



ZAC ARAGON
CONSEIL MUNICIPAL
24 JUIN 2016





Sommaire



1. Historique du projet
2. Objectifs et enjeux
3. Périmètre de l'opération
4. Evolution de la programmation de la ZAC
5. Présentation du Projet
6. Calendrier Opérationnel
7. Prochaines étapes administratives

ZAC ARAGON

Conseil municipal du 24 juin 2016



1. Historique du Projet





Historique du Projet



Décembre 2011 :

- Création de la ZAC et désignation de l'aménageur

2012 – 2014 :

- Etudes de programmation
- Premières acquisition foncières
- Premières démolitions
- Cession d'un terrain dit lot B2, Sentier des Vaux de Rome à Expansiel Promotion

2015 :

- Etudes sur l'évolution de la programmation de la ZAC
- Promesse de vente de terrains à Promogendre
- Construction du lot B2 (36 logements en PSLA)

2016 :

- Poursuite des acquisitions foncières
- Réunions de concertation des riverains (6 janvier, 15 avril, 1^{er} juin)
- Juin – septembre : travaux aux abords du lot B2
- Automne : début des travaux de construction lot B1a par Promogendre



Reprogrammation de la ZAC



Suite à l'élection de la nouvelle équipe municipale, le programme de l'opération Aragon a été retravaillé pour respecter les nouvelles orientations du PLU :

- vers moins de hauteurs et de densité,
- plus d'espaces verts,
- des transitions apaisées avec le secteur pavillonnaire,
- une meilleure concertation avec les habitants ouvrant notamment des possibilités de co-construction.

A été développé aussi le volet économique (bureaux, hôtels et commerces) et a été garanti l'équilibre économique de la ZAC (avec une contribution aux financements des équipements publics).

ZAC ARAGON

Conseil municipal du 24 juin 2016

2. Objectifs et enjeux du projet





Objectifs et enjeux du projet



Les objectifs principaux recherchés par le projet sont :

- 1- maintenir et développer la vocation économique du site;
- 2- répondre, pour partie, à la demande de logements diversifiés par un ou plusieurs programmes de logements bien insérés dans le tissu pavillonnaire et collectif environnant;
- 3- réaliser une opération d'aménagement exemplaire en matière environnementale ;
- 4- assurer la requalification de la RD7 et sa façade, par l'aménagement des espaces publics existants et la création de liaisons piétonnières « douces » et paysagères;
- 5- restructurer le linéaire commercial aux abords de la RD7 ;
- 6- rendre visible le renouvellement urbain sur les rives de la RD7 ;

ZAC ARAGON

Conseil municipal du 24 juin 2016

3. Périmètre du Projet



ZAC ARAGON

Conseil municipal du 24 juin 2016

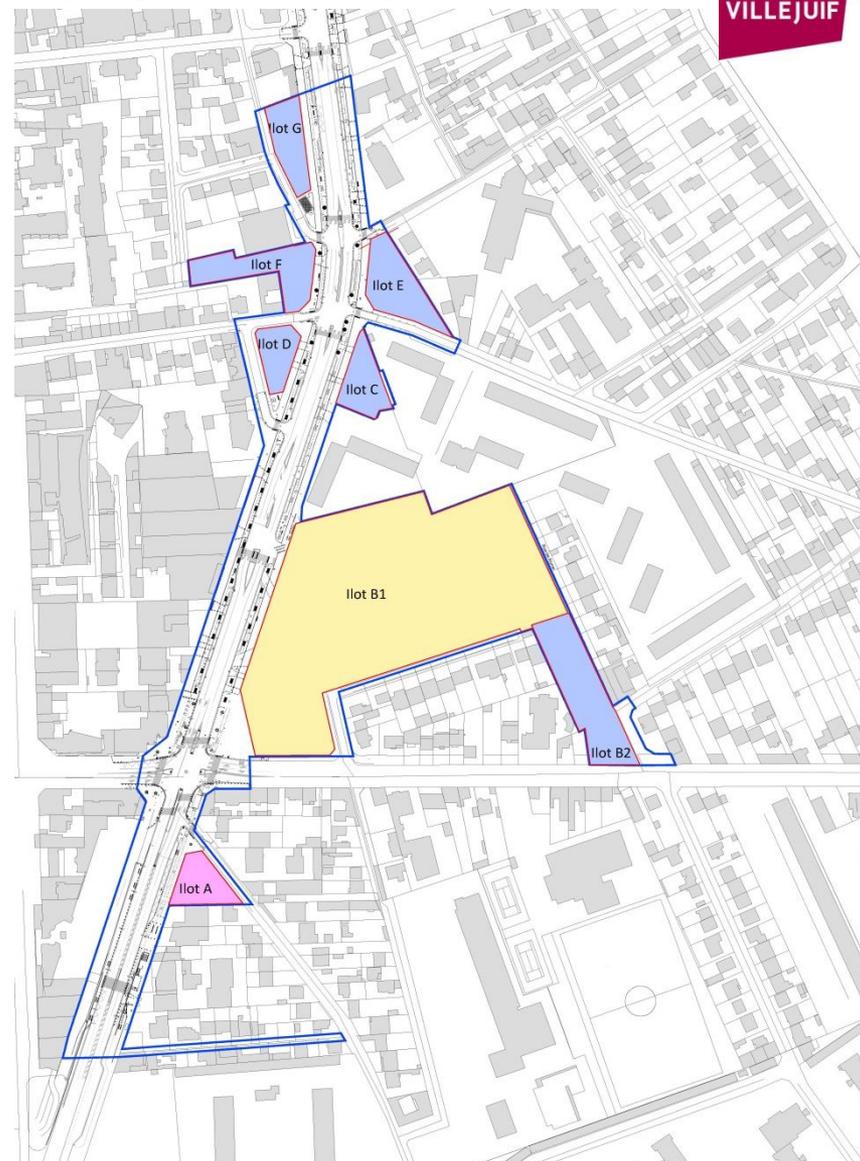
4. Evolution de la programmation de la ZAC



Évolution de la programmation de la ZAC

Une Programmation modifiée : programmation précédente

	SDP (m ²)
Logements	30 000
Tertiaire + hôtels + commerces	67 500
Équipement	170
Total	97 670



LEGENDES

— limite du lot
 Façades commerciales

 Bureaux
 Hôtels
 Logements

Évolution de la programmation de la ZAC

Une Programmation modifiée : programmation actuelle

	SDP (m ²)
Logements	38 000*
Tertiaire + hôtels + commerces	47 600
Total	85 600

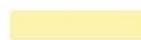
Un fonds de concours d'1,2M€ sera versé par l'opération pour concourir au financement de la création d'un groupe scolaire sur la Ville.

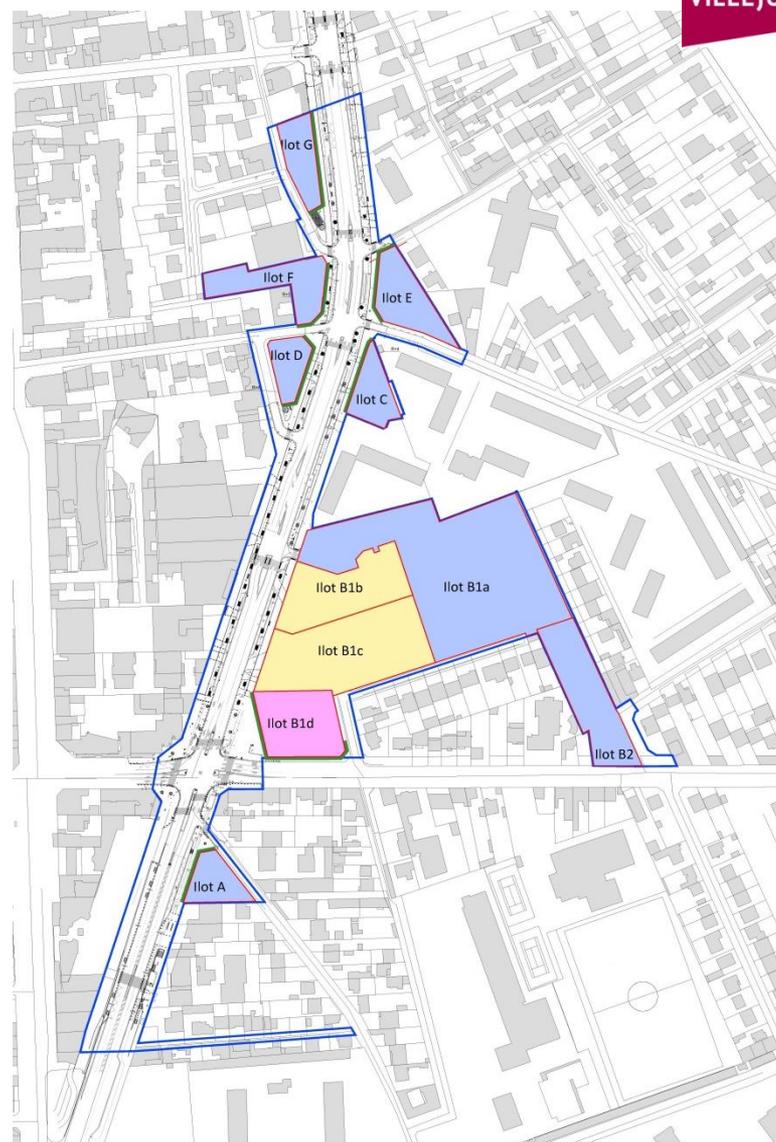
* Compris lot B2

=> *Équilibre financier de la ZAC*

LEGENDES

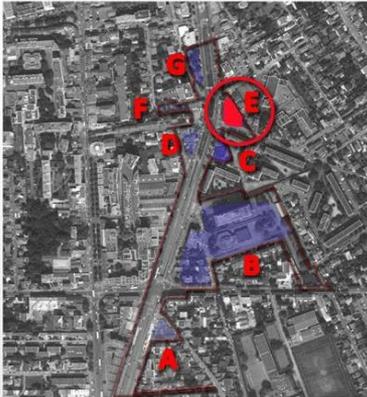
— limite du lot
 Façades commerciales

 Bureaux
 Hôtels
 Logements



Évolution de la programmation de la ZAC

Une diminution des hauteurs des bâtiments : exemple de l'îlot E



PLAN DE SITUATION

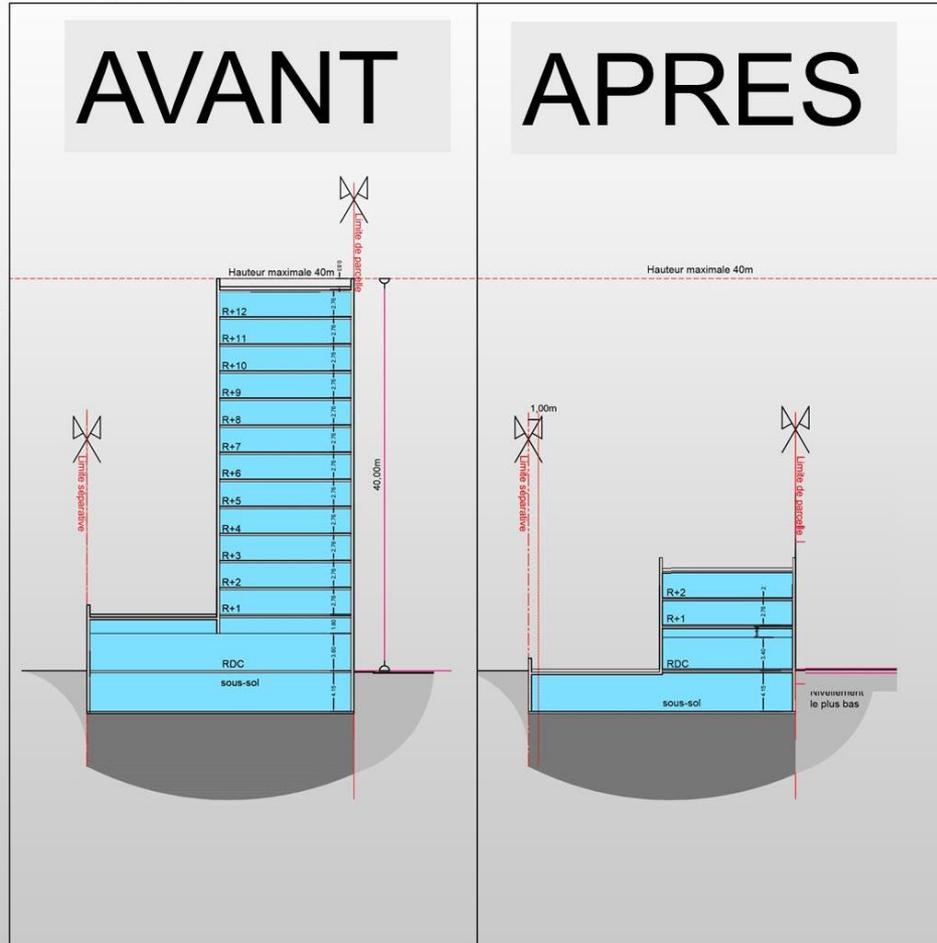
L'OPERATION ARAGON DE VILLEJUIF

LOT E

- LEGENDE :**
- LIMITES :**
- - - LIMITE DE LA ZAC
 - EMPRISE CADASTRALE
 - EMPRISE DE LA PARCELLE
- LIMITES DE PRESTATIONS DE LA ZAC :**
- EMPRISE TRAVAUX RD7
 - TRANCHE CONDITIONNELLE
 - TRANCHE FERME

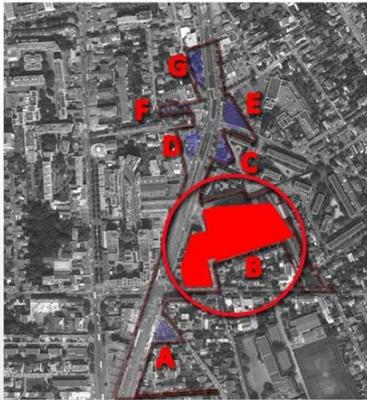


PLAN DE MASSE



Évolution de la programmation de la ZAC

Une diminution des hauteurs des bâtiments : exemple de l'îlot B1



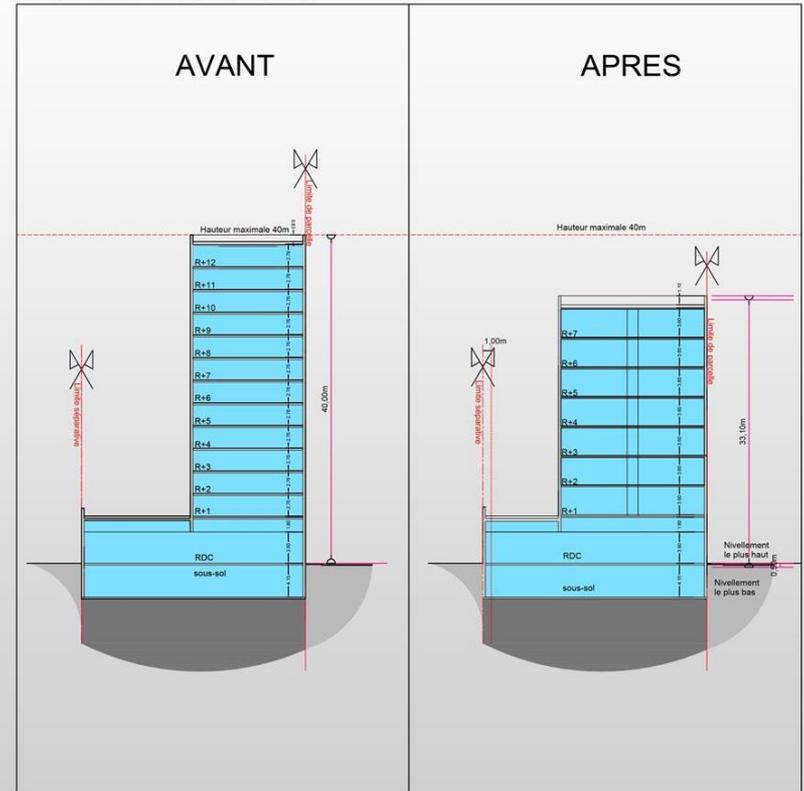
PLAN DE SITUATION

ZAC ARAGON DE VILLEJUIF LOT B- PHASE N°2 : BUREAUX

- LEGENDE :**
- LIMITES :**
- - - LIMITE DE LA ZAC
 - - - EMPRISE CADASTRALE
 - EMPRISE DE LA PARCELLE
- LIMITES DE PRESTATIONS DE LA ZAC :**
- EMPRISE TRAVAUX RD7
 - TRANCHE CONDITIONNELLE
 - TRANCHE FERME



PLAN DE MASSE



ZAC ARAGON

Conseil municipal du 24 juin 2016

5. Présentation du projet



Présentation du projet

Secteur Nord



Présentation du projet

Secteur Sud



Présentation du projet

Un projet exemplaire en matière d'environnement

- Toitures végétalisées
- Cœur d'îlot vert (lot B)
- Trame verte paysagère
- Stationnement cycles
- Liaisons douces
- Bâtiments performants au niveau énergétique (C-ref -30%)



ZAC ARAGON

Conseil municipal du 24 juin 2016

5. Calendrier Opérationnel



Calendrier Opérationnel

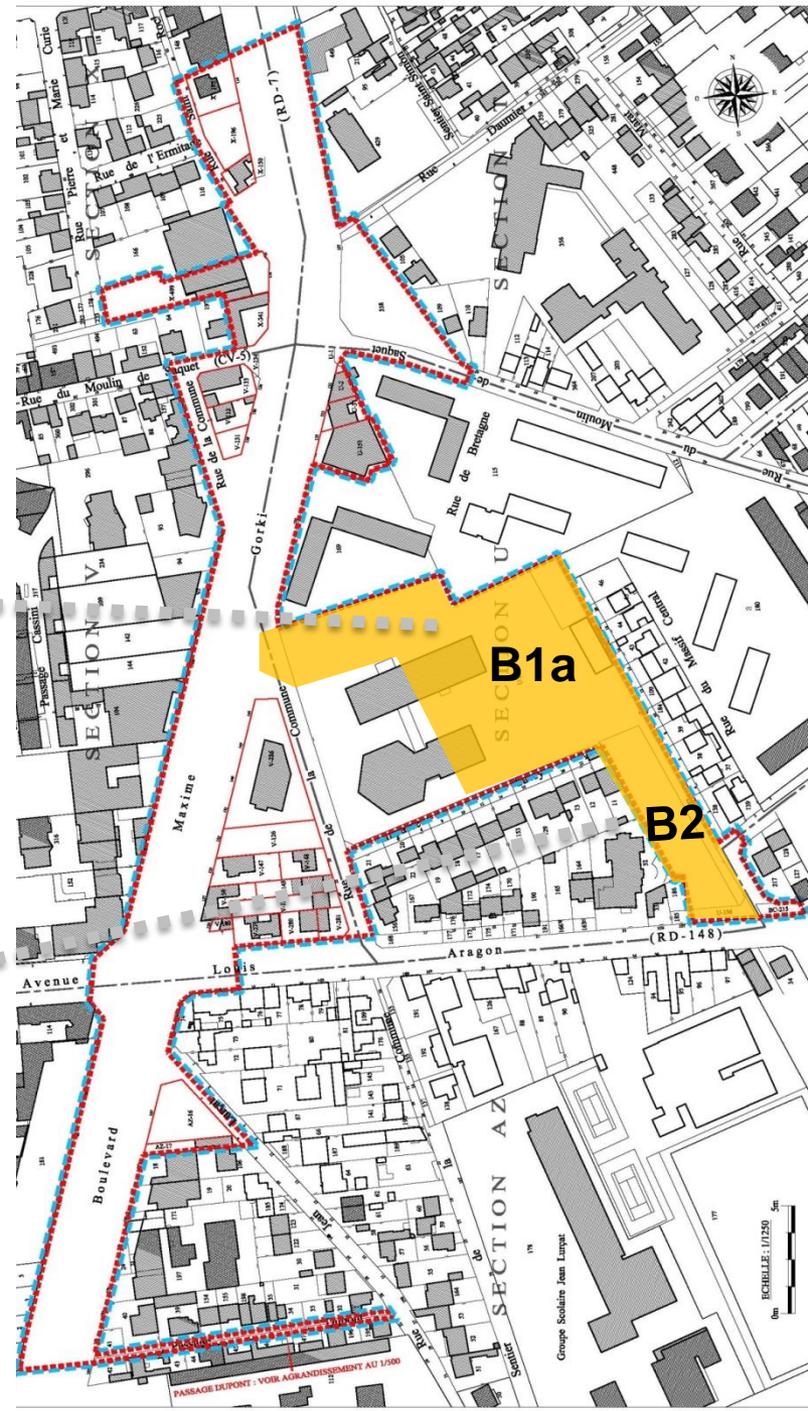
Phase 1



Lot B1a – 235 logements en accession



Lot B2 – 36 logements en accession sociale transformés à la propriété

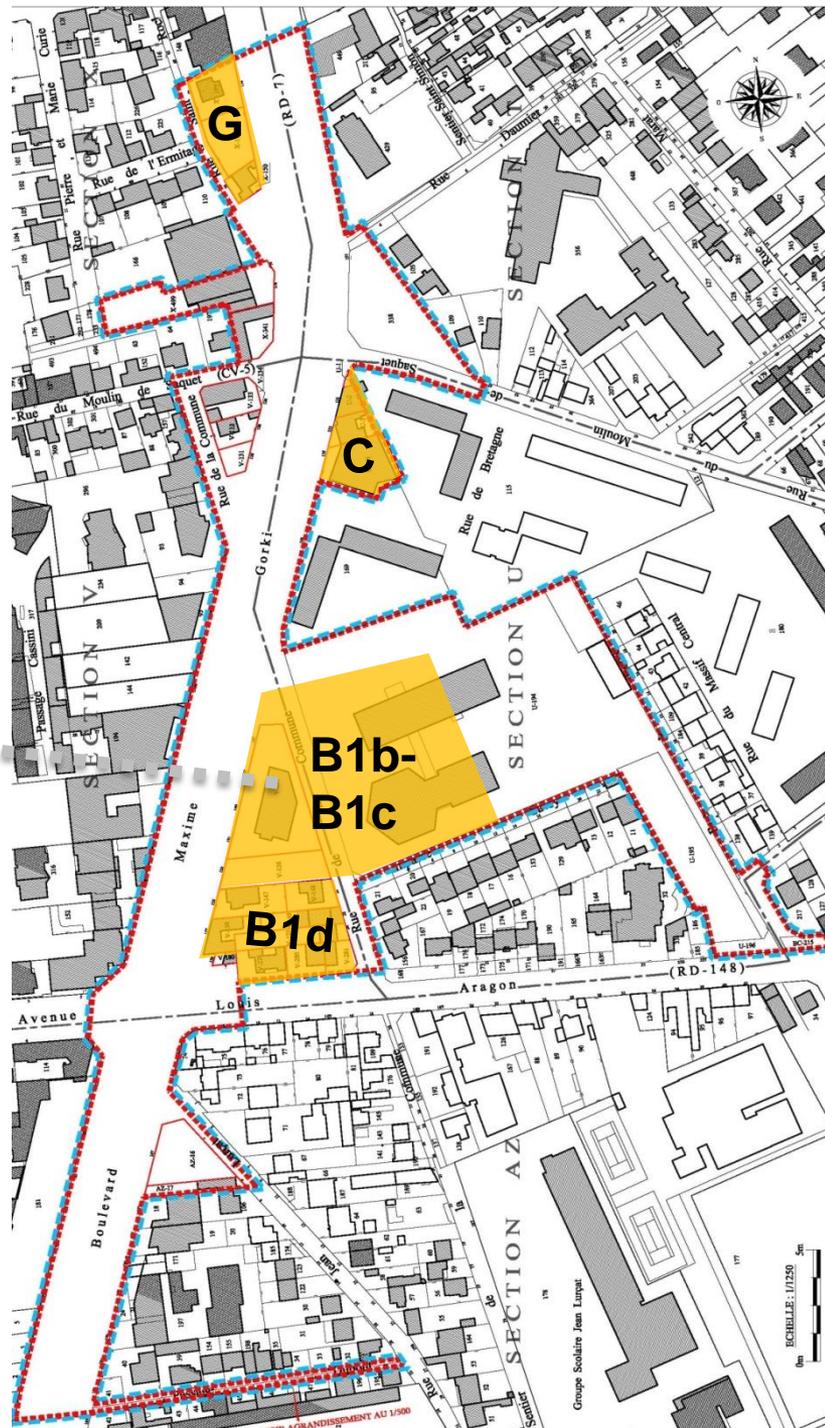


Calendrier Opérationnel

Phase 2



Lots B1b-B1c : Plateaux tertiaires, restaurant inter-entreprises et salle de sport en rez-de-chaussée



ZAC ARAGON

Conseil municipal du 24 juin 2016

5. Prochaines étapes administratives





Les étapes administratives

La déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire



Conseil Municipal du 20 mai 2016 :

- Principe de désaffectation et déclassement d'une partie de la rue de la Commune (celle-ci sera fermée à partir de septembre 2016)

Conseil Municipal du 24 juin 2016 :

- Dossier de réalisation
- Programme des équipements publics
- Envoi dossier de Déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire au Préfet
- Avenant n°1 au traité de concession

Fin 2016 : Enquête publique concernant la Déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire

