



grandparis  
aménagement

ÉTABLISSEMENT  
PUBLIC  
D'AMÉNAGEMENT

ORLY  
RUNGIS

SEINE  
AMONT

# Réunion de présentation de 4 permis de construire ZAC Gare Ardoines

VILLE / EPA ORSA / OPH / LINKCITY / LAMOTTE

24 septembre 2021

## **Déroulé de la réunion**

---

- 1. Introduction : mot du Maire Pierre BELL LLOCH**
- 2. Présentation de la ZAC Gare Ardoines : Anne MAIKOVSKY, Benoît QUESSARD et Anne GRUSELLE / EPA ORSA ; Stéphane POURRIER et Alexandra DELALANDE, Urbaniste coordonnateur / Agence TGTFP**
- 3. Présentation du lot DE4A (logements sociaux) : Julien FORTIER-DURAND / Agence Fortier-Durand**
- 4. Présentation du lot PM6A (tertiaire) : Vincent COTTEZ / Agence Richez**
- 5. Présentation du lot BAS3C (tertiaire) : Isabel HERAULT / Agence Herault**
- 6. Présentation du lot DE3C (tertiaire) : Carmen SANTANA / Archikubik**
- 7. Conclusion / présentation des futures concertations sur la ZAC Gare Ardoines**

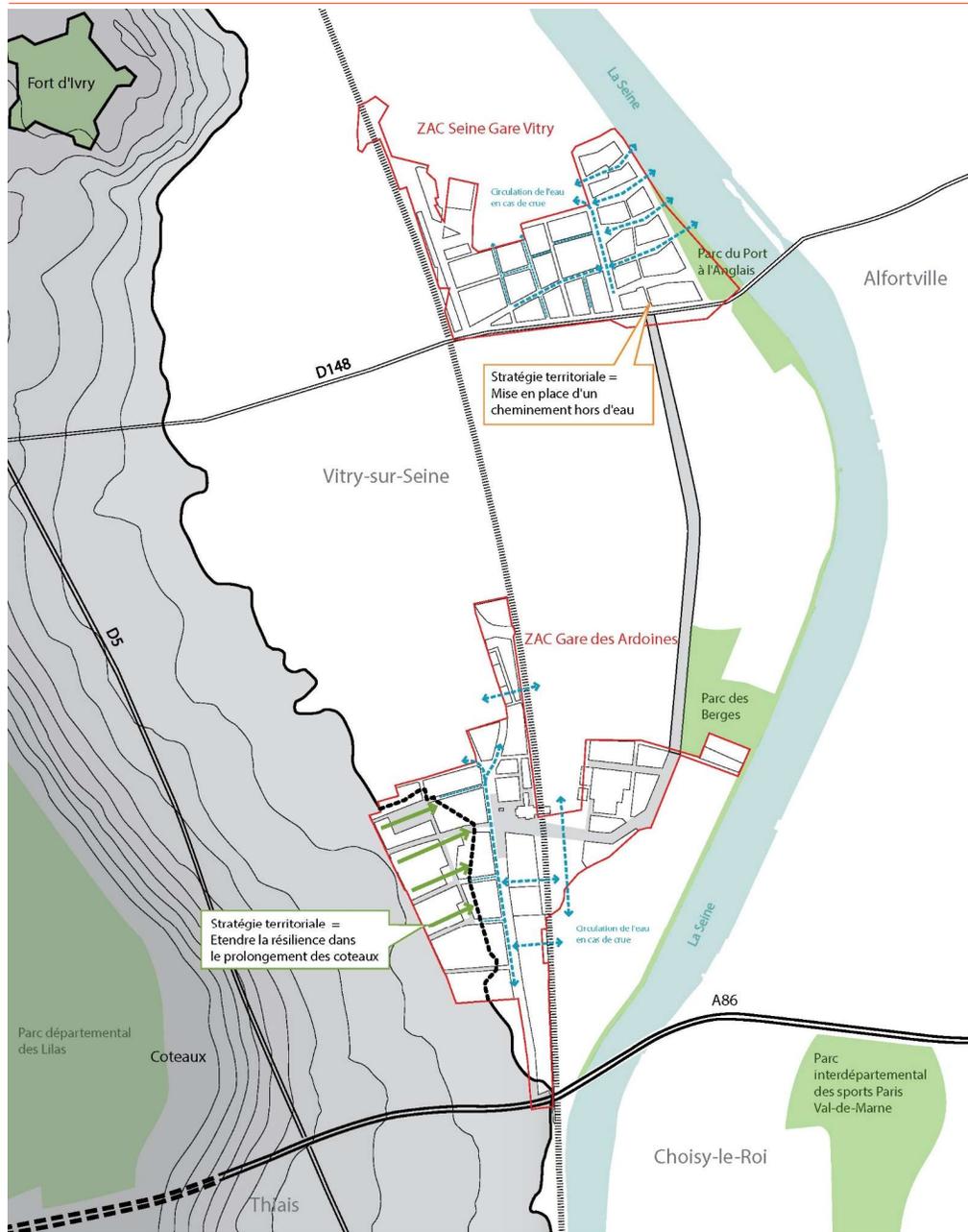
## Les Ardoines dans le territoire vitriot



- 2 ZAC, Gare Ardoines et Seine Gare Vitry, de respectivement 49 et 37 ha :
  - Gare Ardoines : une ZAC à dominante économique, 17 000 emplois créés ; environ 3 700 logements avec 40 % des logements familiaux sociaux; urbanistes : Agence TGTFP
  - Seine Gare Vitry : une ZAC à dominante résidentielle, environ 3 400 logements avec 40 % des logements familiaux sociaux ; 3 000 emplois créés ; urbanistes : Agence Jam

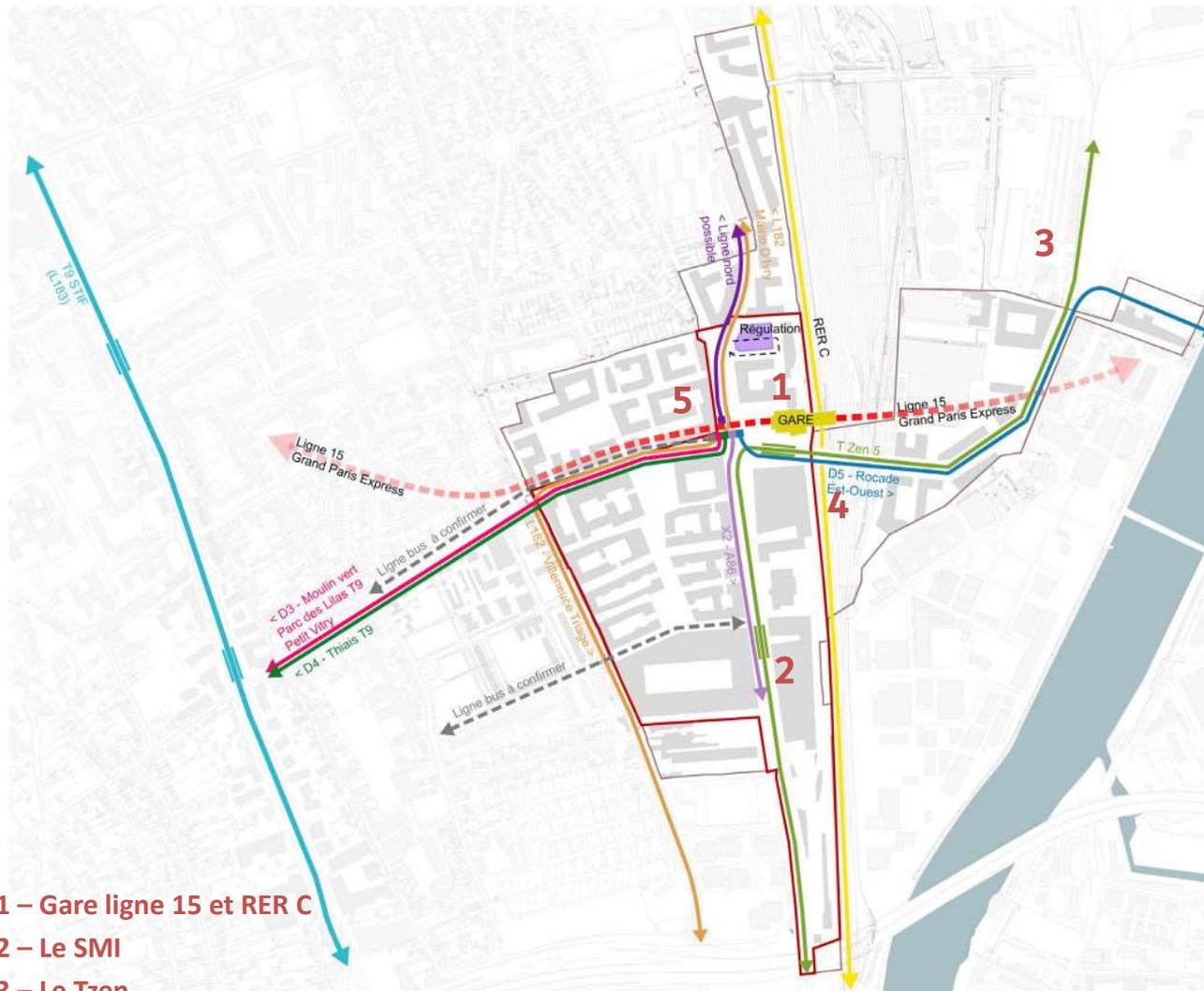


# La gestion du risque inondation

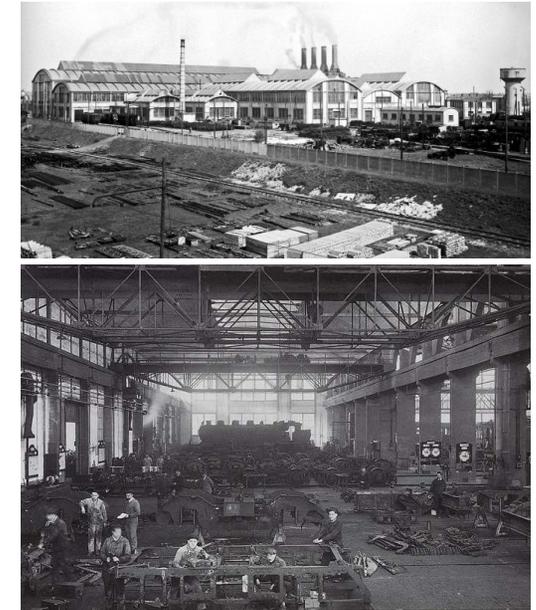


**Les Ardoines**  
**entre coteaux et plaine inondable**

# Un site façonné par les transports, une histoire qui continue...



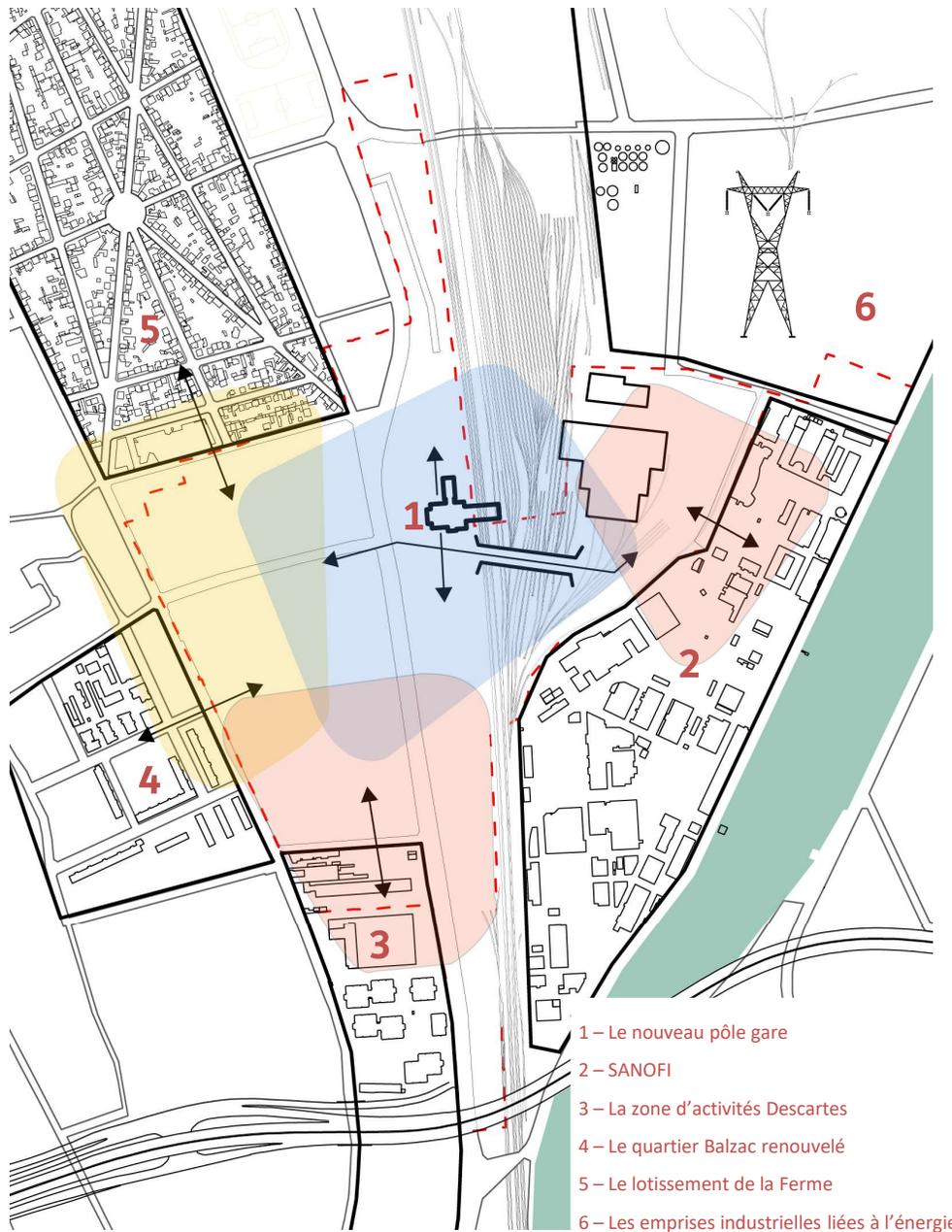
- 1 – Gare ligne 15 et RER C
- 2 – Le SMI
- 3 – Le Tzen
- 4 – Le franchissement des voies ferrées
- 5 – Pôle bus



Les Grandes Halles fin XIX



## Un contexte hétéroclite, des influences variées, une programmation mixte...



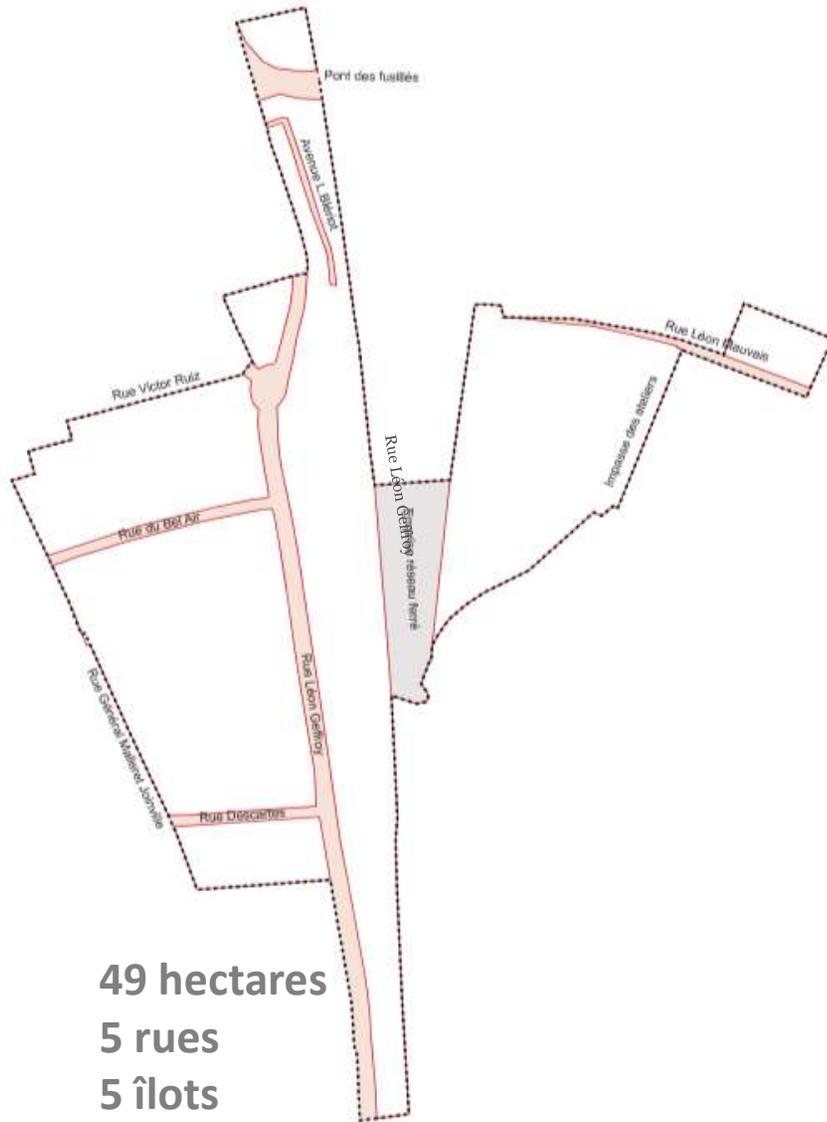
Le projet urbain Gare Ardoines vise à développer un quartier de ville mixte à dominante économique, fortement connecté au réseau de transports, sur 49 hectares à l'est de Vitry-sur-Seine.

660 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher incluant :

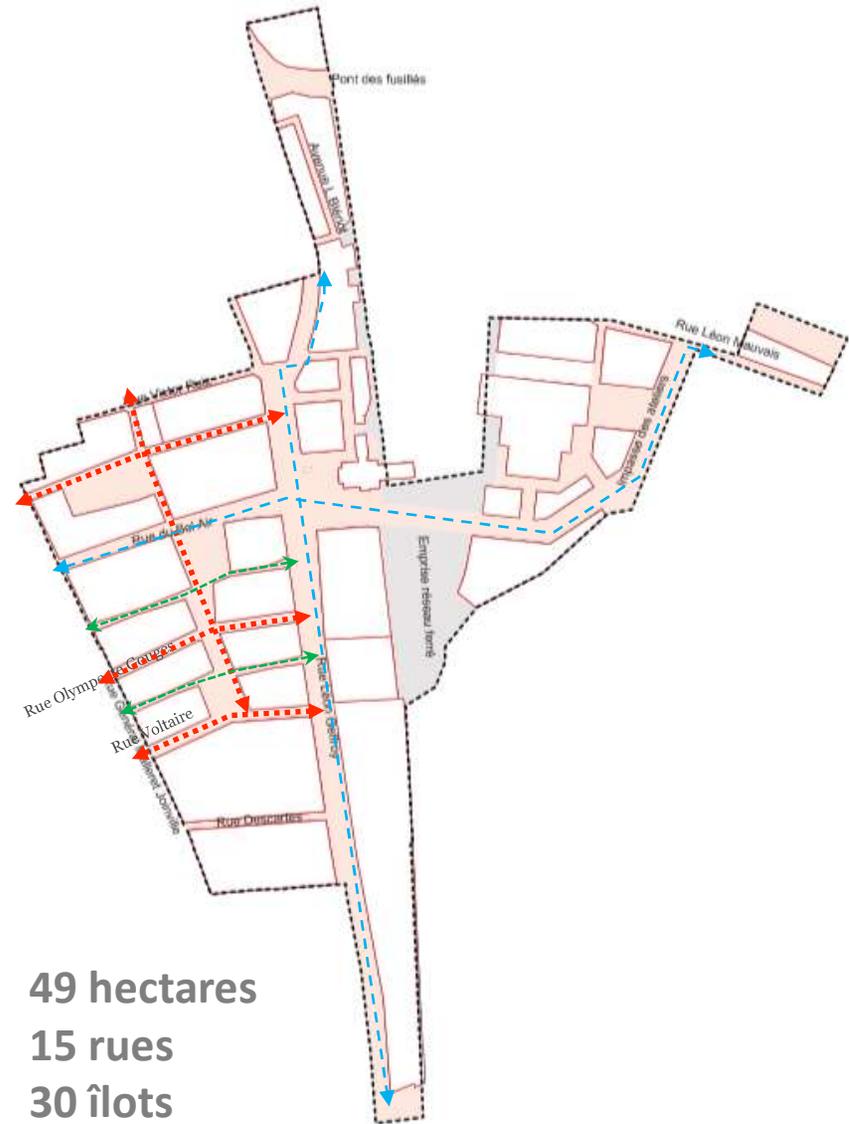
- 310 000 m<sup>2</sup> de bureaux,
- 229 000 m<sup>2</sup> de logements (3 700 logements environ, dont 40% de logements sociaux),
- 83 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités
- 17 000 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux,
- 21 000 m<sup>2</sup> d'équipements (3 écoles, 1 gymnase, des crèches, 1 équipement culturel dans les Grandes Halles).

# Un quartier irrigué par de nouvelles rues, en lien avec le tissu existant

Espaces publics existants



Espaces publics projetés



# De nombreux espaces plantés

## Espaces publics



## Cœurs d'îlot



- 1 – La place de la gare
- 2 – La liaison Est-Ouest – le pont jardin
- 3 – La rue Léon Geffroy recalibrée
- 4 – La rue jardin



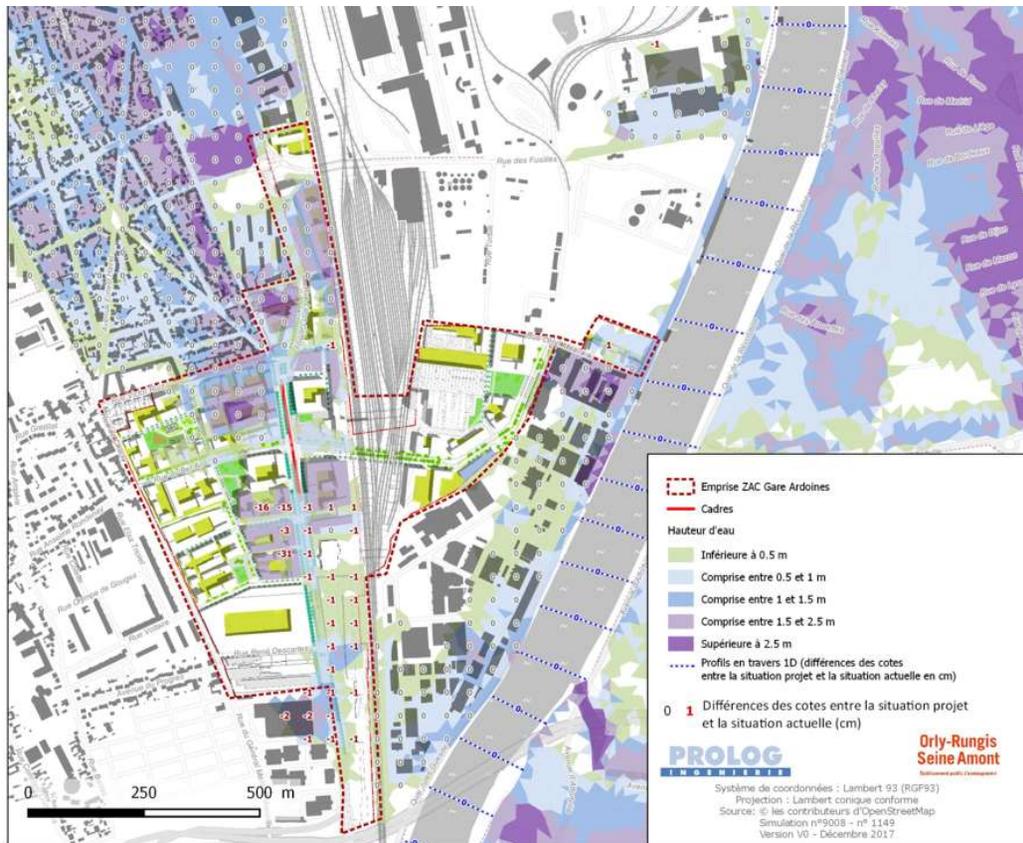
# La gestion du risque inondation : un projet résilient

Ces aménagements permettent de développer un quartier :

- sans faire prendre de risque aux habitants
- et sans impact hydraulique sur les quartiers limitrophes.

Résultats de la modélisation de l'état projet de la ZAC Gare Ardoines : hauteur d'eau en cas de crue

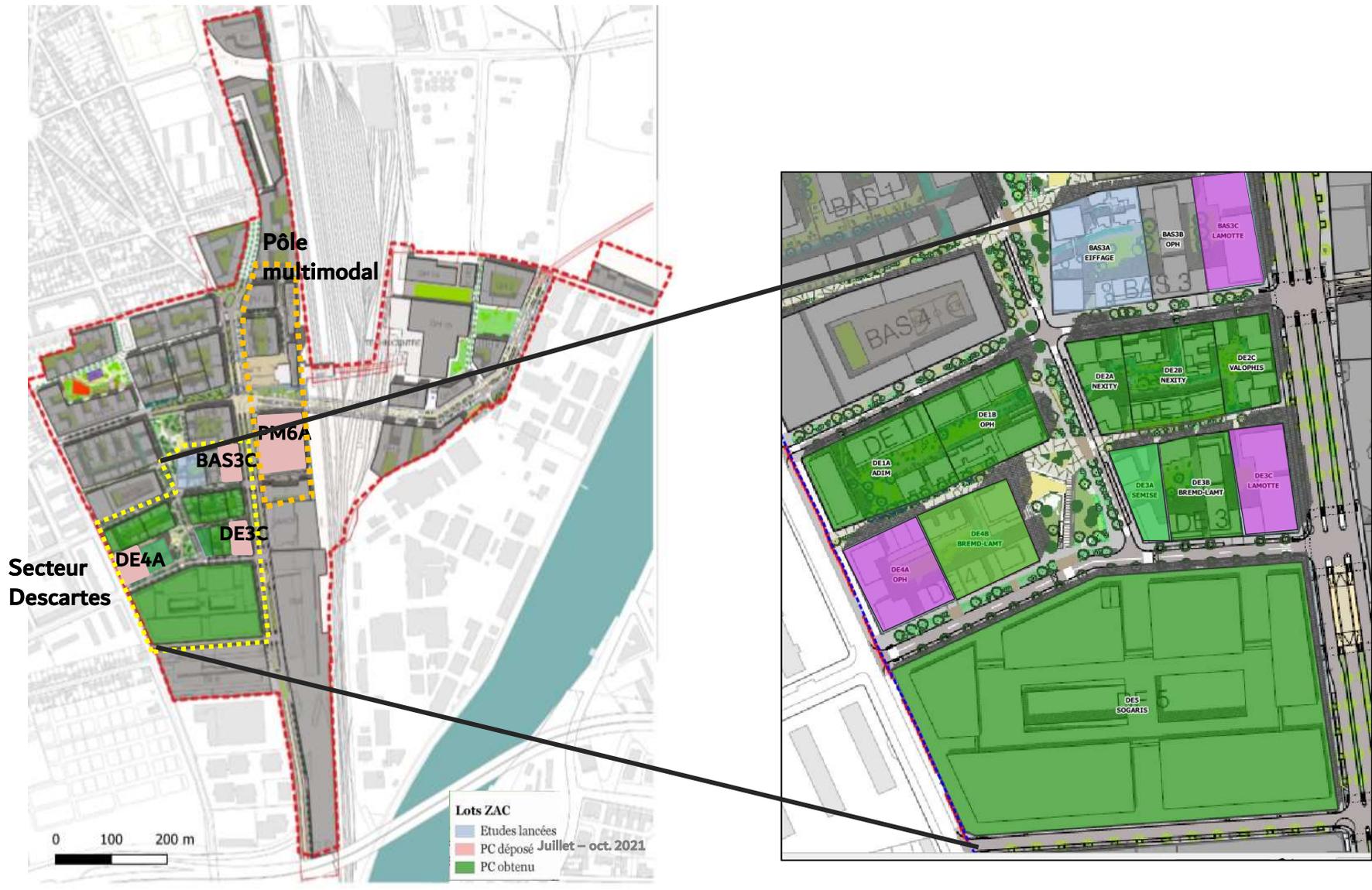
EN 2025



A TERME



# Permis de construire déposés et obtenus sur le secteur Descartes



# Permis de construire déposés et obtenus sur le secteur Descartes

Hôtel logistique SOGARIS : maintenir une activité productive

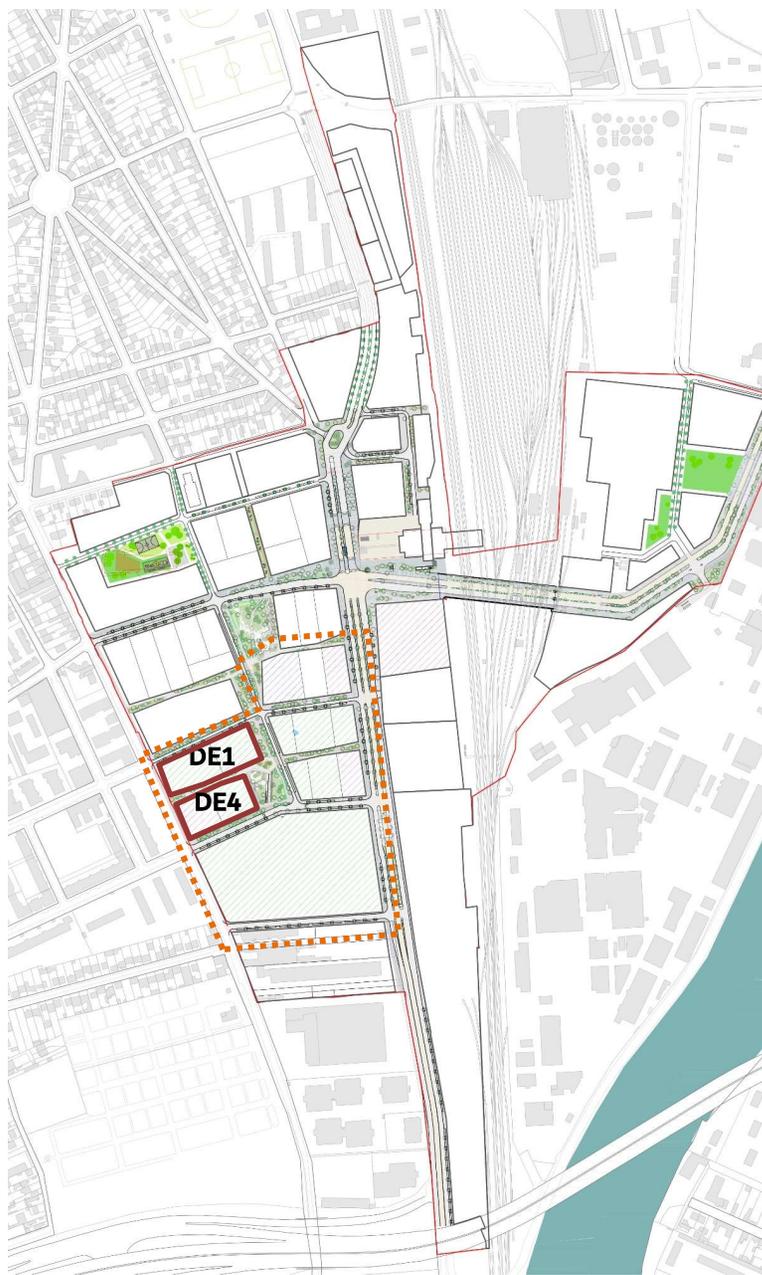


## Programmation :

- 20 000m<sup>2</sup> SDP de logistique urbaine
- 15 000m<sup>2</sup> SDP d'activité
- 1ha d'agriculture urbaine

Livraison : fin 2024

## Permis de construire déposés et obtenus sur le secteur Descartes



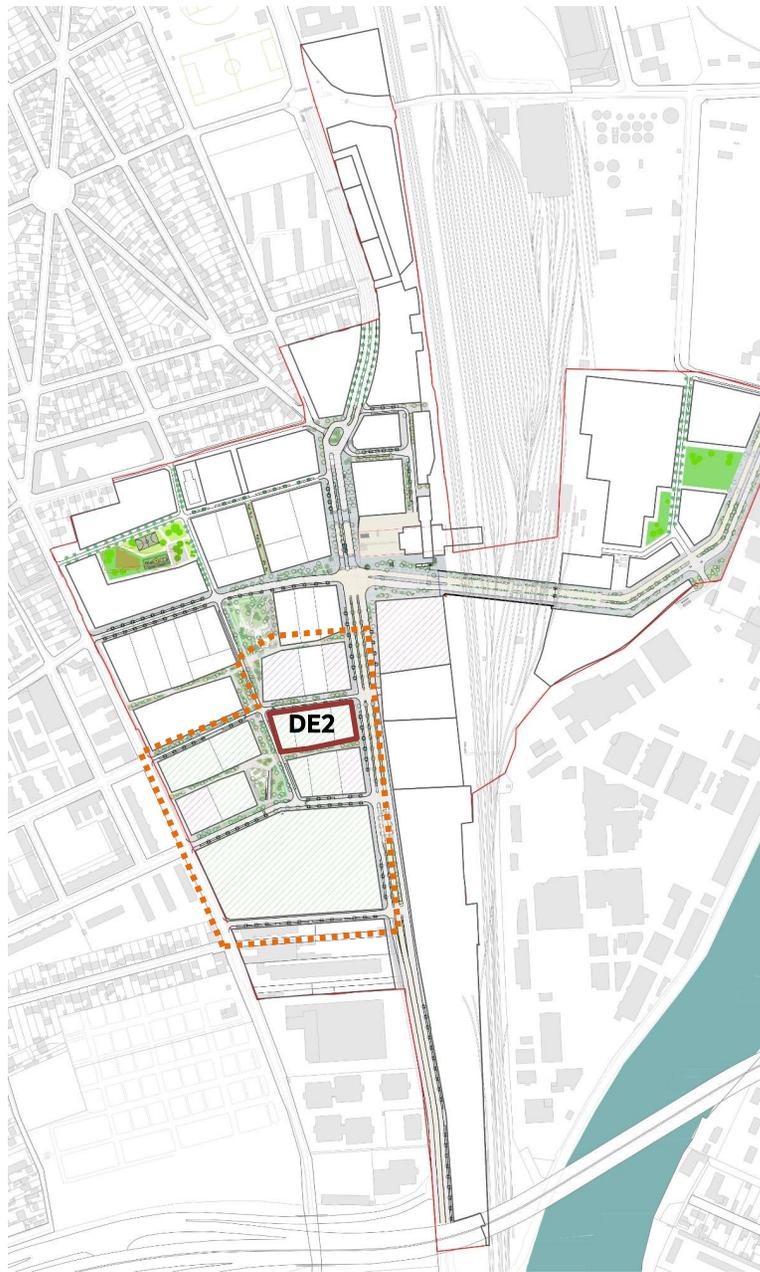
Lot DE1B – 99 logements sociaux – OPH / AEC Architecture



Lot DE4B – 92 logements – Bremont/Lamotte / Brenac et Gonzales Architecture

Établissement public d'aménagement Orly Rungis – Seine Amont

# Permis de construire déposés et obtenus sur le secteur Descartes



**Lot DE2A – 60  
logements –  
Nexity / Agence  
François Leclercq**



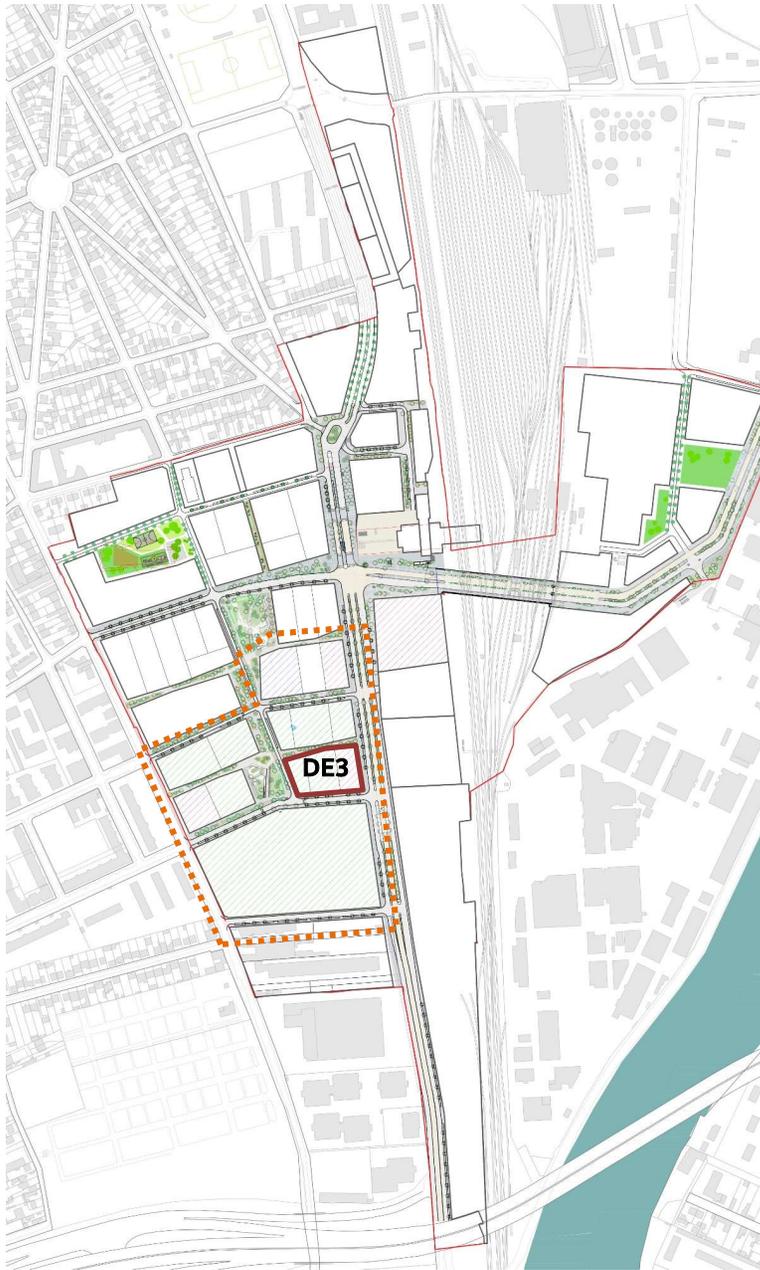
**Lot DE2B – 90  
logements – Nexity /  
Beal et Blanckaert**



**Lot DE2C – 52  
logements  
sociaux –  
Valophis /  
Agence Engasser**

**Établissement public d'aménagement Orly Rungis – Seine Amont**

## Permis de construire déposés et obtenus sur le secteur Descartes



Lot DE3B – 78 logements – Brémond / Tectone



Lot DE3A – 92 logements – SEMISE/PPX

Établissement public d'aménagement Orly Rungis – Seine Amont

## Calendrier des travaux à moyen terme

---

- Fouilles archéologiques : 3<sup>e</sup> trimestre 2020 à 3<sup>e</sup> trimestre 2021
- Aménagement rue Léon Geffroy et Bel Air et voies nouvelles secteur Descartes : mi 2021 à mi-2024
- Hôtel logistique et 1<sup>ers</sup> logements : Fin 2021 à 3<sup>e</sup> trimestre 2024
- 1<sup>ère</sup> école : fin 2022 à mi-2024
- Mise en service du pont et du TZen : fin 2024
- Mise en service de la ligne 15 du métro : fin 2025
- 1<sup>ers</sup> programmes tertiaire du pôle multimodal et des Grandes Halles : 2024 - 2026

Fouilles archéologiques du secteur Descartes

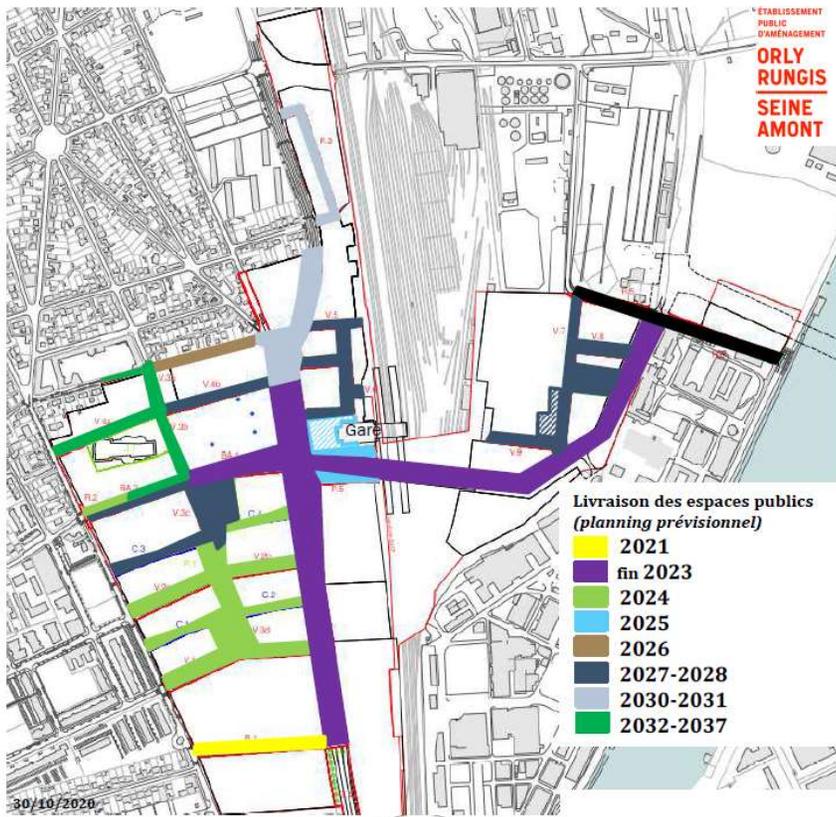


Aménagement de la rue Léon Geffroy



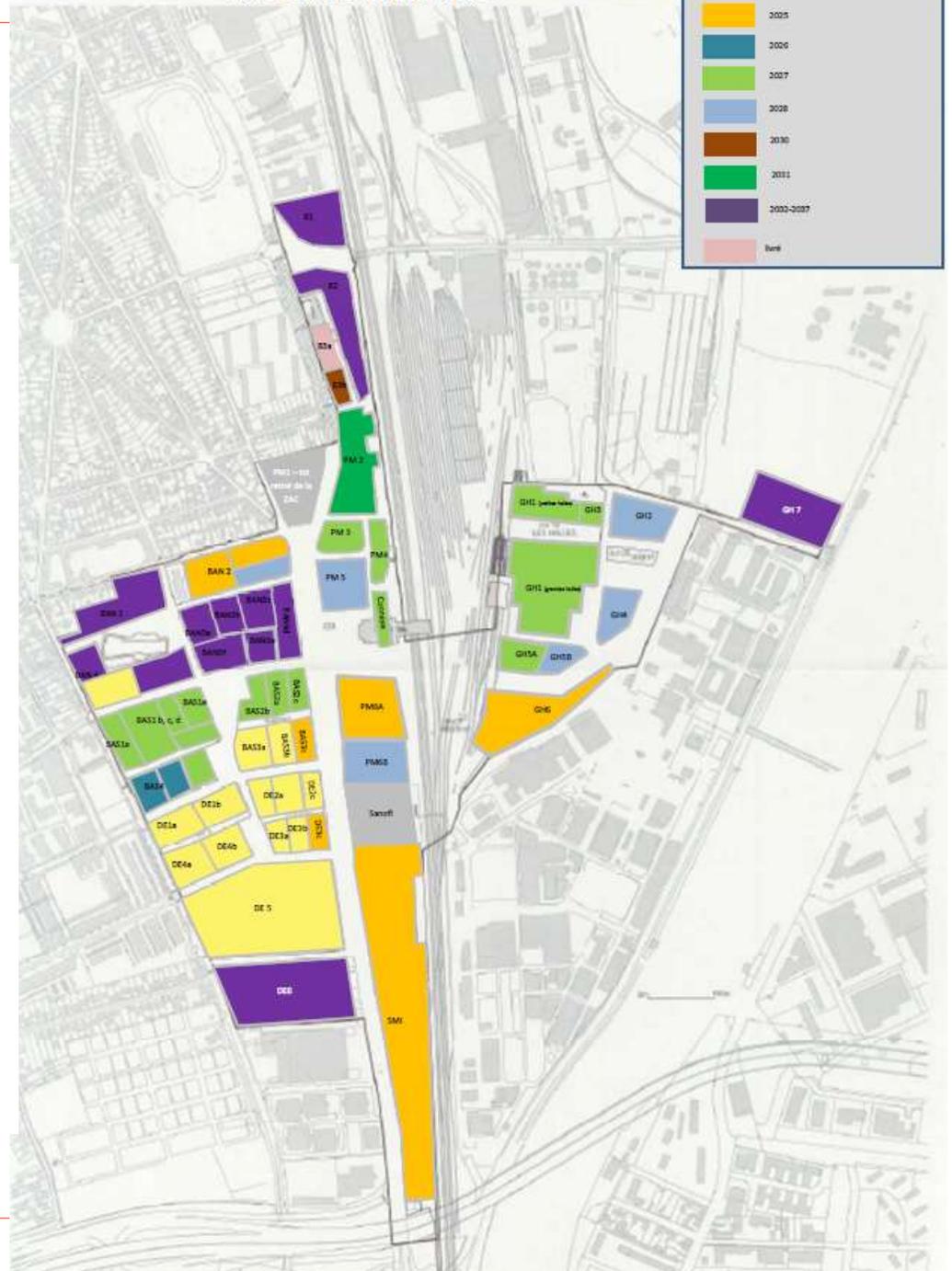
# Livraison prévisionnelle des lots

## LIVRAISON PRÉVISIONNELLE DES ESPACES PUBLICS ZAC GARE ARDOINES



Septembre 2021 -

## ZAC GARE ARDOINES







**1 - UN SOCLE ACTIF COMPRENANT 4 LOCAUX D'ACTIVITES, D'UNE SURFACE UTILE COMPRISE ENTRE 120 ET 170 m<sup>2</sup>, POUR UN TOTAL DE 570 m<sup>2</sup>**

**2 76 LOGEMENTS REPARTIS EN 3 BATIMENTS & LEUR PARKING EN SOUS-SOL**  
**TYPLOGIES :**  
**30 T2 – 27 T3 – 15 T4 – 4 T5**

**3 UN CŒUR D'ÎLOT AMENAGE & VEGETALISE :**

- Accès aux locaux communs et aux logements
- Jardins privés et collectif
- Connexion avec le lot voisin (DE4B)

## LE PROGRAMME DU LOT DE4A



**L'INSERTION URBAINE DU PROJET**



**LES MATERIAUX DE FACADE**

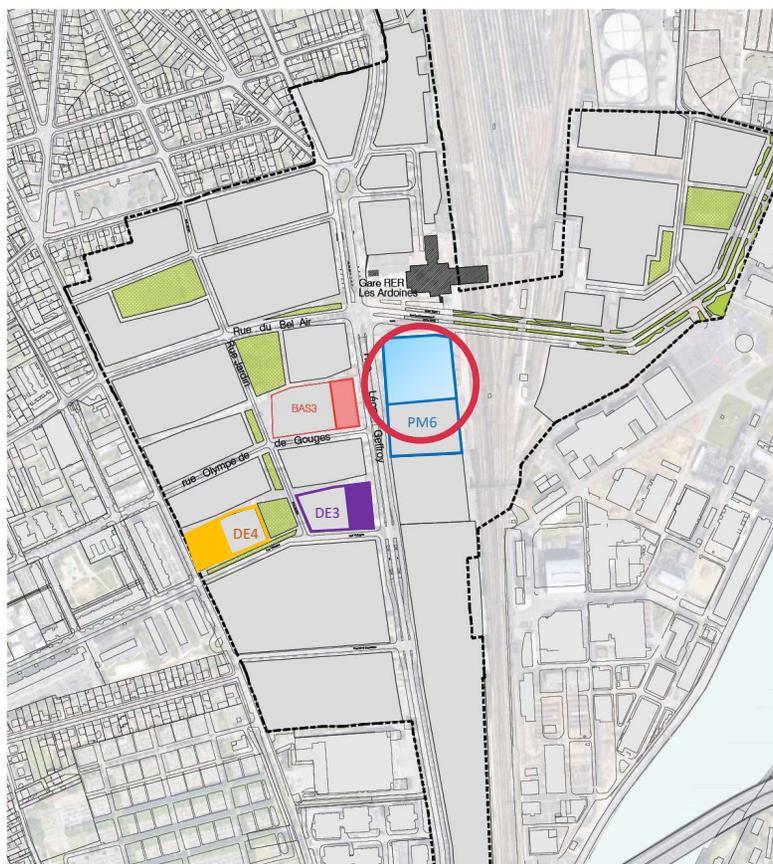


- Locaux d'activités
- Locaux communs
- Log 3 pièces
- Log 4 pièces

**PLAN DE REZ-DE-CHAUSSEE GLOBAL**



**CŒUR D'ILOT VEGETALISE ET LOGEMENTS DE QUALITE**



ZAC Gare Ardoines – Vitry-sur-Seine  
**Lot PM6A**



**Richez Associés**  
architecture urbanisme paysage

# Un projet créateur de services et d'emplois



## Une programmation mixte:

32 000 m<sup>2</sup> de bureaux  
soit 2 500 postes de travail environ

3 locaux commerciaux  
dont une grande surface  
alimentaire de 3 000 m<sup>2</sup>

1 parking de 234 places  
et 17 emplacements motos

# Un cadre de travail de qualité dans un espace aéré et dégagé

Face au parvis de la gare et au cœur du quartier



Richez Associés  
architecture urbanisme paysage



# Des espaces de travail confortables

Sur un rez-de-chaussée actif et jardiné

linkcity  
ILE-DE-FRANCE

Richez Associés  
architecture urbanisme paysage



Parvis de la Gare

Pont paysage

Rue Léon Geffroy

Commerce

Grande surface alimentaire

Commerce

# Un jardin intérieur visible depuis la rue



2 030 m<sup>2</sup> d'espace végétalisé  
au rez-de-chaussée

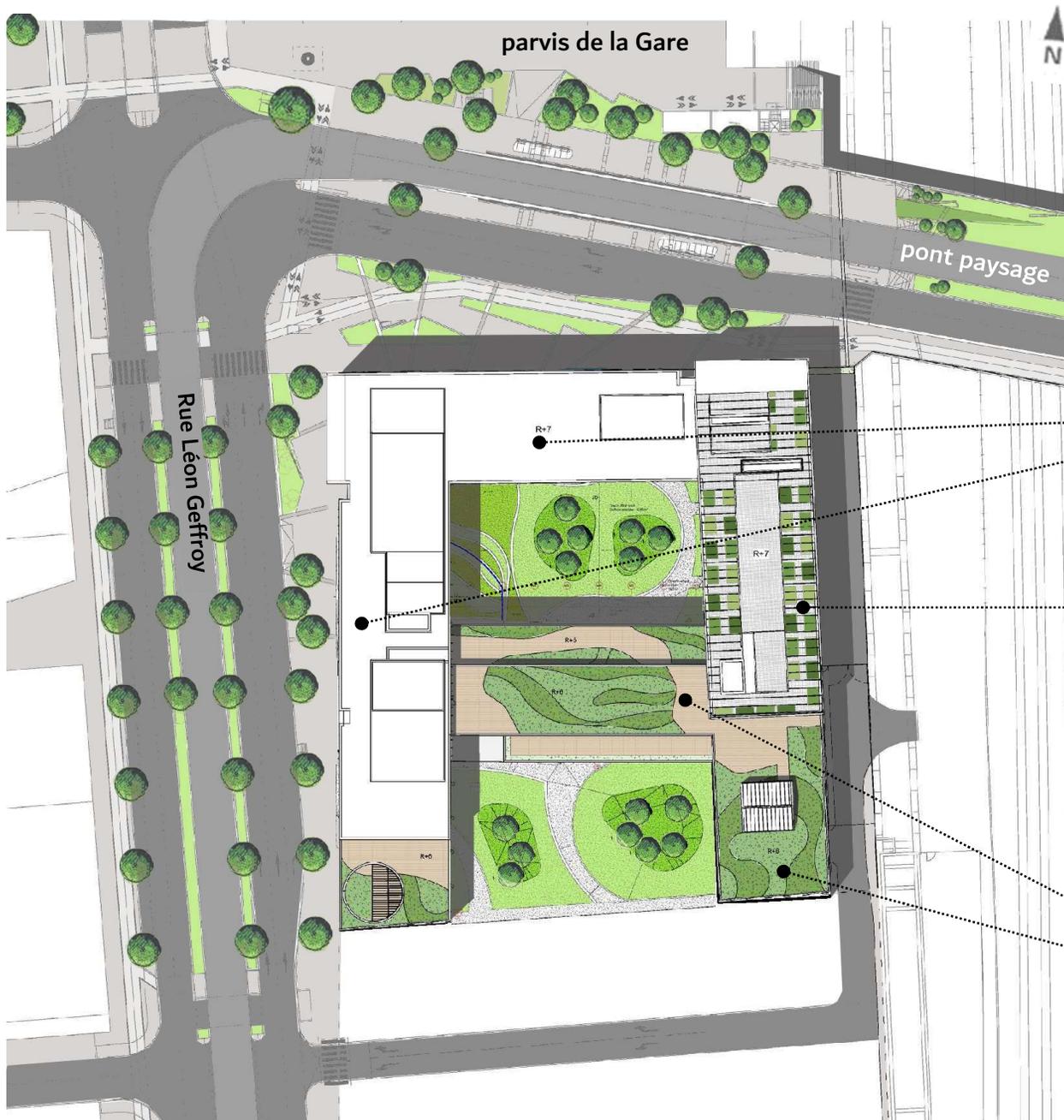
Jardin en gradin



Buttes plantées



# Toitures végétalisées et productives



**1 130 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés accessibles en toiture par les utilisateurs du bâtiment**

Ferme solaire



Ferme potagère



Terrasse végétalisée



# Des matériaux nobles et durables



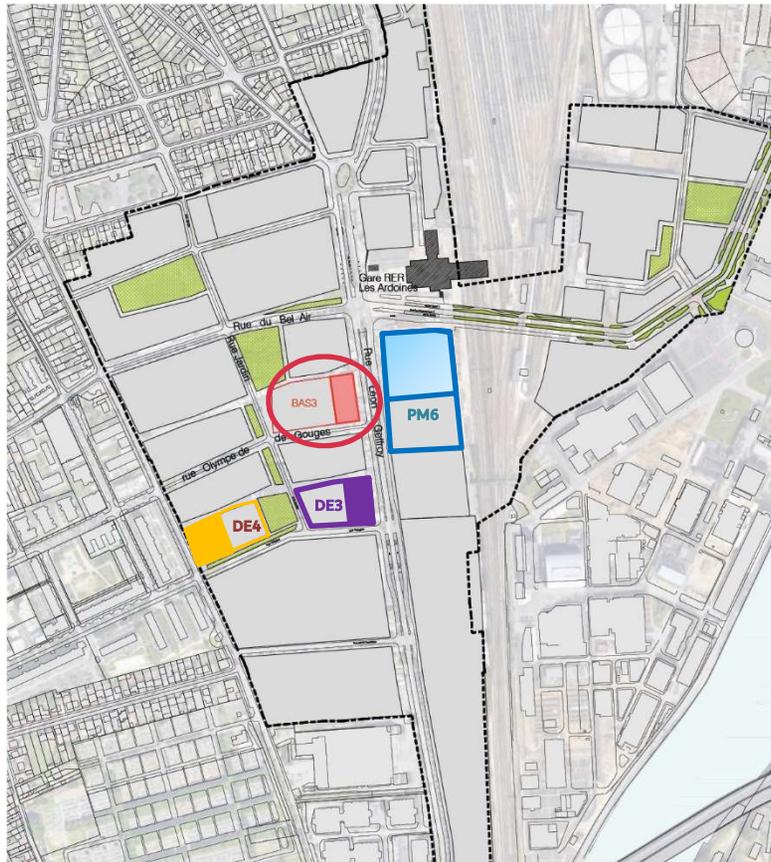
Pierre agrafée joint plein

Planchers bois

Bardage métal ton champagne



Volumes verriers



# ZAC Gare Ardoines – Vitry-sur-Seine

## Lot BAS3c

**LAMOTTE**

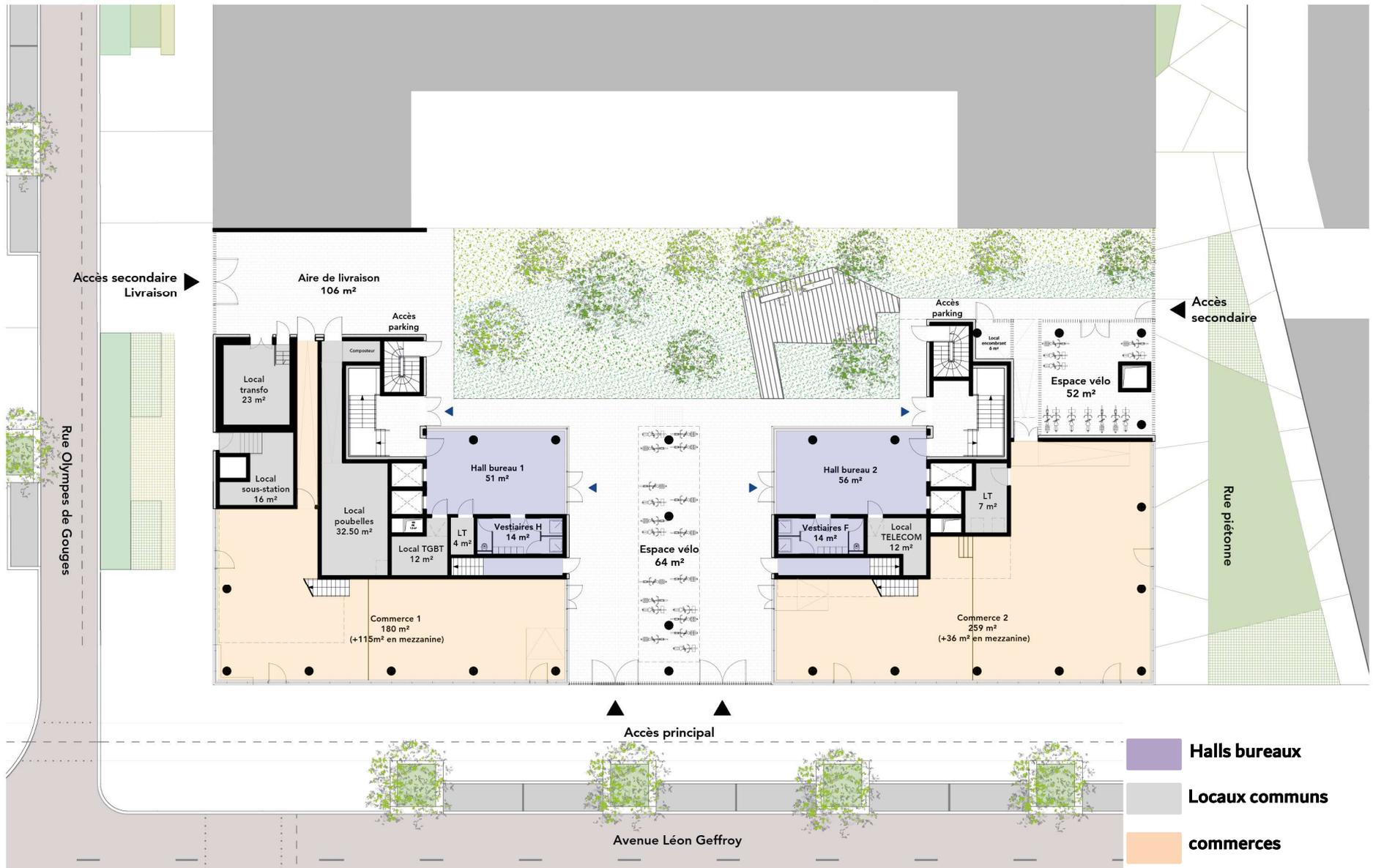
PROMOTEUR IMMOBILIER







# Plan du rez-de-chaussée



# La végétalisation en cœur d'îlots et toitures



Terrasses ensoleillées



Des bosquets forestiers, des massifs sous-bois et des mosaïques fleuries

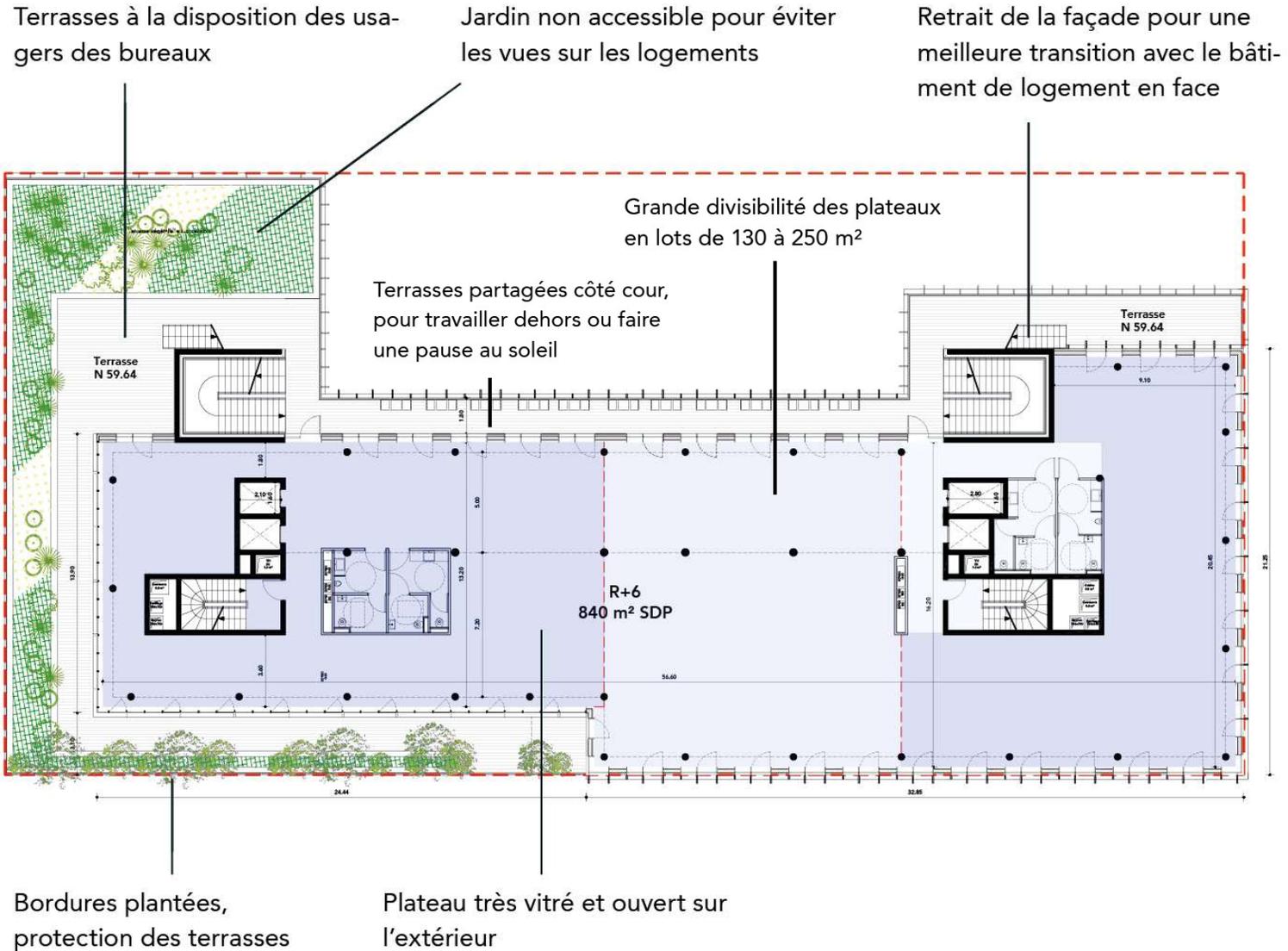


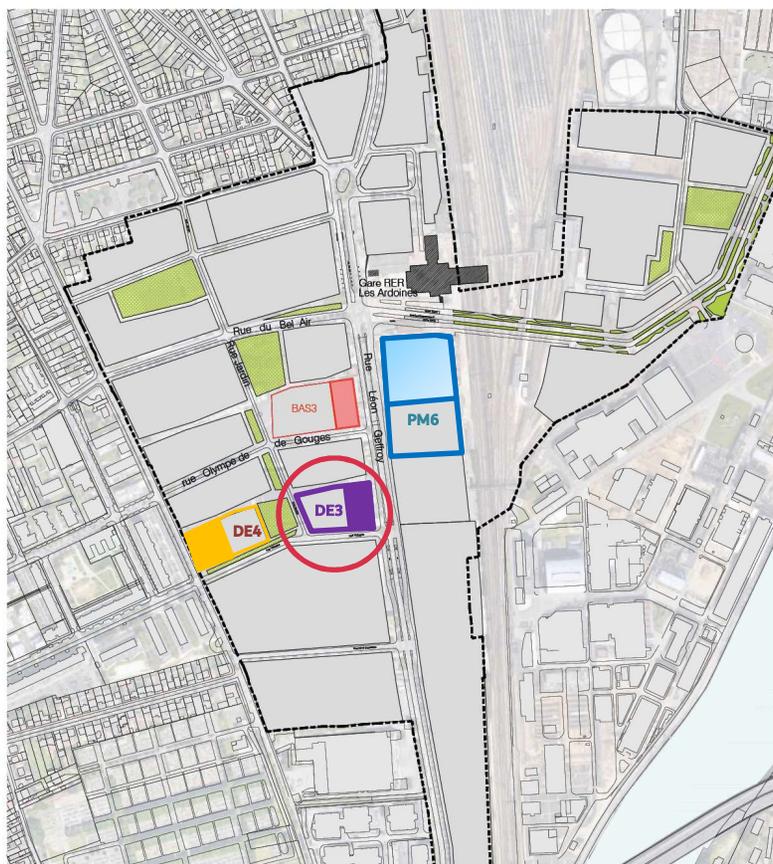
Le salon de verdure



Toiture végétalisée

# Des espaces conçus pour travailler autrement et permettre de changer d'usage





## ZAC Gare Ardoines – Vitry-sur-Seine

Lot DE3c  
**LAMOTTE**  
 PROMOTEUR IMMOBILIER

archikubik

WA  
 GON  
 LANDSCAPING

SO  
 DEBA  
 & ASSOCIÉS

bim  
 INGENIERE

sinteo

Deicp  
ESCADRES - ENCADRES - GUIDONNAGES - FAUX PLANS

rgf  
 Architecture  
 Urbanisme  
 Paysage

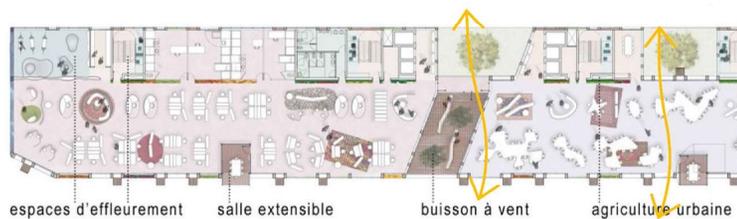
grandparis  
 Aménagement  
 ESTABLISSEMENT  
 PUBLIC  
 D'AMENAGEMENT  
 ORLY  
 RUNGIS  
 SEINE  
 AMONT

vitry  
 sur seine

# Des espaces conçus pour travailler autrement et permettre de changer d'usage

## REVERSIBILITÉ D'USAGE ET QUALITÉ DE L'AIR

TRAME 16.5 M



## LA PLACE

MISE EN SCÈNE DE LA MOBILITÉ DOUCE



ANÉMONE, RÉSIDENCE UNIVERSITAIRE, KLEY, 2018

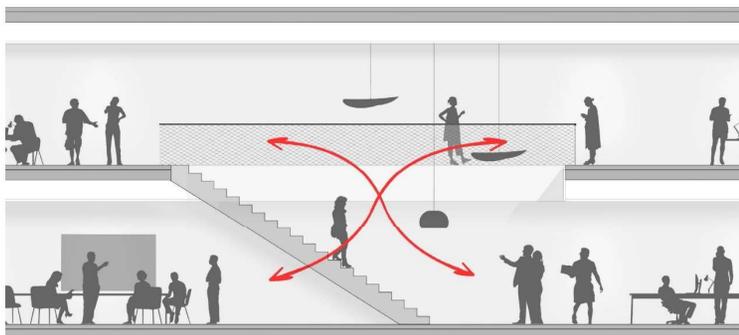
## LES M<sup>2</sup> INTELLIGENTS



CURL, BOUYGUES IMMOBILIER, ICADÉ, CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER, 2018

## LE PLANCHER FUSIBLE

L'ESPACE EVOLUTIF



## LA SANTÉ AU TRAVAIL

LES PATEAUX DE TRAVAIL PROLONGÉS VERS L'EXTERIEUR

INTRODUCTION DE LA BIOPHILIE



L'ÂME D'EAU, CLICHY-BATIGNOLLES N2, SOGEPROM, PARIS 17<sup>ème</sup>, 2016

# Insertion du projet

LOT DE3c

BUREAUX: 8071 m2 sur7 étages

COMMERCES: 540 m2 en Rez-de-chaussée

PARKING: 58 places en sous-sol



## Des façades conçues pour permettre la réversibilité

---



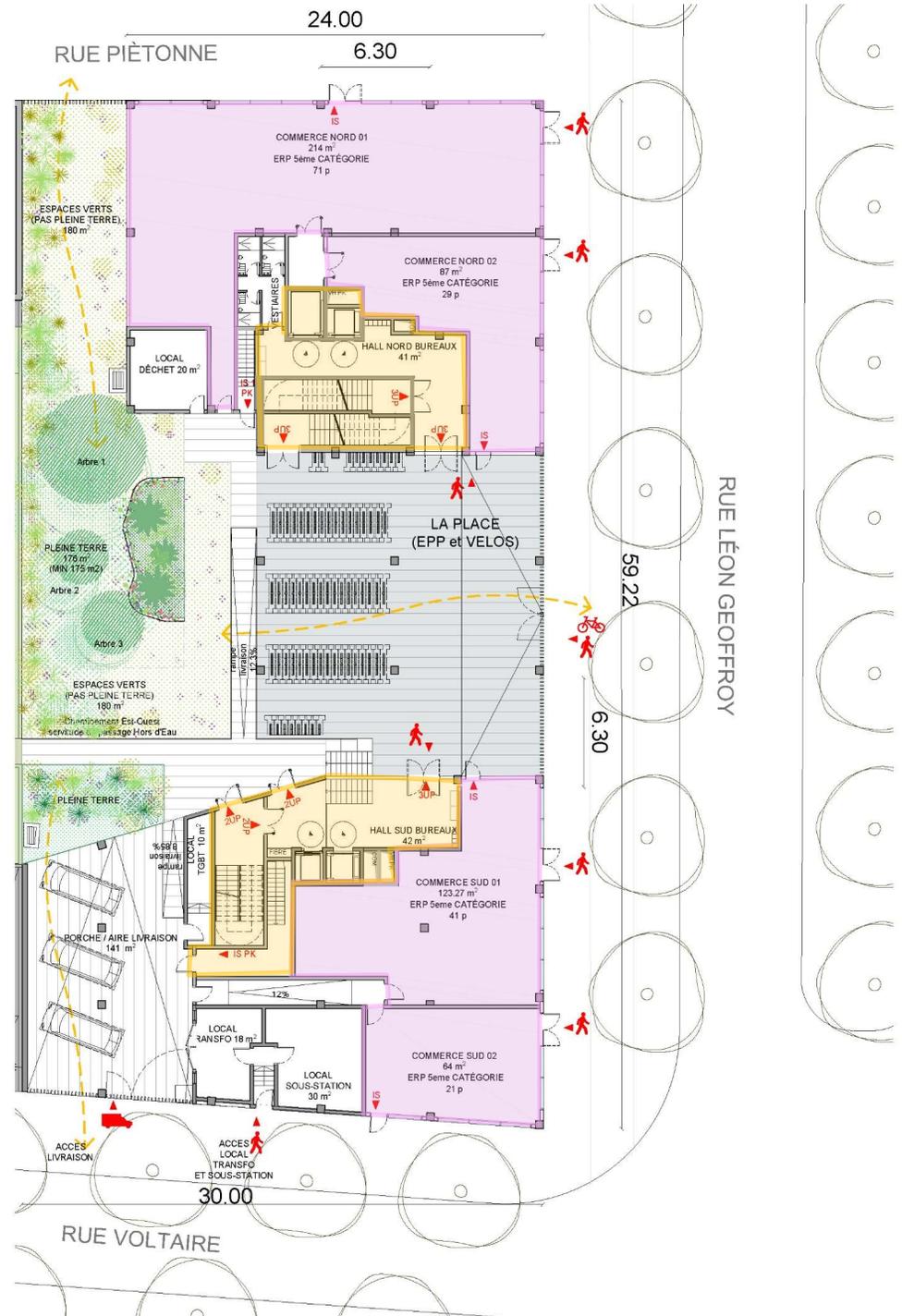
## Des façades conçues pour permettre la réversibilité

---



# Des rez-de-chaussée en lien avec les espaces publics

- commerces
- Locaux commun
- Halls bureau



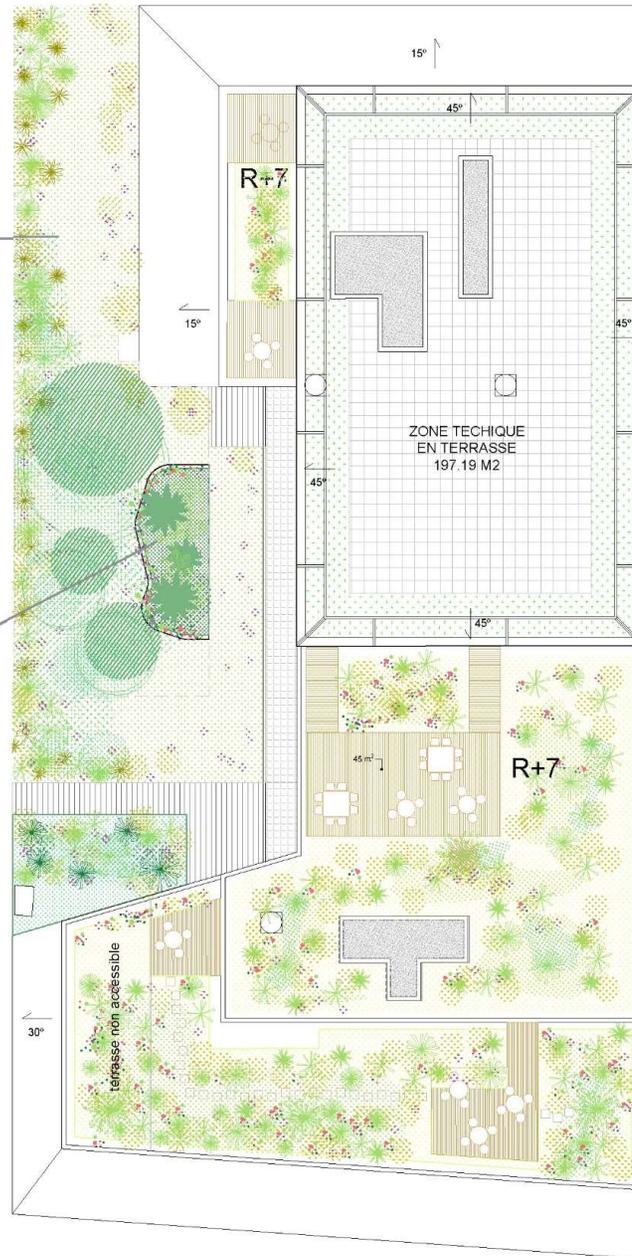
# Des toitures végétalisées



La prairie fleurie



Les vivaces de sous-bois



La toiture de biodiversité



Les terrasses jardin

## La participation des habitants dans la suite du projet

---

### Les principales prochaines étapes :

1. **Secteur Descartes** : présentation des espaces publics définitifs travaillés avec les habitants dans le cadre des ateliers de co-conception en 2018 → 2022
2. **Le secteur des Grandes Halles** : programmation des Grandes Halles, concertation sur la programmation du jardin des transbordeurs et du square, concertation préalable au choix du lauréat des consultations architecturales des lots GH2, GH4 et GH5b → 2021 à 2023
3. **Le secteur du pôle multimodal** : présentation des futurs permis de construire et de l'aménagement des espaces publics → 2022/2023
4. **Le secteur Bel Air Sud** : concertation préalable au choix du lauréat de la consultation architecturale des lots BAS1 et BAS4 → 2023
5. **Le secteur Bel Air Nord** : concertation dans le cadre de la sectorielle Bel Air Nord, programmation du jardin central → 2022 à 2025  
Concertation préalable au choix du lauréat des consultations architecturales

### Par ailleurs...

- Mise en place des visites de terrains ou balades urbaines
-

---

**Merci de votre attention**

---