



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 15 février 2022
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2022-02-15_2676

ZAC Campus Grand Parc :
protocole d'accord entre Logirep, Sadev94, la
ville de Villejuif et l'EPT Grand-Orly Seine
Bièvre sur le secteur Dumas

L'an deux mille vingt-deux, le 15 février à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 09 février 2022. Conformément à la loi relative à la gestion de la crise sanitaire dans le cadre de l'épidémie de covid-19, le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	G. Lafon	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Représenté	P. Tordjman	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Absent		.
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	B. Vermillet	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Représentée	C. Vala	P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Représentée	J. Eugène	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Représenté	P. Sac	P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Représenté	A. Teillet	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Présente		P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	M. Nowak	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONTE Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	R. Boivin	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	J. Berenger	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Absente		.
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	AG. Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	JL. Maître	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	JL. Maître	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Absent		.
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	S. Daumin	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Représentée	I. Ben Cheikh	P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	K. Ben-Mohamed	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	P. Bell-Iloch	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	R. Dell'Agnola	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	P. Bell-Iloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	F. Sourd	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	D. Beucher	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Absent		.
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	O. Kirouane	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	P. Bouyssou	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	L. Bensarsa-Reda	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Absent		.
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Absente		.
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	C. Lefebvre	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	D. Gaulier	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	S. Bénêteau	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	F. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	JC. Kennedy	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Présent		P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	C. Vielhescaze	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	A. Id Elouali	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. Yavuz	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	S. Ostermeyer	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. Leprêtre	P
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	L. Sauerbach	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	P. Segura	P

Secrétaire de Séance : Monsieur Alexis Teillet

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			101
1 siège vacant : Viry-Chatillon			
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2642 à 2693	59	36	95

Exposé des motifs

La ZAC Campus Grand Parc a été créée le 26 septembre 2011 par la Communauté d'Agglomération du Val-de-Bievre (CAVB) devenue depuis Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre. Par délibération en date du 12 décembre 2011, la CAVB a décidé d'en confier la réalisation à Sadev94, en tant qu'aménageur.

Le périmètre de la ZAC Campus Grand Parc s'étend sur 82 hectares, constitués majoritairement par de grands terrains, propriétés de personnes publiques et de grands utilisateurs (Etat, Département, Sedif, IGR, Sadev 94, Ville, bailleurs sociaux et opérateurs fonciers publics...).

Ce périmètre intègre le secteur dit « Alexandre Dumas », Quartier Politique de la Ville « QPV » entre l'avenue du Président Allende au sud et la rue Marcel Grosmesnil à l'est, et le parc du 8 mai 1945 au nord. Le patrimoine y est propriété de LogiRep et Adoma. Situé dans la ZAC CGP, il n'est pourtant pas inscrit au dossier de réalisation et au programme de construction et des équipements publics de l'opération d'aménagement.

Ce quartier d'habitat collectif composé d'une résidence Adoma vouée à la démolition dans le cadre de la ZAC et de 294 logements sociaux appartenant à LogiRep (Groupe Polylogis) d'état très hétérogène, est marqué par la présence d'immeubles de type barres et plots de hauteur moyenne (4 à 6 étages) organisés autour d'une trame viaire privative. Le quartier se caractérise par des loyers particulièrement bas (en moyenne 6 €/m²/mois). L'agencement architectural et urbain a fait se refermer ce quartier sur lui-même au fil du temps. Différentes études urbaines de recomposition du quartier ont permis de mettre en évidence la nécessité de transformer en profondeur le quartier pour :

- l'ouvrir sur son environnement et faire le lien avec Campus Grand Parc, notamment dans ses liaisons de circulations douces,
- améliorer la qualité et le confort des logements et le cadre de vie des habitants,
- mettre en valeur les espaces publics,
- dynamiser l'îlot commercial présent sur site.

Les études menées de façon collaborative avec les acteurs du territoire ont permis de faire émerger un projet de réaménagement urbain selon la programmation prévisionnelle suivante :

- Démolition de 182 logements et relogement des 182 familles dans du neuf, dont 60 dans des reconstructions sur site et 122 dans des lots de la ZAC CGP.
- Réhabilitation de 112 logements et leur résidentialisation.
- Construction de 370 logements au maximum (22 300 m² de surface de plancher ou SDP) dont environ 36 % de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS/PLS) et 64 % de logements en accession à la propriété.
- Extension du Parc du 8 mai 1945 d'environ 1 500 m² supplémentaires.
- Réaménagement de la voirie interne au quartier et rétrocession des voies et ouvrages destinés au futur domaine public routier.
- Accord avec Sadev 94 pour l'attribution de 81 logements sociaux supplémentaires PLS au maximum dans des lots de la ZAC.

Les grands principes du projet de réaménagement urbain ont été présentés en réunion publique par la Ville de Villejuif, la Groupe Polylogis et Sadev 94 le 13 octobre 2021 en présence de plus de 120 résidents du quartier.

Le présent protocole a ainsi pour objet de définir les engagements de chaque partie pour mener à bien le réaménagement urbain du quartier « Alexandre Dumas » dans toutes ses dimensions techniques, calendaires, financières et juridiques.

Il est proposé au Conseil Territorial d'approuver ce projet de protocole, annexé à la présente délibération.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu les délibérations de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre :

- n°09.03.30 du 30 mars 2009 définissant les modalités de conduite de projet de l'opération d'aménagement dite "Cancer Campus" ;
- n°10.06.28 – 9/19 du 28 juin 2010 déclarant d'intérêt communautaire la ZAC Cancer Campus ;
- n°10.06.28 - 10/19 du 28 juin 2010 définissant les objectifs et modalités d'engagement de la concertation préalable à la création et à la réalisation de la ZAC reconnue d'intérêt communautaire ;
- n° 11.01.24 – 2/8 du 24 janvier 2011 tirant le bilan de la concertation publique préalable à la création de la ZAC Cancer campus ;
- n° 11.09-26 – 2/21 du 26 septembre 2011 tirant le bilan de la concertation publique complémentaire préalable à la création de la ZAC Cancer Campus ;
- n° 11.09-26 – 3/21 du 26 septembre créant la ZAC Cancer Campus ;
- n°11.12.12 – 1/16 du 12 décembre 2011 approuvant la convention de concession et désignant SADEV 94 comme aménageur de la ZAC Cancer Campus ;
- n°13.01.28 du 28 janvier 2013 renommant la ZAC « Campus Grand Parc » ;
- n°15.12.21 1/5, 2/5, 3/5 du 21 décembre 2015 approuvant le dossier de réalisation, le programme des équipements publics et l'avenant N°1 au traité de concession d'aménagement de la ZAC entre la CAVB et SADEV 94 ;

Vu les délibérations du Conseil territorial de l'Etablissement Public Grand-Orly Seine Bièvre :

- n°16_06_28_161 du 28 juin 2016 sollicitant Monsieur le Préfet pour la déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité ;
- n° 2016_12_13_393 du 13 décembre 2016 approuvant le Compte rendu annuel 2015 de la ZAC Campus Grand Parc ;
- n° 2017-06-27_684 du 27 juin 2017 approuvant le montant de la participation des constructeurs aux équipements publics ;
- n° 2017-06-27_685 du 27 juin 2017 accordant une garantie d'emprunt pour un prêt contracté par SADEV 94 ;
- n° 17-11-07_820 du 7 novembre 2017 approuvant le Compte rendu annuel 2016 de la ZAC Campus Grand Parc ;
- n° 2018-02-13_910 du 13 février 2018 approuvant la déclaration de projet et sollicitant la déclaration d'utilité publique de la ZAC Campus Grand Parc et l'arrêté de cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet ;
- n° 18-06-26_1090 du 26 juin 2018 approuvant le Compte rendu annuel 2017 de la ZAC Campus Grand Parc ;
- n° 18-06-26_1091 du 26 juin 2018 approuvant l'avenant n°2 au traité de concession conclu entre l'EPT et SADEV 94 pour la réalisation de l'opération ;
- n° 2019-03-26_1310 du 26 mars 2019 approuvant la modification n°1 du dossier de réalisation de la ZAC ;
- n° 2019-10-08_1598 du 8 octobre 2019 exonérant l'IGR de la participation aux équipements publics pour les activités de service publics sanitaires/hospitalières ;
- n° 2019-10-08_1597 du 8 octobre 2019 approuvant le Compte rendu annuel 2018 de la ZAC Campus Grand Parc ;
- n° 2021-01-26_2243 du 26 janvier 2021 approuvant le Compte rendu annuel 2019 de la ZAC Campus Grand Parc ;

Vu l'avis favorable du Conseil Municipal de Villejuif du 14 février 2022 ;

Considérant les études de reconfiguration urbaine du quartier menées par le Groupe Logirep/Polylogis ;

Considérant l'accord de la Ville de Villejuif pour le programme prévisionnel d'aménagement ;

Considérant l'accord de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre pour le programme prévisionnel d'aménagement au titre de sa qualité de concédant de la ZAC Campus Grand Parc ;

Considérant l'imbrication forte avec le développement de la ZAC Campus Grand Parc par Sadev 94, notamment en termes de cohésion urbaine d'ensemble, d'impacts financiers et de relocalisation des logements démolis ;

Considérant le projet de protocole quadripartite entre l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, la ville de Villejuif, Sadev94 et Logirep, ayant pour objet le réaménagement du quartier Alexandre Dumas au sein de la ZAC Campus Grand Parc ;

Entendu le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le projet de protocole entre l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, la ville de Villejuif, Sadev94 et Polylogis ayant pour objet le réaménagement du quartier Alexandre Dumas au sein de la ZAC Campus Grand Parc, annexé à la présente.
2. Autorise le Président à signer ledit protocole et tout document afférent.
3. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 95

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 21 février 2022 ayant été publiée le 21 février 2022



A Vitry-sur-Seine, le 21 février 2022

Le Président

Michel LEFRETRE

Réaménagement urbain du quartier « Alexandre Dumas » à Villejuif



PROTOCOLE QUADRIpartite

Ville de Villejuif

Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine
Bièvre

LogiRep / Groupe Polylogis

Sadev 94



Entre :

La commune de Villejuif, représentée par son Maire, Conseiller départemental, Monsieur Pierre Garzon, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du

Ci-après dénommée « Villejuif », ou « La Ville », ou « La Commune » ,

ET

L'Etablissement Public Territorial « Grand-Orly Seine Bièvre », représenté par son Président, Monsieur Michel LEPRÊTRE, dûment habilité à signer le présent protocole par délibération du conseil de territoire en date du

Ci-après dénommé « l'EPT », ou « Grand-Orly Seine Bièvre », ou « GOSB » ,

ET

LogiRep, société mère du Groupe Polylogis, société anonyme d'HLM dont le siège social est à SURESNES (92150), 127 rue Gambetta, identifiée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro unique 393 542 428 et immatriculée au RCS de NANTERRE, représentée par Madame Karine Julien-Elkaïm, agissant en qualité de Présidente du Directoire de LogiRep, dûment habilitée à l'effet des présentes,

Ci-après dénommé « LogiRep » ,

ET

SADEV 94, société anonyme d'économie mixte dont le siège social est à VINCENNES (94300), 31 rue Anatole France, identifiée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro unique 341 214 971 et immatriculée au RCS de CRETEIL, représentée par Monsieur Christophe Richard, agissant en sa qualité de Directeur Général de ladite société, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 14 mai 2019,

Ci-après dénommé « Sadev 94 » , ou « L'Aménageur » ,

PREAMBULE

La ZAC Campus Grand Parc (CGP) a été créée le 26 septembre 2011 par la Communauté d'Agglomération du Val-de-Bièvre (CAVB) devenue depuis Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (EPT 12).

Par délibération en date du 12 décembre 2011, la CAVB a décidé d'en confier la réalisation à Sadev94, en tant qu'aménageur.

Le site se caractérise par une situation géographique exceptionnelle, point culminant du Val-de-Marne, en rebord du plateau de Villejuif ; et un environnement scientifique de premier plan, avec notamment la présence du centre Gustave Roussy (GR), centre spécialisé dans les traitements contre le cancer, de renommée internationale.

Le site a bénéficié de la décision des pouvoirs publics d'y implanter une gare d'interconnexion des métros ligne 14 / ligne 15 du réseau Grand Paris Express.

Le projet Campus Grand Parc prévoit le développement de plus de 400 000 m² de surface de plancher avec notamment 200 000 m² consacrés au développement économique, scientifique, hospitalier et universitaire et la création de plus de 3 000 logements neufs et de services et équipements publics associés. L'opération vise à développer un campus urbain à vocation internationale, associant les fonctions urbaines (habitat, commerce, services, transports publics...) à une mise en valeur des enjeux liés à la science et la santé.

Le périmètre de la ZAC s'étend sur 82 hectares, constitués majoritairement par de grands terrains, propriétés de personnes publiques et de grands utilisateurs (Etat, Département, Sedif, GR, Sadev 94, Ville, bailleurs sociaux et opérateurs fonciers publics...).

Ce périmètre intègre le secteur dit « Alexandre Dumas », Quartier Politique de la Ville « QPV » entre l'avenue du Président Allende au sud et la rue Marcel Grosmesnil à l'est, et le parc du 8 mai 1945 au nord. Le patrimoine y est propriété de LogiRep et Adoma. Situé dans la ZAC CGP, il n'est pourtant pas inscrit au dossier de réalisation et au programme de construction et des équipements publics de l'opération d'aménagement.

Ce quartier d'habitat collectif composé d'une résidence Adoma vouée à la démolition dans le cadre de la ZAC et de 294 logements sociaux appartenant à LogiRep (Groupe Polylogis) d'état très hétérogène, est marqué par la présence d'immeubles de type barres et plots de hauteur moyenne (4 à 6 étages) organisés autour d'une trame viaire privative. Le quartier se caractérise par des loyers particulièrement bas (en moyenne 6 €/m²/mois). L'agencement architectural et urbain a fait se refermer ce quartier sur lui-même au fil du temps. Différentes études urbaines de recomposition du quartier ont permis de mettre en évidence la nécessité de transformer en profondeur le quartier pour :

- l'ouvrir sur son environnement et faire le lien avec Campus Grand Parc, notamment dans ses liaisons de circulations douces,
- améliorer la qualité et le confort des logements et le cadre de vie des habitants,
- mettre en valeur les espaces publics,
- dynamiser l'îlot commercial présent sur site.

Les études menées de façon collaborative avec les acteurs du territoire ont permis de faire émerger un projet de réaménagement urbain selon la programmation prévisionnelle suivante :

- Démolition de 182 logements et relogement des 182 familles dans du neuf, dont 60 dans des reconstructions sur site et 122 dans des lots de la ZAC CGP.

- Réhabilitation de 112 logements et leur résidentialisation.
- Construction de 370 logements au maximum (22 300 m² de surface de plancher ou SDP) dont environ 36 % de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS/PLS) et 64 % de logements en accession à la propriété.
- Extension du Parc du 8 mai 1945 d'environ 1 500 m² supplémentaires.
- Réaménagement de la voirie interne au quartier et rétrocession des voies et ouvrages destinés au futur domaine public routier.
- Accord avec Sadev 94 pour l'attribution de 81 logements sociaux supplémentaires PLS au maximum dans des lots de la ZAC.

Les grands principes du projet de réaménagement urbain ont été présentés en réunion publique par la Ville de Villejuif, les sociétés du Groupe Polylogis (LogiRep, CitAme et LogiH) et Sadev 94 le 13 octobre 2021 en présence de plus de 120 résidents du quartier.

CONSIDERANT :

- Les études de reconfiguration urbaine du quartier menées par le Groupe Polylogis,
- L'accord de la Ville de Villejuif pour le programme prévisionnel d'aménagement,
- L'accord de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre pour le programme prévisionnel d'aménagement au titre de sa qualité de concédant de la ZAC Campus Grand Parc,
- L'imbrication forte avec le développement de la ZAC Campus Grand Parc par Sadev 94, notamment en termes de cohésion urbaine d'ensemble, d'impacts financiers et de relocalisation des logements démolis,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DU PROTOCOLE

Le présent protocole a pour objet de définir les engagements de chaque partie pour mener à bien le réaménagement urbain du quartier « Alexandre Dumas » dans toutes ses dimensions techniques, calendaires, financières et juridiques.

ARTICLE 2 – ENGAGEMENTS DES SOCIÉTÉS DU GROUPE POLYLOGIS (LOGIREP, CITAME, LOGIH)

2.1 – Elaboration du projet de réaménagement urbain du quartier « Alexandre Dumas »

Les sociétés du Groupe Polylogis s'engagent à proposer un projet de réaménagement urbain du quartier comprenant les caractéristiques suivantes :

- Programmation de la nouvelle constructibilité de 22 300 m² SDP de logements maximum, comprenant 36% de logements sociaux (dont 60 logements PLAI et PLUS destinés aux relogements, et le complément en logements PLS, avec un maximum de 65) et 64% de logements en accession à la propriété (environ 233 logements).

- Respect de la Charte de la promotion et de la construction de Villejuif, sauf les dérogations convenues entre les parties sur les typologies de logement.
- Extension du parc du 8 mai 1945 de de 1 540 m², sous maîtrise d'ouvrage et financement des sociétés du Groupe Polylogis.
- Réalisation des voies de desserte et ouvrages publics tels que prévus dans le plan masse une fois validé, sous maîtrise d'ouvrage et financement des sociétés du Groupe Polylogis.

La reconstitution des surfaces commerciales existantes (environ 380 m²) se fera soit sur l'îlot A5 (cf. articles 2.10 et 3.6) soit sur site ou à proximité si cela est possible.

Ce projet devra être concerté avec les riverains et habitants de façon à obtenir sa légitimation auprès de la population, selon une méthodologie à définir. Les sociétés du Groupe Polylogis devront participer activement à ces démarches de démocratie participative.

Ce projet devra prendre en compte les prescriptions de la ZAC, notamment celles issues du Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUE), cf. annexe 1.

LogiRep s'engage à ne pas reloger de locataires dans les logements du quartier qui ont été libérés de leurs occupants en prévision de leur démolition. LogiRep s'engage également à flécher prioritairement les logements libérés dans les immeubles destinés à être réhabilités aux occupants des immeubles destinés à être démolis.

2.2 – Réhabilitation des résidences existantes sur le quartier « Alexandre Dumas »

LogiRep s'engage à réhabiliter 112 logements existants sur le site. Ces réhabilitations consisteront notamment en les prestations suivantes : isolation thermique par l'extérieur, menuiseries extérieures, ventilation, étanchéité toiture, mise en conformité électrique, colonnes EU/EP, reprise totale des cuisines et salles de bain, portes palières et peintures parties communes. Cette démarche impliquera une résidentialisation des abords : reprise complète des espaces extérieurs y compris parkings.

Le coût de ces travaux est estimé à environ 5 365 k€ HT pour 8 867,80 m² SHAB.

LogiRep s'engage dans ce cadre à ne pas augmenter les loyers des résidents actuels de ces logements sachant :

- qu'une troisième ligne de quittance pourra le cas échéant être mise en place suite à la réhabilitation énergétique en cas de baisse de consommation, sans que cela puisse toutefois conduire à une augmentation du reste à charge,
- que des loyers modérés seront mis en place pour les places de parking sécurisés.

Ces réhabilitations devront viser un objectif d'achèvement à mi-2025 tel que figuré au calendrier général à l'article 6.2.

2.3 - Prix de vente des droits à construire des sociétés du Groupe Polylogis sur le quartier « Alexandre Dumas »

LogiRep s'engage à céder à sa filiale promotion LogiH des droits à construire pour réaliser les logements en accession dans le quartier « Alexandre Dumas » à une charge foncière de 1 050 €HT/m² SDP. Cette charge foncière ne comprend pas la participation constructeur due à Sadev 94 (cf. articles 2.7, 3.4 et 5.2).

Le prix de vente des logements à construire ne dépassera pas à la date de commercialisation la valeur en zone plus tendue prévue à la charte de la construction et de la promotion de Villejuif, valeur qui est aujourd'hui de 4 833 € HT/m² de surface utile (SU), soit 5 099 € TTC/m² SU pour des logements vendus en TVA à 5,5 % et 5 800 € TTC/m² SU pour des logements vendus en TVA à 20 %.

2.4 - Calendrier – mise au point du projet de réaménagement

Les sociétés du Groupe Polylogis ont proposé une première version du projet de réaménagement urbain du quartier, présentant notamment :

- La constructibilité prévue, en m² SDP, en nombre de logements et leur typologie social/accession,
- Le principe d'implantation du groupe scolaire,
- Le projet des espaces publics au stade de la faisabilité,
- Un calendrier de développement des démolitions, réhabilitations, constructions nouvelles. Ce calendrier sera intégré au calendrier général à l'article 6.2.

La version finale du projet de réaménagement urbain du quartier reste à valider entre les parties.

Les présentations ultérieures seront faites dans le cadre d'un comité de suivi (cf. article 6).

2.5 – Objectifs d'échanges fonciers selon l'implantation du groupe scolaire

Le futur groupe scolaire étant prévu sur des emprises foncières aujourd'hui propriété de LogiRep, LogiRep s'engage à céder à Sadev 94 l'emprise nécessaire pour la construction de ce groupe scolaire, sans soulte. Cette cession se fera en échange de la cession sans soulte par Sadev 94 à LogiRep de la même emprise sur la parcelle cadastrée I189 prévue initialement pour l'implantation du futur groupe scolaire.

2.6 - Clause de retour à meilleure fortune relative aux coûts de démolition

En cas de coûts de mise en état des sols qui se révéleraient inférieurs aux estimations prévues, LogiRep s'engagera à diminuer la constructibilité d'ensemble du site du montant de recettes correspondant à la différence de prix entre les estimations des démolitions et le réalisé effectif.

A ce jour, les coûts de mise en état des sols (travaux et honoraires) sont estimés à : 7 895 604 €HT non actualisables.

2.7 - Convention de participation (article L311-4 du code de l'urbanisme)

Les sociétés du Groupe Polylogis s'engagent à signer chaque convention de participation à proposer par Sadev 94 (cf. article 3.4 et 5.2) avant le dépôt du ou des permis de construire concernés. Cette convention de participation fixe une participation du constructeur aux coûts des équipements publics de la ZAC de 153 €/m² conformément à la délibération du Territoire du 27 juin 2017. Un modèle de convention de participation est annexé au protocole (cf. annexe 2).

2.8 - Convention d'association (article L311-5 du code de l'urbanisme)

Sur proposition de Sadev 94, LogiRep s'engage (ou engagera le constructeur) à signer la convention d'association à proposer par Sadev 94 afin de coordonner le projet immobilier avec les actions prévues dans la ZAC.

2.9 - Rétrocession des ouvrages publics nouveaux dans le patrimoine de l'autorité compétente

L'ensemble des voiries, espaces verts, espaces libres, réseaux ou autres équipements nouveaux (« les ouvrages ») feront l'objet d'une rétrocession gratuite par les sociétés du Groupe Polylogis à la collectivité territoriale ou l'Etablissement public territorial compétent (« l'autorité compétente »).

La conception et la réalisation de ces ouvrages devront associer les services de l'autorité compétente (validation des études, validation des échantillons, participations aux réunions de chantier...), selon des modalités à définir en comité de suivi.

Les ouvrages réalisés en application du projet urbain retenu et ayant vocation à revenir dans le patrimoine de l'autorité compétente lui appartiendront au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

Dès l'achèvement des ouvrages, la société concernée du Groupe Polylogis doit inviter l'autorité compétente à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. L'autorité compétente ne peut

refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter la société concernée du Groupe Polylogis à remédier aux défauts constatés. En cas de refus de l'autorité compétente de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.

La société concernée du Groupe Polylogis a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de l'autorité compétente un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des ouvrages.

L'achèvement est réputé réalisé au plus tard dès leur ouverture au public (dès leur mise en exploitation en ce qui concerne les réseaux).

Le classement des voies à l'intérieur de la zone dans la voirie publique est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur.

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, la société concernée du Groupe Polylogis fournit à l'autorité compétente une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation opérationnelle.

Jusqu'à la remise des ouvrages, ceux-ci seront entretenus en bon état par la société concernée du Groupe Polylogis.

2.10 - Lot A5

Le projet nécessitant la relocalisation de 63 logements sociaux (environ 5 000 m² SDP répartis en 27 logements PLAI, 36 PLUS avec loyer minoré) dans le lot A5 de la ZAC, LogiRep s'engage à régulariser une promesse synallagmatique de vente (PSV) avec Sadev 94 au plus tard le 28 février 2022.

Cette PSV pourra intégrer en tant que de besoin les 700 m² SDP de locaux commerciaux en rez-de-chaussée à acquérir intégralement par LogiRep pour lesquels il se portera investisseur.

Ces logements seront réalisés en maîtrise d'ouvrage directe de LogiRep.

Cette PSV fixera une charge foncière de 600 €HT/m² SDP pour les logements sociaux et le cas échéant 250 €HT/m² pour les surfaces commerciales, semblable aux prix pratiqués dans la ZAC CGP.

Cette PSV fixera les conditions suspensives (notamment de maîtrise foncière, de mise en état des sols et démolitions) à lever pour la date de réalisation de la vente prévue en 2023 ou 2024.

2.11 - Lot C1c

Le lot C1c est prévu pour comprendre au maximum 124 logements sociaux pour une surface de 7 465 m² de SDP.

Le projet nécessitant la relocalisation de 59 logements sociaux supplémentaires répartis en 26 logements PLAI et 33 PLUS dans la ZAC hors lot A5, LogiRep s'engage à régulariser une promesse synallagmatique de vente (PSV) sur le lot C1c avec Sadev 94 au plus tard le 28 février 2022.

Le complément de logements comprendra un maximum de 65 logements PLS. Ces logements PLS feront l'objet d'un travail avec Action Logement pour viser un maximum de relogements de salariés de la commune.

Ces logements seront réalisés en maîtrise d'ouvrage directe de LogiRep.

Cette PSV fixera une charge foncière de 600 €HT/m² SDP pour les logements sociaux.

Cette PSV fixera les conditions suspensives à lever pour la date de réalisation de la vente prévue en 2023 ou 2024.

2.12 – Engagement vis-à-vis des locataires des bâtiments à démolir qui seront relogés

LogiRep s'engage à proposer et attribuer conformément à la loi un logement au reste à charge équivalent à surface égale dans les logements neufs à construire dans la ZAC, ou dans les logements réhabilités qui viendraient à être vacants.

2.13 - Démocratie participative

Les sociétés du Groupe Polylogis s'engagent à assumer avec la Ville la responsabilité et le financement des démarches de démocratie participative à mettre en œuvre pour faire aboutir le projet.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DE SADEV 94

3.1 - Réaménagement urbain du quartier « Alexandre Dumas »

Sadev 94 s'engage à mobiliser tous les prestataires nécessaires pour approfondir le projet urbain validé, vérifier sa compatibilité avec le programme et les documents cadres de la ZAC et faire ses meilleurs efforts pour accompagner les sociétés du Groupe Polylogis dans son aboutissement.

3.2 – Objectifs d'échanges fonciers selon l'implantation du groupe scolaire

Le futur groupe scolaire étant prévu sur des emprises foncières aujourd'hui propriété de LogiRep, Sadev 94 s'engage à accepter l'acquisition de l'emprise nécessaire pour la construction de ce groupe scolaire, sans soulte. Cette acquisition se fera en échange de l'acquisition sans soulte par LogiRep auprès de Sadev 94 de la même emprise sur la parcelle cadastrée I189 prévue initialement pour l'implantation du futur groupe scolaire.

3.3 - Dossier de réalisation et programme de construction de la ZAC ; autres documents cadres de la ZAC

Sadev 94 s'engagera le cas échéant à préparer la modification du dossier de réalisation comprenant le programme de construction de la ZAC pour le mettre en conformité avec le projet urbain du quartier « Alexandre Dumas », et le soumettre à la Ville et le Territoire pour son approbation et sa délibération.

Dans le cas où des modifications d'autres documents de ZAC s'avéreraient nécessaires, Sadev 94 s'engagera à les réaliser.

Ces modifications seront établies dans un calendrier viable avec le calendrier de développement du programme de construction (cf. article 6.2).

3.4 - Convention de participation (article L311-4 du code de l'urbanisme)

Sadev 94 s'engage à proposer la rédaction de chaque convention de participation (cf. articles 2.7 et 5.2), à les soumettre aux sociétés du Groupe Polylogis et au Territoire et à les signer avant le dépôt du ou des permis de construire concernés.

Un modèle de convention de participation est annexé au protocole (cf. annexe 2).

3.5 - Convention d'association (article L311-5 du code de l'urbanisme)

Le cas échéant, Sadev 94 s'engage à proposer la rédaction d'une convention d'association à signer avec le porteur de projet immobilier afin de le coordonner avec les actions prévues dans la ZAC.

3.6 - Lot A5

Pour la relocalisation des logements dans le lot A5 selon les caractéristiques indiquées à l'article 2.10, Sadev 94 s'engage à régulariser une promesse synallagmatique de vente (PSV) avec LogiRep au plus tard le 28 février 2022.

Cette PSV fixera une charge foncière de 600 €HT/m² SDP pour les logements sociaux et le cas échéant 250 €HT/m² pour les surfaces commerciales, semblable aux taux pratiqués dans la ZAC CGP.
Cette PSV fixera les conditions suspensives (notamment de maîtrise foncière, de mise en état des sols et démolitions) à lever pour la date de réalisation de la vente prévue en 2023 ou 2024.

3.7 - Lot C1c

Pour la relocalisation des logements dans le lot C1c selon les caractéristiques indiquées à l'article 2.11, Sadev 94 s'engage à régulariser une promesse synallagmatique de vente (PSV) avec LogiRep au plus tard le 28 février 2022.

Cette PSV fixera une charge foncière de 600 €HT/m² SDP pour les logements sociaux.
Cette PSV fixera les conditions suspensives à lever pour la date de réalisation de la vente prévue en 2023 ou 2024.

3.8 - Démocratie participative

Sadev 94 pourra en tant que de besoin mobiliser son AMO Démocratie participative en cours de désignation, sans que Sadev 94 ni l'AMO ne soient pilotes de ces démarches d'association des citoyens.

ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS DE LA VILLE DE VILLEJUIF

4.1 - Réaménagement urbain du quartier « Alexandre Dumas »

La Ville s'engage à mobiliser tous les services nécessaires pour approfondir le projet urbain validé, vérifier sa compatibilité avec le cadre réglementaire de la commune, et si nécessaire engager avec l'EPT 12 les modifications nécessaires.

La Ville s'engagera notamment à faire ses meilleurs efforts pour faciliter l'instruction des permis de construire dans le respect du calendrier prévisionnel (cf. article 6.2).

La Ville s'engage à étudier les dérogations qui seraient nécessaires à la charte de la promotion et de la construction.

4.2 - Dossier de réalisation et programme de construction de la ZAC ; autres documents cadres de la ZAC

La Ville s'engagera le cas échéant et selon ses compétences à approuver et délibérer la modification du dossier de réalisation comprenant le programme de construction de la ZAC à proposer par Sadev 94.

Dans le cas où des modifications d'autres documents de ZAC s'avèreraient nécessaires, la Ville s'engagera à les accompagner.

Ces modifications seront à valider dans un calendrier viable avec le calendrier de développement du programme de construction (cf. article 6.2).

4.3 - Démocratie participative

La Ville s'engage à assumer avec les sociétés du Groupe Polylogis la responsabilité et le financement des démarches de démocratie participative à mettre en œuvre pour faire aboutir le projet.

4.4 - Rétrocession des ouvrages publics nouveaux dans le patrimoine de la Ville

La Ville s'engage à procéder à l'intégration des ouvrages publics nouveaux dans son patrimoine selon les modalités de l'article 2.9.

ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS DE GRAND-ORLY SEINE BIEVRE

5.1 - Réaménagement urbain du quartier « Alexandre Dumas »

Le Territoire s'engage à mobiliser tous les services nécessaires pour approfondir le projet urbain validé, vérifier sa compatibilité avec le cadre réglementaire du Territoire, et si nécessaire engager avec la Ville les modifications nécessaires.

5.2 - Convention de participation (article L311-4 du code de l'urbanisme)

Le Territoire s'engage à signer chaque convention de participation (cf. articles 2.7 et 3.4) avant le dépôt du ou des permis de construire concernés.

Un modèle de convention de participation est annexé au protocole (cf. annexe 2).

5.3 - Dossier de réalisation et programme de construction de la ZAC ; autres documents cadre de la ZAC

Le Territoire s'engagera le cas échéant à approuver et délibérer la modification du dossier de réalisation comprenant le programme de construction de la ZAC à proposer par Sadev 94.

Dans le cas où des modifications d'autres documents de ZAC s'avèreraient nécessaires, le Territoire s'engagera à les accompagner.

Ces modifications seront à valider dans un calendrier viable avec le calendrier de développement du programme de construction (cf. article 6.2).

5.4 - Rétrocession des ouvrages publics nouveaux dans le patrimoine de Grand-Orly Seine Bièvre

Grand-Orly Seine Bièvre s'engage à procéder à l'intégration des ouvrages publics nouveaux dans son patrimoine selon les modalités de l'article 2.9.

ARTICLE 6 – ENGAGEMENTS COMMUNS DE TOUTES LES PARTIES

6.1 - Participation à des comités de suivi et comités de pilotage

L'ensemble des parties s'obligent à se réunir en comités de suivi au minimum une fois tous les 3 mois pour faire état de l'avancement du protocole et du respect des engagements visés. Ces comités de suivi pourront se tenir à intervalles plus rapprochés sur demande d'une ou plusieurs parties et validation de l'ensemble des parties.

Ces comités de suivi seront organisés et pilotés par Sadev 94.

Ces comités de suivi ont notamment pour objet :

- La présentation et la validation de différentes étapes de mise au point du projet,
- La vérification du respect des engagements du protocole,
- Des points d'information sur l'avancement du protocole,
- Des points sur les situations de blocage ou de retard impactant le protocole, et les mesures à prendre pour les lever.

Les membres du comité de suivi seront :

- Pour les sociétés du Groupe Polylogis : le Directeur général ou la Directrice générale de CitAme et en tant que de besoin le Directeur ou la Directrice de la maintenance, de la réhabilitation et du renouvellement urbain de LogiRep ou son représentant, la Directrice de la construction de LogiRep ou son représentant, le Directeur général ou la Directrice générale de LogiH ou son représentant ;
- Pour la Ville : le DGS et/ou le DGA et/ou le responsable de la Direction des Territoires et du Développement Métropolitain ;
- Pour le Territoire : le directeur délégué ou la directrice déléguée à l'aménagement, la planification et aux mobilités ;
- Pour Sadev 94 : la directrice opérationnelle ou le directeur opérationnel et/ou les responsables d'opérations concernés.

Ces comités de suivi pourront associer des partenaires de chaque partie en fonction des ordres du jour.

L'ensemble des parties s'obligent à se réunir en comités de pilotage spécifique au minimum une fois par an pour faire état de l'avancement du protocole et du respect des engagements visés, et valider les grandes orientations et arbitrages nécessaires. Ces comités de suivi pourront se tenir à intervalles plus rapprochés sur demande d'une ou plusieurs parties et après validation de l'ensemble des parties.

Les membres du Comité de pilotage seront :

- Pour les sociétés du Groupe Polylogis : le Président ou la Présidente du directoire de LogiRep
- Pour la Ville : le Maire
- Pour le Territoire : le Président ou la Présidente (ou son représentant)
- Pour Sadev 94 : le Directeur général ou la Directrice générale

Ces comités feront objet de comptes-rendus.

6.2 - Calendrier prévisionnel

L'ensemble des parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour respecter le calendrier prévisionnel annexé au protocole (cf. annexe 3).

6.3 - Non-réalisation des engagements

En cas de non-réalisation des engagements aux échéances prévues ou en cas de refus de tenir les engagements ci-dessus visés, les parties conviennent de se retrouver afin de déterminer ensemble les modalités d'une éventuelle modification du protocole par voie d'avenant.

ARTICLE 7 – DUREE – RESILIATION – SOLDE DU PROTOCOLE

Le présent protocole est conclu pour une durée de sept (7) ans à compter de sa signature.

Il sera prorogeable par avenant après accord de toutes les parties.

Il prendra fin automatiquement à l'achèvement des engagements de chaque partie ou à l'achèvement ou la suppression de la concession d'aménagement de la ZAC Campus Grand Parc. Dans ce dernier cas, le Territoire reprendrait les engagements de Sadev 94.

Il pourra prendre fin par anticipation, même si les engagements n'ont pas été achevés, par accord de l'ensemble des parties et sur signature d'un avenant valant résiliation.

Fait à Villejuif, le
En quatre exemplaires originaux

**Pour l'Établissement Public Territorial
Grand-Orly Seine Bièvre**
Le Président

Pour la Ville de Villejuif
Le Maire

Pour LogiRep
La Présidente du directoire

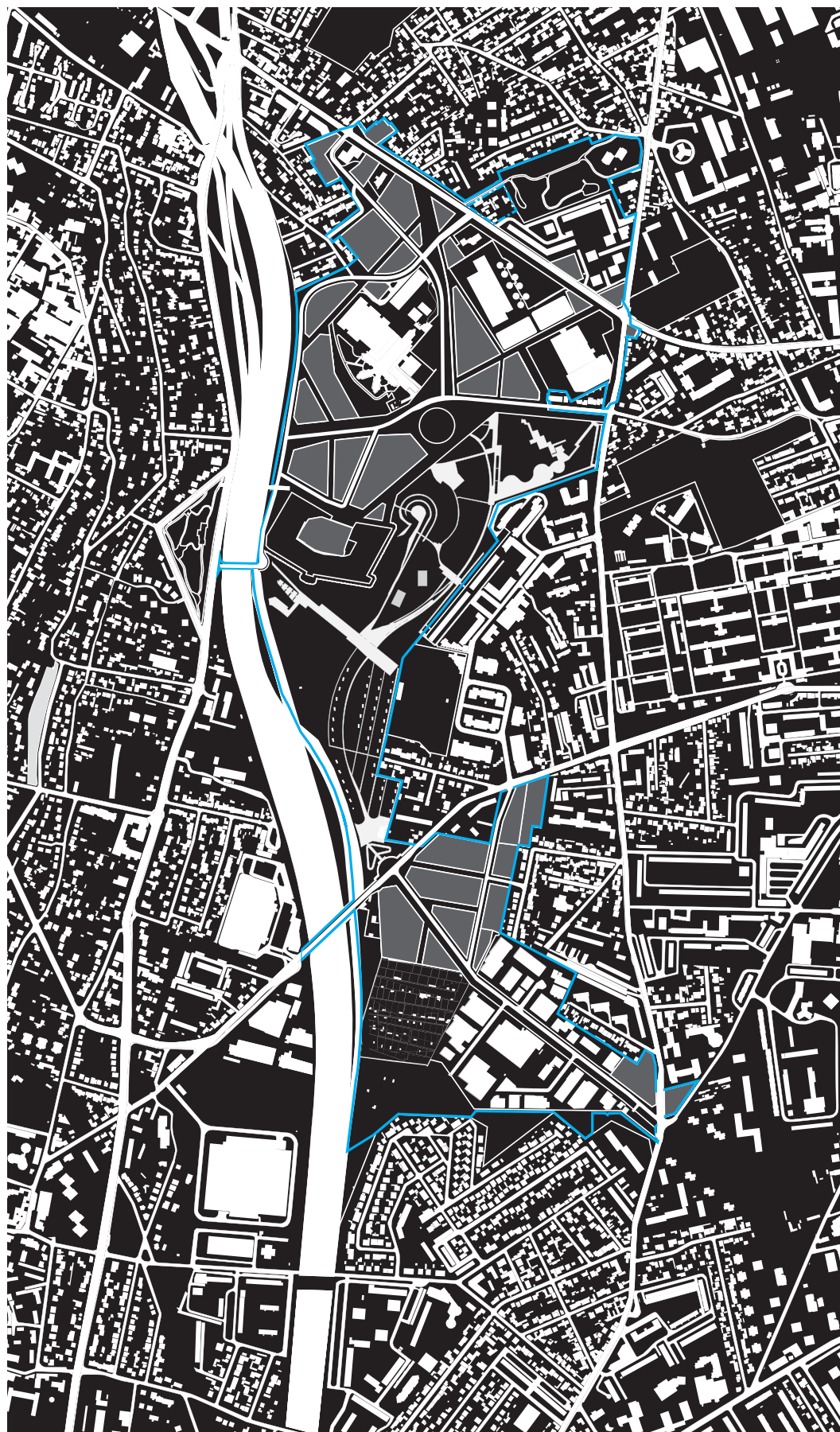
Pour Sadev 94
Le Directeur Général

Annexes du Protocole :

- *Annexe 1 : Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE)*
- *Annexe 2 : Modèle de convention de participation*
- *Annexe 3 : Calendrier synthétique prévisionnel du réaménagement urbain du quartier*

Campus Grand Parc

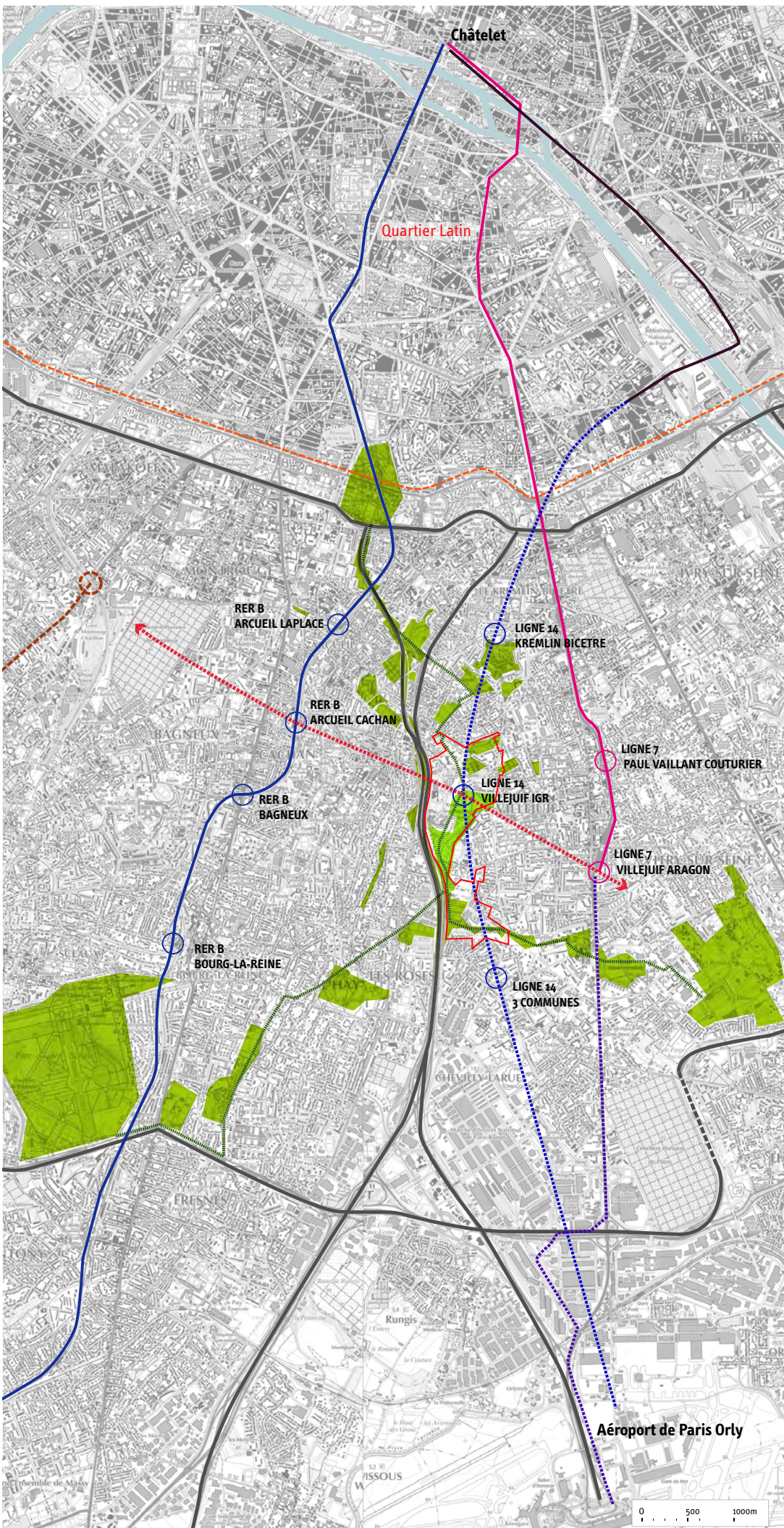
Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales



JUIN 2015
document de travail

Maîtrise d'ouvrage:
Communauté d'agglomération
de Val de Bièvre
Sadev 94

Maîtrise d'oeuvre:
Trevelo & Viger-Kohler
Architectes Urbanistes
Agence Ter
Paysagistes
Ingerop / Berim
VRD / Mobilité / Environnement



Maîtrise d'oeuvre de la ZAC Campus Grand Parc

Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères
et Environnementales

Janvier 2015

Sommaire

0_Présentation générale

A_ Fondamentaux: les propriétés d'un campus urbain

A1 La permanence du campus

A2 Imbrication Ville/Nature

A3 Mise en commun

B_ Mise en oeuvre: une culture commune pour intervenir sur le territoire

B1 Insertion durable sur le territoire

B2 Apport à la logique collective du Campus

B3 Sol actif

B4 Densité, hauteur et intégration du paysage

B5 Habiter et travailler sur le Campus

B6 Matériaux

B7 Traitement des limites

C_ Typologies et particularités : les éléments du projet urbain

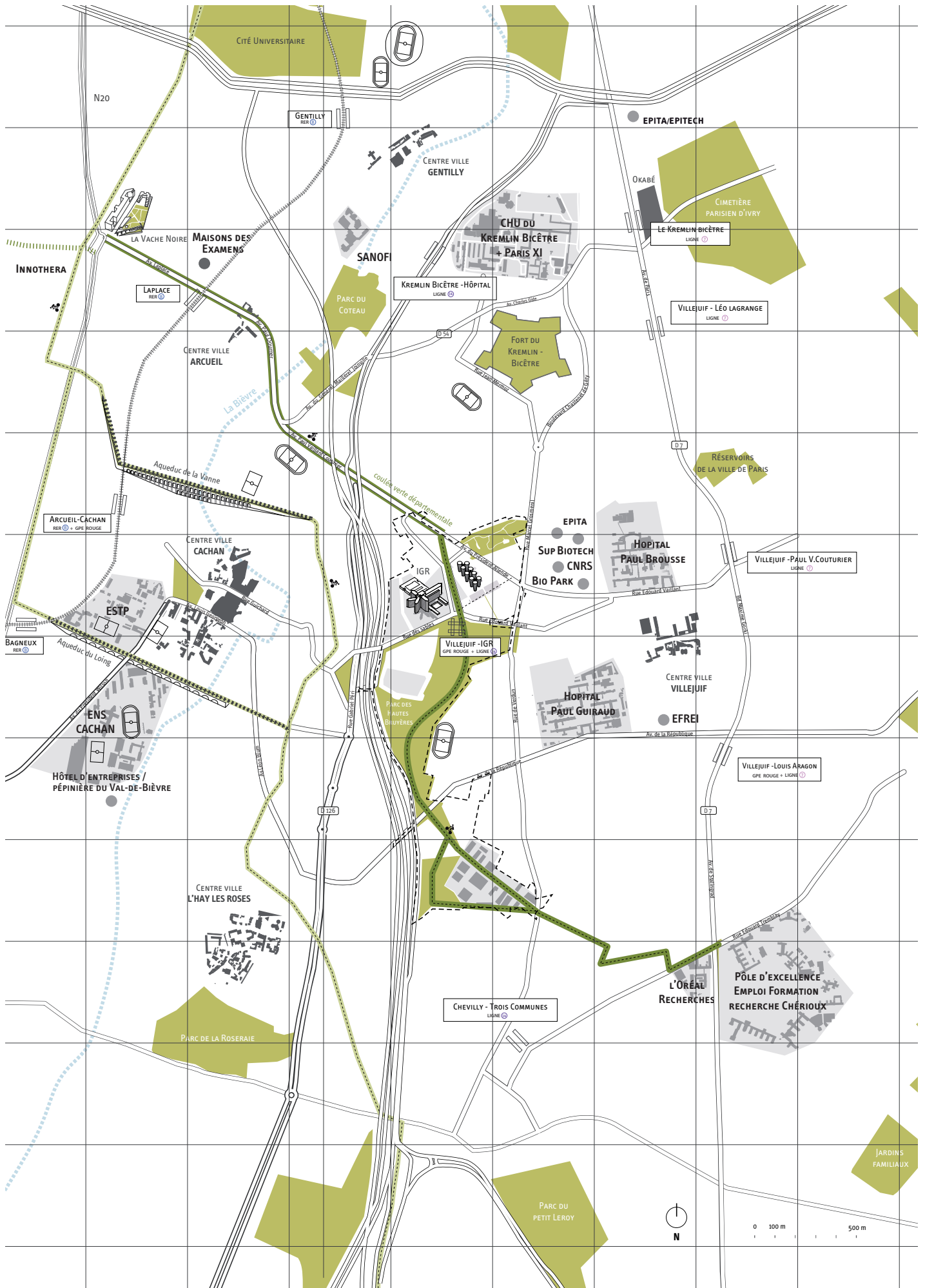
C1 L'îlot continu

C2 L'îlot morcelé

C3 L'îlot agglutiné

C4 L'îlot singulier

C5 Ambiances paysagères des cœurs d'îlot



Avant propos

Le projet Campus Grand Parc est un projet collectif, il se nourrit des interactions entre les différents acteurs qui y contribuent. Il incombera à chacun des intervenants la responsabilité de s'inscrire dans la réflexion globale conduite sur ce territoire de projet.

Le présent document constitue le socle opérationnel du projet urbain. Tout au long de l'élaboration du projet ce document doit permettre le dialogue nécessaire entre l'architecte du lot et l'urbaniste conseil de la ZAC. **La partie A du présent document rappelle et précise les grands principes fondamentaux de la ZAC et a donc un rôle incitatif, les parties B et C définissent les invariants du projet et ont donc un rôle impératif.** Ce document encadrera, avec la fiche d'îlot, l'avis donné par l'urbaniste conseil pour chaque projet qui devra obligatoirement être joint aux dossiers de PC (et dossiers modificatifs).

Le choix de la maîtrise d'oeuvre de chaque lot se fera en accord avec la SADEV 94 et l'urbaniste conseil, ce choix ne pourra être imposé par l'opérateur. Pendant les différentes phases d'études préalable au dépôt du permis de construire, les échanges entre les différents partenaires (CAVB, ville de Villejuif, Sadev 94, TVK architecte coordinateur, opérateurs et architectes d'opération) garantiront la cohérence urbaine et architecturale du projet tout au long de son développement.

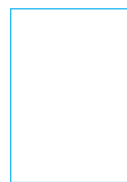
Aux prescriptions générales définies dans ce cahier, celles correspondantes à la particularité de chaque îlot seront précisées dans les fiches d'îlot. Celles-ci, tout en faisant état des qualités spécifiques de chaque îlot, contribueront à préciser la définition urbaine, architecturale, paysagère et technique des constructions et aménagements extérieurs.

Les orientations fixées par le CPAUPE sont complémentaires des dispositions du PLU de la ville de Villejuif applicables sur la ZAC.

Sur le volet Développement Durable, la CAVB invite les maîtres d'oeuvre à prendre connaissance des documents de référence suivants:

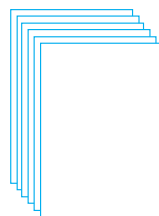
- Le Cahier de Recommandations Environnementales (CRE),
- Le Plan Climat Energie Territoire (PCET),
- Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE),
- Le nouveau CRE sur les nuisances sonores,
- Le règlement d'assainissement,
- Le plan de déplacement urbain (PDU et le PLD en cours de révision),
- Le PLU de l'Haÿ Les Roses,
- Le SAGE de la Bièvre.

Pour faciliter une bonne connaissance du projet de la part des différents acteurs du campus, un document cadre fonctionnant à la manière d'un plan guide accompagnera l'avancement du projet en complément du présent document. Aux différentes étapes clés de l'aménagement ce document permettra de communiquer autour du projet et d'en évaluer l'état d'avancement.



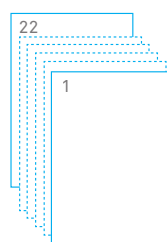
C.P.A.U.P.E

Document cadre prescriptif applicable à l'ensemble de la ZAC Campus Grand Parc



Cahiers des parties

Présentation des programmes, des enjeux et des orientations urbaines à l'échelle de chaque secteur d'aménagement



Fiches d'îlot

Situation et présentation des enjeux pour chaque îlot. Prescriptions urbaines, architecturales, paysagères, techniques et environnementales

Pilotage

Le pilotage stratégique du projet est assuré par **la Communauté d'agglomération de Val de Bièvre (CAVB)**. **Sadev94** est l'aménageur désigné par la CAVB pour réaliser l'opération.

Partenaires

- le département du Val-de-Marne
- la ville de Villejuif
- la Conférence Territoriale de la Vallée Scientifique de la Bièvre
- la Société du Grand Paris
- l'Association Cancer Campus
- l'Institut Gustave Roussy
- la région Ile-de-France

Maîtrise d'oeuvre

- l'agence TVK architectes-urbanistes (mandataire)
- l'agence TER paysagistes
- Ingerop et Berim bureaux d'études techniques et environnementales

- Alphaville, programmation urbaine

Présentation générale

Un campus urbain

Projet majeur **inscrit au CDT Campus sciences et santé**, Campus Grand Parc constitue le principal pôle de développement de la Vallée Scientifique de la Bièvre, et a été identifié **par Manuel Valls comme l'un des 5 sites prioritaires pour le logement du Grand Paris (discours du 13 octobre 2014)**.

Conforté à terme par l'arrivée de deux lignes de métro du Grand Paris Express, l'enjeu du projet sera de lier l'excellence scientifique aux lieux de vie du quotidien, au cœur d'un campus urbain associant recherche scientifique, pôle d'enseignement, commerces, services et habitats. Le projet Campus Grand Parc a donc vocation à développer **un campus urbain de rayonnement international autour de l'IGR**, centré sur la recherche et l'innovation dans le secteur de la santé et des biotechnologies, inséré au sein d'un territoire habité et équipé.

Le processus d'aménagement s'apparente à celui d'une **métamorphose**, il associe l'idée de transformation radicale à celle de conservation et de mise en valeur du site. Pour ces raisons **les enjeux environnementaux et de développement durable sont traités à tous les moments du projet** et non isolés de l'ensemble de la réflexion urbaine.

Données

La surface de la ZAC est de 82 hectares, 1800 m (nord-sud) par 600 m (est-ouest).

Les développements construits estimés à terme sont de l'ordre de **400 000 m² sdp**.

Elle accueille **une gare emblématique du Grand Paris**, interconnexion entre la ligne 15 et la ligne 14.

Elle se développe autour de **l'IGR hôpital spécialisé en cancérologie dont la surface construite est de 110 000 m²**.

Elle se développe sur 90 m de dénivelé entre son point le plus bas et le dernier étage de l'IGR.

En son centre se trouve le parc départemental des Hautes Bruyères dont la surface à terme sera de 19,5 hectares (en comparaison la surface du jardin du Luxembourg est de 22,5ha).

Programmation

La programmation principalement orientée sur la santé, la formation et la recherche, s'accompagne d'importants développements de logements neufs, de commerces, de services et d'équipements publics.

Cette programmation mixte favorise logements et commerces autour de la station de métro Villejuif IGR et activités tertiaires (orientées recherche) et laboratoires entre l'autoroute A6 et le Parc des Hautes Bruyères. Au sud le pôle commercial et la zone d'activité de l'Epi d'Or sont requalifiés et de nouveaux logements viennent redynamiser et étendre le quartier Armand Gouret jusqu'à la coulée verte et les jardins familiaux. A terme, le quartier Alexandre Dumas est lui aussi réhabilité. Le parc des Hautes Bruyères est intégré dans le processus de transformation du territoire par un travail sur ses franges et son insertion dans le maillage des espaces publics.

Pôle d'activités scientifiques et tertiaires de l'ordre de 150 000m²

La programmation orientée sur la recherche se compose des extensions de l'IGR, de bâtiments de bureaux spécifiques (Bioparc) et classiques.

Pôle d'enseignement et de formation aux métiers de la santé

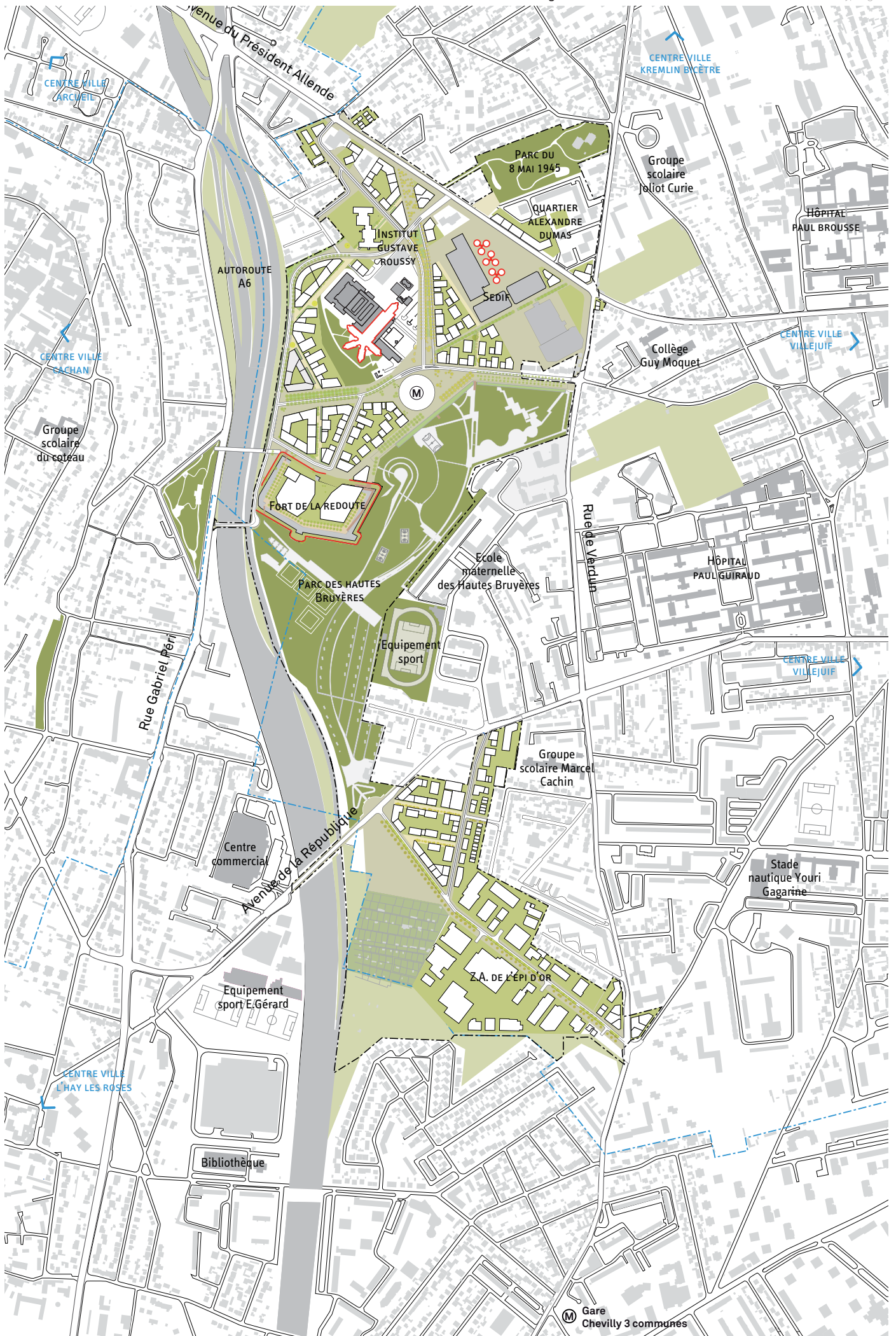
de l'ordre de 20 000 m²

Équipements, commerces, services

de l'ordre de 20 000 m²

Logements diversifiés

de l'ordre de 2900 logements



Le site

1 L'autoroute A6 et le parc des Hautes Bruyères



2 Le Parc et le Fort des Hautes Bruyères



3 L'Institut Gustave Roussy



4 Les châteaux d'eau du SEDIF





A-Fondamentaux

les propriétés du campus urbain

Le projet se construit sur la notion de campus, ce concept est inhérent à notre réflexion d'une part pour sa capacité à lier la ville et son environnement végétal et d'autre part parce qu'il offre une structure pour accompagner les évolutions urbaines. Cette notion convoque plusieurs qualités fondamentales décrites dans les parties suivantes.

A.1 Permanence du Campus

Installer de manière durable la structure du Campus sur le territoire.

Le territoire de projet est déjà porteur d'une partie des éléments constitutifs d'un campus : lieux d'excellence, espaces paysagers étendus, patrimoine historique. Toutefois pour valoriser leur présence, ces éléments aujourd'hui disjointes, doivent être complétés et structurés autour d'une trame d'espaces publics claires. Tout en pérennisant les forces en présence, notre stratégie pour conduire l'aménagement du campus est de proposer une matrice inclusive capable d'intégrer les évolutions constantes, nécessaires aux besoins d'un campus.

Le développement du projet sur le territoire s'appuie sur un inventaire des forces en présence qui, mieux liées et mieux accessibles, formeront les éléments stables qui guideront l'aménagement du campus.

Reconnaissance du territoire

La vallée de la Bièvre est une entité géographique qui impose un rapport singulier à la pente. L'aménagement urbain se situe sur un point culminant de la vallée et offre des vues remarquables sur celle-ci et sur le grand paysage. Le rapport au grand paysage est un élément déterminant de la qualité actuelle du site, il est à valoriser de manière à :

- percevoir les monuments métropolitains
- inscrire l'aménagement dans la topographie de la vallée de la Bièvre
- valoriser les entités paysagères proches (parc des Hautes Bruyères, parc du 8 mai 1945, etc...)

Monuments

Le projet se structure autour d'un certain nombre de monuments déjà en place qui, mis en valeur, forment repères :

- l'IGR comme programme emblématique à forte visibilité depuis l'ensemble du territoire;
- les châteaux d'eau du SEDIF, pour leur verticalité;
- la Redoute des Hautes Bruyères pour son importance historique, son inscription topographique et sa vaste emprise;
- le parc des Hautes Bruyères pour ses qualités paysagères et ses dimensions métropolitaines;
- les autoroutes A6a et A6b comme supports de flux intenses et porteuses d'une accessibilité métropolitaine.

Interface avec le tissu urbain existant

Inséré au sein d'un territoire urbanisé, l'aménagement de la ZAC nécessite une attention particulière sur les lieux d'interfaces. Différents types d'îlots permettront d'orienter l'insertion du projet dans le tissu déjà constitué et de s'adapter à la diversité des situations. Par ailleurs les transformations de la ZAE de l'Epi d'Or et des quartiers d'habitat social Alexandre Dumas et Armand Gouret sont intégrées au projet de l'aménagement du campus pour étendre les effets du projet sur le territoire. Enfin, la Redoute des Hautes Bruyères actuellement inaccessible sera réouverte et reconvertie en pôle universitaire devenant ainsi une pièce majeure du nouveau quartier.

Lisibilité et caractère des espaces ouverts

Le campus s'organise autour d'espaces publics clairs et lisibles, à la fois supports d'identité et d'usages partagés. L'armature principale forme une figure en croix convergeant vers la station de métro Villejuif IGR placée ainsi au centre du réseau d'espaces publics. Révélant en surface le parcours sous-terrain des lignes rouge et bleu, elle est constituée par le prolongement de la rue E. Vaillant et l'allée du parc.

A la manière du campus de Berkley qui s'est densifié progressivement tout en conservant ses qualités fondatrices, cette figure supporte dans le temps les qualités du campus en garantissant la présence d'espaces publics paysagers généreux.

La qualité du Campus sera de plus supportée par :

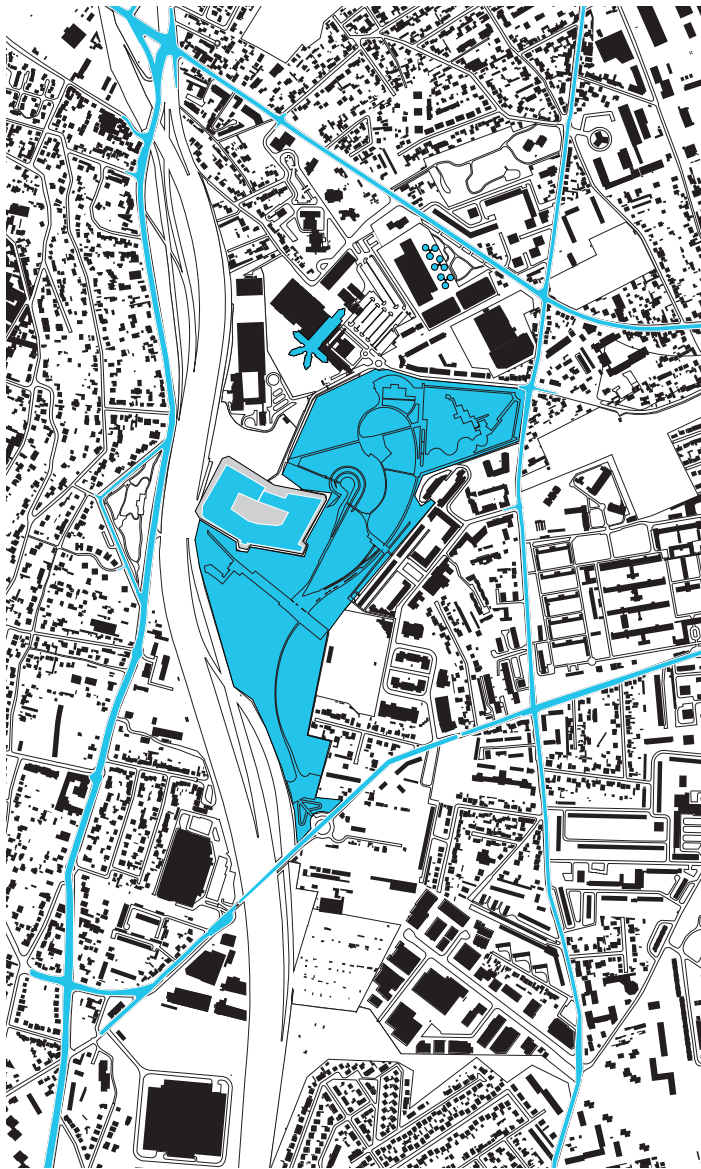
- le parcours structurant sciences et santé
- le développement du quartier en rapport avec le parc
- le rôle fédérateur de la nature, à toutes les échelles : présence diffuse, espaces publics paysagers...

La station IGR comme connecteur des entités métropolitaines

Au cœur du réseau d'espace public, la station de métro est un espace ouvert mais couvert dont la monumentalité provient de sa profondeur exceptionnelle de 48 m. Point de convergence des parcours de tout type, son implantation entre l'IGR signal du niveau d'excellence du site et le parc des Hautes Bruyères entité paysagère majeure, met en interaction ces deux entités aujourd'hui isolées. Ainsi par sa situation d'interface la gare active un lien fondamental pour la qualité du projet.

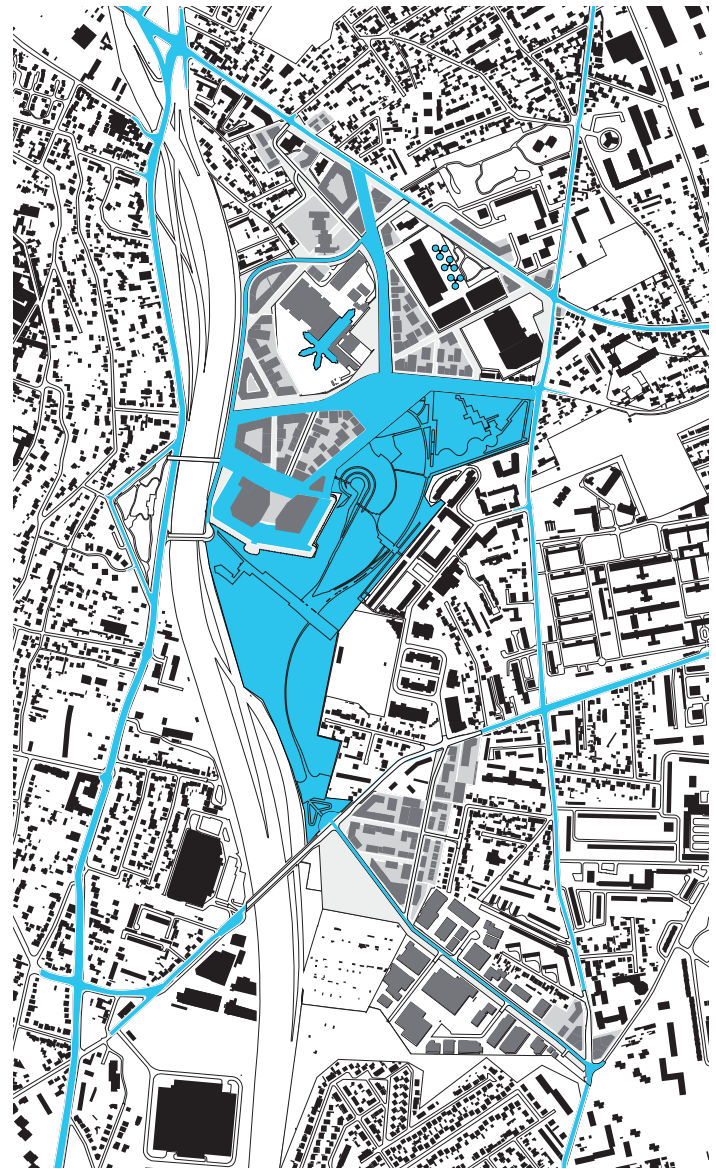
Inverser le regard sur l'A6

La ZAC Campus Grand Parc propose d'urbaniser les rives de l'A6 afin d'insérer cette infrastructure dans le tissu urbain renouvelé. Cette stratégie s'appuie d'une part sur la qualité de l'adressage qu'offre cet axe majeur pour une partie des développements tertiaires et d'autre part sur la capacité des constructions à faire écran aux nuisances de l'autoroute pour limiter la diffusion des polluants et des nuisances acoustiques. De cette manière l'aménagement initie un nouveau rapport à l'autoroute sur cette partie du territoire. Les solutions acoustiques proposées par les futurs opérateurs devront concilier les objectifs de confort sonore des occupants des bâtiments et des usages du quartier tout en offrant les qualités architecturales et urbaines définies par le présent document.



Trame urbaine existante

■ Éléments existants supports de l'aménagement du campus



Trames urbaine du campus

■ Éléments structurants le campus à terme



Campus de Berkeley au début du 20e siècle, peu après sa fondation



Campus de Berkeley aujourd'hui

A.2 Imbrication Ville/Nature

Insertion dans le paysage à toutes les échelles.

L'enjeu central du projet Campus Grand Parc est d'offrir, dans la continuité du parc des Hautes Bruyères, les conditions d'une imbrication entre la ville et son environnement. La vue, le rapport au sol, au ciel et aux espaces ouverts sont autant d'éléments à intégrer pour concevoir le campus.

Ces conditions d'imbrication entre ville et nature sont pensées à plusieurs échelles.

Territoire

Le projet Campus Grand Parc s'inscrit dans un chapelet d'espaces verts qui s'étend du parc Montsouris au sud de Paris, jusqu'au Parc départemental des Lilas à Vitry-sur-Seine¹. Epine dorsale de cette mise en réseau, la coulée verte départementale structure sur le campus un parcours nord-sud liant espaces publics majeurs et entités paysagères. Cette continuité verte cumule le double objectif de conforter les continuités végétales et de faciliter les modes de déplacements doux en offrant un espace partagé piétons-vélo.

Si le territoire est composé d'un ensemble d'espaces ouverts végétalisés de surfaces généreuses, ces derniers restent néanmoins isolés et non accessibles. L'armature des espaces publics proposée permettra à terme de passer à un réseau d'espaces ouverts végétalisés, accessibles, supports de pratiques accompagnant les mobilités douces et permettant une continuité favorable à la bio-diversité.

Campus

L'aménagement propose une configuration des espaces verts, maximisant les contacts entre les parties construites et la végétation, multipliant ainsi les liens entre le parc et la ville.

Cette stratégie part du constat que pour une surface égale un espace vert peut, en s'organisant en longueur, multiplier par deux sa zone de contact avec les bâtiments qui le bordent. Le projet propose d'organiser les espaces verts publics projetés, tels que l'allée du parc, en longueur, dans l'accompagnement des flux piétons importants.

La majorité des espaces publics sont bordés sur un côté par une façade bâtie et s'ouvrent de l'autre sur un élément paysagé. De cette manière ils profitent, d'une part, de la situation en belvédère que propose la géographie du site et, d'autre part, de la présence du Parc des Hautes Bruyères.

La promenade des horizons s'appuie et exploite la topographie singulière en plateau du lieu en constituant un belvédère sur des horizons immédiats : parc des Hautes Bruyères ; proches : parc, bâtis, Villejuif... ; ou lointains : vallée de la Bièvre, aqueduc d'Arcueil-Cachan, Paris et ses monuments remarquables (tour Eiffel, tour Montparnasse...), quartier de la Défense...

Proche

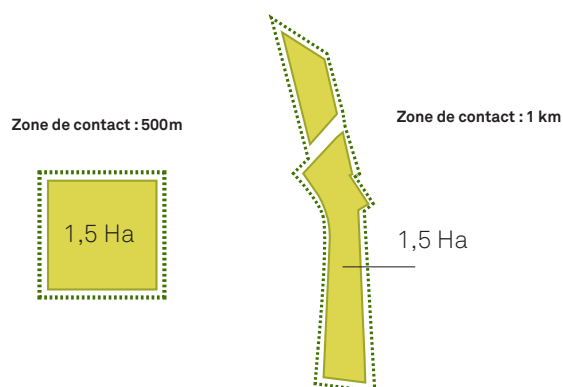
Les continuités paysagères ont vocation à se prolonger jusque dans l'espace privé au cœur des îlots bâtis. Les ruptures entre l'espace public et les espaces privés devront donc s'effacer le plus possible. Les strates bâties et arborées seront pensées de concert, de manière à favoriser la présence du végétal dans la sphère domestique.

Trois types d'îlots ont été définis selon les liens particuliers qu'ils tissent avec le paysage : agglutinés autour d'un jardin, continus face au grand paysage ou morcelés pour infiltrer les espaces végétalisés proches.

Contribution à la qualité des espaces verts

L'aménagement de la ZAC Campus Grand Parc contribue à la qualité des espaces verts existant en suivant trois orientations principales :

- améliorer leurs liaisons grâce à des parcours clairs et confortables,
- intensifier leurs usages en apportant de la densité à leur abords et en les requalifiant,
- accroître la surface des espaces verts publics, qui passeront de 25 ha à 28 ha.



¹: Ce chapelet d'espaces verts comprend : le Parc Montsouris, la Cité Universitaire, les talus plantés de l'A6, le Parc du Coteau, le Parc des Hautes Bruyères et ses jardins familiaux, le Domaine de Chérioux, le Parc des Lilas).

aujourd'hui



espaces verts publics: 25 hectares

à terme



espaces verts publics: 28 hectares

Schéma d'évolution des espaces verts

- espaces verts publics
- espaces verts privés



Vue depuis le 17e étage de l'IGR



Aménagement d'une traverse

A.3 Mise en commun des usages

Favoriser l'interaction entre les programmes

La notion de Campus repose sur une mise en commun, autour d'espaces publics fédérateurs, des qualités de la ville ordinaire et de celle des lieux d'excellence scientifique. La mutualisation des programmes contribue à activer les liens entre les différents utilisateurs présents sur le site, faisant de chaque programme construit sur le campus un contributeur à cet esprit de mise en partage et de collaboration.

Le campus valorisera les lieux collectifs, ainsi que les liens entre les sphères publique et privée. Le passage de l'une à l'autre se fera avec le plus de fluidité possible. Pour appuyer cette mise en commun, trois thématiques ont été développées :

Le parcours actif Sciences et Santé

Les îlots intégrant une programmation Tertiaire/Recherche/Formation se fédèrent autour d'un espace public commun constitué de traverses. Depuis la Redoute des Hautes Bruyères jusqu'à l'allée du parc en passant entre l'autoroute et l'IGR, ce parcours est jalonné de programmes mutualisés tels que des lieux de travail partagés, un centre de remise en forme, des cafétérias, des restaurants d'entreprise. Cette situation a vocation à favoriser les synergies entre les différentes forces en présence sur le site, et les parcours au sein du cluster.

Le « care »

Le principe porté par l'idée de « care » est d'établir des liens entre les objectifs de développement d'un pôle d'excellence et ceux d'une métropole ordinaire. Cette combinaison entre les « soins d'excellence » portés par les grands équipements de rayonnement régional (l'IGR, le Bioparc, le centre universitaire de santé...) et les « soins du quotidien » dédiés à la population locale peut se réaliser uniquement à travers une large ouverture au public des structures dédiées à la diffusion du savoir et au domaine de la santé.

L'approche est autant collective (car liée à la qualité des équipements publics et à leur accessibilité, en termes de mobilité mais aussi d'ouverture) qu'individuelle (confort des logements, sécurité sur l'espace public, cadre de vie...) [Source : Etude Alphaville].

Un axe sport et loisir

Le développement de sport et loisirs proposé sur la ZAC Campus Grand Parc vise :

- à doter le site d'équipements efficaces, pratiqués en journée, en soirée et le week-end afin de répondre aux différentes temporalités d'usages, notamment en raison de l'éclatement constaté des journées de travail et du rythme de fonctionnement continu de l'IGR.
- à permettre différents niveaux de pratiques, de loisirs comme de compétitions ;
- à exploiter la complémentarité des offres sur le périmètre lié au bassin d'utilisateurs potentiels de l'offre sportive, en proposant des équipements multifonctionnels répondant à des demandes multiples (scolaire, associatif, événementiel, ...) ;
- à intégrer les équipements au fonctionnement urbain général et renforcer l'identité sportive du site, en imaginant des échos dans les espaces publics attenants, et en particulier une relation de complémentarité avec le Parc des Hautes Bruyères. La détente, le sport et les loisirs se développent ainsi dans les équipements comme dans les espaces publics qui y mènent.



Le parcours Sciences et santé

La coulée verte est l'épine dorsale des circulations douces sur la ZAC

Terrains de sport existants confortés

Centre de remise en forme

L'allée du parc accueille de petites activités sportives et de loisir

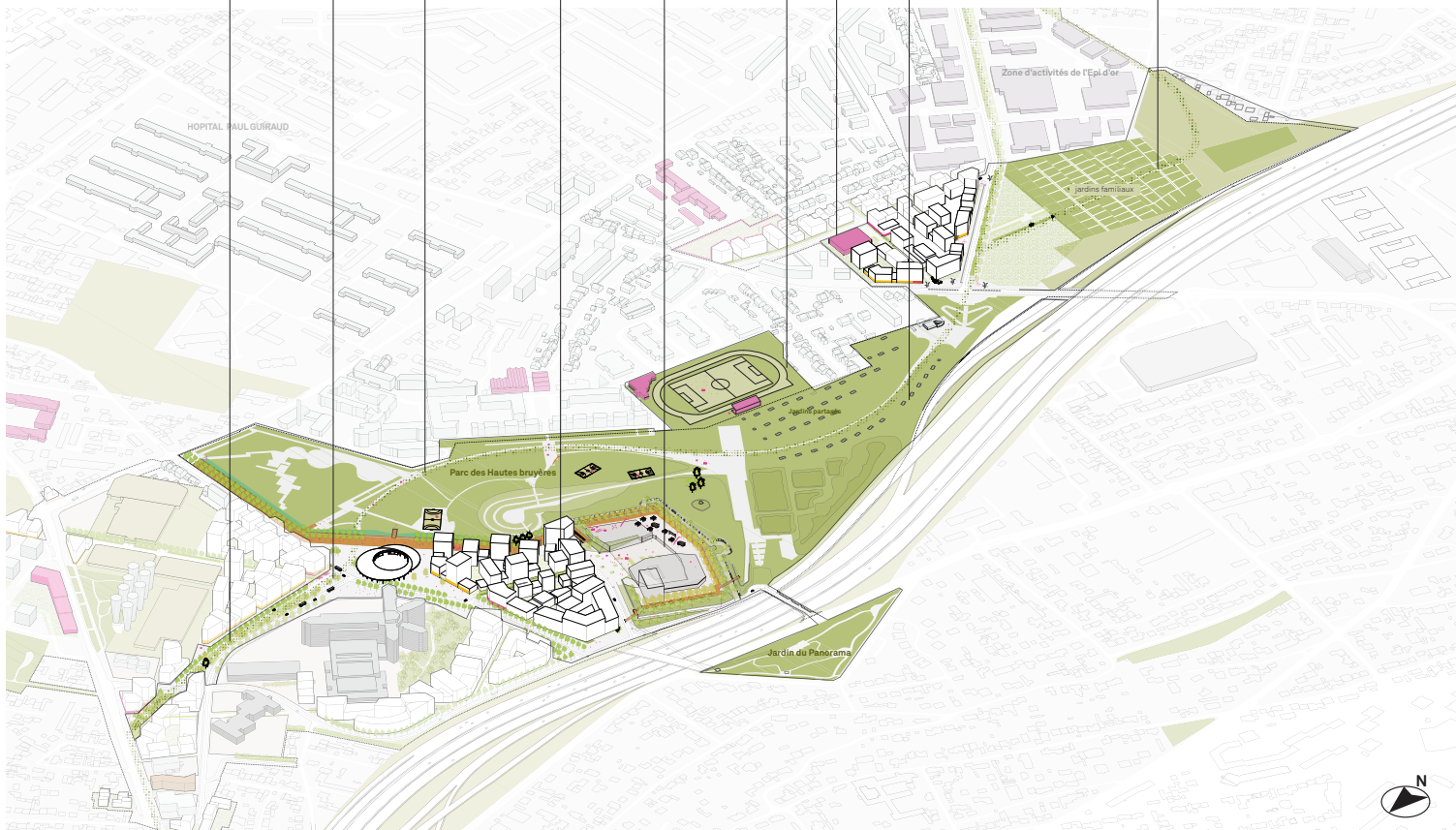
Les terrains de sport dans le parc mis en valeur

La Redoute s'ouvre à tous par des activités sportives et de loisir

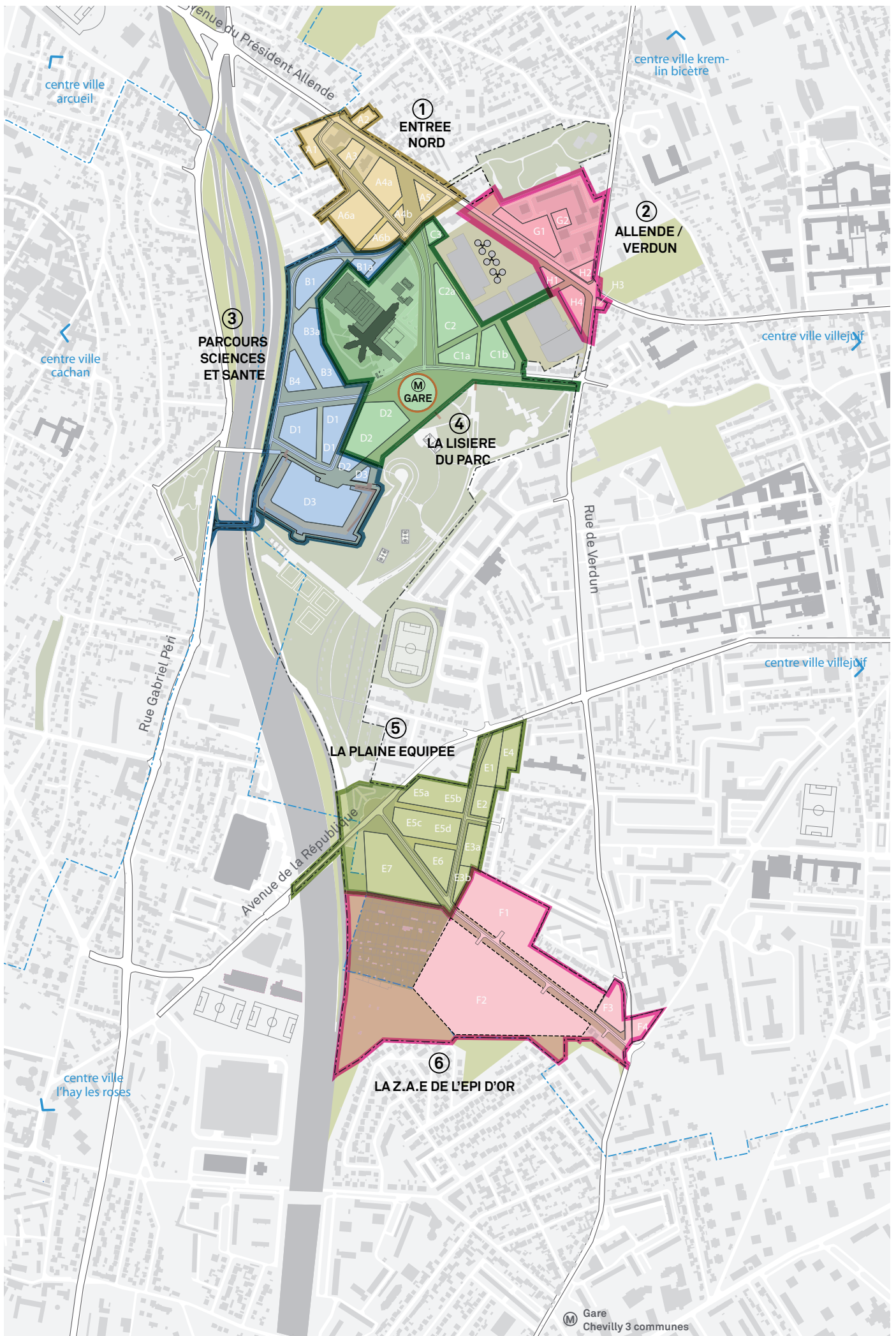
Complexe sportif

Les jardins familiaux traversés par la coulée verte

Les jardins familiaux



L'axe sport et loisir



Localisation des différentes parties du projet Campus Grand Parc

B-Mise en œuvre

une culture commune pour intervenir sur le territoire

La constitution du projet sur le temps long et la multiplicité des acteurs rend nécessaire le partage d'un socle de principes communs. Plus qu'une image figée du projet, ils définissent le cadre d'une réflexion spécifiquement liée au site et aux ambitions du projet.

B.1 Inscription durable sur le territoire

Les qualités du territoire de Campus Grand Parc, sa géographie et sa condition métropolitaine, sont les supports fondamentaux de la réalisation du projet. Si chaque projet devra respecter les exigences énergétiques en vigueur, nous précisons avant tout une attention aux conditions existantes, à l'implantation des bâtiments, à l'ensoleillement et à la qualité des matériaux utilisés.

Habiter les franges

Le territoire de Campus Grand Parc est lié à une condition omniprésente de frange. Il multiplie les situations de lisière avec l'autoroute A6, le parc ou le tissu existant. Cet état des lieux suppose de développer des solutions à chaque fois spécifiques et attentives à ces situations d'interstices. Il s'agira tout autant de valoriser et profiter des qualités induites par ces conditions que d'en prendre en compte les nuisances, chercher à les minimiser et à créer des qualités à partir de leur transformation.

Sur les zones d'interfaces avec les quartiers déjà constitués, les projets intégreront des objectifs de couture avec l'existant, et s'adapteront aux formes déjà présentes (pavillonnaire, grand ensemble) afin d'en respecter les logiques propres et d'en préserver les qualités.

Sur la partie nord, où l'aménagement se trouve en situation de belvédère, les vues lointaines sont favorisées par le contact avec deux grands espaces ouverts: l'autoroute A6 et le parc départemental des Hautes Bruyères. D'un côté c'est une vue sur la métropole qui s'offre dès le sol et de l'autre la vue s'ouvre sur un espace paysager étendu et qualitatif. Sur la lisière de ces grands espaces ouverts, la stratégie bâtie visera à maximiser le contact avec le grand paysage.

Nuisances créatrices

Les projets ne devront pas adopter une attitude défensive ou de négation vis-à-vis de l'autoroute, mais contribuer à l'intégration urbaine de l'infrastructure. Une relation généreuse des logements ou espaces de travail à l'extérieur devra notamment être recherchée.

La proximité de l'autoroute induira, pour les secteurs 3 et 5, la mise en place de dispositifs de protection et de ventilation. Pour ces secteurs, les équipes de maîtrise d'oeuvre devront intégrer un acousticien pour assurer la qualité acoustique des programmes.

-La volumétrie des bâtiments devra contribuer à la réduction des nuisances sonores sur le quartier et sur les cœurs d'îlots de manière à faire écran acoustique.

-Les dispositifs architecturaux apportant de la qualité aux logements et aux bureaux (jardin d'hiver, garde-corps plein, double orientation...) tout en limitant les nuisances acoustiques seront à favoriser.

-La disposition des lieux (accès, hall, espaces communs...) devra contribuer à la qualité d'usage des bâtiments, aux bonnes conditions acoustiques, tout en participant à la qualité des espaces extérieurs attenants.

-La forme des îlots ne devra pas contribuer à créer des zones de confinements des particules polluantes. Les îlots devront proposer au moins un passage ouvert depuis le cœur d'îlots vers l'extérieur (porche, faille, etc...). Sur cette zone les logements devront être traversant.

Intégration aux systèmes locaux

Le projet Campus Grand Parc constitue un environnement systémique global dans lequel les projets devront s'inscrire.

- Un réseau de géothermie géré par la Semach sera disponible à proximité du site. Les bâtiments neufs quelque soit les programmes devront se raccorder à la géothermie profonde (faisabilité technique à vérifier lot par lot).

- Gestion des ordures ménagères : des conteneurs enterrés seront mis en place sur le domaine public. Par conséquent, les programmes de logements n'auront pas à prévoir de locaux OM au sein des bâtiments. Par ailleurs les programmes de bureaux, les laboratoires de recherche et les programmes universitaires géreront à leur charge la collecte de leurs déchets.

- Un espace dédié au stockage temporaire des encombrants sera à prévoir au rez-de-chaussée des bâtiments. Ses dimensions seront précisées dans les fiches d'îlot. Ce locale pourra être associé à une recyclerie et participer ainsi à la logique collective qui structure le Campus.

- Un espace dédié au tri sera à prévoir dans les logements.

Pérennité et qualité des constructions

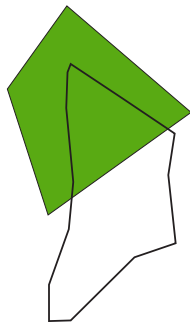
L'inscription durable du projet dans le territoire découle de l'investissement fait dans la qualité des constructions. Celles-ci devront respecter les législations en vigueur et porter une attention particulière sur le choix de matériaux, de produits de qualité ainsi que sur le soin particulier apporté à leur mise en oeuvre et au détail. A toutes les étapes et les échelles du projet, cette recherche de qualité d'aspect et de mise en oeuvre devra guider la conception.

- De manière générale, les concepteurs privilégieront des matériaux robustes et pérennes, de préférence issus de filières locales.

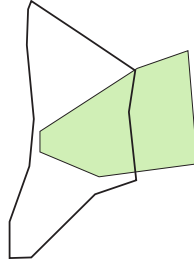
-L'usage du bois et du métal ne sera autorisé qu'à condition de démontrer la pérennité et les bonnes conditions de mise en oeuvre des produits. L'usage du bois nécessitera de fournir une notice d'entretien à la livraison du bâtiment.

- Les matériaux utilisés à rez-de-chaussée devront également vérifier des qualités de robustesse et de résistance aux chocs.

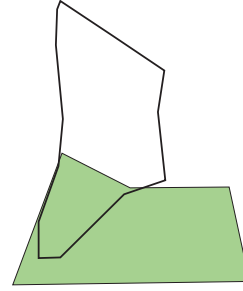
- L'ensemble des façades du bâtiment devra être traité avec une attention et une qualité égales, quelle que soit leur orientation (intérieure / espace public).



La pente orientée au Nord
de 94 m NGF à 120 m NGF



Le plateau et sa limite
120 m NGF



La pente faible orientée au sud
de 105 à 95 m NGF

Profiter de la pente, maximiser les vues

Qu'ils soient placés dans le coteau, sur le plateau ou sur la pente faible du sud, les projets devront tirer partie de la topographie particulière du site pour produire des situations qualitatives.

- La capacité des constructions à exacerber, mettre en valeur les dénivelés et profiter des spécificités et qualités qu'ils offrent sera attendue.
- Les situations en pente devront permettre d'offrir aux lieux de vie et de travail des vues lointaines, des dégagements, et un ensoleillement optimal.
- Dans les zones de pente orientée au nord, les projets devront être en mesure à la fois de profiter des vues sur le grand paysage au nord et d'offrir un ensoleillement au sud, notamment en usant des doubles orientations ou des positions traversantes.
- Le paysage des intérieurs d'îlot devra conserver et utiliser les situations de pente.

Qualité d'implantation en rapport avec le sol

L'importance de la topographie dans le projet urbain demandera de convoquer une culture architecturale et paysagère de l'inscription dans la pente dans l'optique de chercher une insertion légère et respectueuse du terrain.

- Les projets devront limiter les volumes de terre déplacés et excavés et réduire les surfaces terrassées. Il s'agira de favoriser la réutilisation sur place des déblais.
- L'usage de niveaux semi-enterrés et de pilotis, la réduction de l'emprise au sol des constructions, la mise en place de demi-niveaux seront de nature à limiter l'emprunte des constructions sur le terrain et les mouvements de terre engendrés.
- Les parkings sous-terrains devront avoir une emprise minimum, préférentiellement sous les bâtiments et favoriser la mutualisation.

-L'implantation des bâtiments sera définie de manière à favoriser l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle en maintenant la perméabilité des sols ou en utilisant des matériaux poreux.

-Les revêtements perméables seront à favoriser (mélanges terre-pierre, parkings enherbés, etc.) pour les espaces de voirie et de stationnement.

Accessibilité

Les particularités topographiques amènent à traiter avec une attention accrue les questions d'accessibilité et de cheminement dans les projets.

- Les aménagements dédiés aux personnes à mobilité réduite (rampes notamment) devront être intégrés au paysage de l'îlot et ne pas obliger les autres usagers à des allongements de parcours ou des cheminements indirects.
- La configuration des bâtiments pourra permettre de simplifier les parcours PMR, notamment par l'utilisation des ascenseurs entre rez-de-chaussée et rez-de-jardin.

Stationnements, modes doux et courtes distances

Le changement d'accessibilité induira un passage de relais au profit des modes de transports collectifs et doux qui doit être préfiguré dans les projets.

- Le nombre de stationnements automobiles prévus dans les programmes de logements et de bureaux devra être adapté à l'accessibilité en transport en commun lourd. Le nombre de stationnement par programme sera réduit à partir de la mise en service des lignes du GPE (14 et 15). (Ces données seront précisées par le PLU, la fiche d'îlot et le plan de déplacement urbain d'Ile-de-France et le PLD).
- Des bornes de recharge électrique seront à prévoir dans les parkings souterrains des logements et des bureaux.
- Le positionnement des locaux vélos les rendra facilement et directement accessible depuis l'espace public, à niveau avec celui-ci et à proximité du hall.
- Les projets devront prévoir des espaces permettant d'accueillir de nouveaux stationnements vélos permettant le développement de ce mode de transport dans le futur (espaces sous proches, galeries couvertes, en cœur d'îlot...)

B.2 Apport à la logique collective du Campus

Basé sur l'idée de campus, le projet porte une logique de mise en commun de certains programmes, usages et espaces, profitant à chaque programme s'installant sur le campus.

Programmes collectifs et mutualisables

Les rez-de-chaussée regrouperont un ensemble de lieux collectifs, services communs et équipements mutualisés dont l'étendue et la programmation devra accompagner et stimuler la vie collective de l'îlot et plus généralement du campus.

-Il sera attendu aux propositions de contribuer à la lisibilité des espaces publics et la mise en commun des usages. A différentes échelles selon les programmes, les propositions traiteront le lien entre les parties communes et les espaces publics (transparence des halls, position et visibilité des jardins collectifs...) ainsi que les usages à favoriser sur le campus. Laisée à l'imagination des concepteurs, maîtres d'ouvrages et usagers, cette contribution pourra prendre des formes multiples : lieu extérieur collectif participant à l'animation de l'espace public (terrasse collective, jardin partagé en limite de parcelle, hall transparent laissant percevoir le cœur d'îlot), local ouvert en journée ou soirée (local associatif, café associatif, local vélo participatif, recyclerie...), équipement partagé (centre de documentation, restaurant d'entreprise, ...)

- Le traitement de ces lieux recevra une attention particulière afin qu'ils soient ouverts, mis en valeur, accessibles et soignés.
- Sur l'espace public, ces lieux d'animation pourront bénéficier d'une transparence, voire d'un accès direct.
- Sur l'intérieur d'îlot, ces lieux bénéficieront d'un fort niveau d'ouverture, d'accessibilité et de visibilité, en raison de leur nature collective. Dans l'objectif énoncé de faire de ces locaux des supports de la vie collective de l'îlot, ces derniers pourront bénéficier d'une extension appropriée vers le jardin intérieur (terrasse, placette de rencontre, jeux pour enfants, etc.).
- Ces lieux/programmes mutualisés devront de préférence s'adresser et s'ouvrir assez directement sur l'espace public ou, à défaut, être rendu facilement accessible depuis celui-ci.

Conciergerie



Bibliothèque / ludothèque partagée



Café associatif



Local vélo participatif



Salle polyvalente



Logement invité



B.3 Sol actif

Les rez-de-chaussée des nouvelles constructions devront contribuer à l'émergence d'une centralité urbaine permise par l'implantation d'une station d'interconnexion et confortée par l'arrivée de nouveaux programmes sur un site aujourd'hui en frange.

Le travail des rez-de-chaussée devra donc contribuer à l'animation du campus aux abords de la gare et des espaces publics majeurs mais aussi s'adapter à l'intensité plus diffuse des parties à distance de la gare.

Centralité et animation

Les conditions d'accessibilité apportées par le Grand Paris Express vont générer des flux que les projets doivent prendre en compte dès à présent.

A proximité de la station et le long des espaces publics majeurs, une programmation adaptée sera attendue au rez-de-chaussée des bâtiments :

- les rez-de-chaussée attenants à l'espace public devront pouvoir accueillir des commerces et des services selon une programmation qui sera précisée dans les fiches d'îlots.
- les logements à rez-de-chaussée en contact direct avec l'espace public devront faire l'objet d'un traitement permettant de garantir la qualité du logement et l'intimité de ses occupants. Ces logements devront être traversant ou en duplex, tournés vers les cœurs d'îlots ou offrir un espace extérieur facilement appropriable.

Une programmation provisoire des rez-de-chaussée pourra être admise dans l'attente de l'arrivée du métro, à condition que le projet mette en œuvre et démontre des principes d'évolutivité permettant un changement de destination rapide à la faveur des activités commerciales ou de services lorsque les conditions seront réunies. Cette capacité des rez-de-chaussée à évoluer dans le temps tiendra notamment à quelques conditions :

- capacité des locaux à rez-de-chaussée à être scindés en plusieurs entités indépendantes
- optimisation et régularisation des points porteurs et des gaines verticales
- limitation des travaux de façade pour laisser place à une activité commerciale (sans dépôt de permis de construire).

De manière générale, les rez-de-chaussée situés dans les zones d'intensité identifiées devront présenter des qualités particulières adaptées à leur rôle dans la création d'une centralité :

- une hauteur sous dalle minimale de 4 mètres
- des façades majoritairement ouvertes et sans voiles porteurs de longues dimensions
- un positionnement des locaux aveugles et de stockage en arrière, permettant de ne disposer que les locaux ouverts au public au contact avec les flux.

Conception et programmation des rez-de-chaussée

La définition des rez-de-chaussée aura un rôle prédominant dans la production d'un espace public de qualité. A ce titre, plusieurs caractéristiques sont attendues des nouvelles constructions.

- accès : les concepteurs devront veiller à une juste répartition et disposition des accès sur l'espace public et limiter les entrées de stationnement et de livraison, notamment en les mutualisant.
- animation et usages collectifs : les lieux d'usages collectifs à rez-de-chaussée seront disposés de manière préférentielle en visibilité depuis l'espace public afin d'animer la rue.
- limitation des locaux techniques et aveugles en regard de l'espace public

B.4 Densité, hauteur et intégration du paysage

Le projet Campus Grand Parc développe une densité importante, adaptée à son accessibilité à venir et à la polarité programmatique majeure qu'il constitue. Elle permet de constituer un quartier habité et parcouru, de nature à développer des lieux intenses et actifs.

Le travail de conception consistera alors à adapter cette densité au site, à la moduler et à l'aménager afin d'en dégager les qualités, de favoriser l'émergence d'un paysage ouvert mettant en valeur le paysage et les monuments existants.

Densité perçue, ouverture et intégration au contexte

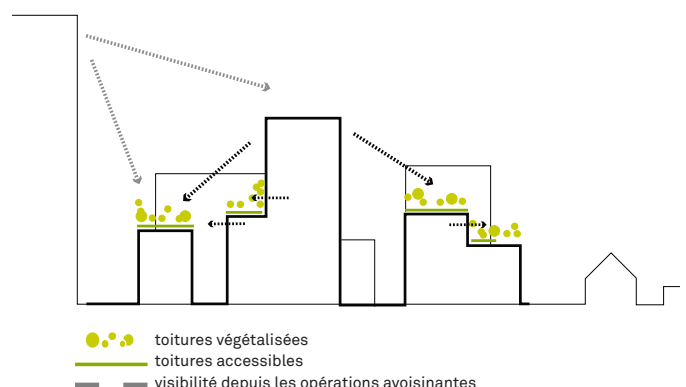
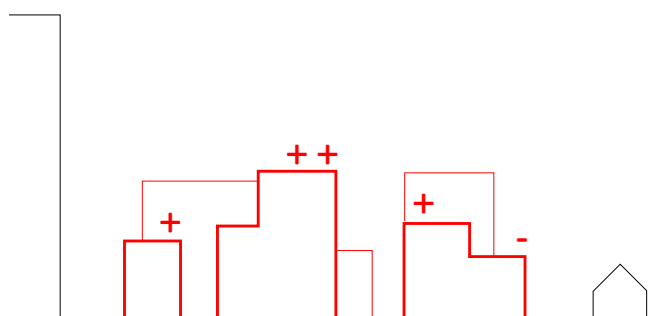
Les concepteurs devront engager un travail majeur sur la densité, dont les équilibres et les contrastes seront ajustés de manière fine et contextuelle, de manière à moduler l'impression de densité et favoriser un rapport respectueux aux constructions existantes. La recherche de vues dégagées, d'ouvertures, et d'un ensoleillement maximal seront de nature à limiter la densité perçue.

- Les projets nouveaux conserveront les qualités des constructions déjà présentes sur le site et devront proposer des morphologies et des hauteurs en rapport à l'échelle des constructions préexistantes.
- Les constructions chercheront à éviter les vis-à-vis frontaux et à produire des situations de dégagement, notamment en utilisant des géométries non-parallèles, des implantations en quinconce, des ouvertures dans les linéaires les plus longs (failles, césures), et en exploitant les pentes naturelles.
- Pour enrichir leur rapport au ciel et proposer des points de vue multiples, les bâtiments mettront en place un épannelage varié, utilisant par exemple des couronnements gradinés, des émergences, etc.
- Tout en protégeant les logements du soleil, les dispositifs d'occultation devront maintenir une relation généreuse de ceux-ci avec l'extérieur.
- Un effort particulier devra être porté sur la taille et la disposition des ouvertures, qui devra permettre une luminosité importante des pièces et un rapport étroit au paysage extérieur.

Qualité et exploitation des toitures

Les toitures prendront une importance capitale dans ce dispositif. Très visibles, leur aspect devra être soigné. Elles constitueront également un espace disponible à exploiter.

- Les toitures terrasses seront exclusivement réservées à un traitement végétal ou à une occupation par les habitants.
- Les terrasses de grande dimension seront prioritairement réservées à des usages collectifs.
- Les émergences techniques devront faire l'objet d'un traitement qualitatif en s'intégrant au volume général du bâtiment. Les éléments techniques ne pourront dépasser une hauteur d'1,5m en toiture sous réserve d'être éloigné des façades, le cas échéant ils seront localisés dans un local technique au dernier étage, favorisant la mise en place de programmes en duplex en couronnement.
- Les lisses ou garde-corps techniques seront proscrits en toiture. La hauteur des acrotères pourra être adaptée pour assurer le rôle des lisses et des garde corps techniques.
- Les toitures seront végétalisées au maximum de leur capacité de manière favorable à la biodiversité. Un effet d'abondance de verdure visible depuis la rue doit être recherché.
- Chaque lot de logements devra proposer une terrasse à usage collectif positionnée de manière stratégique (favorisant le rapport à la vue et le lien aux espaces publics attenants)
- Pour les terrasses végétalisées le réemploi de la terre végétale décapée (notamment lors de la construction des parking).
- L'épaisseur minimale du complexe de végétalisation sera de 10 cm et d'une épaisseur adaptée au choix d'aménagement entre jardin accessible 40-80 cm ou semi intensive accessible 30 cm ou extensive non accessible 10 cm...).



B.5 Vivre et travailler sur le campus

La conception de typologies architecturales spécifiques constituera un thème de recherche au centre du projet. Il est question de mettre en place des modèles de logements ou de locaux d'activité particulièrement adaptés aux caractéristiques de chaque type d'îlot. A rez-de-chaussée, la réversibilité des locaux sera recherchée, permettant une évolution ultérieure des programmes.

Habiter

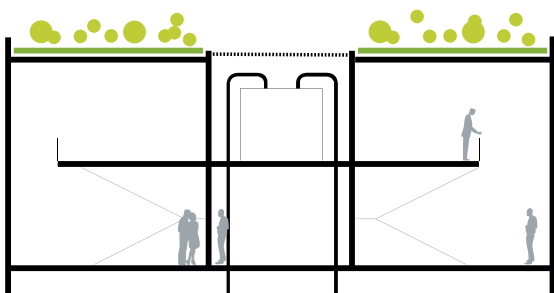
La densité construite sera rendue désirable par la mise en place de conditions de confort et des dispositifs généreux dans les logements.

- A partir du T2, la taille du séjour sera supérieure à 20 m² et à 22m² en cas de cuisine ouverte sur le séjour.
- Le rendu des équipes intégrera une ou des propositions d'aménagement qui démontrera la facilité d'aménagement des pièces.
- A partir du T3 les logements devront proposer des prolongements extérieurs privatifs, sous la forme de balcons, loggias, terrasses, jardins d'hiver ou encore jardins à rez-de-chaussée, etc. Ces espaces devront être largement dimensionnés.
- Des espaces supplémentaires de rangement et de stockage généreux seront proposés en plus des placards, permettant de décharger les pièces principales des logements : caves, celliers, buanderies, séchoirs, dressing, etc.

Les parties de bâtiments les plus épaisses pourront donner lieu à des celliers d'étages, accessibles depuis les parties communes.

- Les logements traversants ou à orientations multiples seront à favoriser.
- Les situations de covisibilité entre deux logements seront évitées ou traitées spécifiquement.
- Plus particulièrement, dans les situations d'angle rentrant, les situations de vis-à-vis entre deux logements différents seront évitées, par exemple en disposant un seul et même logement occupant les deux faces de l'angle
- Dans les angles sortants, les logements à double orientation seront privilégiés, en belvédère sur le jardin de cœur d'îlot ou sur le grand paysage. La disposition des séjours dans les angles sera privilégiée.
- Les logements mono-orientés nord seront proscrits, à l'exception de typologies particulières, plus qualitatives, qui permettront de maximiser les conditions d'éclairage du logement (duplex par exemple).

- Afin d'assurer le confort acoustique, les chambres devront être de préférence orientées côté cœur d'îlot.
- Les séjours devront être orientés de façon privilégiée au sud et à l'ouest, et les chambres à l'est.
- Les pièces secondaires (cuisine et salle de bain) disposeront de manière préférentielle de sources naturelles d'éclairage et de ventilation.
- A rez-de-chaussée, les logements traversants et en duplex seront privilégiés afin que chaque logement bénéficie d'un éclairage optimal et profite d'un espace extérieur qualitatif sur le cœur d'îlot.
- Les projets proposeront autant que possible des entrées individuelles et des halls accessibles depuis l'espace public, tout en affirmant l'appartenance de chaque logement au projet global et facilitant un lien clair et direct des logements aux espaces collectifs et parties communes (seconde entrée du logement depuis les parties communes, passage par le jardin collectif).



Exemple d'insertion des édicules techniques dans le dernier niveau en duplex

Travailler

Les concepteurs s'attacheront à développer des espaces de travail agréables et confortables, dont la qualité pourra tenir à quelques facteurs simples : luminosité, ventilation naturelle, spatialités généreuses, attention aux prestations et finitions, etc.

- Une variation des formes et des épaisseurs des bâtiments de bureau sera recherchée (13 m, 18 m, plots, etc.) afin de favoriser des dispositifs d'aménagement multiples.
- Une recherche prospective pourra également avoir pour objet de mettre en place des modèles d'organisation alternatifs, favorisant de nouveaux modes de travail.
- L'organisation interne des locaux favorisera des transparences ponctuelles permettant l'éclairage naturel des espaces de circulation et leur ouverture sur l'extérieur.
- Une juste répartition des locaux de convivialité et de détente sera recherchée, participant à l'animation et à la variation au sein des plateaux de bureaux. Les projets devront promouvoir des lieux de rencontre entre les multiples utilisateurs du site. Les espaces de déambulation pourront également être conçus comme des espaces favorisant les échanges et dessinés en conséquence (largeur supérieure, mobilier, éclairage naturel).
- Ces locaux pourront donner lieu à des prolongements extérieurs. Ils s'ouvriront notamment sur les toitures terrasses.
- La qualité des bureaux en termes de domesticité sera recherchée et permettra d'en faire des lieux appropriables par tous.
- En partie basse, une juste programmation des locaux collectifs permettra d'exploiter la présence du jardin : terrasse de la cafétéria, espace de détente, restaurant d'entreprise, etc.
- Le hall d'accueil devra être généreusement dimensionné et largement ouvert sur l'espace public, prenant ainsi la mesure de l'échelle de l'îlot.

Evolutivité du bâti

Pour s'adapter dans le temps, l'aménagement doit proposer des structures flexibles à l'échelle des îlots et des bâtiments.

Cette volonté implique d'intégrer en amont une réflexion sur les spécificités spatiales, ainsi que les contraintes fonctionnelles et de sécurité communes aux différents programmes. La réversibilité interroge en effet la répartition des points porteurs, soit le mode constructif, mais aussi la hauteur des niveaux, la conception de la façade, les épaisseurs construites, ainsi que les charges supportables par les planchers...

Il s'agira d'anticiper l'évolution des usages et des besoins (pour le parc tertiaire et les logements) en renforçant :

- La variété des typologies et des surfaces d'opération
 - La réversibilité des parkings en laboratoire ou zone de stockage
 - La partition évolutive des bâtiments
 - La limitation de la taille des socles communs
- Faciliter la réversibilité bureaux / logements :
- favoriser les épaisseurs de bâtiments de 13 et 18 m communes aux 2 types de programmes

-favoriser tant que possible dans les logements des hauteurs sous-plafond plus importantes facilitant ainsi l'accueil de petits programmes tertiaires (type co-working, professions libérales...).

Permettre l'adaptation des RDC aux évolutions des usages :

- capacité de surcharge
- hauteur sous plafond de 4,5 m
- surfaces sécables

Les mises en lumière

Le fonctionnement des illuminations suivra à minima l'arrêté du 25 janvier 2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels afin de limiter les nuisances lumineuses et les consommations d'énergie.

Ils seront éteints une heure après la fin de l'occupation des locaux. Les illuminations des façades au plus tard à 1h du matin. Les vitrines seront éteintes au plus tard à 1h ou 1h après la fin de l'occupation. Elles peuvent être allumées à partir de 7h ou 1h avant le début de l'activité.

-Les équipements publics ayant des heures d'ouvertures nocturnes (théâtre, équipement de quartier, lieux associatifs, crèches...) pourront faire l'objet d'une mise en lumière du bâtiment. Afin de leur donner une visibilité de nuit dans l'espace public et de leur permettre de participer à l'ambiance nocturne, cette mise en lumière fonctionnera pendant les heures d'ouverture de ceux-ci

-Les enseignes commerciales devront s'intégrer au traitement d'ensemble du bâtiment. Les enseignes lumineuses ne devront pas projeter de lumière directe vers les parties vitrées des logements et respecter les ambiances lumineuses définies pour les espaces publics

-La luminosité des bâtiments de bureaux devra prendre en compte l'insertion dans le grand paysage, prenant en compte l'ambiance lumineuse des espaces publics attenants.

B.6 Matériaux

La notion de campus repose sur la familiarité qui s'établit entre les différentes composantes et construction du site. Celle-ci doit être en mesure de fabriquer une identité forte et d'établir sa lisibilité et sa permanence dans le long terme. Cette ambition impose des exigences quant à la pérennité des matériaux choisis et à leur mise en œuvre.

Rationalité des constructions

Un des caractères communs des constructions du campus résidera dans leur sobriété, mettant l'accent sur le soin de la mise en œuvre et la qualité des prestations intérieures, plus que sur la multiplication d'effets de façade. Ce registre simple et mesuré permettra de valoriser la présence végétale d'autant.

- Unité : les concepteurs appliqueront un registre unitaire à l'ensemble du bâtiment. Un matériau dominant sera défini pour chaque bâtiment, évitant les distinctions entre les façades.

- Dans le cas où, pour garantir la pérennité de la façade, le matériau utilisé à rez-de-chaussée diffère de celui employé sur le reste de la façade, le concepteur veillera à maintenir une proximité de teinte entre les deux matériaux afin de maintenir l'aspect unitaire de l'ensemble du bâtiment.

- Les garde-corps et les occultations seront dessinés de manière simple et éviteront les ornements trop présents. Pour les garde-corps, les barreaudages simples seront préférés aux motifs figuratifs.

- Les menuiseries et dispositifs d'occultation, en particulier les systèmes mobiles, devront présenter des qualités de robustesse. Les menuiseries PVC seront donc à proscrire.

- A la fois pour des raisons de pérennité, de qualité matérielle, de protection environnementale et de précaution sanitaire, l'usage des occultations en PVC ou matières plastiques est proscrit.

- Les caissons de volets roulant devront être intégrés au dispositif de façade, de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis l'extérieur.

- Les revêtements de sol seront constitués de matières naturelles et de qualité (linoleum, parquet, etc.).

- Les matériaux constituant des sources de pollution de l'air intérieur seront proscrits (sols PVC, peintures glycérophthaliques, etc.).

- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie des terrasses et des toitures devront être soigneusement étudiés et intégrés aux bâtiments. Les boîtes à eau seront proscrites et la gestion des eaux de pluie des balcons veillera à protéger les façades des salissures et à préserver le confort des espaces extérieurs.

Matérialités et cohérences

Le choix des matériaux employés constituera un élément de mise en relation des architectures de nature à asseoir l'idée de Campus mise en place par le projet urbain.

- Gamme de matériaux : pour constituer l'identité du campus, le matériau dominant du bâtiment seront les matières naturelles (ex: béton, terre cuite, pierre, bois, métal...) et non les imitations.

- Les choix en termes de matérialité seront construits et justifiés dans une relation à l'identité locale et aux éléments du contexte (parc, franges, autoroute,...). L'îlot sera l'échelle de cohérence au sein du projet urbain.

- Tous les détails constitutifs de la façade (baie, relevés d'épanchéité, cadre de fenêtre, etc.) devront être parfaitement maîtrisés. Si le matériau de façade proposé est de l'enduit, il devra quant à lui être de très haute qualité, fin et pérenne.

Les façades seront traitées de manière à être largement ouvertes et offrir des vues lointaines.

- Les nouveaux projets s'établiront en lien avec les architectures déjà connues de la ZAC (concepteurs retenus), permettant la mise en place de proche en proche d'une familiarité de vocabulaire architectural. Celle-ci se construira autour des éléments suivants : rythmes et forme des percements, prolongements extérieurs, composition de façades, trames, gamme de matières et nuances communes. La cohérence de ton et l'unité entre les matériaux seront à favoriser. Les couleurs seront de préférence celles des matériaux

- Les appels d'offre pour les entreprises réalisant les projets devront inclure des critères de proximité (via le bilan carbone) et de certification.

- L'utilisation du bois d'essences locales ou spontanées (robinier faux-acacia,...) sera à privilégier. Les bois tropicaux seront proscrits.

- L'achat de produits fabriqués à partir d'éléments OGM sera proscrit.

- Toutes les opérations livrées pour le projet devront donc obtenir à minima le label BBC Effinergie.

- Les matériaux utilisés privilégieront le réemploi des produits et matériaux présents sur le site

- L'achat de produits et matériaux locaux et labellisés sera à favoriser

- Le bois utilisé devra systématiquement être labellisé (FSC, PEFC, rainforest alliance,...).

B.7 Traitement des limites

Une des directions principales du projet est de maximiser les porosités entre espace public et privé. Tous les espaces privés attenants à l'espace public s'ouvrent sur ce dernier, en offrant à voir une partie de leur espace. Les rez-de-chaussée, les clôtures, les arbres monuments ou bien les terrasses sont autant d'éléments convoqués afin de maximiser la porosité public/privé. Les éléments privés débordent sur l'espace public et contribuent à animer ce dernier.

Transparences et continuités paysagères

Le projet prévoit la diffusion du végétal sur les espaces publics et jusque dans les espaces privés et cœurs d'îlots. Il est donc demandé aux concepteurs de mettre en place des dispositifs de porosité et de transparence permettant de prolonger à l'intérieur des lots privés les qualités paysagères des espaces publics.

- Les projets développeront des espaces intermédiaires entre espaces publics et les intérieurs d'îlots : césures, failles, porches, passages, pilotis...

- De manière générale, les rez-de-chaussée intégreront des traversées visuelles et transparences, par exemple au moyen de halls ou autres locaux traversants.

Les limites

Le choix des différentes limites résulte d'une réflexion menée sur l'ensemble du Campus Grand Parc et plus précisément du rapport désiré entre les espaces publics et les espaces privés et du rapport souhaité entre les espaces privés.

Le traitement des limites public/privé et privé/privé devront contribuer à offrir les continuités visuelles et d'usages qui alimentent la vie du campus. Le projet cherche à maximiser les perméabilités entre espace public et privé afin de proposer un espace public animé d'où l'on peut apercevoir l'échelle domestique de l'habitant. Il est donc souhaité un recours minimum aux clôtures et de favoriser tout les types d'ouvertures. Dans les cas où l'usage d'une clôture serait démontré on distinguera deux types de traitement : la clôture par dénivelé et végétalisée; la clôture légère.

La clôture par dénivelé et végétalisée est une clôture matérialisée par un traitement de sol type fossé, qui sera planté et où la clôture sera caché dans le fossé dans la végétation. Ce type de clôture cherche à distinguer deux parcelles privées tout en offrant une perméabilité visuelle ou alors la limite aux abords d'un espace public paysager.

La clôture par dénivelé est une alternative à la plantation de haies en limite séparative dans ce sens où elle répond également aux enjeux de biodiversité. Si le PLU n'impose plus la plantation de haies en limite séparative, il ne l'interdit pas non plus et le CPAUPE favorise plutôt la plantation de noues plantées. Ainsi, la question de la biodiversité se traite au niveau des noues plantées et des potentielles haies.

Dans les cas où l'emprise constituant la limite ne serait pas suffisant pour la mise en place d'une clôture par dénivelé, il pourra être envisager la mise en place d'une clôture légère présentée dans la suite.

La clôture légère est une clôture avec au minimum 60% d'ouverture. Matérialisé par un barreaudage métallique ou bien en bois, elle offre des porosités vers l'intérieur de la parcelle privée. De manière générale, on privilégiera au maximum les clôtures légères entre l'espace public et l'espace privé. Le projet permet un maximum de perméabilité visuelle de l'espace public vers les cœurs d'îlot végétalisés, les jardins attenants à l'espace public... afin d'ouvrir visuellement l'espace public sur des poches végétalisées.

Le recours aux clôtures n'est pas souhaité sur la ZAC entre l'espace public et l'espace privé et entre les espaces privés. Cependant si les conditions nécessitent un traitement particulier de la limite, le constructeur devra pour les lots réalisés sur la ZAC suivre les prescriptions suivantes en fonction des situations:

1-On appliquera une clôture par dénivelé végétalisée :

- Le long d'une limite parcellaire entre deux parcelles privées laissant un dégagement de plus de 3 mètres de part et d'autre de la limite parcellaire,

-Entre deux parcelles d'équipement public ou entre une parcelle privée et une parcelle d'équipement public

2-On appliquera une clôture légère:

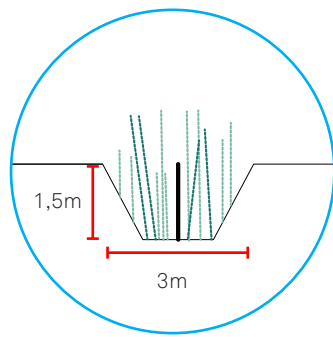
- Le long d'une limite parcellaire entre deux parcelles privées laissant un dégagement inférieur à 3 mètres de part et d'autre de la limite parcellaire,

-Le long d'un espace public quand les bâtiments sont en retrait de moins de 3m par rapport à la limite parcellaire .

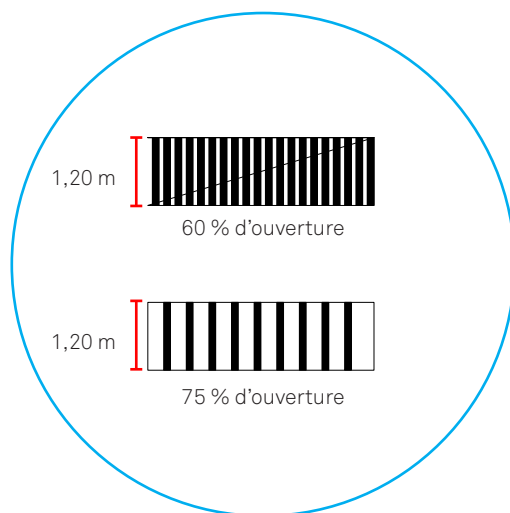
Le projet interdit la clôture soudée.

Les clôtures entre l'espace public et l'espace privé seront de même nature dans un même îlot.

La clôture par dénivelé



La clôture légère



Les retraits

Les espaces en retraits sont des espaces ouverts attenants à l'espace public. Premiers espaces privés perçus depuis l'espace public, ils constituent ainsi une forme de prolongation visuelle de ce dernier. Le projet privilégie des retraits fertiles propices à des usages et cherche à éviter les frontages stériles (tel un alignement de clôtures hautes) afin de mettre en place l'esprit d'une rue habitée plutôt que celui d'une rue parcourue. Il existe quatre types: les **retraits interstitiels**, les **bords de coeurs d'îlot**, les **clôtures reculées** et les **pieds d'immeubles**. Un troisième cas est celui d'une **façade alignée** qui ne propose aucun frontage. Cette option sera autant que faire se peut privilégiée par les concepteurs.

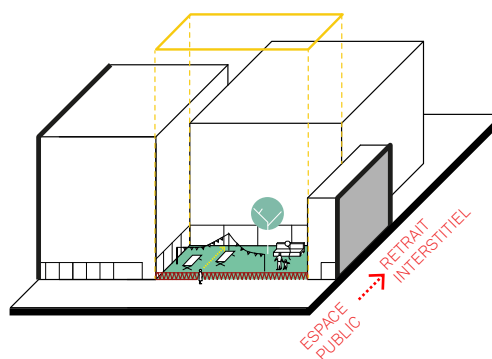
Le retrait aura pour épaisseur:

- un minimum de 4 mètres lorsque le bâtiment fait face à un espace public majeur. Il aura alors un double rôle, celui d'éloigner la première façade du bâtiment de l'espace public majeur et celui de signifier l'échelle de l'habitant face à ce dernier.
- un minimum de 2 mètres lorsque le bâtiment donne sur une venelle piétonne. Le frontage aura alors une autre vocation, celui de participer à une atmosphère de voisinage et de communauté.

Les retraits interstitiels

Ce sont les espaces intermédiaires situés entre l'espace public et la première façade du bâtiment.

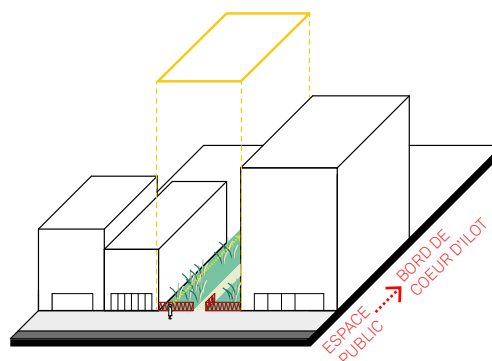
A partir de 50m², ces frontages seront le support d'activités collectives (jardins partagés, barbecue, installation de mobiliers d'assises etc...). On privilégiera la plantation de pelouse et de quelques grands sujets afin de proposer un espace libéré pour les activités.



Les bords de cœur d'îlots

Ce sont les parties des coeurs d'îlots qui jouxtent l'espace public (sur une profondeur de 10 mètres).

A travers ces espaces, le projet cherchera à laisser entrevoir la vue vers l'intérieur du cœur d'îlot en préconisant la plantation de végétation type strate arbustive basse. Une entrée sera adressée sur la clôture qui sépare le frontage type bord de cœur d'îlot et l'espace public afin d'éviter l'effet cul de sac de ces espaces.



Arbres monuments

Plantés de façon isolée et en retrait, dans les îlots ou au sein des venelles, les arbres monuments constituent des éléments marquant du nouveau paysage de la ZAC Campus Grand Parc. Les plantations débordent des espaces privés vers les espaces publics se répondant d'un espace à l'autre et créant des continuités et des points d'attraction ponctuels sur l'ensemble des espaces de la ZAC.

Le choix, la gestion et la plantation des arbres monuments se fera par l'intermédiaire de la maîtrise d'ouvrage afin d'en assurer la mise en place. Celle-ci a élaboré un contrat avec un pépiniériste qui assurera le choix des essences d'arbres. On accordera une attention particulière à la position de l'arbre monument dans le lot privé.

Le promoteur prendra à sa charge la fourniture et pose d'un arbre, lequel aura été réservé et choisi par l'aménageur.

La gestion et l'entretien de l'arbre monument se fera à la charge du ou des propriétaires de chaque îlot.



Pinus sylvestris



Platanus acerifolia



Liquidambar styraciflua

-L'achat et l'entretien des arbres monuments sont à la charge du constructeur.

-La position des arbres monuments sera précisée dans les fiches d'îlot.

-La grande majorité des lots sont concernés:

- au Nord: A1,A2,A3,A4,A5

B1a,B3a

C1a,C1b,C2a

D1a, D1b, D1c

D2a, D2c

-au Sud:

E1, E2, E3a, E3b, E5b, E5c, E5d, E6

F3, F4

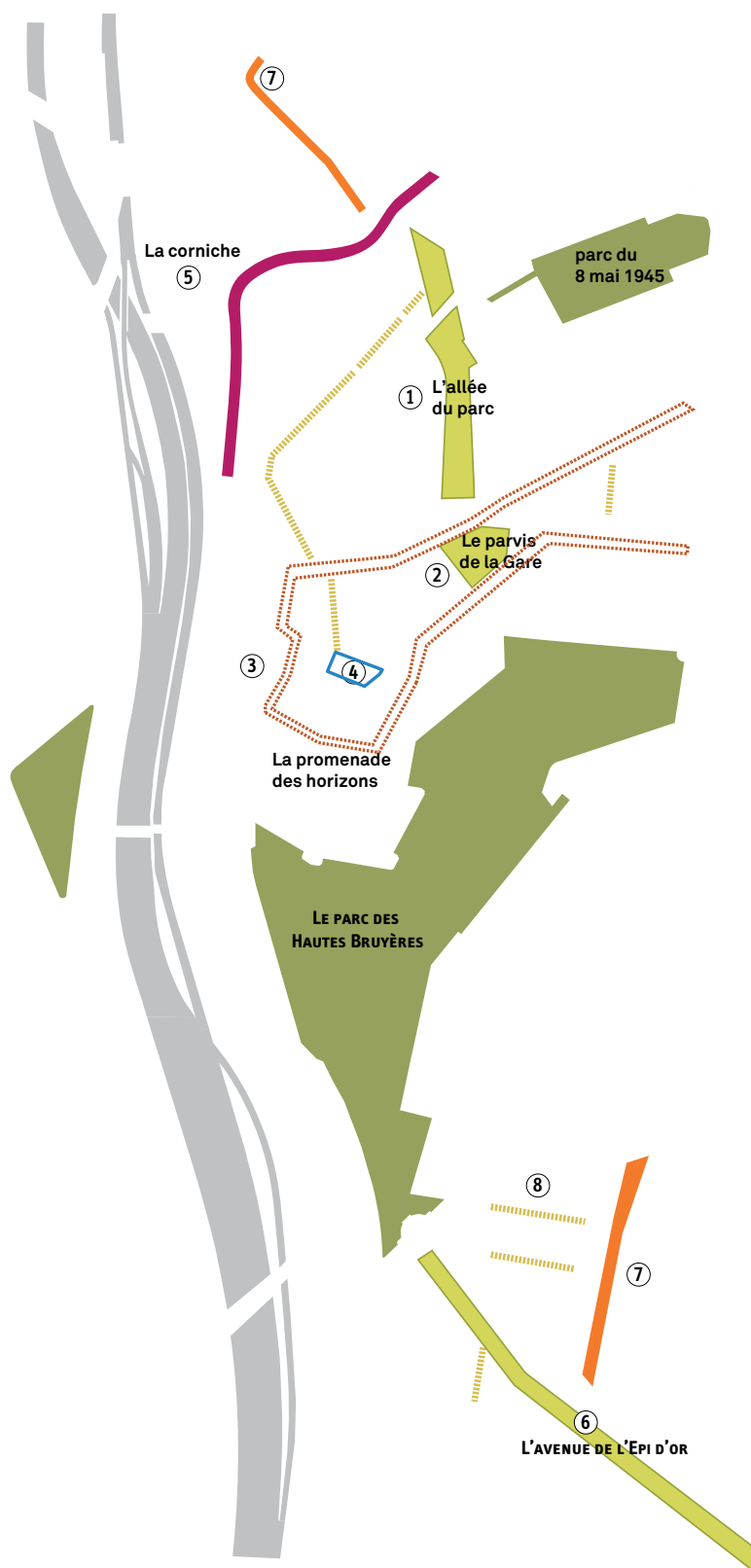
-Les arbres monuments sont les espèces suivantes: Platanus acerifolia, Liquidambar styraciflua, Pinus sylvestris

C- Typologies et particularités

les éléments du projet urbain

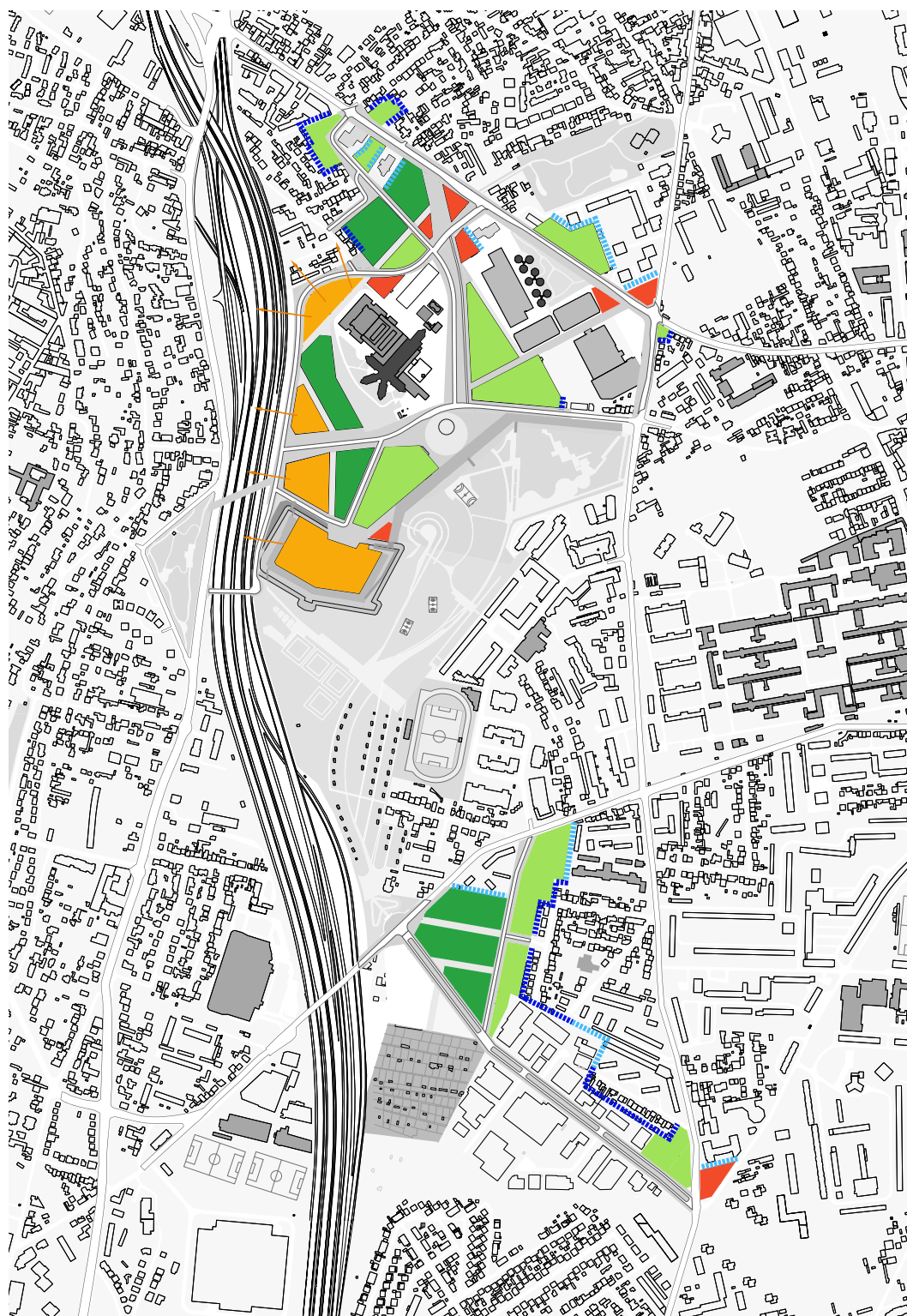
Les typologies d'îlot présentées dans la partie suivante se définissent dans leur rapport au paysage et aux espaces publics. Selon les situations observées sur le site ces éléments du projet urbain fixent des orientations morphologiques induisant des modes d'habiter et de travailler.

Décomposition des espaces publics



- ① **L'allée du parc**
Elle prolonge le parc et assure une continuité piétonne entre le parc et l'avenue Allende accueillant la coulée verte.
- ② **Le parvis de la gare**
Il articule les flux internes au quartier et entrée/sortie du quartier par le métro. Il orientera les nouveaux entrants mais aussi facilitera les mouvements piétons internes au quartier (Nord-Sud et Est-Ouest).
- ③ **La promenade des horizons**
Elle organise la relation entre le nouveau morceau de ville, le parc, et les horizons lointains. Elle travaille à préserver les continuités visuelles tout en assurant le rôle de fermeture physique du parc. Elle en construit ainsi une limite parcourable.
- ④ **L'esplanade de la Redoute**
Elle marque l'entrée du fort de la Redoute dans les espaces publics. Elle accueille des événements ponctuels en lien avec les programmes de la Redoute. Elle s'ouvre à l'est vers le parc.
- ⑤ **La voie de la corniche**
Cette voie prolonge l'actuelle rue Camille Desmoulins. Située en point haut par rapport à l'A6 et bénéficiant ainsi d'une vue panoramique sur la vallée, cette rue organise la relation de l'IGR et du Bio Parc à l'autoroute mais aussi leur affichage sur la vallée.
- ⑥ **L'avenue de l'épi d'or**
Elle prolonge le tracé de l'actuelle Avenue jusqu'au carrefour qui marque l'entrée sud du parc et désenclave ainsi la zone d'activité. Elle accueille la coulée verte projetée et s'articule ainsi au parc et à la vallée du parc.
- ⑦ **Les rues 'interfaces'**
- ⑧ **Les traverses**

Répartition des typologies d'îlots



TYPES LOTS

- îlots continus
- îlots morcellés
- îlots agglutinés
- îlots singuliers

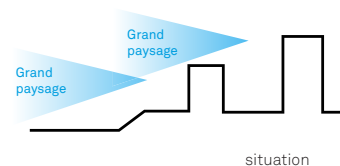
LIMITES AVEC L'EXISTANT

- interface avec le tissu pavillonnaire
- interface avec logements collectifs

0 100 200 500m

C.1 L'îlot continu

Inscrit dans le grand paysage



L'îlot continu s'insère dans le paysage de la vallée de la Bièvre et, plus spécifiquement dans celui de l'autoroute, par des formes simples et continues.

Tout en intégrant les nuisances liées à l'autoroute l'îlot continu maximise les vues sur le grand paysage alentour. Sa volumétrie générale, adaptée à la topographie, assure de bonnes conditions d'ensoleillement.

Éléments caractéristiques

- Vue lointaine depuis l'autoroute
- Pourtour construit continu (définissant une figure simple et linéaire)
- Développé de façade extérieure maximisé
- Intériorité circonscrite et protégée
- Relation au sol entre le cœur d'îlot et les espaces publics attenants (porche, passage, césure entre un ou plusieurs bâtiments)
- Gradation des hauteurs
- Peut être composé d'un seul édifice ou de plusieurs bâtiments mitoyens

Usages

① Insertion dans la topographie

Le rapport au sol de ces îlots est ambivalent entre l'extérieur et l'intérieur. Sur l'extérieur les RDC cherchent à s'adresser au maximum sur l'espace public, et plus particulièrement sur le parcours sciences et santé, en y positionnant les accès, les commerces et les espaces mutualisés.

A RDC une ouverture depuis l'espace public vers le cœur d'îlot (type porche, passage ou faille) devra être proposée pour éviter le confinement des polluants, le RDC des bâtiments devra par ailleurs au maximum offrir de la transparence vers le cœur d'îlot.

Les cœurs d'îlot devront permettre un maximum d'usage collectifs au sein d'un espace paysager et les RDC attenants devront assurer les continuités d'usages des bâtiments vers le jardin central.

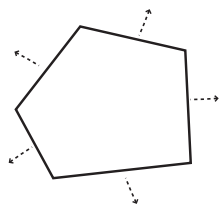
② Traitement des façades.

Les façades devront contribuer à réduire les nuisances acoustiques liées à la proximité de l'A6 tout en profitant de leur situation en belvédère sur la vallée de la Bièvre. Visibles depuis l'autoroute, les façades devront intégrer l'échelle monumentale des îlots continus sans multiplier les effets et les matériaux. En cœur d'îlot, le travail sur les façades contribuera à qualifier les interstices liant des usages privés à la sphère collective.

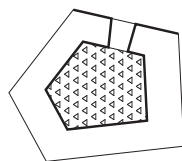
③ Insertion paysagère des parties hautes.

Le long de l'A6 ou en retrait les parties hautes des bâtiments devront tirer partie de la situation exceptionnelle offerte par la situation de belvédère. Tout en se préservant des nuisances liées à la présence de l'A6 les parties hautes devront offrir des parties collectives ouvertes (type terrasse) ou fermées tournées vers le paysage.

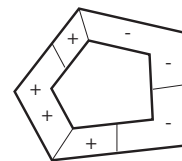
Très visible depuis l'IGR, les toitures devront faire l'objet d'un soin particulier pour intégrer les édicules techniques et devront, quand elles ne sont pas accessibles, être végétalisées.



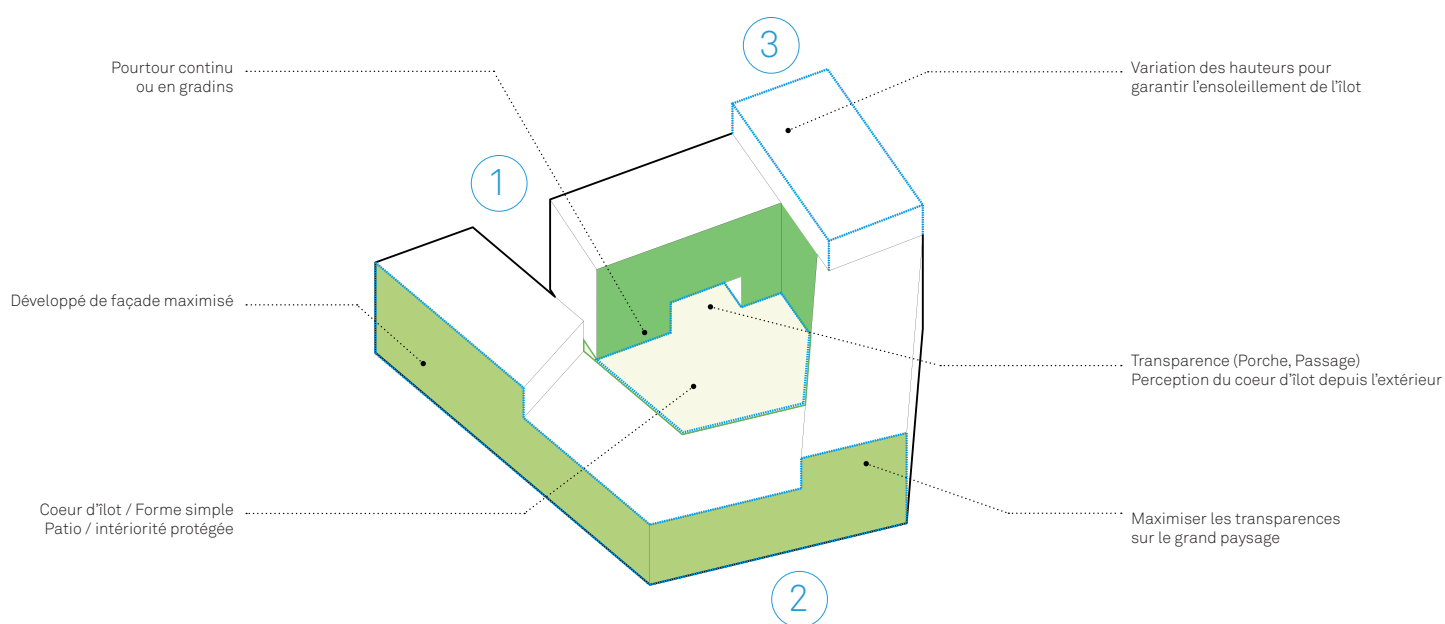
Ouverture sur le grand paysage (horizons lointains)



Coeur d'îlot protégé
Forme claire et continue



Gradation des hauteur



Pourtour continu ou en gradins

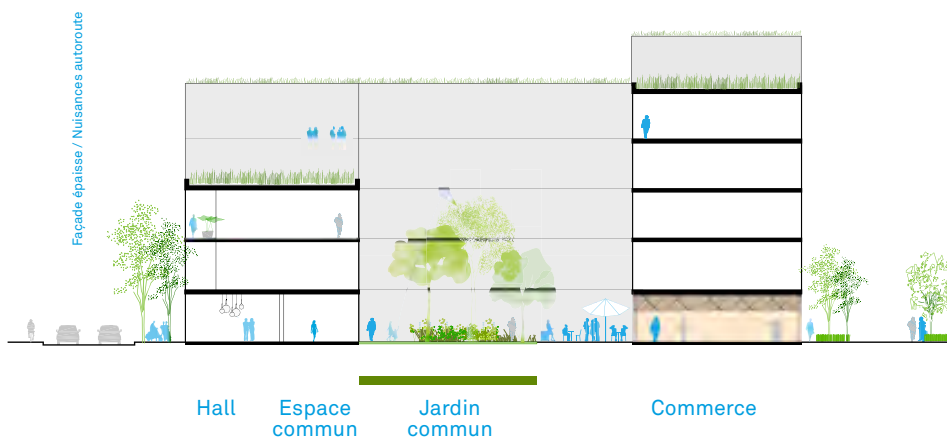
Variation des hauteurs pour garantir l'ensoleillement de l'îlot

Développé de façade maximisé

Transparence (Porche, Passage)
Perception du coeur d'îlot depuis l'extérieur

Coeur d'îlot / Forme simple
Patio / intèriorité protégée

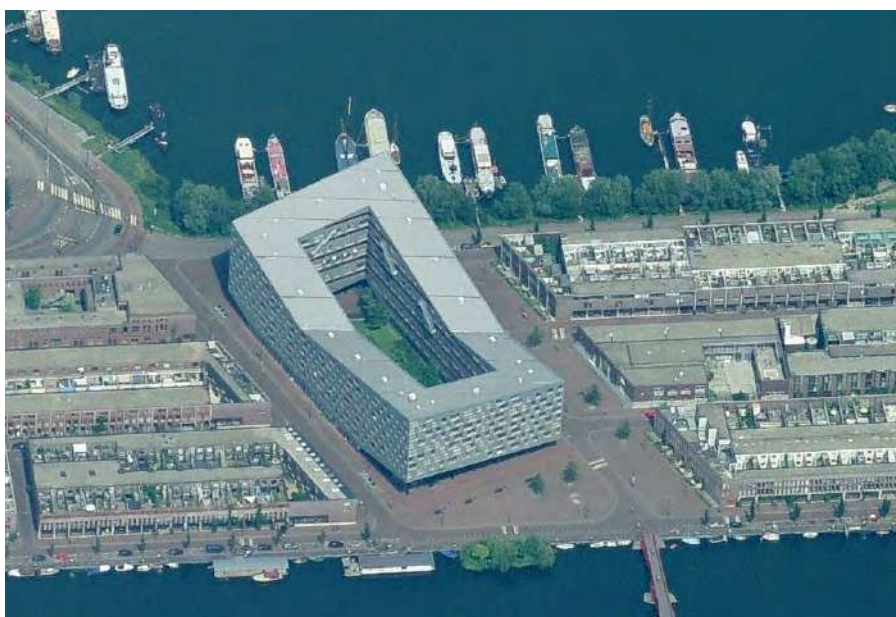
Maximiser les transparences sur le grand paysage



Coupe de principe // coeur d'îlot continu

Références

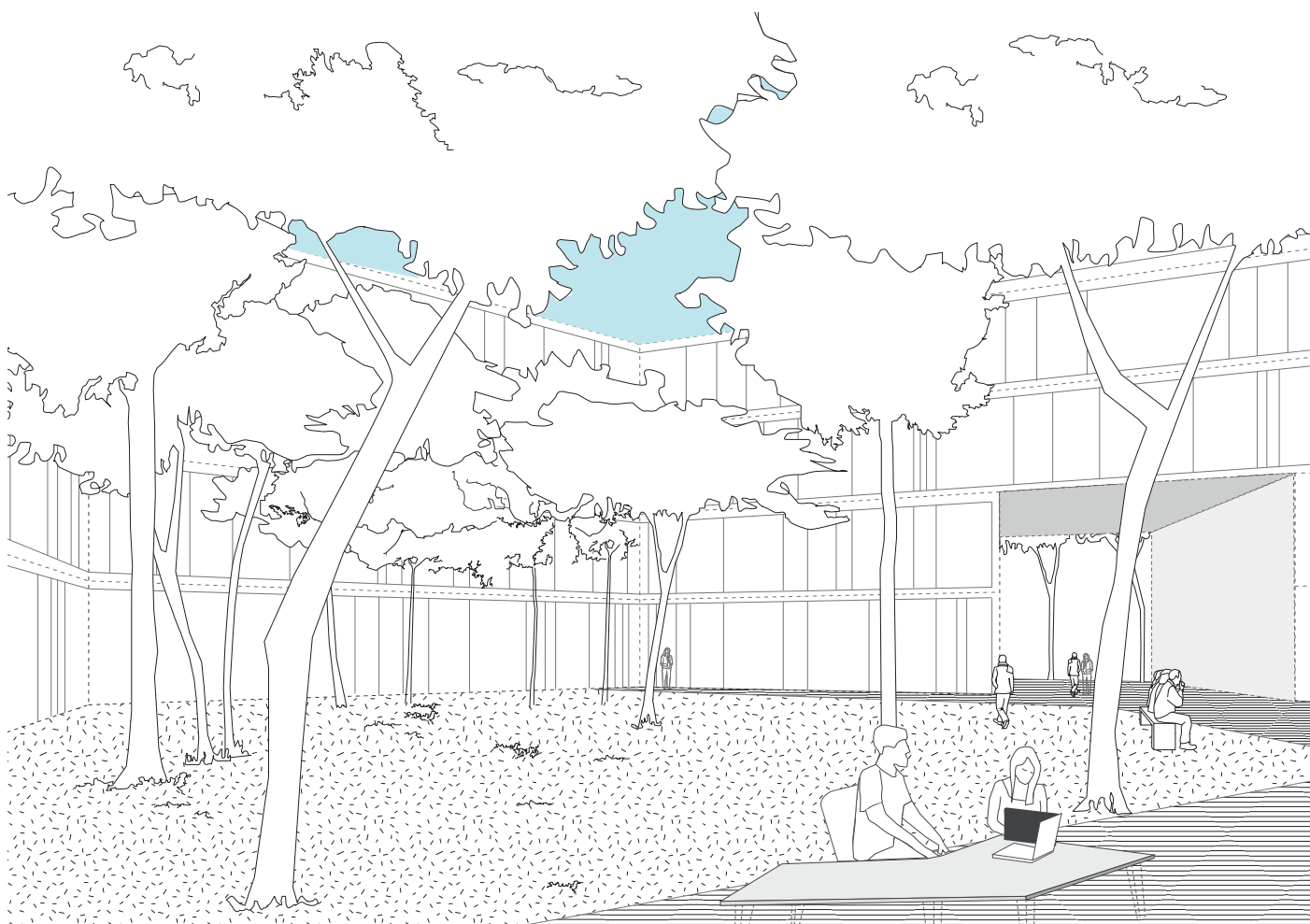
Les références suivantes illustrent par des situations existantes une ou plusieurs qualités propres à l'îlot continu.



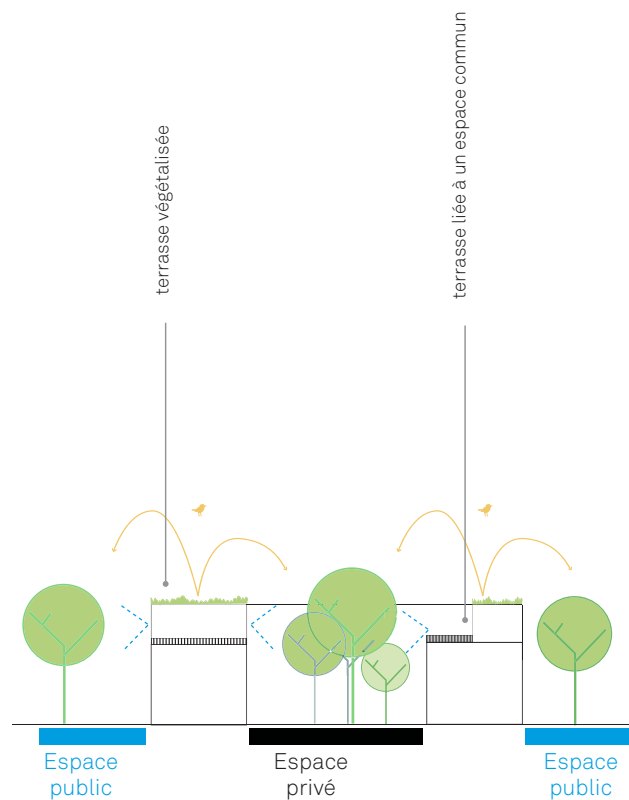
«La baleine» à Amsterdam
Traitement uniforme et volumétrie adaptée au contexte



Les gazomètres de Vienne
Des volumes simples inscrits dans le grand paysage



Vue intérieure d'un coeur d'îlot continu



C.2 L'îlot morcelé

Associant horizons proches et lointains

Élément paysager
et/ou tissu existant



L'îlot morcelé s'inscrit à l'interface avec de grands espaces ouverts ou le tissu existant.

Sa structure favorise l'infiltration et le prolongement du paysage végétal à l'intérieur de l'îlot et contribue à offrir des vues sur le grand paysage.

Éléments caractéristiques

- Pourtour discontinu sur la limite du lot, ouvert vers l'extérieur
- Construction dans la profondeur
- Bâtiments à géométrie simple
- Infiltration du paysage dans les espaces intermédiaires
- Hauteurs variées
- Points hauts disposés en quinconce
- Édifices séparés les uns des autres (pas de mitoyenneté)

Usages

① Le rapport au sol.

Le sol est avant tout paysager. Il assure une continuité visuelle et d'usage avec le parc. Au contact avec les espaces publics majeurs le sol sera activé par des programmes de services, de commerces et de petits équipements.

En retrait, les usages collectifs ou privés seront privilégiés et tireront parti des interstices pour favoriser les usages partagés ainsi que l'intimité des logements.

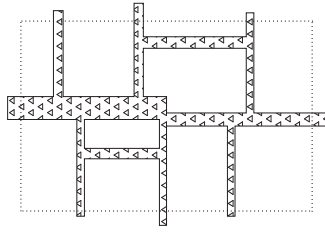
② L'épaisseur des façades.

Dans l'épaisseur des façades des usages multiples seront à valoriser (jardins d'hiver, terrasses, loggias) tout en s'intégrant dans la continuité des espaces paysagers attenants.

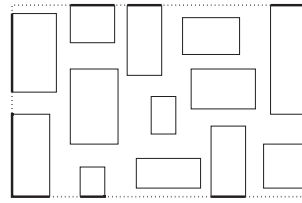
En cœur d'îlot le travail sur les façades contribuera à qualifier les interstices liant des usages privés à la sphère collective.

③ Habiter les parties hautes.

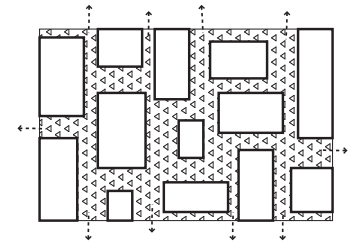
Le traitement des parties hautes des bâtiments et leur rapport au ciel nécessitera une application particulière. Travaillés dans la verticalité, les bâtiments dessineront un skyline qui fera partie intégrante du paysage du parc, leur couronnement devra donc participer de la constitution du paysage par leur dimension, leurs inclinaisons... Par ailleurs les usages en partie haute offriront un rapport exceptionnel au grand paysage. Terrasses privatives ou collective, petits équipements collectifs, offre de restauration etc... seront autant d'opportunités de valoriser la qualité des parties en hauteurs.



Infiltration du paysage



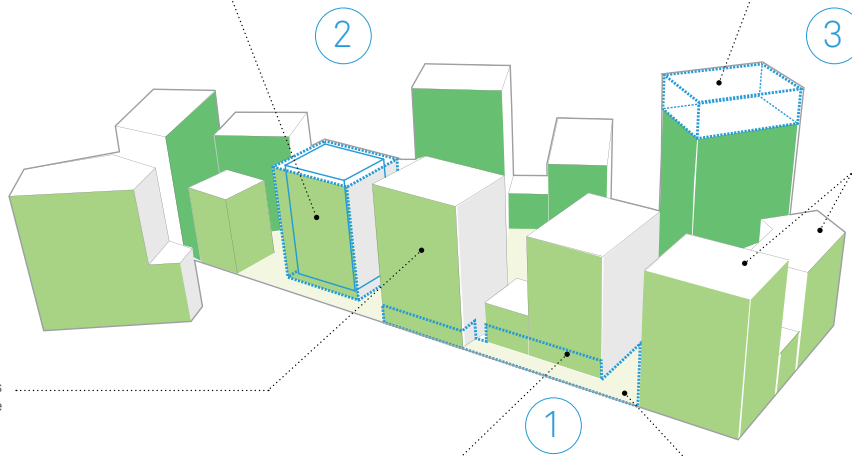
Discontinuité bâtie



Continuités
intérieur/extérieur

Façade épaisse à usages multiples
(Jardins d'hiver, terrasses, loggias)

Émergences ponctuelles

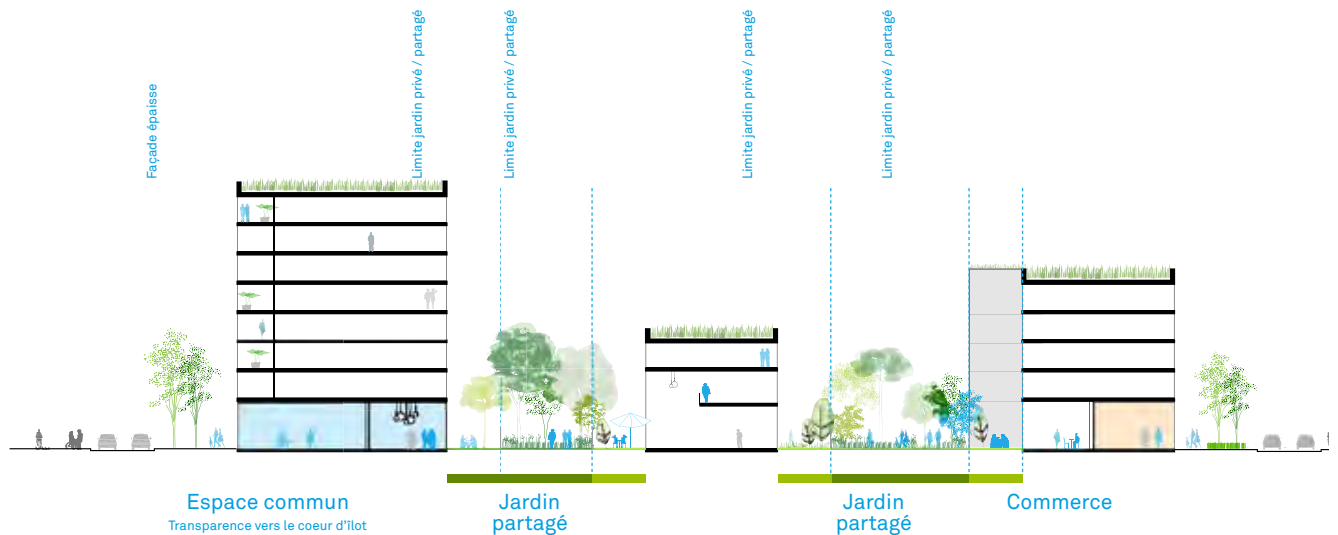


Vues ouvertes
sur le grand paysage

Hauteurs variées

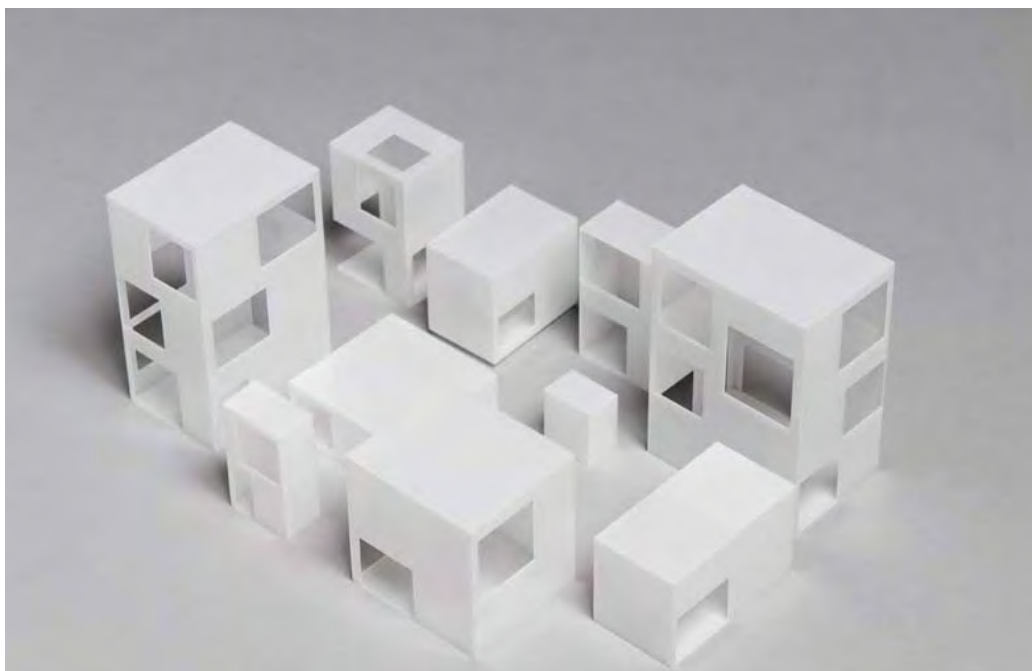
Transparences optimisées
sur le coeur d'îlot

Pourtour discontinu
Infiltration du paysage
dans les discontinuités



Coupe de principe // coeur d'îlot morcelé

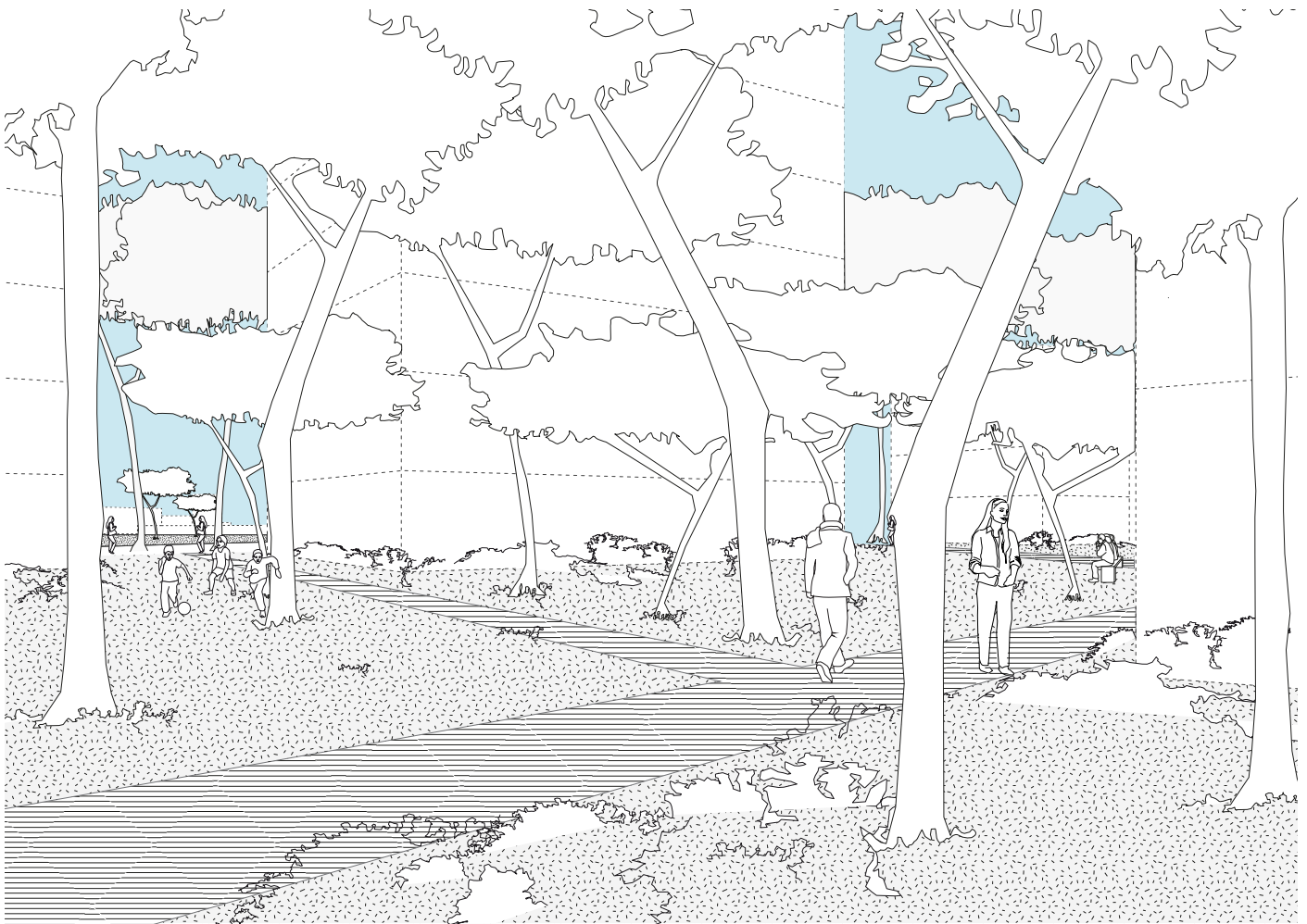




Tokyo - maison Moriyama (Nishizawa)
Saturation des usages du sol



Pedro Vannucchi - Sao Paulo
Volume simple et vertical



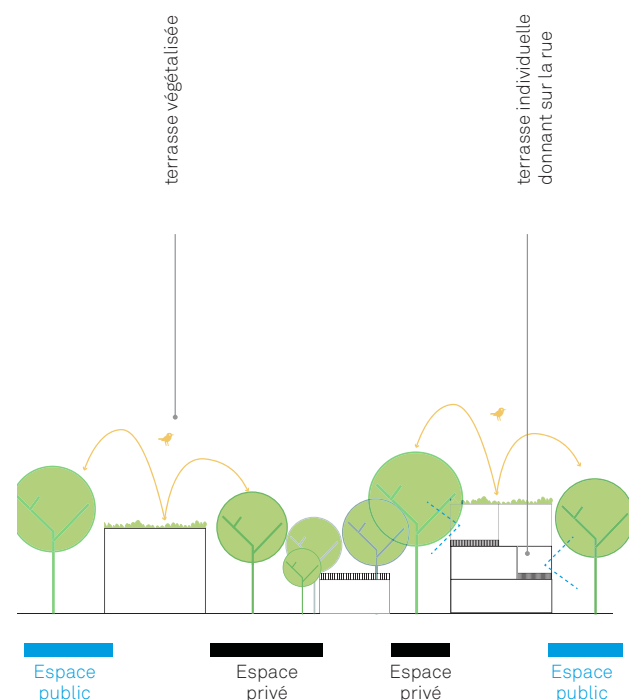
Vue intérieure d'un coeur d'îlot morcelé

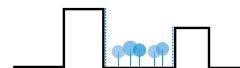
Traitement des toîts terrasse

Les toitures des îlots morcelés ont des hauteurs variables avec pour certaines d'entre elles aucune façade attenante. Cette spécificité donne à l'espace des toitures la possibilité d'être complètement immergé dans les arbres et arbustes du coeur d'îlot ou de l'espace public : de là on habite dans la canopée du grand parc.

On privilégiera au maximum l'installation de toitures-terrasses traversantes afin de communiquer avec l'espace de la rue et du coeur d'îlot. Dans un cas moins favorable, on alternera les toitures terrasses donnant sur le coeur d'îlot et la rue.

Les autres toitures, non accessibles mais visibles depuis un logement de l'îlot seront végétalisées afin de proposer, par ailleurs, une continuité écologique entre la végétation de l'espace public et celui du coeur d'îlot.





C.3 L'îlot agglutiné

Autour d'un jardin

A défaut d'un rapport singulier avec le grand paysage, l'îlot agglutiné se construit autour de son paysage intérieur. C'est la qualité de ce paysage qui fédère les différents programmes de l'îlot et favorise la variété d'usage des espaces extérieurs (privés, collectifs, loisirs, jardinages, sports...).

L'aménagement des parties bâties maximise les contacts et les vues avec le paysage du cœur d'îlot.

Éléments caractéristiques

- jardin central clairement identifié
- pourtour bâti disposé autour du jardin
- Maximiser les contacts avec le jardin en coeur d'îlot
- Transparence ponctuelle de l'îlot vers l'extérieur

Usages

① Prédominance du cœur d'îlot.

Le sol de l'îlot s'organise autour d'un jardin central dont les contours sont simples et facilement appréhendables.

Le cœur de l'îlot sera aménagé de manière à offrir des espaces ouverts collectifs dont les programmes favoriseront les usages communs (jeux, sports, loisirs, culture) et l'appropriation du paysage (jardins partagés, potagers...).

La programmation des RDC favorisera commerces ou services sur la rue et espaces communs et logement sur le cœur d'îlot. Hormis pour les logements la continuité des programmations entre le RDC et le cœur d'îlot sera à valoriser (espaces extérieurs communs pour les bureaux, extension cafétéria etc...). Les logements en RDC en contact avec le cœur d'îlot devront offrir des espaces extérieurs privés qui garantiront des qualités d'usages (surfaces adaptées, pleine terre, intimité, etc...).

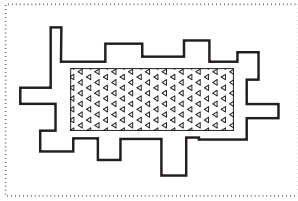
Le traitement maîtrisé de la limite entre les espaces extérieurs privés et collectifs devra s'intégrer dans l'aménagement global du cœur d'îlot.

② Espaces extérieurs des bâtiments.

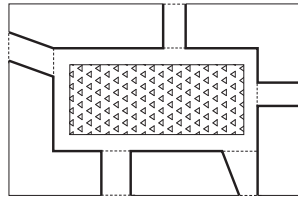
Dans les étages, les programmes qui composeront l'îlot devront offrir des espaces extérieurs (loggias, balcons, terrasses) donnant sur la partie centrale. Ces espaces devront contribuer à la qualité de l'espace collectif et offrir la possibilité d'accueillir des éléments paysagers.

③ S'approprier les parties hautes.

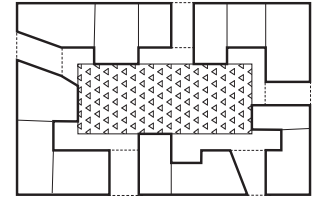
L'épannelage des parties hautes offre de nombreuses opportunités d'y installer des usages variés. La variation des hauteurs devra contribuer à l'ensoleillement du cœur d'îlot. L'occupation des parties hautes pour des usages collectifs ou privés participera à la qualité générale de l'îlot. Ces usages devront s'intégrer dans le paysage du cœur d'îlot.



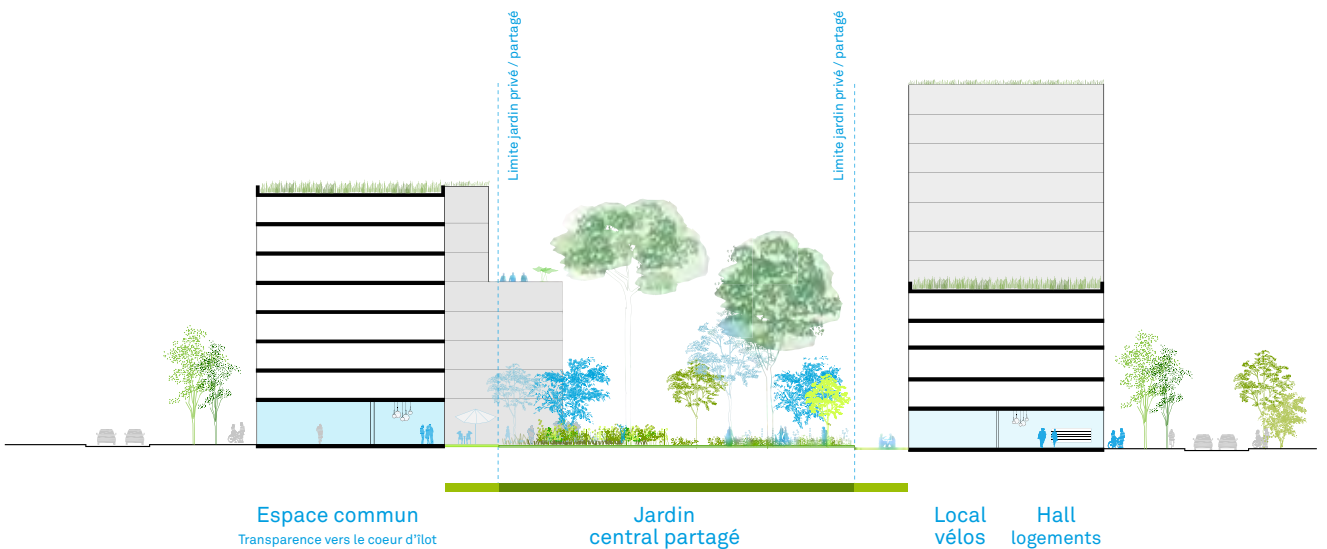
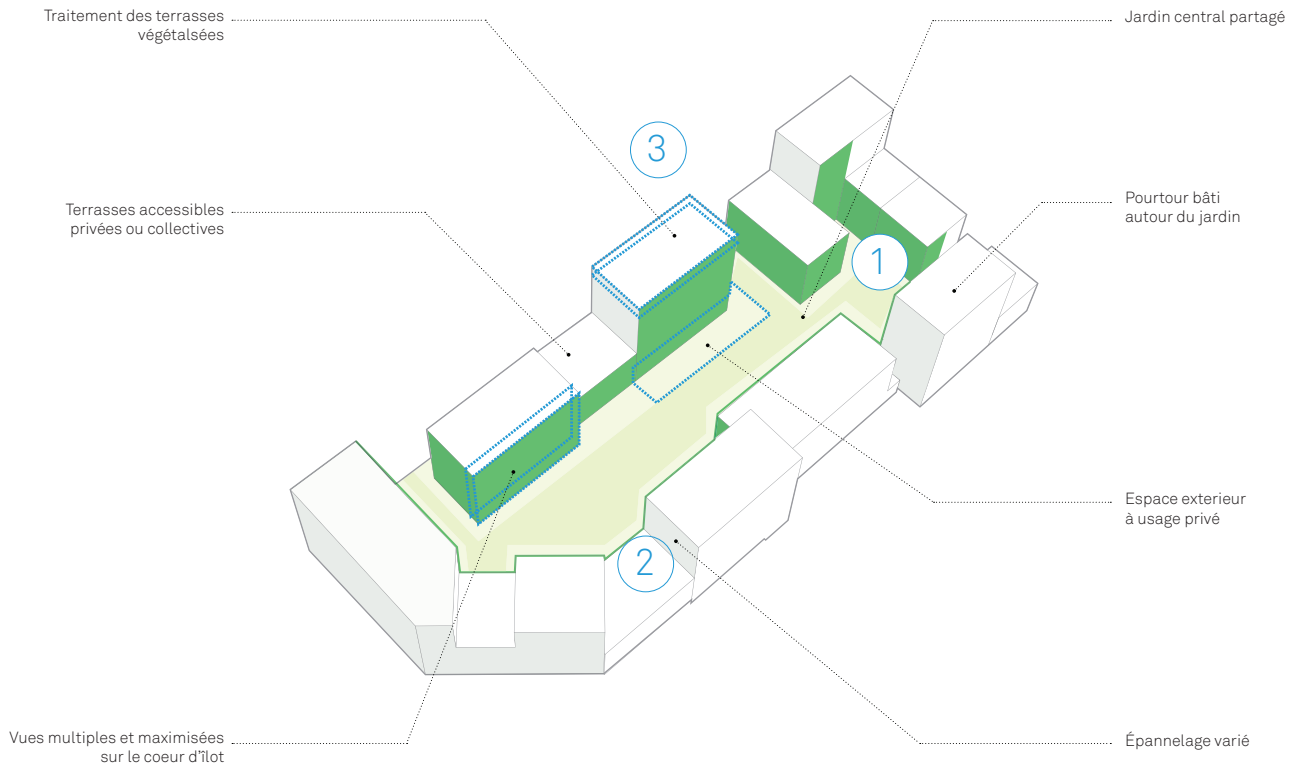
Maximiser les contacts avec le jardin en coeur d'îlot



Qualifier le seuil entre l'intérieur et l'extérieur de l'îlot



Variété des typologies et clarté spatiale du jardin



Coupe de principe // coeur d'îlot agglutiné

Références

Les références suivantes illustrent par des situations existantes une ou plusieurs qualités propres à l'îlot agglutiné.



Amsterdam - plan de Berlage
Mise en commun des espaces extérieurs en cœur d'îlot



Londres - Communal garden à Notting Hill
Perception du cœur d'îlot depuis le rue. Variétés des typologies entre les logements collectifs et individuels.



Berlin - Kreuzberg
Développés de façades maximisés sur le cœur d'îlot



Lille - îlot de la Cathédrale Notre-Dame de la Treille
(situation que l'on retrouve entre l'îlot B3 et l'IGR)
Les logements s'enroulent autour du jardin de la Cathédrale et profitent ainsi de la vue sur celui-ci.



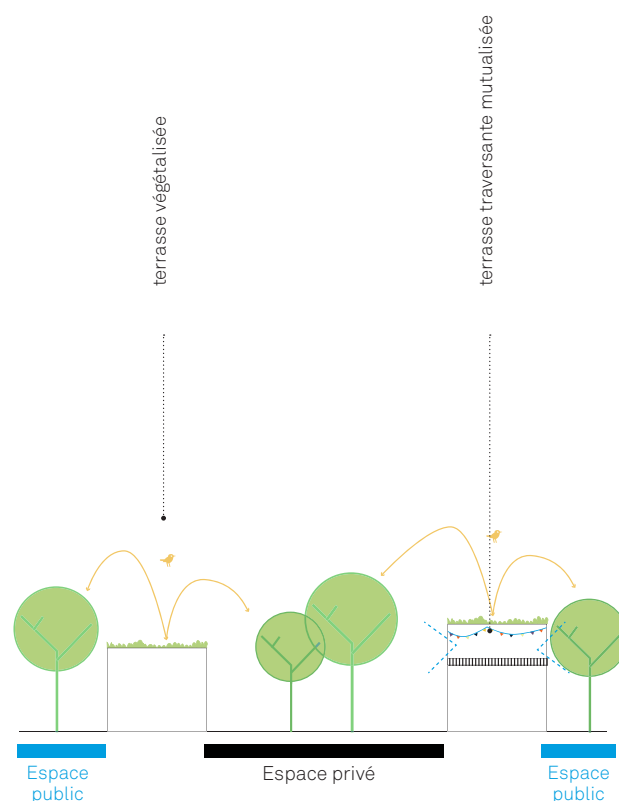
Vue intérieure d'un coeur d'îlot agglutiné

Traitement des toîts terrasse

Les toitures des îlots agglutinés ont des variations de hauteur telles que des sous-espaces sont créés propices à l'installation de toitures terrasses.

Ces toitures-terrasses seront de préférence traversantes afin de profiter de l'animation de la rue et vice et versa, que l'espace de la rue profite de l'animation des terrasses. Leurs usages seront multiples, on privilégiera l'utilisation des terrasses en espaces collectifs et mutualisés afin de permettre l'émergence d'une vie commune au sein de l'îlot.

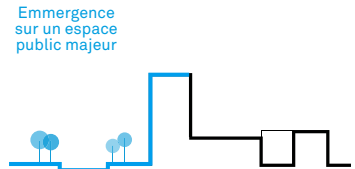
Les autres toitures, non accessibles mais visibles depuis un logement de l'îlot, seront végétalisées. Ces toitures végétalisées permettront par ailleurs de proposer une continuité écologique entre les plantations arbustives de l'espace public et ceux de l'intérieur de l'îlot.



C.4 Les îlots singuliers

Traitement des proues

Les îlots singuliers sont liés à des situations urbaines ponctuelles offrant dans la hauteur un rapport au grand paysage. Ces îlots par leur volumétrie, simple et verticale, articulent l'échelle des lots avec le site et les monuments métropolitains de grande hauteur (IGR, châteaux d'eau)



Éléments caractéristiques:

- Points hauts sur des situations en angle ouvrant sur le grand paysage
- En contact avec un espace public paysager
- Uniformité de traitement des différentes faces de l'angle
- Programmes d'activités, de commerce ou d'équipement au RDC
- Sur une parcelle unique ou en mitoyenneté avec le reste de l'îlot.

Usages:

① Le rapport au sol.

Les îlots activent ponctuellement le sol. Elles s'inscrivent dans les parcours en continuité avec un espace public paysager majeur et devront contribuer en RDC à l'animation de celui-ci. D'une hauteur singulière et positionnée de manière stratégique, elles offrent une bonne visibilité et accueilleront des programmes structurant en RDC (équipement, activités, commerces).

② Insertion urbaine des façades

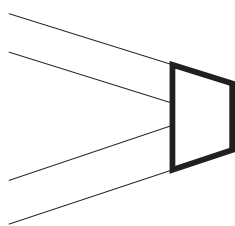
Les façades des émergences ont le double objectif d'offrir des espaces extérieurs de qualité et de les intégrer au paysage urbain.

Une continuité de traitement sera à assurer entre les différentes façades des bâtiments et particulièrement sur les angles formant une proue sur l'espace public.

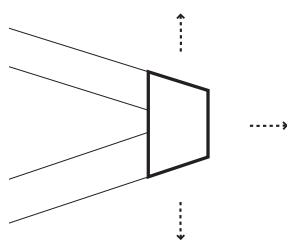
③ Habiter les parties hautes.

Profitant d'une situation exceptionnelle les parties hautes des bâtiments pourront offrir des espaces extérieurs communs ou privés ouverts sur le grand paysage.

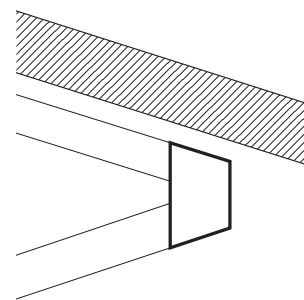
Le couronnement du bâtiment devra s'intégrer au paysage urbain et ne devra pas laisser apparaître les émergences techniques.



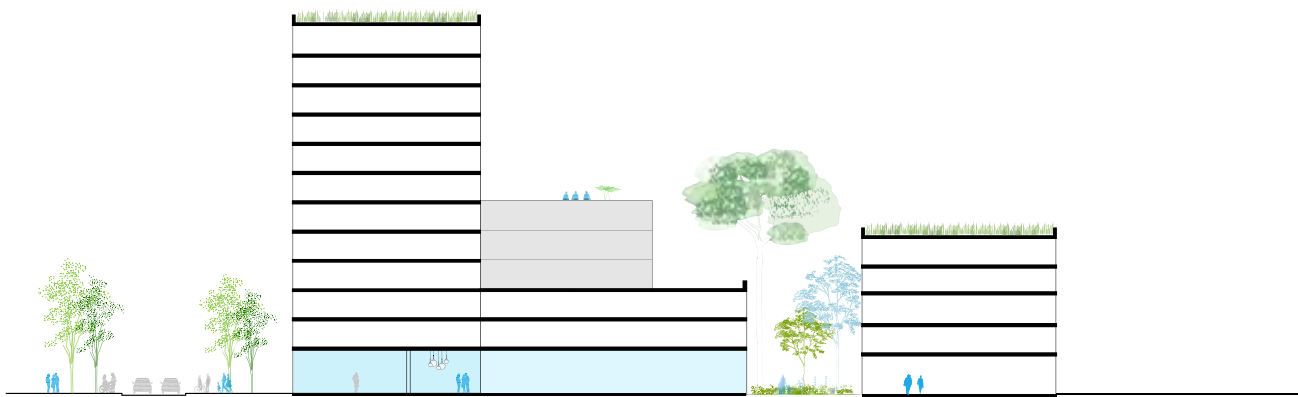
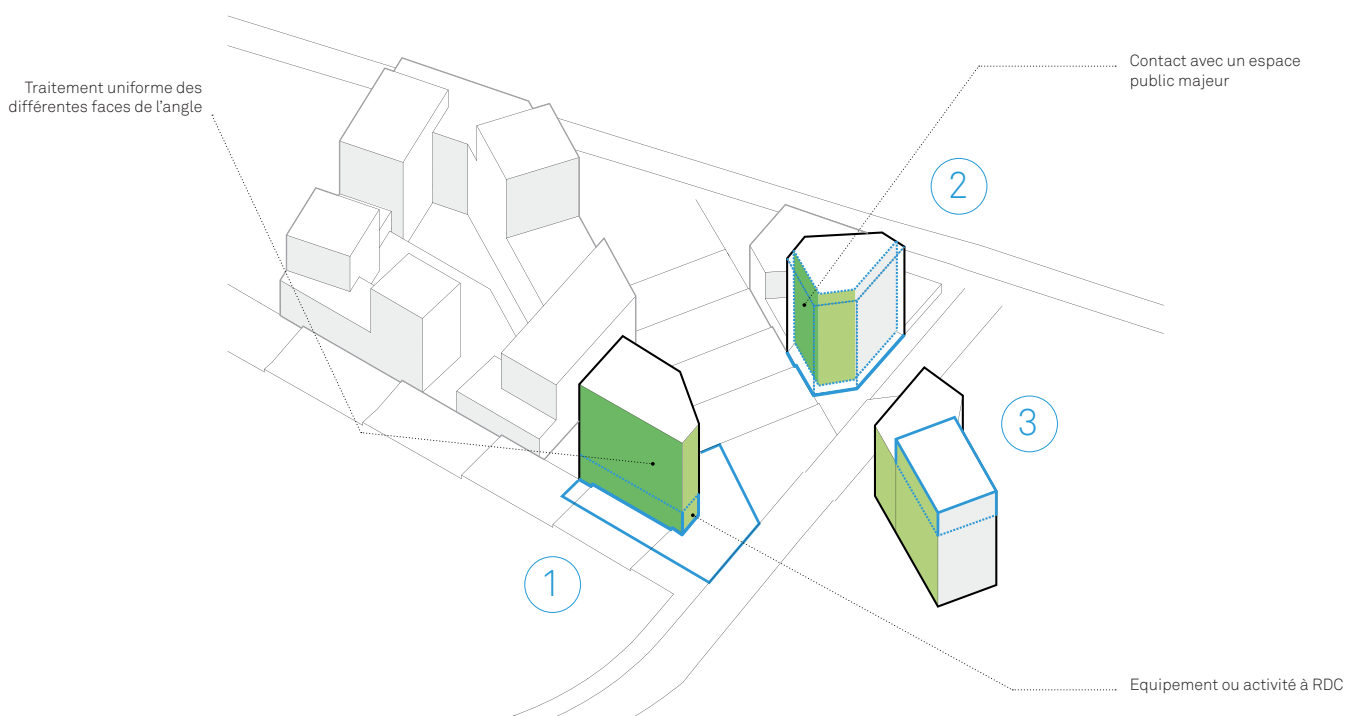
Accroche à l'îlot



Ouverture sur le grand paysage



Affirmation sur l'espace public majeur



Espace public majeur

Travers vers le coeur d'îlot



Coupe de principe // îlot singulier

Références

Les références suivantes illustrent par des situations existantes une ou plusieurs qualités propres au émergences singulières.



Berlin -
Postdammer Platz- Hans Kollhoff



Tokyo -
Dior Store- SANAA



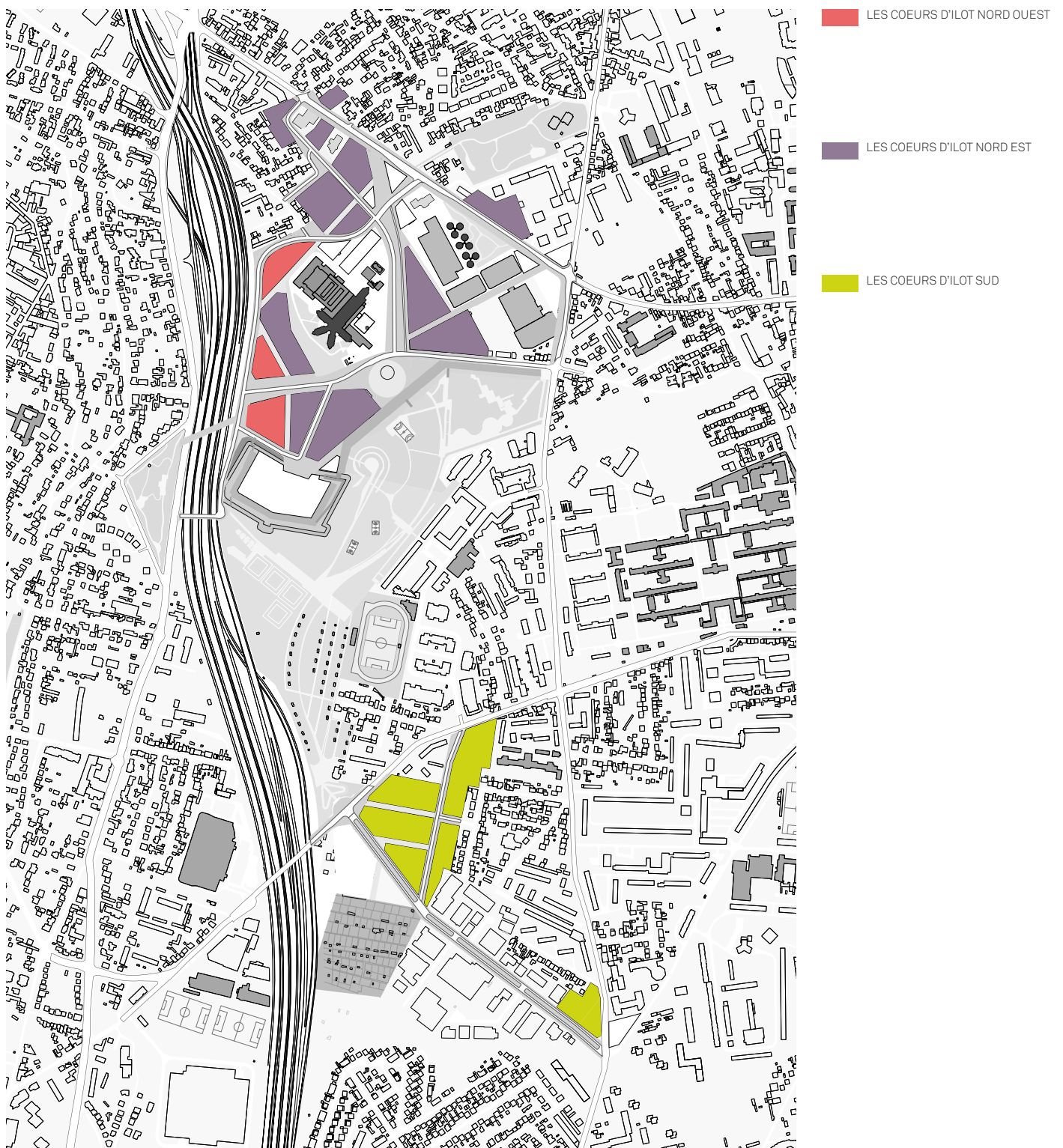
Berlin -
Bonjour Tristesse - Alvaro Siza



Paris 18°-
A l'angle de la rue Ronsard et de la rue Charles Nodier

C.5 Ambiances paysagères des cœurs d'îlot

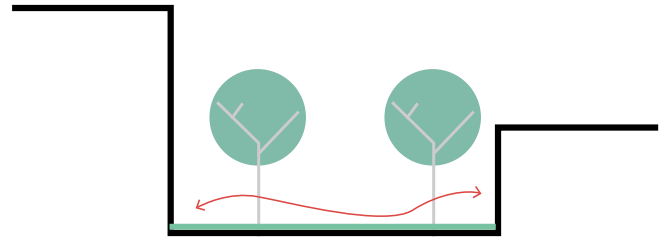
La réflexion portée sur les cœurs d'îlot part de la volonté première de penser la perception de ces espaces depuis le sol et depuis les bâtiments environnants en adaptant la palette végétale à chacune des situations présentes au sein de la ZAC. La coloration des cœurs d'îlot se définit par partie en rapport avec les grands espaces ouverts et le contexte urbain, elle n'est pas systématiquement liée à une typologie d'îlot bâti.



Les cœurs d'îlot Nord-Ouest

Les cœurs d'îlot situés au Nord Ouest de la ZAC correspondent aux cœurs des îlots continus. Ils ont pour programmes attenants des programmes tertiaires. On cherchera ainsi à proposer des grandes surfaces de pelouse ponctuées d'arbres afin de proposer un espace végétalisé libéré capable d'accueillir des événements (cocktails, réceptions) ou du mobilier extérieur pour les pauses-déjeuners...

- Plantation de 1 ou 2 sujets et de pelouse
- Le projet favorisera la plantation d'espèces indigènes
- Le sol sera en terre plein et végétalisé à un minimum de 70 % de la surface totale du cœur d'îlot
- En cas de cheminement minéral extérieur, il sera d'un maximum de 5 mètres de largeur et accolé aux façades.
- Lorsque la topographie présente un dénivelé supérieur à 4%, on appliquera des terrassements afin de proposer des terrains relativement plats.



Coloraison automnale



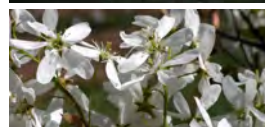
Acer freemanii

Coloraison hivernale



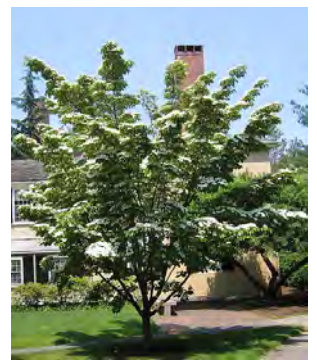
Crataegus persimilis

Floraison printanière



Amelanchier laevis 'Ballerina'

Floraison estivale



Cornus kousa

Coloraison automnale



Acer campestre
- indigène -

Coloraison hivernale

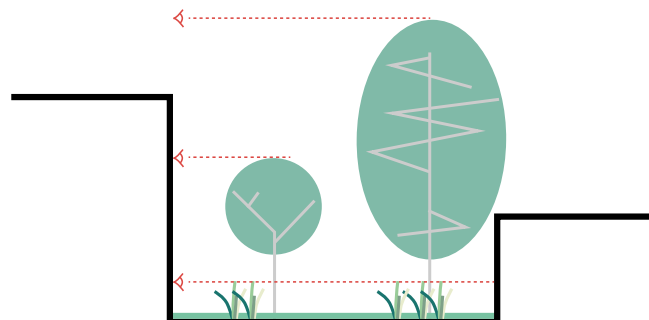


Crataegus monogyna
- indigène -

Les cœurs d'îlot Nord-Est les espaces jardinés

Les cœurs d'îlot Nord-Est concernent les îlots agglutinés et des îlot morcelés situés au Nord de la Zac. Situés à l'intérieur de celle-ci l'objectif est d'organiser les vues et les relations entre les différents lieux à travers le végétal. Trois grandeurs arborées permettent de penser le regard à la fois depuis le sol et depuis les bâtiments.

- Présence des trois strates arbustives dans le cœur d'îlot. Plantation au minimum d'un arbre tous les 200 m² et au maximum d'un arbre tous les 50 m².
- Le projet favorisera la plantation d'espèces indigènes
- Le sol sera en terre plein et végétalisé à un minimum de 80 % de la surface totale du cœur d'îlot .
- On privilégiera au maximum les revêtements de sol poreux.
- Les terrassements seront limités.



COLORAISON AUTOMNALE

Les petits arbres

Les couvre-sols



Les petits arbres
Cercidiphyllum japonicum



Les couvre-sols



Melica ciliata
Pennisetum
Spiraea thunbergii
Sesleria autumnalis
Rosa arvensis (indigène)



FLORAISON PRINTANIÈRE ET COLORAISON AUTOMNALE

Les petits arbres

Les couvre-sols



Les petits arbres
Prunus sargentii



Les couvre-sols
Cornus sanguinea
Euonymus europaeus
Armeria maritima
Achillea millefolium (indigène)
Viburnum tinus



COLORAISON PRINTANIÈRE

Les petits arbres

Les couvre-sols



Les petits arbres
Magnolia kobus



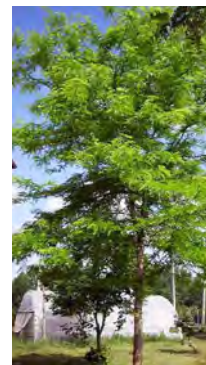
Les couvre-sols
Stachys byzantina
Hypericum perforatum (indigène)
Hordeum jubatum
Achillea umbellata
Festuca amethystina



LES GRANDS ARBRES



Sophora japonica



Gleditsia triacanthos



Zelkova serrata

Les cœurs d'îlot Sud les espaces vergers

Les cœurs d'îlot Sud concernent les îlots agglutinés et morcelés situés au Sud de la ZAC. A proximité des jardins partagés existants, la palette végétale de ces îlots sera composée d'espèces vivrières (favoriser les arbres fruitiers et arbustes à petits fruits).

- Au moins 50% de la surface au sol sera consacrée à la plantation d'espèces vivrières. Aucun arbre d'espèce vivrière ne sera planté à proximité des espaces publics.
- Le projet favorisera la plantation d'espèces indigènes
- Le sol sera en terre plein et végétalisé à un minimum de 80 % de la surface totale du cœur d'îlot .
- On privilégiera au maximum les revêtements de sol poreux.
- Les terrassements seront limités et acceptés que lorsqu'ils sont à destination de plantation d'espèces vivrières (potagers...)
- Le projet prévoira des surfaces dédiées au jardinage partagé, dans les principes de l'agriculture biologique.



LES PETITS ARBRES



Prunus cerasus
(Cerisier acide)



Pyrus communis
(Poirier)



Cydonia oblonga
(Cognassier)



Malus domestica
(Pomier)



Prunus avium
(Mérisier vrai)
- indigène -



Prunus spinosa
(Prunellier)
- indigène -



Corylus avellana
(Noisetier)
- indigène -



Sambucus nigra
(Sureau noir)
- indigène -

LES ARBRES À PETITS FRUITS



Ribes rubrum
(Groseillier)



Rubus idaeus
(Framboisier)



Vitis vinifera
(Vigne)



Ribes nigrum
(Groseillier noir)



Humulus lupulus
(Houblon) - indigène -

Etablissement Public Territorial
Grand-Orly Seine Bièvre
ZAC CAMPUS GRAND PARC
CONVENTION DE PARTICIPATION

(Art. L. 311-4 du Code de l'Urbanisme)

Constructeur autonome / EPT Grand-Orly Seine Bièvre /
SADEV 94

Permis de construire n° XXX

ENTRE LES SOUSIGNES :

Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est situé 2, avenue Youri Gagarine 94400 Vitry-sur-Seine ;

Représentée par M. Michel Leprêtre, intervenant en qualité de Président, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération du Conseil Territorial en date du 27 juin 2017, et dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée « L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre » ou « L'EPT »

ET

Sadev 94, dont le siège est situé au 31 avenue Anatole France 93 306 Vincennes, représentée par M. Christophe Richard, Directeur Général de Sadev94,

Ci-après dénommée « L'Aménageur » ou « Sadev 94 »

ET

XXX

Ci-après dénommée « Le Constructeur »

IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT :

PREAMBULE

- **Sur la ZAC Campus Grand Parc**

La ZAC Campus Grand Parc a été créée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre du 26 septembre 2011. Elle a été exclue par la même délibération du champ d'application de la taxe locale d'équipement (devenue part communale de la taxe d'aménagement).

Sa réalisation a été attribuée à Sadev 94 par délibération du 12 décembre 2011 du Conseil Communautaire, par la voie d'une concession d'aménagement.

Le Dossier de réalisation et le Programme des équipements publics de la ZAC Campus Grand Parc ont été approuvés par délibération du Conseil Communautaire

du 21 décembre 2015. La Modification n° 1 du Dossier de réalisation et du Programme des équipements publics a été approuvée par délibération du Conseil territorial du 26 mars 2019.

La ZAC Campus Grand Parc étant une ZAC à maîtrise foncière partielle, la présente convention de participation est conclue en application des dispositions de l'article L311-4 du code de l'urbanisme et précise les conditions dans lesquelles le Constructeur qui entend édifier un projet sur un terrain compris dans le périmètre de la ZAC et n'ayant pas fait l'objet d'une cession ou d'une location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, participe au coût d'équipement de la zone.

L'Etablissement Public territorial Grand-Orly Seine Bièvre a fixé par délibération du Conseil territorial du 27 juin 2017 le montant de ladite participation à 153 € / m² de Surface de Plancher (SDP).

En application de l'article 18 de la concession d'aménagement conclue avec Sadev 94, le montant de cette participation sera versé directement à l'aménageur, au bénéfice de l'opération d'aménagement.

- **Sur le constructeur**

Le Constructeur est propriétaire d'un terrain situé au **XXX**, à l'intérieur du périmètre de la ZAC. Dans le respect des dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme applicable au secteur, le Constructeur a conçu le projet de mettre en œuvre un programme de construction.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir, en application de l'article L311-4 du Code de l'urbanisme, les conditions dans lesquelles le Constructeur participera au coût d'équipement de la ZAC.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DU TERRAIN CONCERNE

L'unité foncière sur laquelle les constructions doivent être édifiées, se compose de la parcelle suivante :

- Commune de VILLEJUIF
- Cadastree Section **XXX**
- Superficie : **XXX** m²

- Sise XXX, 94800 Villejuif

ARTICLE 3 – PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Sur cette unité foncière, le Constructeur envisage de mettre en œuvre un permis de construire pour [indiquer projet], créant une surface de plancher de XXX m², à usage de XXX.

ARTICLE 4 – OBLIGATION DU CONSTRUCTEUR

4.1 Le Constructeur édifiera les constructions prévues conformément au Plan Local d'Urbanisme, ainsi qu'aux servitudes afférentes.

4.2 Le Constructeur respectera les prescriptions techniques et architecturales propres au terrain des constructions projetées.

4.3 Le Constructeur devra obtenir l'accord de l'Aménageur sur ses projets concernant notamment ses réseaux, voiries intérieures et espaces libres afin que celui-ci puisse s'assurer du respect des objectifs de la ZAC.

ARTICLE 5 – MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE

Le mode de calcul permettant la définition du montant de la participation à devoir par les Constructeurs au sein de la ZAC Campus Grand Parc est déterminé par l'assiette éligible des dépenses rapportées à la somme des surfaces de plancher effectivement réalisées au jour de la signature de la convention de participation.

Il est fixé à ce jour à :

153 € le m² de SDP

En l'occurrence, la participation aux frais d'équipement de la ZAC, due par le Constructeur, se chiffre à :

SDP du projet (XXX m²) x 153 € = XXX €

En cas d'évolution de la surface du projet, la participation évoluerait selon le calcul ci-dessus. Un avenant à la présente convention de participation serait à régulariser entre les parties et à intégrer à la demande de permis de construire.

ARTICLE 6 – MODALITES DE PAIEMENT DE LA PARTICIPATION

6.1. Paiement

Le Constructeur versera la participation directement à Sadev 94 conformément aux stipulations du traité de concession d'aménagement de la ZAC Campus Grand Parc.

La mise en recouvrement de la participation, relative à la construction objet de la demande de Permis de construire déposée par le Constructeur, interviendra selon l'échéancier suivant :

- Première tranche : 50% à l'obtention du permis de construire, purgé de tout recours des tiers et de retrait et sur appel de fonds de Sadev 94.
- Le solde (50%) dans un délai de 12 mois suivant le versement de la première tranche, sur appel de fonds de Sadev 94.

Passées leurs dates d'échéance, les sommes dues au titre de la présente convention de participation porteront intérêt aux taux légal, à la date d'échéance, majoré de 2 points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Il pourra être régularisé un rééchelonnement de l'échéancier de paiement sur demande d'une des parties, dont les modalités seront le cas échéant régularisées par avenant à la présente convention.

6.2. Clause résolutoire

La présente convention de participation sera résolue de plein droit en cas de non-obtention, de retrait ou d'annulation par décision de justice devenue définitive, du permis de construire correspondant au programme défini à l'article 3.

ARTICLE 7 – Frais

Les frais de timbre et d'enregistrement éventuels de la présente convention de participation sont à la charge du Constructeur.

ARTICLE 8– MUTATION - TRANSFERT

Dès lors que le terrain ci-avant désigné et les constructions s'y trouvant seraient pour tout ou partie vendus avant la totale exécution des présentes, ou qu'ils feraient l'objet de contrats conférant des droits réels à un tiers, ou encore en cas de transfert de permis de construire, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ces ventes ou transferts.

Le Constructeur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

ARTICLE 9 – PUBLICITE

La présente convention sera inscrite par les soins de la Commune de Villejuif sur le registre des taxes et contributions d'urbanisme mis en Mairie à la disposition du public, en application des articles L.332-29, R.332-41 et R.332-42 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 10 – DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

En application du dernier aliéna de l'article L311-4 du Code de l'Urbanisme, la présente convention doit être obligatoirement annexée au dossier de déclaration préalable, de permis de construire ou d'aménager.

Il est rappelé qu'en l'absence de régularisation préalable de la présente convention, les autorisations précitées ne pourront pas être délivrées.

ARTICLE 11 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Pour l'EPT : 2, avenue Youri Gagarine 9400 Vitry-sur-Seine
- Pour le Constructeur : XXX
- Pour l'Aménageur : 31 rue Anatole France - 94306 Vincennes Cedex

ARTICLE 12 – LITIGES

Les litiges liés à l'exécution des présentes seront portés devant le Tribunal Administratif de Melun.

ARTICLE 13 – Effets

La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de Permis de Construire déposée par le Constructeur, ni de la décision qui sera prise à l'issue de cette instruction.

Si une stipulation quelconque de la présente convention était entachée d'illégalité, la constatation de ladite illégalité n'emporterait pas, sauf indivisibilité, la nullité du surplus.

ARTICLE 14 – DUREE DE LA CONVENTION

Le terme de la présente convention est la date d'opposabilité de la décision de suppression de la ZAC Campus Grand Parc.

Fait à Vincennes, le

En trois exemplaires originaux

Pour le Constructeur
XXX

Pour l'Etablissement Public
Territorial
Michel Leprêtre
Président

Pour l'aménageur
Christophe Richard
Directeur Général

