

ZAC Aragon - Lot A

Construction de 56 logements,
un commerce et un local d'activité

Réunion publique
20/03/2025



L'équipe du projet



Ville de villejuif



Aménageur

SADEV94
ROCHE Michèle

Barrault Pressacco

Architecte de la ZAC

Barrault Pressaco
PRUSZKOWSKI Tadeusz



Maîtrise d'ouvrage

Fair' Promotion
RIVIERE Marc - Directeur général adjoint
JOHANET Alexandre



Architecte - conception

Minuit Architectes
VINCENT Joseph
BOLELLI Aliénor

Déroulé de la réunion

I. Présentation du site

II. Présentation du projet architectural

III. Commercialisation

IV. Planning de l'opération

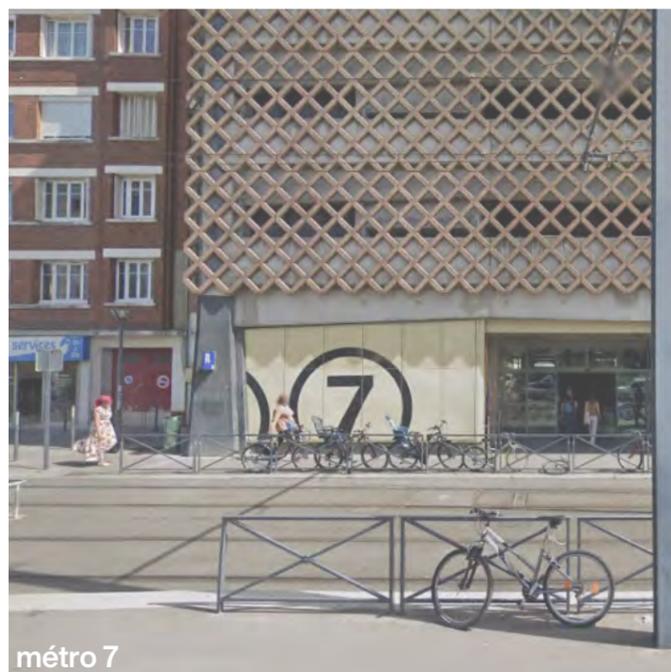
V. Questions - Réponses

I. Présentation du site - Plan de la ZAC

Un quartier en pleine mutation, articulé autour d'un pôle de mobilité



le Lot A, séquence conclusive de la ZAC Aragon >>



I. Présentation du site - Contexte urbain

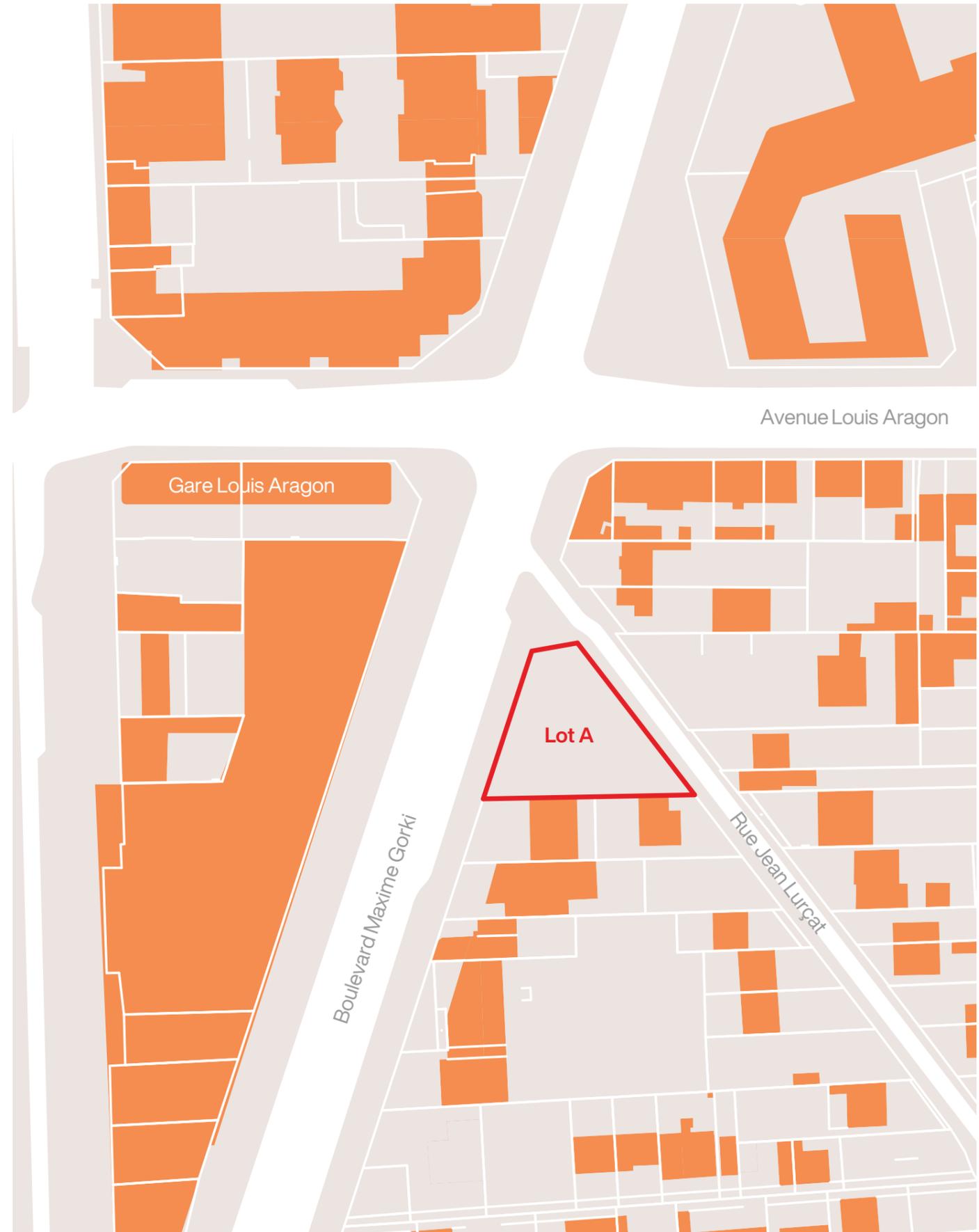
Une parcelle à la rencontre des différentes échelles

> au nord-ouest, les grandes infrastructures

= gare, boulevards, immeubles hauts...

> au sud-est, un quartier plus apaisé

= maisons de ville et petits immeubles, jardins...



Les principes d'implantation



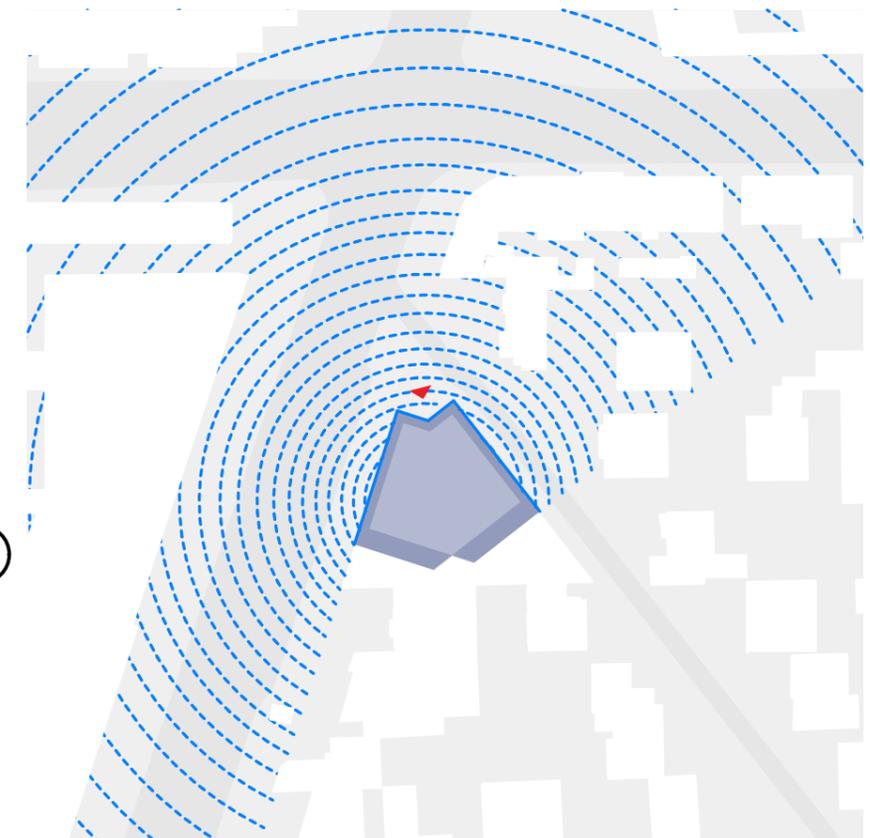
① le bâtiment minimise son emprise
= l'emprise bâtie est condensée vers le nord de la parcelle



② il s'ouvre sur toutes ses faces
= le bâtiment ne crée donc pas de mur pignon, s'ouvrant ainsi sur toutes ses façades



③ il libère un jardin au sud
= crée une transition paysagère entre les grandes infrastructures de mobilités au Nord-Ouest, et le tissu pavillonnaire au Sud-Est



④ et crée un signal au nord
= face au parvis de la future gare Louis Aragon et le boulevard Maxime Gorki

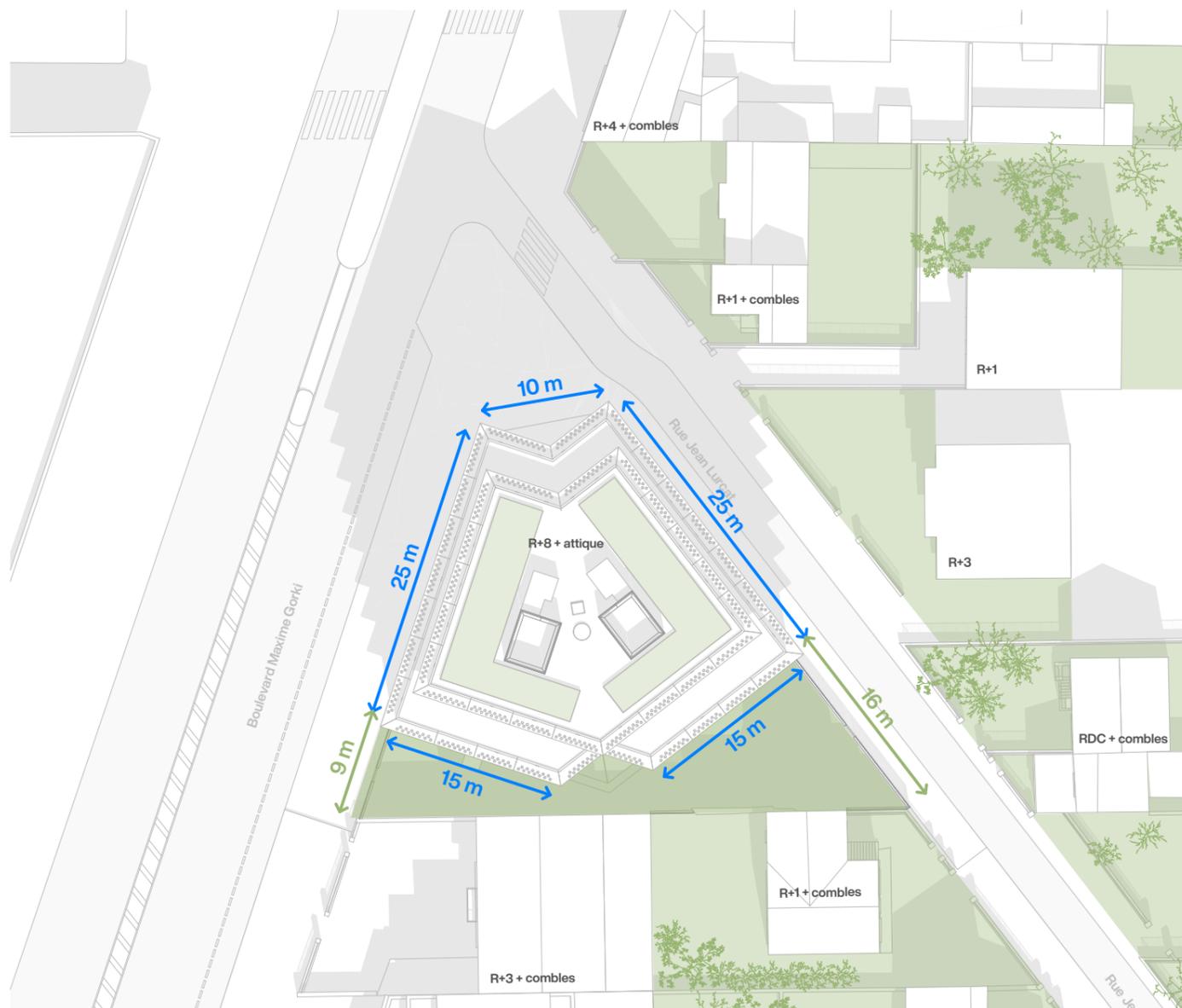
II. Présentation du projet - Implantation et morphologie

Une forme qui minimise le linéaire de façade perçue

> minimise les dimensions de chaque façade

> façade du dernier étage est en retrait sur toutes les faces
= réduit la hauteur perçue

> important retrait par rapport aux parcelles mitoyennes
= dégage un espace de transition paysagère



II. Présentation du projet - Insertion dans l'environnement

Programmation

> 56 logements en accession

- 13 T2 (23,21%)
- 34 T3 (60,71%)
- 7 T4 (12,50%)
- 2 T5 (3,57%)

> deux commerces en pied d'immeuble

- un local commercial de 120 m² : relocalisation d'une pharmacie villejuifoise
- un local d'activité de 120 m² : relocalisation d'un cabinet médical villejuifois

> un niveau de sous-sol

- 14 places de stationnement

> un jardin de pleine terre

- 278 m² sur une parcelle de 915 m², soit 30 %

II. Présentation du projet - Insertion dans l'environnement

Le jardin de pleine terre pour favoriser l'îlot de fraîcheur

- > 30% (278 m²) de la parcelle = jardin de pleine terre
- > crée un espace de transition avec les parcelles voisines
- > recueille une partie des eaux pluviales
- > favorise le rafraîchissement à l'échelle du quartier

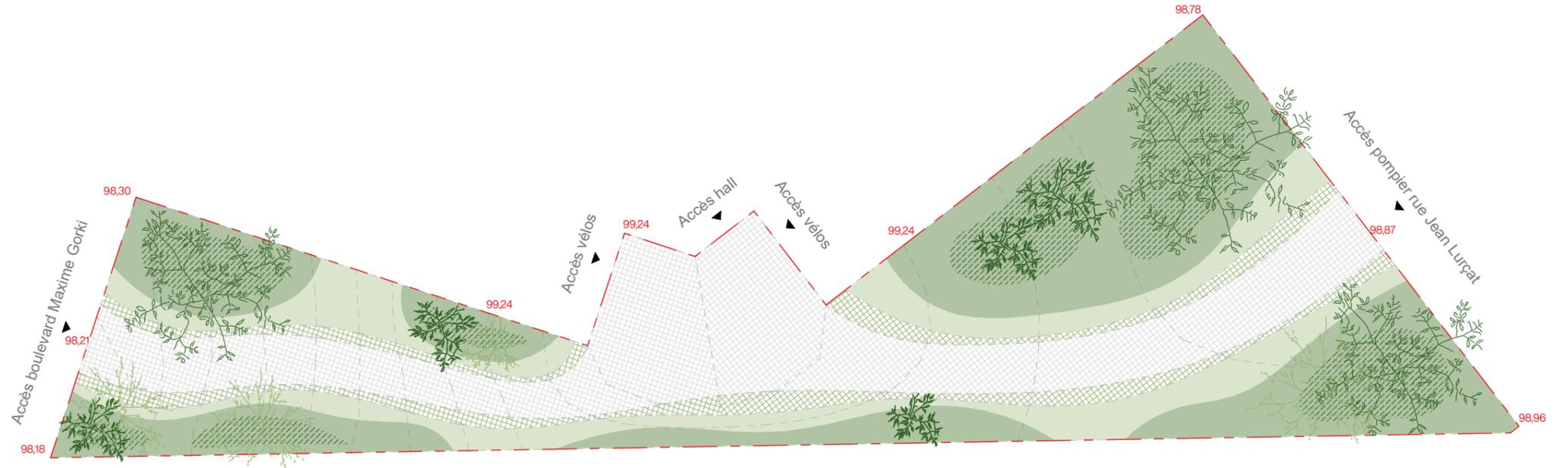
plan du maillage végétal



II. Présentation du projet - Insertion dans l'environnement

Un parc ombragé, véritable outil de rafraîchissement

-  Pavés jointés
-  Pavés enherbés
-  Strate basse
-  Zone plantée d'arbustes, arbres de moyenne et haute tige



Plan paysager : RdC 

Une sélection d'essences indigènes

> Arbres (hauteur à maturité entre 2 et 10 mètres)

> Plantes vivaces et graminées

> Végétaux de milieu semi-humide



Réf : Michel Desvignes Paysagiste



Alisier blanc, Sorbus aria (3 - 8m)



Saule marsault, Salix caprea (3 - 12m)



Cornouiller sanguin, Cornus sanguinea (200cm) - Mellifère



Centranthus ruber (70cm) Pourpre/rose, Mai-octobre



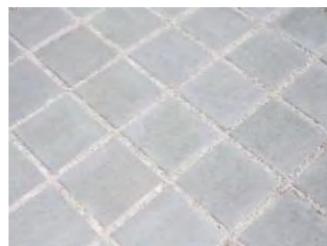
Compagnon rouge, Silene dioica (0,8m), Rose, Juin à Septembre



Calamagrostis commun, Calamagrostis epigejos (1,2m), Blanc violet, Avril à novembre



Pavés joints enherbés



Pavés jointés



Amélanchier, Amelanchier ovalis (1 - 2,5m)



Viorne Lantane, Viburnum Lantana (1,5 - 4m)



Cataire, Nepeta cataria Lilas pâle, Mai-Juillet



Fétuque bleue, Fetusca glauca (50cm) Juin juillet



Guimauve officinale, Althaea officinalis (1,8m), Blanc violet, Juillet à septembre



Laïche pendante, Carex pendula (1,5m), beige, Juin et Juillet

II. Présentation du projet - Insertion dans l'environnement

Un large linéaire commercial

> un grand linéaire commercial (45m)

= en lien avec le devenir du quartier et l'arrivée de la gare

> une programmation prévisionnelle contextuelle et des acteurs locaux

= une pharmacie de 120 m² adressée sur le boulevard

= et un cabinet médical de 120 m² donnant sur la rue Jean Lurçat

plan de rez-de-chaussée



II. Présentation du projet - Insertion dans l'environnement

Des stationnements en cohérence avec l'offre de mobilités du quartier

> parking en sous-sol limité à 14 stationnements voiture

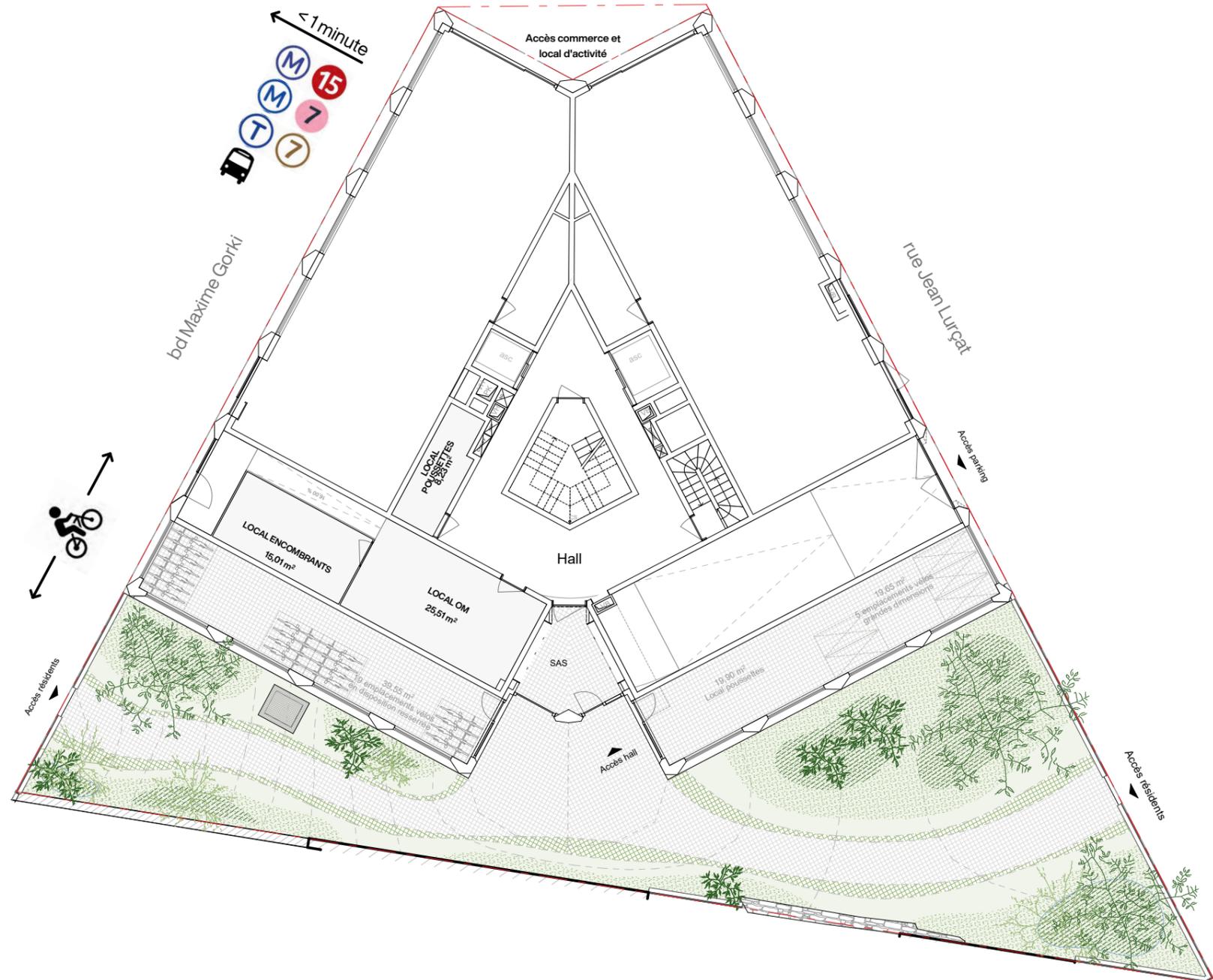
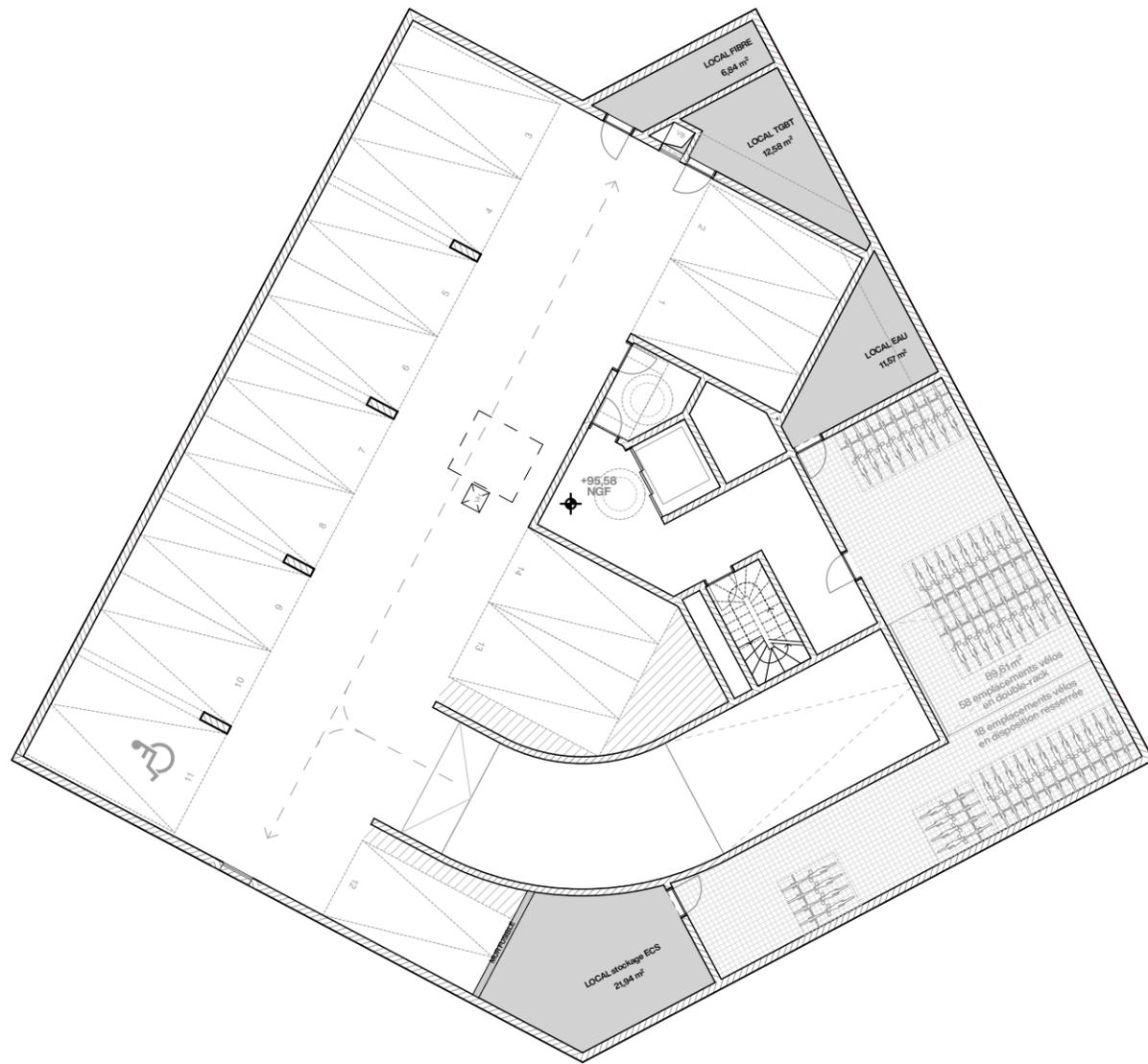
= pas d'impact significatif sur la circulation rue Jean Lurçat

> rachat de places à l'étude (parkings voisins existants et non-utilisés)

> projet favorise les mobilités douces

= grands locaux vélo accessibles à RDC, en lien direct avec la piste cyclable du boulevard Maxime Gorki

= bénéficie de la proximité avec plusieurs transports en commun



II. Présentation du projet - Façade et mode constructif

Une façade en faveur du confort bio-climatique

> grandes fenêtres + double-orientations

= *bonne ventilation et bon éclairage des logements*

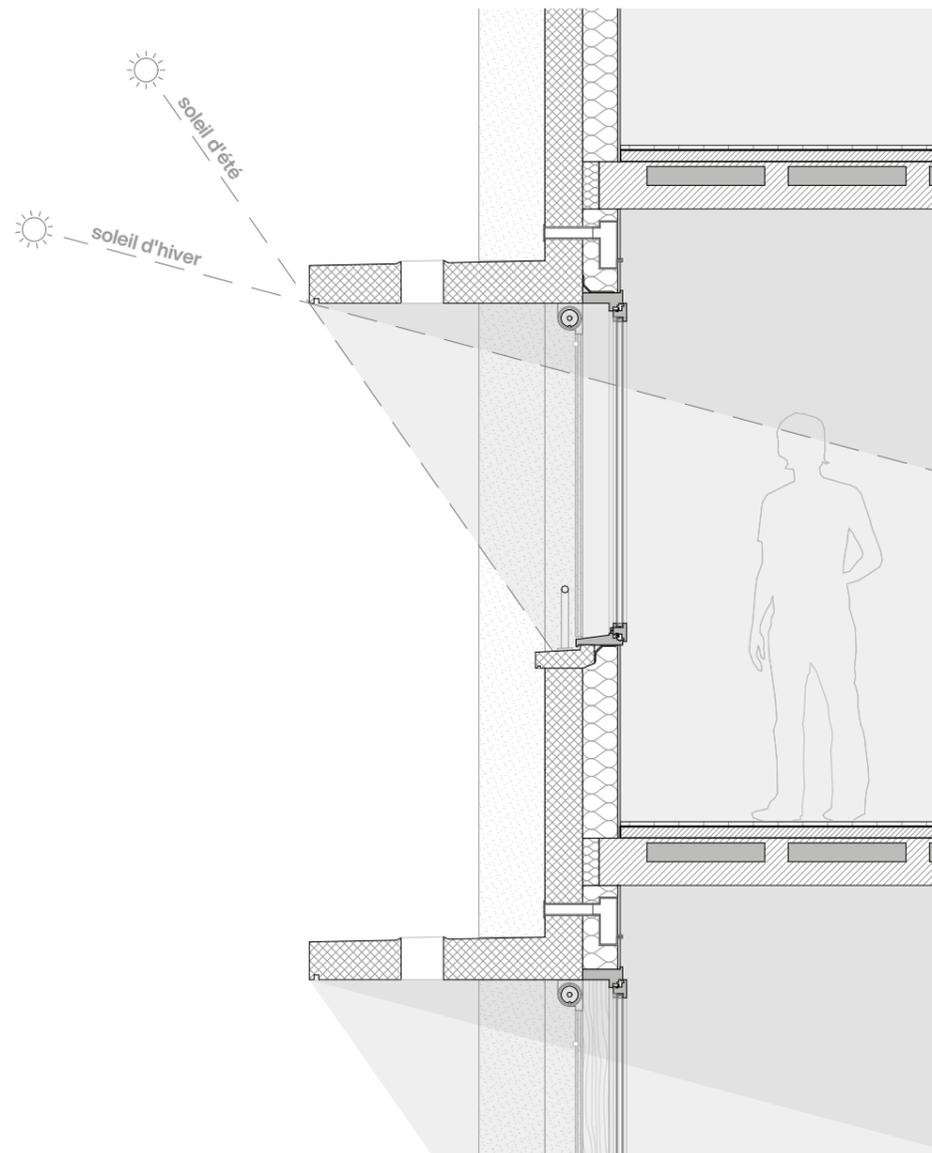
> casquettes

= *empêchent l'effet de surchauffe en été*

= *laissent passer le soleil plus rasant de l'hiver*

> stores toile extérieurs

= *réduit encore la surchauffe sur les vitrages*



II. Présentation du projet - Façade et mode constructif

Une approche constructive en faveur de l'efficacité et de la pérennité

> façade en béton préfabriqué

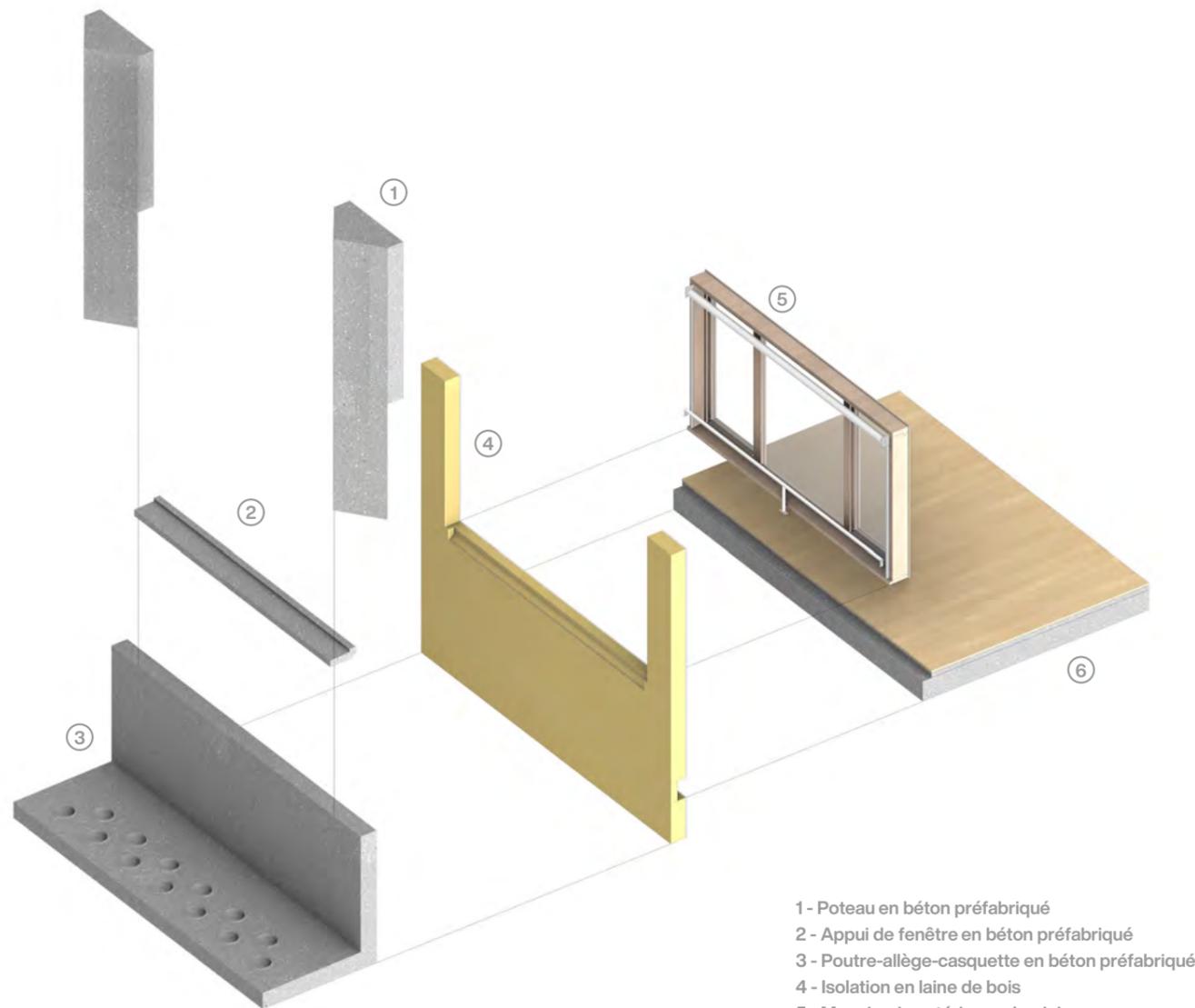
= *haut niveau de finition*

= *bonne pérennité*

> conception rationnelle du bâtiment

= *moins de matière*

= *moins de déchets*



- 1 - Poteau en béton préfabriqué
- 2 - Appui de fenêtre en béton préfabriqué
- 3 - Poutre-allège-casquette en béton préfabriqué
- 4 - Isolation en laine de bois
- 5 - Menuiserie extérieure aluminium
- 6 - Plancher mixte bois-béton

Optimiser la matière, réduire les nuisances

> façades porteuses en béton préfabriqué bas-carbone

= *quantité de déchets divisée par 2*

= *empreinte carbone réduite de 30 %*

> planchers préfabriqués mixte bois-béton

= *dalles préfabriquées bas-carbone*

= *panneaux de bois intégrés dans les planchers*

= *empreinte carbone réduite de 40 %*

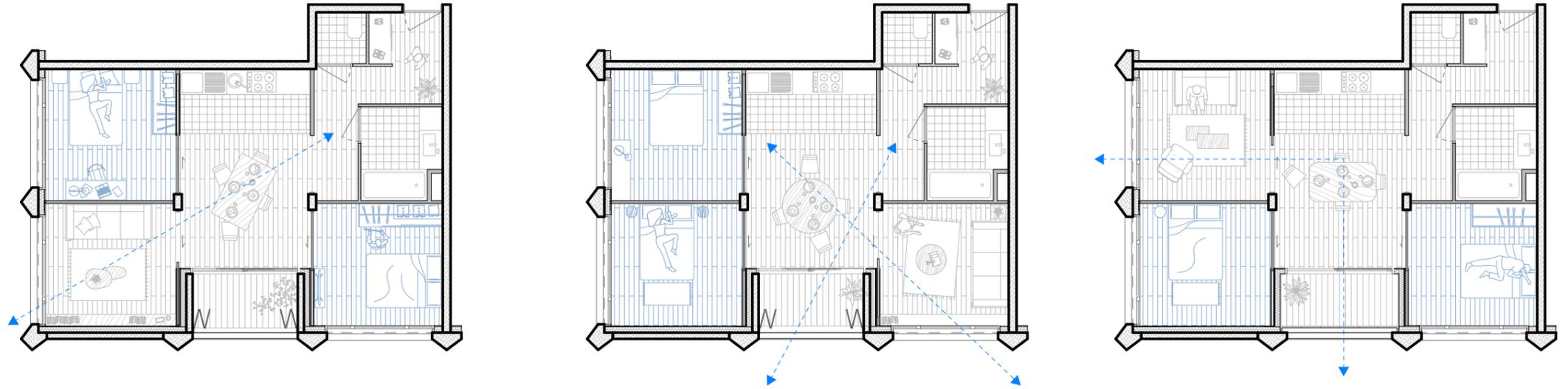
> **réduit de 30 %**
le délai du gros-oeuvre

> **réduit le nombre**
de rotations de camions

> **réduit les nuisances**
sonores du chantier

II. Présentation du projet - Les logements

Des logements de haute qualité



> de grandes qualités pour les logements

- = des espaces extérieurs fermables
- = une hauteur sous plafond de 2,60 m
- = un agencement adaptable sans travaux

> ouvrir les perspectives

- = de grands cadrages sur l'extérieur
- = un agencement ouvrant de grandes perspectives au sein des logements

> des logements familiaux

- = 77 % de T3 et plus
- = l'adaptabilité de l'agencement permet de transformer un T3 en T4



III. Commercialisation

Des prix de vente maîtrisés, en accord avec la Charte de la Promotion

> **les logements seront commercialisés à un prix plafonné moyen de 6 100 € TTC / m²**

= 11 % en dessous des marchés voisins (prix moyen à Gentilly : 6 800 € TTC / m²)

> **exclusivité pour les Villejuifois**

= *pré-commercialisation exclusive pendant 1 mois*

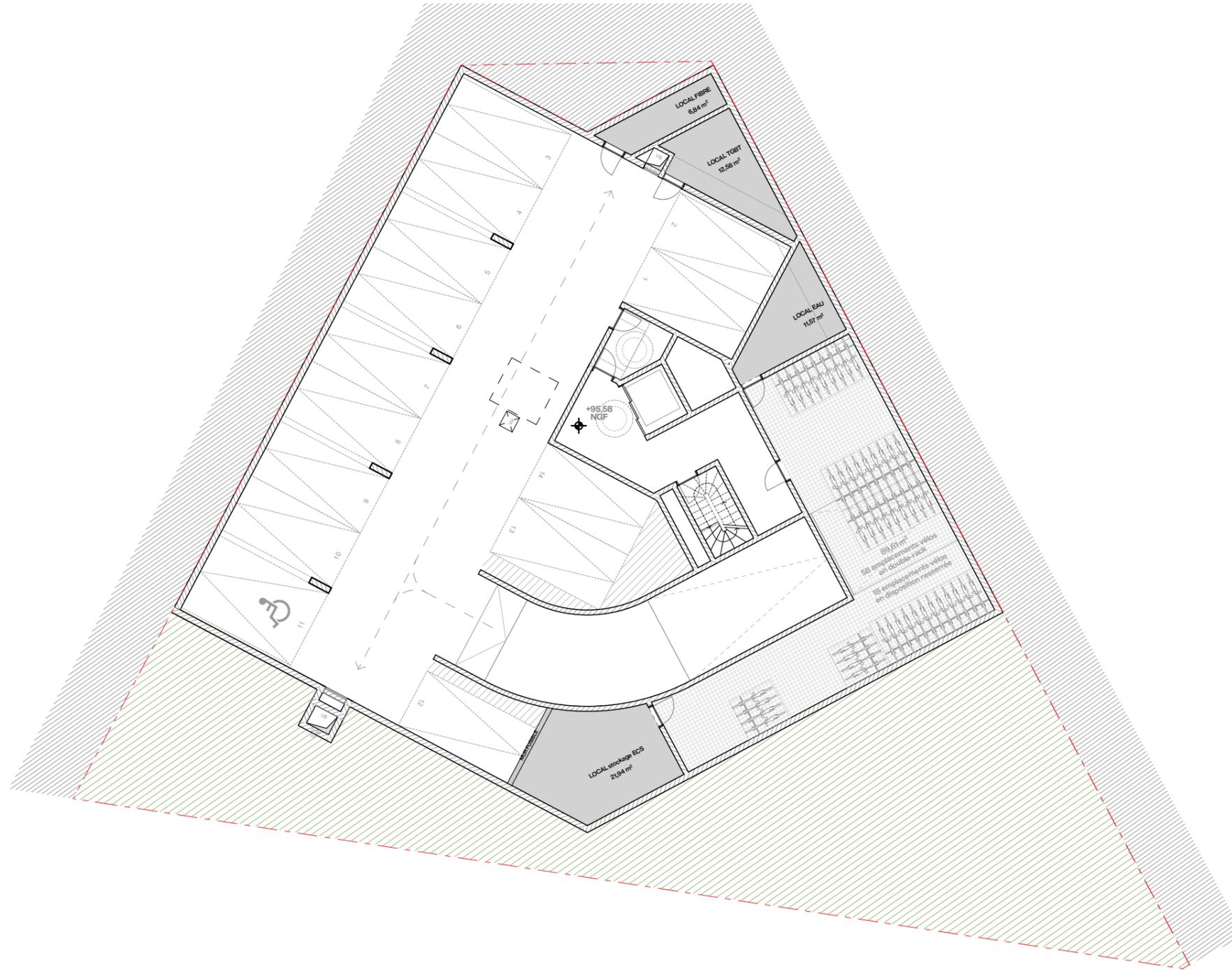
= *avec, pour 10 % des logements, des prix préférentiels hors marché : 4 800 € TTC / m² (29 % en dessous des marchés voisins)*

IV. Planning prévisionnel

	jui-24	aoû-24	sep-24	oct-24	nov-24	déc-24	jan-25	fév-25	mar-25	avr-25	mai-25	jun-25	jui-25	aoû-25	sep-25	oct-25	nov-25	déc-25	4T 2027	
Désignation du projet lauréat																				
Réunion publique																				
Dépot des pièces de permis de construire																				
Mise en commercialisation pour les Villejuifois																				
Acquisition du terrain et lancement des travaux																				
Livraison																				

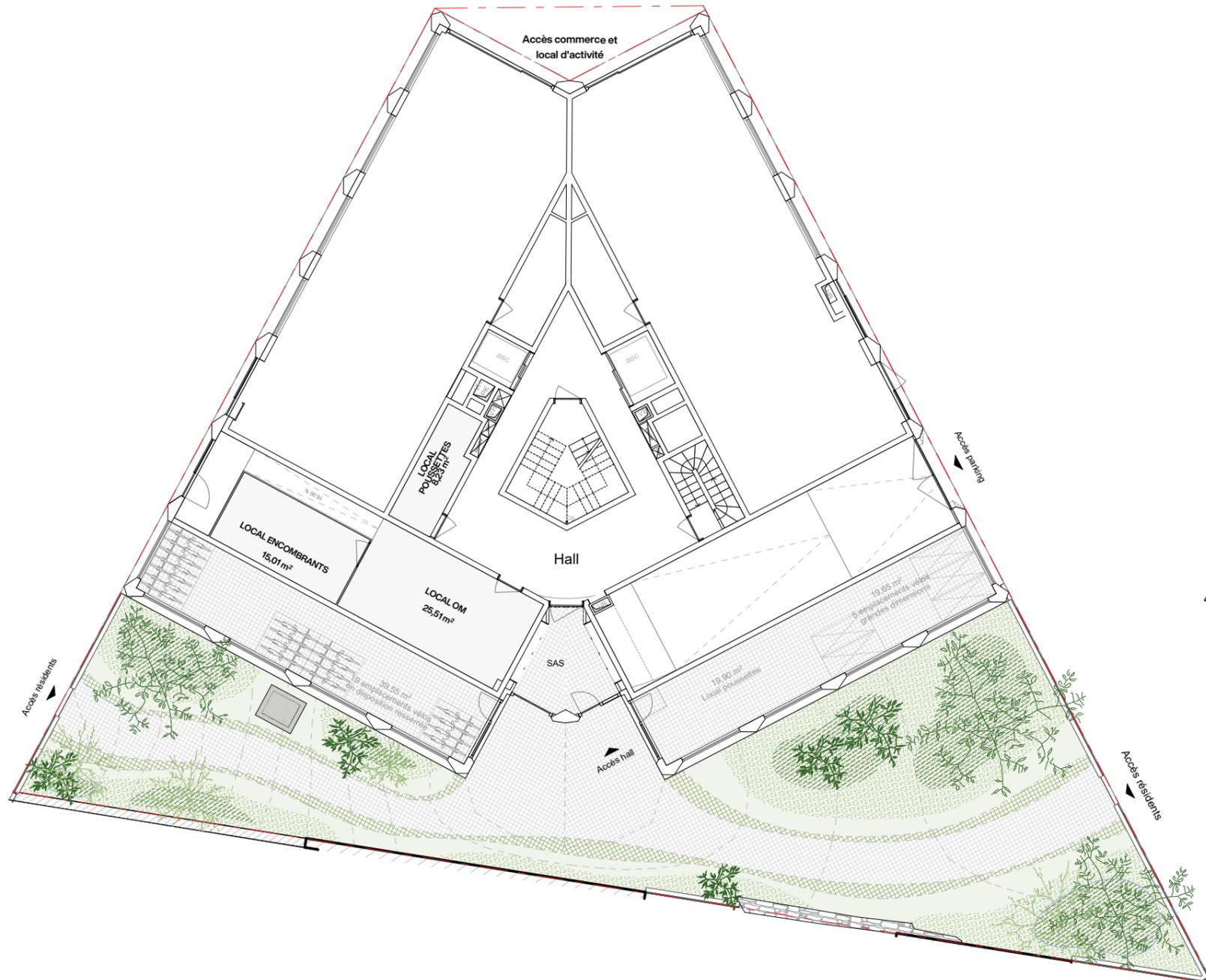
Annexes

A2. Stationnements

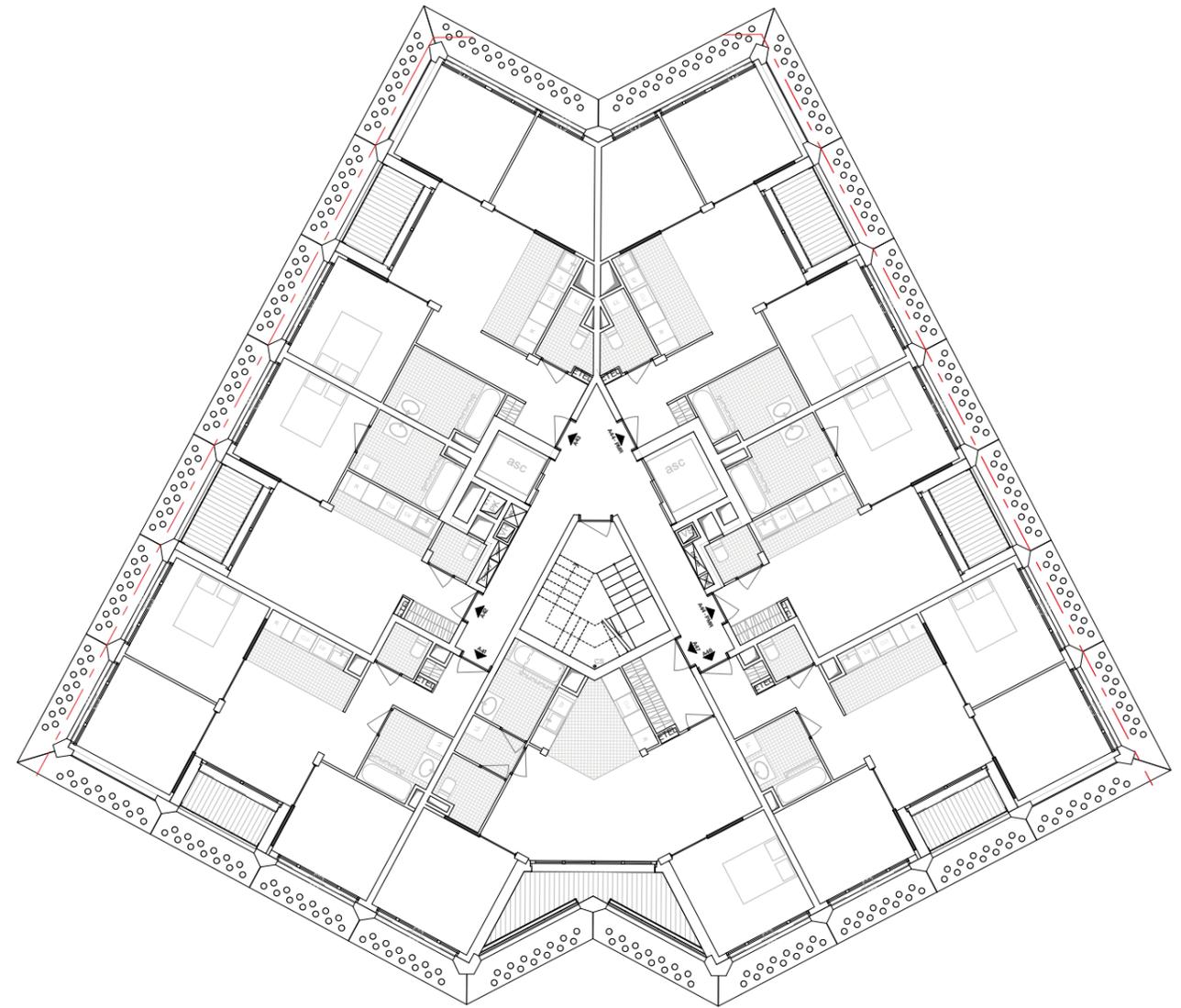


A3. Plans types

> plan RDC



> plan d'étage



A4. Surfaces et granulométrie

REPARTITION TYPOLOGIQUE - PROJET					
	T2	T3	T4	T5	TOTAL
n09			1	2	3
n08		1	4		5
n07	1	3	2		6
n06	2	5			7
n05	2	5			7
n04	2	5			7
n03	2	5			7
n02	2	5			7
n01	2	5			7
n00					
TOTAL	13	34	7	2	56
proportion	23,21%	60,71%	12,50%	3,57%	

SURFACES			
SDP LOGEMENT			3831 m ²
SDP COMMERCE			251 m ²
SDP TOTAL			4082 m ²
SHAB			3580 m ²

STATIONNEMENTS			
PARKING			
PLU : 1 place / 140 m ² SDP logement dont PMR			27,365
VELOS			
Nombre d'emplacements			99
Surface			148,5 m ²
POUSSETTES			
PLU : 2,5 m ² / 5 logements			28 m ²