

Secteur Lebon-Lamartine

MAITRISE D'OEUVRE URBAINE

Permis d'aménager

Notice descriptive

LEGENDE

--	--

REMARQUES

--

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

EPT GOBS
11 Avenue Henri Farman
BP 748
94398 Orly Aéroport Cedex



Echelle : 1/500

MAÎTRISE D'OEUVRE :

Marniquet Aubouin
21 rue Pixérécourt - 75020 Paris
tel : 01 48 05 53 25 - fax : 01 48 05 55 14
@ : atelier@marniquetaubouin.com



SAS TRANS-FAIRE
3 PASSAGE BOUTET - 94110 ARCUEIL
Tel : 01 45 36 15 00
contact@trans-faire.net
www.trans-faire.net

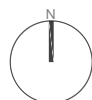
TRANS
FAIRE

TPFI
Bâtiment B 3 rue de la Renaissance
92160 ANTONY
Tel : 01 55 52 10 09
paris@tpfi.fr



Date: Mai 2024

Planche N°
Indice : PA-2



Sommaire

1. Etat initial du terrain	4
Le renouvellement urbain du quartier	10
2. Présentation du projet	12
Articuler le projet à différentes échelles	14
L'esprit du projet	16
Les lieux du projet	18
Les modes d'habiter	22
Rapport au sol et au paysage	24
Une ambition énergétique	27
Fonctionnement général	28

1. Etat initial du terrain

Localisation

Le site de projet est situé au Sud de la commune de Villejuif, limitrophe par la coulée verte avec l'Haÿ-les-Roses.

Un tissu largement hétérogène occupe le site et ses abords, où des tours et des barres (R+13) côtoient des maisons de ville (R+1).

Desserte

Le site est bien desservi en transport en commun :

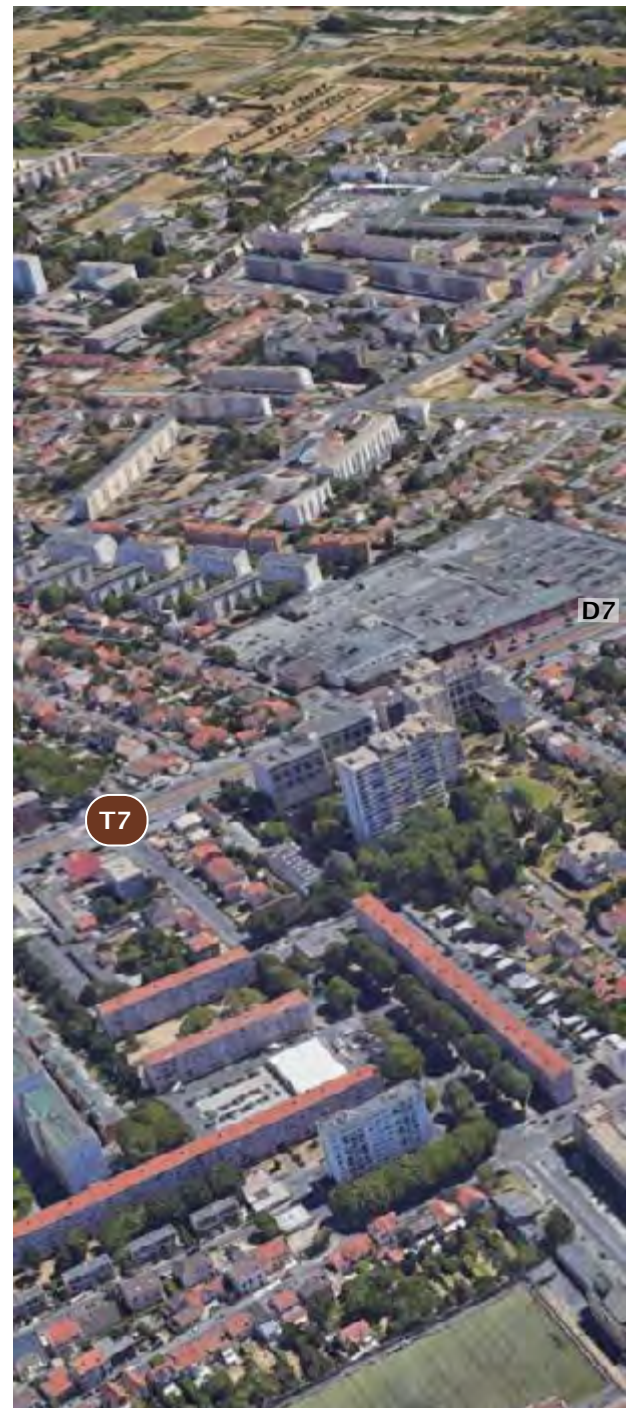
- par la proximité de la ligne de métro 7 (Villejuif – Louis Aragon)
- par une station de tramway T7 (Lamartine), au pied du site
- par de nombreux arrêts de bus localisés sur la Départementale 7 (N22 + 286 sur la rue Sainte-Colombe)

Ce quartier est aujourd'hui connecté au reste de la ville par la Rue Lamartine, une unique rue qui connecte la Départementale à la rue Sainte-Colombe.

Dimension sociale et architecturale

Il porte une dimension sociale forte depuis sa construction. C'est une part importante de son identité, aujourd'hui comme hier, et qui perdurera à travers le projet de renouvellement urbain.

C'est un quartier homogène qui a été conçu selon les principes d'aménagement de l'époque de la reconstruction : des grands collectifs organisés en 4 tours à R+13 et 3 barres à R+9, qui offrent des vues lointaines et des pièces d'eau confortables. Les 'vides' entre les bâtiments sont destinés à accueillir les équipements de proximité et des jardins généreux. Et inévitablement, des nappes de stationnement aux pieds des bâtiments.





Photographie aérienne du site

L'homogénéité du quartier : la limite de sa capacité à évoluer avec le reste de la ville et de la société

Le quartier Lebon Lamartine est un quartier de son époque, avec les avantages et inconvénients qui en sont inhérents. On retrouve les éléments disqualifiants génériques de ces quartiers :

- un quartier mono fonctionnel de logements sociaux, en rupture d'échelle et de forme avec les quartiers voisins
- une ambiguïté sur la propriété foncière entre les espaces publics et les espaces résidentiels du bailleur Valdevy
- une nappe de parking en entrée de quartier qui installe un espace de mise à distance avec l'environnement du quartier, des sols imperméabilisés avec des revêtements en enrobés vieillis et disqualifiants
- un rapport au sol inexistant

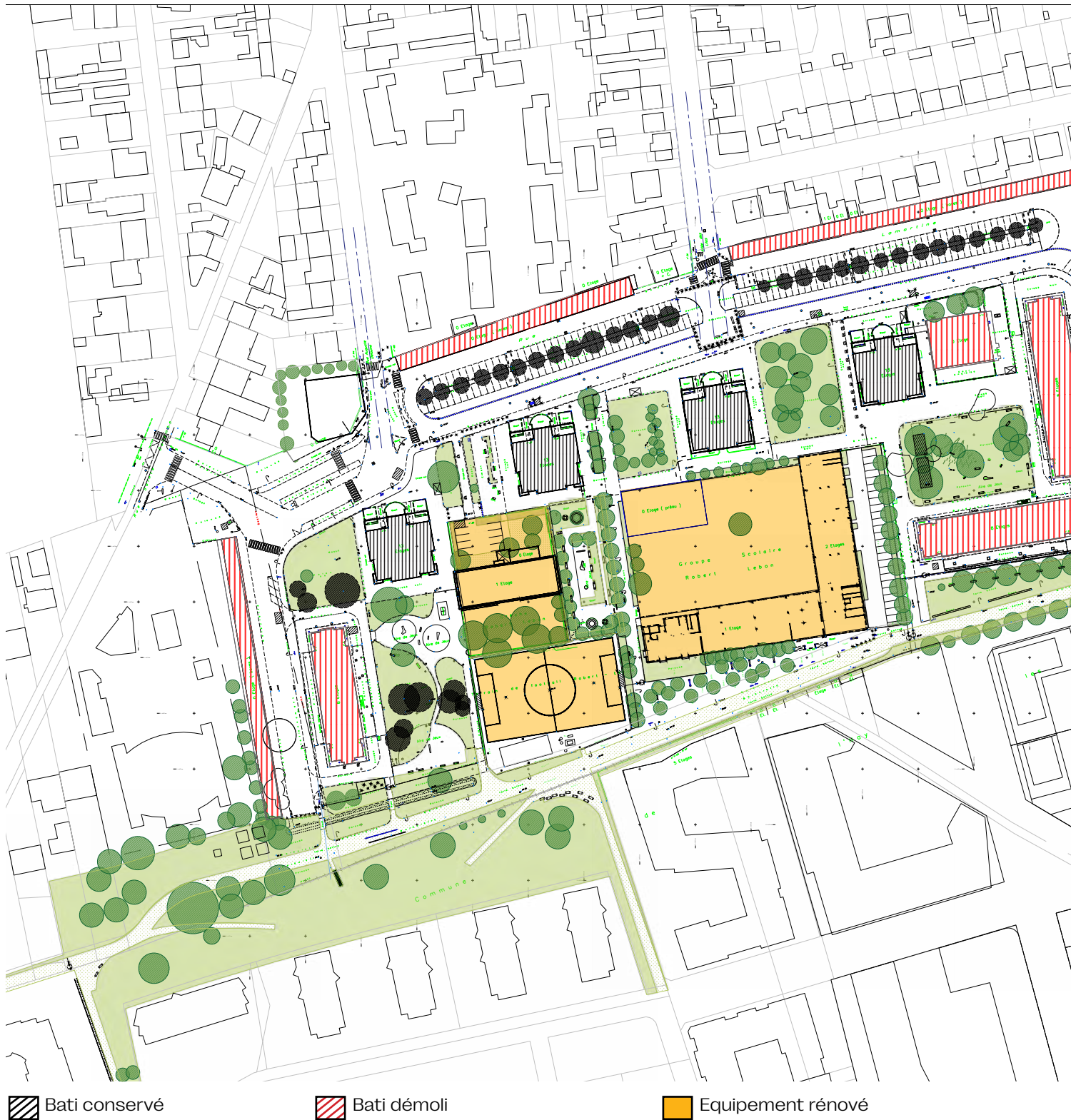
Mais c'est aussi un quartier qui bénéficie de qualités importantes sur lesquelles le projet de renouvellement va s'appuyer :

- un patrimoine paysager très présent : les arbres ont été plantés au moment de la construction du quartier. Ils ont pu se développer dans de bonnes conditions, en pleine terre, et sont aujourd'hui à pleine maturité. Les espaces de jardin donnent des vues changeantes depuis les logements, qui sont appréciées des habitants.
- un patrimoine bâti dont la réhabilitation va permettre la permanence et l'amélioration du confort de vie des habitants avec la rénovation thermique, l'adjonction de balcons et le réaménagement des espaces de rez de chaussée pour accueillir des locaux communs, vélo et locaux à destination d'activités en lien avec l'Economie Sociale et Solidaire

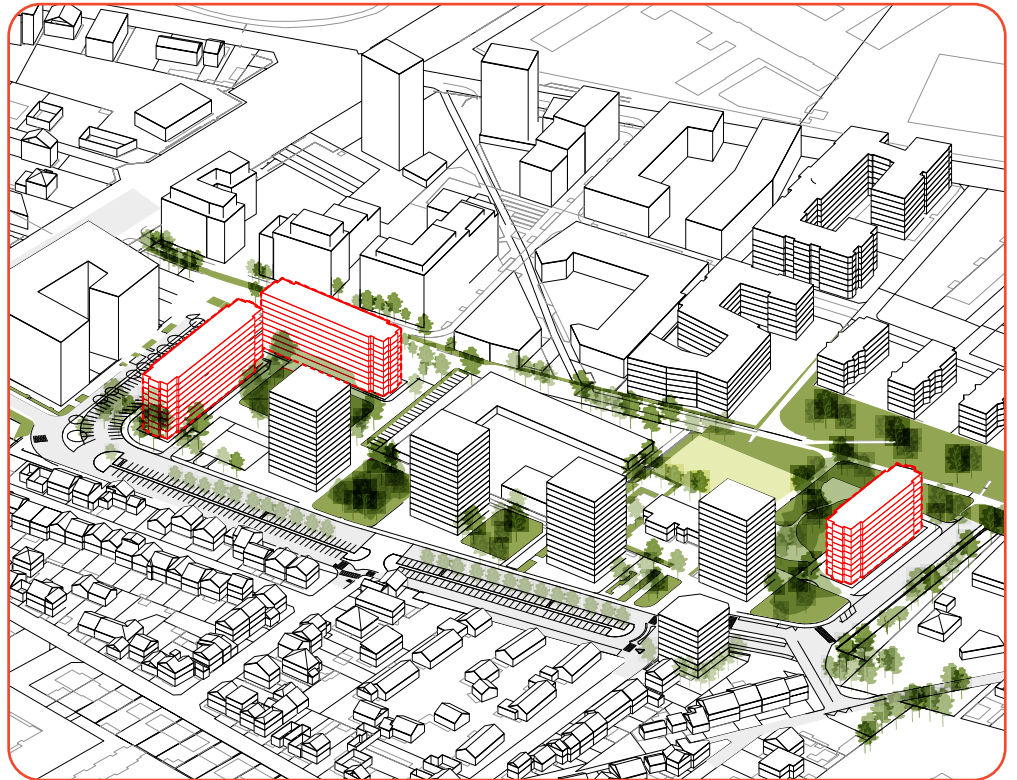




Lebon Lamartine - plan existant

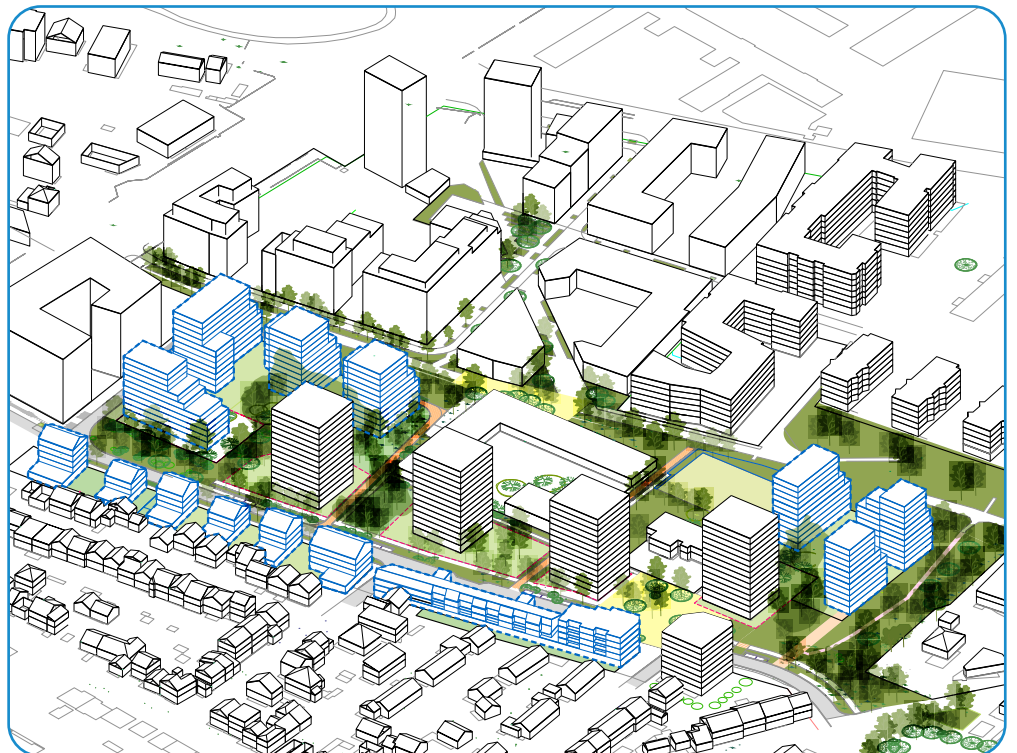


Lebon Lamartine - 2023



relocations en cours et démolitions prévues entre 2024 et 2026

Lebon Lamartine - 2030



nouvelles constructions



Le renouvellement urbain du quartier

Évolution de la domanialité

La nouvelle organisation du secteur permettra de clarifier ce qui relève de l'espace public – sous gestion ville ou territoire, et ce qui relève des espaces résidentiels.

En l'occurrence, la domanialité Valdevy sera largement réduite autour des bâtiments du bailleur. Les jardins de cœur d'îlot vont basculer dans le domaine public pour rester accessibles et partagés par tous.

Cette clarification permettra de redonner aux équipements publics des adresses claires depuis les espaces publics.

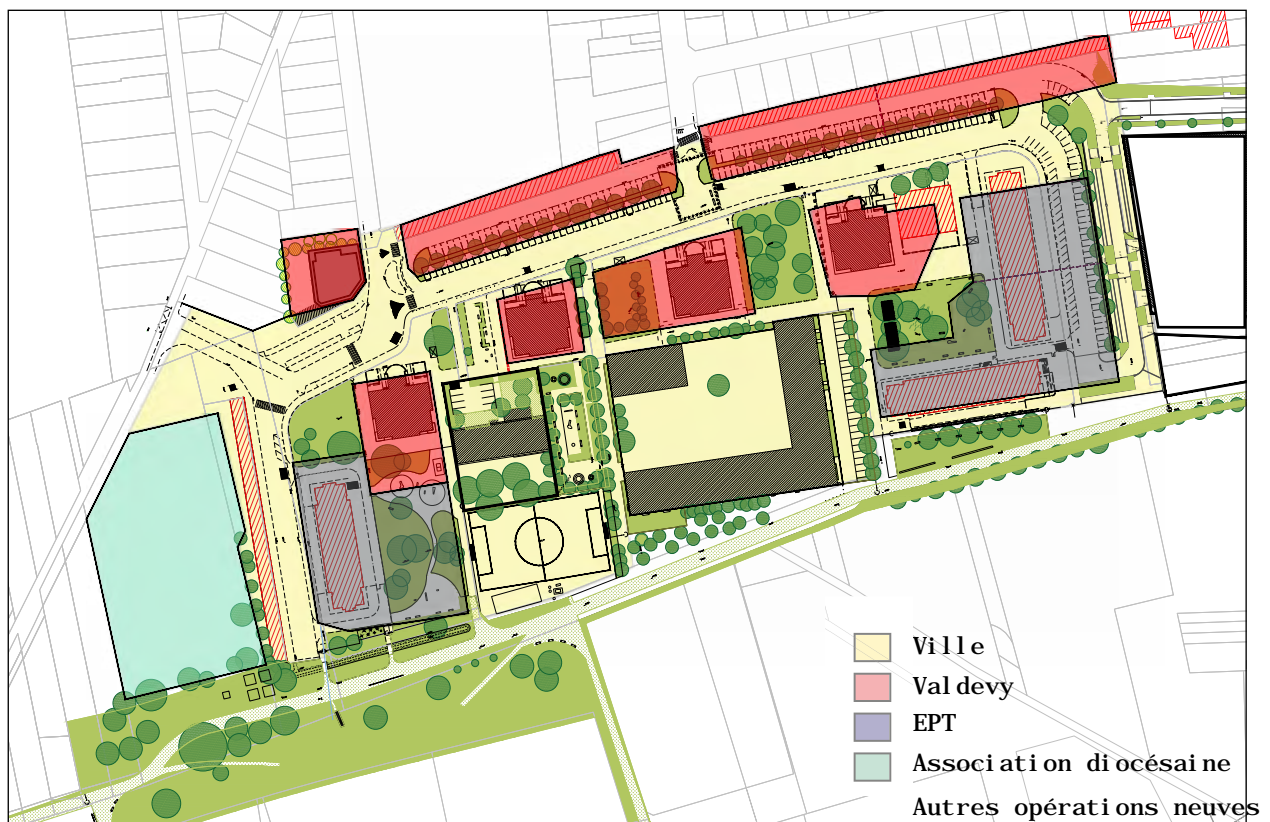
Domanialités - ETAT INITIAL



Nouveaux lots résidentiels



Domanialités - RECONFIGUREES



2. Présentation du projet


Un quartier renouvelé et animé

Un quartier ouvert sur la ville, diversifié et mixte.

 **300** logements sociaux réhabilités


 **460** nouveaux logements neufs et diversifiés

Des équipements rénovés

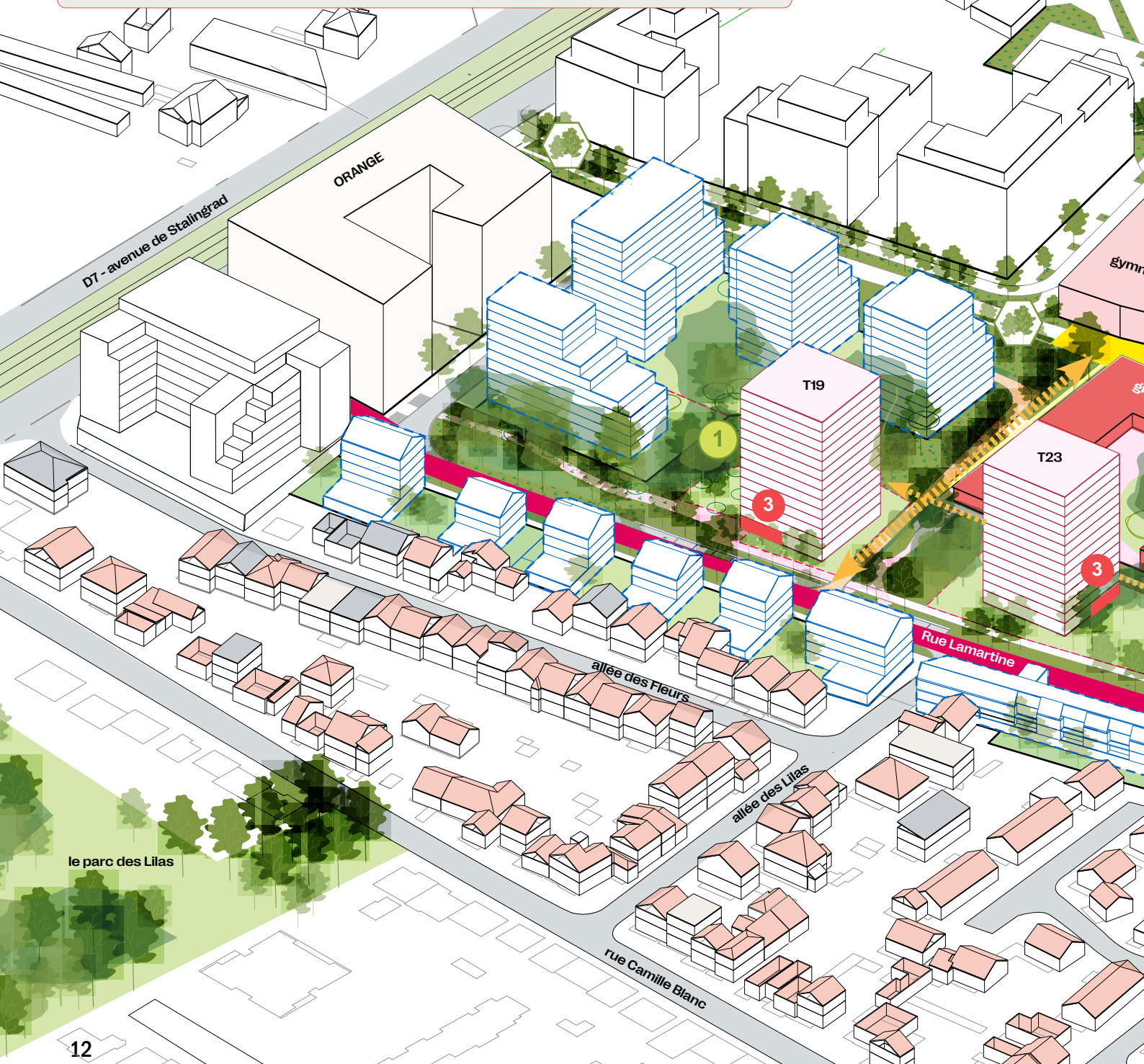
 le groupe scolaire Robert Lebon, la crèche Robert Lebon, le terrain de foot

Des services en coeur de quartier

 **3** des locaux d'Economie Sociale et Solidaire en rez de chaussée

 **4** la maison des projets / tiers lieux jeunesse





 **5** local commun résidentiel





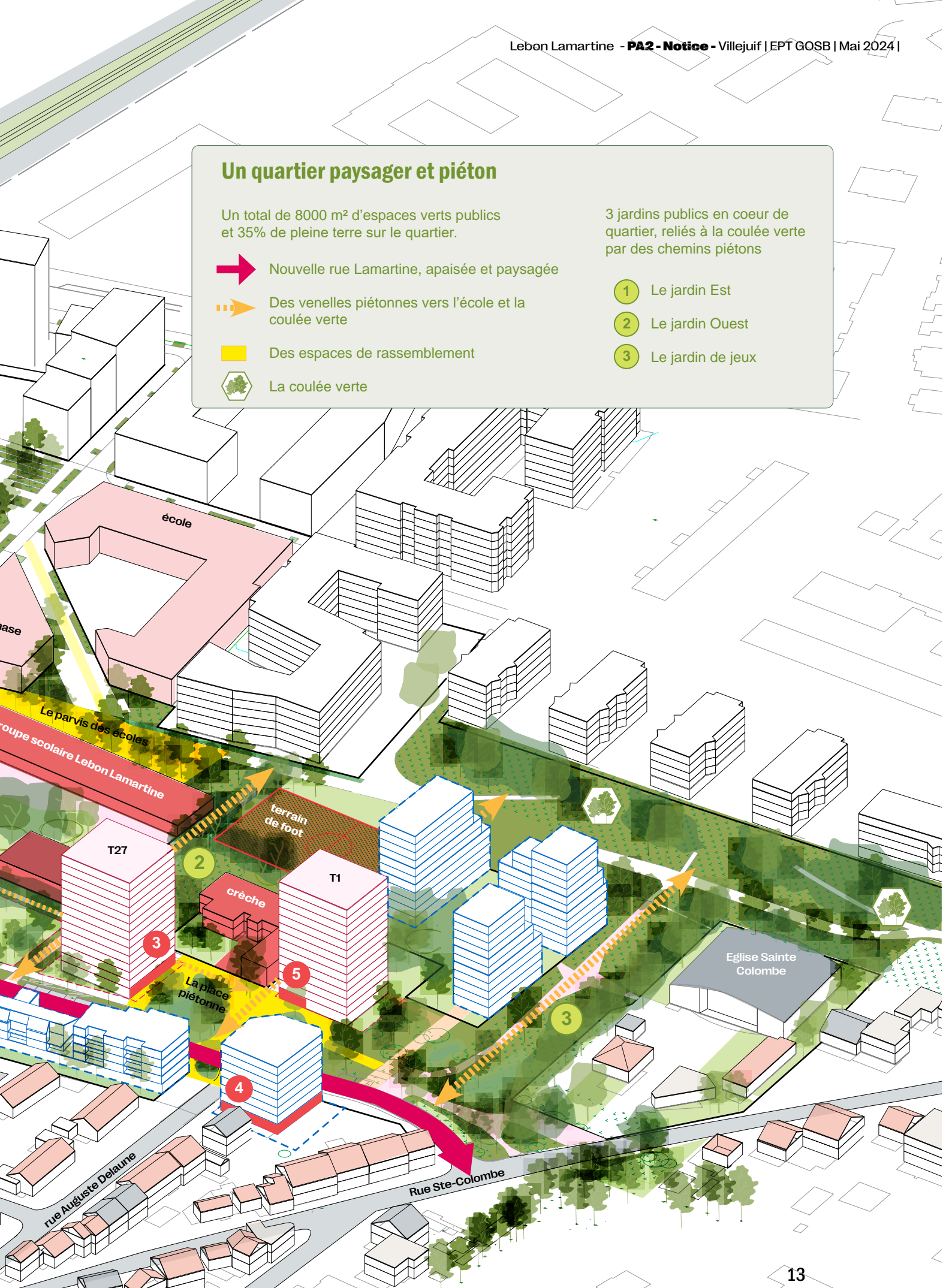
Un quartier paysager et piéton

Un total de 8000 m² d'espaces verts publics et 35% de pleine terre sur le quartier.

3 jardins publics en coeur de quartier, reliés à la coulée verte par des chemins piétons

-  Nouvelle rue Lamartine, apaisée et paysagée
-  Des venelles piétonnes vers l'école et la coulée verte
-  Des espaces de rassemblement
-  La coulée verte

-  1 Le jardin Est
-  2 Le jardin Ouest
-  3 Le jardin de jeux



Articuler le projet à différentes échelles

1/ A une échelle urbaine, avec le tissu existant, en évitant les vis-à-vis en adoptant une forme de politesse au regard des constructions voisines, que ce soient les tours ou les maisons individuelles au nord.

Les hauteurs maximales ont été définies de manière à limiter les reports d'ombres portées sur les riverains.

2/ Avec les différents projets qui s'articulent à proximité

- l'extension de la crèche
- la réhabilitation de l'école (cour oasis)
- la résidentialisation et réhabilitation des tours
- le projet de la coulée verte. Le quartier Lebon Lamartine vient fabriquer un véritable lien avec ce dernier avec la continuité des cheminements, une forte désimperméabilisation des sols, des traitements de sol identiques et la continuité des usages. La coulée verte permet aussi la bonne articulation entre Lebon Lamartine et la ZAC Hochart plus au sud, sur la commune de l'Haÿ-les-roses.

3/ A une échelle règlementaire, avec une procédure de Mise en Compatibilité du PLU en cours

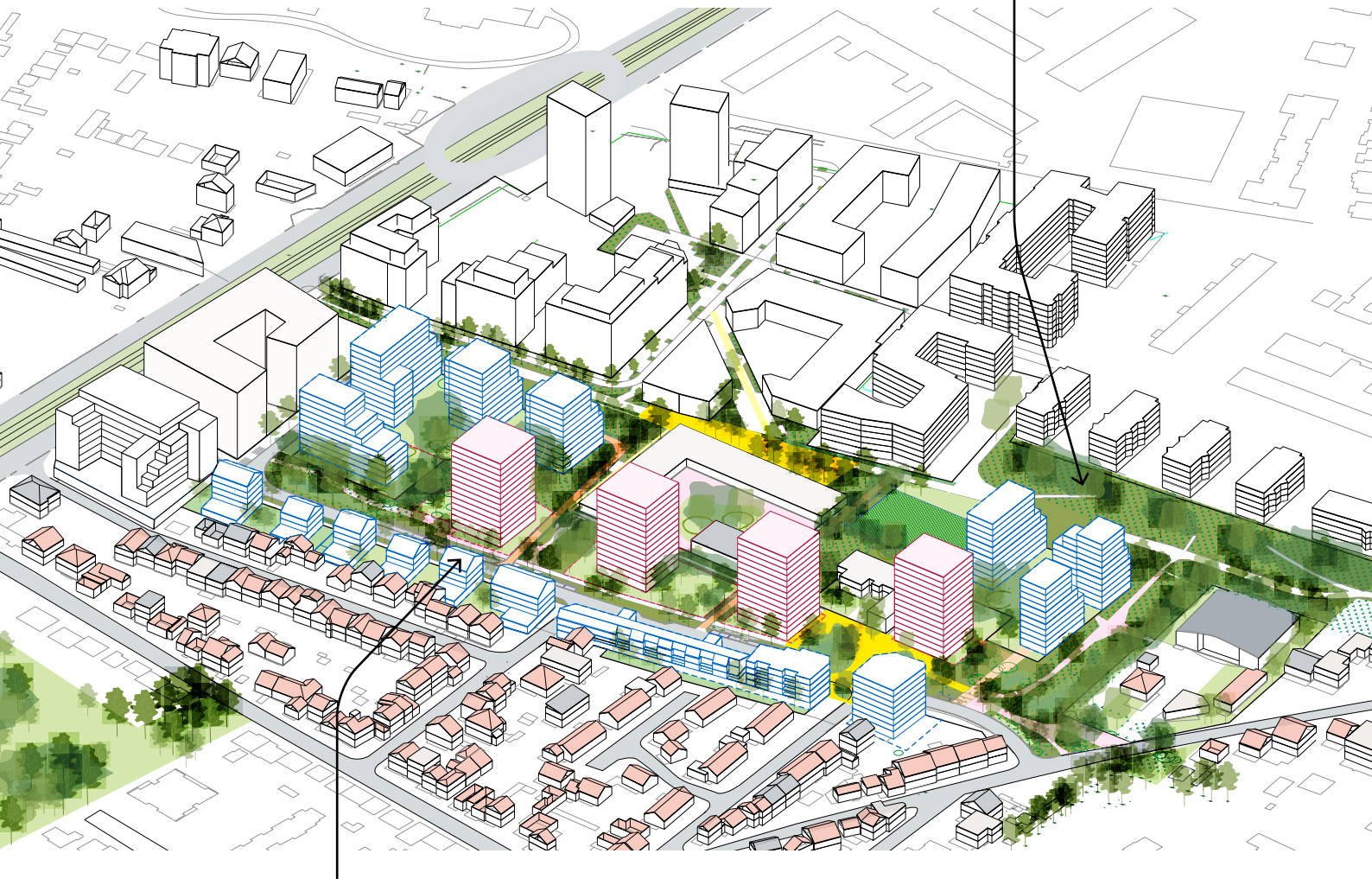
Le projet urbain a été validé par les élus, l'ANRU, les différents acteurs du projet, et les habitants dans le cadre d'une large concertation. Cependant les dispositions du PLU ne permettent pas, en l'état actuel, sa réalisation et doivent donc être revus pour être mises en compatibilité avec le projet *CF PA10-2*.

Il a donc été proposé au Conseil municipal d'approuver le caractère d'intérêt général du projet Lebon-Lamartine, et de donner un avis favorable à l'instauration par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Villejuif.

Les élus ont délibéré au conseil municipal du 26 septembre 2023 le lancement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en comptabilité du Plan local d'urbanisme (PLU) de Villejuif proposée pour le projet NPNRU Lebon Lamartine.

Une continuité de cheminements,
de traitement et d'usages de la
coulée verte

Lebon Lamartine - 2030



Des volumétries plus basses au
niveau des franges nord pour
s'inscrire dans le tissu des maisons
individuelles existantes

L'esprit du projet

- 1 Des grands espaces verts ouverts** : polarités de loisirs et sport dans un environnement naturel. Des nouvelles adresses sur la ville qui donnent de la visibilité au quartier et font le lien entre la coulée verte et le quartier. Forte désimperméabilisation des sols existants.
- a** Les sentes piétonnes : véritable lien entre l'est et l'ouest du quartier.
- 2 La rue Lamartine** : voie à double-sens, apaisée et partagée qui connecte le quartier à la ville et dessert l'ensemble du projet. Voie lente, toute l'emprise de la voie se situe au même niveau pour faciliter les traversées piétonnes).
- 3 Les rues partagées** : en sens unique, ces rues sont nécessaires au fonctionnement des macrolots et des équipements existants.

Des lieux de proximités

- b** - La Place : lieu de rencontre, d'appropriation par les habitants. Permet de donner une nouvelle façade au quartier
- c** - Les terrains de sport (football, street-workout)
- d** - Des locaux ESS installés en rez-de-chaussée des tours existantes

- Diversifier les types de logement et les modes d'habiter** : un élancement des constructions par un étagement en gradins tout en laissant les tours régner à R+13. Au nord, des constructions plus basses pour faire le lien avec les maisons de ville existantes.





Un périmètre de
5,05 Ha

Les lieux du projet

La voie Lamartine

a été pensée et travaillée comme une voie lente, douce et apaisée (30km/h). C'est la seule voie à double-sens du projet. Elle se raccorde à l'est sur la rue Lamartine vers la D7 et à l'ouest sur la rue Sainte-Colombe. L'idée est de passer d'une rue parking à une rue paysagée. Cette volonté est rendue possible avec un nivellement fin qui permet à la voirie ainsi qu'aux espaces piétons d'être à niveau, facilitant les traversées piétonnes. Elle offre des places de stationnement longitudinales qui sont accompagnées d'une large bande plantée. Des grandes noues paysagées viennent gérer les eaux de pluie et participer à la biodiversité

La voie est bordée d'un coté par des constructions en R+3 bénéficiant de grands balcons / terrasse plein sud, et de l'autre par les tours existantes avec des vues dégagées sur le territoire lointain.

Les matériaux utilisés favorisent les continuités et l'identité du quartier : un enrobé classique pour la chaussée, un enrobé rouge pour les trottoirs au nord et du béton désactivé couleur pierre au sud faisant le lien avec le reste du quartier.

Des noues plantées : infiltrer l'eau au plus près + rafraichissent la rue + intimisent les logements en rez-de-chaussée

Large trottoir piéton qui vient desservir le quartier d'est en ouest. Accompagne les rdc des tours



Rue Lamartine

Les jardins et le chemin des écoliers

sont pensés comme un passage végétalisé, qui relie aussi bien d'est en ouest que du nord au sud le quartier.

Pour autant qu'il s'agisse d'un aménagement simple, l'objectif est de mettre en avant des espaces verts foisonnant pour renforcer la trame verte et la biodiversité.

Les chemins participent grandement à la fraîcheur et au confort des espaces publics du quartier. La palette végétale est déclinée selon les espaces : pour le chemin des écoliers des fruitiers sont accessibles aux passants et viennent prendre place tout au long du chemin, faisant échos aux quelques sujets déjà présents sur le site.

*références d'aménagement :
jardins d'entrée*



Les voies apaisées

sont des aménagements nécessaires au bon fonctionnement des équipements existants, des tours et des futurs macrolots.

Même s'il ne s'agit pas de la rue principale, il y a un enjeu important à en faire des voies qui soient qualitatives et très plantées (semis, fleuris, cépées...). Elles seront utilisées et assez fréquentées par les habitants. Ces rues seront le support des connexion nord-sud, entre la coulée verte et le quartier.

Elles seront constituées par un espace partagé en béton désactivé longées par de larges espaces plantés (noues etc..) qui participent au confort des usagers. Il n'y a pas d'espace de stationnement et les rues sont dimensionnées de telle sorte à éviter le stationnement illicite.

Arbres existants conservés

Le chemin : un second accès en pavé complètement sécurisé des véhicules (longe la voie apaisée / faciliter la dépose des enfants). Le chemin est bordé par une large noue plantée.

La voie de l'école : une voie partagée apaisée 20km/h à sens-unique. La voie est dimensionnée de telle sorte à éviter le stationnement sauvage, et peut être empruntée par des camions de livraison (repas école).



La Place

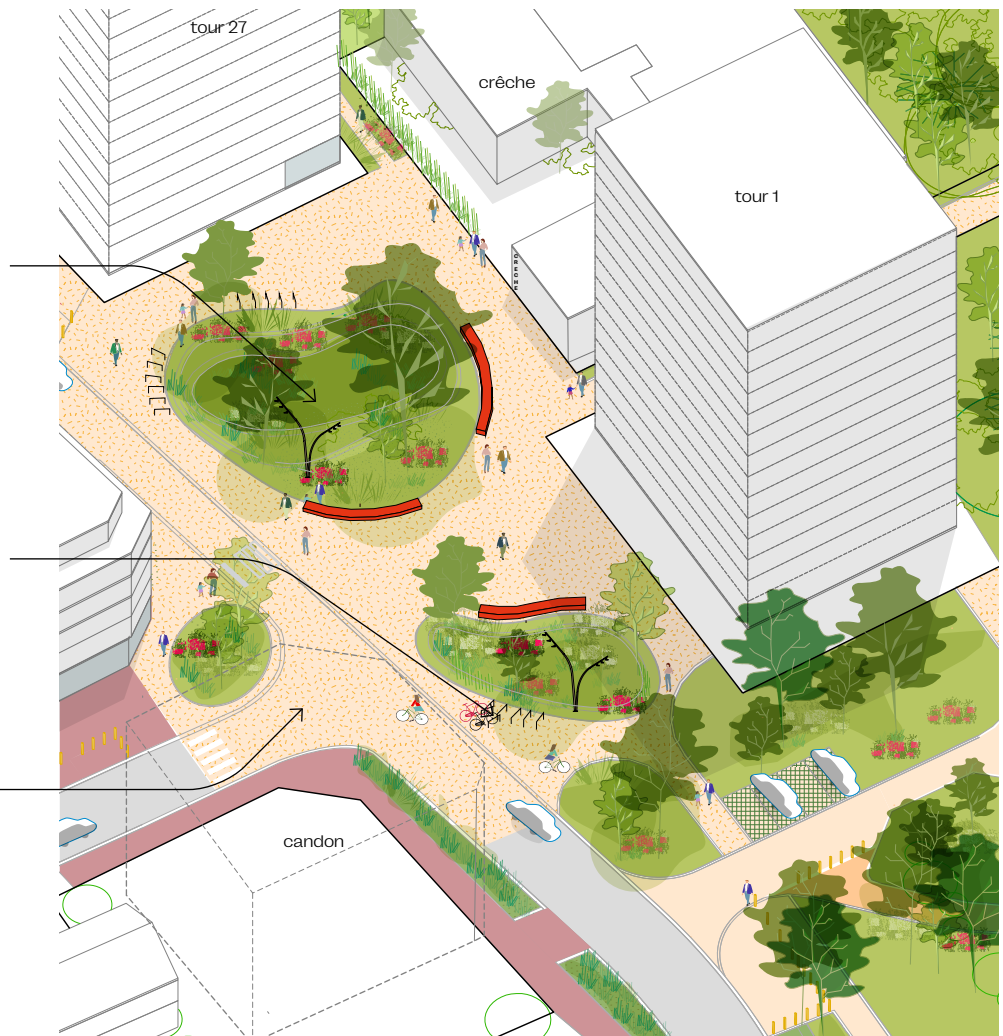
est un lieu privilégié pour la convergence des habitants, des usages. C'est un lieu de rencontre. Elle se présente avec des grandes fosses largement plantées décaissées qui participent à la gestion des eaux pluviales et viennent apporter fraîcheur et ombre au lieu. Cet espace est aménagé comme une place de vie qui adresse le quartier sur la rue Lamartine.

Un sol unitaire et à niveau entre la place et la rue Lamartine favorise les modes doux et les liens piétons. Son traitement au sol est qualitatif (pavés de pierre de comblanchien) pour marquer et symboliser l'importance de ce lieu de vie. A l'ouest ainsi qu'à l'est de la place, des stationnements vélos sont installés (en lien avec les trottoirs, à proximité des tours mais pas à leur pied pour ne pas gêner leurs usages futurs). Des longues assises prennent place le long des fosses. Un éclairage par hauts mats (à spots) vient confirmer l'ambiance de lieu de vie et place importante du quartier.

Des fosses plantées fraîches, pour conserver et amplifier les arbres existants. Les fosses sont creusées pour recueillir les eaux pluviales

Des stationnements vélos, au croisement des cheminement vers la coulée verte, la place et les rez-de-chaussée des tours

Un sol à niveau et unitaire, qui priorise les modes doux



Les modes d'habiter

Aujourd'hui, le quartier est composé de tours et de barres qui règnent entre le R+9 et le R+13. Les barres sont en cours de démolition et/ou en cours de relogement.

De manière générale, le quartier est un lieu où l'on habite le ciel : par des vues spectaculaires sur le territoire, par l'élancement des tours et par la réhabilitation de ces dernières qui comprendront des balcons pour mieux profiter du contexte.

Pour les futures constructions, il est proposé de décliner 2 types de mode d'habiter :

- 1 - par des **collectifs hauts en gradins** dans les macrolots est et ouest (R+10), tout en laissant les tours régner
- 2 - par de **l'intermédiaire**, avec une échelle plus basse en évitant les vis-à-vis en proposant une forme de politesse au regard des constructions voisines (maisons au nord notamment).



Répartition des lots constructibles



L'aménagement du quartier prévoit :

- la démolition de 263 logements (barres)
- la réhabilitation de 300 logements (tours)
- la construction de 466 logements

ILOT	EMPRISE	NOMBRE DE LOGEMENT
FNO	2226 m ²	~ 40 logements
FNE	3236 m ²	~ 53 logements
MCE 1	1600 m ²	~ 53 logements
MCE 2	3531 m ²	~ 169 logements
MCO	3298 m ²	~ 117 logements

Rapport au sol et au paysage

Une organisation qui suit le TN

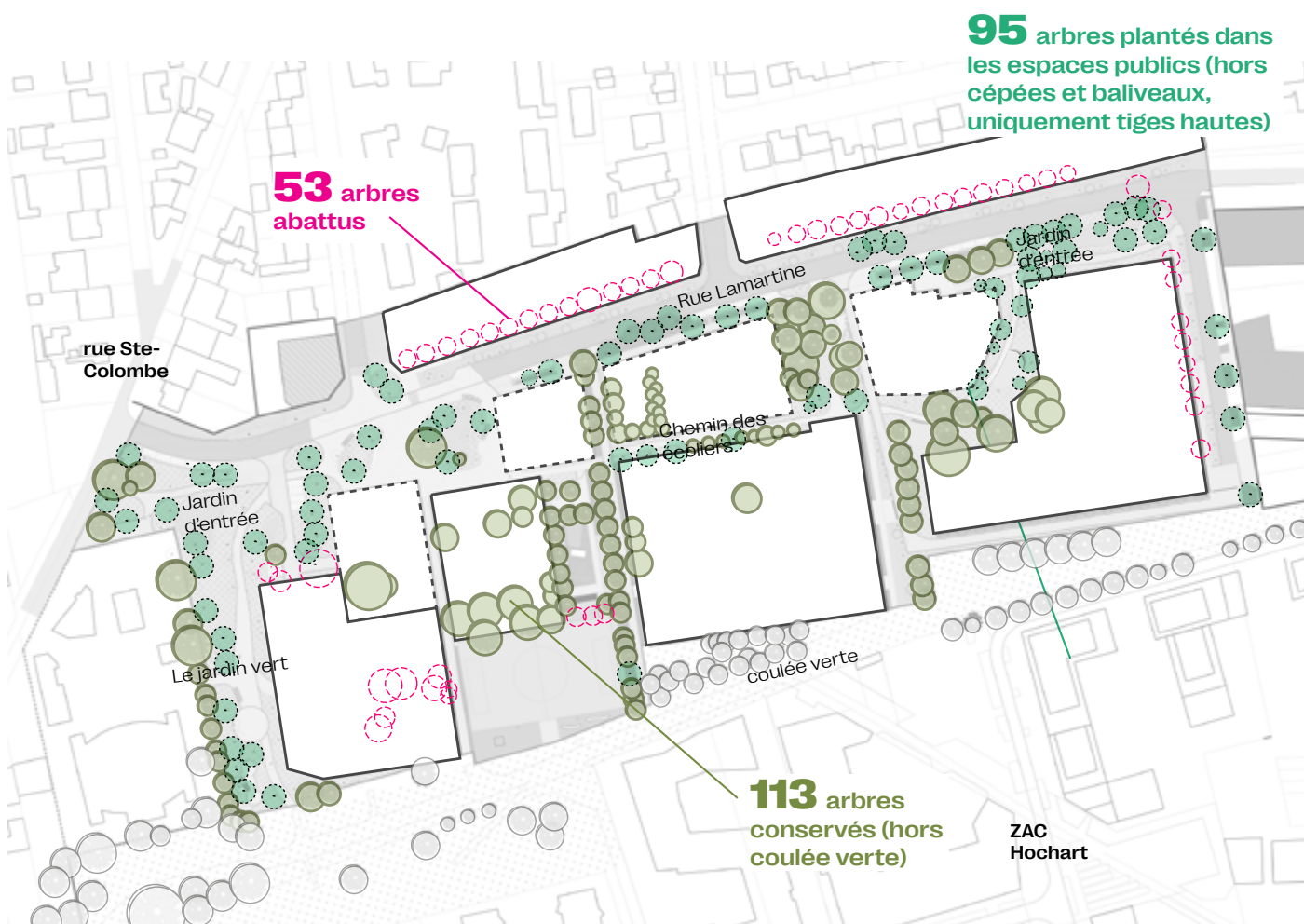
Le site ne comportant pas de topographie remarquable, le projet suit le terrain naturel et minimise les actions de déblais / remblais.

S'intégrer dans le paysage existant

L'intégration dans le paysage et le maintien et renforcement des qualités et des sujets arboricoles présents in situ est un élément fort du projet.

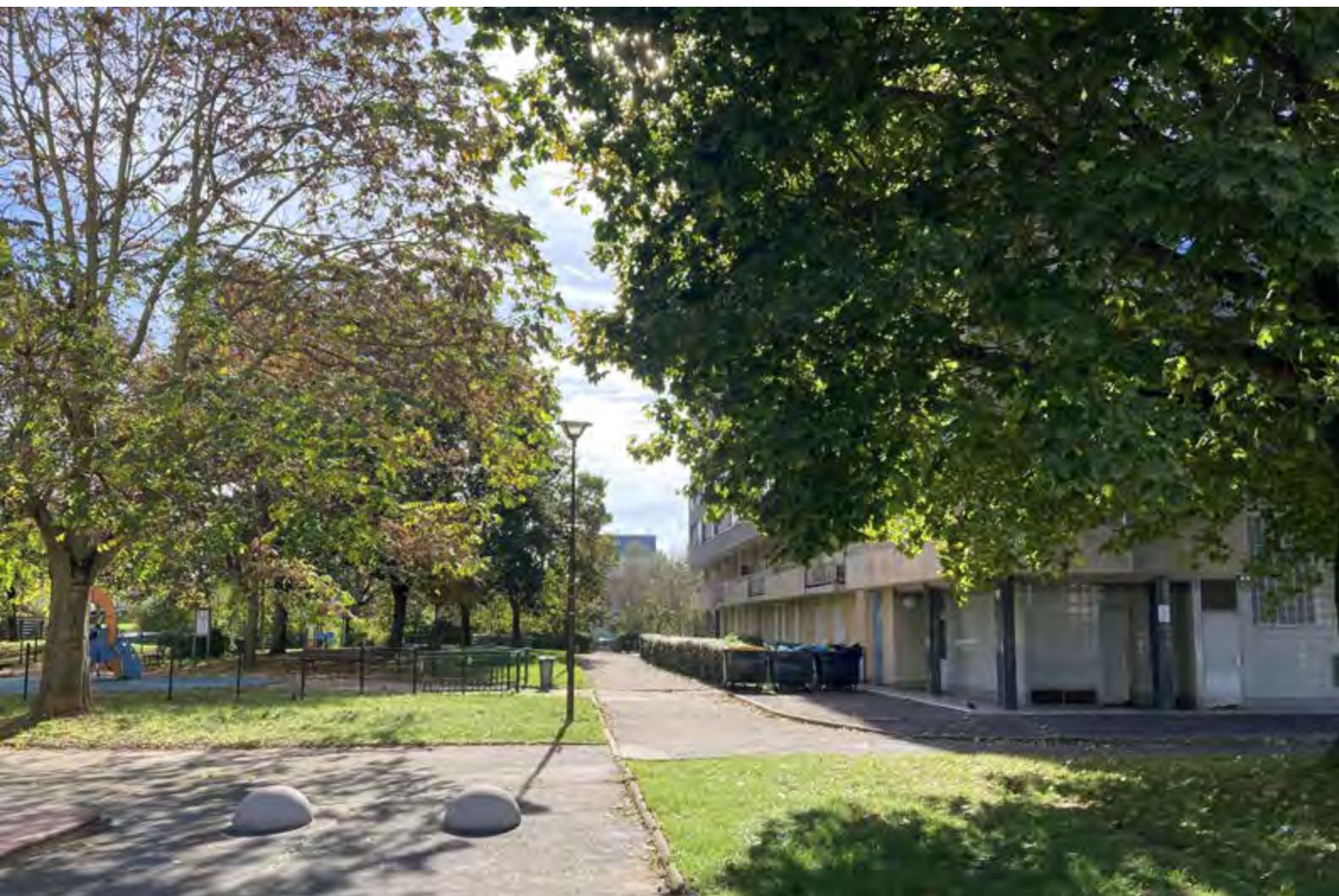
La conception paysagère a pour but de renforcer les usages existants tout en développant la biodiversité : un plan de repérage de l'état sanitaire du patrimoine arboricole à révéler des arbres en bonne santé, mis à part quelques sujets présents sur la rue Lamartine ainsi que sur la rue Lamartine-Orange.

Fondé sur des principes de conservation de ce patrimoine, le projet développe des grands espaces verts qui possèdent des variétés d'ambiance et d'univers végétal différents



Légende

- arbre existant hors périmètre AVP
- arbre existant conservé
- arbre planté
- arbre abattu



La gestion hydraulique, renforcement du paysage public

Les eaux de pluie des espaces publics sont récupérées par un système de noues paysagées disposées sur l'ensemble du projet, ainsi que des bassins placés dans les jardins ouest et est. Ces noues collectent et infiltrent l'ensemble des eaux des surfaces minéralisées (voirie, trottoirs et place publique).

Pour les espaces publics :

- une gestion de la pluie centennale

Pour les lots privés :



- Rétention et infiltration jusqu'à 100ale
- Rétention et infiltration jusqu'à 10ale, rejet vers les espaces publics au delà de la 10ale
- Rétention jusqu'à la 10ale avec rejet régulé vers les espaces publics (à préciser)
- Pas de rétention à la parcelle

La gestion des eaux pluviales se fait à ciel ouvert par des noues et des bassins paysagers, accompagnant ainsi les parcours doux dans le projet. Ces dispositifs valorisent les espaces publics et sont favorables à la biodiversité.



Les bassins paysagers sont positionnés en entrée de quartier. Ils confèrent aux jardins une ambiance calme, particulière, fraîche.





Légende

-  Bassin paysager
-  noues plantées

Gestion des eaux pluviales à l'ilot

-  Rétention et infiltration jusqu'à **100ale**
-  Rétention et infiltration jusqu'à **10ale, rejet vers les espaces publics au delà de la 10ale**

-  Rétention jusqu'à la **10ale** avec rejet régulé vers les espaces publics (à préciser)
-  Pas de rétention à la parcelle

Une ambition énergétique

La conception des lots doit intégrer une approche bioclimatique pour assurer un confort via des solutions passives (principe de « lowtech »), en cohérence avec les prescriptions architecturales et urbaines : valorisation du soleil, de la lumière, de l'air, de l'eau, toutes ressources gratuites offertes par la nature. Cela implique une bonne orientation, solarisation, protection solaire en été, ventilation naturelle efficace, compacité et inertie.

- une isolation renforcée
- des protections extérieures mobiles
- favoriser des matériaux biosourcés et locaux
- chaque projet aura recours aux énergies renouvelables et/ou de récupération : Pour couvrir a minima à hauteur de 50% les besoins énergétiques en chaud et ECS (froid si nécessaire) du projet.

Pour la gestion des eaux pluviales, maximiser une gestion à ciel ouvert quand cela est possible (cf : schéma gestion eaux pluviales) dans les ilots. Favoriser les revêtements perméables et les emprises de pleine-terre pour limiter les ilots de chaleur.

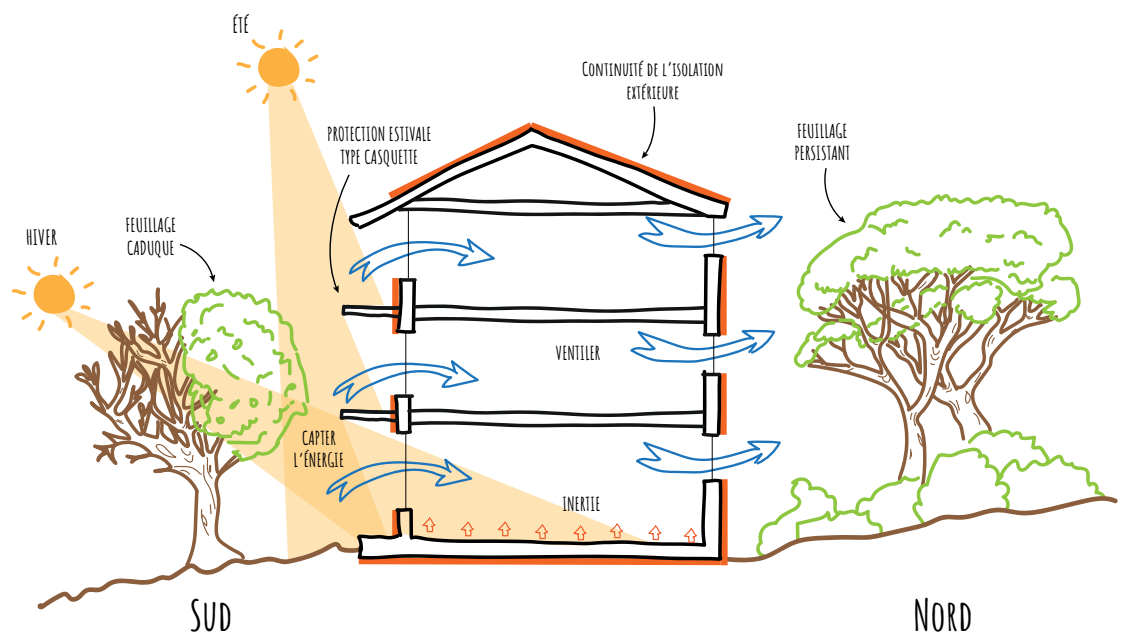
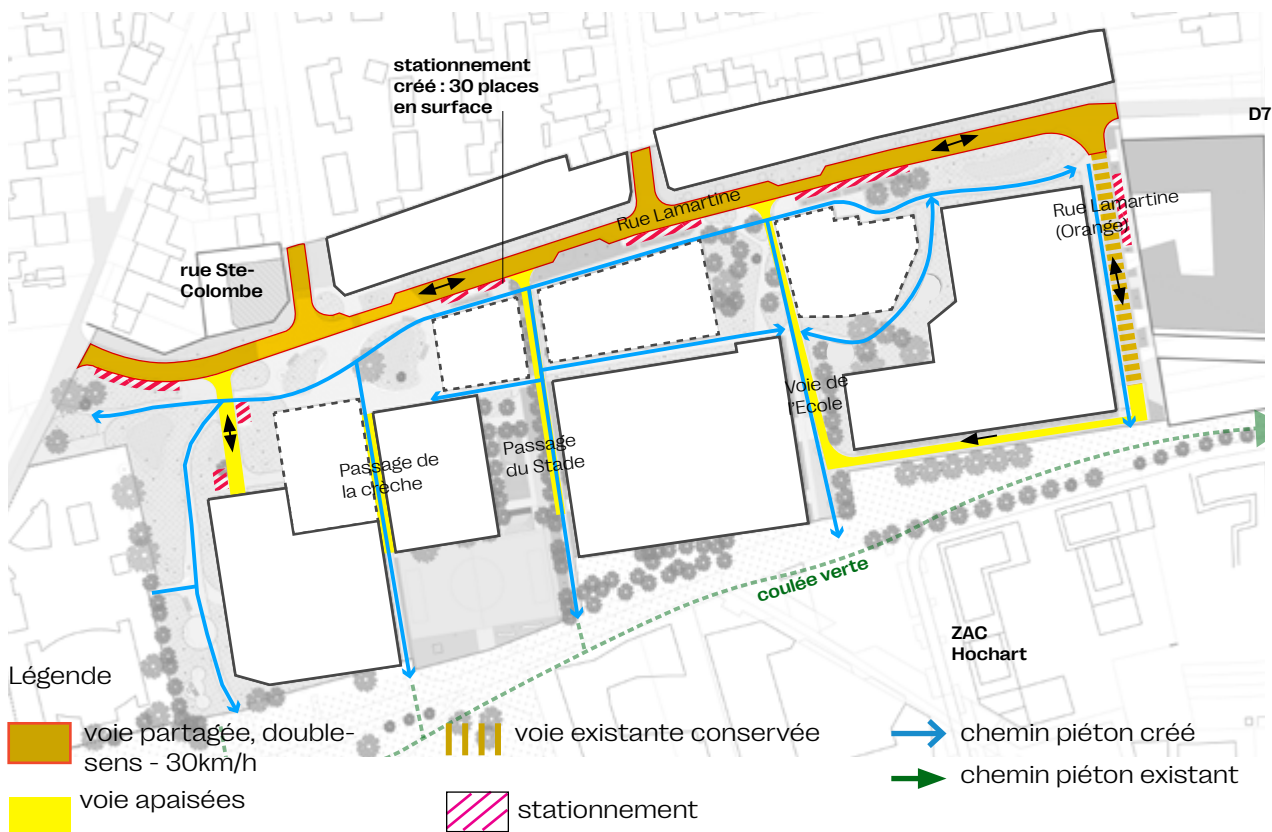


Schéma de principes à mettre en œuvre pour une architecture bioclimatique (source TRANS-FAIRE, 2023)

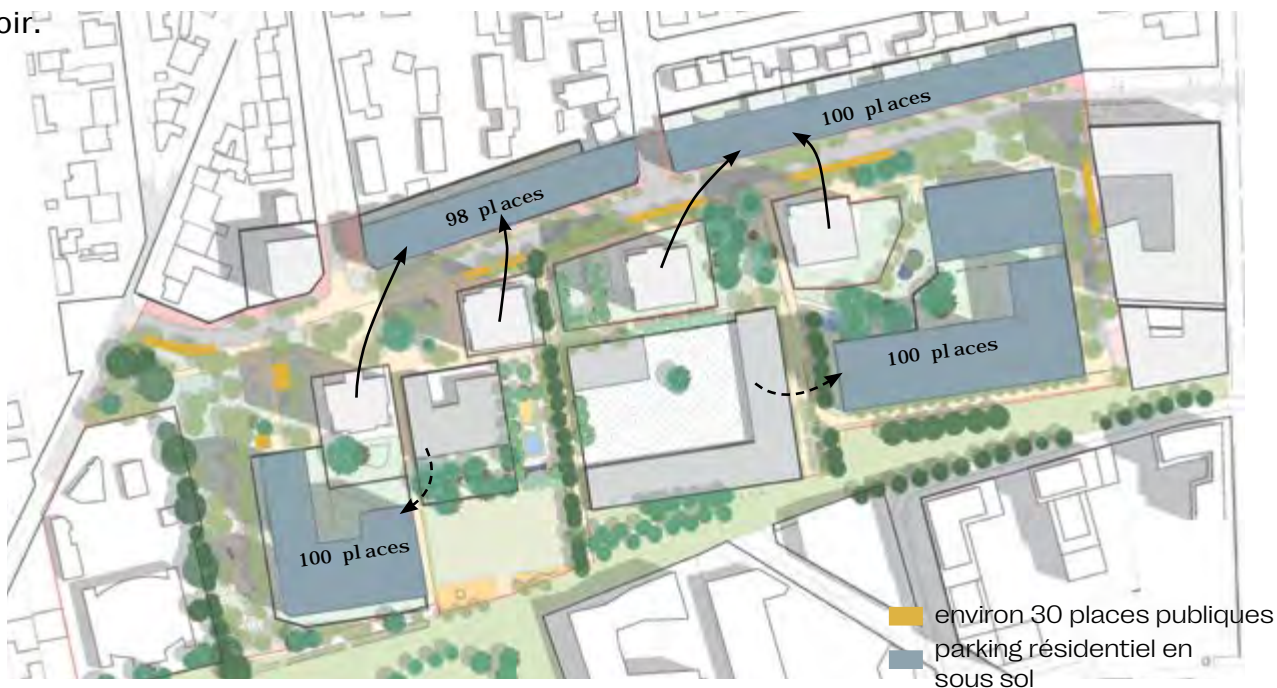
Fonctionnement général

Maillage et hiérarchie des voies



Gestion du stationnement résidentiel

Les stationnements résidentiels sont gérés à la parcelle dans des parkings en ouvrage et sont mutualisés. La présence de la nappe phréatique limite les ouvrages à 1 niveau en sous sol. Les besoins en stationnements résidentiels des tours sont absorbés par les parkings des FNE et FNO. Les parkings sont mutualisés pour chaque macrolot, une gestion en copropriété et donc à prévoir.



Collecte des OM

La collecte des OM se fera par bacs roulants:

- des espaces de présentation seront installés sur les espaces publics en limite des voies circulées
- les opérations doivent prévoir les locaux OM suffisants selon les dispositions de dimensionnement du règlement communautaire.

- aire de présentation
- parcours des camions



Accès secours

Les bâtiments de logements sont classés en Habitation - 4ème famille. Les bâtiments seront accessibles par la voie engins. La distance entre les cages d'escalier et l'engin pompier sera inférieur à 50m.

- voie engins
- cages d'escalier

