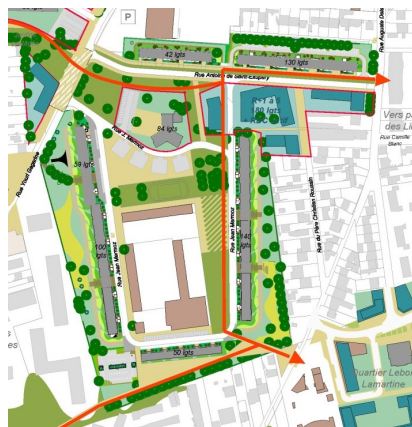


## NPNRU Villejuif - Lozaitz sud Mermoz Étude urbaine - Grand-Orly Seine Bièvre



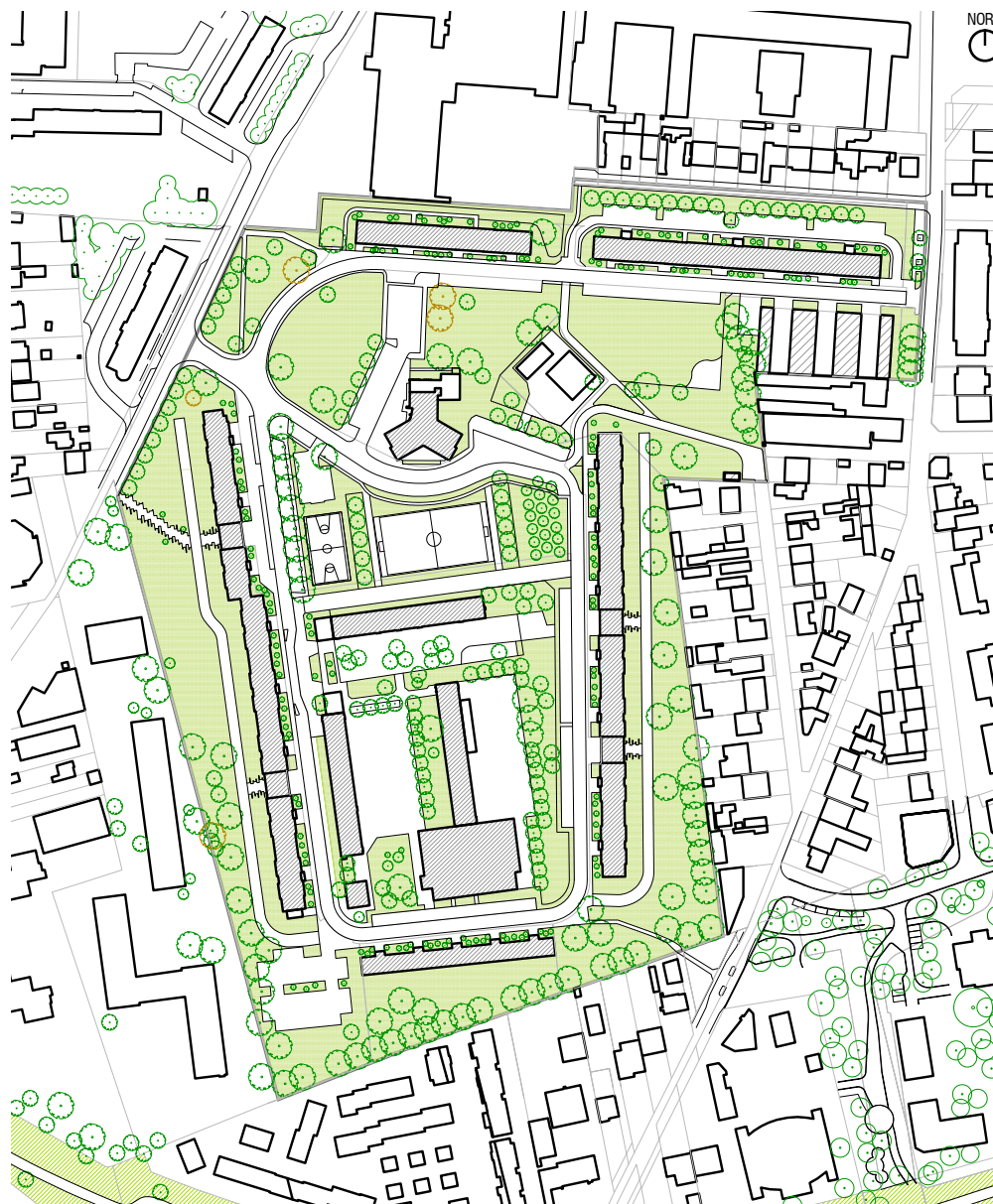
Plan-guide de l'Atelier Choiseul présenté à l'ANRU - 2018



Rue Saint-Exupéry desservant les barres de logement nord



Un patrimoine végétal généreux à l'arrière des barres



Plan masse existant du secteur Lozaitz sud Mermoz

Depuis 2016, L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre pilote les projets de renouvellement urbain sur son territoire, dont les 24 communes constituent un territoire plus vaste que Paris. Le NPNRU de Villejuif / L'Hay-les-Roses, défini en 2017, intègre les quartiers Lallier-Bicêtre, Lebon-Lamartine-Hochart et les Lozaitz. Depuis 2005, différentes études ont été menées à l'échelle du NPNRU. Les Lozaitz sud Mermoz, quartier particulièrement délicat à traiter au cœur du secteur, ont peiné à trouver leur place dans les plans directeurs successifs.

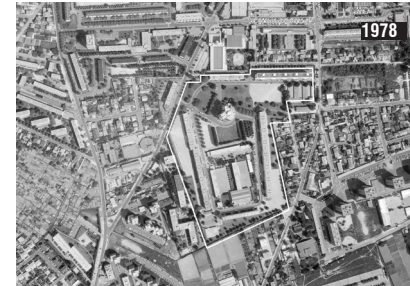
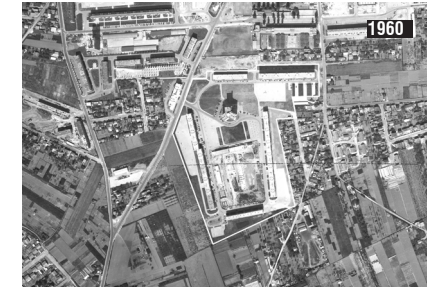
La présentation du plan-guide de l'atelier Choiseul à l'ANRU en 2019, malgré des intentions louables, n'a pas permis de basculer vers l'opérationnel : l'ANRU a déploré un manque d'ambition et un caractère schématique rendant les projections peu réalistes. Elle a dès lors souhaité des approfondissements avant tout conventionnement, d'où la présente étude lancée par Grand-Orly Seine Bièvre en 2024.

Il s'agit pour cette étude de mieux comprendre ce quartier introverti, de tenir les fondamentaux actés par les partenaires, de répondre de manière satisfaisante aux remarques de l'ANRU, et de garantir la viabilité financière du projet et son opérationnalité technique. Une position d'équilibriste, certes, mais la seule à même de déboucher sur la réussite de ce projet urbain. Le mot-clé de *désenclavement* est, pour VOX, l'objectif du renouvellement urbain des Lozaitz sud Mermoz, avec tous les leviers d'évolution que cela implique : attractivité (équipements, aménités, circulations douces), diversification de l'habitat, traitement qualitatif des espaces extérieurs, continuité verte, juste dimensionnement du stationnement.

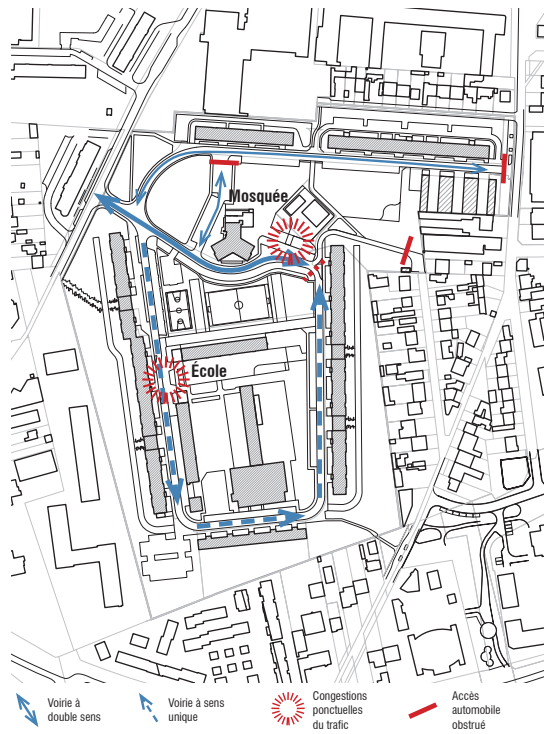


La première phase de la mission, actuellement en cours, consiste à dresser un diagnostic afin de spatialiser les enjeux pour le projet urbain des Lozaitz sud Mermoz. Cet état des lieux permet tout à la fois de relever les atouts et les dysfonctionnements du site, et d'en faire émerger les leviers d'intervention pour le désenclavement urbain et social du secteur.

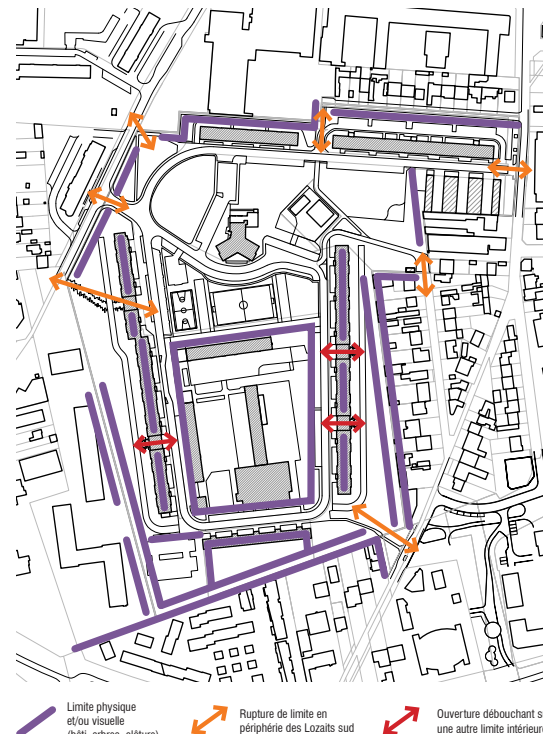
Les dysfonctionnements du quartier sont multiples. Construit à la fin des années 50, l'ensemble des Lozaitz est conforme aux principes du Mouvement Moderne en ce qu'il cherche à être un morceau de ville quasi-autonome, d'où l'enclavement qu'on lui connaît aujourd'hui. Sa morphologie en U refermée en partie nord par les deux barres de la rue Saint-Exupéry, lui confère cet enfermement, appuyé par des arbres d'alignement qui suivent ces longs édifices. De plus, l'urbanisation des années 60 et 70 en périphérie du quartier vient rapidement accentuer cet enclavement (pavillons à l'est et au sud, logements collectifs à l'ouest, équipements publics au nord). À cela s'ajoute le manque de mixité sociale des Lozaitz sud, avec ses 605 logements sociaux PLAI majoritairement en T3 et T4. La voirie en cul-de-sac (un seul accès par la rue Gagarine en raison de la fermeture de deux autres accès), appuie le phénomène d'enclave et alimente les problèmes de stationnement sauvage qui entravent le ramassage des ordures ménagères et encombrants, ainsi quela défense incendie. Enfin, le groupe scolaire constitue à son tour une boîte en lui-même, tant dans sa forme urbaine que dans la fermeture de ses espaces extérieurs sur la ville. Ainsi, les limites physiques se superposent et les porosités sont peu nombreuses : le désenclavement du quartier se devra d'intelligemment traverser ces limites pour donner aux circulations une logique et une lisibilité nouvelles.



Vues aériennes : un enclavement issu d'une opération typique de la fin des années 50



Voirie : un réseau en cul-de-sac renforçant l'enclavement du quartier



Limites : un quartier fait d'enclaves successives peu poreuses



Plots fermant l'accès automobile à la rue du Père Christian Roussin, dans sa partie nord





Porche existant, apprécié des habitants, constituant un potentiel de franchissement des longues barres de logements

Sans conteste, l'atout majeur des Lozaitz sud Mermoz est son patrimoine végétal. Les 430 sujets, en bonne santé pour la très grande majorité, sur plus de 3,7 ha de pleine terre, constituent un véritable îlot de fraîcheur. Malgré des espaces extérieurs peu qualifiés, ils sont tout de même appropriés par les habitants, notamment dans le cadre de la programmation événementielle de la ville. La demande en aires de jeux et de sport mise en exergue par l'étude de Ville Ouverte (AMO concertation de la ville de Villejuif) témoigne du fort potentiel des espaces extérieurs ressenti par les habitants. L'importante présence végétale est également un atout pour la trame verte et brune de la ville : les alignements d'arbres et la continuité des espaces de pleine terre sont propices au développement d'une riche biodiversité et à une gestion de l'eau raisonnée.

Par ailleurs, malgré l'enclavement certain de Lozaitz sud, les limites comportent des ouvertures (porches, ruptures d'alignements d'arbres, accès piétons au sud, divers accès au nord) qui, quoique peu visibles, permettent tout de même des traversées de quartier. La dynamique des projets urbains en périphérie (place Rodin, Secteur Lebon-Lamartine, prolongement de la Coulée verte) et l'arrivée des lignes 14 et 15 du Grand Paris Express appuieront nécessairement les connexions du quartier vers son territoire. Ces futures aménités viendront compléter une offre déjà complète où s'agencent à proximité immédiate du site des équipements publics (groupes scolaires, collèges, équipements sportifs) et des commerces (place Rodin, rue Gagarine, marché).



Un patrimoine paysager très généreux faisant des Lozaitz sud un îlot de fraîcheur

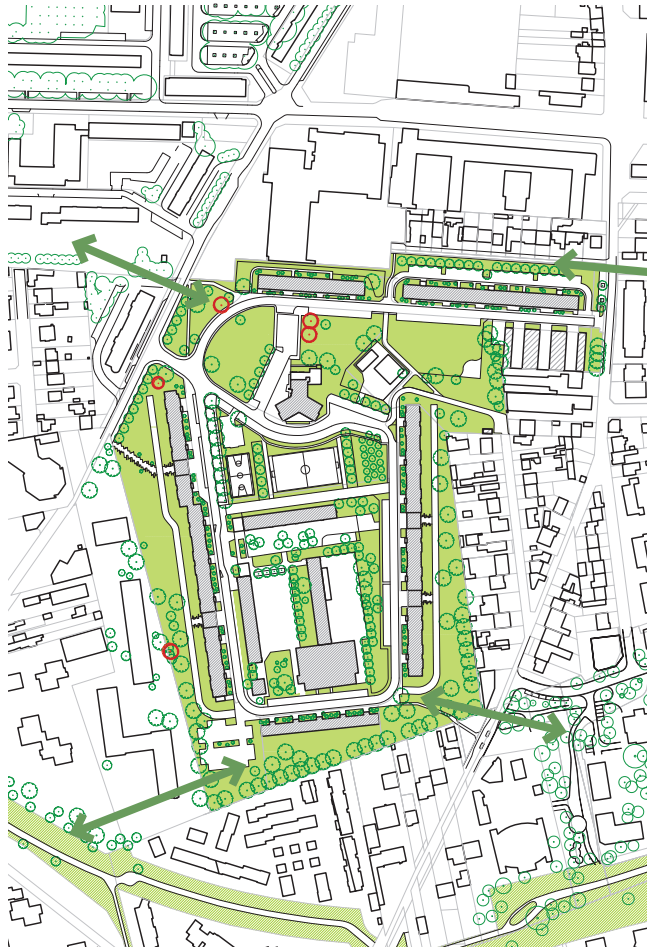


Fête de la Jeunesse organisée par la ville de Villejuif sur le secteur des Lozaitz sud - 2019

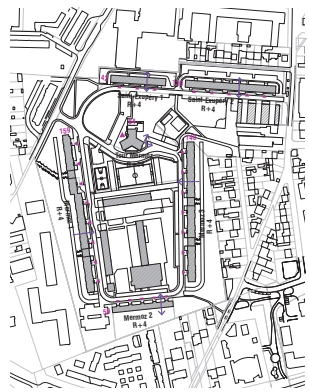


La première phase de la mission du groupement VOX / ALTO STEP / PHD a consisté en la réalisation d'un diagnostic synthétique pour mettre en lumière les leviers opérationnels d'évolution du quartier. L'observation des Lozait sud Mermoz au prisme de thématiques variées permet de dresser différents plans d'analyse : voirie, défense incendie, logements (accès, orientations et typologie), équipements publics, stationnements, mobilités actives, aménités et usages, trame verte et biodiversité, gestion de l'eau et îlot de chaleur, énergies renouvelables, foncier et limites. Cette lecture du site, couplée à l'analyse critique d'études menées précédemment sur le secteur, a vocation à définir une vision partagée par tous les porteurs de projet des enjeux du renouvellement du quartier avant de commencer le dessin de différents scénarios d'aménagement.

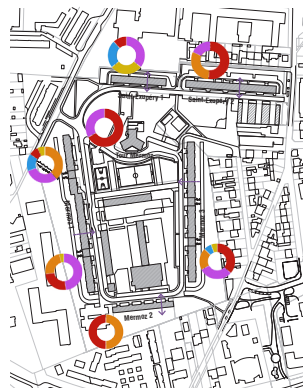
Cette vision prospective permet d'identifier des nœuds urbains à même de désenclaver des Lozait sud Mermoz : le tracé de nouvelles voies et de cheminements nécessite de se pencher précisément sur les sutures urbaines possibles avec l'extérieur du quartier en travaillant conjointement aux échelles large (mobilités, polarités, trame verte) et plus restreinte (analyse du foncier, restructurations ou démolitions à envisager, coupe d'arbres à minimiser, etc). L'ouverture du quartier, la rationalisation des circulations, la lisibilité des espaces extérieurs publics et résidentiels, la visibilité des équipements, la qualité des logements et la place de la biodiversité sont autant de facteurs à traiter de front pour porter l'ambition d'un tel projet urbain.



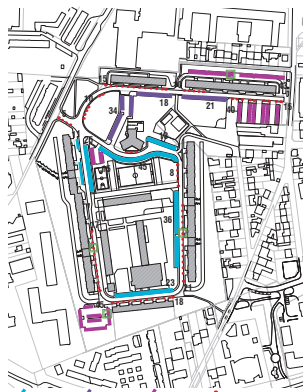
Trame verte : des liens à créer avec les quartiers environnants



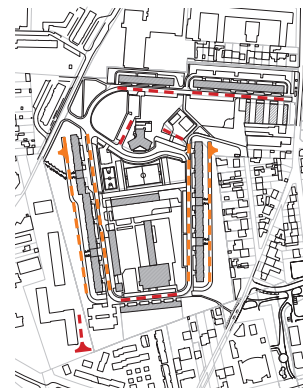
Logements : accès et orientations



Logements : répartition des typologies



Stationnements : privés, publics et sauvages



Défense incendie des logements

## Etude urbaine NPNRU Villejuif Lozait sud Mermoz

Maîtrise d'ouvrage :

Grand-Orly Seine Bièvre

Architecture & urbanisme :  
BET environnement & VRD :  
BET économiste bâtiment :

VOX architecture et urbanisme  
ALTO STEP  
PHD ingénieur conseil

Surface du secteur Lozait sud Mermoz :  
Logements :  
Equipements :  
Pleine terre :

81.000m<sup>2</sup>  
605 logements sociaux (mono-bailleur)  
groupe scolaire et gymnase  
45,8 %

Etude :

en cours (lancement en mars 2024)