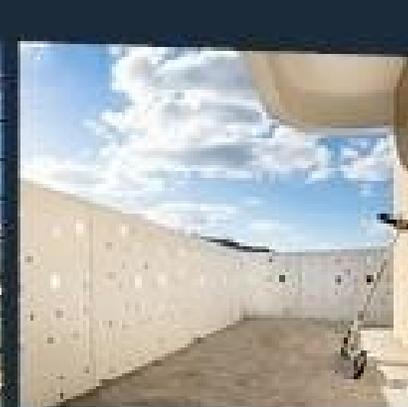
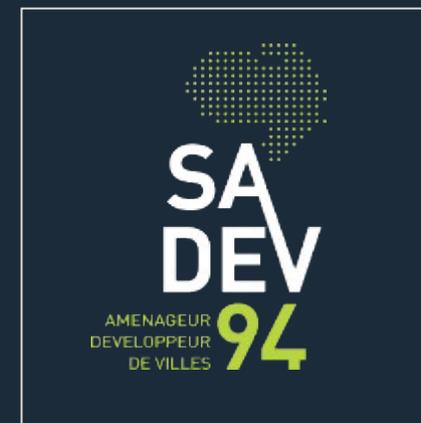


ZAC CŒUR DE VILLE - BEZONS



Conseil Municipal du 26 octobre 2021



SOMMAIRE

1. Le Contexte
2. Le programme initial des équipements publics de la ZAC
3. Le nouveau programme des équipements publics de la ZAC
4. Le Parc
5. Les logements et commerces
6. Le calendrier des travaux



SOMMAIRE

1. **Le Contexte**
2. Le programme initial des équipements publics de la ZAC
3. Le nouveau programme des équipements publics de la ZAC
4. Le Parc
5. Les logements et commerces
6. Le calendrier des travaux

Le contexte

- Opération initiée il y a plus de 10 ans par la collectivité
- Dossier de création approuvée le 4 mai 2011 par le conseil municipal pour le programme prévisionnel suivant :
 - ✓ Un groupe scolaire de 16 classes
 - ✓ Un stade de football
 - ✓ Deux terrains annexes de football
 - ✓ Une maison des sports
 - ✓ Une salle polyvalente
 - ✓ La requalification du parc Albert Bettencourt
 - ✓ Des espaces publics à créer ou à requalifier
 - ✓ Environ 70 000 m² de surface de plancher de logements dont 40 % de logements sociaux
 - ✓ Environ 35 000 m² de commerces
- Sadev 94 désigné Aménageur de la ZAC Cœur de Ville lors du conseil municipal du 29 juin 2011
- Juin à juillet 2013 : enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et à la mise en compatibilité du PLU

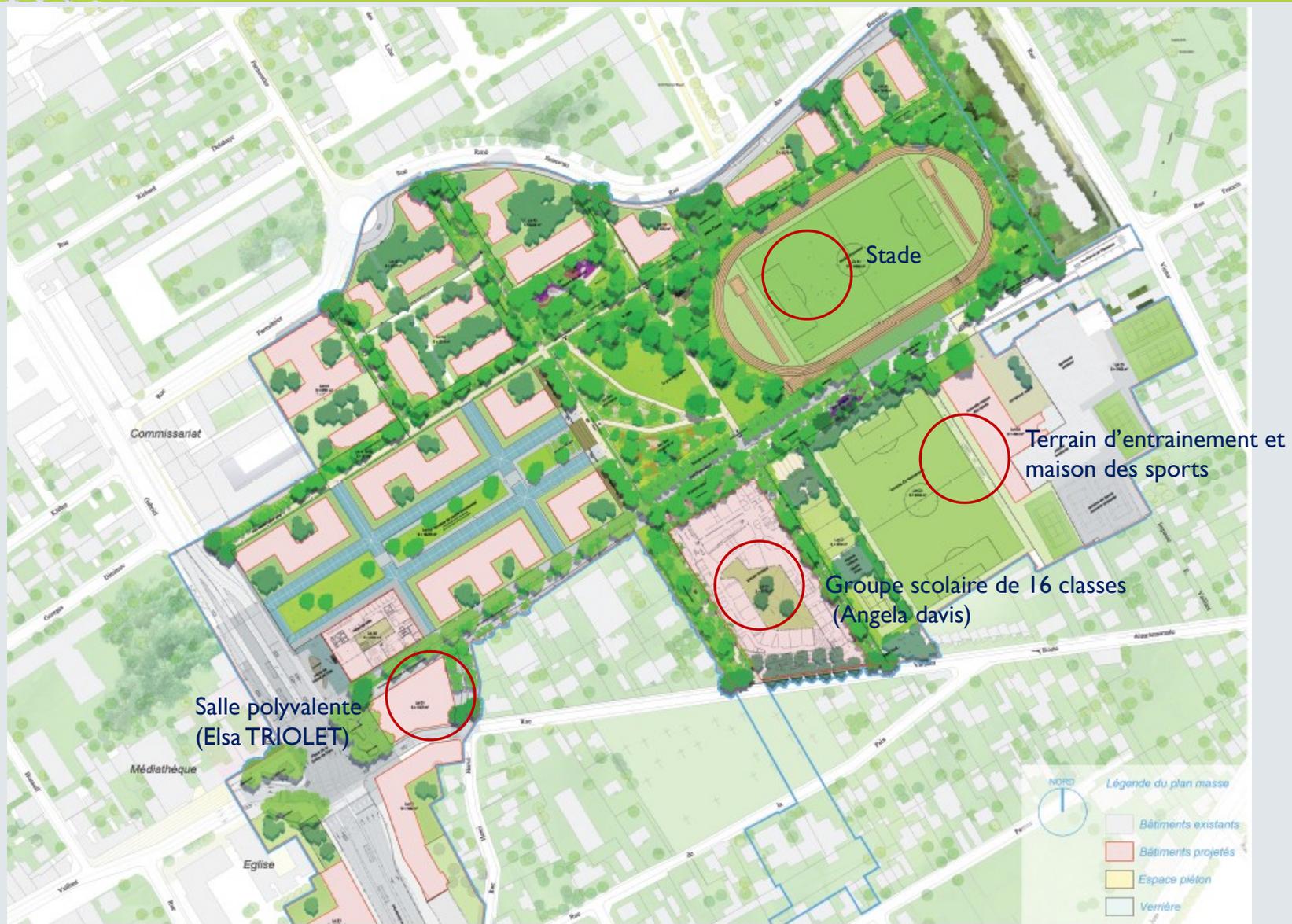


SOMMAIRE

1. Le Contexte
- 2. Le programme initial des équipements publics de la ZAC**
3. Le nouveau programme des équipements publics de la ZAC
4. Le Parc
5. Les logements et commerces
6. Le calendrier des travaux

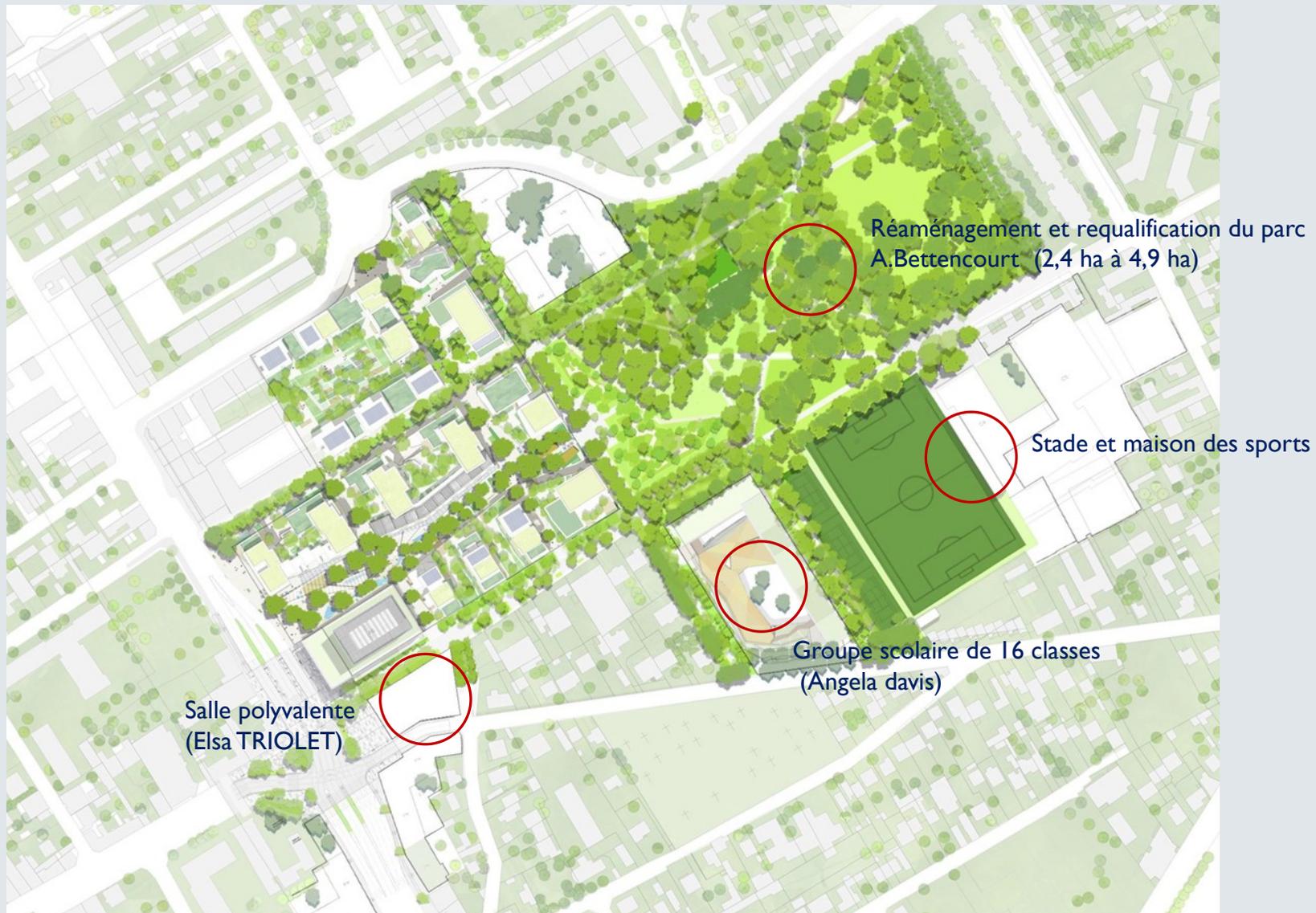
Le programme initial des équipements publics de la ZAC

Le programme avant enquête publique de juin et juillet 2013



Le programme initial des équipements publics de la ZAC

Le programme décidé par la collectivité après obtention de l'arrêté de DUP de janvier 2014

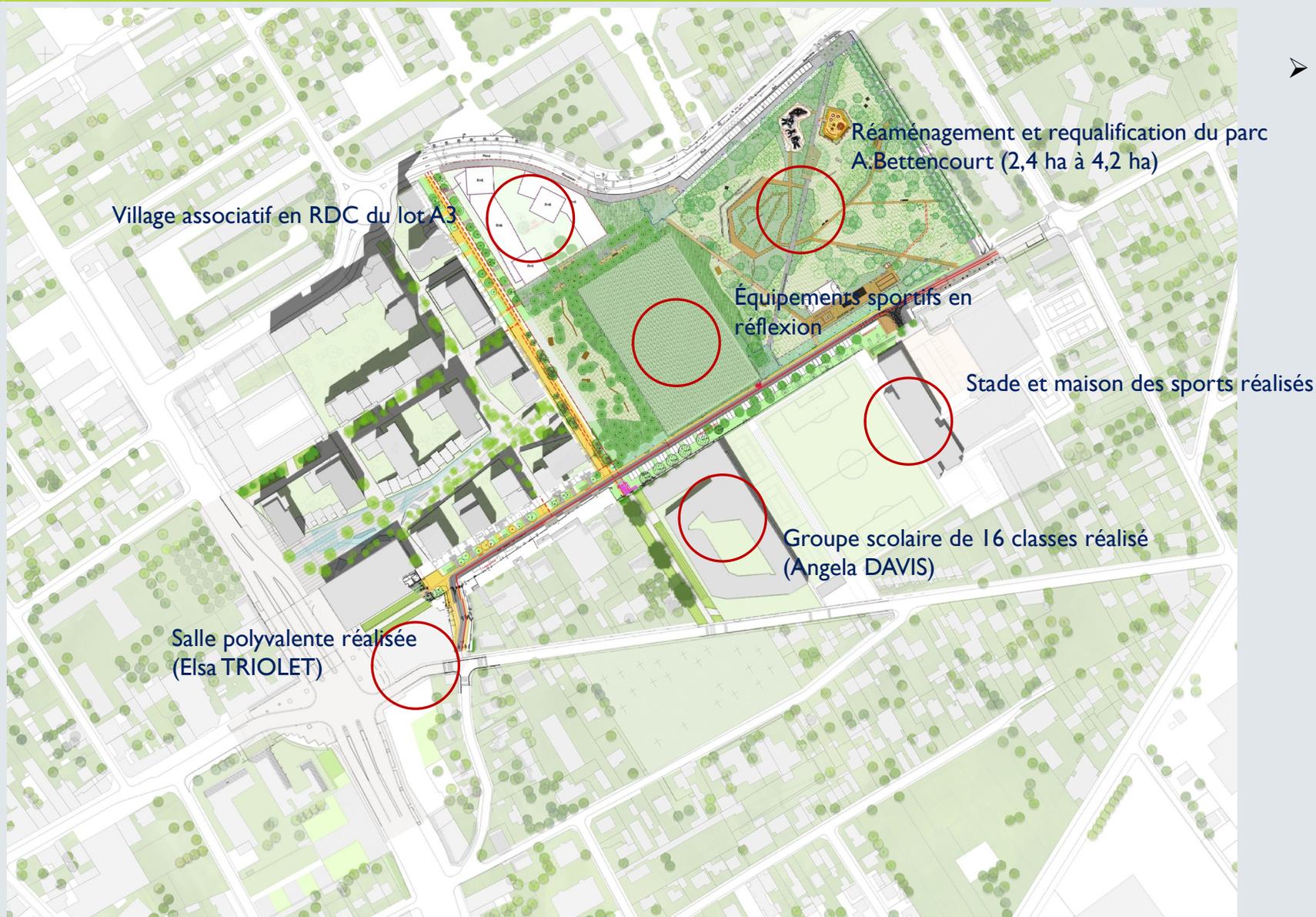




SOMMAIRE

1. Le Contexte
2. Le programme initial des équipements publics de la ZAC
- 3. Le nouveau programme des équipements publics de la ZAC**
4. Le Parc
5. Les logements et commerces
6. Le calendrier des travaux

Le nouveau programme des équipements publics de la ZAC Avant-projet de Septembre 2021



- La zone UP du PLU correspondant au parc existant et son agrandissement, permet la réalisation d'équipements sportifs



SOMMAIRE

1. Le Contexte
2. Le programme initial des équipements publics de la ZAC
3. Le nouveau programme des équipements publics de la ZAC
- 4. Le Parc**
5. Les logements et commerces
6. Le calendrier des travaux

Le Parc Un parc multi-activités !



Nouvel équipement sportif à définir

Parcours santé

Jeux 8-13 ans

Jeux 3-7 ans

Zone canine

Zone ludique (city-stade, tennis de table, terrain de boules ...)

Rue Pressensé
requallifiée et
pacifiée

Le Parc Des espaces sécurisés

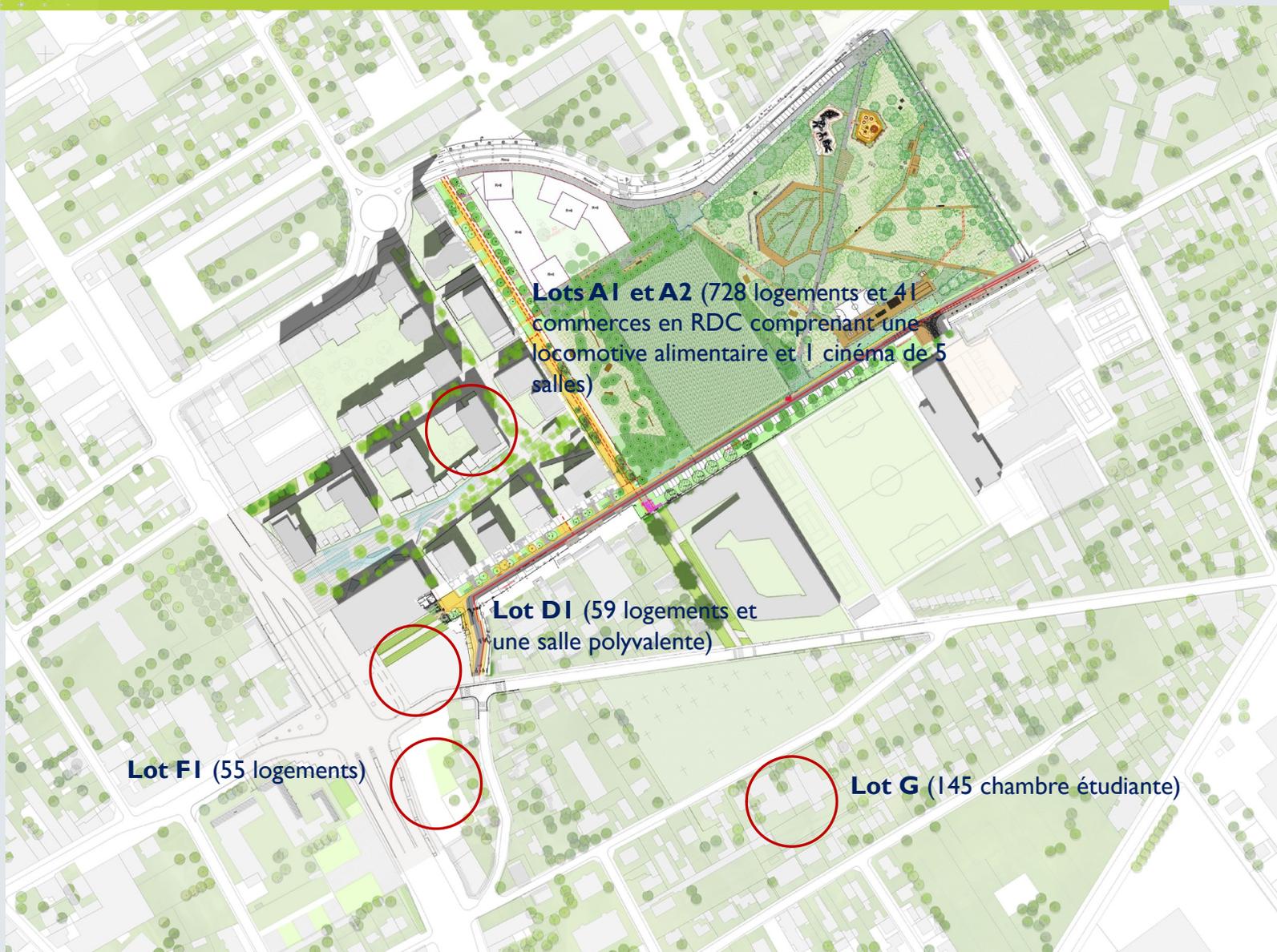




SOMMAIRE

1. Le Contexte
2. Le programme initial des équipements publics de la ZAC
3. Le nouveau programme des équipements publics de la ZAC
4. Le Parc
5. **Les logements et commerces**
6. Le calendrier des travaux

Les Logements et commerces Les opérations livrées



Les Logements et commerces

Les opérations à venir

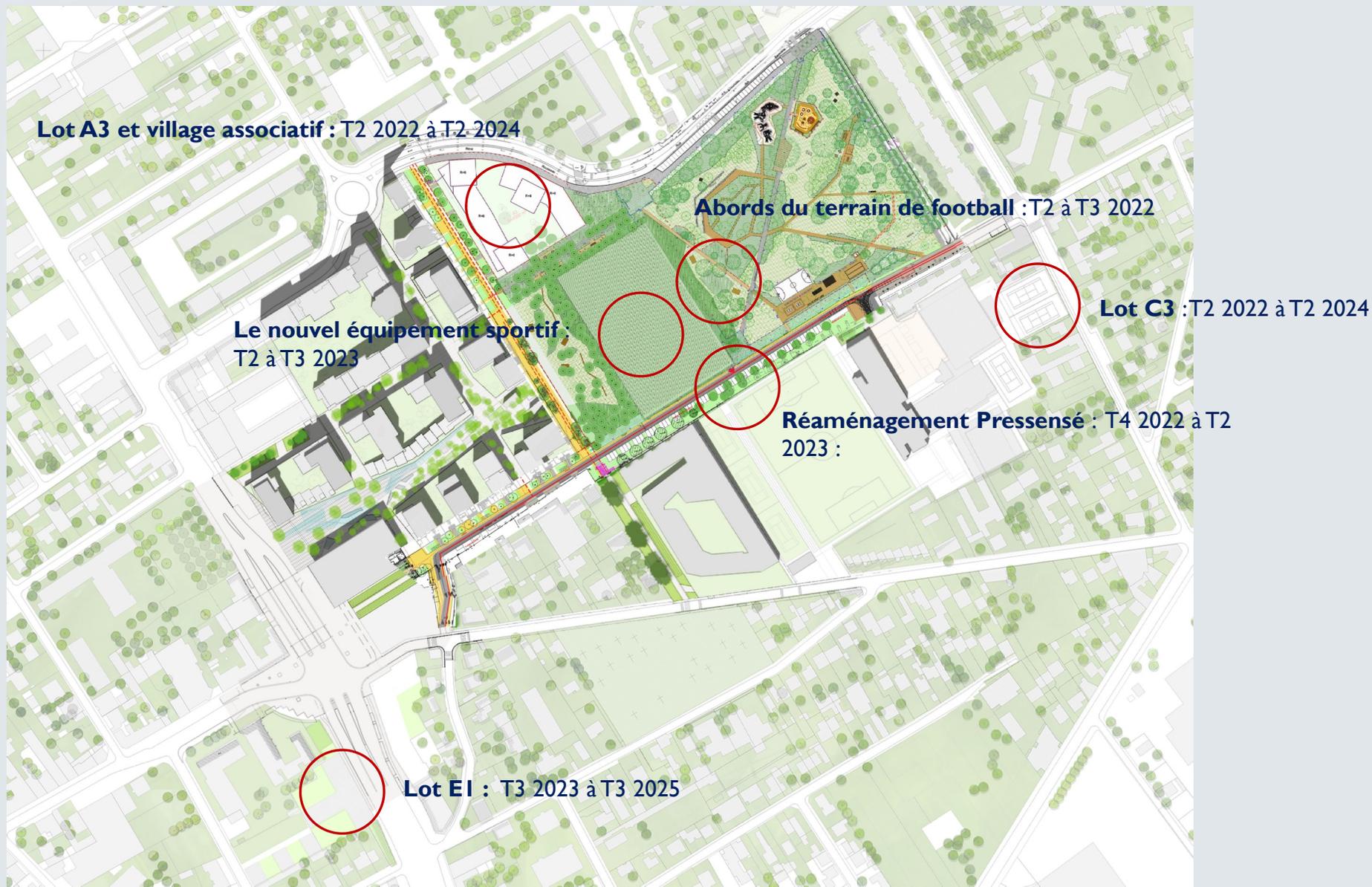




SOMMAIRE

1. Le Contexte
2. Le programme initial des équipements publics de la ZAC
3. Le nouveau programme des équipements publics de la ZAC
4. Le Parc
5. Les logements et commerces
- 6. Le calendrier des travaux**

Le calendrier des travaux



MACROLOT A1 – A2

1. Le programme initial des logements et commerces
2. Le calendrier de réalisation
3. Les évolutions





MACROLOT A1 et A2 – Programme initial des logements et commerces

Equipe et programme global

5 Architectes	<ul style="list-style-type: none"> • Agence Makan RAFATDJOU – Architecte Coordinateur • Agence HUBERT GODET • Agence ARCHIKUBIK • Agence RiO • Agence L35 (ensemble du socle commercial) • Paysagiste: ESPINAS i TARRASSO
Surfaces	18 215 m ² de commerces et 48 669 m ² de logements

728 Logements

- 291 Logements Sociaux pour AB HABITAT
- 152 logements locatifs intermédiaires
- 285 Logements en Accession Libre

3 Parkings

- 1 parking privé payant INDIGO de 520 places
- 2 parkings dédiés aux logements

Commerces

- 1 Hypermarché
- 1 Cinéma de 850 places
- 1 salle de Fitness,
- 1 pôle Médical
- 1 micro-crèche
- 49 Boutiques et Restaurants

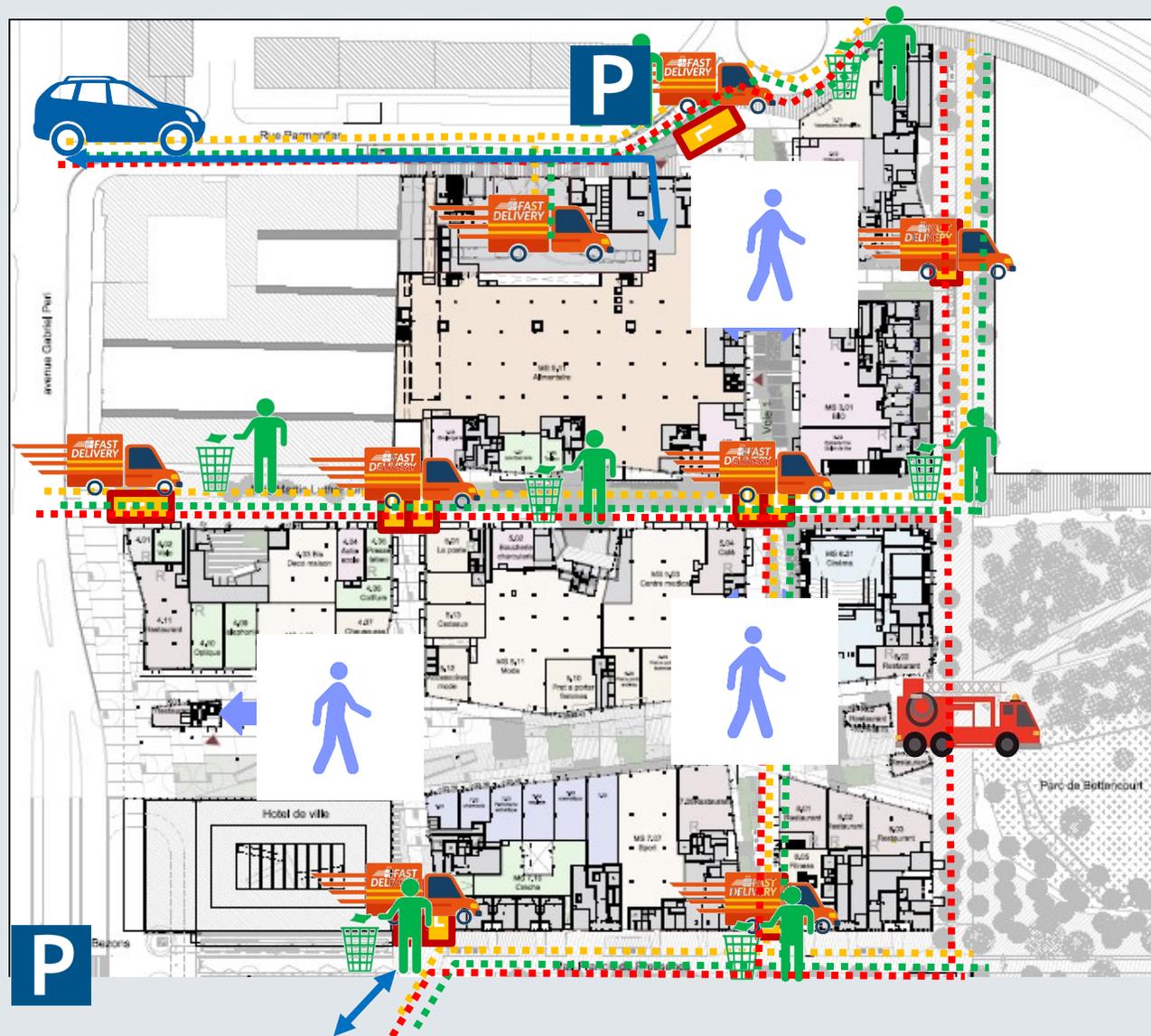
MACROLOT A1 et A2 – Programme initial des logements et commerces

Plan masse du Permis de Construire – Avril 2016



MACROLOT A1 et A2 – Programme initial des logements et commerces

Quartier piétonnier à circulation contrôlée



MACROLOT A1 et A2 – Programme initial des logements et commerces

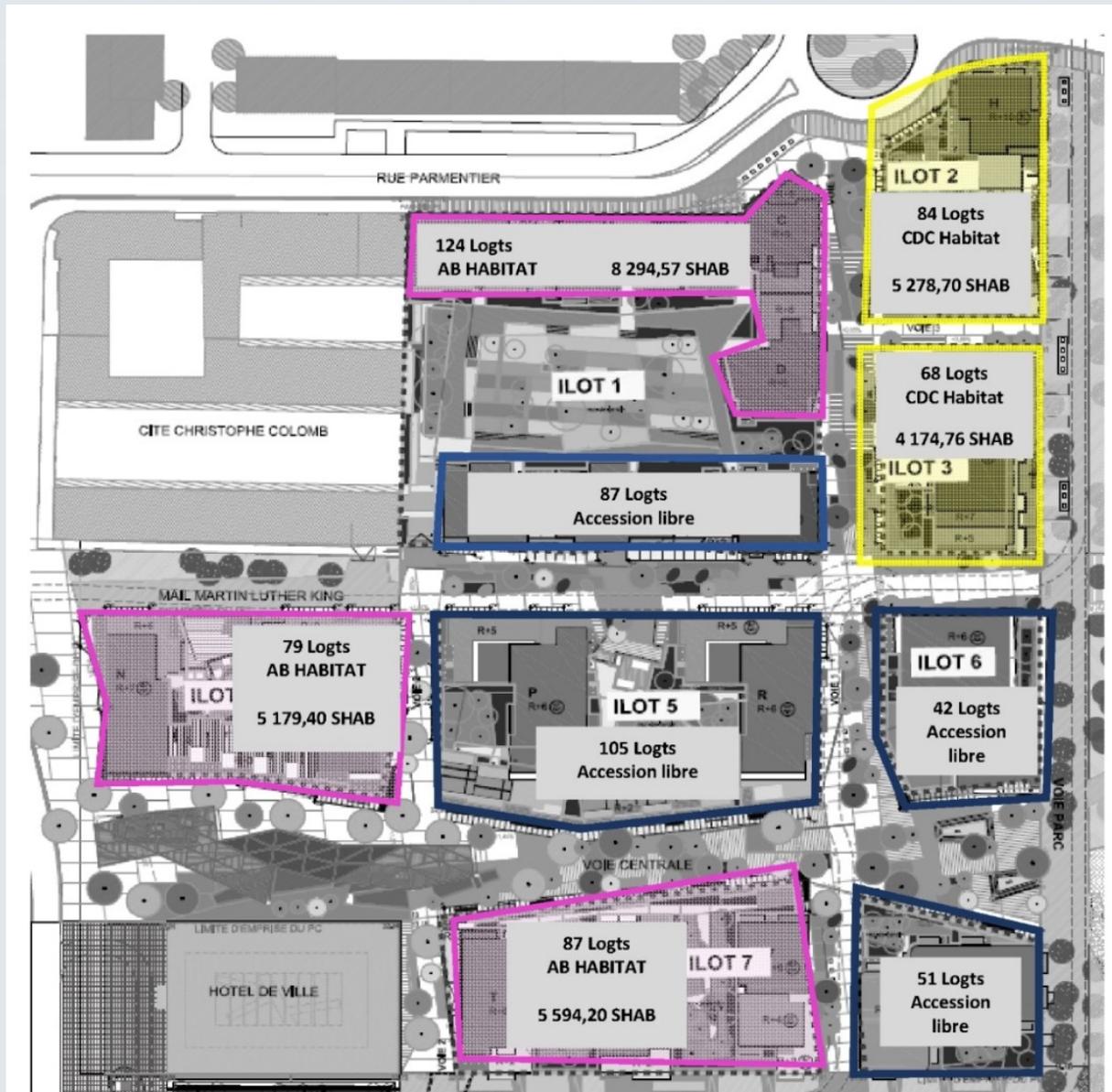
Programme logements



- 728 logements en 8 îlots
- 291 Logements Sociaux
- 152 Logements locatifs intermédiaires
- 285 Logements en Accession Libre

MACROLOT A1 et A2 – Programme initial des logements et commerces

Preneurs et gestionnaires des logements



➤ **AB HABITAT**

➤ **CDC HABITAT**

➤ **COPROPRIETES**



MACROLOT A1 et A2 – Programme initial des logements et commerces

Typologie des logements

STUDIO	2 PIECES	3 PIECES	4 PIECES	5 PIECES
66	214	226	138	84
9 %	29 %	31 %	19 %	12 %

- 62 % de logements familiaux (3 Pièces et plus)
- Une majorité d'acquéreurs en résidence principale

MACROLOT A1 et A2 – Programme initial des logements et commerces

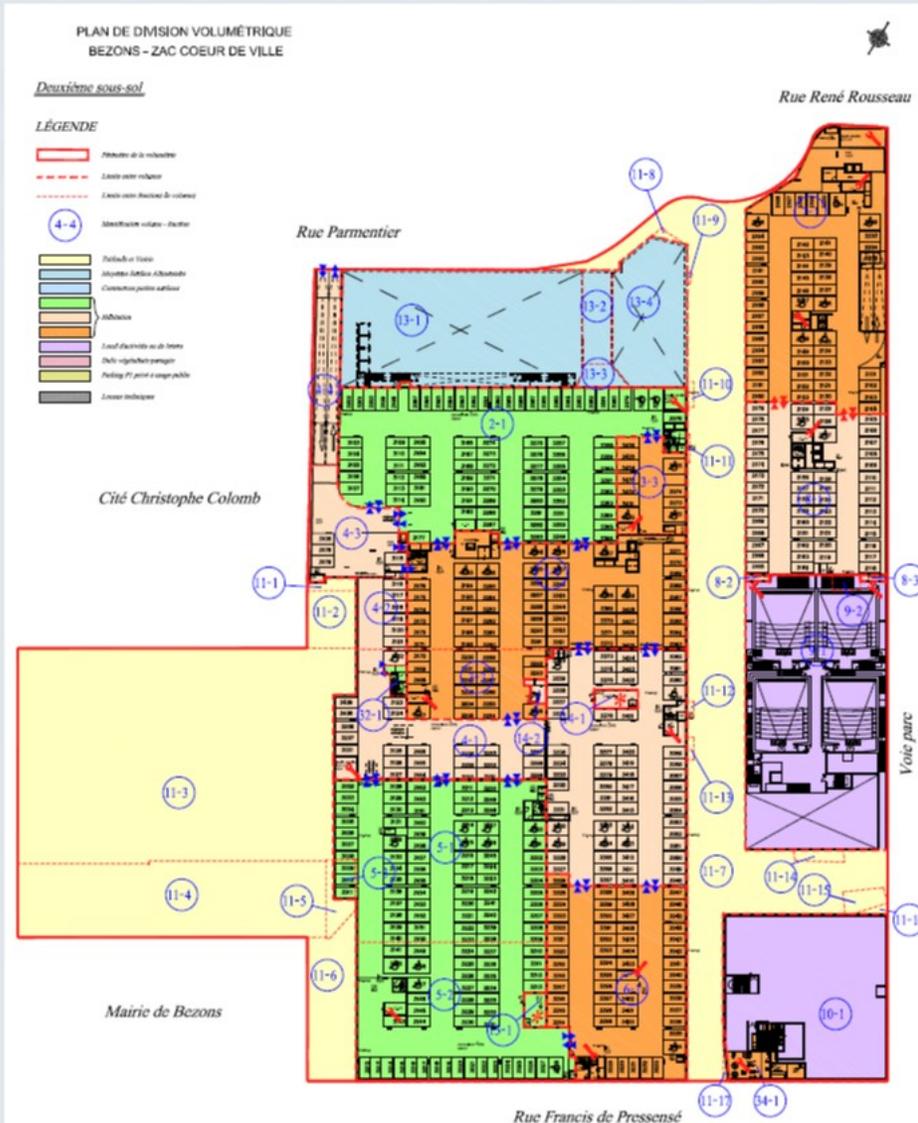
Stationnement – Parking privé payant ouvert au public



- Au 1er sous-sol, un parking public de 520 places
- Disposant de 2 entrées/sorties
- Totalement indépendant des deux parkings résidentiels privés
- Propriétaire et gestionnaire : INDIGO

MACROLOT A1 et A2 – Programme initial des logements et commerces

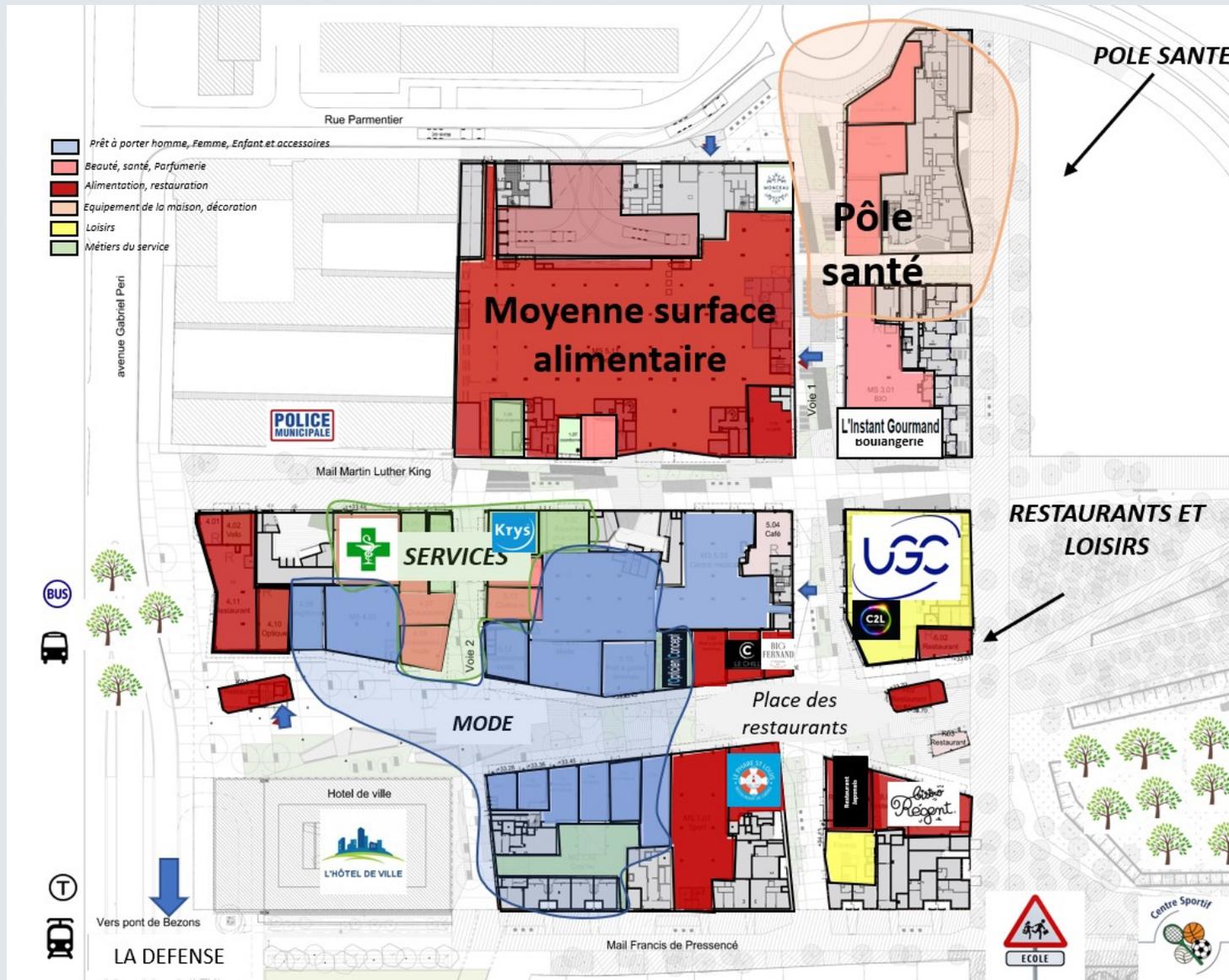
Stationnement – Parking privé



- Deux parkings totalement indépendants
- P2 (225 places sur 2 niveaux) et P3 (437 places au 2ème sous-sol)
- Dédiés aux logements

MACROLOT A1 et A2 – Programme initial des logements et commerces

Programme Commerce - Loisirs



MACROLOT A1 – A2

1. Le programme initial des logements et commerces
2. **Le calendrier de réalisation**
3. Les évolutions



MACROLOT A1 et A2 – Calendrier de réalisation

Grandes dates

- Démarrage du chantier : juin 2018
- Impact de la pandémie de COVID 19 : décalage de 6 mois
- Livraison des logements : juin et juillet 2021
- Ouverture de l'Hypermarché CARREFOUR : 29 septembre 2021
- Ouverture des commerces du mail Martin Luther King : fin octobre 2021

MACROLOT A1 et A2 – Calendrier de réalisation Programme Commerce - Loisirs

Charte d'insertion Chantier

- **Objectif contractualisé : 84.616 heures d'insertion**
- **109.569 heures réalisées, soit 130% de l'objectif**

MACROLOT A1 – A2

1. Le programme initial des logements et commerces
2. Le calendrier de réalisation
3. **Les évolutions**



MACROLOT A1 et A2 – Les évolutions

Gestion et qualité des voiries



- **Mise au point des palettes végétales et choix des végétaux avec la Ville**
- **Harmonisation du mobilier urbain avec la nouvelle charte Ville**
- **Modification des matériaux de sol, amélioration des prestations**
- **Mesures préparatoires pour la vidéoprotection en concertation avec la Directrice de la Tranquillité publique**

MACROLOT A1 et A2 – Les évolutions

Gestion et qualité des voiries

- Réflexion sur le statut des voies intérieures
 - Préférence pour une propriété et une gestion publiques
 - Volonté d'un entretien du mail commerçant correspondant à la densité d'usage
- Proposition
 - Cession des voiries à la Ville
 - Paiement d'une redevance annuelle liée à l'usage des terrasses de commerces, qui permet de financer un entretien « premium ».



MACROLOT A1 et A2 – Les évolutions Mise en location des commerces

PLAN MERCHANDISING



OUVERTS :
Body Minute, Booker Pub, Carrefour Market, Globe Trotters, Instant Gourmand, Jeff de Bruges, Krys, Pharmacie, Fils du Boucher, Saga des Marques



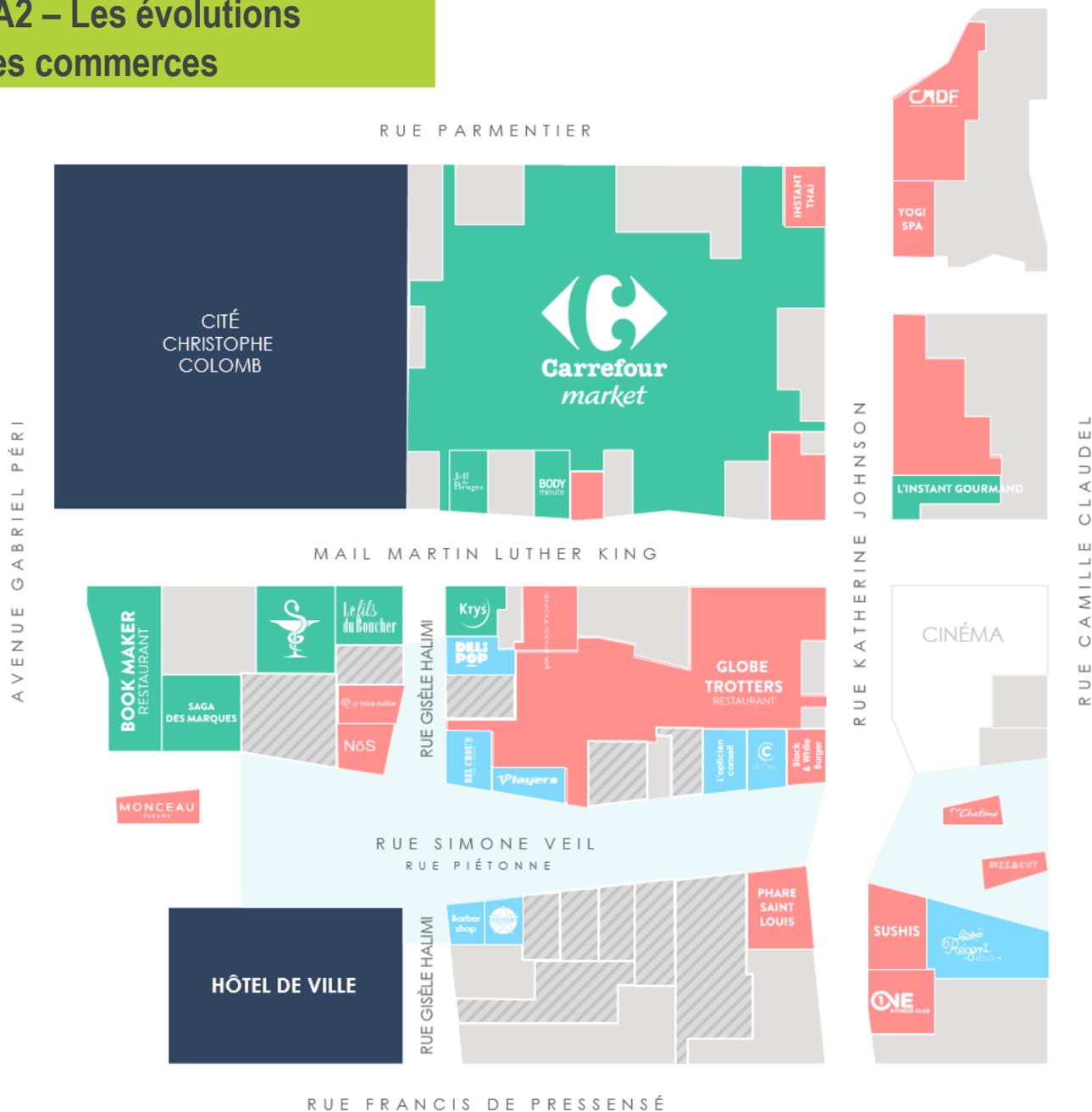
OUVERTURE PROCHAINE :
Black&White Burger, Centre médico-dentaire, Globe Trotters, Instant Thaï, Le Phare St-Louis, Monceau Fleurs, One Fitness Club, Sushis, Yogi Spa



OUVERTURE DÉBUT 2022



**Mail fermé à la circulation
Rue piétonne**



MACROLOT A1 et A2 – Les évolutions

Gestion du parking INDIGO

- Négociation d'une période de gratuité en cours
- Pour les bezonnais, et le bon fonctionnement des commerces du Cœur de Ville

LOT A3 - Evolution

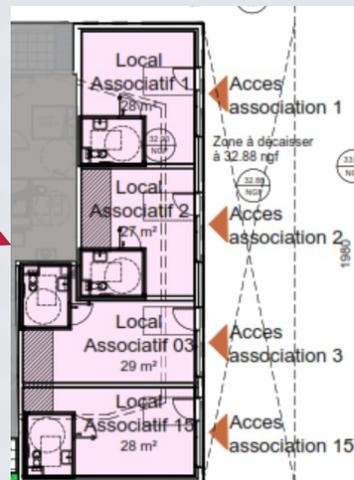


- Permis de Construire de juillet 2021
- Résidence Séniors « Cogedim Club »
- Village des associations
- 115 logements

- Permis de Construire de juin 2020
- 237 logements



LOT A3 - Evolution



- Un Village des associations avec 18 locaux indépendants
- Surfaces des locaux de 25 m² à 125 m²

