

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Plan Local d'Urbanisme révisé
soumis à l'avis du Conseil Municipal
en date du 8 juillet 2016



Rappel : le PADD et son contenu

Révision du PLU

Le PADD est l'expression de la vision politique de l'avenir du territoire communal. Etabli en prenant en compte le diagnostic, il définit les orientations générales d'urbanisme sur l'ensemble du territoire, qui serviront de fil conducteur à l'élaboration de la partie réglementaire du projet.

Le PADD répond aux critères du développement durable et du renouvellement urbain, tels qu'ils sont définis par le Code de l'urbanisme, c'est-à-dire la protection et la mise en valeur de l'environnement, la gestion économe de l'espace, la mixité urbaine et la mixité sociale.

Le contenu du PADD est défini par l'article L151-5 du Code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques

- d'aménagement
- d'équipement, d'urbanisme
- de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique et les loisirs.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Révision du PLU

Le PADD se décline selon trois objectifs :

1. **L'Haÿ-les-Roses, une ville au quotidien**
2. **L'Haÿ-les-Roses, une ville à l'identité préservée**
3. **L'Haÿ-les-Roses, une ville dynamique au cœur d'un territoire de projets**

1. L'Haÿ-les-Roses, une ville au quotidien

Révision du PLU

L'Haÿ-les-Roses souhaite se développer en tant que territoire de mixité : la mixité fonctionnelle, la mixité sociale et la mixité intergénérationnelle.

Il s'agit d'une part de développer la mixité fonctionnelle sur le territoire, notamment le tissu économique orienté vers la « ville numérique », et d'autre part de développer une offre de logements diversifiée en typologie, et qui soit à destination aussi bien des jeunes que des moins jeunes. Il s'agit aussi de recréer du lien social à travers la culture et l'environnement.

Par ailleurs, un des objectifs du projet est de renforcer les liaisons est-ouest de la ville, afin de recréer une unité au sein du territoire, aujourd'hui coupé en deux par l'A6.

Le volet développement du projet se décline uniquement dans le cadre d'opérations de requalification et de renouvellement urbain, ce qui se traduit par une **non consommation d'espaces naturels**. La commune se fixe comme objectif démographique d'atteindre 35 300 habitants à l'horizon du PLU (2025). Cela se traduit par la construction d'environ 1 750 logements, dont 1 450 dans des secteurs de projet.

Axe 1 : favoriser le parcours résidentiel des L'Haÿssiens

Permettre à chacun de trouver un logement qui corresponde à ses besoins et à ses moyens – Favoriser un parcours résidentiel du logement social à l'accession à la propriété.

Favoriser l'accession à la propriété et créer un vecteur dynamisant pour maintenir l'activité commerciale du centre-ville et au sein des polarités de quartier.

Favoriser l'accession sociale à travers de nouvelles opérations maîtrisées.

Permettre l'accueil de nouveaux logements dans les zones pavillonnaires tout en respectant le caractère de ces secteurs. Permettre la réalisation de logements autour de la future gare du Grand Paris Express.

Diversifier l'offre de logements à destination des seniors, afin notamment de proposer une alternative entre le maintien à domicile et les établissements d'accueil (EHPAD).

1. L'Haÿ-les-Roses, une ville au quotidien

Révision du PLU

Axe 2 : soutenir la rénovation du parc de logements

- Veiller à ce que les bailleurs sociaux réalisent les rénovations et les nouvelles constructions conformes aux exigences des différentes réglementations, et anticipent leurs évolutions, notamment la RT 2020.

Impulser une politique de requalification-réhabilitation et de traitement des espaces communs des quartiers d'habitat collectif fragilisés.

- Favoriser une évolution des quartiers existants vers une plus grande qualité environnementale (utilisation des énergies renouvelables, traitement des eaux pluviales, amélioration de la biodiversité) :
 - Pour les constructions existantes : favoriser prioritairement les économies d'énergie par une meilleure isolation du bâti
 - Pour les constructions nouvelles : donner la possibilité de mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique (choix des matériaux, orientation des bâtiments, logements traversants, larges ouvertures du côté Sud), utilisation des énergies renouvelables, notamment la géothermie
- Engager un grand plan de rénovation des quartiers Paul Hochart et Lallier-Bicêtre en s'appuyant sur l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, la Société du Grand Paris (SGP) et les partenaires institutionnels. En termes d'équipements, ce projet ANRU intègre la création de locaux associatifs, la restructuration de l'école et la création d'un nouveau groupe scolaire, la création d'équipements sportifs de proximité, la réalisation de voiries de désenclavement, et la réalisation d'une Maison de l'Emploi et des Entreprises.

1. L'Haÿ-les-Roses, une ville au quotidien

Révision du PLU

Axe 3 : renforcer l'attractivité de la ville par de meilleurs services et de nouveaux équipements

Equilibrer les équipements par rapport aux évolutions de l'habitat.

Sports

Engager un plan pluriannuel d'investissement afin de réhabiliter les équipements sportifs existants.

Favoriser la construction de nouveaux équipements de proximité.

Scolaire et petite enfance

Redimensionner les équipements scolaires aux besoins actuels et futurs et augmenter les capacités d'accueil, notamment sur le quartier de Lallier.

Améliorer l'offre des accueils de petite enfance (0-3 ans).

Culture

Créer un nouvel équipement public de type médiathèque en cœur de ville pour y développer une nouvelle offre culturelle, notamment en y créant des « lieux de vie » (médiathèque avec zone wifi et espace de restauration...).

Afin d'équilibrer l'offre en équipements culturels sur le territoire, développer dans le cadre de l'arrivée du métro, et dans la partie Est de la ville, des équipements socio-culturels dans ce secteur.

Mettre en place des liaisons douces desservant les principaux équipements de la ville, afin de favoriser leur accessibilité par l'ensemble des habitants.

Améliorer l'équipement numérique du territoire (fibre optique, FTTH)

1. L'Haÿ-les-Roses, une ville au quotidien

Révision du PLU

Axe 4 : favoriser les déplacements interquartiers avec un plan de circulation repensé et une offre de parkings en centre-ville

Stationnement et circulation automobile

Repenser l'offre de stationnement en l'optimisant et fluidifier la circulation dans la commune en favorisant la création de sens uniques.

Améliorer l'offre de stationnement à proximité des commerces et des services publics.

Créer des emplacements de « dépose-minute » devant les écoles, partout où cela est possible.

Réfléchir à des modes de stationnement court dans certains secteurs, notamment autour des commerces et des activités.

Circulations douces

Aménager les circuits de circulation douce pour relier les différents quartiers et améliorer l'accessibilité des différents équipements. Etudier les possibilités de désenclavement de la Vallée aux Renards et de Lallier.

Axe 5 : soutenir la création et la reprise de commerces et favoriser la rénovation et la commercialisation des locaux vacants

Redynamiser les quartiers en préservant et en développant les commerces de proximité.

Favoriser l'implantation des commerces le long des grands axes.

Renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville.

Préserver l'activité des marchés forains et engager une réflexion visant à leur redynamisation.

1. L'Haÿ-les-Roses, une ville au quotidien

Révision du PLU

Axe 6 : favoriser l'attractivité du centre-ville

Repenser le cœur de ville autour de la place de l'église.

Réanimer le centre-ville en aménageant autour de l'église et de la Roseraie un cœur de ville. Cet espace est destiné à être agrémenté de commerces (brasseries, cafés-terrasses...) et d'autres lieux de rencontres. Ce secteur doit participer à la valorisation et à la revitalisation du centre-ville autour d'un projet résidentiel maîtrisé permettant une mixité fonctionnelle des espaces, indispensable à recréer une convivialité et une ambiance de centre-ville.

Ce secteur à vocation à accueillir :

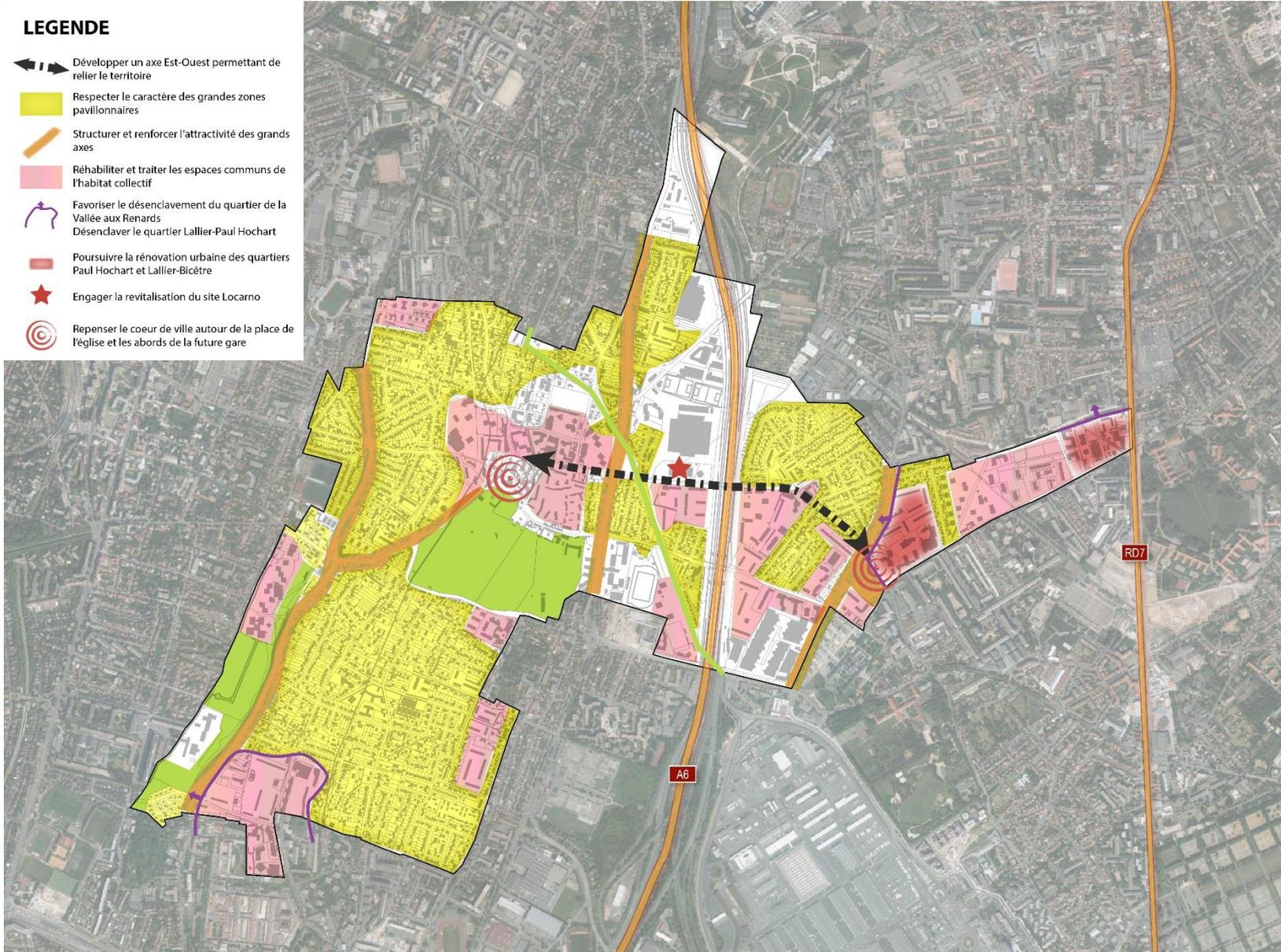
- Des commerces de proximité et des services
- Des équipements publics (dont la rénovation de l'agence postale)
- Un parking public et la réfection des voiries
- Une recomposition des espaces publics
- Une offre nouvelle de logements de qualité en harmonie et en cohérence avec le patrimoine historique et la Roseraie
- De nouveaux lieux de vie et de rencontre
- La réhabilitation de la rue des Tournelles

Synthèse 1 : L'Haÿ-les-Roses, une ville au quotidien

Révision du PLU

LEGENDE

-  Développer un axe Est-Ouest permettant de relier le territoire
-  Respecter le caractère des grandes zones pavillonnaires
-  Structurer et renforcer l'attractivité des grands axes
-  Réhabiliter et traiter les espaces communs de l'habitat collectif
-  Favoriser le désenclavement du quartier de la Vallée aux Renards
Désenclaver le quartier Lallier-Paul Hochart
-  Poursuivre la rénovation urbaine des quartiers Paul Hochart et Lallier-Bicêtre
-  Engager la revitalisation du site Locarno
-  Repenser le coeur de ville autour de la place de l'église et les abords de la future gare



2. L'Haÿ-les-Roses, une ville à l'identité préservée

Révision du PLU

L'Haÿ-les-Roses souhaite préserver le cadre de vie actuel du territoire, en améliorant l'aménagement paysager de la ville, en protégeant et mettant en valeur le patrimoine, mais aussi en continuant d'intégrer le plus finement possible les risques et nuisances existants dans les projets d'aménagement.

Axe 1 : renforcer la trame verte, en particulier dans les espaces collectifs des grands ensembles résidentiels

Préserver des espaces verts de proximité. Créer de nouveaux espaces verts et parcs pour enfants dans les quartiers éloignés de la Roseraie.

Réaménager la "Vanne" pour en faire une véritable coulée verte aménagée. Elle est un espace de promenade et de détente, équipé d'un parcours sportif et un nouvel axe de circulation douce reliant les quartiers du Centre et du Jardin Parisien.

Faciliter le ramassage des déchets verts et le compostage dans les zones pavillonnaires.

Aménager la coulée verte départementale Bièvre-Lilas.

Favoriser la création de nouveaux jardins familiaux et de jardins potagers.

Axe 2 : protéger et mettre en valeur le patrimoine vert, bâti et archéologique

Mettre en valeur les perspectives dégagées par le coteau sur la vallée de la Bièvre.

Valoriser les atouts patrimoniaux (Bièvre, aqueduc de la Vanne et ses regards, aqueduc Médicis, sentiers, église Saint-Léonard, Hôtel de Ville, pigeonnier, rue des Tournelles...).

Encourager la revalorisation des façades de la rue des Tournelles.

Faire du parc de la Bièvre un élément majeur de l'identité de la commune.

Renforcer la liaison entre la mairie et la roseraie.

2. L'Haÿ-les-Roses, une ville à l'identité préservée

Révision du PLU

Axe 3 : requalifier les entrées de villes et renforcer l'identité du territoire

Aménager les entrées de ville afin de créer une identité visuelle à la commune, en structurant l'espace urbain, en améliorant la signalétique et en développant le patrimoine paysager.

Maîtriser les implantations publicitaires et les enseignes à travers la révision du Règlement Local de Publicité (RLP).

Axe 4 : prendre en compte les risques et nuisances

Traiter les abords de l'autoroute A6 et viser à réduire ses nuisances :

- Réhabiliter les passages sous l'autoroute, pour favoriser la connexion entre les quartiers
- Lutter contre les nuisances sonores et chimiques engendrées par l'A6
- Etudier, avec les partenaires Etat/Région, à terme, la possibilité de couverture de l'autoroute
- Améliorer l'entretien et la propreté des espaces contigus aux espaces autoroutiers

Poursuivre la lutte contre les inondations liées au ruissellement et les efforts en matière d'assainissement.

Axe 5 : mener une véritable politique de gestion communale répondant aux critères du développement durable (Agenda 21)

S'inscrire dans une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) et tendre vers l'excellence environnementale, surtout dans les bâtiments communaux et les nouvelles constructions.

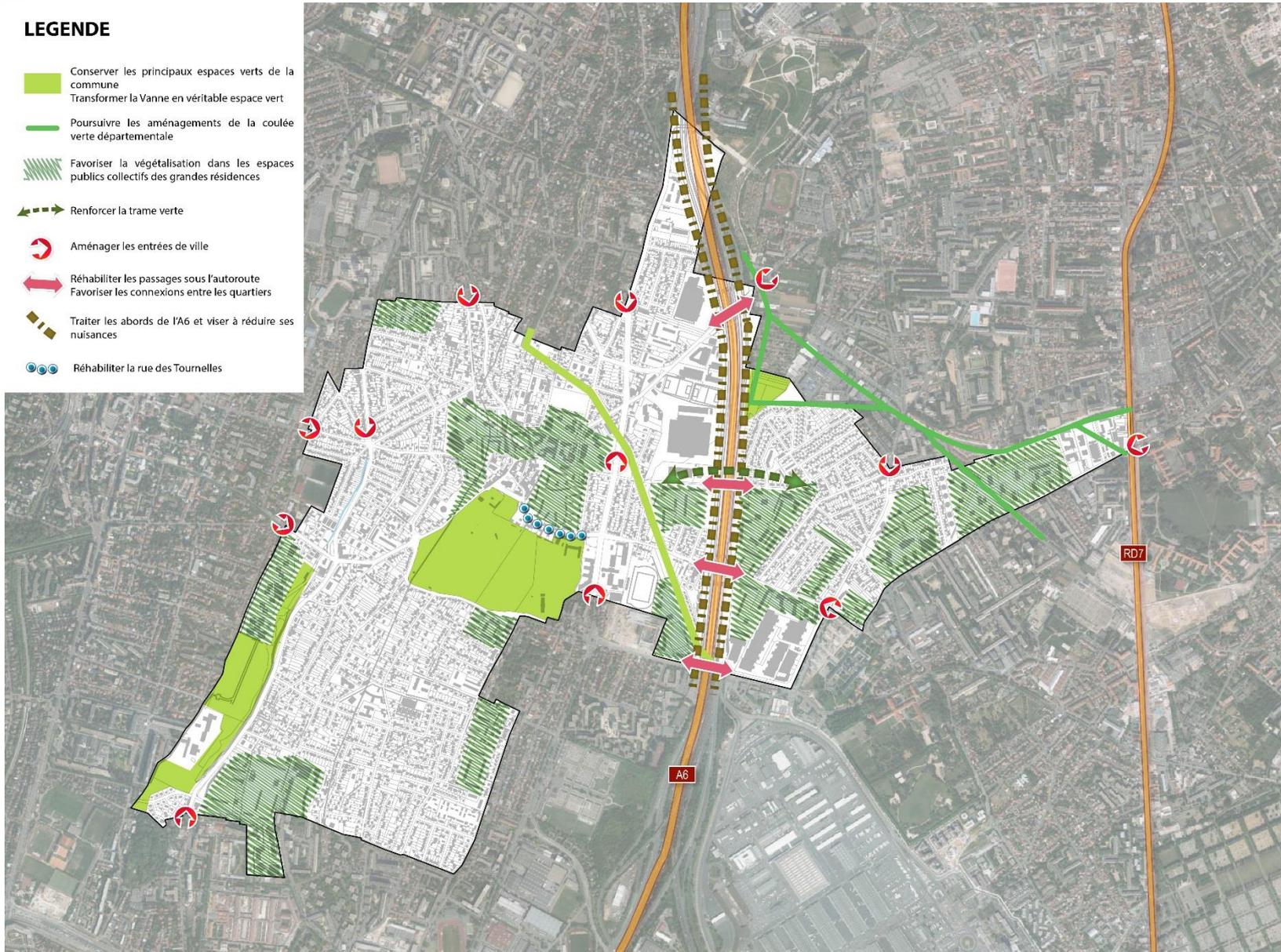
Encourager les économies d'énergies et l'utilisation d'énergies renouvelables telles que la géothermie.

Synthèse 2 : L'Haÿ-les-Roses, une ville à l'identité préservée

Révision du PLU

LEGENDE

-  Conserver les principaux espaces verts de la commune
Transformer la Vanne en véritable espace vert
-  Poursuivre les aménagements de la coulée verte départementale
-  Favoriser la végétalisation dans les espaces publics collectifs des grandes résidences
-  Renforcer la trame verte
-  Aménager les entrées de ville
-  Réhabiliter les passages sous l'autoroute
Favoriser les connexions entre les quartiers
-  Traiter les abords de l'A6 et viser à réduire ses nuisances
-  Réhabiliter la rue des Tournelles



3. L'Haÿ-les-Roses, une ville dynamique au cœur d'un territoire de projets

Révision du PLU

Cet objectif doit permettre d'ancrer le projet de territoire dans son environnement en mutation. En effet, avec la création du Grand Paris, le CDT Campus Sciences et Santé et le projet de Vallée scientifique de la Bièvre, L'Haÿ-les-Roses se doit de constituer un maillon du développement, tout en gardant son identité.

Cet axe définit les orientations autour des thèmes concernant les transports et déplacements, le développement économique, la formation, les étudiants...

En gardant ses spécificités et son identité urbaine, le territoire communal s'inscrit dans ce mouvement en tant que partenaire responsable et vigilant.

Le territoire communal doit jouer tout naturellement un rôle de premier plan dans la matérialisation de ces grands projets de territoire.

Axe 1 : Relier le territoire aux pôles alentours

Recréer du lien entre les différents quartiers et les pôles d'attractivité tels que le centre-ville et la future gare du Grand Paris Express (GPE).

Renforcer les accès vers les gares existantes et futures (RERB, TVM, Tram T7, future ligne 14 du GPE).

Axe 2 : Répondre aux besoins en logements spécifiques

Prévoir la création de logements étudiants ou jeunes actifs, en lien avec le CDT Campus Sciences et Santé et le projet de centre d'étudiants et d'apprentis dans le domaine Chérioux à Vitry-sur-Seine.

3. L'Haÿ-les-Roses, une ville dynamique au cœur d'un territoire de projets

Révision du PLU

Axe 3 : Faire de L'Haÿ-les-Roses une ville à la pointe de la création d'entreprises afin de générer les emplois de demain

Engager une réflexion avec les pôles économiques voisins, MIN de Rungis, Sogaris, Aéroport d'Orly, Campus Grand Parc... (Pôle de recherche et de développement économique autour de l'Institut Gustave Roussy) dans le but de participer activement au développement de ces zones génératrices d'emplois.

Créer un équipement de service public de type « Maison des Entreprises et de l'Emploi » qui regroupera associations de commerçants et réseaux de chefs d'entreprises. Elle aura également un rôle de plateforme d'initiatives locales pour soutenir les PME.

Favoriser à long terme le développement d'équipements aménagés et dédiés à l'activité économique.

Offrir des services adaptés pour faciliter le quotidien des entreprises sur la commune et les accompagner dans leur développement : fibre optique, innovation numérique...

Conserver la vocation des secteurs d'activités économiques actuels. Développer de nouvelles activités le long de la RD7 sur le secteur de Paul Hochart et autour de la future gare du GPE.

Permettre la réalisation d'hébergement hôtelier ou de résidences services, répondant notamment aux besoins liés à la proximité de l'aéroport d'Orly, au projet de la cité de la gastronomie à Rungis, et à Campus Grand Parc.

3. L'Haÿ-les-Roses, une ville dynamique au cœur d'un territoire de projets

Révision du PLU

Axe 4 : préparer l'implantation d'un pôle économique aux abords de la future gare des « Trois communes » (métro ligne 14)

Profiter de l'arrivée d'une station de métro de la ligne 14 pour aménager une importante zone d'activités économiques (activités/pépinières, et/ou entreprises, habitat (résidence infirmières et/ou étudiants), commerces de proximité)

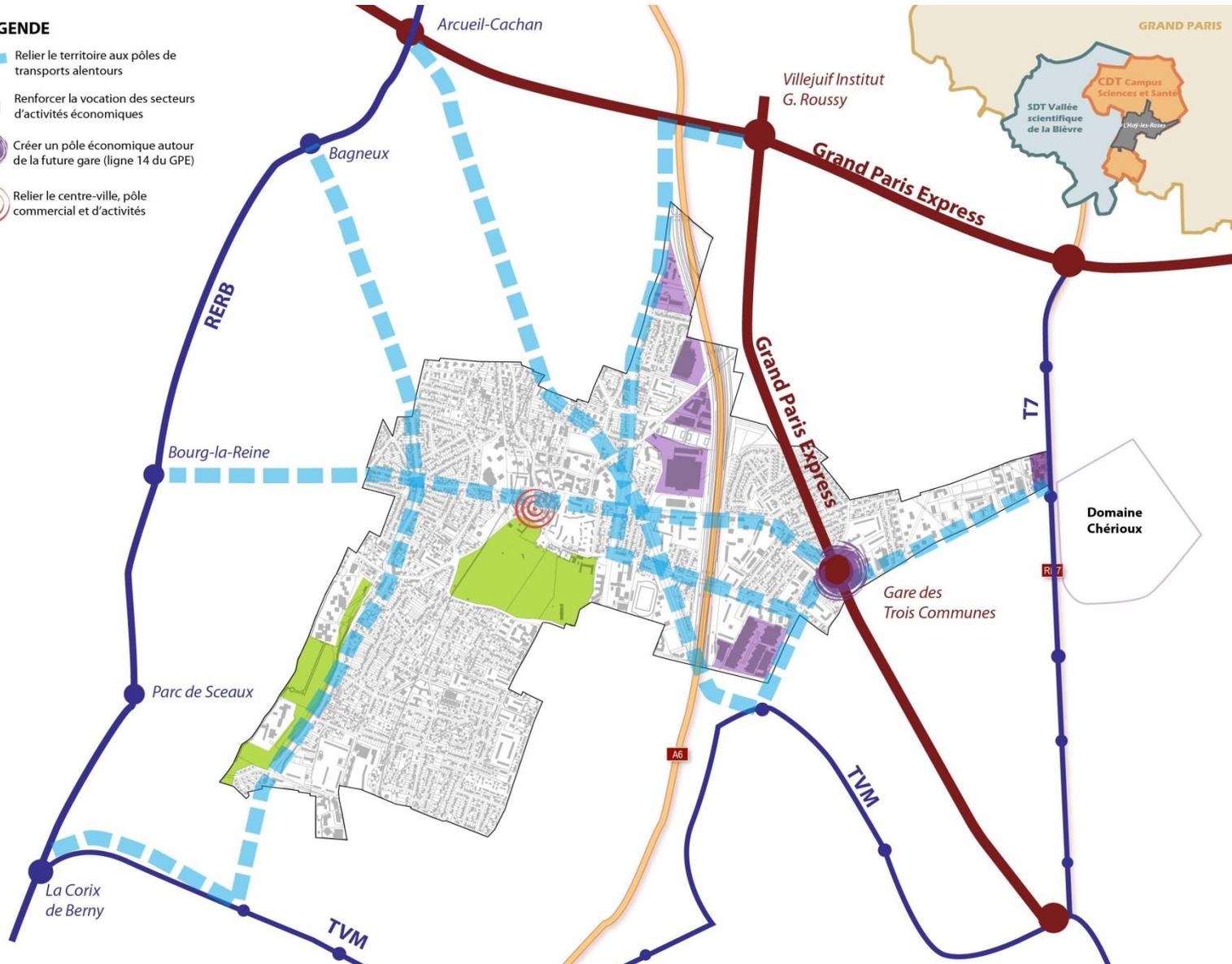
Favoriser l'implantation de sièges sociaux de PME en tirant profit de l'arrivée du métro.

Synthèse 3 : L'Haÿ-les-Roses, une ville dynamique au cœur d'un territoire de projets

Révision du PLU

LEGENDE

-  Relier le territoire aux pôles de transports alentours
-  Renforcer la vocation des secteurs d'activités économiques
-  Créer un pôle économique autour de la future gare (ligne 14 du GPE)
-  Relier le centre-ville, pôle commercial et d'activités



Synthèse générale : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Révision du PLU

LEGENDE

-  Développer un axe Est-Ouest permettant de relier le territoire
-  Respecter le caractère des grandes zones pavillonnaires
-  Structurer et renforcer l'attractivité des grands axes
-  Réhabiliter et traiter les espaces communs de l'habitat collectif
-  Favoriser le désenclavement du quartier de la Vallée aux Renards
 Désenclaver le quartier Lallier-Paul Hochart
-  Poursuivre la rénovation urbaine des quartiers Paul Hochart et Lallier-Bicêtre
-  Engager la revitalisation du site Locarno
-  Repenser le coeur de ville autour de la place de l'église
-  Conserver les principaux espaces verts de la commune
 Transformer la Vanne en véritable espace vert
-  Poursuivre les aménagements de la coulée verte départementale
-  Renforcer la trame verte
-  Aménager les entrées de ville
-  Réhabiliter les passages sous l'autoroute
 Favoriser les connexions entre les quartiers
-  Traiter les abords de l'A6 et viser à réduire ses nuisances
-  Réhabiliter la rue des Tournelles
-  Renforcer la vocation des secteurs d'activités économiques
-  Créer un pôle économique autour de la future gare (ligne 14 du GPE)

