

**Etablissement Public territorial Grand Orly Seine
Bièvre**

Commune de L'Hay-les-Roses

PROJET

**MODIFICATION DU DOSSIER DE CREATION DE LA
ZAC « ENTREE DE VILLE PAUL HOCHART »**

1- RAPPORT DE PRESENTATION

Sommaire

1 OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

2 DESCRIPTIF DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

3 PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DE CONSTRUCTION

4 RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

5 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS ET LES ORIENTATIONS D'URBANISME

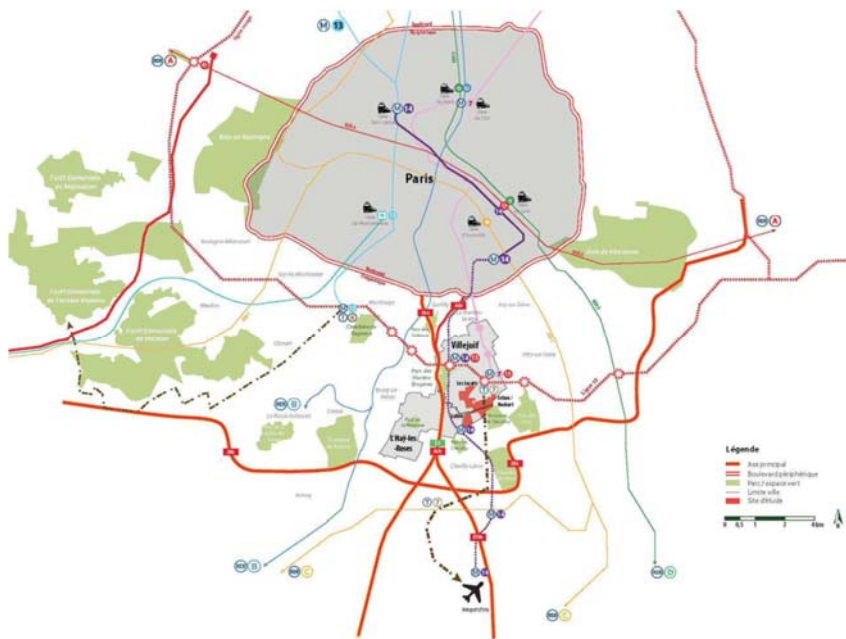
CONCLUSION

1- OBJET DE LA MODIFICATION ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

1-1 – LOCALISATION DE L'OPERATION

1-1-1 Situation

La ZAC Paul Hochart se situe à l'Est du territoire communal en bordure de la RD 7, à 4 km au sud des portes de Paris et à 8 km de l'aéroport d'Orly. Elle bénéficie d'une position géographique intéressante à mi-chemin entre ces deux pôles d'emplois majeurs de la Région. Elle est également située à l'intersection de 4 communes (L'Haÿ-les-Roses, Villejuif, Chevilly-Larue et Vitry).



Le périmètre est délimité par la RD7 à l'Est, la rue Paul Hochart au Sud, la coulée verte départementale et l'ensemble d'habitat collectif Lebon au Nord, la 1^{ère} tranche de la ZAC (habitat collectif et résidence sociale) à l'Ouest.



Ce secteur concentre des enjeux urbains importants :

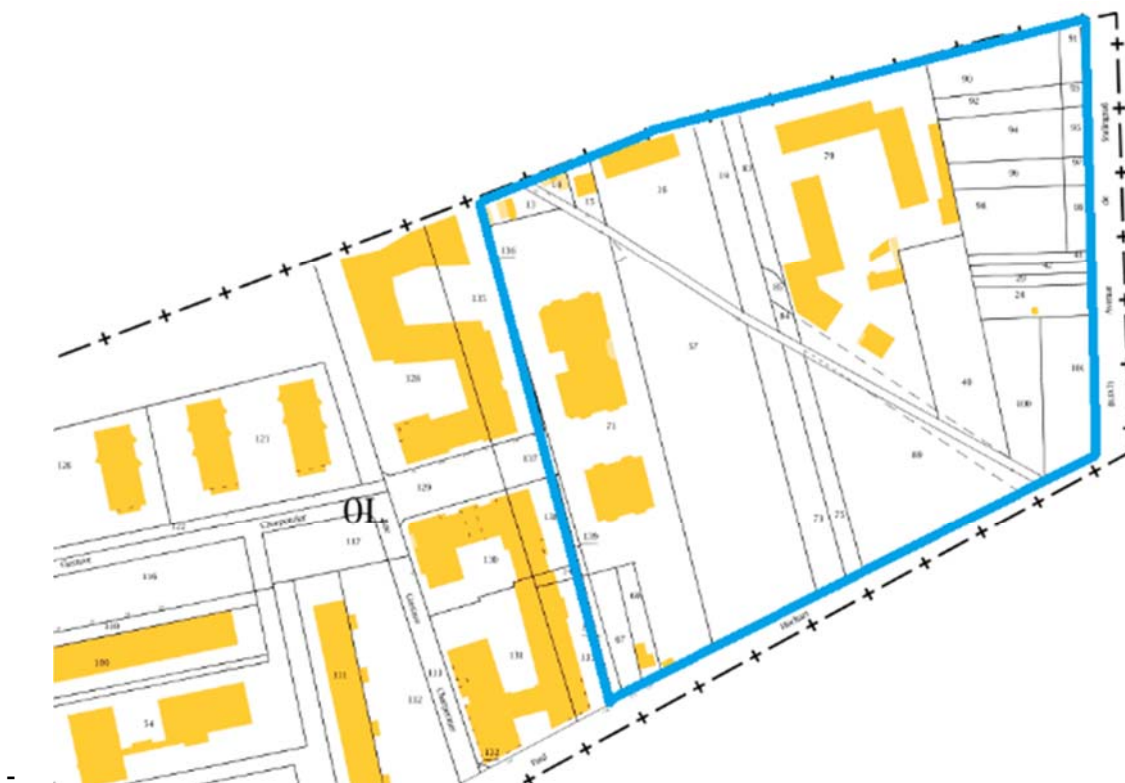
- Valorisation de l'entrée de ville en bordure de la RD7
- Rééquilibrage du territoire communal par le développement des quartiers situés à l'Est de l'autoroute notamment en terme d'habitat et d'équipement
- Renforcer les continuités vertes à travers le développement de la coulée verte départementale

1-1-2 Périmètre de la ZAC

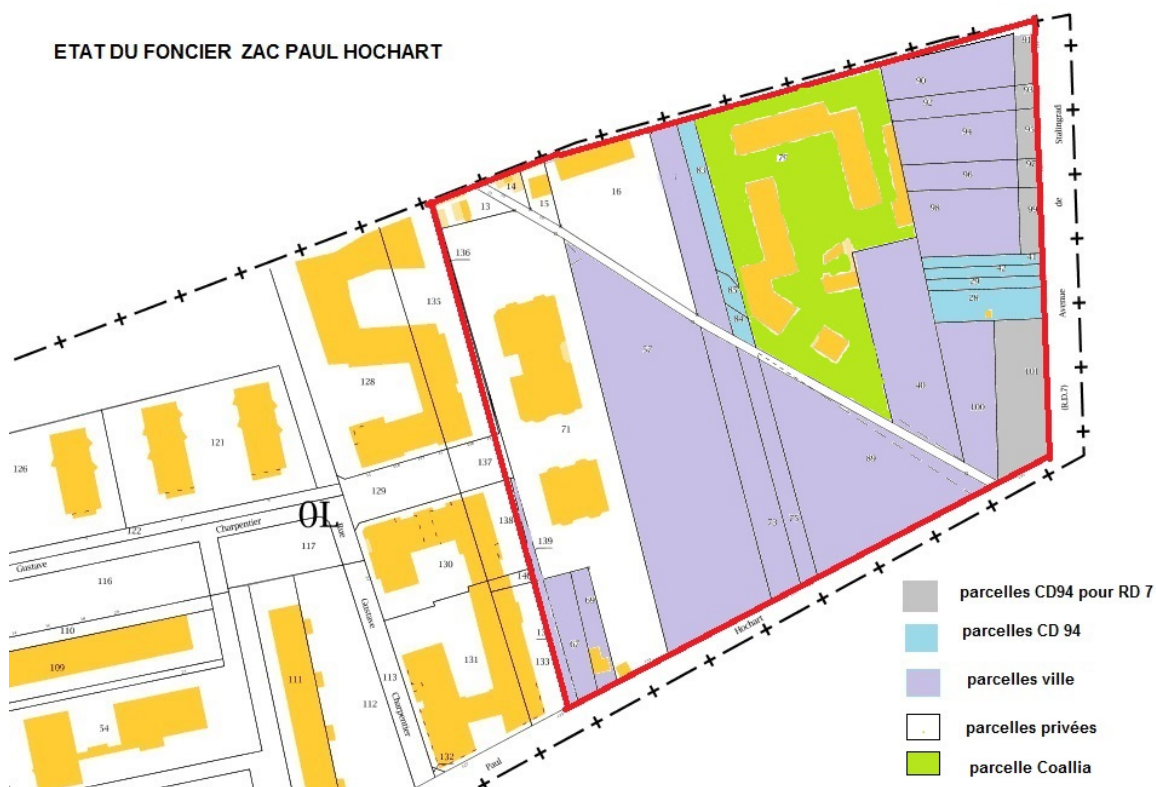
Le périmètre de la ZAC modifiée représente une superficie d'environ 3,15 hectares. Le périmètre d'origine, qui intégrait les parcelles de la tranche 1 à l'ouest de la ZAC mesurait 4,2 hectares.

Aujourd'hui, une grande partie des démolitions ayant été réalisées, le site offre des potentialités de mutation importantes.

Périmètre de la ZAC modifiée



1-1-3 situation foncière actuelle



La commune est propriétaire de parcelles représentant 16 059 m² soit environ 52% du périmètre à aménager. Les autres propriétaires sont Coallia (foyer de travailleurs migrants), deux SCI propriétaires de la parcelle L71 (immeuble d'activité auparavant loué à l'Oréal), le Conseil départemental du val de Marne, le bailleur France Habitation et 3 propriétaires de pavillons situés au Nord du Chemin de Bouteilles.

Références cadastrales	superficie	propriétaire	Usage actuel
L 89	2 622 m ²	commune	Friche (ancienne station-service)
L75	524 m ²	commune	Friche
L73	1 000 m ²	commune	Friche
L 57	4 782 m ²	commune	Friche
L 40 et L 100	2 371 m ²	commune	Friche
L 98	837 m ²	commune	Friche
L 96	371 m ²	commune	Friche
L 94	675 m ²	commune	Friche
L 92	344 m ²	commune	Friche
L 90	846 m ²	commune	Friche
L 69	283 m ²	commune	Pavillon à démolir
L 67	380 m ²	commune	Terrain nu
L 19	753 m ²	commune	Friche
L 13	235 m ²	Propriétaire privé	Habitation occupée
L 14	115 m ²	Propriétaire privé	Habitation occupée
L 15	180 m ²	Propriétaire privé	Habitation occupée

L 71	5 470 m ²	Propriétaire privé	Bureaux inoccupés
L 16	1 800 m ²	France Habitation	Friche boisée
L 83	362 m ²	CD 94	Friche
L 85	77 m ²	CD 94	Friche
L 84	74 m ²	commune	Friche
L 79	5 790 m ²	Coallia	Foyer travailleurs migrants
L 41	159 m ²	CD 94	Friche
L 42	159 m ²	CD 94	Friche
L 29	161 m ²	CD 94	Friche
L 28	429 m ²	CD 94	Friche
L139 et L134	197 m ²	commune	Espace libre
TOTAL	30 799 M²		

1-2 – OBJET DE L'OPERATION

1-2-1 Historique des intentions et procédures d'aménagement

Dès 2003, la ville décidait de définir un périmètre d'études sur le secteur Paul Hochart-RD7 en vue de conduire une opération publique d'aménagement sous forme de Zone d'Aménagement concertée.

L'opération était destinée à accueillir une urbanisation mixte composé d'habitat diversifié, d'activités économiques et commerciales.

Les principaux objectifs étaient les suivants :

- Valoriser l'image extérieure de la commune par l'aménagement de l'entrée de ville.
- Créer un « fil vert » et aménager la coulée verte départementale Bièvre Lilas
- Dynamiser et susciter le développement économique
- Développer une offre nouvelle et diversifiée de logements.

Le 22 novembre 2005, le conseil municipal de L'Haÿ-Les-Roses a donc décidé de lancer la concertation préalable à la création d'une ZAC sur un site de 4,4 hectares environ situé à l'Est de la Commune et compris entre le quartier Paul Hochart et la RN7.

La Ville formalisait ainsi son intention de profiter de la dynamique créée par la mise en œuvre, dans le secteur, de projets d'aménagement d'échelles départementale et régionale (ZAC Chérioux, requalification RD7 et aménagement du tramway...), pour accompagner la construction de logements locatifs sociaux et en accession à la propriété ainsi que pour favoriser le développement économique par la réalisation d'un programme tertiaire en vitrine sur la RN7 et de commerces donnant sur la future place publique devant accueillir la future station de métro Villejuif-Athis Mons. Il s'agissait également pour la Ville de valoriser et d'intégrer la coulée verte départementale, et de recréer un maillage des circulations permettant de favoriser le désenclavement du site.

Le bilan de cette concertation a été approuvé par le Conseil municipal le 22 juin 2006. Lors de la même séance, l'assemblée délibérante a décidé de créer la « ZAC Entrée de Ville – Paul Hochart ».

Par une délibération du 3 octobre 2006, le Conseil municipal a approuvé le lancement d'une procédure de publicité et de mise en concurrence en vue de l'attribution d'une concession portant sur l'aménagement de la ZAC.

SADEV 94 a été désignée concessionnaire lors de la séance du Conseil municipal du 22 juin 2007. Le traité de concession afférent a été notifié à la SEM le 18 septembre 2007. Son article 1^{er} stipule que le programme prévisionnel global de l'opération d'aménagement concédée est de 60 000 m² de SHON hors équipements.

Le dossier de réalisation de la ZAC et son programme des équipements publics (PEP) ont respectivement été approuvés lors des séances du Conseil municipal des 18 novembre 2008 et 15 mai 2008.

Le projet de programme global de construction qui figure dans ce dossier de réalisation de la ZAC que SADEV s'est engagée à réaliser, porte sur le développement de 70 000 m² de surface hors œuvre nette¹ réparties de la façon suivante :

- 35 000 m² de SDP environ d'habitat et services ou équipements,
- 35 000 m² de SDP environ d'activité économiques (activités tertiaires, bureaux, services, activités commerciales).

Le Programme des Equipements Publics comprenait quant à lui :

- La réalisation par SADEV 94 maître d'ouvrage du prolongement de la rue Gustave Charpentier et de la place publique ci avant évoquée, ces deux équipements ayant vocation à être gérés par la communauté d'agglomération Val de Bièvre, compétente lors de l'approbation du PEP, en matière de voirie ;
- L'aménagement d'une coulée verte départementale par le département du Val de Marne.

La ZAC Paul Hochart initiale



1-2-2 La situation actuelle

Les aménagements réalisés :

A ce jour, seule la première tranche de cette ZAC a été réalisée. Les autres tranches et le programme contractuel tel qu'il était prévu initialement n'a pas été mis en œuvre. L'aménageur a toutefois procédé à l'acquisition d'un certain nombre de parcelles représentant environ la moitié des terrains restant à aménager.

Périmètre de la 1^{ère} tranche



Illustrations des constructions de la première tranche réalisée



1^{ère} tranche : 18 000 m² de logements

144 logements en accession (BNP IMMOBILIER)

46 logements sociaux (I3F)

236 logements en résidence sociale (I3F)

L'évolution du contexte

Le contexte économique a fortement évolué depuis la création de la ZAC en 2006 et n'a pas été favorable à la construction d'immeubles d'activité. En même temps, le secteur subissait une pression foncière importante imposant des prix d'acquisition du foncier supérieur à ceux figurant au bilan prévisionnel de la ZAC.

Pour autant, la volonté de requalifier ce secteur restant intacte, l'aménageur a proposé à la ville de modifier le programme initial pour se tourner vers le secteur porteur du logement et de tendre vers une programmation tournée vers l'habitat et accompagnée de surfaces commerciales en pied d'immeubles.

La ville a accepté d'étudier avec SADEV 94 cette possibilité d'une modification du programme en exigeant néanmoins qu'elle soit l'occasion de réaliser un groupe scolaire et son équipement sportif rendus nécessaires par cette nouvelle programmation et répondant notamment aux besoins des futurs habitants du quartier. L'implantation d'un équipement structurant, tel qu'un groupe scolaire, marque également la volonté « d'apporter » un service public dans une partie du territoire communal très excentré qui en est aujourd'hui dépourvu.

Ce programme mixte de logements, d'équipements publics et de commerces répond à l'objectif de créer une véritable polarité sur un site actuellement excentré et dépourvu d'équipements et de mieux le relier au reste de la ville.

Les modifications apportées au programme de la ZAC initiale nécessitent de procéder à la modification du dossier de création de ZAC.

1-2-3 L'Evolution et l'objet de la modification du dossier de création de la ZAC

Un secteur qui s'inscrit dans une opération de renouvellement urbain

Parallèlement, le site a de plus été retenu par l'ANRU au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Le projet a été défini dans le protocole de préfiguration signé le 22 novembre 2017.

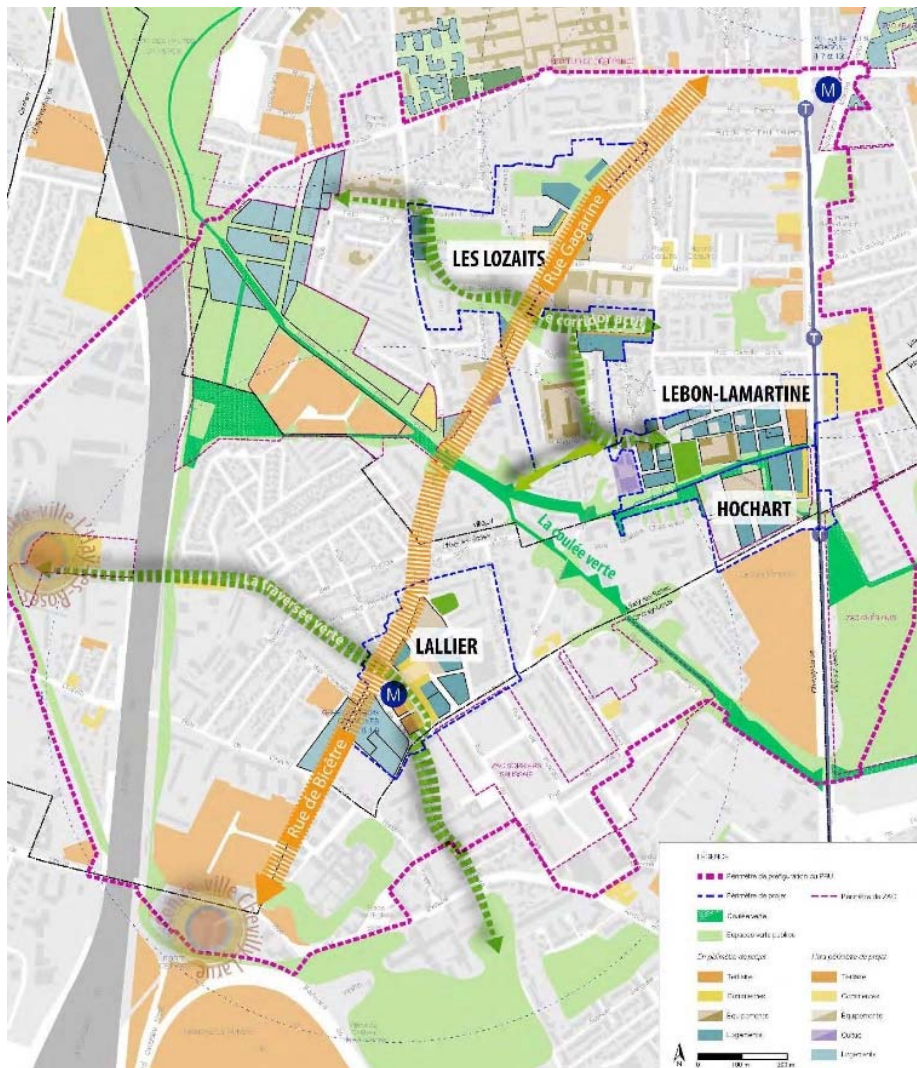
Le NPNRU Villejuif/L'Haÿ-les-Roses identifie, outre le secteur Hochart, 3 autres secteurs. Parmi eux figure le secteur Lebon-Lamartine sur Villejuif. Mitoyen du secteur Hochart, il n'existe cependant aucun lien entre les deux quartiers qui se tournent le dos. Les deux autres secteurs retenus sont celui de Lallier (autour de la future gare du Grand Paris Express) et des Lozaites sur Villejuif.

Pour le secteur Hochart, un des objectifs du NPNRU est de pouvoir créer des liaisons permettant un dialogue urbain avec le quartier Lebon-Lamartine.

L'accent est mis sur la relation à créer entre le futur groupe scolaire d'Hochart et l'école Lebon sur Villejuif, le renforcement des liaisons entre les deux quartiers et vers les autres secteurs de la ville, l'aménagement de la coulée verte.

L'objectif est de créer un quartier sur lequel coexiste plusieurs fonctions urbaines comme le logement, les équipements, l'activité.

Les différents quartiers du NPNRU Villejuif/ L'Haÿ-les-Roses



La réalisation de ce projet revêt un caractère prioritaire lié, d'une part, à la reconstitution d'une partie des 200 logements sociaux démolis sur le quartier Lallier et, d'autre part, à l'arrivée de la gare de L'Haÿ Trois Communes dont l'emplacement à proximité des deux groupes scolaires Lallier conduit la commune à proposer la reconstitution de l'un de ces deux groupes sur le secteur Hochart.

Plus précisément, les objectifs sont les suivants :

- Mener une opération de renouvellement urbain de ce secteur de la ville, conformément aux objectifs du projet NPNRU tels qu'ils sont exposés dans le protocole de préfiguration.
- Créer un nouveau groupe scolaire de 25 classes et son équipement sportif permettant un accueil de qualité pour la population actuelle et future du quartier ainsi que pour les associations.
- Désenclaver et redonner de la cohérence urbaine à travers l'ouverture d'une nouvelle voie vers la RD 7 mais aussi grâce à de nouvelles voies internes capables de remailer le secteur et d'améliorer la circulation des usagers vers les pôles de transports en commun situés à proximité.
- Apporter une mixité urbaine et sociale par la densification et la diversité résidentielle associée à des commerces en pied d'immeubles et par la relocalisation du foyer Coallia présent sur le site.

- Créer de nouveaux espaces publics favorisant le lien social avec notamment la réalisation d'une place publique marquant l'entrée de ville sur la RD 7.
- Poursuivre le développement de la coulée verte.

Si les objectifs généraux d'aménagement (requalification de l'entrée de ville, désenclavement du quartier) restent très proches de ceux ayant conduit à la création de la ZAC, il n'en demeure pas moins que la programmation s'en trouve profondément modifiée et nécessite dès lors de recourir à la modification du dossier de création de la ZAC.

La modification du périmètre

Le recours à la modification du dossier de création se justifie également par Le changement du périmètre de la ZAC :

La modification consiste en effet à réduire le périmètre d'origine pour y exclure les parcelles dont l'aménagement a déjà été réalisé (1^{ère} tranche).

Périmètre d'origine



Périmètre modifié



1-3 JUSTIFICATION DE L'OPERATION

Rappel des enjeux de la ZAC Paul Hochart :

Un site stratégique par sa situation géographique...

Ce secteur de la commune présente d'indéniables atouts :

- La proximité immédiate de la RD7 et d'une station de tramway de la ligne T7 reliant la station de métro Villejuif-Aragon (ligne 7) à l'aéroport d'Orly.
- Un secteur marquant l'entrée de la ville sur la RD7
- Un secteur au cœur de nombreux projets de requalification (ZAC Chérioux,

...Peu valorisé et en attente d'un véritable aménagement

Les travaux d'aménagement effectués dans le cadre de la ZAC ont conduit à la démolition des bâtiments disparates qui longeaient la RD 7, de la station-service située à l'angle de la rue Paul Hochart et du chemin des Bouteilles ainsi que de l'ancien foyer ADEF.

Le secteur offre donc aujourd'hui une image de terrains en friche peu valorisante pour les habitants des bâtiments réalisés dans le cadre de la 1^{ère} tranche de la ZAC et ceux du foyer Coallia.

Situé à l'extrémité Est de la commune, le quartier est éloigné des équipements de la ville, ce qui renforce son isolement.

Vue depuis le carrefour RD7 sur l'entrée du chemin des Bouteilles



Vue depuis le chemin des bouteilles sur les parcelles bordant la RD7



Vue depuis le chemin des bouteilles sur les parcelles situées à l'Est

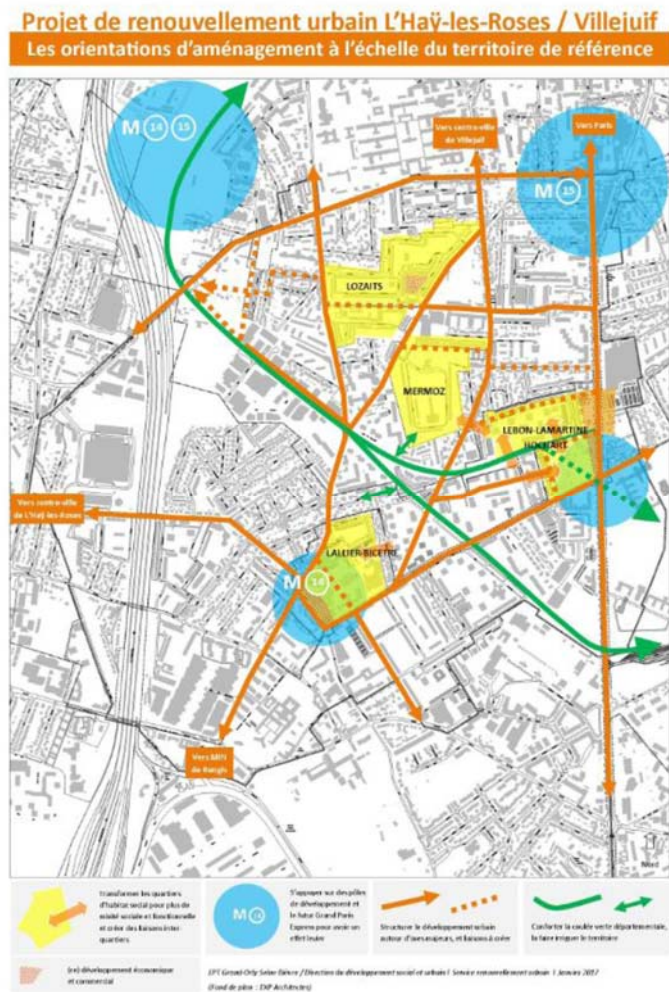


Au fond et au centre, les bâtiments d'entreprises aujourd'hui inoccupés.

Un secteur intégré dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain « Villejuif-L'Haÿ-les-Roses »

Le secteur Paul Hochart a été inscrit dans la nouvelle géographie prioritaire. Compte tenu des dysfonctionnements urbains observés, le site a été retenu par l'ANRU en décembre 2014 pour bénéficier d'aides tendant à la requalification de ce secteur et du secteur Lebon-Lamartine (Villejuif), limitrophe de Paul Hochart. La nécessité d'agir pour rénover ces quartiers est donc reconnue par l'Etat.

Les objectifs du protocole de préfiguration signé en novembre 2017 doivent permettre de réorganiser significativement la trame urbaine, d'aménager des espaces publics de qualité et de reconnecter l'ensemble du secteur avec les quartiers environnants :



2- L'ETAT INITIAL DU SITE ET SON ENVIRONNEMENT

2.1 Accès et desserte

Les grands axes

Le territoire se trouve au cœur d'un réseau de circulations important constitué :

De voies routières structurantes : la commune est traversée par l'A6 et est bordée par de grands axes régionaux ou nationaux tel que la RD 7 et la RD 20 pour les axes Nord-Sud et l'A86 pour l'axe Est-Ouest.

Le site est bordé par la RD7. Il bénéficie de la proximité immédiate d'une station du tramway T7 qui le relie directement à la station de métro (ligne7) Villejuif-Louis Aragon et à l'aéroport d'Orly. Il souffre cependant d'une véritable desserte vers l'ouest de la ville et ses équipements.

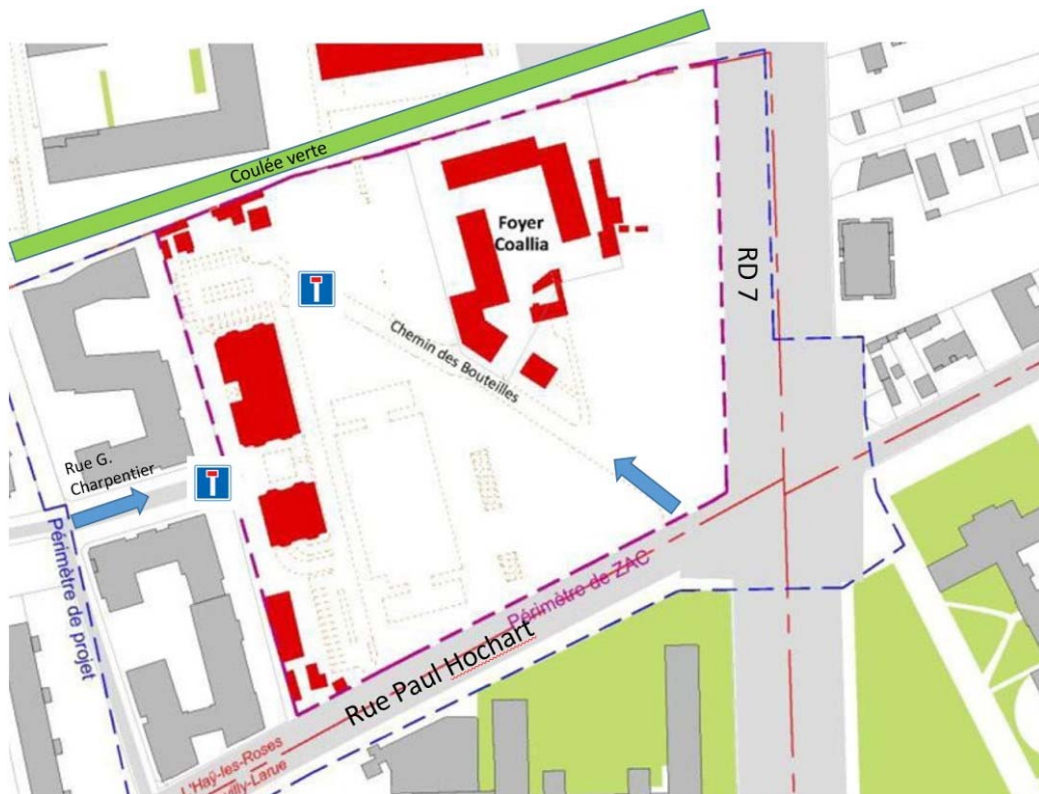


Les accès

Les principaux accès au site se font par la RD7 à l'Est et la rue Paul Hochart au Sud. L'aménagement de la première tranche de la ZAC a prolongé la rue Gustave Charpentier à l'Ouest du site. Cette rue forme actuellement une impasse en attendant de pouvoir être prolongée dans le cadre de la poursuite de l'aménagement du secteur pour se raccorder à la rue Paul Hochart et à la RD7

Le site apparaît cependant enclavé puisqu'aucune véritable voie pénétrante, hormis le chemin des Bouteilles qui se termine en impasse, vient irriguer le site.

La coulée verte départementale au Nord, en limite de la ville de Villejuif offre une desserte piétonne intéressante. Elle est toutefois considérée comme peu sûre par les habitants du quartier.



2.2 ENVIRONNEMENT PHYSIQUE, NATUREL ET BATI

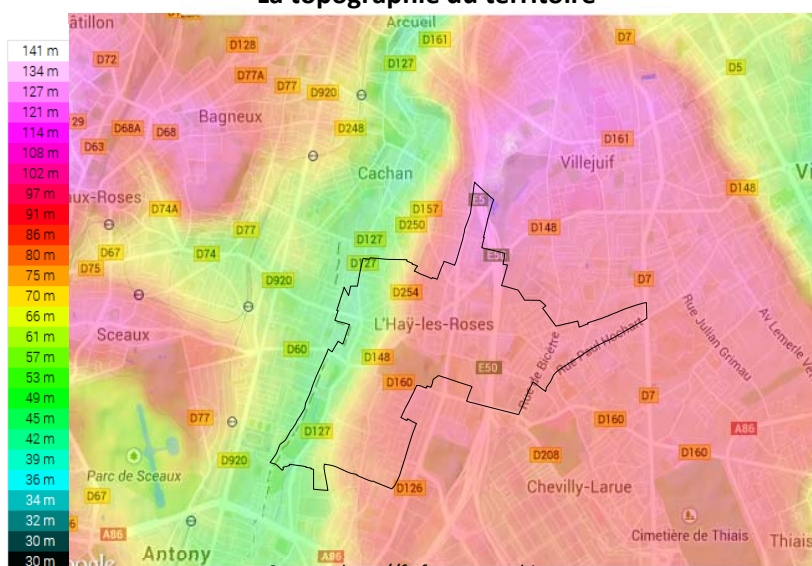
Le milieu physique

La topographie

La topographie communale est structurée à partir de la vallée de la Bièvre (45m d'altitude), puis par des coteaux pentus et enfin par le plateau de Longboyau à l'est dont les altitudes moyennes sont comprises entre 90 et 110m.

Le site s'inscrit dans la partie plateau de la commune et présente une grande homogénéité topographique qui n'entraîne pas de difficultés particulières d'aménagement.

La topographie du territoire



La géologie

Les sols sont homo gènes et formés de limons en surface avec la présence d'argiles et de marnes vertes aux environs de 10 à 15m de profondeur. Ils sont composés de formations compactes assurant une bonne stabilité et une perméabilité moyenne en surface (limons et calcaires de Brie).

L'hydrologie et l'hydrogéologie

La commune est à cheval sur deux bassins versants (Seine et Bièvre) et est concernée par le passage de la Bièvre dont la vallée forme la limite communale à l'Ouest. Le site, situé sur le plateau, n'est pas traversé par un cours d'eau.

Le site n'est pas concerné par des zones de protection des captages. La première nappe est néanmoins vulnérable en raison de sa faible profondeur et de l'absence d'horizon supérieur filtrant.

L'environnement naturel

La végétation reste assez présente dans le secteur et offre des « armatures vertes » composées notamment du parc Départemental Chérioux, situé à l'Est de la RD7 et de la coulée verte Départementale Bièvre-Lilas aménagée au Nord du site.

L'espace public est bien traité avec des arbres d'alignements présents le long de la rue Gustave Charpentier, la rue Paul Hochart et la RD7

A l'intérieur du site, les bâtiments démolis ont laissé place à des friches. Au Nord du site, subsiste une parcelle boisée située à l'angle du Chemin des Bouteilles et de la Coulée verte.

L'environnement urbain et bâti

Les ensembles d'habitat collectifs situés à proximité donnent une densité importante sur les limites Ouest et Nord du site.

Le site initial avant les démolitions effectuées dans le cadre de la ZAC présentait des activités peu valorisante le long de la RD7 (garage, entrepôts, station-service), deux foyers de travailleurs migrants, des bâtiments d'activités utilisés par L'Oréal et quelques pavillons.

Aujourd'hui, subsistent le foyer Coallia au Nord du site, quelques pavillons au Nord du Chemin des Bouteilles et les bâtiments d'activités inutilisés sur la rue Paul Hochart, donnant au site une impression de no man's land.

Carte du foncier avant démolition



Carte du bâti actuel



L'occupation actuelle du site



Occupation du site

- 1- Friches
- 2- Foyer Coallia
- 3- Parcelle boisée
- 4- Bâtiments d'activités inutilisés
- 5- Pavillons
- 6- Coulée verte départementale

Éléments avoisinants

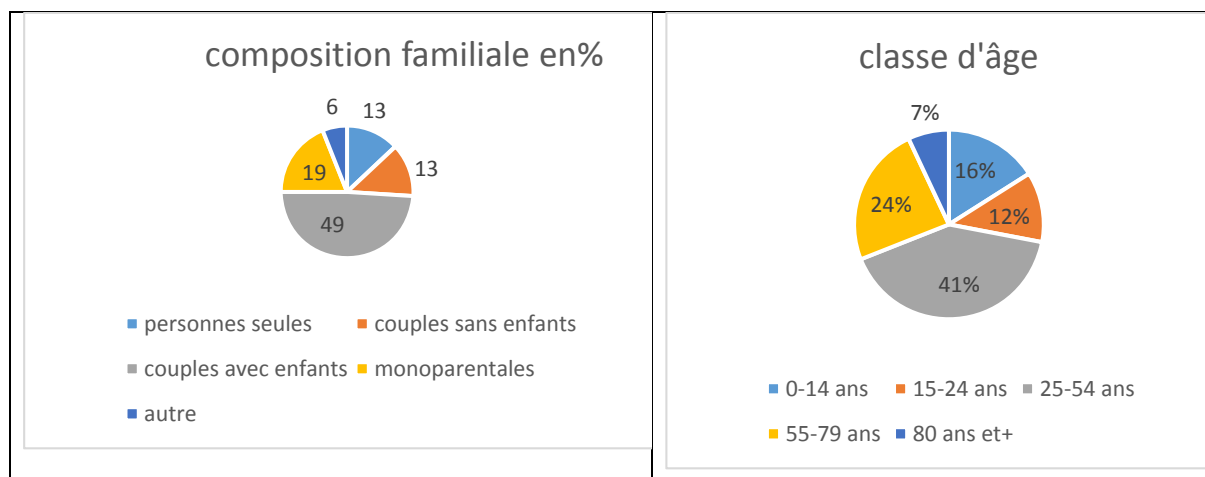
- 7- Bâtiments 1^{ère} tranche de la ZAC
- 8- Résidence Robert Lebon à Villejuif
- 9- Site L'Oréal à Chevilly-Larue
- 10- RD7

2.4 ENVIRONNEMENT SOCIO-ECONOMIQUE

Les tendances démographiques du secteur

Le secteur fait partie, pour l'INSEE, de l'IRIS Paul Hochart 2 qui s'étend de la RD7 jusqu'à la rue Béatrice et compte 2 401 habitants.

La composition familiale est dominée par les couples avec enfants qui représentent 49% de la population contre 30,1% à l'échelle de la commune. Viennent ensuite les familles monoparentales (19%), puis les personnes seules qui représentent 13% de la population alors qu'elles sont dominantes à l'échelle communale (35,8%).



La tranche d'âge la plus représentative est celle des 25-54 ans (41%), puis les 55-79ans (24%). La répartition est comparable à celle observée sur l'ensemble de la commune.

Concernant les CSP, les ouvriers (29%) et les employés (28%) sont dominants, alors que les ouvriers ne représentent que 12,3% à l'échelle de la commune. En revanche les cadres et professions intellectuelles supérieures ne représentent que 11,5% des CSP contre 26,6% à l'échelle communale

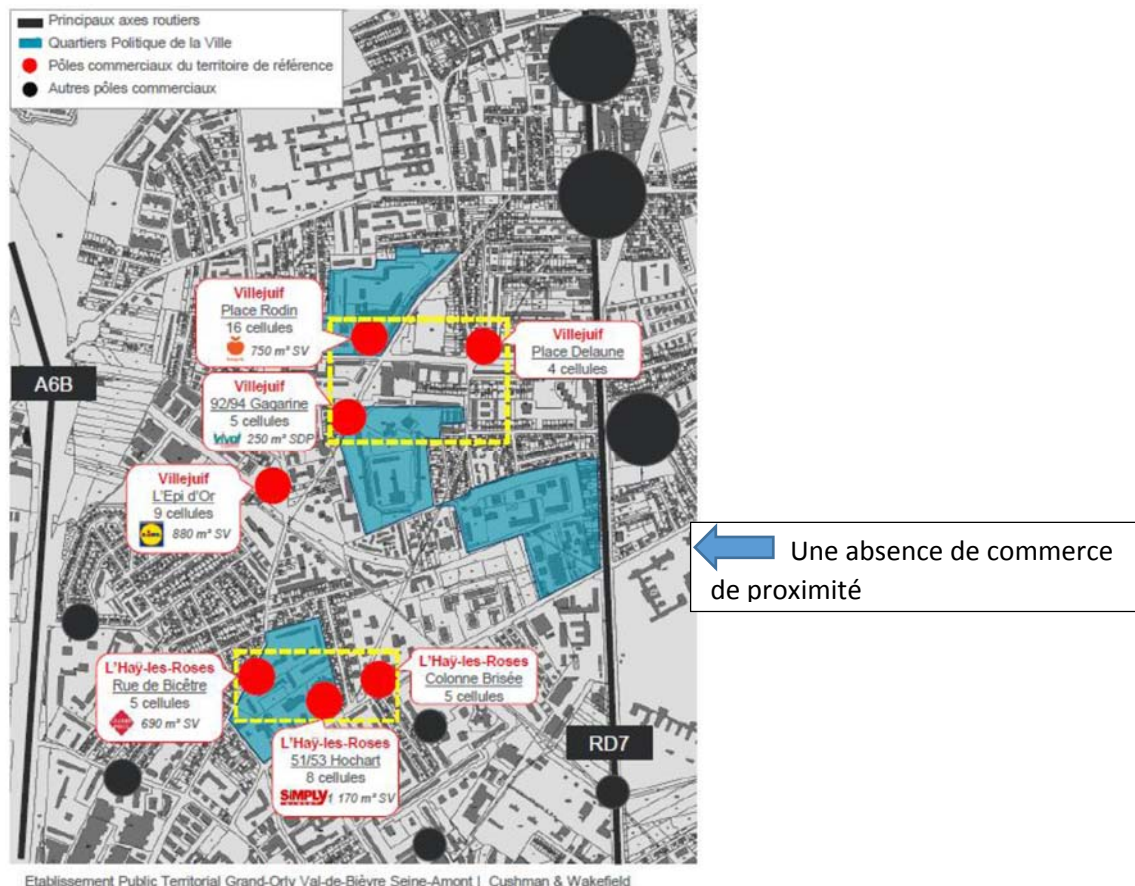
Les éléments sur le logement

Le périmètre de la ZAC n'est occupé que par le foyer de travailleur migrants qui comporte 175 chambres et 4 pavillons.

Il est bordé à l'Ouest par les bâtiments d'habitation de la 1^{ère} tranche de la ZAC qui comporte 144 logements en accession à la propriété, 46 logements sociaux et une résidence sociale de 236 chambres. L'ensemble du quartier Lallier-Hochart est dominé par de l'habitat collectif à usage locatif social, même si une grande partie n'est pas conventionné (immeubles appartenant à INLI). Cette dominante est renforcée par la présence au nord du site de la résidence d'habitat social « Robert Lebon » sur Villejuif

Les données économiques

- Un taux de chômage de 15% comparable à celui de l'ensemble de la commune.
- Une absence de commerce de proximité



Les services, équipements et les espaces publics

Le secteur souffre d'un déficit de structures collectives et est éloigné des équipements publics. Il bénéficie de la desserte par le tramway T7 vers le Nord et le Sud mais souffre d'un déficit de liaisons vers l'Ouest et le centre-ville.

3. LE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

La ZAC actuelle dont le dossier de création a été approuvé le prévoyait un programme mixte de logements et d'activité économique totalisant une SHON globale de 70 000 m² se répartissant de la façon suivante :

- Habitat et services ou équipements : 25 000 à 35 000 m²
- Activités économiques : 25 000 à 45 000 m²

La présente modification du dossier de création a pour objet de prendre en compte la modification du programme global de constructions initial qui consiste à le réorienter vers l'habitat et ses équipements nécessaires à la vie de quartier et le commerce de proximité.

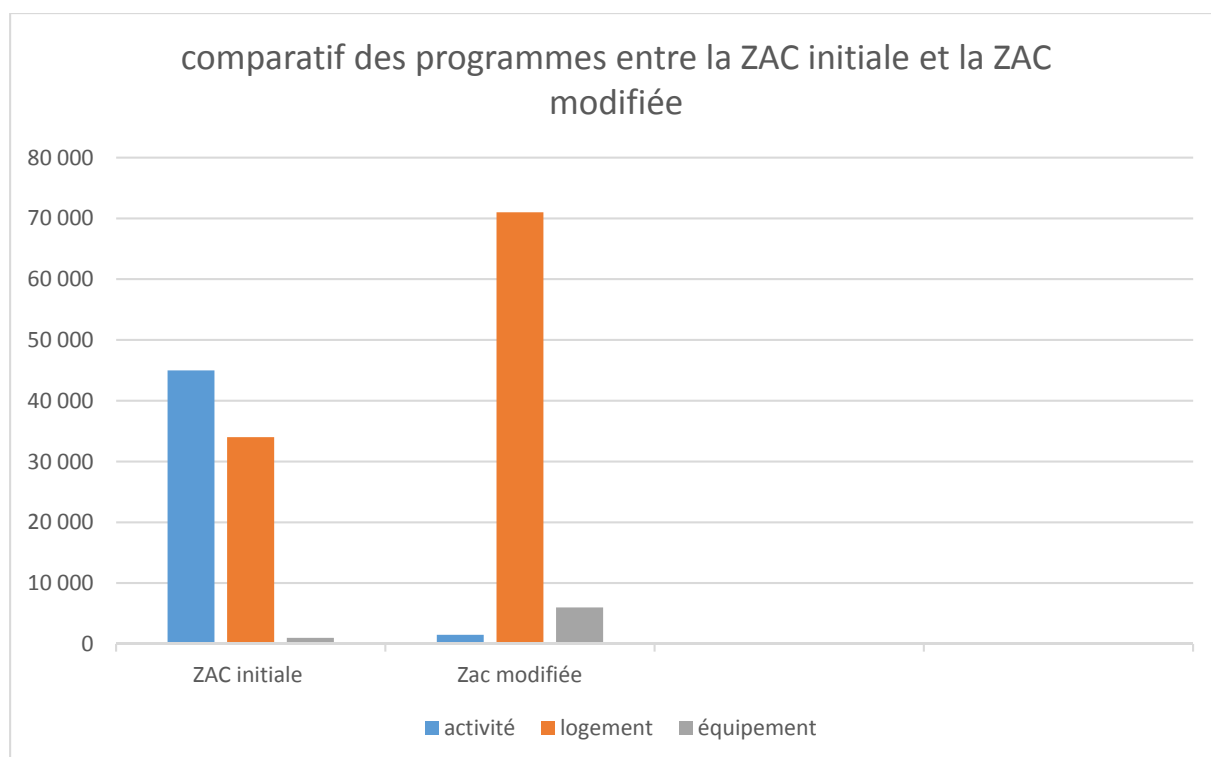
Le maintien d'immeubles d'activités n'apparaît plus pertinent au regard notamment :

- De l'effondrement du marché de l'immobilier d'entreprises évoqué par l'aménageur et qui a conduit à supprimer la concession d'aménagement

- De l'étude économique et commerciale réalisée par Cushman & Wakefield qui n'a pas démontré la possibilité de développer de l'activité économique sur le site
- Du développement des nouvelles gares du Grand Paris Express qui sont plus à même d'attirer l'immobilier d'entreprise et les activités.
- De l'impossibilité de trouver un nouveau locataire pour les immeubles anciennement occupés par L'Oréal.

Le programme global des constructions modifié présente une surface de plancher d'environ 60 500 m² et s'articule de la manière suivante :

- **53 000 m² de logements (dont 4 700 m² dédiés à la reconstruction sur site du foyer Coallia (175 chambres), et environ 6 400 m², représentant 100 logements, réservés pour la reconstitution de logements sociaux démolis sur le secteur de Lallier qui appartenaient à la société I3F) ;**
- **Environ 1 500 m² d'activités économiques et commerciales qui se situeront essentiellement en pied d'immeuble autour de la nouvelle place à réaliser (à l'angle de la rue Paul Hochart et de la RD 7) et le long de la RD 7 ;**
- **6 000 m² dédiés à la création d'un groupe scolaire de 25 classes et d'un équipement sportif (de type dojo et salle polyvalente).**



Sur ce graphique, les données de la ZAC modifiée intègrent les 18 000 m² de logements réalisés sur la tranche 1 de la ZAC initiale, ce qui permet d'obtenir une comparaison sur un périmètre constant.

En ce sens, le programme qui resterait à réaliser sur la base du programme initial serait de 52 000 m² (70 000 m² - 18 000 m²). Ce chiffre est donc à comparer aux 60 500 m² prévus dans le programme modifié. A noter que dans ces 60 500 m², 4 700 m² sont consacrés à la reconstruction du foyer Coallia, opération non prévue lors de la ZAC initiale.

4-LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET MODIFIÉ A ÉTÉ RETENU

4.1 La poursuite d'une initiative publique pour l'aménagement d'un secteur stratégique en entrée de ville.

Il est apparu nécessaire de conserver l'initiative publique pour l'aménagement de ce secteur de la ville pour les raisons suivantes :

La poursuite évidente des aménagements déjà engagés à travers la ZAC :

Avec la première tranche de la ZAC achevée et les démolitions engagées sur les autres tranches, le site souffre aujourd'hui d'absence d'aménagement structurant le quartier qui lui confère une image négative. Le site doit donc évoluer pour valoriser l'entrée de ville et se raccrocher aux aménagements d'importance départementale et régionale que sont l'arrivée du tramway, la requalification de la RD7 et l'aménagement de la coulée verte départementale.

Des équipements publics à réaliser

Le site, dont le foncier est en grande partie maîtrisé par la ville offre l'opportunité d'implanter les équipements publics nécessaires au développement et à l'insertion d'un nouveau quartier dans la ville. C'est évidemment le cas du nouveau groupe scolaire qui répondra aux deux objectifs suivants :

- Offrir un équipement plus proche du domicile pour les familles habitant le plus à l'Est de la commune et dont les enfants sont actuellement scolarisés sur Lallier (habitants de la première tranche de la ZAC, des programmes le long de la rue Gustave Charpentier et d'une grande partie de la résidence In'li.
- Répondre aux besoins des habitants des nouvelles constructions

Le nouveau groupe scolaire « Hochart » s'articule avec celui prévu sur le secteur Lallier en remplacement de l'actuel groupe qui compte 30 classes et est réparti (sur un même site) en 2 écoles maternelles et 2 écoles élémentaires.

La volonté est de reconstituer les 30 classes actuelles et de pourvoir aux besoins générés par les futures constructions sur les deux sites de rénovation urbaine (Lallier et Hochart avec pour chacun environ 800 nouveaux logements de prévus)

Les besoins ont été estimés à 50 classes scindées en deux groupes scolaires de 25 classes. Ainsi la réalisation d'un groupe scolaire au cœur du nouveau quartier « Hochart » permettra aux habitants résidants le plus à l'Est de la commune (notamment ceux de la première tranche de la ZAC) et les futurs habitants des logements à construire de bénéficier d'un équipement de proximité alors que le groupe actuel (Lallier) est distant de ces habitations d'environ 800m.

Un projet élaboré dans le cadre institutionnel du NPNRU

Le site a été retenu par l'ANRU. En ce sens Le projet a été développé en collaboration étroite avec les services de l'Etat. Sa mise en œuvre et le respect des engagements (financement ANRU, contrepartie en faveur d'action logement) nécessite donc un contrôle des collectivités (EPT et commune). La ZAC présente donc l'intérêt d'être d'initiative publique et garantie le contrôle des collectivités sur la réalisation du programme.

4.3 Les principes d'aménagement retenus

Une place marquant l'entrée de ville

Le projet de modification de la ZAC a repris le principe de réaliser une place publique à l'angle de la RD 7 et de la rue Paul Hochart pour structurer l'entrée de ville et le nouveau quartier à aménager. Elle a vocation à être un lieu de rencontre des habitants du quartier en liant convivialité des aménagements et attractivité des rez-de-chaussée qui seront occupés par des commerces.

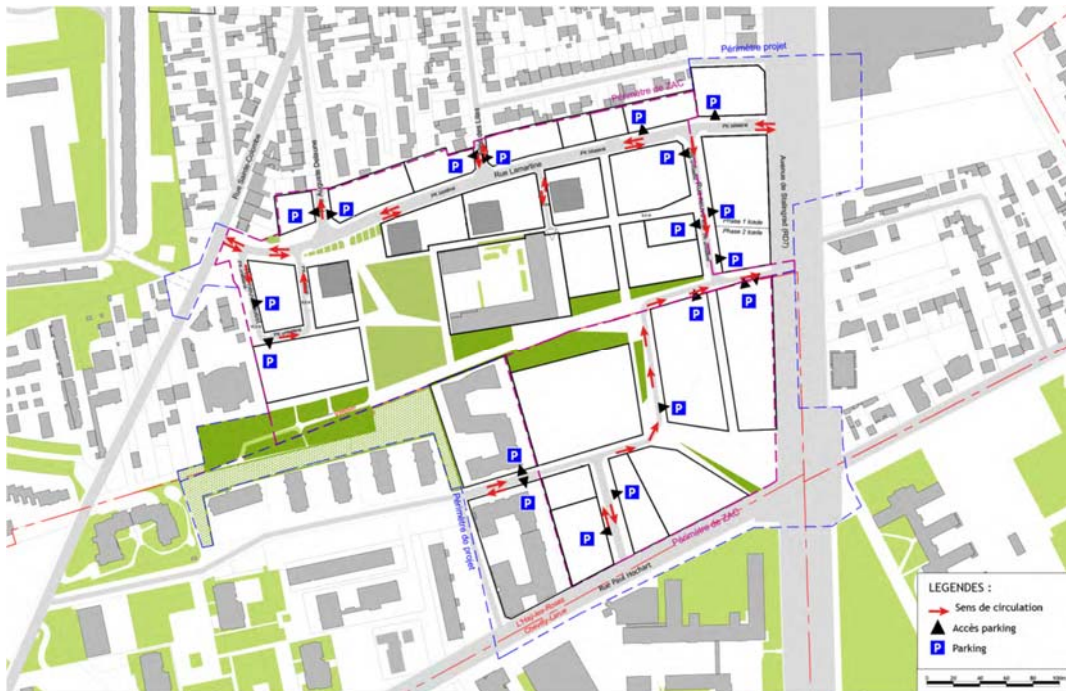
Poursuivre l'aménagement de la coulée verte départementale, vecteur de qualité paysagère

Le projet s'appuie sur la coulée verte qui longe la limite communale avec Villejuif au Nord et qui s'appuiera sur le tracé du Chemin des Bouteilles pour rejoindre le carrefour des 4 communes permettant une continuité paysagère jusqu'au parc départemental de Chérioux. Cette trame verte assurera un itinéraire de qualité tant d'Est en Ouest que du Nord au Sud



Favoriser le désenclavement et la perméabilité du site.

Le secteur apparaît aujourd'hui enclavé par l'absence de voie, hormis le chemin des Bouteilles qui se termine en impasse. Le projet s'articulera sur le prolongement de la rue Gustave Charpentier. Le tracé de cette dernière suit un axe Est-Ouest jusqu'au chemin des bouteilles. Il s'orientera ensuite vers le Nord jusqu'en limite communale avec Villejuif avant de se poursuivre vers l'Ouest pour déboucher sur la RD7 en longeant la coulée verte départementale. Un barreau orienté Nord-Sud complètera la trame viaire. Il permettra une plus grande perméabilité entre la rue Paul Hochart et le prolongement de la rue Gustave Charpentier.



Par rapport à la trame envisagée dans la ZAC initiale, la principale modification consiste à poursuivre le prolongement de la rue Gustave Charpentier jusqu'à la RD7.

Une trame qui favorise une plus grande cohérence urbaine, la constitution d'un front bâti le long des grands axes et d'un cœur d'îlot apaisé

Le projet de modification marque une évolution importante du projet à plusieurs égards :

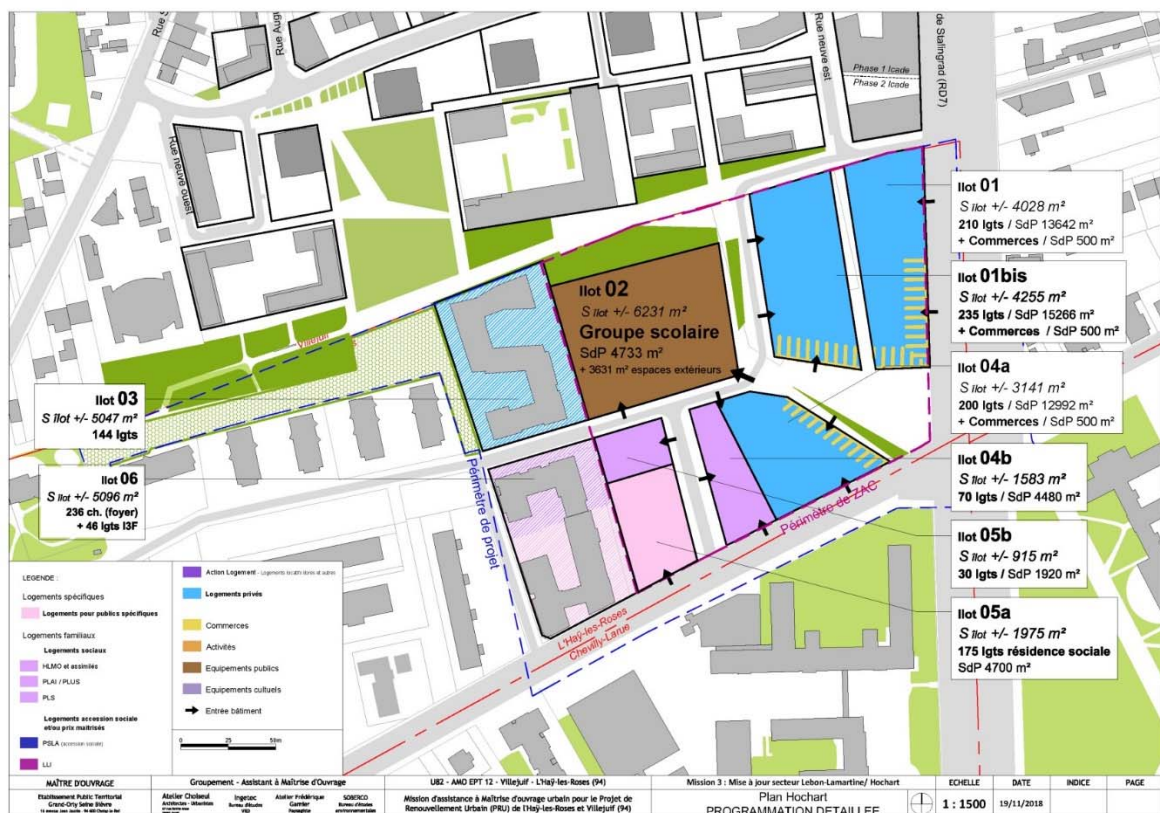
- Il intègre la démolition et la reconstruction du foyer Coallia, ce qui permet de libérer et de remodeler complètement l'espace actuellement occupé par le foyer et d'apporter une cohérence d'ensemble du secteur.
- Il propose l'implantation d'équipements publics (groupe scolaire de 25 classes et gymnase) pour prendre en compte les besoins des nouveaux habitants et permettre d'accueillir, par mesure de rapprochement, les enfants qui résident dans les habitations existantes les plus proches (abords de la rue Gustave Charpentier notamment) et qui sont actuellement scolarisés sur Lallier.

Le projet consiste à réaliser un front bâti le long de la RD7 et de la rue Paul Hochart et propose un cœur d'îlot plus apaisé où s'implante le groupe scolaire et le gymnase. Cette disposition permet également d'ouvrir le futur groupe scolaire au Nord sur la coulée verte et de constituer avec l'école Lebon qui lui fera face, un noyau d'équipements scolaires « protégés » à l'échelle des deux communes. Les rez-de-chaussée donnant sur la place et la RD7 sont destinés à recevoir des commerces.



Les îlots

Le découpage foncier du projet propose des îlots à destination d'habitations qui s'organisent en arc de cercle entre la nouvelle voie, d'une part, et le long de la RD7, la future place et la rue Paul Hochart d'autre part. Le cœur du périmètre constitue un îlot réservé à l'accueil du nouveau groupe scolaire et du gymnase.



L'espace public

Le foncier destiné à l'espace public représente environ 9 600 m². Il est principalement constitué du prolongement de la rue Gustave Charpentier, de la voie de desserte Nord-Sud, de la coulée verte à réaliser, de la place publique.



4.4 la prise en compte des enjeux liés à l'environnement (se reporter à l'étude d'impact jointe au dossier de création de la ZAC)

Le dossier de création de ZAC modifiée a fait l'objet d'une nouvelle étude d'impact prenant en compte l'évolution du projet. Réalisée en 2018 et 2019, cette étude met en évidence les enjeux suivants à étudier :

Enjeux identifiés	Etude et moyens mis en œuvre pour y répondre
Nuisances sonores et qualité de l'air :	Une étude acoustique proposant des modélisations et une étude sur la qualité de l'air ont été réalisées. Un enjeu sur la protection des immeubles qui seront implantés le long de la RD 7 est identifié.
Pollution des sols et nappe :	Des sondages de sols et une étude pollution ont été réalisés. Un enjeu fort pour l'emplacement du groupe scolaire est identifié sur cette thématique. Une étude quantitative des risques sanitaires (EQRS) sera réalisée lors de la phase de réalisation de la ZAC.
Energie - Climat	Raccordement obligatoire à la géothermie – étude ENR réalisée – étude sur les îlots de chaleur – réflexion sur le % de toiture végétalisée, le % de pleine terre
Eau et risques naturels	Etude « eau pluviale » pour la récupération des eaux a été réalisée – risque de mouvements de terrains (retrait-gonflement des argiles) : aléa faible identifié pour l'ensemble du périmètre de la ZAC.
Paysage, Nature et bio diversité	Etude Faune-Flore réalisée en 2018 (aucune espèce à fort enjeu n'a été observée – aménagement de la coulée verte.
Déplacements	Etude mesurant l'impact des nouvelles constructions et des aménagements sur la circulation- Proposition de sens des circulations des nouvelles voies reprise dans le projet.

5- LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS ET LES ORIENTATIONS D'URBANISME

5-1 Le SDRIF

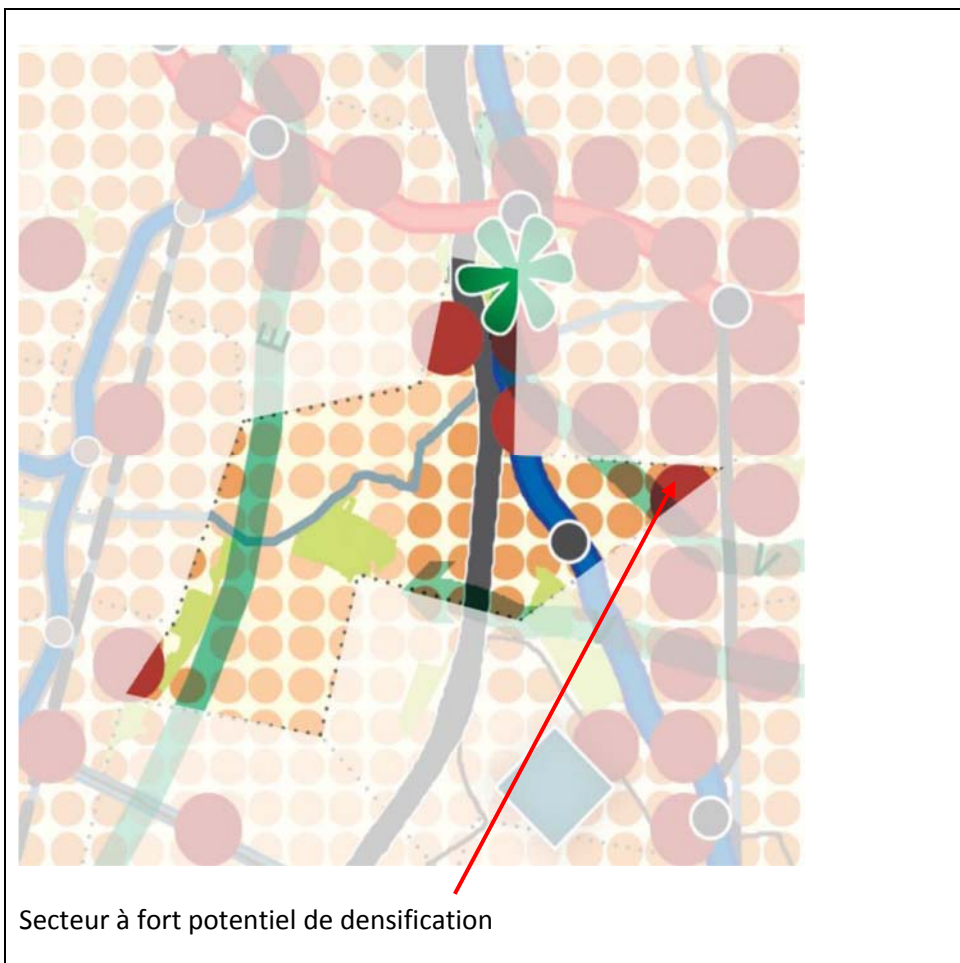
Le site Paul Hochart, de par sa position en bordure de la RD7, est identifié comme secteur à fort potentiel de densification au SDRIF 2013. Il s'agit des secteurs comprenant des emprises mutables importantes (...). Ils offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs d'habitat que dans ceux réservés aux activités. Ils doivent contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.

La modification du dossier de création de ZAC, qui densifie ce secteur de la commune, est compatible avec cet objectif.

Le secteur à fort potentiel de densification se justifie notamment par la proximité immédiate d'une station du tramway. Le SDRIF préconise en effet la densification le long des grands axes desservis par des transports en commun pour limiter au maximum les déplacements.

Le SDRIF fait également apparaître la nécessité de prendre en compte la coulée verte départementale Bièvre-Lilas. Le parti d'aménagement retenu dans le projet de modification du dossier de création prend en compte cette prescription en prévoyant l'aménagement d'un nouveau tronçon permettant de relier l'actuelle coulée verte au Parc Chérioux situé de l'autre côté de la RD7.

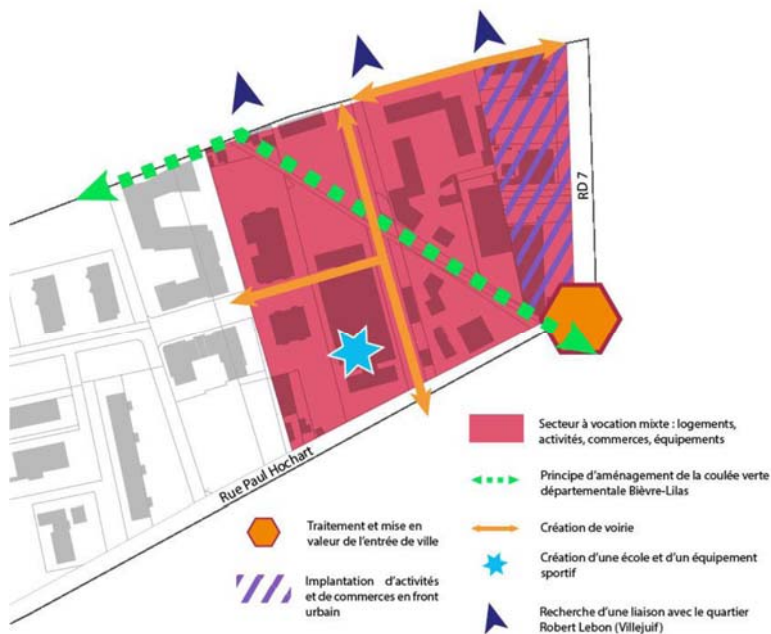
Extrait du SDRIF 2013 pour la commune de L'Haÿ-les-Roses



5-2 Le PLU

Révisé en septembre 2016, le PLU réaffirme, dans le PADD, l'aménagement et la requalification de ce secteur qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement Particulière.

L'OAP Paul Hochart :



Le projet est conforme aux orientations de l'OAP avec l'aménagement de la coulée verte le long du chemin des bouteilles, la création des voiries qui irriguent et désenclavent le quartier, la création d'une place publique à l'angle de la RD7 et de la rue Paul Hochart qui marque l'entrée de ville, l'implantation de commerces en pied d'immeuble le long de la rd 7 et de la nouvelle place ainsi que la création d'une école et d'un équipement sportif.

Le secteur est intégré à la zone UP du règlement du PLU. Cette zone est spécifique à l'aménagement de ce secteur de la ville. Le règlement permet la construction de bâtiments à usage d'habitation, de locaux tertiaires et d'activités, de commerces et d'équipements publics ou privés.

5-3 Les dispositions en matière d'habitat et de diversité des fonctions urbaines

5-3-1 La programmation de l'habitat

Jusqu'en 2017, la commune était soumise au Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération du Val de Bièvre qui lui fixait un objectif de construction de 157 logements neufs par an. Le rythme de construction affiché dans le PADD est d'environ 150 à 160 nouveaux logements par an à l'horizon 2025. Cette prévision prenait notamment en compte les nouveaux logements prévus sur la ZAC Paul Hochart.

Aujourd'hui, la commune s'inscrit, comme toutes les autres communes de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, dans le projet de Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH). Les logements neufs prévus sur la ZAC Paul Hochart (environ 800 logements) contribueront à l'effort de la commune pour tendre vers l'objectif de production de 38 000 logements par an à l'échelle de la métropole du Grand Paris fixé par le Schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement adopté en 2016.

5-3-2 La prise en compte de la diversité de l'habitat

La programmation proposée, avec environ 660 logements en accession, 100 logements sociaux et la reconstitution des 175 logements du foyer Coallia apportera une véritable mixité sociale dans un secteur de la ville largement dominé par le logement social (résidences In'li et quartier Lebon-Lamartine sur Villejuif).

5-3-3 La diversité des fonctions urbaines

Le programme de la ZAC prévoit la réalisation d'équipements publics (groupe scolaire de 25 classes et équipement sportif) au cœur du projet. Le long de la RD 7 et de la nouvelle place sont prévus des locaux d'activité et de commerces qui animeront la vie de quartier. Cette animation sera renforcée par la présence, à proximité immédiate de la ZAC des nouveaux bureaux du groupe Orange sur Villejuif et du site de l'Oréal sur Chevilly-Larue.

5-4 Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France a été approuvé le 19 juin 2014 et fixe les objectifs et le cadre des politiques de déplacement à l'échelle de la région à l'horizon 2020.

Il fixe 3 grands objectifs (croissance de 20% des déplacements en transports collectifs, croissance de 10% des déplacements en mode actifs, diminution de 2% des déplacements en voiture) qui se décline en 9 défis à relever (notamment construire une ville plus favorable aux déplacements doux, rendre les transports collectifs plus attractifs...)

Le projet d'aménagement se situe au pied d'une station du tramway qui relie Orly au terminus de la ligne de métro ligne 7 à Villejuif-Aragon. A terme, cette station sera interconnectée avec la future ligne 15 du Grand Paris Express. A l'horizon 2024, le nouveau quartier sera situé à 800m de la nouvelle gare de la ligne L'Haÿ-3 communes (ligne 14). L'aménagement de la coulée verte favorise les déplacements doux vers l'Ouest de la commune et la nouvelle gare. Une nouvelle ligne de bus (D3) qui desservira le secteur Paul Hochart vers la nouvelle gare de L'Haÿ-3 communes est en cours d'étude par Ile de France mobilité et renforcera les possibilités de déplacements en transport collectif des futurs habitants vers la gare.

CONCLUSION

La modification du dossier de création de la ZAC « entrée de ville – Paul Hochart » va permettre la mise en œuvre d'un nouveau projet pour finaliser l'aménagement du site commencé depuis plus de 10 ans. Il répondra aux objectifs de restructurer un secteur aujourd'hui dominé par les friches pour le raccorder au reste de la ville. L'aménagement proposé et la création d'équipements publics structurants pour la vie du quartier favoriseront la diversité des fonctions urbaines.