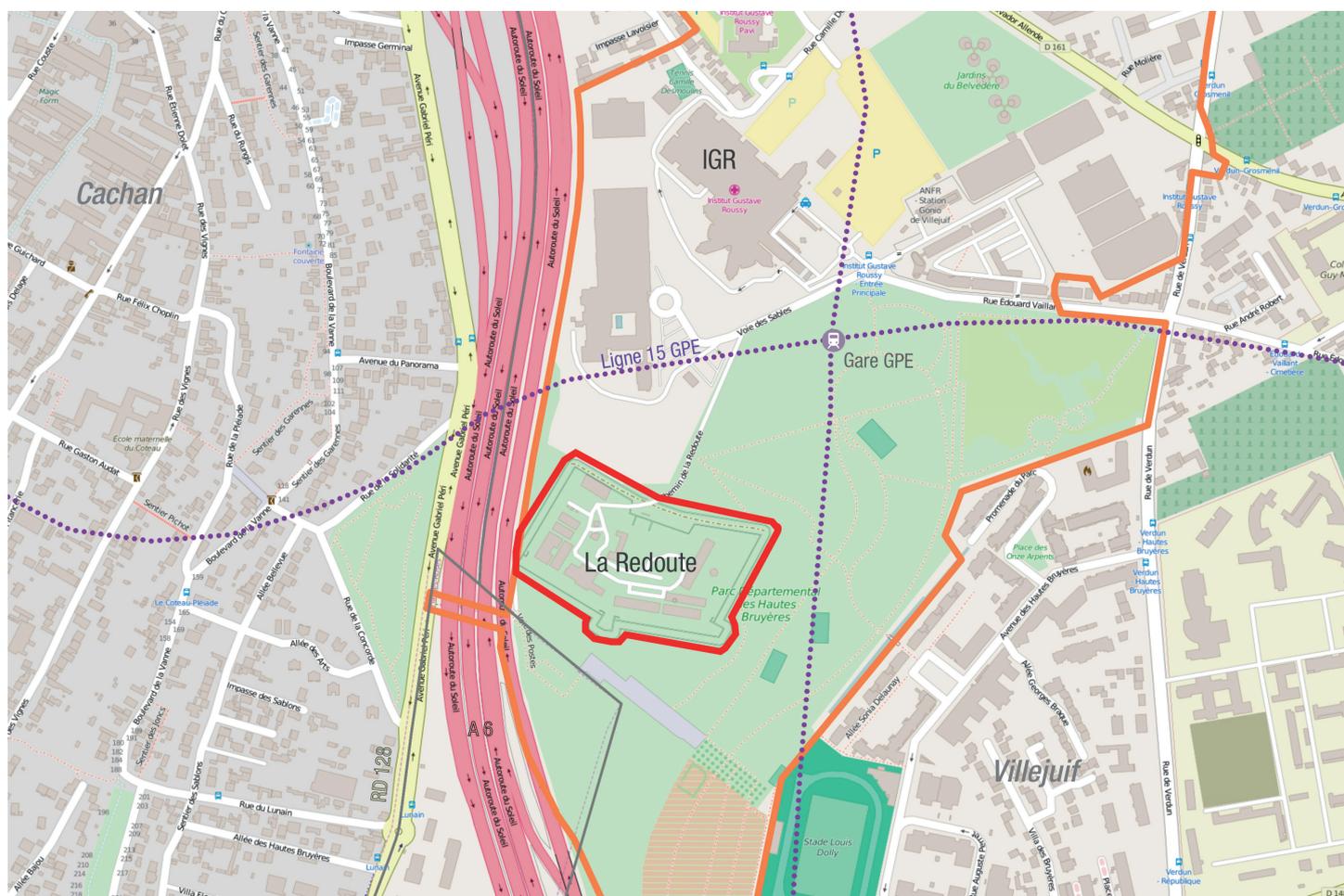


PORTRAITS DE SITES UNIVERSITAIRES

2. PROJET DE PÔLE UNIVERSITAIRE INTERDISCIPLINAIRE DE SANTÉ – VILLEJUIF



SEPTEMBRE 2016

2.16.004



www.lau-iaf.fr



INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME

ile de France

PORTRAITS DE SITES UNIVERSITAIRES

2. PÔLE UNIVERSITAIRE INTERDISCIPLINAIRE DE SANTÉ – VILLEJUIF

Septembre 2016

IAU île-de-France

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15
Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 15
<http://www.iau-idf.fr>

Directeur général : Fouad Awada

Département Habitat & Société : Martin Omhovère, Directeur de département

Étude réalisée par : Corinne De Berny, Amélie Rousseau

Avec la collaboration de : Jérôme Bertrand, Erwan Cordeau, Anca Duguet, Martin Omhovère, Nicolas Laruelle, Pierre-Marie Tricaud

Cartographie réalisée par Stéphanie Lesellier

Maquette réalisée par Stéphanie Rousseau

N° d'ordonnancement : 2.16.004

Crédit photo de couverture : Amélie Rousseau – IAU îdF

En cas de citation du document, merci d'en mentionner la source : Auteur (nom, prénom) / Titre de l'étude / IAU îdF / année

Résumé de la démarche

Dans le cadre de la convention de partenariat conclue avec l'Epaurif, l'IAU a réalisé des portraits de sites universitaires sur lesquels l'Epaurif conduit des études ou des opérations.

Il s'agit, pour chacun de ces sites, d'une part, de caractériser leur territoire d'accueil : gouvernance, évolution historique, fonctions et ambiances urbaines, accessibilité et desserte ; et d'autre part, d'identifier les mutations possibles des territoires à travers l'analyse des documents d'urbanisme (SDRIF, CDT, SCOT, PLU, PLH, servitudes), des projets existants à proximité, de la densité d'occupation du sol et la propriété foncière, des contraintes et potentiels environnementaux.

Plusieurs échelles territoriales sont retenues selon les thématiques abordées : 800 mètres de rayon autour de l'établissement, correspondant à un parcours d'environ 15 minutes à pied pour caractériser l'environnement direct des sites, et un territoire élargi pour la prise en compte des dynamiques locales.

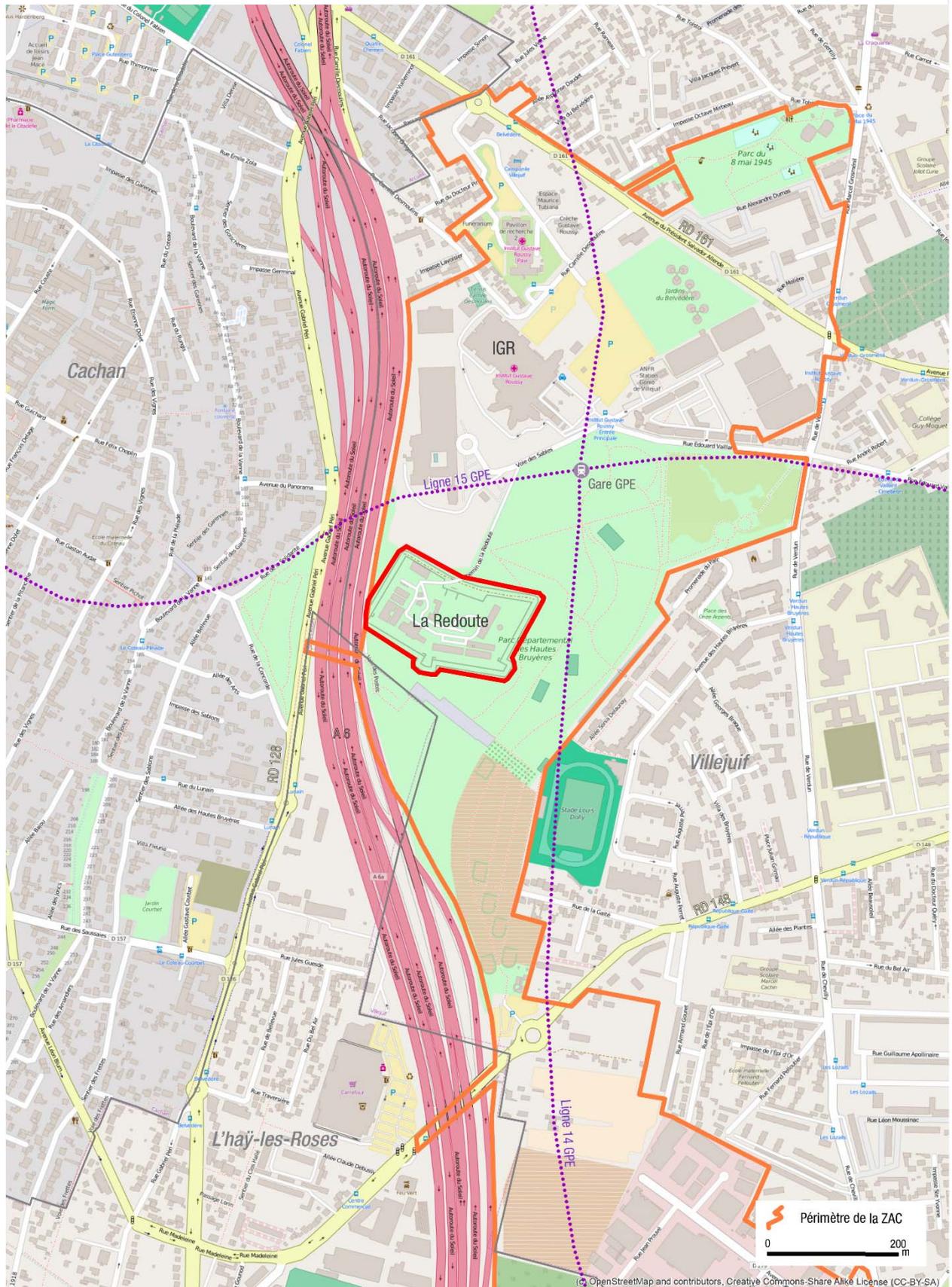
Ce portrait du pôle universitaire interdisciplinaire de santé de Villejuif, constitue le second volet d'une série de monographies dont chaque numéro est conclu par une synthèse des enjeux identifiés.

Sommaire

I État des lieux	7
Carte de situation du pôle universitaire interdisciplinaire de santé (PUIS)	7
Le site	8
Localisation du site étudié	8
Chiffres clés	8
Territoires et Gouvernance	9
Les acteurs	9
Principales étapes du projet	11
Évolution historique	12
Fonctions et ambiances urbaines	13
Mode d'occupation des sols	13
Ambiances	14
Polarités locales d'équipements et de services	17
Environnement résidentiel	18
Accessibilité et desserte	19
L'accès automobile	19
La desserte en transport en commun	19
L'accès par les modes actifs	20
Approche environnementale	21
Îlots morphologiques urbains et influences climatiques	21
Trames vertes et bleues	22
Risques	23
Nuisances	23
II Potentiels de mutation	25
Positionnement du site dans les documents d'urbanisme	25
Projets d'aménagement	29
Infrastructures de transport	30
Habitat et activités	32
Activités	33
Quartiers en politique de ville	33
Équipements	35
Projets à l'étude	36
Mutabilité foncière	37
Synthèse et enjeux	39

I. État des lieux

Carte de situation du pôle universitaire interdisciplinaire de santé (PUIS)



Le site

Localisation du site étudié

Le futur Pôle Universitaire Interdisciplinaire de Santé (PUIS) devrait être construit sur le site de la Redoute des Hautes-Bruyères à Villejuif, à l'intérieur de la ZAC Campus Grand Parc.

La Redoute des Hautes Bruyères est elle-même située au sein du Parc départemental du même nom, en bordure de l'autoroute A6. D'une superficie totale de 15 hectares, le parc se situe en rebord du plateau d'Orly, dominant ainsi la vallée de la Bièvre. C'est le point culminant du Val-de-Marne avec une altitude de 110 mètres.

La Redoute est située à une distance de 400 mètres de l'Institut Gustave Roussy et de la future gare Villejuif-IGR du métro du Grand Paris Express (lignes 15 et 14), dont la mise en service est prévue respectivement en 2022 et 2024.

Chiffres-clés

L'existant

- le site de la Redoute : environ 3 hectares

- l'offre d'enseignement supérieur à proximité :

* dans le domaine de la santé : École des Sciences du Cancer, École doctorale de Cancérologie et Institut de Formation Supérieure Biomédicale de l'Institut Gustave Roussy ; IFSI des hôpitaux Paul Brousse (à 1 100 m du site) et Paul Guiraud (à 700 m) et Institut Paul Guinot de formation de masseurs-kinésithérapeutes (à 1 600 m) à Villejuif, faculté de Médecine et IFSI au CHU Bicêtre (à 1 900 m), école privée d'étiopathie (à 1 700 m) à Cachan.

* 6 écoles d'ingénieurs, dont une spécialisée dans les biotechnologies (Sup'Biotech à Villejuif à 1 000 m du site),

* IUT de Cachan (à 1 300 m du site).

- le nombre d'étudiants et stagiaires de la formation professionnelle fréquentant un établissement d'enseignement :

* 3 200 à Villejuif,

* 4 900 à Cachan. Le départ de l'ENS Cachan en 2018 sur le plateau de Saclay réduira le nombre d'inscrits à un peu plus de 4 000.

* 5 000 au Kremlin-Bicêtre.

- Villejuif Bio Park, pépinière d'entreprises et hôtel d'activités ouverts en octobre 2011. Elle propose 5 340 m² d'espaces locatifs modulaires qui peuvent s'organiser en bureaux ou en laboratoires. 17 sociétés sont accueillies en juin 2016.

Le projet

Création du Pôle Universitaire Interdisciplinaire de Santé d'une superficie comprise entre 15 et 20 000 m² SDP au sein de la Redoute des Hautes Bruyères pour accueillir :

* le premier cycle des études médicales de l'Université Paris Sud (PACES),

* des formations universitaires aux métiers intermédiaires de la santé,

* de la formation continue médicale,

* des programmes de recherche.

Le contrat de plan État-Région 2015-2020 prévoit une enveloppe financière de 0,4 millions d'euros pour la réalisation des études préalables. Le projet pourra être priorisé en fonction de son degré de maturité par le comité de suivi des engagements communs État-Région.

Territoire et gouvernance

Le site du PUIS s'inscrit sur un territoire où la gouvernance a beaucoup évolué depuis début 2016 : des redistributions intercommunales ont eu lieu avec la création de l'EPT 12 et celle de la Métropole du Grand Paris qui dispose de nouvelles compétences sur ce territoire. A ces deux acteurs s'ajoutent les communes, l'association « Cancer campus » et La Vallée scientifique de la Bièvre.

Les acteurs

L'EPT 12

L'établissement public territorial Grand Orly Val de Bièvre Seine-Amont (EPT12), créé le 1er janvier 2016, regroupe près de 680 000 habitants répartis sur 24 communes. C'est, derrière Paris, le territoire le plus peuplé de la Métropole du Grand Paris. Il est issu des Communautés d'Agglomération préexistantes « Val de Bièvre » créée en 1999, « Les Portes de l'Essonne » créée en 2001, « Seine Amont » créée en 2013 et inclut sept communes jusqu'alors isolées. Il s'agit du troisième territoire de la Métropole du Grand Paris en nombre d'emplois (283 889 emplois) après Paris et La Défense, avec une forte concentration d'emplois dans le nord du territoire et notamment à Villejuif avec 20 945 emplois.

Cet établissement hérite :

- de la compétence (facultative) de la CA Val de Bièvre dans le domaine de la recherche, et son action de soutien à la construction de logements étudiants. La communauté d'agglomération est à l'origine de la ZAC Campus Grand Parc,
- de l'engagement soutenu de la Conférence Territoriale de la Vallée Scientifique de la Bièvre, créée en 2003,
- sur son territoire, de l'engagement de Seine Amont dans le soutien à l'innovation, l'enseignement supérieur et la recherche fondé sur la reconnaissance d'un intérêt communautaire en matière économique (projet de cluster Eaux Milieux Sols à Choisy-le-Roi).

L'EPT Grand Orly Val de Bièvre Seine-Amont devra statuer dans les deux ans suivant sa création pour étendre ces compétences sur l'ensemble de son territoire ou les restituer aux communes.

Au-delà des compétences intercommunales « héritées », quelques compétences exercées en propre par l'EPT (PLUI, politique de la ville, eau, l'assainissement, déchets, etc.) ou partagées avec la MGP, telles que les zones d'activités ou l'amélioration du parc immobilier bâti) pourraient fonder son intervention ou orienter le projet après transfert des compétences concernées.

La Métropole du Grand Paris

La Métropole du Grand Paris pourrait également décider de s'investir sur le site dans le cadre de l'appel à projets « Inventons la métropole » lancé en mai 2016. Une liste des sites proposés par les maires devrait être arrêtée en septembre 2016 pour une délibération du jury prévue à l'été 2017.

La Métropole dispose en effet, en plus de ses compétences partagées avec les EPT de compétences propres qui lui permettront d'apporter une contribution directe ou indirecte au projet, selon les termes des transferts identifiés par la loi (compétences en matière d'aménagement et d'habitat, dont le SCoT et le PMHH, compétences en matière d'environnement, grands équipements sportifs et culturels, etc.).

Les communes

Les communes pourront, le cas échéant, compléter les interventions de l'EPT et de la MGP, sur la base de compétences telles que la construction d'équipement culturels, socio-culturels, socio-éducatifs et sportifs qui ne seraient pas reconnus d'intérêt territorial.

L'État

L'État est également présent sur le site avec la création imminente d'une opération d'intérêt national lui donnant la maîtrise des sols.

L'association « Cancer Campus »

Créée en 2007, l'association « Cancer Campus » a pour objet de rassembler autour de l'Institut Gustave Roussy des compétences médicales et scientifiques, des entreprises et des centres de formation au service

de la lutte contre le cancer. Elle comprend les principaux acteurs scientifiques (Institut Gustave Roussy, Assistance Publique des Hôpitaux de Paris et Université Paris Sud) et institutionnels (Chambre de commerce et d'industrie du Val-de-Marne, Conseil départemental du Val-de-Marne, Ville de Villejuif et Région Île-de-France) du projet, avec l'ambition de devenir un site de référence international dans l'innovation en cancérologie. La Communauté d'agglomération du Val de Bièvre a été partenaire de l'association.

La coopération, poursuivie avec l'EPT, a été marquée par la signature d'une convention d'objectifs, lors du conseil territorial du 12 avril 2016. Le programme de l'association inclut, pour l'année 2016, l'animation du biocluster, et l'activité de la plateforme Cancer Contribution.

La Vallée scientifique de la Bièvre

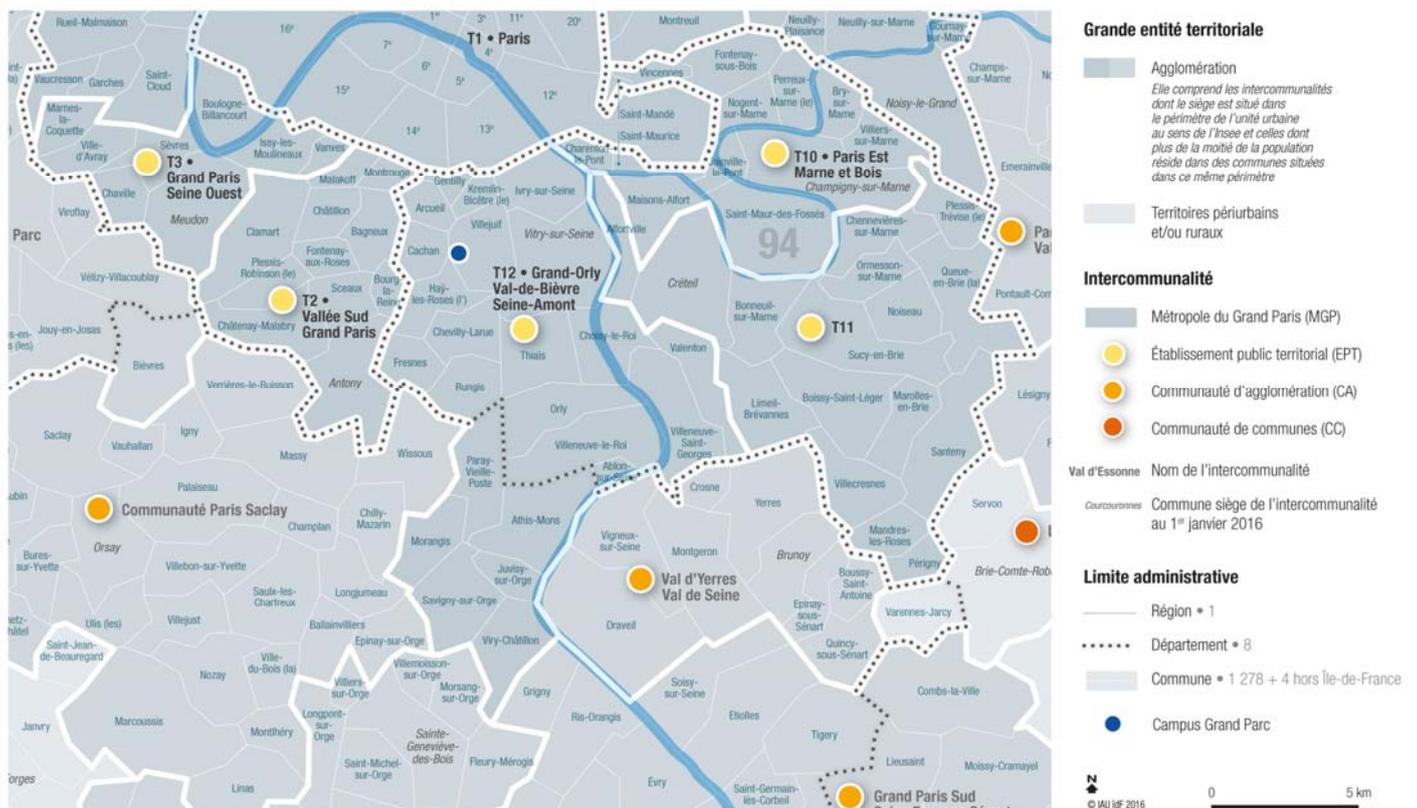
La Vallée scientifique de la Bièvre (VSB) est un «espace de projets » associant collectivités locales, établissements académiques, et partenaires économiques et sociaux. Partagée entre les Hauts de Seine et le Val-de-Marne, de part et d'autre de la ligne B du RER, entre Paris et Saclay, cette association de projets œuvre à une échelle plus grande que celle de l'EPT.

La « Conférence des projets de la VSB », association dotée d'une gouvernance élargie, constitue un lieu de dialogue et d'accompagnement des projets à l'échelle de la vallée de la Bièvre urbaine et du pôle « Sud de Paris », désormais structuré dans le cadre de l'université de Paris Saclay.

Le partenariat entre l'EPT et l'association s'est également traduit par la signature d'une convention d'objectifs lors du conseil territorial du 12 avril 2016.

Limites administratives et nouvelles intercommunalités en Île-de-France (2016)

État au 01.01.2016 - révisé le 02.02.2016



Principales étapes du projet

- 1999 : Création du Conseil de développement de la Vallée scientifique de la Bièvre, sous l'impulsion de projets de développement portés par le Département et l'ENS Cachan.
- 2003 : Le Conseil de développement devient la Conférence territoriale de la Vallée scientifique de la Bièvre, réunissant 4 intercommunalités.
- 2006 : Signature d'un protocole entre l'IGR, le Département et la Caisse des dépôts et consignations pour le développement d'un campus dédié à la cancérologie.
- 2007 : Création de l'association Cancer Campus intégrant des représentants des collectivités territoriales.
Engagement d'une étude de marché économique, et des premières études urbaines autour de l'IGR.
- 2009 : La Communauté d'Agglomération Val de Bièvre se dote de la compétence aménagement et d'une direction dédiée.
- 2010 : Annonce du départ de la faculté de Pharmacie de l'Université Paris-Sud des locaux qu'elle occupe à Châtenay-Malabry. Les élus se mobilisent pour proposer une relocalisation d'une partie des activités de l'établissement sur le territoire de la VSB. Deux sites sont envisagés, d'abord au Kremlin-Bicêtre puis au sein de la ZAC Cancer Campus.
- 2011 : Création de la ZAC Cancer Campus avec un périmètre élargi et des ambitions plus diversifiées de développement de nouveaux logements, équipements et services. Les surfaces dédiées aux activités économiques sont revues à la baisse par rapport au projet initial.
Signature d'une convention d'intervention foncière entre la communauté d'agglomération du Val de Bièvre, l'EPFIF et la Ville de Villejuif relative à l'acquisition de terrains à l'intérieur du périmètre de la ZAC. La concession d'aménagement de la ZAC est attribuée à la SADEV.
- 2012 : Lancement des études pré-opérationnelles.
Approbation du Schéma de développement territorial de la Vallée Scientifique de la Bièvre.
Dans le cadre des études du Métro du Grand Paris, la Société du Grand Paris (SGP) prévoit l'implantation d'une nouvelle gare entre la Redoute des Hautes-Bruyères et l'IGR.
- 2013 : Signature du Contrat de développement territorial « Campus Sciences et Santé » du Grand Paris.
La ZAC change de nom pour « Campus Grand Parc ».
La programmation de la ZAC évolue avec le transfert du Pôle universitaire interdisciplinaire de santé initialement prévu au sud du parc des Hautes Bruyères dans le site de la Redoute. La parcelle d'abord dévolue au PUIS est inscrite en zone naturelle au PLU. La programmation de locaux d'activité est réduite au profit des logements.
- 2015 : Engagement de la procédure d'enquête publique et premiers travaux d'aménagement.
- 2016 : Signature du Contrat d'intérêt national « Vallée scientifique de la Bièvre ». Sur la période 2016-2022, il se « concentre sur les aspects opérationnels, en rapport avec les développements du pôle de compétences et de la filière santé, qui nécessitent des interventions partenariales et une coordination »¹.

¹ Citation extraite du CIN, 4 juillet 2016

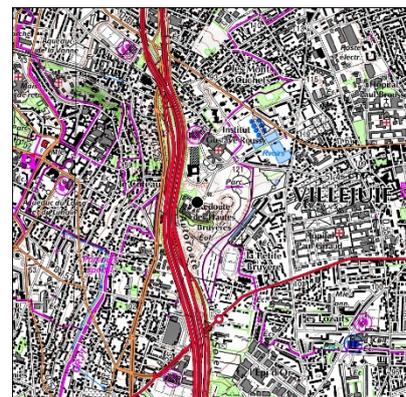
Évolution historique



Cassini (XVIIIe siècle)



État-Major (1889)



IGN actuelle (2015)

L'histoire du site des Hautes-Bruyères remonte à la préhistoire, il y a environ 120 000 ans. Du fait de sa situation en promontoire entre Seine et Bièvre, les Hautes-Bruyères étaient en effet un site de prédilection des chasseurs. Cette station préhistorique a été découverte à la fin du XIXe siècle par l'archéologue Lavigne. Après que les eaux des rivières ont gagné leur lit actuel au Néolithique, l'agriculture s'y développe, laissant derrière elle de nombreux vestiges archéologiques. Témoignage de ce passé, un espace d'aventures archéologiques a été installé au sein du parc des Hautes-Bruyères.

Le site connaît ensuite une vocation principalement agricole jusqu'au XVIIIe siècle, avec de grandes cultures sur le plateau et des vignobles sur le coteau. Au XVIIIe siècle, avec l'expansion urbaine de la capitale, le site change en partie de fonction puisque, face à de nouveaux besoins en matériaux de construction, des carrières de gypse, marne et calcaire s'installent à Villejuif, aux alentours de la future Redoute des Hautes-Bruyères. Aujourd'hui, le parc des Hautes-Bruyères en est un vestige.

Au XIXe siècle, le bâti gagne le coteau sur le territoire de Cachan. De grandes emprises publiques font leur apparition sur le plateau. Le besoin de renforcer la défense militaire de la capitale oblige à la création d'une deuxième ligne de protection. C'est ainsi qu'est créée la Redoute des Hautes-Bruyères, en avancée du fort du Kremlin-Bicêtre, sous la direction d'Eugène Viollet-le-Duc. Celle-ci fut construite en 1870 et ne fut jamais achevée dans les temps, du fait de l'arrivée des Prussiens lors de la guerre franco-allemande. Des travaux en 1874 modifièrent complètement le tracé intérieur de la Redoute.

Elle fut ensuite largement transformée par ses différents occupants puis en partie amputée par le passage de l'autoroute A6, tandis que de nombreux bâtiments ont été construits sur les dessus du fort. Le jardin panoramique du coteau, de l'autre côté de l'A6, apparaît comme étant un vestige de l'ancienne zone *non aedificandi* de la Redoute. Par ailleurs, c'est aussi au XIXe siècle que l'hospice d'aliénés de Villejuif, devenu l'Hôpital Paul Guiraud, est construit en bordure de Villejuif.

L'histoire du XXe siècle est marquée par une forte urbanisation avec la construction de grands ensembles sociaux sur les terrains agricoles et notamment le quartier des Lozais sur le site d'étude. Deux installations structurantes apportèrent un véritable changement sur le site : d'une part, la création de l'autoroute A6 - pensée dès le 1^{er} schéma directeur régional en 1934 - qui s'y installe dans les années 1960 et constitue alors la limite ouest de Villejuif. D'autre part, l'arrivée de l'Institut Gustave Roussy, conçu dès 1964 par l'architecte Pierre Laborde et inauguré en mai 1980. Un véritable noyau d'activités s'agrége par la suite peu à peu autour de l'hôpital. La décennie voit la création et l'aménagement du Parc départemental des Hautes Bruyères en 1987. Les neuf châteaux d'eau, conçus par l'architecte Jacques Charron et dont la forme si caractéristique en « flutes à champagne » est un véritable marqueur paysager, sont quant à eux érigés en 1993 et permettent la distribution en eau de 8 communes. Complété à son pied de 5 cuves semi-enterrées, ce dispositif est encore amélioré en 2015 par la création d'un nouveau réservoir d'eau potable augmentant de 23 000 m² la capacité des cuves.

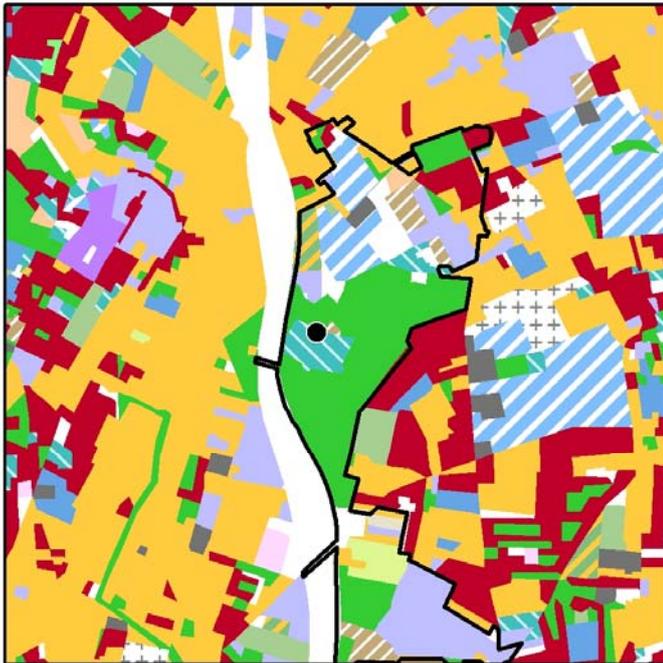
Fonctions et ambiances urbaines

Le PUIS est un site atypique : situé en banlieue proche mais au sein d'un parc et à proximité de l'autoroute, ses alentours sont marqués par des fonctions diversifiées, alliant grandes et petites emprises, faisant ressortir des ambiances variées.

Mode d'occupation du sol

L'environnement actuel du PUIS est composé d'un tissu surtout résidentiel avec une large part d'habitat

individuel (33 %) et collectif (14 %). Cependant, dans les environs directs du site, ce sont particulièrement les équipements (15 %) qui sont présents, avec l'Institut Gustave Roussy et l'Agence nationale des fréquences, les réservoirs d'eau du SEDIF, les espaces verts avec le grand parc des Hautes-Bruyères (21 %), ainsi que les infrastructures de transport, avec l'A6 (9 %).



Mode d'occupation du sol en 2012



0 250 500 m

© IAU îdF 2015
sources : MOS 2012 - IAU îdF

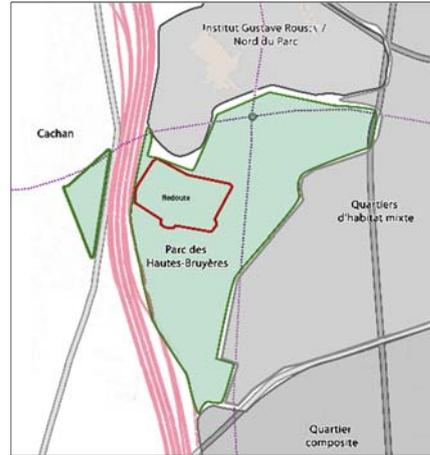
Ambiances

Le territoire de la ZAC Campus Grand Parc et ses environs immédiats constituent un ensemble assez hétéroclite d'espaces dédiés à différentes fonctions (services, loisirs, habitat, activités) qui sont juxtaposés mais peu perméables. Il est enclavé à l'ouest par l'autoroute A6 et à l'est par de grandes emprises hospitalières et des cimetières. Les quartiers situés au nord et au sud ne sont que très faiblement connectés au territoire.

Le parc départemental des Hautes Bruyères

Le parc départemental des Hautes Bruyères est un élément majeur de la ZAC de par sa taille et sa composition. Il offre une grande diversité d'ambiances paysagères avec plusieurs jardins à thème, un amphithéâtre naturel protégé du bruit, des jardins familiaux dessinés par Alexandre Chemetoff et équipés d'abris conçus par Renzo Piano et la présence de l'eau et du relief créé par la Redoute, les anciennes carrières et les buttes antibruit le long de l'autoroute. Il s'agit d'un espace vert de qualité, au pied de l'Institut Gustave Roussy. Les sentiers épousant ces reliefs offrent de très beaux panoramas sur de vastes territoires du sud francilien, étant le point culminant du Val-de-Marne avec ses 110 mètres d'altitude (124 sur le point haut de la Redoute). Trois grands repères métropolitains sont visibles depuis ces hauteurs : les tours de La Défense, la Tour Eiffel et la Tour Montparnasse. La vallée de la Bièvre s'inscrit en contrebas, avec l'aqueduc d'Arcueil également bien visible dans le paysage.

La Redoute, quant à elle, se perçoit encore bien dans sa forme originelle tandis que des bâtiments modernes construits dans l'enceinte de la fortification semblent vétustes. La voie d'accès à l'enceinte, le Chemin de la Redoute, est peu entretenu et de petit gabarit tandis que la façade arrière de la Redoute, côté route, est recouverte par la végétation. Dans sa partie sud-est, le parc est très ouvert sur la cité des Hautes Bruyères qui bénéficie d'une belle vue sur le parc et d'un accès direct, la transition étant marquée par un bassin paysager.



Le parc des Hautes-Bruyères
Une amenité aux multiples ambiances



Crédit photo : Amélie Rousseau - IAU IDF

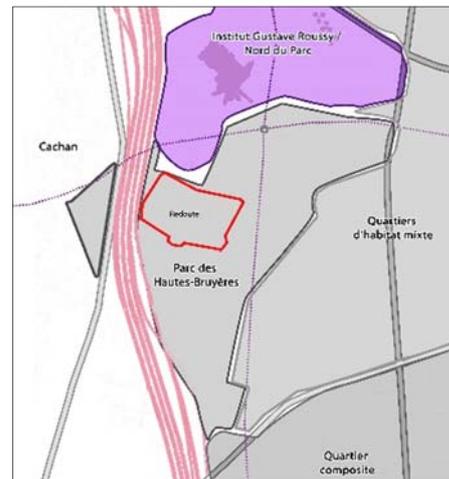
L'autoroute
Une nuisance visuelle et sonore non négligeable



Crédit photo : Amélie Rousseau - IAU

Malgré la qualité des traitements paysagers et l'effet belvédère, l'ambiance sur les hauteurs reste saturée par le bruit en provenance de l'autoroute. A cet endroit, elle n'est équipée d'aucun dispositif de protection en bordure du parc, ni sonore ni visuelle, hormis les buttes. L'accès au jardin panoramique du coteau situé de l'autre côté de l'autoroute sur le territoire de Cachan, pourtant indiqué sur les plans du parc, s'effectue via un passage sous les voies autoroutières aujourd'hui laissé à l'abandon, et dépourvu d'indications signalétiques et de cheminements aménagés en direction du jardin, dont l'entrée est d'ailleurs à l'écart du passage.

Au nord du parc se situent les bâtiments de l'Institut Gustave Roussy, qui constituent avec les grands réservoirs voisins un ensemble architectural monumental, très visible du fait de sa grande hauteur. En revanche, la configuration du réseau viaire rend difficile la circulation au sein du site. Malgré de vastes parkings qui occupent une bonne partie des espaces non bâtis, le stationnement sauvage est envahissant et entrave les circulations piétonnes. Au nord et à l'ouest, le site jouxte des quartiers pavillonnaires très résidentiels, de part et d'autre de l'avenue du Président Salvador Allende. Cette route départementale peu qualifiée supporte un trafic routier important et laisse peu de place aux circulations douces. Plus à l'est se trouvent le parc du 8 mai 1945, récemment réhabilité et créant une respiration dans ce quartier au tissu relativement imbriqué, et la cité d'habitat social Alexandre Dumas, tous deux inclus dans le périmètre de la ZAC Campus Grand Parc. Assez enclavé sur ses façades urbaines, ce quartier dispose d'un accès direct au parc du 8 mai 1945.



Ensemble monumental composé par l'IGR et les Grands Réservoirs



Crédit photo : Amélie Rousseau - IAU IDF

Stationnement sauvage aux abords de l'IGR



Crédit photo : Amélie Rousseau - IAU IDF

La Cité des Hautes-Bruyères, en front de parc

Passage abandonné sous l'autoroute A6



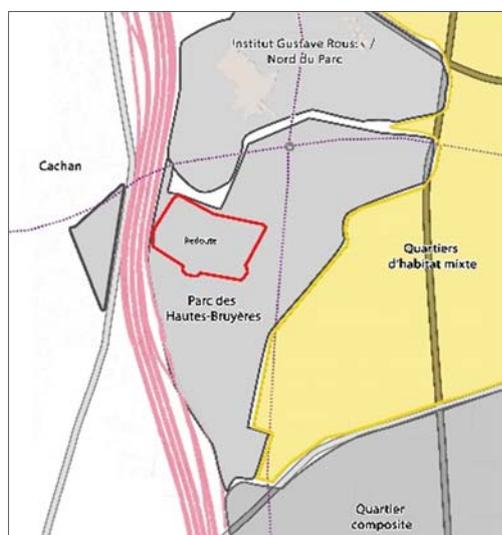
Crédit photo : Amélie Rousseau - IAU IDF



Crédit photo : Amélie Rousseau - IAU IDF

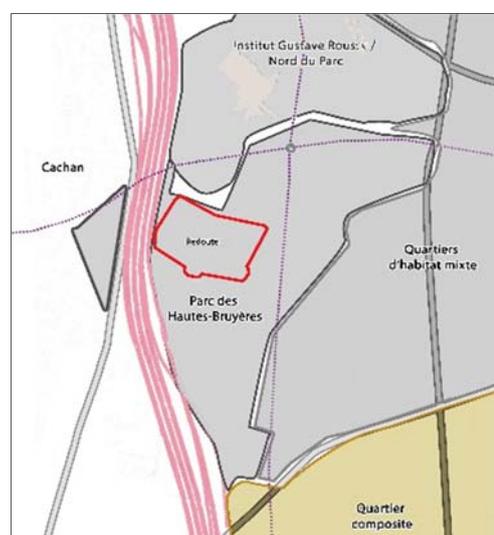
Les quartiers d'habitat mixte à l'est du parc des Hautes Bruyères

Du côté est, le parc des Hautes Bruyères jouxte des quartiers très résidentiels, juxtaposant, sans beaucoup de perméabilité entre eux, quartiers pavillonnaires et quartiers d'habitat collectif. Cette zone résidentielle est isolée du centre-ville de Villejuif par les grandes emprises que constituent l'hôpital Paul Guiraud et le cimetière le long de la rue de Verdun. Le réseau viaire lui-même renforce cette sensation avec la présence de nombreuses voies en impasse, rendant la circulation piétonne complexe. Une petite zone d'activités occupe le cœur du quartier.



Au sud du parc, un quartier très composite

Le secteur situé au sud du parc des Hautes Bruyères juxtapose différents types de tissus : habitat collectif et pavillonnaire, jardins ouvriers, cultures, espace boisé. Les espaces publics sont bien entretenus aux abords du parc et des plantations le long de l'Avenue de la République qualifient la voie. La zone d'activités située encore plus au sud et incluse dans le périmètre de la ZAC Campus Grand Parc, n'est pas accessible depuis la route départementale dont elle est séparée par des parcelles cultivées (jardins ouvriers).



Tissu pavillonnaire aux abords du Parc du 8 mai 1945



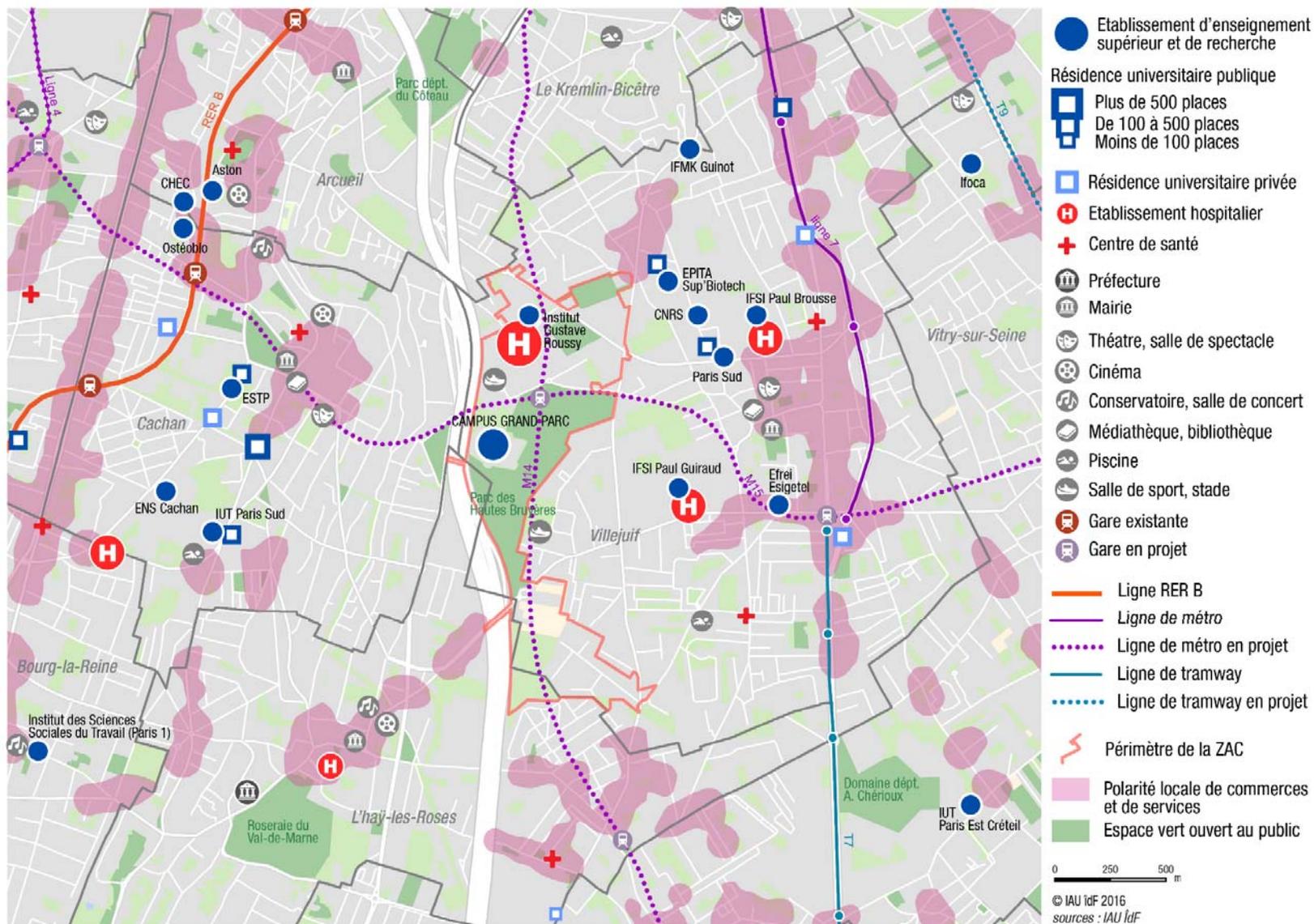
Crédit photo : Amélie Rousseau - IAU IDF

Vue sur la partie sud de la ZAC Campus Grand Parc



Crédit photo : Amélie Rousseau - IAU IDF

Polarités locales d'équipements et de services



Polarités locales d'équipements et de services

La Redoute des Hautes Bruyères est aujourd'hui très à l'écart des principales polarités locales d'équipements et de services, concentrées le long de l'axe nord-sud historique formé par la route départementale entre les stations Paul Vaillant Couturier et Aragon. Elle est séparée du centre-ville de Cachan à l'ouest par l'autoroute A6.

Globalement, le niveau d'équipement de la commune paraît faible par comparaison avec l'ensemble du territoire de Grand Orly Val de Bièvre Seine Amont, dans les domaines du sport, à l'exception de la natation, des équipements culturels et des commerces.

En revanche, la commune accueille de nombreux équipements de santé, avec notamment trois grands établissements hospitaliers : l'Institut Gustave Roussy spécialisé dans la cancérologie, le site de Villejuif du groupe hospitalier Paul Guiraud, l'un des trois plus grands hôpitaux français spécialisés dans la psychiatrie, et enfin l'hôpital Paul Brousse (APHP). Toutefois, la médecine de ville et les structures d'hébergement pour personnes âgées sont à renforcer, avec des taux inférieurs à la moyenne régionale et métropolitaine.

La commune est enfin très attractive auprès des étudiants et chercheurs du fait d'une offre importante d'établissements d'enseignement et de recherche dans le domaine de la santé : Institut Gustave Roussy, Institut de recherche André Lwoff Inserm/Université Paris Sud, délégation régionale du CNRS en biologie et sciences humaines, l'institut de formation de masseurs-kinésithérapeutes et le centre de formation professionnelle pour malvoyants Paul Guinot, les instituts de formation aux soins infirmiers des hôpitaux Paul Brousse et Paul Guiraud, et enfin l'école privée d'ingénieurs Sup'Biotech. Trois autres écoles d'ingénieurs privées sont spécialisées dans les sciences informatiques (Epita, EFREI et ESIGETEL). Près de 1000 places dédiées aux étudiants sont réparties sur cinq résidences à Villejuif, dont l'une est réservée aux écoles.

Si l'on considère l'ensemble des communes limitrophes à Villejuif, la capacité offerte en logements pour étudiants dépasse 5 200 pour 7 500 étudiants inscrits sur place. Le taux d'équipement du territoire est donc élevé. Le schéma régional du logement étudiant actualisé en 2015 ne classe d'ailleurs pas ce territoire comme déficitaire. En revanche, l'arrivée de la gare de Villejuif IGR connectée aux lignes 14 et 15 du Métro du Grand Paris va considérablement améliorer l'accès depuis cette gare aux universités parisiennes et de Créteil, où le déficit de logements pour étudiants est très important. Le temps d'accès à la station Luxembourg du RER B passera ainsi de 30 minutes actuellement à 20 minutes en 2023 ; celui à la gare de Créteil Université de 56 minutes actuellement à 19 minutes.

Environnement résidentiel

Les résidents de Villejuif avaient un revenu médian inférieur de 15 % à la moyenne régionale en 2011. La majorité des résidences principales sont locatives (60 %) et 33 % sont louées par des bailleurs sociaux, proportions supérieures aux moyennes régionales respectivement de 49 et 22 %. Les logements sociaux sont majoritaires sur la partie est du parc et dans les quartiers adjacents au sud (Mermoz et les Lozaites). C'est dans ces quartiers du sud que se concentrent les populations les plus modestes.

La commune est un peu plus jeune que la moyenne régionale avec 23 % de jeunes âgés de 15 à 29 ans. La part des petits logements se situe dans la moyenne régionale ; elle est plus importante dans les quartiers situés au nord, à proximité du Kremlin-Bicêtre.

L'importance du parc locatif et du parc locatif social, celle des logements de petite surface et le niveau modéré des prix du marché privé confèrent à ce territoire un fort potentiel d'accueil de jeunes ménages. Des tensions peuvent néanmoins apparaître entre les usagers du campus d'excellence et les habitants des quartiers d'habitat social en politique de la ville voisins

Accessibilité et desserte ²

L'accessibilité au site du PUIS par la voiture est très bonne du fait de la proximité de l'autoroute A6, mais les voies routières environnantes sont souvent encombrées. L'accessibilité par les transports en commun est nettement moins favorable, et les modes actifs peu encouragés. L'arrivée prévue d'une nouvelle gare du Grand Paris constitue une opportunité pour le territoire.

L'accès automobile

Le réseau routier principal du territoire est fortement orienté selon la direction nord-sud avec les axes A6, D7 et D920.

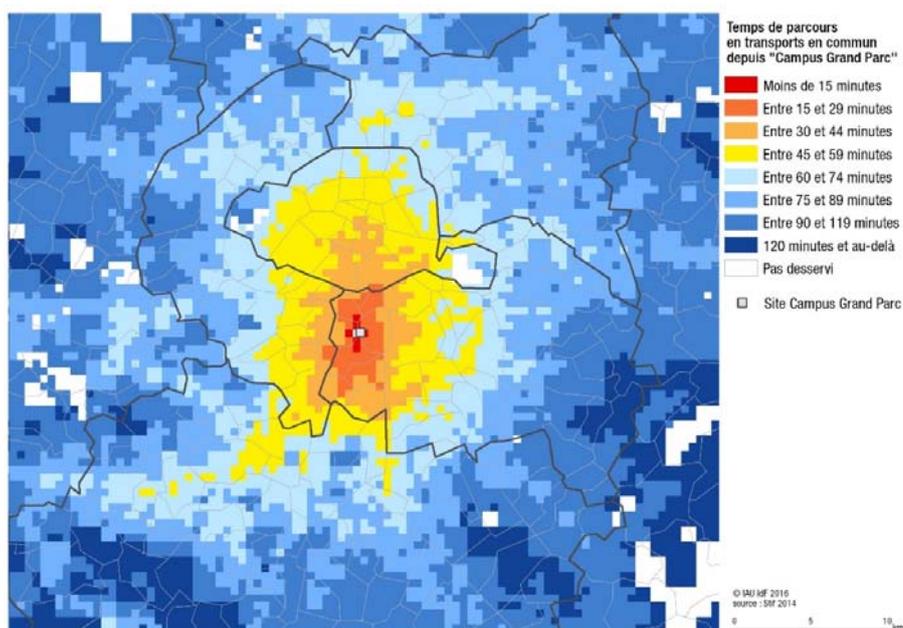
Depuis la province, l'accès à l'Institut Gustave Roussy est facilité grâce à la sortie de l'autoroute A6 à Arcueil. Par contre, en provenance de Paris, l'A6 ne dispose pas de sortie à Arcueil. La proximité avec Paris et l'accès à l'A6 donnent la possibilité à 4,3 millions de Franciliens de se rendre en voiture en moins de 45 minutes au site de l'Institut Gustave Roussy.

Cependant, les routes départementales (RD55 et RD61) traversant Villejuif d'est en ouest et permettant l'accès aux grands axes routiers et aux communes situées à l'ouest supportent un trafic journalier important. Leurs configurations et capacités ne permettent pas d'éviter les embouteillages. En outre, les capacités de stationnement sont très insuffisantes à proximité de l'IGR.

La desserte en transport en commun

Environ 600 000 Franciliens peuvent se rendre en transport collectif à l'IGR en moins de 45 minutes actuellement.

Le réseau s'appuie essentiellement sur la ligne 7 du Métro, avec les stations « Villejuif –Louis Aragon », située à 1,6 km de l'entrée de la Redoute, et « Villejuif-Paul Vaillant Couturier » (1,7 km), et la ligne B du RER avec les gares d'Arcueil Cachan (1,6 km) et Laplace (2 km). Les stations et gares sont donc trop éloignées pour que les usagers puissent se rendre à pied sur le site. Les bus desservant l'IGR offrent des temps de rabattement acceptables d'environ dix minutes hors temps d'attente, mais subissent les difficultés de circulation sur les deux routes départementales et des allongements de temps de parcours consécutifs à la configuration des voies de desserte locale. Deux lignes desservent actuellement le site de l'IGR (162 et 380), exploitées par la RATP. Les cheminements piétons depuis les stations de bus jusqu'aux entrées de l'IGR sont entravés par le stationnement sauvage sur les trottoirs et les travaux en cours.



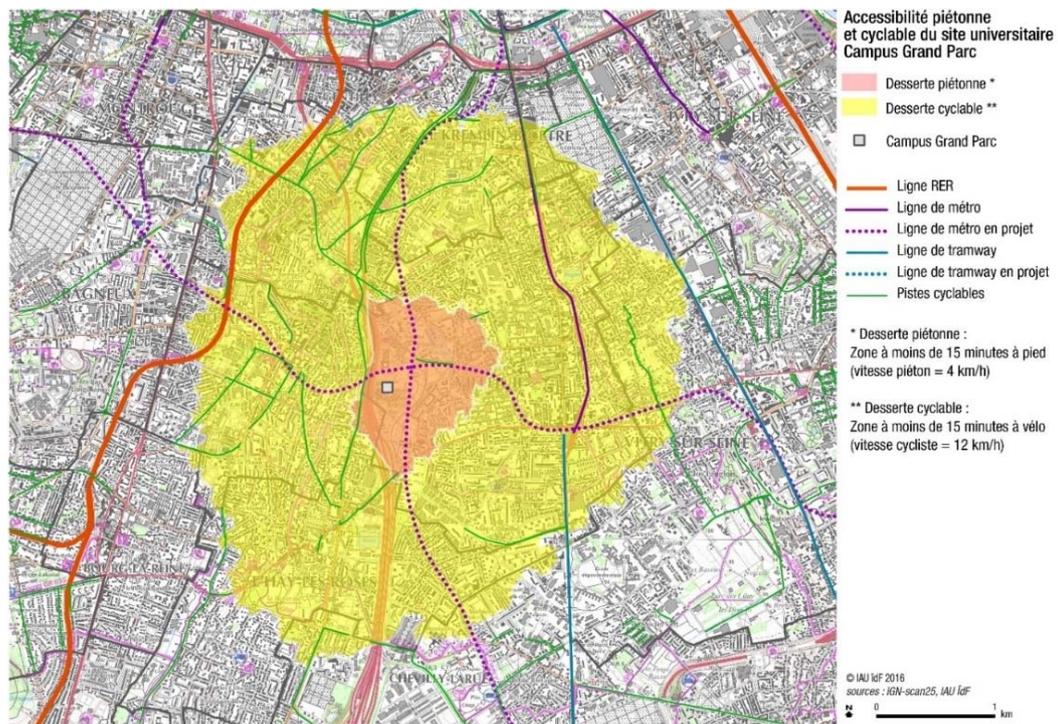
² Source : Bertrand J., Mangeney C., Nguyen-Luong D., Sivasoubramaniane I., *Centres hospitaliers et déplacements. Accessibilité, attraction et desserte*, IAU îdF, décembre 2009.

L'accès par les modes actifs

La zone d'accessibilité piétonne de proximité correspondant à moins de 15mn de marche concerne peu les secteurs d'habitat dense de Villejuif, mais surtout des équipements comme le parc départemental. En revanche, la zone d'accessibilité cyclable à moins d'un quart d'heure est relativement importante. Elle est néanmoins limitée dans la pratique par la présence du fort dénivélé du versant ouest du plateau d'Orly,

le franchissement de l'A6, et la quasi absence d'aménagements cyclables sur le territoire de Villejuif, avec des chaussées relativement étroites et encombrées. Une bande cyclable longe la rue Gabriel Péri de l'autre côté de l'autoroute et permet de rejoindre au nord le CHU Bicêtre. Une autre située sur l'avenue du Président Allende au nord de la ZAC Campus Grand Parc permet de rejoindre la gare « Laplace » du RER B.

Accessibilité piétonne et cyclable au site universitaire du centre de Villejuif



Approche environnementale

Le parc des Hautes Bruyères fait du site un espace bien ventilé et propice aux circulations douces. En revanche, la proximité de l'autoroute A6 l'expose à

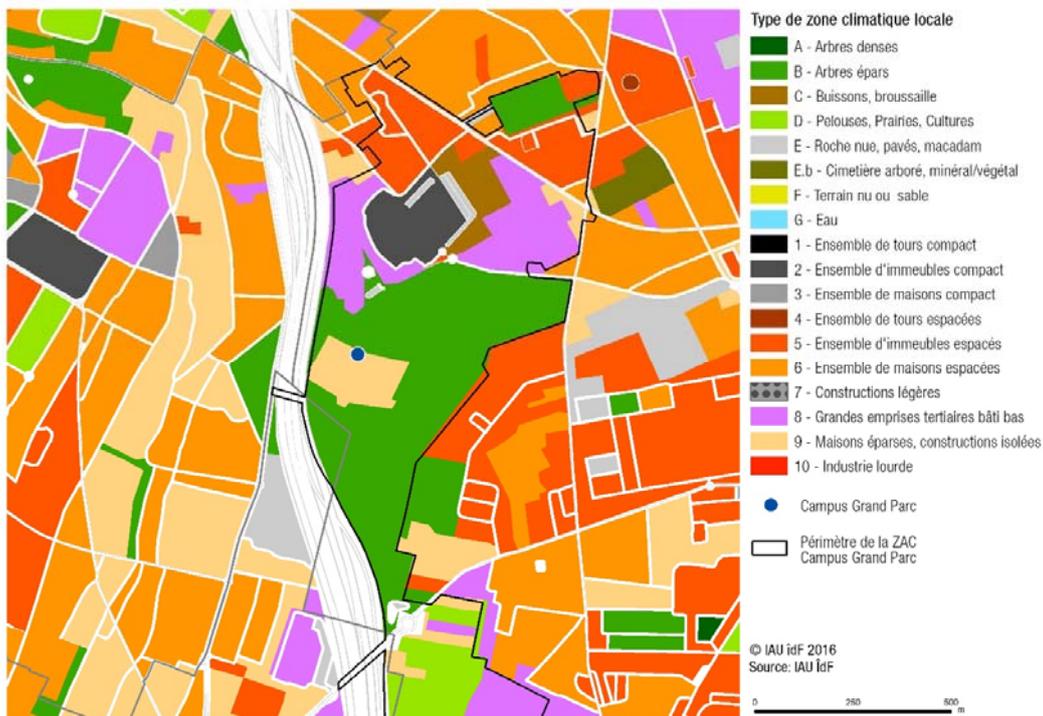
des nuisances importantes en matière de bruit et de qualité de l'air.

Ilots morphologiques urbains et influences climatiques

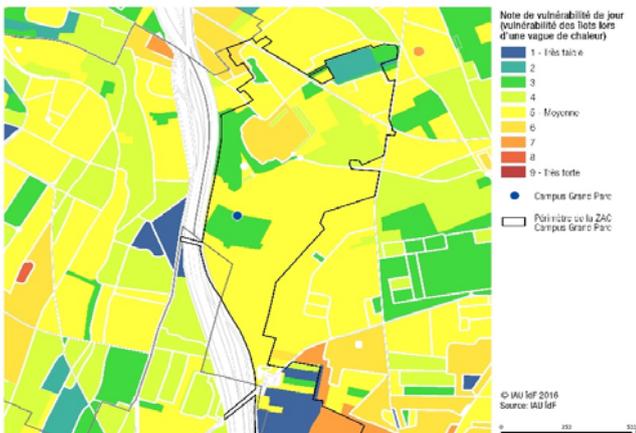
Selon leur mode d'occupation du sol et leur morphologie urbaine, les îlots ont une influence climatique locale. Si les caractéristiques des îlots sont propices à générer un effet d'îlot de chaleur urbain (ICU), il convient de s'intéresser à la vulnérabilité potentielle de ce territoire lors d'une vague de chaleur

l'été, c'est-à-dire, outre l'effet d'ICU, la sensibilité (la présence de personnes sensibles par l'âge, par exemple) et la difficulté à faire face (ménages à bas revenus ou offre de proximité insatisfaisante en médecins généralistes, par exemple).

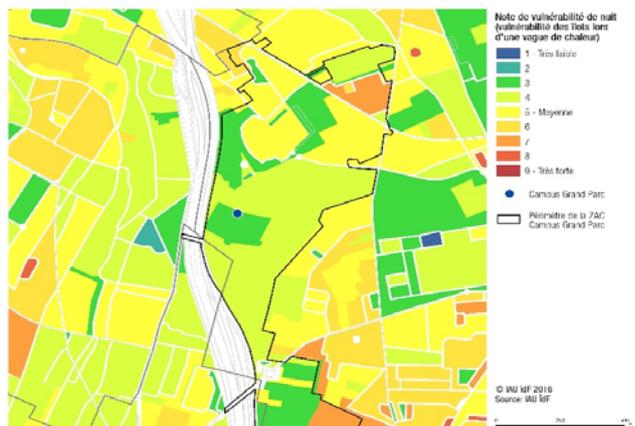
Ilots morphologiques urbains



Ilots de chaleur urbains en journée



Ilots de chaleur urbains la nuit, enjeu de santé publique



Aux alentours directs du site universitaire, le type de zone climatique locale est constitué d'arbres épars, due à la présence de la grande emprise du Parc des Hautes-Bruyères, disposant donc d'une bonne ventilation et d'une absence d'imperméabilisation des sols. En-dehors du parc, les principales emprises sont :

- De grandes emprises tertiaires bâties basses (en violet), bien ventilées et dont les sols sont moyennement imperméabilisés, avec un impact faible sur la sensibilité humaine. La chaleur produite par l'activité humaine y est faible.
- Un ensemble d'immeubles compact (en gris foncé) correspondant à l'emprise de l'IGR. L'îlot est densément bâti, moyennement ventilé et imperméabilisé mais l'air s'y écoule mal, tandis que le réfléchissement de la lumière y est fort. La chaleur produite par l'activité humaine y est moyenne.
- Des ensembles d'immeubles espacés (en orange foncé), correspondant aux îlots d'habitat collectif et où les surfaces bâties et l'écoulement de l'air sont moyens mais où la chaleur produite par l'activité humaine est relativement faible.

L'étude de la vulnérabilité associée, en particulier la nuit, enjeu de santé publique (l'organisme a besoin de retomber suffisamment en température au cours de la nuit pour supporter la chaleur), montre qu'elle varie de faible à moyenne (coexistence de zones aux apports de fraîcheur), grâce à la présence de grands espaces verts et de zones relativement peu denses.

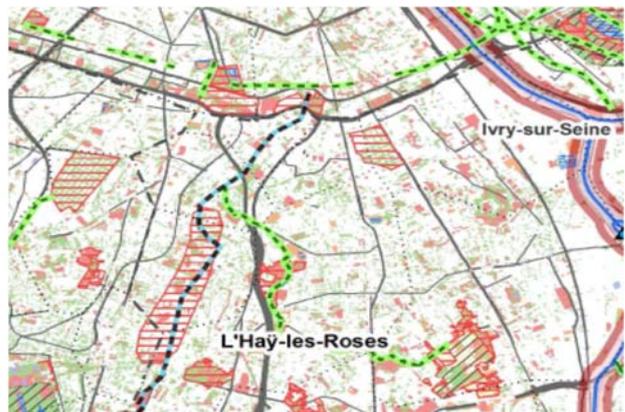
Trames vertes et bleues

Sur le territoire d'études, deux éléments sont à noter :

- Un secteur reconnu pour son intérêt écologique en contexte urbain, correspondant au parc des Hautes-Bruyères et abritant une diversité biologique supérieure aux territoires urbanisés environnants, sans pour autant constituer un réservoir de biodiversité.

- La présence d'une liaison reconnue pour son intérêt écologique en contexte urbain, la coulée verte Bièvre-Lilas, reliant de grands espaces verts intra et périurbains (grands parcs et grands cimetières végétalisés). Le PLU de Villejuif établit par ailleurs une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur, en intégrant la liaison verte Hautes-Bruyères et Parc des Lilas et la liaison le long de l'autoroute A6. Cette OAP consiste à favoriser le maintien des espaces verts et de leur écosystème. Un couloir en pleine terre de 20 mètres de large est ainsi prévu dans la ZAC et ouvert aux circulations douces. L'OAP prévoit également des règles telles que :
 - Maintenir ou créer des alignements d'arbres
 - Développer des retraits paysagers dans les quartiers pavillonnaires
 - Aménager et gérer les éléments de paysages protégés
 - Favoriser des parcours de circulations actives qui soient également support de biodiversité
 - Assurer la végétalisation et la gestion des eaux sur les espaces publics majeurs.

Carte extraite du Schéma régional de cohérence écologique



Risques

Plusieurs risques se cumulent sur le secteur d'études :

- Le risque mouvement de terrain est faible sur le secteur mais correspond aux zones d'anciennes carrières, sur le site de l'IGR et sur une partie du Parc des Hautes Bruyères ;
- Le risque inondation par ruissellement en secteur urbain est également présent sur l'ensemble de la commune, en raison de la faible perméabilité des sols et de l'importante imperméabilisation du territoire.

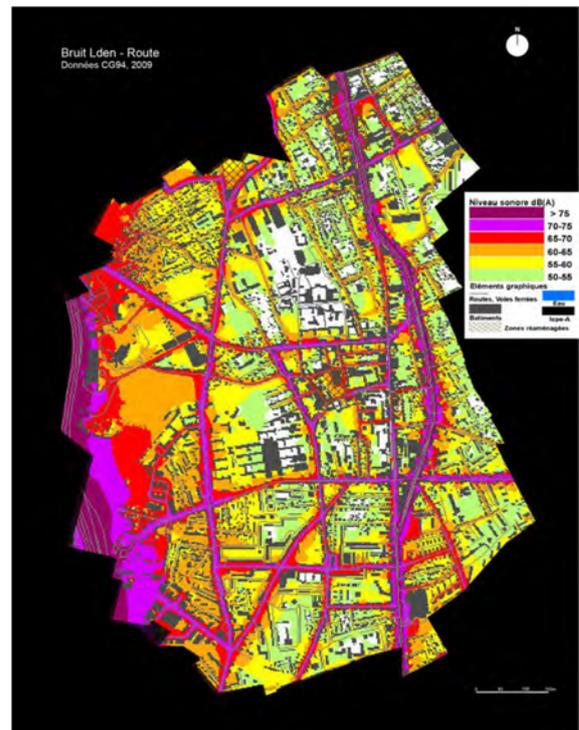
Pour ces deux risques naturels, deux plans de prévention des risques ont été mis en place.

- Le risque technologique dû au transport de matière dangereuse, notamment via l'autoroute A6 et par la RD 161 et RD 148 passant respectivement au nord et au sud du site d'étude.
- Le risque industriel avec la présence de trois installations classées pour la protection de l'environnement au nord du PUIS, l'IGR et l'INSERM, et une au sud-est, la société Billon.
- Le risque de contamination des sols consécutif à l'exploitation de carrières au nord de la Redoute. Sur le site de la Redoute, une étude menée en 2012 a conclu à la présence d'un site de contamination probablement liée à la présence d'une cuve aérienne de fioul. Le site est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement concernée par les rubriques : stockage de poudres, explosifs et autres produits explosifs, stockage en réservoirs manufacturés de liquides inflammables, et installation de combustion. Le traitement des pollutions constatées sera adapté aux usages programmés sur le site.

Nuisances

Les principales nuisances concernant le site sont sonores et de qualité de l'air avec la présence de grands axes de circulation et notamment l'autoroute A6 qui longe le site du PUIS, avec une largeur d'impact de 300 mètres. Un plan de prévention du bruit dans l'environnement a été élaboré par la CAVB, définissant des zones à enjeux, mais aussi des zones calmes où il est important de maîtriser l'évolution de cette exposition.

Carte des nuisances sonores (source CD 94)



Le PUIS subirait un bruit de 70 à 75dB(A), si rien n'est fait pour l'en protéger.

Une attention particulière devra être portée aux voies perpendiculaires à l'autoroute afin d'éviter de provoquer un effet « couloir de bruit », faisant pénétrer les nuisances au sein de la ZAC.

L'axe A6 (portions A6B et A6A) est source d'émission importante de polluants atmosphériques : en premier lieu, le dioxyde d'azote (NO₂), mais aussi les particules fines (PM₁₀ et PM_{2,5}) voire le benzène, avec des dépassements des valeurs réglementaires.

En terme d'exposition de proximité, le dépassement des valeurs s'observe jusqu'à quelques mètres de l'infrastructure routière (cas du benzène), à une centaine de mètres (cas des particules), voire un peu plus pour le dioxyde d'azote.

En outre, selon les vents, la dispersion de cette pollution peut être plus ou moins forte. Il faut donc se poser la question de l'arrivée d'établissements accueillant des personnes sensibles (hôpitaux, maisons de retraite, crèches et structure d'accueil petite enfance, écoles) sur le site, conformément à la recommandation du SDRIF.

Une étude des zones de multi-nuisances a été menée à l'IAU Île-de-France à partir d'un maillage du territoire de 500 mètres de côté. Dans les deux mailles concernant le site, l'une sur Cachan, l'autre sur Villejuif, il apparaît que :

- A Cachan, 66 % de la maille est concernée par un dépassement des valeurs réglementaires pour la qualité de l'air ; 52 % de la maille est concernée par un dépassement des valeurs limites réglementaires pour le bruit des transports routiers.
- A Villejuif, 31 % de la maille est concernée par un dépassement des valeurs réglementaires pour la qualité de l'air ; 12 % de la maille est concernée

par un dépassement des valeurs limites réglementaires pour le bruit des transports routiers.

Bien que ce secteur ne soit pas identifié comme étant un « point noir environnemental » (maille comprenant trois nuisances ou plus), celui-ci est néanmoins doublement impacté par la pollution de l'air³ et le bruit routier⁴. Une attention particulière devrait donc être portée à ces facteurs environnementaux au moment de la conception des constructions nouvelles (orientation des bâtiments, des ouvrants...).

³ La pollution de l'air est estimée par un indicateur synthétique de dépassement des valeurs réglementaires pour 5 polluants (PM₁₀, PM₂₅, Ozone, NO₂, benzène) pour au moins une année (sur la période 2010-2012) (Source : Airparif).

⁴ Le bruit est un indicateur synthétique de dépassement des valeurs limites en Lden prises en application de la Directive européenne 2002/49/CE, pour la période 2006 – 2012, pour les quatre sources de bruit (routes, voies ferrées, aéronefs et ICPE) (Source : BruitParif)

II. Potentiels de mutation

Positionnement du site dans les documents d'urbanisme

Le PUIS se situe au cœur d'un territoire à fort potentiel de densification. De nombreux outils ont été mis en place pour organiser sa mutation, notamment

au travers de l'opération d'intérêt national en cours de création.

SDRIF Objectif

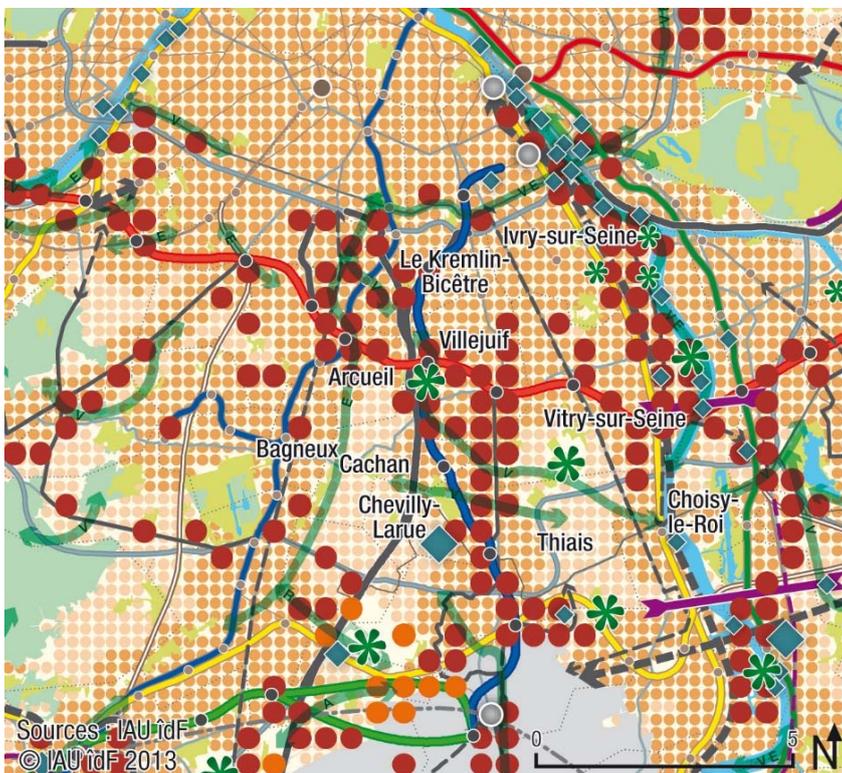
Accélérer la modernisation des polarités d'enseignement supérieur et de recherche :

- Moderniser et renouveler les sites et établissements d'enseignement supérieur et de recherche ;
- Favoriser les rapprochements pour encourager les collaborations et mutualiser les équipements ;
- Permettre la coopération avec le tissu économique :
- La modernisation et l'équipement des établissements d'enseignement supérieur seront donc poursuivis (Condorcet, Saclay,

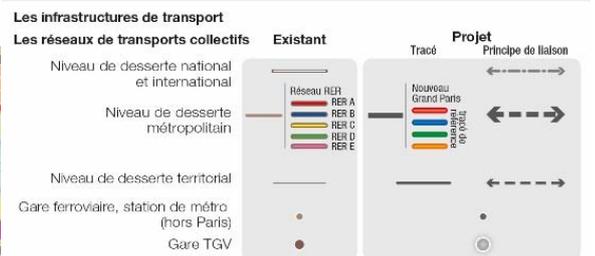
Paris intra-muros, Marne-la-Vallée-Créteil, Cergy) afin d'améliorer les conditions d'accueil des étudiants et développer l'offre de services indispensables à la vie étudiante.

- Une recomposition de l'offre régionale d'enseignement supérieur doit être encouragée dans un souci de lisibilité et de cohérence spatiale. Elle privilégiera le regroupement géographique des implantations et un renforcement de certains pôles (Évry, Sénart-Melun, Nanterre, etc.)

Carte de destination générale des sols



Relier et structurer



Polariser et équilibrer



Préserver et valoriser



Orientations

- Les grands équipements, fortement générateurs de déplacements de personnes, doivent se localiser de manière préférentielle à proximité d'une gare du réseau de transport en commun de niveau métropolitain ;

- La densification de l'existant est à privilégier par rapport à des extensions nouvelles ;

- La requalification des équipements, sous réserve que leur insertion et leur localisation soient adaptées, doit être préférée à la réalisation d'une opération nouvelle, ceci afin d'empêcher le développement de friches ;

- L'intégration environnementale des grands équipements doit être assurée afin de minimiser les impacts sur l'eau, l'air, l'espace, l'énergie, ainsi que la production de déchets, et afin de réduire leur impact écologique et visuel sur le paysage, conformément aux dispositions régissant les études d'impact.

Deux orientations réglementaires du Sdrif concernent directement le site :

- Secteur à fort potentiel de densification : ces secteurs 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 réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat.

- Quartier à densifier à proximité d'une gare : à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15 % :

- de la densité humaine ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements/hectare doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé. En 2012, la commune de Villejuif présente une densité de 176,2 logements/hectare.

SCOT

Non concerné.

PLU

Le PLU de Villejuif a été approuvé le 16 décembre 2015. Le site du PUIS se situe au sein de la ZAC Campus Grand Parc, et s'inscrit en zone UEa -de même que l'IGR- tandis que son environnement direct est classé en zone N à l'est et au sud, en zone UAa au nord.

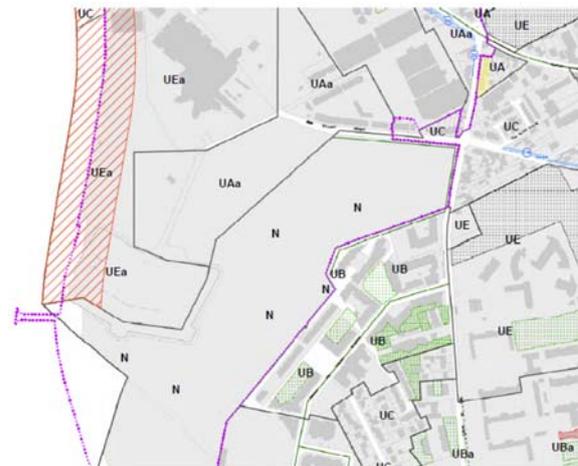
La zone UEa correspond à un secteur à dominante d'activités et de recherche, comprenant des équipements et de l'habitat pour l'hébergement de publics spécifiques liés à ces activités. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 40 mètres.

La zone N correspond aux secteurs d'espaces verts et de loisirs du territoire. Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'accueil du public, aux circulations, et celles correspondant aux abris de jardins (dans la limite de 5 m² de surface de plancher) sont autorisées.

La zone UAa est dédiée à la structuration d'un secteur urbain dense dans une partie du secteur opérationnel du projet de la ZAC Campus Grand Parc. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 40 mètres.

L'élaboration et la révision du PLU seront une compétence de l'EPT à terme.

Extrait du PLU de Villejuif



PLH

Le programme local de l'habitat intercommunal a été adopté en décembre 2009 sur le territoire de la communauté d'agglomération du Val de Bièvre pour la période 2010-2015. Il a été prolongé pour une durée de 2 ans jusqu'en 2017 avec un contenu réactualisé. Les prévisions de construction sont de 3 000 logements supplémentaires. Sur la dernière période, les résultats ont dépassé les objectifs

(7 416 logements livrés pour un objectif initial de 7 335 logements)⁵.

Le PLH comprend quatre axes d'interventions :

- Produire une offre nouvelle diverse et abordable pour un parcours résidentiel de qualité ;
- Tenir compte de l'évolution des modes de vies en construisant les réponses adaptées aux besoins spécifiques des habitants du Val de Bièvre ;
- Promouvoir l'innovation et la qualité urbaine et environnementale de l'habitat en milieu dense ;
- Se doter des outils de connaissance de suivi et d'animation du programme local de l'habitat.

Parmi les actions proposées, certaines sont plus ou moins lourdes : poursuivre le travail d'accueil et d'information sur le logement ; créer une conférence intercommunale du logement ; participer à la requalification des quartiers d'habitat social par le biais d'opérations d'intérêt communautaire ; soutenir les actions d'accompagnement spécifique, etc.

L'élaboration et le suivi du PLH seront une compétence de la MGP à compter de 2017.

PLD

La communauté d'agglomération du Val de Bièvre a approuvé en 2006 un plan local de déplacement comprenant quatre objectifs :

- Renforcer l'attractivité des transports collectifs
- Établir une politique cohérente de stationnement au sein du territoire
- Requalifier l'espace public et favoriser les déplacements à pied et à vélo
- Sensibiliser et informer sur l'ensemble des modes de transport.

Pour répondre à ces objectifs, un certain nombre d'actions ont déjà été réalisées : la création des bus gratuits Valouette, la définition de normes de stationnement automobile et vélo à intégrer dans les PLU, etc. Le PLD est, depuis, arrivé à son échéance et sa révision est au cœur des réflexions actuelles du nouvel établissement public territorial.

CDT

Le contrat de développement territorial « Campus Sciences et Santé » conclut un travail partenarial entre l'État, la Conférence territoriale de la Vallée Scientifique de la Bièvre (VSB) et les collectivités, signé en 2013. Il concerne 8 villes (celles du CA de

Val de Bièvre et Bagneux) mais s'inscrit dans le territoire de référence de la VSB. Deux objectifs apparaissent :

- Une dynamique urbaine forte et équilibrée, articulée autour de l'arrivée du GPE (installations des gares, nombreuses ZAC...) ;
- Le développement d'un pôle d'innovation et de développement économique du Grand Paris, sur la thématique de la Santé.

OIN

L'État, sur le secteur du Campus Grand Parc, est sur le point de créer une opération d'intérêt national afin de s'assurer de la bonne coordination des interventions et de favoriser la réalisation d'un projet d'ampleur valorisant le site de la Redoute, intégrant le PUIS. Cet outil permettra à l'État d'accélérer les opérations en prenant la main sur les permis de construire et la maîtrise des sols.

CIN

Le contrat d'intérêt national « Santé / Vallée scientifique de la Bièvre » est un cadre de partenariats et d'engagements réciproques, autour de projets et d'une méthode de travail. Ce CIN porte sur la période 2016-2022 et correspond à la période de travaux et de mise en service du Grand Paris Express et à l'ouverture en 2022 de la gare Villejuif IGR (lignes 15 puis 14). Il rassemble des signataires divers que sont l'État, les collectivités territoriales, leurs partenaires économiques et opérateurs de l'aménagement, les institutions universitaires, scientifiques et hospitalières (Université Paris-Saclay, CEA, IGR, association Cancer Campus...). Ce CIN a été signé le 4 juillet 2016.

Par le CIN, les signataires s'engagent à :

- Mettre en œuvre les projets du socle académique, scientifique et hospitalier, support au développement des activités de santé dans la vallée scientifique de la Bièvre, parmi lesquels :
 - o Moderniser et conforter les installations du pôle santé de l'université Paris-Sud (notamment avec la construction du PUIS). Les études pré-opérationnelles du PUIS doivent être conduites en 2016 et 2017, en lien avec la mobilisation du foncier de la Redoute ;

⁵ Source : Agglomération du Val de Bièvre

- o Renforcer les plateformes utiles au développement de la recherche académique et privée, notamment avec les projets initiés par Gustave Roussy (plateforme préclinique PRECAN).
- Elaborer une stratégie d'innovation ouverte, notamment dans les domaines d'excellence comme la lutte contre le cancer, et de développement économique de la filière santé ;
- Coordonner les interventions, notamment au plan de l'aménagement, pour créer les conditions territoriales de développement des activités scientifiques et économiques en santé dans la Vallée scientifique de la Bièvre.

Liste des membres du CIN

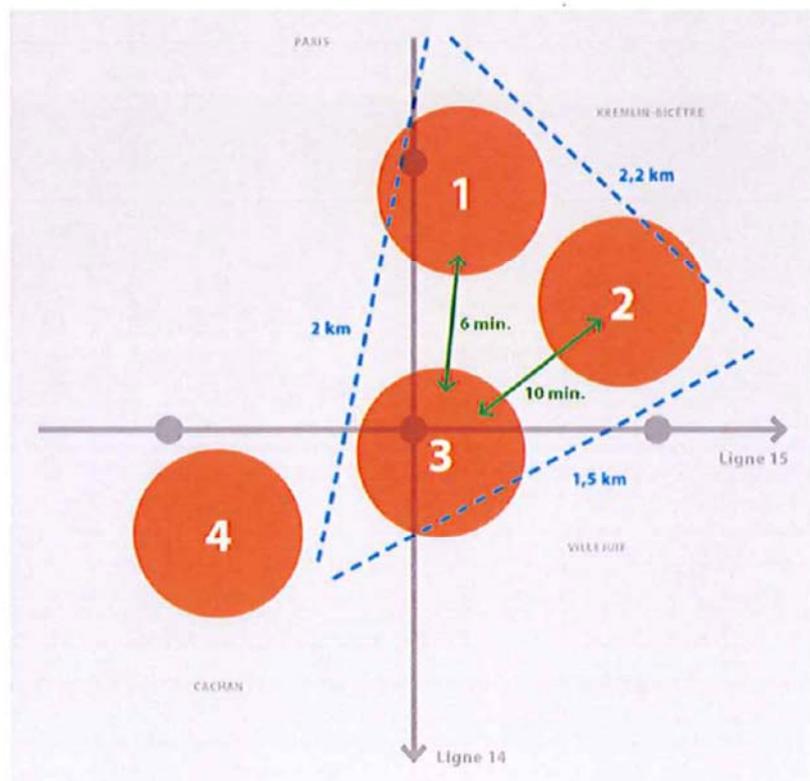
- L'État ;
- Le Territoire Grand Orly Val de Bièvre Seine-Amont (Territoire 12) ;
- Villejuif, Le Kremlin-Bicêtre, Cachan ;
- Pour les autres villes de la Vallée Scientifique de la Bièvre, la Conférence des projets de la Vallée Scientifique de la Bièvre ;
- La métropole du Grand Paris ; le département du Val-de-Marne ;
- L'Université Paris-Saclay et, parmi ses membres l'Université Paris-Sud, le CEA et l'Inserm ;
- L'Institut Gustave Roussy, l'APHP, le Centre chirurgical Marie-Lannelongue (CCML) ;
- L'association Cancer Campus, Sadev94 ;
- La CCI du Val-de-Marne, Sanofi, MEDICEN et l'ARS Île-de-France.

Schéma urbain du Campus santé, extrait du CIN

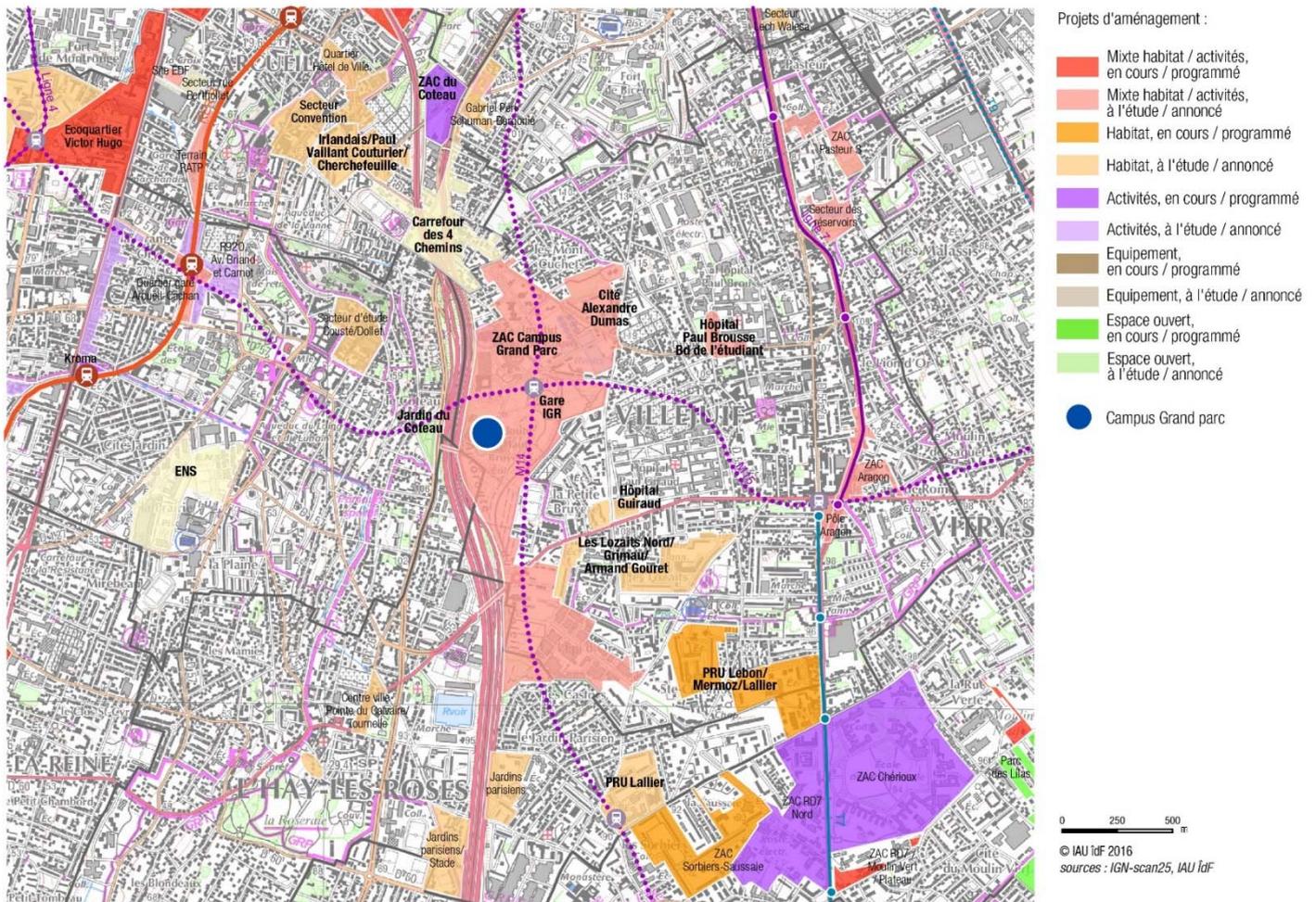
Schéma 02

Schéma urbain du Campus santé

- 1 ● APHD – DHU Torino
● U-PSUD – Faculté de Médecine
- 2 ● APHP – CHB & DHU Hepatinov/CellSpace
● U-PSUD/Inserm – CESP
● Sup. Biotech
● Centre CNRS de Villejuif
● Villejuif BioPark
- 3 ● Gustave Roussy
● Cancer Campus
● U-PUISD – PUIS (projet)
- 4 ● U-PSUD – IUT de Cachan



Projets d'aménagement



La Redoute des Hautes Bruyères s'inscrit dans un territoire de projets, celui de la ZAC Campus Grand Parc, avec notamment l'ouverture en 2022 d'une nouvelle gare du Grand Paris Express. Les environs du site sont marqués par la présence de grands

quartiers d'habitat social dont bon nombre font l'objet d'opérations de requalification académique et privée, notamment avec les projets initiés par Gustave Roussy (plateforme préclinique PRECAN)

Infrastructures de transport

Future Gare Villejuif Institut Gustave Roussy – Travaux en cours



Crédit photo : Amélie Rousseau – IAU idF

Gare de Villejuif Institut Gustave Roussy

Distance au PUIS : 400 m

Programme : cette gare mettra en correspondance la ligne 15 Sud et la ligne 14 du Grand Paris Express. A terme, il est prévu que sa fréquentation atteigne 100 000 voyageurs par jour, et entre 10 et 15 000 en heure de pointe. L'accessibilité du site par les transports en commun va connaître une très forte progression.

La gare accueillera environ 1000 m² de commerces et services dont 150 m² en rez-de-chaussée et 780 m² au 1^{er} sous-sol.

Une restructuration du réseau de bus accompagnera son ouverture.

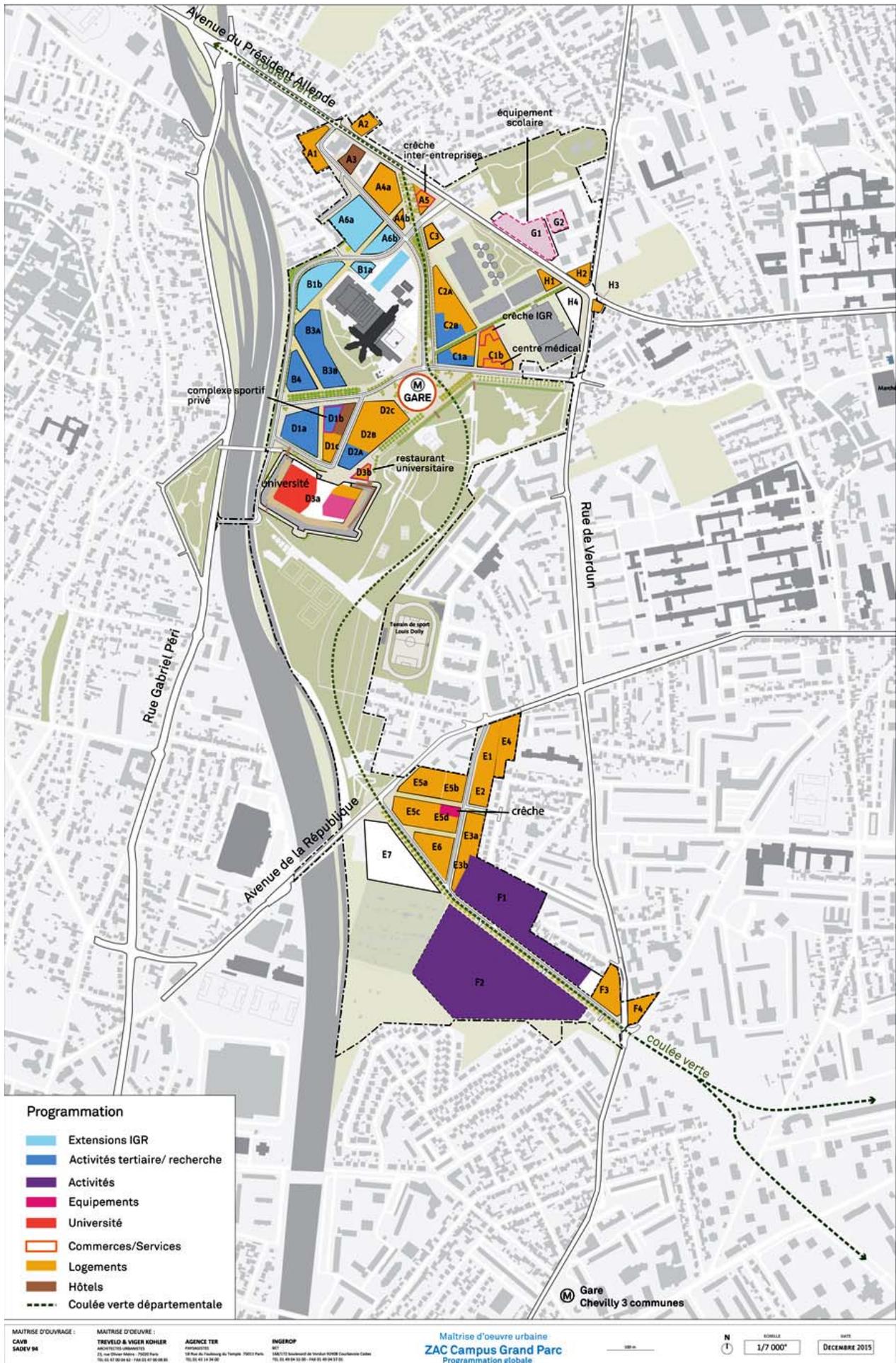
Temps de déplacement depuis la gare :

Vers les gares de :	2016	2024
Aéroport d'Orly	56 mn	10 mn
Aéroport Charles de Gaulle	1 h 14 mn	49 mn
Future gare d'Orsay Gif	1 h 8 mn	26 mn
Faculté de médecine de Paris Sud au Kremlin-Bicêtre	20 mn	3 mn
I. Curie RER B Luxembourg	30 mn	20 mn
I. Curie Gare de St Cloud	59 mn	16 mn
APHP Hôpital St Louis	41 mn	22 mn
APHP Hôp. Pitié Salpêtrière	37 mn	16 mn
APHP futur Hôpital Nord	1 h	28 mn
APHP Hôpital Cochin	27 mn	17 mn
APHP Hôpital G. Pompidou	45 mn	27 mn

Source : www.societedugrandparis.fr/carte

Aménageur : Société du Grand Paris

Date de livraison : 2022 pour la ligne 15 Sud, et 2024 pour la ligne 14



Habitat et activités

ZAC Campus Grand Parc⁶

Vocation mixte habitat / activités / équipements. Le site de la Redoute des Hautes Bruyères est inclus dans le périmètre de la ZAC. Elle est confiée à un opérateur unique, la SADEV 94, qui coordonne les actions foncières, d'aménagement, et les études urbaines et de programmation.

Programme :

- 150 000 m² de bureaux et locaux d'activités
- 3 300 logements, dont 27 % sociaux et environ 300 logements spécifiques (résidences services, foyers de jeunes travailleurs, logements étudiants). Une résidence conventionnée de 150 logements étudiants devrait prendre place sur le site de la Redoute, à proximité des bâtiments d'enseignement.
- 30 000 m² d'équipements, commerces et services, dont un équipement culturel sur le site de la Redoute (dont la programmation n'est pas arrêtée). Un équipement sportif privé sera accessible à proximité. La ZAC inclut en outre la création de deux groupes scolaires dont un sur site au nord, de trois crèches, une PMI et une maison médicale.
- Les commerces de proximité prendront place en rez-de-chaussée des immeubles neufs, principalement le long de l'Allée du parc bordant l'IGR à l'est.
- Entre 15 et 20 000 m² de locaux universitaires (PUIS) sur le site de la Redoute. Les études préalables à l'implantation de nouveaux locaux d'enseignement de l'Université Paris Sud sont réalisées par l'Epaurif pour le compte de l'Université Paris Sud.
- Création d'une plateforme technologique sur le site de l'IGR (5 000 m²).
- Le transfert sur le site du Centre chirurgical Marie Lannelongue, implanté au Plessis-Robinson, est à l'étude.
- Le programme inclut l'aménagement de voies nouvelles et de promenades sur le site, ainsi que la réorganisation de la desserte en bus avec 7 lignes nouvelles et deux terminus à

proximité de l'IGR et de la Redoute. Le passage sous l'autoroute sera rouvert. Le projet initial prévoyait également l'ouverture d'une voie départementale au sud du parc desservant la zone d'activité située à l'extrême sud de la ZAC, requalifiée depuis en coulée verte.

- Le stationnement aérien sera maintenu jusqu'à l'ouverture de la nouvelle gare puis limité à 351 places pour l'IGR, et 240 places tous publics. Un parking souterrain de 500 places mutualisé entre l'IGR et l'université est projeté dans le prolongement de la rue Edouard Vaillant.
- La création d'un échangeur autoroutier complet au nord de la ZAC et d'un demi-échangeur au sud sont à l'étude, de même que celle d'une passerelle au-dessus de l'autoroute A6 menant à Cachan.
- 2,7 ha prélevés sur le territoire du parc au nord de la Redoute seront construits. En contrepartie, 5,9 ha de parc supplémentaires seront ouverts au public, sur le pourtour de la Redoute et en vis-à-vis des programmes de logement du sud de la ZAC.

Aménageur : SADEV 94

Date de livraison des lots entre la gare et la Redoute : 2022

⁶ Source : Délibérations du 21 décembre 2015 du conseil de la Communauté d'Agglomération Val de Bièvre.

Activités

ZAC du Coteau (Arcueil), récemment livrée

Distance au PUIS : 1 300 m

Vocation principale : activités. Situation entre l'A6a et l'A6b, sur une emprise autrefois occupée par l'INRETS.

Programme :

141 logements livrés

69 500 m² de locaux d'activités, dont 3 000 de commerces

16 400 m² d'espaces verts

Création d'une place publique d'entrée de ville et d'une voie nouvelle de desserte de l'opération ; désenclavement du parc départemental du Coteau.

Couverture de l'A6b et extension de 2 ha du parc.

Aménageur : SADEV 94

Date de livraison : 2016 pour les logements

Quartiers en politique de la ville

Cité Alexandre Dumas (Villejuif)

Distance au PUIS : 600 m

Cité située entre l'IGR et le parc du 8 mai 1945, qui a été réhabilitée. Elle est incluse dans la ZAC « Campus Grand Parc ». Elle comporte 294 logements collectifs sociaux et 288 chambres au sein d'un foyer de travailleurs migrants.

Programme :

Un projet de démolition-reconstruction est en cours d'élaboration, conjointement avec les services de l'État et le Conseil départemental. La reconstitution est prévue sur la ZAC et le long de la RD.

Le bâti et les espaces extérieurs sont à requalifier.

Bailleurs : Logirep et Adoma (foyer)

Cité Alexandre Dumas



Credit photo : Amélie Rousseau - IAU IDF

Quartiers Lozaitz Nord-Grimau-Gouret (Villejuif)

Distance au PUIS : 500 m

Quartiers situés au sud-est du parc des Hautes Bruyères, qui rassemblent 2 360 habitants. Le quartier Gouret est partiellement inclus dans le périmètre de la ZAC Campus Grand Parc.

Programme :

Projet de démolition-reconstruction de la barre rue Armand Gouret dans le cadre de la ZAC, piloté par l'agglomération. Le nombre de logements construits sera plus important que l'offre actuelle. Le quartier concentre la population la plus pauvre de la commune.

Au sud de l'Hôpital Paul Guiraud, le quartier Lozaitz Nord est en cours de réhabilitation (385 logements). Des opérations de requalification des espaces publics (place Rodin, espaces verts de pieds d'immeubles, passages et halls) et de redynamisation commerciale sont en cours.

Bailleurs : Novigère, OPHLM Villejuif

La barre Armand Gouret



Credit photo : Amélie Rousseau - IAU IDF

Quartiers Lebon-Mermoz-Lallier (Villejuif et L'Haÿ-les-Roses)

Distance au PUIS : 1 200 m

Quartiers situés au sud-est du parc des Hautes Bruyères, qui rassemblent 2 840 habitants, retenus au titre du Nouveau programme national de renouvellement urbain.

Programme :

Des travaux de réhabilitation ont déjà été engagés sur ces quartiers, notamment la rénovation d'équipements et l'aménagement de la coulée verte. Des opérations de désenclavement sont prévues pour améliorer l'accessibilité de ce quartier en impasse, de requalification des espaces extérieurs (création d'une place de quartier et d'un parc) et de stationnement, et la création d'un nouveau groupe scolaire ainsi qu'un pôle petite enfance.

Bailleurs : OPHLM Villejuif, Batigère

Quartier Lallier (L'Haÿ-les-Roses)

Distance au PUIS : 1 600 m

Quartier situé au sud du parc des Hautes Bruyères, qui rassemble 1 460 habitants, retenu au titre du Nouveau programme national de renouvellement urbain.

Programme :

En cours : réhabilitation et résidentialisation des bâtiments de logements sociaux, désenclavement avec la création d'une nouvelle voirie, diversification de l'habitat.

Bailleur : groupe Valophis, I3F

Quartiers Gabriel Péri/Schuman-Bergonie (Gentilly et Le Kremlin-Bicêtre)

Distance au PUIS : 1 300 m

Situés au nord du parc des Hautes Bruyères, ces quartiers rassemblent 2 200 habitants. Ils font l'objet d'un programme de renouvellement urbain d'intérêt régional.

Programme :

Démolitions / reconstructions de logements, développement d'espaces verts en cœur de quartier, requalification des espaces extérieurs, réhabilitation et désenclavement.

Bailleur : OPHLM Kremlin-Bicêtre

Quartiers Irlandais - Paul Vaillant Couturier-Cherchefeuille (Arcueil)

Distance au PUIS : 1 200 m

Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville.

Programme :

Requalification des espaces extérieurs.

Bailleur : OPALY

Quartier Lebon-Mermoz-Lallier



Credit photo : Amélie Rousseau - IAU IDF

Vue sur les quartiers sud depuis le parc



Credit photo : 34 citywens.com

Equipements

Hôpital Paul Guiraud

Distance au PUIS : 700 m

Construction d'un ensemble immobilier sur un terrain vacant au sud-ouest du site de Villejuif du groupe hospitalier.

Programme :

Construction d'un ensemble de 204 logements, dont 126 en accession à la propriété et 78 en locatif. L'hôpital disposera de 27 logements réservés pour ses agents. L'opération inclut une nouvelle crèche de 100 berceaux et une salle de sport pour le personnel de l'hôpital.

Aménageur : Groupe Valophis

Date de livraison : 2017

Valorisation de la Bièvre

Depuis 2000, la Communauté d'agglomération de Val de Bièvre, intégrée depuis le 1er janvier 2016 à l'EPT12, s'est vue confier la compétence « valorisation, réouverture et entretien des cours d'eau ». Cette démarche d'aménagement a autant vocation à préserver l'environnement et la biodiversité qu'à améliorer le cadre de vie des habitants. En 2003, le Val de Bièvre a ainsi élaboré un schéma directeur de valorisation de la Bièvre pour permettre une réouverture de la rivière. Un premier tronçon de 180 mètres de long a pu être mis au jour avec la création du Parc des Prés à Fresnes. Deux autres nouveaux tronçons devraient être remis à l'air libre par le Conseil départemental à L'Haÿ-les-Roses sur 650m (ouvert au public depuis le 18 avril 2016) et dans le parc départemental du Coteau à Arcueil-Gentilly sur 610m (actuellement en cours d'étude). Des études de faisabilité ont été menées depuis 2011 par le Val de Bièvre, en partenariat avec les villes pour une réouverture de la Bièvre dans la ZAC Camille Desmoulins à Cachan.

Liaisons douces

Une coulée verte Bièvre-Lilas est en cours de réalisation entre le parc du Coteau de Bièvre à Arcueil / Gentilly, et le parc des Lilas à Vitry-sur-Seine. Ce projet, qui s'inscrit parmi les trames vertes et bleues régionales, est un axe vert de 14 km traversant des parcs (dont les Hautes-Bruyères) et dont certains tronçons ont déjà été réalisés, comme c'est le cas au Sud de Villejuif. L'itinéraire se développe tronçon par tronçon, à mesure des acquisitions foncières.

Maitrise d'ouvrage : Conseil département du Val de Marne

Chantier de construction sur la parcelle de l'hôpital Paul Guiraud

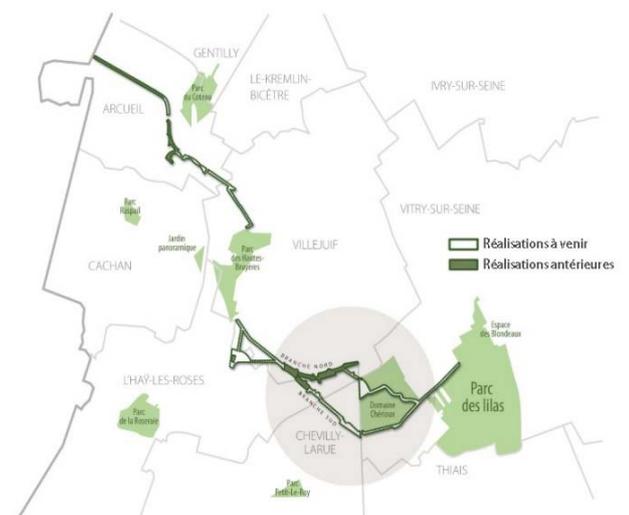


Credit photo : Amélie Rousseau - IAU idF

Communauté d'agglomération Val de Bièvre



Credit photo : Agglo-valdebièvre.fr



Carte extraite de www.valdemarne.fr

Projets à l'étude

Carrefour des Quatre Chemins (Arcueil)

Distance au PUIS : 650 m

Vocation : activités (nuisances liées à l'autoroute)

Veille foncière de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF).

Ecole Normale Supérieure de Cachan

Distance au PUIS : 1 200 m

Délocalisation de l'ENS sur Saclay en 2018 dans le cadre du Plan Campus. Les logements étudiants du CROUS seront maintenus. Des activités économiques en appui à Cancer Campus sont prévues, et de l'habitat pour lier les quartiers. A terme, un potentiel de 94 000 m² (en incluant les 19000 m² existants à recycler).

Hôpital Paul Brousse—boulevard de l'étudiant

Distance au PUIS : 1 100 m

Projet inscrit dans le projet de Contrat d'intérêt national « Santé / Vallée scientifique de la Bièvre ».

Soutenu par l'Inserm, l'APHP et le CNRS, ce projet vise le renforcement des forces de recherche du département-hospitalo-universitaire Hepatinov, avec le développement de CellSpace, plateforme R&D de construction d'organes par bio-ingénierie.

Le projet inclut la création d'un Institut de santé publique et le développement de logements et services pour les étudiants et chercheurs.

Jardin panoramique de Cachan

Distance au PUIS : 200 m

Projet présenté au titre des « 110 initiatives pour la métropole » par Paris Métropole en 2010, fondé sur plusieurs enjeux métropolitains : la situation de Belvédère, la présence d'une forte coupure urbaine avec l'autoroute, et l'inscription dans un réseau de circulations douces.

Le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse en bordure de la rue Gabriel Péri, des accès au parc des Hautes Bruyères en requalifiant l'entrée du parc et le passage existant sous l'autoroute.

Vue sur le carrefour des Quatre Chemins



Credit photo : Amélie Rousseau - IAU IDF

Rue Guy Môquet, en direction du Bio Park



Credit photo : Amélie Rousseau - IAU IDF

Jardin panoramique de Cachan



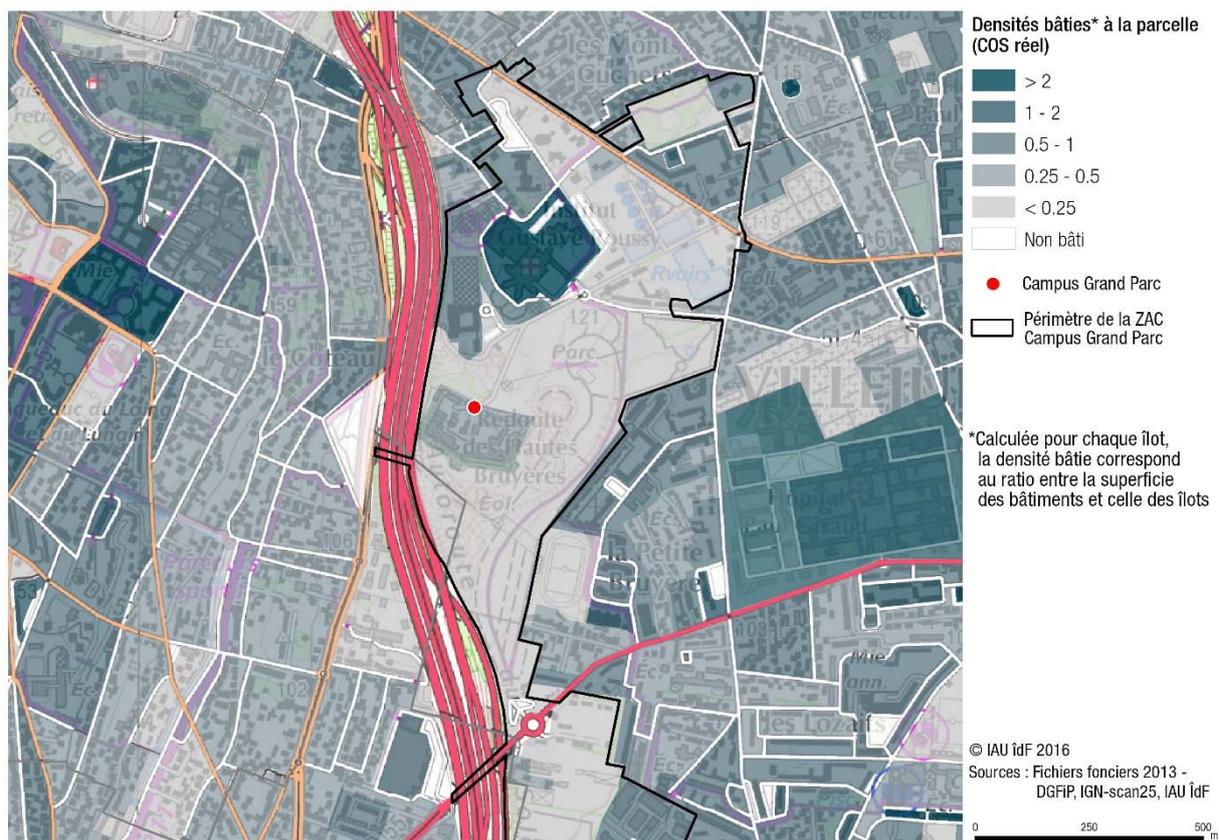
Credit photo : Amélie Rousseau - IAU IDF

Mutabilité foncière

Aux abords du site d'étude, l'ensemble des parcelles sont construites ou ont une vocation déjà bien

identifiée. Toutefois, un certain nombre d'entre elles restent encore densifiables ou mutables.

Densité bâtie

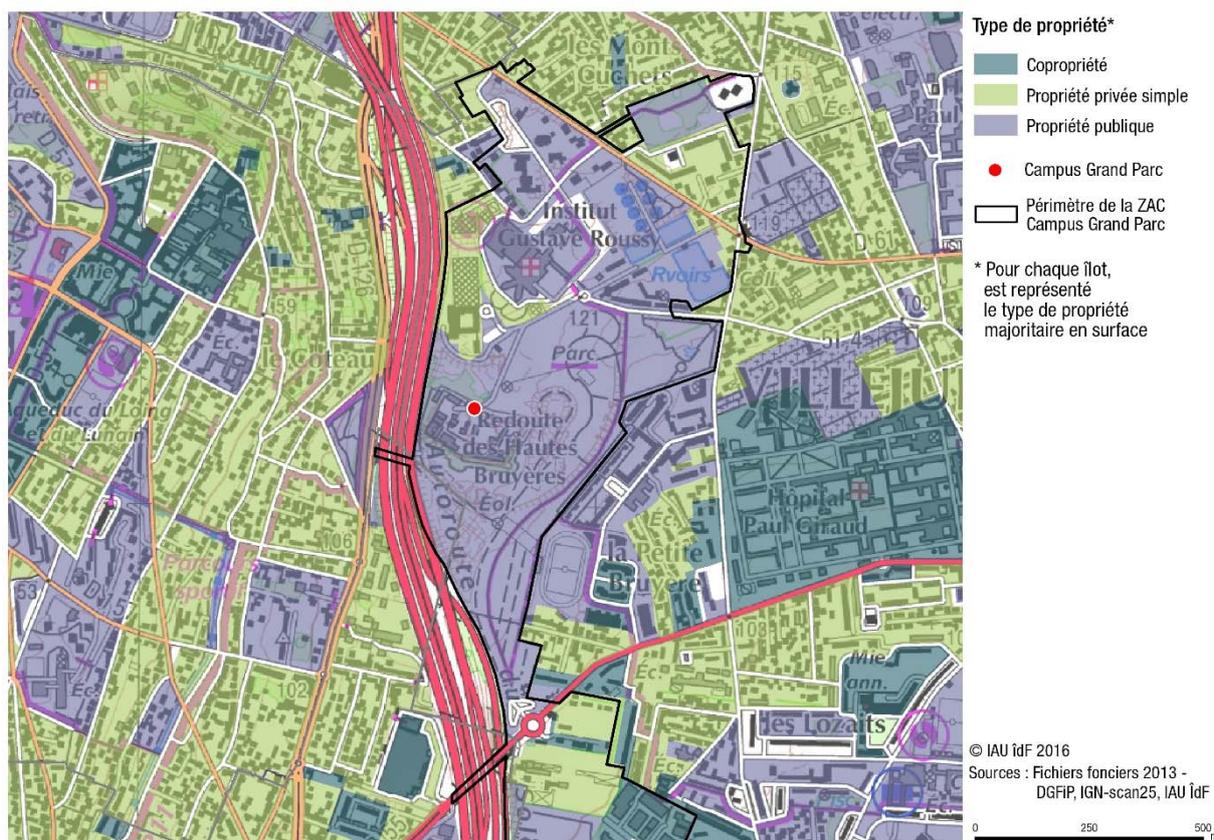


La densité aux abords directs du PUIS est très faible : en effet, si le site lui-même est aujourd'hui bâti, il est en revanche entouré du parc des Hautes Bruyères. Aux alentours du parc, côté Villejuif, le rapport entre les surfaces bâties et la superficie des îlots varie d'un ratio moyen à élevé (de 0,25 à 2). Le tissu est relativement morcelé, du fait de sa grande mixité mais aussi du fait des grandes emprises des équipements (hôpitaux, espaces verts, cimetières...) entre lesquels s'intercalent des îlots interstitiels surtout résidentiels.

En leur sein peuvent se retrouver imbriqués maisons individuelles (pavillonnaires ou mitoyennes), immeubles collectifs de différentes tailles et activités, ce qui explique la variabilité de la densité d'un îlot à l'autre. L'Institut Gustave Roussy se distingue par sa densité plus élevée, supérieure à 2, ainsi que l'hôpital Paul Guiraud, dans une moindre mesure.

A Cachan, la densité est plus homogène et relativement faible (de 0,25 à 0,5 pour l'essentiel), du fait d'un tissu régulier marqué notamment par des lotissements pavillonnaires.

Types de propriété



Les alentours du PUIS sont marqués principalement par la propriété publique, du fait des grandes emprises du Parc des Hautes-Bruyères, de l'Institut Gustave Roussy, du cimetière communal et de la présence d'ensembles d'habitat social. En-dehors de ces secteurs, la propriété privée simple ressort

d'avantage, notamment sur les zones d'habitat individuel. Il est intéressant de noter que relativement peu de copropriétés apparaissent dans le secteur d'étude, à l'exception de l'hôpital Paul Guiraud et de quelques immeubles de logements ou d'activités.

Détail des propriétés publiques autour du site d'étude

Bâtiment	Foncier	Propriétaire foncier	Gestionnaire
Redoute des Hautes-Bruyères	Public	État – Ministère de l'Intérieur / Préfecture de Police	-
Parc des Hautes-Bruyères	Public	Département du Val-de-Marne	
Institut Gustave Roussy	Public	Etablissement public	Personne morale privée
Réservoirs	Public	Ville de Paris	Syndicat des eaux d'Ile-de-France
Stade	Public	Commune de Villejuif	-
Jardin panoramique	Public	Commune de Cachan	-

Synthèse et enjeux

	Atout	Faiblesse	Opportunité	Menace
AMBIANCES	Parc Situation en belvédère Patrimoine bâti du fort	Stationnement sauvage Manque de perméabilité entre les quartiers	Un site de qualité à requalifier	Une zone cul-de-sac non valorisée
EQUIPEMENTS	Grands équipements de santé Etablissements d'enseignement supérieurs dans la santé et ingénierie Nombreux logements étudiants	Site à l'écart des polarités commerciales et de services	Déploiement de nouveaux équipements et services avec l'installation de la gare IGR	Concentration des commerces et services dans la gare
ACCESSIBILITE	Accès routier aisé depuis le sud	Trafic routier saturé Insuffisance du stationnement Stations de métro éloignées du site	Future gare IGR ligne 14 et 15 à 300 m	Flux piétons et routiers trop importants Stationnement insuffisant
ENVIRONNEMENT	Présence de trames vertes et bleues Faible vulnérabilité liée à la chaleur en ville	Pollutions sonores et qualité de l'air Risques liés au mouvement de terrain et contamination des sols	Liaisons vertes à établir entre la coulée verte Bièvre-Lilas et celle de Cachan	Augmentation de la chaleur en ville liée à la construction de bâtis plus denses
MUTABILITE	Nombreux outils d'aménagement et de planification dont OIN, CIN Nombreux projets : gare GPE, ZAC, quartiers en politique de la ville	Multiplicité des acteurs et des outils Grandes emprises d'équipements peu mutables	Secteur à enjeu fortement identifié Faibles densités	

Orientations

Face à ce diagnostic, plusieurs orientations sont proposées, tant pour requalifier l'existant que pour permettre la meilleure insertion possible du projet.

Améliorer les liaisons au sein du quartier et avec l'extérieur

Le site du PUIS est enclavé, du fait de la présence des hôpitaux, des activités, du parc des Hautes-Bruyères et de l'autoroute. Plusieurs préconisations apparaissent alors : la requalification de la voirie actuelle en liaison avec les centres villes voisins, la qualification des voies nouvelles desservant le site

avec une attention particulière pour les circulations piétonnes depuis la gare, le maillage entre la coulée verte en projet et celle de Cachan, via le Jardin Panoramique, permettant de relier les deux villes par les modes doux.

Construire le projet avec l'autoroute A6

L'autoroute A6 représente une véritable faiblesse environnementale pour le site. Toutefois, le projet peut se construire avec elle. Ainsi, pour valoriser le belvédère en favorisant une meilleure intégration de l'A6, il serait possible d'envisager la plantation

d'alignements d'arbres le long de l'autoroute et sur ses terre-pleins sans obstruer la vue vers la métropole.

De plus, pour que le projet ne subisse pas les nuisances liées à l'autoroute (bruits et qualité de l'air), il est important de penser en amont à l'orientation des bâtiments et de leurs ouvrants, et aux aménagements permettant de limiter la propagation du bruit.

Construire un quartier vivant, de jour comme de nuit

L'implantation d'un nouveau quartier aux abords de l'IGR va entièrement requalifier le site actuel et augmenter sa fréquentation puisque de nouveaux habitants et actifs y trouveront leur place. Toutefois, l'attractivité de ce quartier, de jour comme de nuit, pose question, et le risque d'enclavement est réel en-dehors des horaires d'activité. La présence de commerces et services dans la gare mais aussi en pied d'immeubles est déjà intégrée dans le projet de ZAC. Un lieu de convivialité au niveau de la place

d'armes de la Redoute pourrait être programmé au profit des étudiants, des habitants et actifs du secteur. Des commerces, services ou équipements ouverts à tous favoriseraient ainsi le lien entre la gare et la Redoute.

De même, afin que le quartier ne soit pas un îlot au sein de Villejuif, il est important de penser le rapport entre la ZAC et les quartiers alentours en évitant les ruptures urbanistiques trop importantes entre ces lieux, et en favorisant l'appropriation des nouveaux espaces par les habitants actuels de Villejuif et Cachan. Une bonne perméabilité de ces quartiers est donc souhaitable, via des liaisons piétonnes et routières.

De plus, pour que le lieu s'anime et puisse être emprunté par la coulée verte de jour comme de nuit, il serait souhaitable qu'une étude sur la sécurité du Parc et de ses environs soit menée afin d'identifier d'éventuelles zones sensibles.



L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE
EST UNE FONDATION RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE PAR DÉCRET DU 2 AOÛT 1960.

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49