

# Les Ardoines

Vitry-sur-Seine (94)

Zac Gare des Ardoines, lots DE3B et DE4B

Ville résiliente & mixité fonctionnelle



#### Avancement :

Permis de construire déposé

#### Programme :

Opération mixte logements / activités :  
 DE3B : 80 logements, 174 m<sup>2</sup> SdP d'activités  
 DE4B : 90 logements, 475 m<sup>2</sup> SdP d'activités

#### Surface de plancher :

DE3B :  
 logements : 5 295 m<sup>2</sup> SdP  
 activité : 174 m<sup>2</sup> SdP

DE4B :  
 logements : 6 295 m<sup>2</sup> SdP  
 activité : 475 m<sup>2</sup> SdP

#### Surface habitable :

DE3B : 4 956 m<sup>2</sup> SHab  
 DE4B : 5 815 m<sup>2</sup> SHab

#### Répartition typologique :

DE3B : 9 logements intermédiaires,  
 71 logements collectifs  
 DE4B : 12 logements intermédiaires,  
 78 logements collectifs

#### Prix de sortie logement en accession libre :

3 700 € HT/m<sup>2</sup> SHab parking inclus  
 (secteur éligible à l'accèsion sociale)

#### Coût de la construction :

DE3B : 1 820 € HT/m<sup>2</sup> SHab, parking et VRD inclus  
 DE4B : 1 960 € HT/m<sup>2</sup> SHab, parking et VRD inclus

#### Maîtrise d'œuvre :

DE3B :  
 Architecte : Tectône  
 Paysagiste : Wagon Landscaping  
 Bureau d'études TCE : Bérin  
 DE4B :  
 Architecte : Brenac & Gonzalez  
 Paysagiste : Florence Mercier  
 Bureau d'études TCE : EPDC

#### Maîtrise d'ouvrage :

Brémond / Lamotte

#### Aménageur :

GPA / EPA Orsa



## Au cœur des mobilités

Le secteur Descartes de la ZAC des Ardoines bénéficiera de la proximité de la nouvelle gare Les Ardoines interconnectant la nouvelle ligne 15 Sud du Grand Paris Express avec le RER C et le TZen 5 (reliant Choisy-le-Roi à la Bibliothèque Nationale François Mitterrand de Paris).

Une connexion qui assurera une desserte exceptionnelle d'un quartier inscrit à l'échelle métropolitaine. Le secteur Descartes est l'une des composantes d'un quartier neuf, mixte résidentiel et tertiaire avec services et commerces associés, constitutif d'une polarité majeure du réseau d'infrastructure de transport du Grand Paris.



Lot DE3B © Tectône / Wagon Landscaping



Lot DE3B © Tectône / Wagon Landscaping

## De la ville au fleuve

Adossé au centre-ville et aux grandes voies urbaines qui délimitent le site, la conception des Ardoines interroge les relations du centre de Vitry à la Seine, la continuité de la «ville constituée» jusqu'au fleuve et la densification d'un site d'activités économiques vers un développement mixte de haute densité en zone inondable. Les logements sont tous au-dessus de la cote de crue centennale et resteront accessibles par des cheminements piétons, même en cas de crue exceptionnelle. Les cœurs d'îlots font l'objet d'un travail paysager soigné, traité en continuité avec les lots voisins. Ils combinent espace de respiration urbaine et lieu de gestion des eaux pluviales et de Seine en crue. Les surfaces d'activité concrétisent l'ambition de l'aménageur et de la ville de maintenir l'économie productive au cœur des quartiers urbains denses.

**« Le nouveau modèle de la ville de demain, une ville mixte, productive et résiliente. »**

### **Les Ardoines, un partenariat unique entre la collectivité, l'aménageur et les acteurs privés**

De 2013 à 2016, Brémond et quelques autres opérateurs (Alsei, Eiffage, Nexity, Sogaris et Spirit) se sont engagés dans un « partenariat amont » du projet des Ardoines.

Ce partenariat était initié par l'EPA Orsa et la ville de Vitry-sur-Seine pour imaginer la ville productive de demain. Il s'agissait d'élaborer entre parties prenantes (collectivité, aménageur, opérateurs) un modèle de développement urbain qui accomplisse la reconversion de l'ancienne plaine industrielle de la Seine amont, en préservant une très forte mixité des fonctions. Concrètement, les acteurs ont travaillé à livre ouvert pour établir les conditions de cohabitation des usages, résidentiels et ceux relatifs à l'activité économique, logistique, industrielle. Ils ont également défini les principes de montage et déterminé les équilibres économiques assurant la sortie de programmes mixtes dans une ville plus résiliente.

À l'issue de cette expérience inédite, le projet est entré dans une phase opérationnelle impliquant les opérateurs du partenariat amont dans la réalisation du secteur Descartes de la ZAC Gare Ardoines, tout proche de la future gare de la ligne 15. En mitoyenneté du démonstrateur logistique de Sogaris, Brémond développe avec son partenaire Lamotte les lots DE3B et DE4B pour un programme global de 180 logements avec rez-de-chaussée actifs. Dans la suite de ces premières opérations, Brémond doit prochainement étudier un nouveau programme dans le secteur Cavell de la ZAC Seine Gare Vitry, seconde ZAC du grand projet des Ardoines.



Lot DE4B © Brenac & Gonzales / Florence Mercier