

## Note de présentation du projet de PC n° 94076 19 W1091

Projet de construction de 5 bâtiments comprenant des logements collectifs (libres et sociaux), des bureaux et laboratoires, une résidence hôtelière, un restaurant, une crèche, un centre sportif, un centre médical et un parking de stationnement en sous-sol sur le lot D1b de la ZAC Campus Grand Parc sur la commune de Villejuif

Le projet de construction du lot D1B est situé dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Campus Grand Parc. Située sur la commune de Villejuif dans le Val-de-Marne, représentant au total une superficie d'environ 82 hectares, la ZAC est ancrée au cœur d'un pôle majeur de l'économie de la santé. L'Institut Gustave Roussy, premier centre européen de lutte contre le cancer, en est le meilleur symbole.

Le lot D1B est l'un des premiers lots de la ZAC à voir le jour. Bordé à l'ouest par l'autoroute A6 et proche du parc départemental des Hautes Bruyères, il est localisé au pied d'une future gare des lignes 14 et 15 du Grand Paris Express : la station Villejuif-Institut Gustave Roussy. Le projet est porté par la société Linkcity Ile-de-France, filiale de développement immobilier du groupe Bouygues Construction.

Le terrain d'assiette du projet, situé en zone UAa du Plan Local d'Urbanisme et d'une superficie d'environ 4.899 m<sup>2</sup>, résultera de la division de la parcelle cadastrée AH 364. Au total, le lot D1b est destiné à accueillir un programme mixte de près de 23.854 m<sup>2</sup>, parfaitement inséré au croisement de trois axes majeurs du futur quartier : la rue Edouard Vaillant, la rue de la Redoute et la rue de la Traverse.

### **Programmation**

La programmation du lot D1b est répartie en cinq bâtiments, numérotés de 1 à 5, et comporte différents produits. Outre des logements, le projet comporte des bureaux-laboratoires, une crèche à destination des travailleurs de l'Institut Gustave Roussy, une salle de sport, un centre médical ainsi qu'une résidence hôtelière et un restaurant. Réparti en deux niveaux au sous-sol, un parking de 178 places assure les besoins en stationnement de l'ensemble du programme immobilier. Un jardin central, conçu comme une grande figure rectangulaire, compose le cœur de l'ilot et apporte une respiration paysagère au projet.

### **Bâtiment 1**

Aligné sur la rue de la Redoute et la rue de la Traverse, le Bâtiment 1 est, avec 18 niveaux (R+17), le bâtiment le plus élevé du projet. Accessible depuis la rue de la Redoute, il totalise une surface de plancher totale de 4 779 m<sup>2</sup> et accueille 77 logements en accession à la propriété : 6 T1, 22 T2, 33 T3, 8 T4 et 8 T5. Cette distribution des typologies a été établie conformément aux prescriptions de Sadev 94, aménageur de la ZAC.

## **Bâtiment 2**

Présentant une mitoyenneté avec le Bâtiment 1, le Bâtiment 2 totalise une surface totale de 3 110 m<sup>2</sup> de surface de plancher étalée sur 11 niveaux (RDC + 10 étages). La programmation de ce bâtiment comprend une crèche, située au rez-de-chaussée et d'une superficie de 861 m<sup>2</sup> SDP, ainsi que 36 logements sociaux représentant 2 249 m<sup>2</sup> SDP et dont les typologies sont réparties comme suit : 7 T1, 8 T2, 14 T3, 3 T4 et 4 T5.

## **Bâtiment 3 :**

Le Bâtiment 3, appelé « bâtiment filtre » car il assure la transition entre les deux bâtiments R+10 du projet, accueille 30 logements sociaux répartis sur 5 étages (10 T2, 10 T3 et 10 T4), ainsi qu'un centre sportif de 383 m<sup>2</sup> SDP au rez-de-chaussée. Disposé à l'est de la parcelle, entre le jardin et la Rue de la Redoute, ce bâtiment totalise une surface de plancher de 2 297 m<sup>2</sup> SDP.

## **Bâtiment 4**

Situé à l'angle nord-est de la parcelle, le Bâtiment 4 se distingue par sa forme hexagonale. Au rez-de-chaussée et R-1, le bâtiment accueille un établissement médical de 818 m<sup>2</sup> accessible depuis la rue Edouard Vaillant. Une résidence hôtelière de 159 chambres est implantée sur les 10 étages supérieurs. Elle comporte deux accès, situés sur la rue de la Redoute.

En couronnement du bâtiment, un attique ouvert sur l'extérieur intègre un restaurant qui se prolonge en terrasse.

## **Bâtiment 5**

Au nord-ouest du projet, le Bâtiment 5 offre une volumétrie contrastée selon sa situation. Compact et unitaire côté rue, le bâtiment présente une volumétrie à facettes et étagée côté jardin. Accessible depuis la rue de la Traverse, le bâtiment est composé de plateaux de bureaux et de laboratoires, ces deux usages étant répartis de manière alternée sur chacun des 8 niveaux (R+7). Le bâtiment totalise une surface de plancher de 7 035 m<sup>2</sup>.

## **Emprises et surfaces**

La superficie du lot D1b est de 4 899 m<sup>2</sup>. Le projet de construction prévoit la création de 23 854 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartis de la manière suivante :

- Logements libres (Bâtiment 1) : 4 779 m<sup>2</sup>
- Logements sociaux (Bâtiment 2 et 3) : 4 163 m<sup>2</sup>
- Résidence hôtelière et restaurant (Bâtiment 4): 5 815 m<sup>2</sup>
- Bureaux et laboratoires (Bâtiment 5) : 7 035 m<sup>2</sup>
- Centre sportif (RDC du bâtiment 3): 383 m<sup>2</sup>
- Crèche (RDC du Bâtiment 2): 861 m<sup>2</sup>
- Etablissement médical (RDC du Bâtiment 4): 818 m<sup>2</sup>

La surface du bâti s'élève à 3 731 m<sup>2</sup>. Les espaces libres représentent 1 168 m<sup>2</sup>.

## **Implantation et organisation du projet**

La parcelle où vient s'implanter le lot D1b a la particularité d'être étroite et évasée, en forme de triangle. Dans ce contexte, il est important de concevoir une implantation des bâtiments telle que la composition finale forme un ensemble fonctionnel, efficace, aéré et généreux. La densité du projet, loin d'être subie, devient alors un atout pour les espaces créés.

Le positionnement des éléments émergents du projet aux trois sommets du triangle de la parcelle favorise la présence du soleil en cœur d'îlot. Malgré des gabarits importants, les volumes élancés des logements au sud et le recul des laboratoires à l'ouest garantissent l'ensoleillement de toutes les façades, des toitures terrasses et du jardin en toutes saisons.

Dans le jardin, la volumétrie oblique des façades du bâtiment des laboratoires répond à celle de l'immeuble filtre et participe également à ménager des vues vers le ciel et le lointain, au travers de deux fenêtres urbaines, l'une vers l'Institut Gustave Roussy et l'autre vers la rue de la Traverse.

Sur la rue de la Traverse, l'implantation des bâtiments de logements, situés au sud, est légèrement décalée par rapport à la rue en partie haute, ce qui élargit fortement la faille située à l'ouest, entre les logements et les laboratoires. Cette façon de faire permet alors de laisser entrer très généreusement le soleil de l'après-midi dans le cœur du jardin central.

## **Matériaux**

Les façades des Bâtiments 1 et 2 sont conçues en béton soigné, gris, blanc ou ocre. Il s'agit d'une trame régulière composée de bandeaux horizontaux et de trumeaux verticaux, intégrant un effet de feuillure latéral de part et d'autre des fenêtres. Les fonds de loggia et la façade sud sont en enduit taloché lisse.

Le Bâtiment 3 (Filtre) arbore une teinte anthracite, mettant en valeur le caractère atypique du bâtiment. Entre minéralité et transparence, un fort contraste est ainsi perceptible. Des bandeaux horizontaux formant les garde-corps des balcons filent sur tout le pourtour du bâtiment. Ces bandeaux sont traités en béton soigné, alors que les éléments de remplissage sont en brique pleine. Le rez-de-chaussée est traité en façade rideau en parement aluminium et habillage métallique, que ce soit pour le centre sportif ou pour les halls et espaces communs. Le long de la rue de la Redoute, le socle est marqué par une alternance de mur rideau et panneaux d'habillage métallique de même teinte que les menuiseries.

Les façades de la résidence hôtelière (Bâtiment 4) sont constituées de bandeaux et de trumeaux en béton soigné, gris, blanc ou ocre. Les menuiseries sont en aluminium de teinte naturelle en applique intérieur. Un habillage aluminium thermolaqué formant un tableau est prévu sur le pourtour de chaque baie.

Les façades du Bâtiment 5 (laboratoires-bureaux) sont constituées de bandeaux et trumeaux réguliers en briques de teinte gris-beige. Un effet de relief souligne le dessin de ces façades, qui sont isolées par l'extérieur.