

FLASH CFHF
**L'aménagement au service
des citoyens**

« Un cœur de village pour une ville
renouvelée : Villiers-le-Bel »

21 septembre 2023

ZAC du Village – Villiers-le-Bel



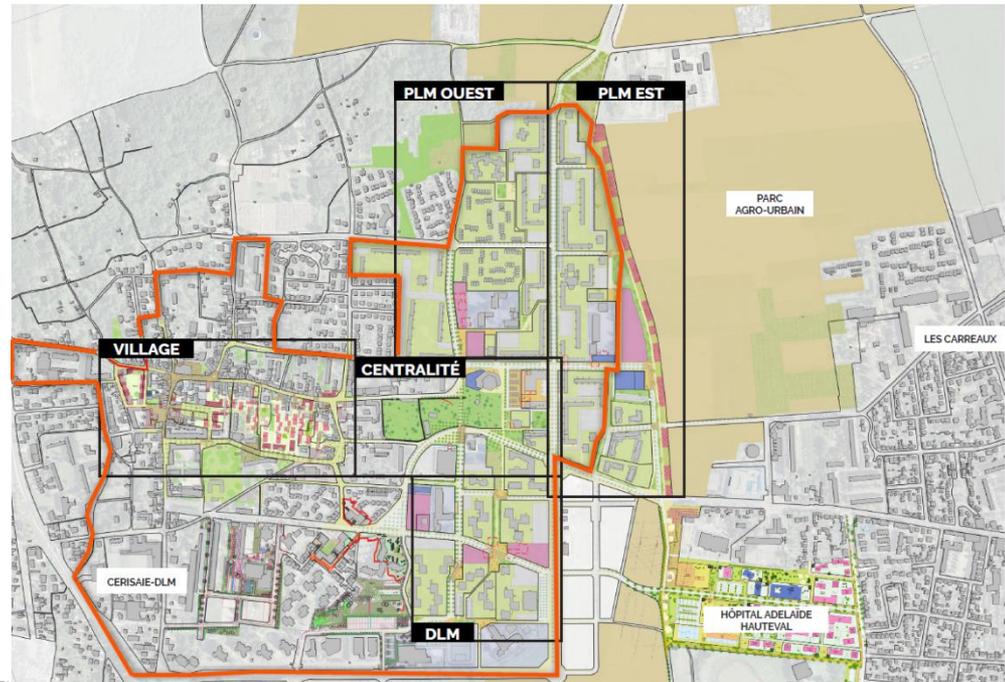
1.

Présentation du projet ZAC Village

Éléments de contexte

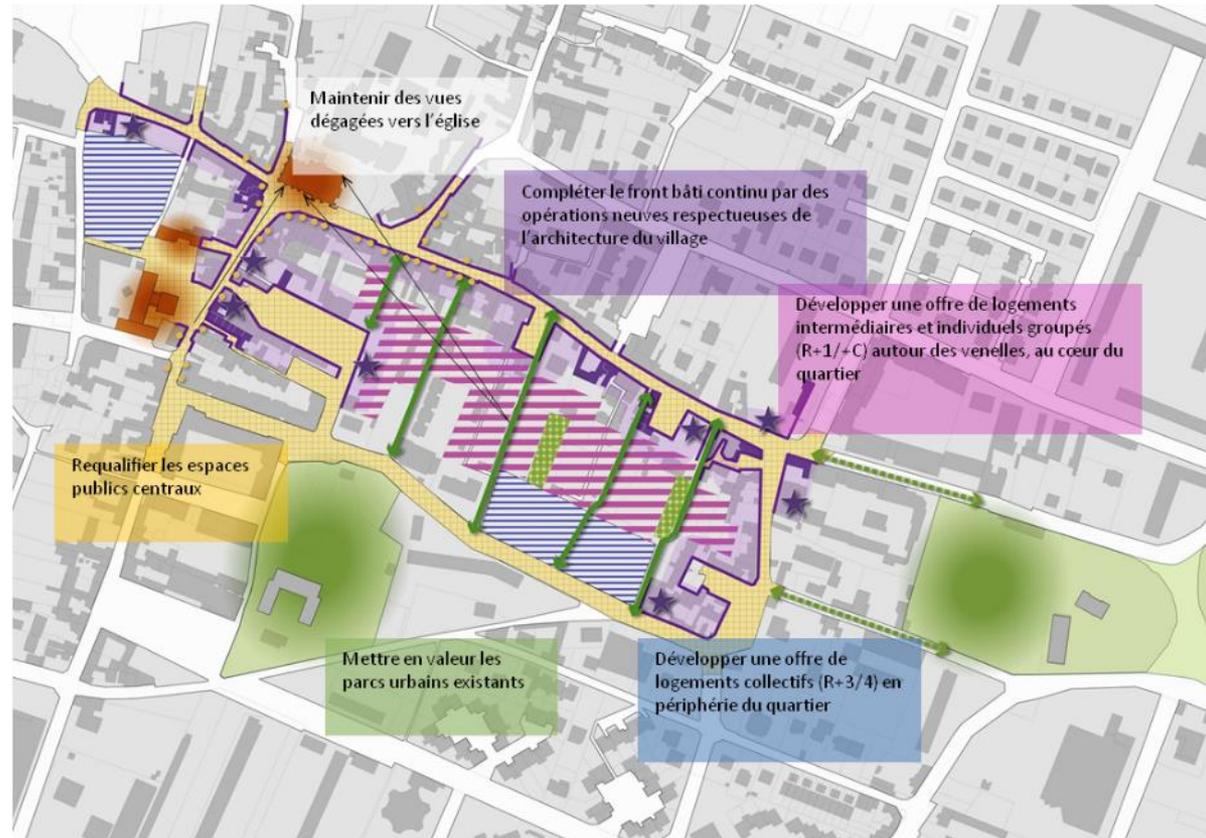
Une forte dynamique de renouvellement urbain, enclenchée par le PRU, poursuivie par le NPNRU :

- 1996 : plusieurs secteurs prioritaires classés Zones Urbaines Sensibles
- Depuis les années 2000 : opérationnalité progressive des secteurs des Carreaux, DLM, PLM...
- 2015 : le quartier du Village est intégré au QPV
- Le Village :
 - OPAH RU (2015-2020)
 - ZAC Village : prise d'initiative Grand Paris Aménagement (2016)



Orientations du projet urbain

- Conserver l'identité villageoise en mettant en valeur le patrimoine architectural (aire de protection au titre des abords d'un monument historique, l'église Saint-Didier).
- Améliorer la qualité des espaces publics et dynamiser l'offre commerciale et de services
- Répondre aux besoins en logements, renouveler et diversifier l'offre
- Lutter contre l'habitat indigne
- Travailler les liens inter-quartiers et requalifier les entrées à l'est comme à l'ouest



Plan guide

Principes directeurs du Plan guide (janvier 2023) :

- Une densification respectueuse dans un environnement patrimonial
- Une trame viaire apaisée
- Une trame paysagère révélée
- Une mixité fonctionnelle et adaptable



Programmation de la ZAC

La ZAC du Village prévoit la réalisation d'un programme mixte d'environ 39.500 m² SDP, répartis comme suit :

- 32.000 m² de SDP de logements neufs (60 % collectifs, 30 % intermédiaires, 10% individuel),
- 4.000 m² de SDP de logements réhabilités,
- 3.500 m² de SDP (neufs et réhabilités) destinés aux commerces, services, activités et équipements d'intérêt collectif.

Spécificité de cette opération de requalification de centre-ville dans le cadre de la préservation du patrimoine urbain et architectural (secteur MH) :
5 adresses sensibles :

- 36 rue Julien Boursier
- 44-46 rue Gambetta
- 1 rue Louise Michel
- Passage des Boulonnais
- 9-11 rue de la République

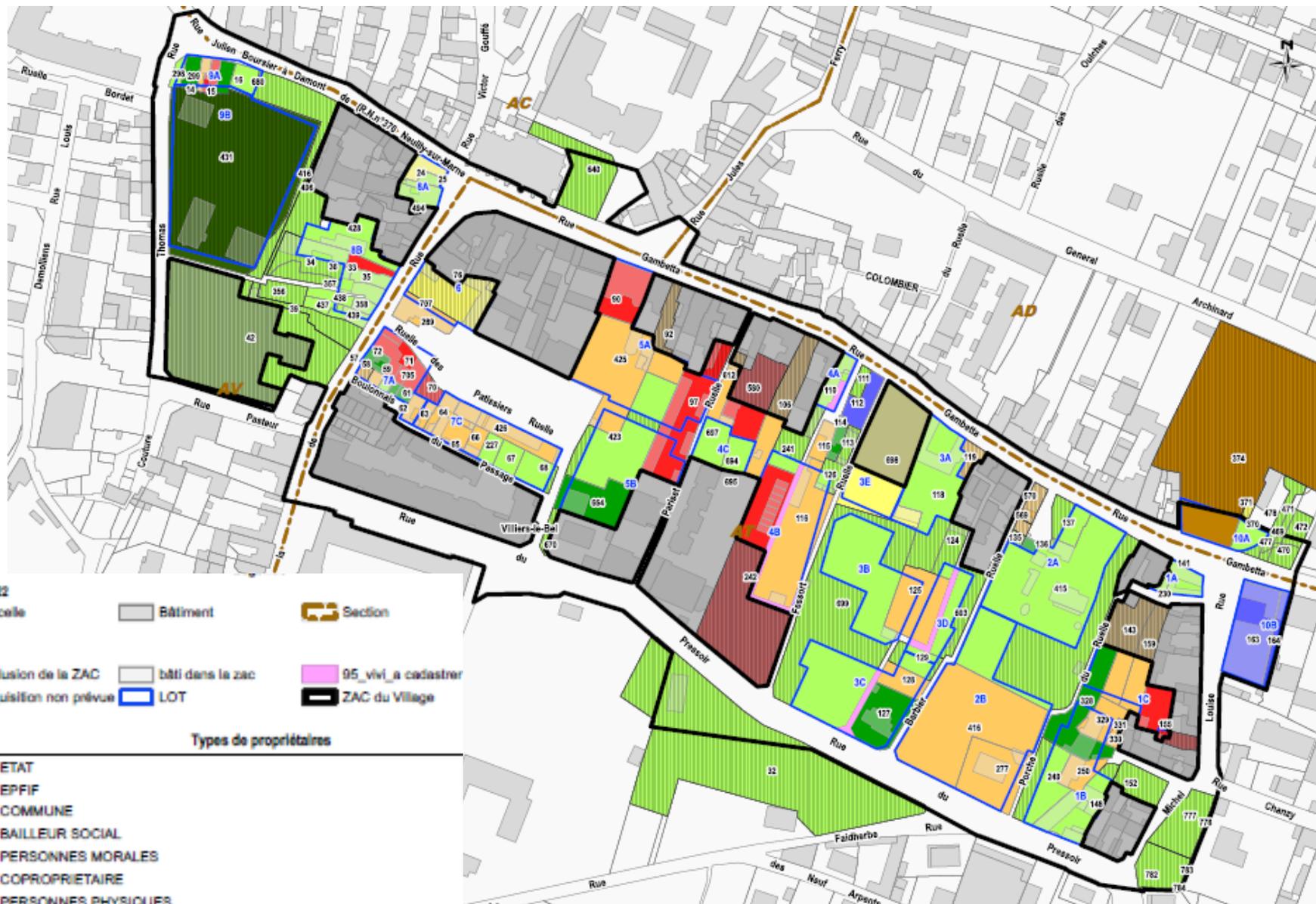


Les ambitions prioritaires des projets immobiliers

6 priorités suivantes pour les projets immobiliers :

- Assurer l'intégration du bâti en termes d'identité du lieu et densité
- Favoriser des projets qui développent un cadre de vie qualitatif et qui limite les nuisances
- Assurer l'émergence de copropriétés durables
- Veiller à une utilisation raisonnée des ressources et une performance énergétique vertueuse
- Préserver la ressource paysagère et permettre le développement de la biodiversité, tout en luttant contre les îlots de chaleur
- Permettre le maintien et la redynamisation des Rdc actifs

Situation foncière



Calendrier administratif

AUTORISATION	DATE
Délibération autorisation prise Initiative	30 novembre 2016
Dispense évaluation environnementale	24 janvier 2019
Délibération approbation dossier création	28 novembre 2019
Déclaration Loi sur l'eau	3 mai 2022
Délibération approbation dossier de réalisation	28 novembre 2022
Convention de gouvernance	24 janvier 2023
Convention NPNRU	14 mars 2023
Arrêté préfectoral du Programme des Equipements Publics	Novembre 2023
Arrêté de DUP	T2 2024
Permis d'aménager	T3 2024



2.

La démarche TIGA

Démarche TIGA : la méthode

La démarche TIGA : une démarche à deux têtes

Concertation et animation

- Immersion et information
- Faire le lien entre projet Village et démarche TIGA, entre habitants, commerçants, acteurs associatifs
- Montage et gestion d'un lieu « emblème » de la démarche : communiquer, tester, accompagner

Programmation et AMO au portage

- Du plan guide au plan programme des rdc : quelle(s) surface(s) ? Pour quel(s) usage(s) ? Où ? (1er rendu en 2021, actualisation)
- Expertise flash programmation commerciale (mission complémentaire)
- Sourcing et activation de l'écosystème makers et agriculture urbaine
- Appui à la programmation et au montage
- Organisation AMI et/ou autres formats de sélection
- Accompagnement des porteurs de projet sourcés à la sélection

Démarche TIGA : calendrier des actions

Pour mémoire 2020-2022

- *Mise en place méthodologie TIGA*
- *Entretiens et recollement projets/initiatives/benchmark*
- *VI plan programme (version Plan Guide obsolète)*
- *Initialisation opportunité local ancien Proxi*

Printemps 2023

- Étude flash commerces
- reprise de contact partenarial thématique artisanat / ESS alimentation
- Rédaction lettre de contact acteurs
- lancement des contacts écosystème

Printemps-été 2023

- croisement avec la méthodologie de concertation
- sourcing écosystème d'acteurs

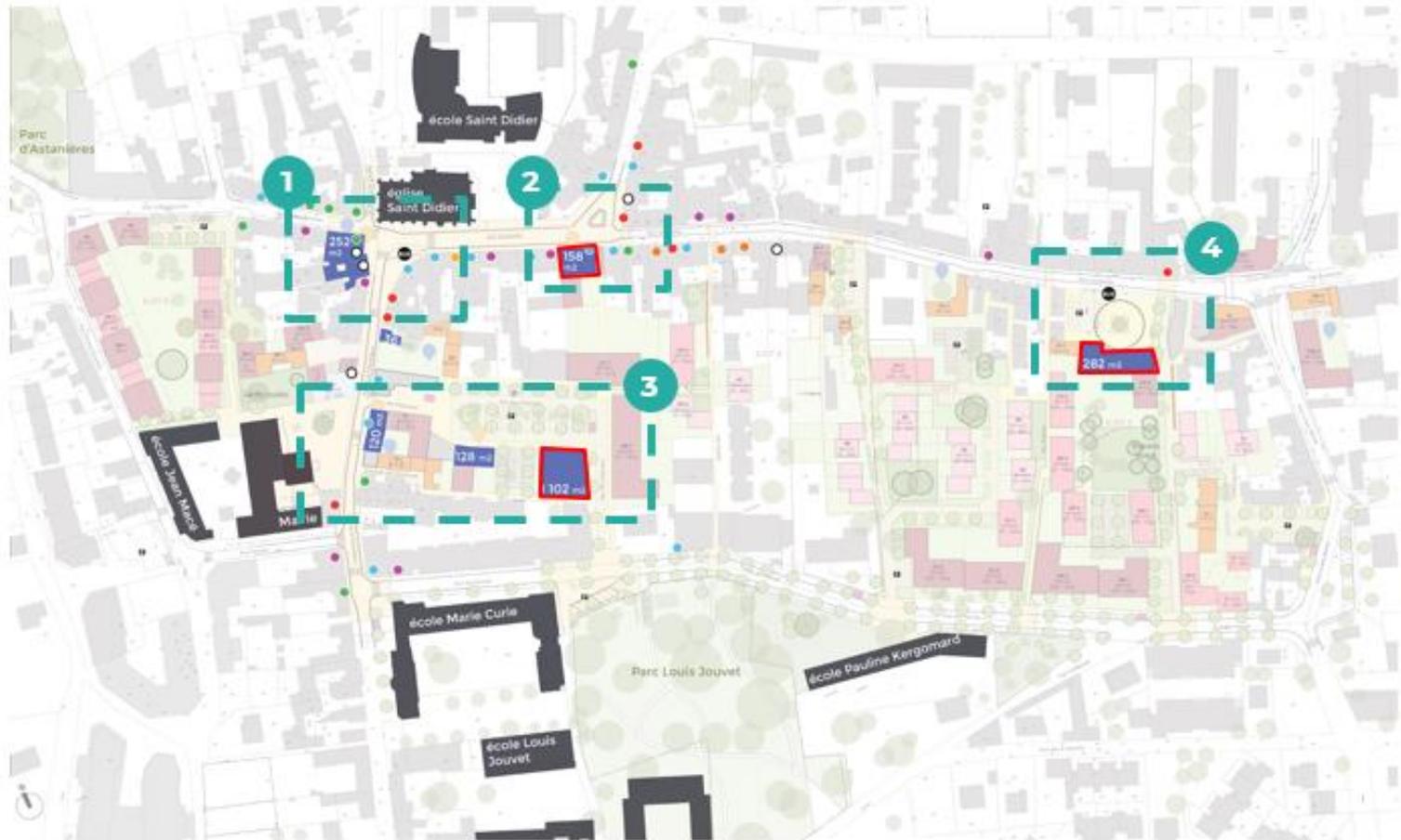
Automne-hiver 2023

- incubation et accompagnement dans le local
- première proposition scénarisation des implantations compte tenu de l'écosystème
- préparation consultation sélection des porteurs de projets (modalités selon disponibilité des locaux)
- Première proposition montage/portage

Printemps 2024

- consultation/sélection des porteurs de projets (modalités selon disponibilité des locaux)
- stabilisation montage/portage

Programmer les rez-de-chaussée disponibles



	arrêt de bus		services		alimentaire		RDC en réhabilitation
	parking		restaurant, bar, café		équipement de la maison		RDC neuf
	équipement		hygiène, santé, beauté		vacance		
	rdc opération village		équipement de la personne				

Programmer les rez-de-chaussée disponibles

~ **2 000 m2 mobilisables** (+2 locaux vacants sans intervention)

avec ~ 1548 m2 créés

avec ~ 500 m2 restructurés

~400 m2 de commerces/services

Supplémentaires « traditionnels » à programmer

&

~1 600 m2 pour la démarche TIGA



ARTISANAT

Visite de chaque site pour objectiver les capacités d'accueil (caractéristiques urbaines, architecturales, et techniques)

Identification des porteurs de projet potentiel (entretiens, meet-up et permanences sur site)

Scénarisation des conditions d'occupation des locaux (occupation temporaire et pérenne)

AMI et proposition de modèle économique



AGRICULTURE URBAINE

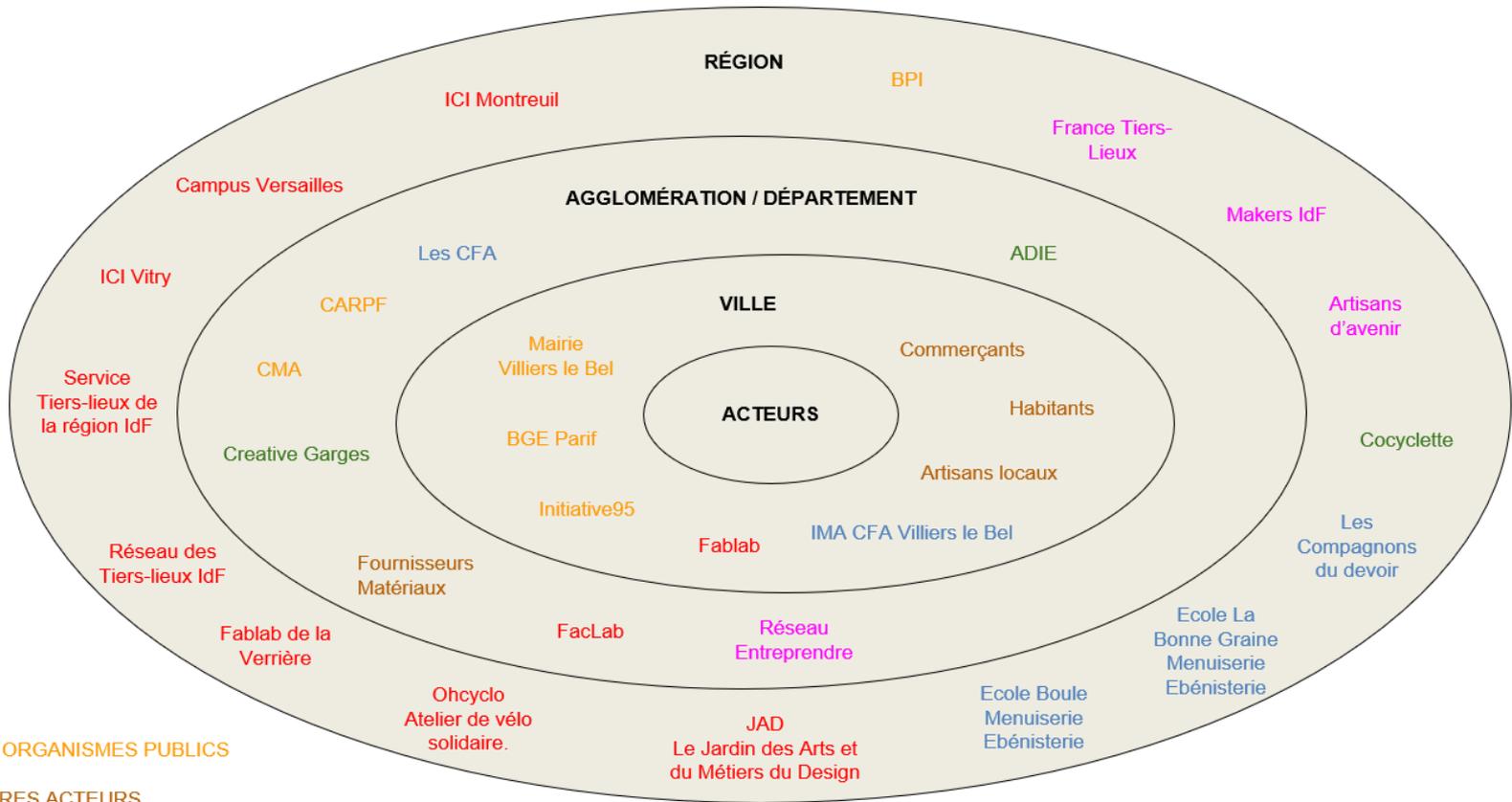
Identification de la programmation potentielle, sur la base des sites repérés

Identification des porteurs de projet potentiel (entretiens, meet-up et permanences sur site)

Scénarisation des conditions d'occupation des locaux (occupation temporaire et pérenne)

AMI ou autre démarche de sélection

Ecosystème d'acteurs



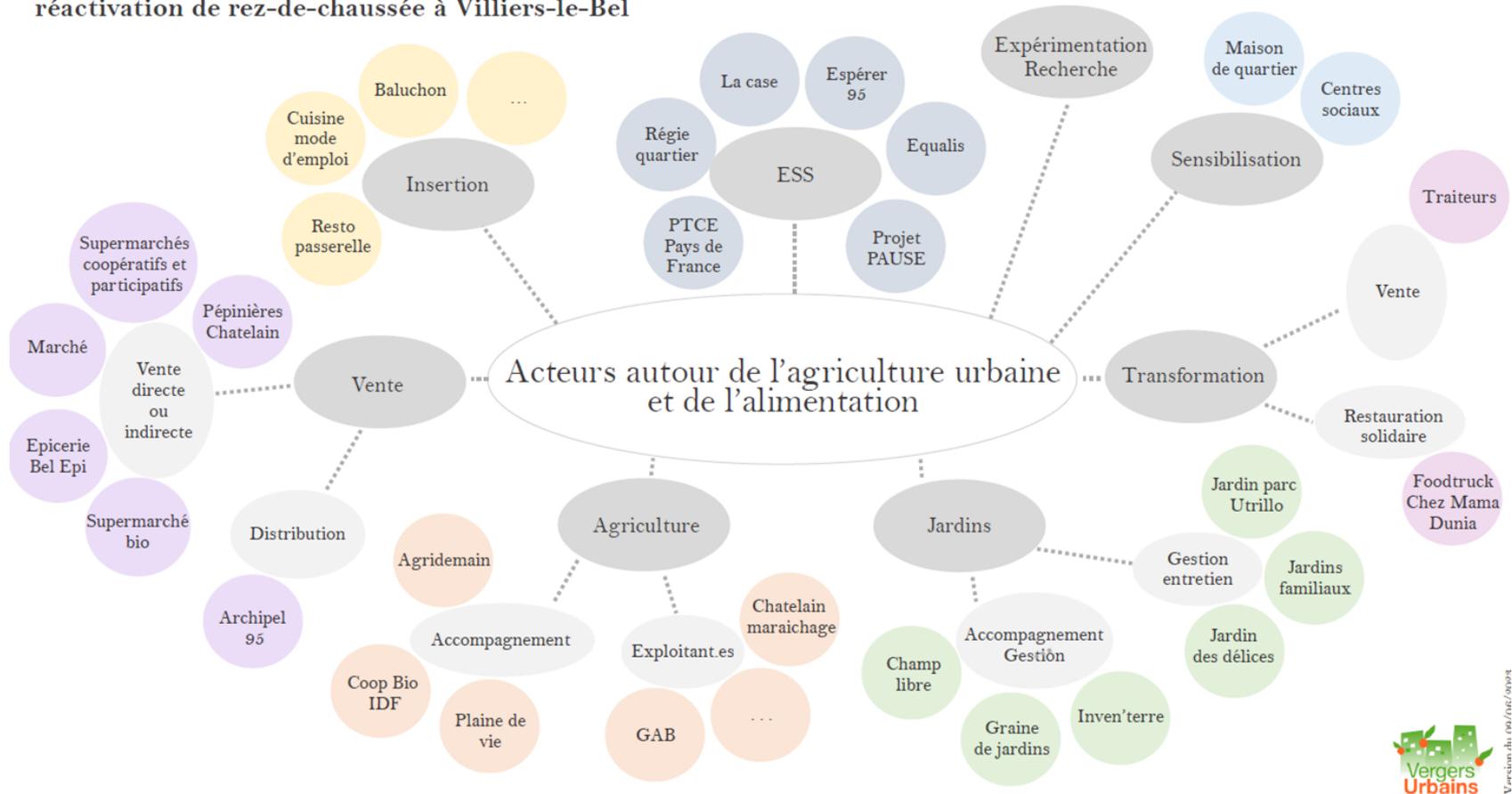
LES ORGANISMES PUBLICS

AUTRES ACTEURS

LES ASSOCIATIONS

Ecosystème d'acteurs

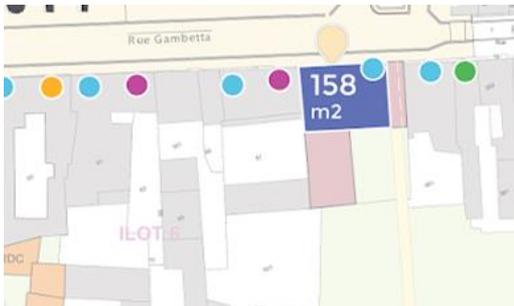
Ecosystème des potentiels acteurs pour la réactivation de rez-de-chaussée à Villiers-le-Bel



Version du 09/02/2024

Potentiel architectural : exemple

MAKE



Insertion urbaine

- Stationnement clients : 1
- Possibilité livraison : 2 (place livraison à prévoir)
- Accessibilité camion : 3
- Visibilité : 3

Critères architecturaux (démolition / reconstruction)

- Surface : 158 m2
- Hauteur sous plafond : minimum 3,30m

Nom de l'îlot : 6A



Temporalité

- Livraison 2030

Type d'activité compatible :

- Atelier / boutique artisanale type textile, tapisserie, maroquinerie, céramique, bijoux...
- Restauration / transformation alimentaire / Cuisine partagée / café associatif
- Commerce / Distribution
- Service
- Conciergerie

Porteurs de projet identifié :

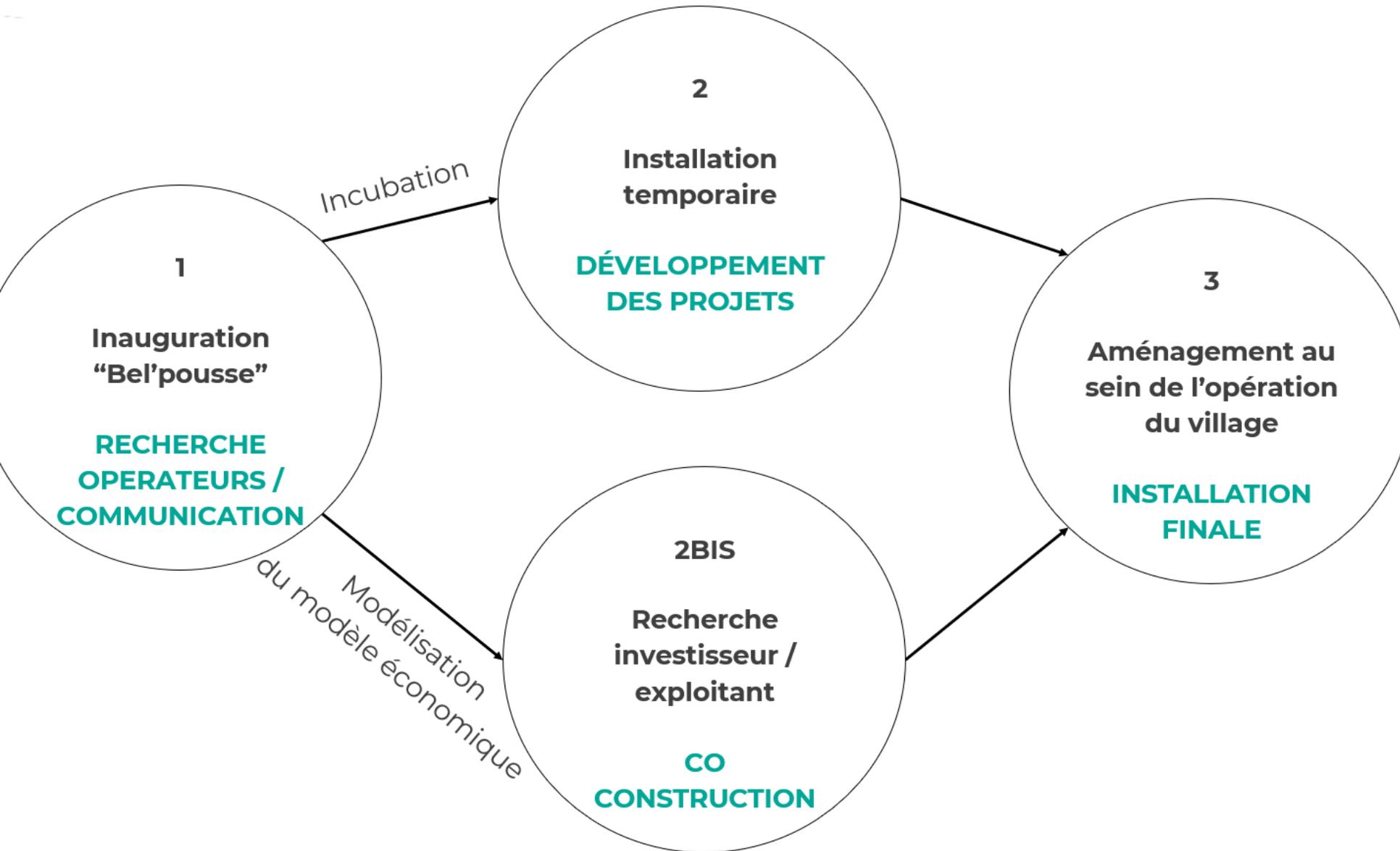
Etape suivante après validation programmation

Critères :

- 1 : moyen
- 2 : bon
- 3 : très bon



Modalités opérationnelles



Méthodes pour la suite

4 axes de travail :

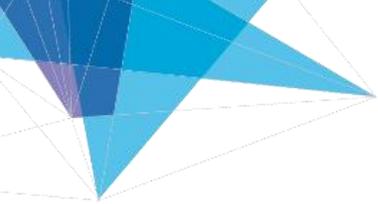
1. Approfondissement du diagnostic et étude de marché / des indicateurs pertinents pour vérifier le potentiel et préciser l'offre à construire (quelle thématique ?)
2. Recherche de références inspirantes
3. Réflexion sur le montage opérationnel de l'opération en neuf d'un ensemble immobilier d'activités : maîtrise d'ouvrage, investisseur, exploitant...
4. Poursuivre conjointement la recherche de porteurs de projets (local Bel'pousse pour informer / recueillir des initiatives) et la recherche d'exploitant

Bel  Pousse

Bel  Pousse

3.

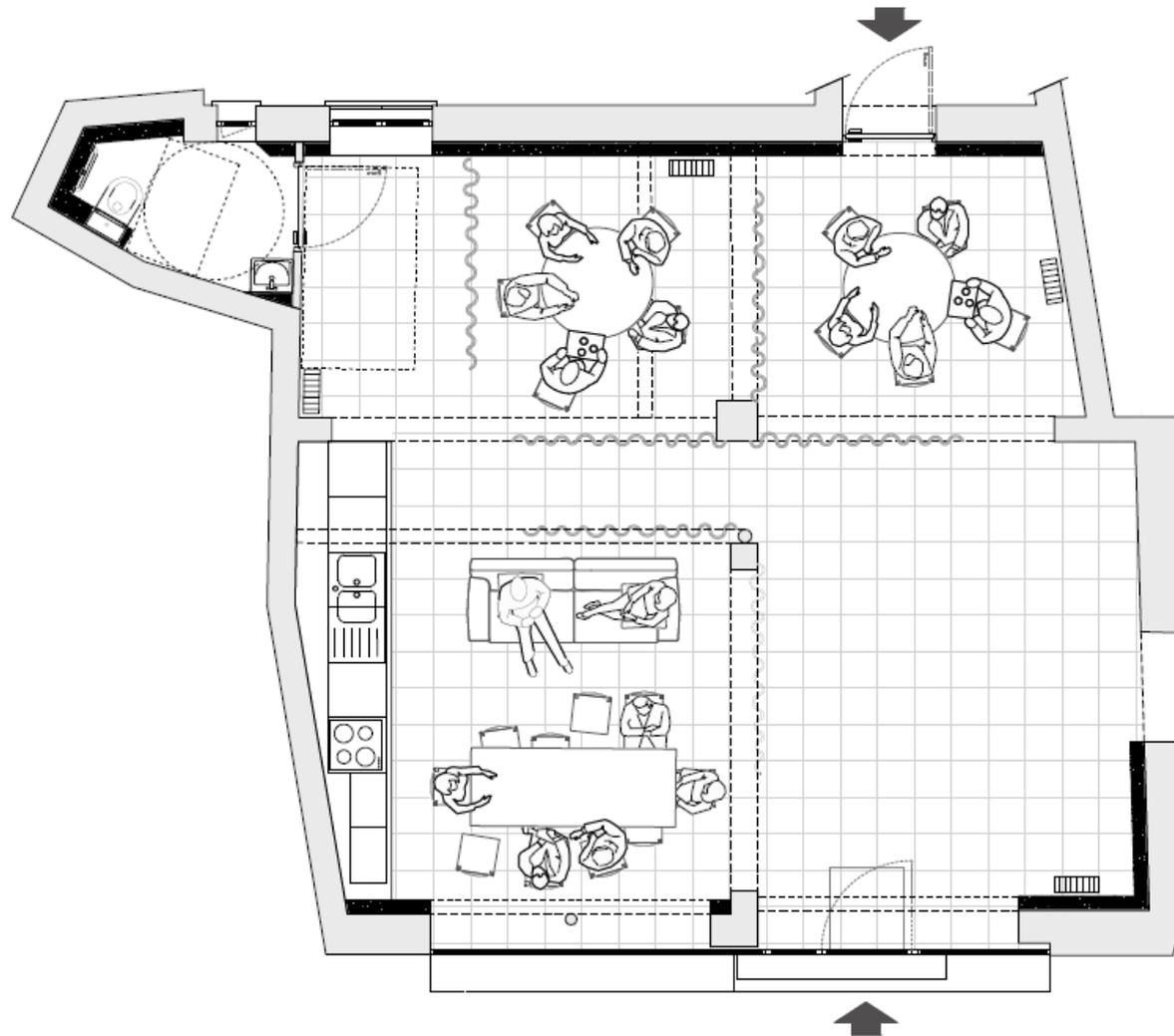
Le local
Bel'Pousse



Le local...



Principes d'aménagement



Calendriers

Calendrier général :

- Curage : juin 2023
- Aménagement : septembre / octobre 2023
- Travaux de façade / application de la charte graphique : octobre 2023
- Ameublement : novembre 2023
- Inauguration : décembre 2023

Calendrier concertation :

