000,00 €	PNR LEADER 235 000 E HT+MOE	2022	2023
2 bis	Réhabilitation friche urbain au 21 rue de Paris partie 2 atelier d'artistes/bar/boutiques expos/gites	2 500 000,00 €	PNR LEADER/ CD 95/ ETAT	2023	2024
3	Restructuration de l'ancienne Gendarmerie en logement et commerce	1 253 000,00 €	rachat des locaux commerciaux E HT cellules commerciales/place publique de 800 m2 et parking;	2023	2024
4	Bornes tactiles	34 500,00 €	DSIL 2022 80% 27 600HT AAP Transformation Numérique ?	2022	2022
5	Réhabilitation du site de la RPA/EHPAD site "de la Garenne"	500 000,00 €	Porté par VOH avec rétrocession	2024	2025
6	Création d'une maison médicale site "de la Garenne"	?	En cours d'étude	2024	2025
7	Réaménagement du site de l'ancien garage Renault	?	EPFIF	2023	2025
8	Théâtre de Verdure	995 379,00 €	CAR	2022	2023
9	Aménagement des abords du plateau sportif	542 237,00 €	CAR	2023	2024
10	Aménagement du square Halbout	123 809,38 €	CAR	2023	2023
11	Gymnase	3 964 885,75€	Département et Région IDF	2023	2025
12	DOJO	1 710 145,16€	Département et Région IDF	2023	2025
13	Micro-Musée Micro folies	?	C3PF	?	
14	Schéma Vélo	?	étude	attente	
15	Chemin Ruraux		PNR	2024	
16	Rénovation patrimoniale hydraulique...		PNR	2023	2024
17	Requalification de la rue principale			2025	
18	Redynamisation du marché			2023	



## **ARTICLE 6 — Effets juridiques de l'ORT**

L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) crée des effets juridiques et comporte des dispositifs, pour atteindre les deux objectifs principaux que sont la rénovation de l'habitat privé et l'attractivité commerciale des centres-villes.

Le présent article détaille de manière non-exhaustive les effets juridiques de l'ORT privilégiés par la commune de Viarmes ainsi que son plan d'actions. Ces effets juridiques et fiscaux ont déjà été codifiés ou précisés dans la circulaire du 4 février 2019 ainsi que dans plusieurs décrets d'application, **répertoriés dans l'annexe 7.**

Les collectivités signataires s'engagent par ailleurs à mettre en cohérence leurs documents d'urbanisme avec la présente convention d'ORT pour une meilleure mise en œuvre des effets, actions et dispositifs décrits ci-après.

Les effets de l'ORT sont d'application immédiate, ou différée lorsqu'ils nécessitent un décret en Conseil d'Etat. Le territoire se laisse la possibilité de modifier la présente convention au regard des modalités précisées dans les décrets d'application ou de la modification des dispositifs engagés par l'ORT.

### **Suspension des Autorisations d'Exploitations Commerciales (AEC) en périphérie**

Les collectivités signataires de la présente convention d'ORT peuvent mobiliser la possibilité ouverte par l'ORT de suspendre l'enregistrement et l'examen en CDAC de projets commerciaux en dehors des secteurs d'interventions définis dans la présente convention.

Si un projet commercial en périphérie devait menacer l'équilibre commercial et économique d'un centre-ville d'une des communes signataires de la présente convention d'ORT, les collectivités se laissent l'opportunité de saisir le Préfet afin de demander la suspension des autorisations d'exploitation commerciales, pour une durée de trois ans maximum, prorogée d'un an si besoin.

### **Droit de préemption urbain renforcé et droit de préemption commercial**

L'ORT permet à la collectivité locale d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé et le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.

### **Application du dispositif Denormandie dans l'habitat ancien**

Les communes retenues dans le cadre du programme PVD et les communes signataires d'une convention d'ORT sont éligibles au dispositif Denormandie dans l'ancien.

Cette aide fiscale porte sur les travaux de rénovation effectués dans le bien avec pour objectif d'avoir un parc de logements de meilleure qualité, d'améliorer la qualité énergétique des bâtiments et à terme d'améliorer l'attractivité dans les centres des villes moyennes.

Les communes signataires de la présente convention peuvent ainsi proposer à des particuliers ou à des promoteurs d'investir pour rénover et de louer des biens dans l'ancien en contrepartie d'une défiscalisation. Cette aide fiscale est mobilisable pour les projets situés dans une zone de bâti continu de la commune.

## Dispositif (VIR) Vente d'immeubles à rénover

Ce dispositif facilite l'accession sociale dans l'ancien et la remise sur le marché de logements vacants ou dégradés.

Cela consiste en la rénovation d'immeubles dégradés des centres-anciens (travaux lourds) pour revendre des logements réhabilités à des ménages sous condition de ressources.

Un opérateur acquiert un immeuble vacant ou dégradé (porteur public ou privé : bailleur social, Etablissement Public Foncier (EPF), promoteurs privés, etc.), il réalise les travaux (financement avec l'aide l'ANAH), et vend les logements à des ménages sous plafond de ressources.

## Procédures liées aux bien sans maîtres

Lorsqu'un bien est sans maître à la suite d'une succession, la collectivité pourra lancer la procédure au bout de 10 ans contre 30 ans actuellement.

Cette procédure est également ouverte pour les biens dont le propriétaire n'a pas payé sa taxe foncière pendant 3 ans au moins.

## Procédure d'abandon manifeste d'une partie d'immeuble

Les collectivités peuvent imposer des travaux d'entretien pour éviter la détérioration et préserver l'attractivité d'un secteur.

Faute d'entretien, elles peuvent imposer une expropriation simplifiée.

Dans un périmètre ORT l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble est constaté dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie.

La procédure peut désormais s'appliquer à tout le territoire (pas uniquement le centre-ville).

Possibilité de transférer cette compétence à l'intercommunalité (projets d'aménagement et amélioration du cadre de vie).

## Obligation d'information du maire et du président de l'EPCI six mois avant la fermeture d'un service public.

## **ARTICLE 7 — Gouvernance, pilotage et suivi**

### Gouvernance

La gouvernance de l'ORT est assurée par la communauté de communes Gamelle Pays-de-France (C3PF), en partenariat avec les communes signataires et l'État.

La C3PF s'assurera de la bonne coordination des partenaires et dispositifs sur le territoire, et notamment de la cohérence et de la complémentarité des projets de revitalisation de centres-villes avec le projet de redynamisation entrepris dans le cadre du programme PVD.

La C3PF aura pour rôle de territorialiser, d'articuler et de faire converger ces objectifs dans un projet d'ensemble à l'échelle du territoire.

Il est précisé que la présente convention a vocation à :

- S'inscrire dans la continuité de la convention d'initialisation PVD et cadrer le dispositif propre à Viarmes.
- Encadrer les différents secteurs d'intervention ORT identifiés sur tout le territoire de la C3PF.

### Instances de pilotage

#### *Les comités de projet (CP)*

Le comité de projet est co-présidé par le président de la communauté de communes Carnelle Pays-de-France, le préfet du département ou son représentant et les maires des communes signataires.

Il peut être convoqué à l'initiative de la communauté de communes, de l'État ou, au titre du programme PVD, de Viarmes.

Les directeurs généraux des services de la C3PF et des communes signataires, le chef de projet PVD et les services concernés de l'Etat y participent.

Les partenaires financeurs et les partenaires locaux y sont représentés et notamment le Conseil départemental et Conseil régional, le groupe de la Caisse des Dépôts et Consignation.

Pourront être également associés au comité de projet, selon l'ordre de jour, des partenaires des actions inscrites dans la convention d'adhésion PVD.

Le comité valide les orientations et suit l'avancement du projet. Il valide le cas échéant les projets d'avenants et/ou les modifications des annexes, notamment des actions figurants dans le programme.

Il se réunit à minima annuellement et en fonction de l'actualité et des nécessités, mais ses membres sont en contact permanent afin de garantir la bonne dynamique du projet.

Les modalités de conduite et de gouvernance du projet visent à favoriser la bonne circulation de l'information, le suivi régulier du projet ainsi que la fluidité de la mise en œuvre des décisions.

#### *Les Comités techniques (CT)*

Pilotés par le chef de projet PVD en collaboration avec les directeurs généraux des collectivités (C3PF, communes de Viarmes et autres), les comités techniques ont pour mission d'assurer le suivi des études pré-opérationnelles et d'élaborer des propositions d'actions et/ou des esquisses de projets ou solutions à présenter au comité de pilotage en disposant de

l'approche transversale nécessaire. La fréquence des réunions sera fixée en tant que de besoin.

### Animation

Pour assurer le suivi général du projet et le pilotage de la stratégie intercommunale décrite dans la présente convention, les collectivités s'engagent à mettre en place une direction de projet transversale entre la C3PF et les communes signataires. Cette direction de projet, qui est force de proposition, est composée des personnes suivantes :

- Direction générale des services des communes signataires ;
- Chef de projet PVD (cf annexe 8) ;
- Direction des services techniques des communes signataires ;
- Direction générale des services de la C3PF ;
- Responsable du développement économique de la C3PF ;
- Responsable de l'urbanisme de la C3PF.

Chacun mobilisera en tant que de besoin les opérateurs qui, au sein de leur direction respective, seront nécessaires au suivi et à l'avancée du projet. La composition de la direction de projet pourra évoluer en fonction des collectivités signataires de la présente convention.

La direction de projet se réunira au moins 3 fois par an. Elle informera de ses ordres du jour les référents identifiés à la direction départementale des territoires (DDT) et à la préfecture du Val-d'Oise et les associera régulièrement afin d'assurer un lien entre l'équipe locale et les services de l'État accompagnant les collectivités.

La direction de projet ORT pourra solliciter les référents techniques identifiés des partenaires privés et publics en fonction des ordres du jour.

### Évaluation

L'ORT fera l'objet d'un bilan annuel en comité de projet et d'une évaluation tous les cinq ans. Le suivi effectué lors du déploiement du projet se conclura par une phase d'évaluation afin de juger des effets de l'ORT.

Cette évaluation devra prendre en compte le bilan du programme PVD.

La définition des indicateurs nécessaires à cette évaluation interviendra lors du premier comité de projet ORT.

## **ARTICLE 8 - Cosignataires et partenaires**

Sont signataires de la présente convention Opération de Revitalisation du Territoire :

- La communauté de communes Carnelle Pays-de-France ;
- La commune de Viarmes ;

- Le préfet du Val-d'Oise, délégué territorial de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) ;
- Le Conseil départemental du Val-d'Oise ;
- La Banque des Territoires.

Différents établissements publics sont également partenaires des collectivités dans le cadre de l'ORT. À ce titre, peuvent être également associés en tant que partenaires les établissements suivants :

- La Chambre de Commerce et d'industrie (CCI) du Val-d'Oise
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) du Val-d'Oise
- Le Conseil régional d'Ile-de-France
- L'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT)
- L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF)
- L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)
- Le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA)
- L'Agence de la Transition écologique (ADEME)

Les différentes parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour assurer le succès de la mise en œuvre de l'Opération de Revitalisation du Territoire et la réalisation des actions indiquées dans la convention.

En particulier :

L'Etat s'engage à :

- Animer le réseau des partenaires de l'opération afin de faciliter l'élaboration et la mise en œuvre du projet ;
- Désigner au sein de ses services un référent départemental chargé de coordonner l'instruction et le suivi des projets ;
- Étudier le possible co-financement des actions inscrites dans la convention qui seraient éligibles aux dotations et crédits disponibles de l'Etat.

Les collectivités s'engagent à :

- Mobiliser autant que possible les moyens humains et financiers nécessaires pour assurer le pilotage et la mise en œuvre efficace de l'opération sur leur territoire ;
- Ne pas engager de projet de quelque nature que ce soit (urbanisme réglementaire, opération d'aménagement, etc.) qui viendrait en contradiction avec les orientations de l'opération ;
- Participer financièrement à toute action relevant de leurs compétences respectives.

Les partenaires financeurs s'engagent à :

- Instruire dans les meilleurs délais les propositions de projet et d'actions qui seront soumises par les collectivités.
- Mobiliser leurs ressources humaines et financières pour permettre la réalisation des actions entrant dans leur champ d'intervention et qu'ils auraient préalablement approuvées.
- Soutenir l'accès à l'ingénierie et aux meilleures expertises pour le territoire. Ces moyens pourront en particulier contribuer aux diagnostics territoriaux et à l'élaboration du projet et plan d'actions pour la redynamisation du territoire de Viarmes dans le cadre du programme PVD.

## **ARTICLE 9 — Modification de la convention**

La présente convention peut être révisée par avenant, afin notamment de faire évoluer le périmètre de l'ORT selon les modalités suivantes :

- Intégrer une (ou plusieurs) commune(s) du territoire à l'Opération de Revitalisation du Territoire ;
- Retirer une (ou plusieurs) commune(s) du territoire à l'ORT ;
- Modifier ou créer de nouveaux secteurs d'interventions au sein du périmètre des communes.

Les propositions de révisions formulées par les partenaires devront être présentées, examinées et acceptées en comité de projet, préalablement à la signature de l'avenant.

L'ajout ou le retrait d'actions sous forme de fiche-actions en annexe de la présente convention ne nécessite pas de signer un avenant, dans la mesure où l'économie générale du contrat n'est pas modifiée, mais doit être examiné par le comité de projet.

## **ARTICLE 10 – Utilisation des logos dans le cadre du programme PVD**

Chacune des parties liées au programme PVD autorise à titre non exclusif l'autre partie à utiliser son nom et son logo en respectant la charte graphique afférente, ce au plus tard jusqu'au 31/12/2026, afin de mettre en avant le partenariat entre les parties, et à le faire figurer de façon parfaitement visible et lisible sur ses supports de communication faisant référence aux actions réalisées dans le cadre de cette convention.

Chacune des parties reconnaît (i) qu'elle n'acquiert aucun droit sur la charte graphique de l'autre partie autre que celui de l'utiliser conformément aux dispositions de la présente clause et (ii) qu'elle n'est pas autorisée à exploiter les marques, dénominations sociales, logo et plus généralement tous les droits de propriété intellectuelle afférents aux signes distinctifs à l'autre partie, de quelque façon que ce soit (notamment pour leur reproduction, communication et / ou adaptation) et pour quelque raison que ce soit (y compris à titre de référence commerciale ou pour sa propre publicité).

Le droit d'utiliser les éléments verbaux/graphiques de chacune des parties est accordé uniquement jusqu'au plus tard jusqu'au 31/12/2026, et prendra automatiquement fin, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire, à son terme, quelle qu'en soit la raison.

La commune de Viarmes est invitée à faire figurer le panneau signalétique Petites villes de demain en entrée de ville.

Chaque opération réalisée doit faire l'objet d'un affichage pendant les travaux :

- identifiant clairement le lien avec le programme Petites villes de demain : logo ANCT et PVD et mention « L'Etat s'engage pour l'avenir des territoires » (modèle disponible en ligne);
- logos et mentions liés aux modalités d'attribution des subventions et financements propres à chaque partie.

## **ARTICLE 11 – Traitement des litiges**

Les éventuels litiges survenant dans l'application de la présente convention seront portés devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

Fait à

Le

Le maire de Vailly	Le président de la communauté de communes Carnelle Pays de France	Le préfet du Val d'Oise Délégué territorial de l'ANCT
La présidente du Conseil départemental du Val d'Oise	La directrice territoriale pour la Seine- Saint-Denis et le Val d'Oise Caisse des Dépôts	