

LAMRI Lisa
Magistère 1^{ère} Année
Année Universitaire 2004-2005



L'Hajj-les-Roses (94)

*L'école de la
Vallée aux Renards :
Un espace à réinvestir*

Projet Individuel Juin 2005

Tuteur : M. Larribe

LAMRI Lisa
MAGISTERE Aménagement
1^{ère} Année
Année 2004-2005



Réflexion sur l'espace laissé par l'ancienne école de la
Vallée aux Renards à L'Hay-les-Roses (94) :
Vers une nouvelle élan

PROJET INDIVIDUEL

POLYTECH'TOURS - Département Aménagement - CESA
35 allée Ferdinand de Lesseps 37200 Tours
☎ : 02.47.36.14.52
Site Internet : [http : //www.polytech.tours-tours.fr](http://www.polytech.tours-tours.fr)

Remerciements

Cette étude m'a amené à rencontrer divers acteurs intervenant de manière plus ou moins directe sur l'espace d'étude. Ces personnes m'ont permis d'obtenir les informations essentielles à la conduite du projet. Elles ont aussi permis d'alimenter une réflexion tout le long de la réalisation de l'étude. C'est pourquoi je tiens particulièrement à remercier :

- Monsieur Larribe, tuteur de ce projet

- Monsieur Perret, responsable du Service Technique Bâtiment de la Mairie de L'Hay-les-Roses

- Le Bureau d'Etude du Service Technique Bâtiment de la Mairie de L'Hay-les-Roses

- Le Service de l'Urbanisme de la Mairie de L'Hay-les-Roses

- Le Service des Relations Publiques de la Mairie de L'Hay-les-Roses

- Le Service de l'Enfance de la Mairie de L'Hay-les-Roses

- Le Centre d'Arts Plastiques du Moulin de Bièvre de L'Hay-les-Roses

- Madame Payet, gardienne de l'école primaire de la Vallée aux Renards

- Le personnel d'Icade Patrimoine de l'agence de la Vallée aux Renards

- Le Service de l'Urbanisme de la Mairie de Fresnes

Introduction

Mon choix s'est porté sur l'ancienne école de la Vallée aux Renards à L'Haÿ-les-Roses en proche banlieue parisienne.

L'école fut construite à la fin des années 50 par la mairie sur un terrain ne lui appartenant pas, c'est ainsi qu'en 2003 la municipalité a lancé la construction d'une nouvelle école sur un terrain dont elle avait la maîtrise foncière.

L'école étant devenue trop grande et la municipalité voulant avoir l'école sur son terrain a fait construire une école de taille plus adaptée à l'effectif actuel. Ainsi une réflexion a pu être menée par Icade Patrimoine, ex SCIC (filiale de la Caisse des Dépôts et Consignation), pour faire sur cette grande parcelle une opération mixte de logements (en accession à la propriété et sociaux).

Pour mon projet il me semblait très délicat de réaliser une telle opération entre une prison et un grand ensemble de la fin des années 50. De plus avec le passage au PLU l'urbanisation à L'Haÿ-les-Roses est en pleine effervescence et plus de 250 logements collectifs vont être construits sur le reste de la commune à travers divers projets. Aussi il ne me paraissait pas essentiel de construire de nouveaux logements dans le secteur concerné par le présent projet.

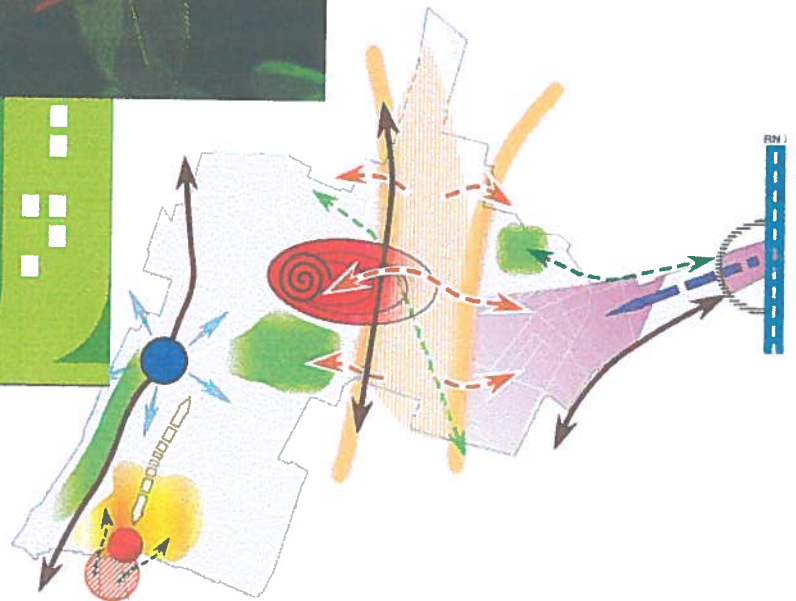
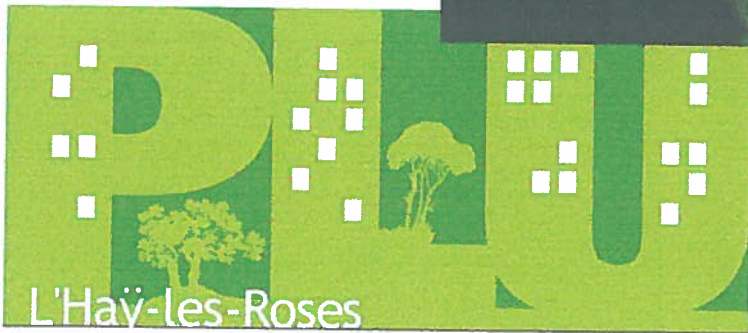
De plus pour garder le quartier dynamique au point de vue des activités culturelles et de loisirs il était essentiel de garder le Centre d'Arts Plastiques installé dans les locaux de l'ancienne école élémentaire de la Vallée aux Renards depuis de nombreuses années.

Pour ce projet, l'hypothèse de la propriété par la mairie de la parcelle étudiée est considérée comme un fait acquis.

Sommaire

I.	Contexte Général	2
A.	La Ville	3
B.	Le Quartier	4
C.	La Zone d'étude	6
II.	Restructuration et phasage des équipements du quartier	9
A.	Démolir l'ancienne école	10
1.	Bâtiment inadapté et vétuste	10
B.	Reloger le Dojo	11
C.	Un bâtiment unique pour le centre d'Arts Plastiques et le Dojo : « Lez'arts »	13
D.	Aménager un square de proximité et une place « centrale » pour accueillir les animations du quartier	15
1.	Volonté communale de se réapproprier le quartier en obtenant du foncier ..	15
2.	Un lieu central	17
3.	Un espace vert multifonctionnel	17
a.	Espace de détente	17
b.	Espace de jeux	18
c.	L'allée principale	19
E.	Autres Aménagements	20
1.	Terrain de pétanque	20
2.	Relier ce square aux jardins de la Bièvre	20
3.	Raccorder l'école maternelle au réseau géothermique (condition pour détruire l'école)	22

I. Contexte Général



A. La Ville

L'Hay-les-roses, connue par sa roseraie présentée comme la plus importante d'Europe, est située dans la première couronne parisienne à 7 km au sud de la capitale.

La ville, sous-préfecture du Val-de-Marne, s'étend sur 388 ha avec 29 660 habitants. Elle compte 12 351 logements. Représentant 71% du parc, le logement collectif est dominant dont plus de la moitié de celui-ci (52%), soit 4560 logements, est à vocation sociale.

La Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre regroupe 7 communes : Arcueil, Cachan, Fresnes, Gentilly, Le Kremlin Bicêtre, L'Hay les roses et Villejuif et compte près de 185.000 habitants.



Fig. 1 & 2 : Plan de situation de la communauté d'agglomération au niveau régional puis de la commune dans la communauté d'agglomération,
Source : Communauté d'agglomération du Val de Bièvre

L'urbanisation de la ville s'est principalement développée pendant le XX^{ème} siècle. En 1900 on ne comptait que 816 habitants, 8 000 au lendemain de la seconde guerre mondiale, 10 296 en 1954, et de manière stable depuis le milieu des années 1980 jusqu'à nos jours 30 000 habitants. Cette évolution de la population est lisible dans la morphologie urbaine et l'on peut trouver à L'Hay des quartiers typiques des trente glorieuses : quartiers pavillonnaires, « constructions Castors », ainsi que des quartiers d'habitats collectifs à vocation sociale ou non.

B. Le Quartier

Le quartier étudié est celui de la Vallée aux Renards, au sud de la commune, construit dans le cadre d'une Z.U.P de 1959 à 1962 est un espace d'environ 25 ha. Il compte 873 logements du type T3 au type T5 accueillant 2 670 habitants. La densité est de 33 logements par hectare, soit à peine plus que le quartier pavillonnaire voisin des Blondeaux. Le quartier de la Vallée aux Renards est également le moins peuplé de la ville, on n'y compte que 9% des L'Hayssiens.

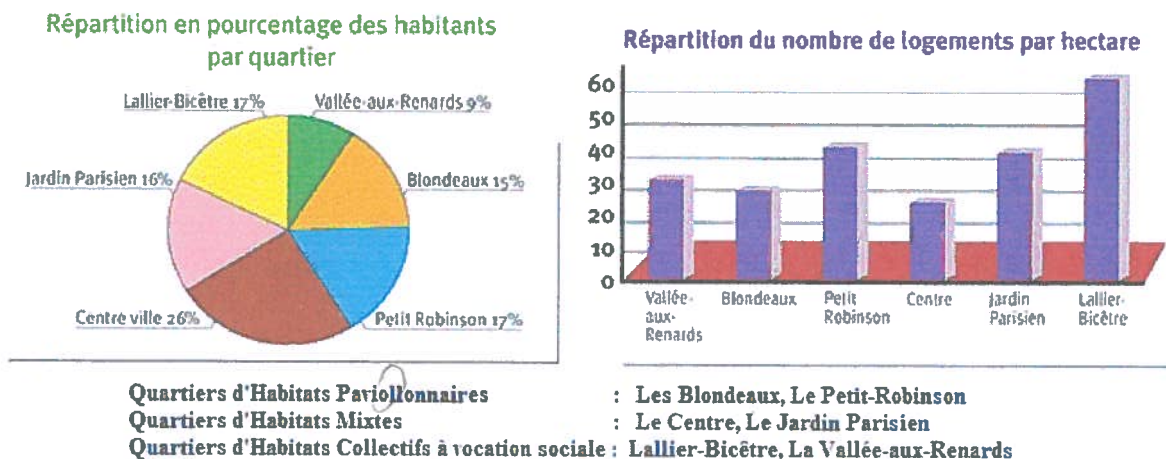


Fig. 5 & 6 : Source Mairie de L'Hay-les-Roses

Les équipements culturels et sportifs, les parcs et jardins



Fig. 7 Source : Mairie de L'Haÿ-les-Roses

A la lecture de cette carte on peut constater que sur le quartier il y a 2 équipements sportifs qui sont le gymnase (réservé aux écoles du quartier) et un terrain en plein air de basket-ball et de football, qui est dans un état peu engageant.

Pour les gros équipements sportifs, on trouve sur le reste de la commune une piscine datant de 2004, divers gymnases, plusieurs stades d'athlétismes, etc.

On constate que les équipements culturels sont concentrés sur le quartier du centre ville. En effet, ceux mentionnés sur la carte sont les gros équipements tel que le cinéma, l'école de musique ou encore l'auditorium.



Figure 8 : Le terrain multisports

C. La Zone d'étude

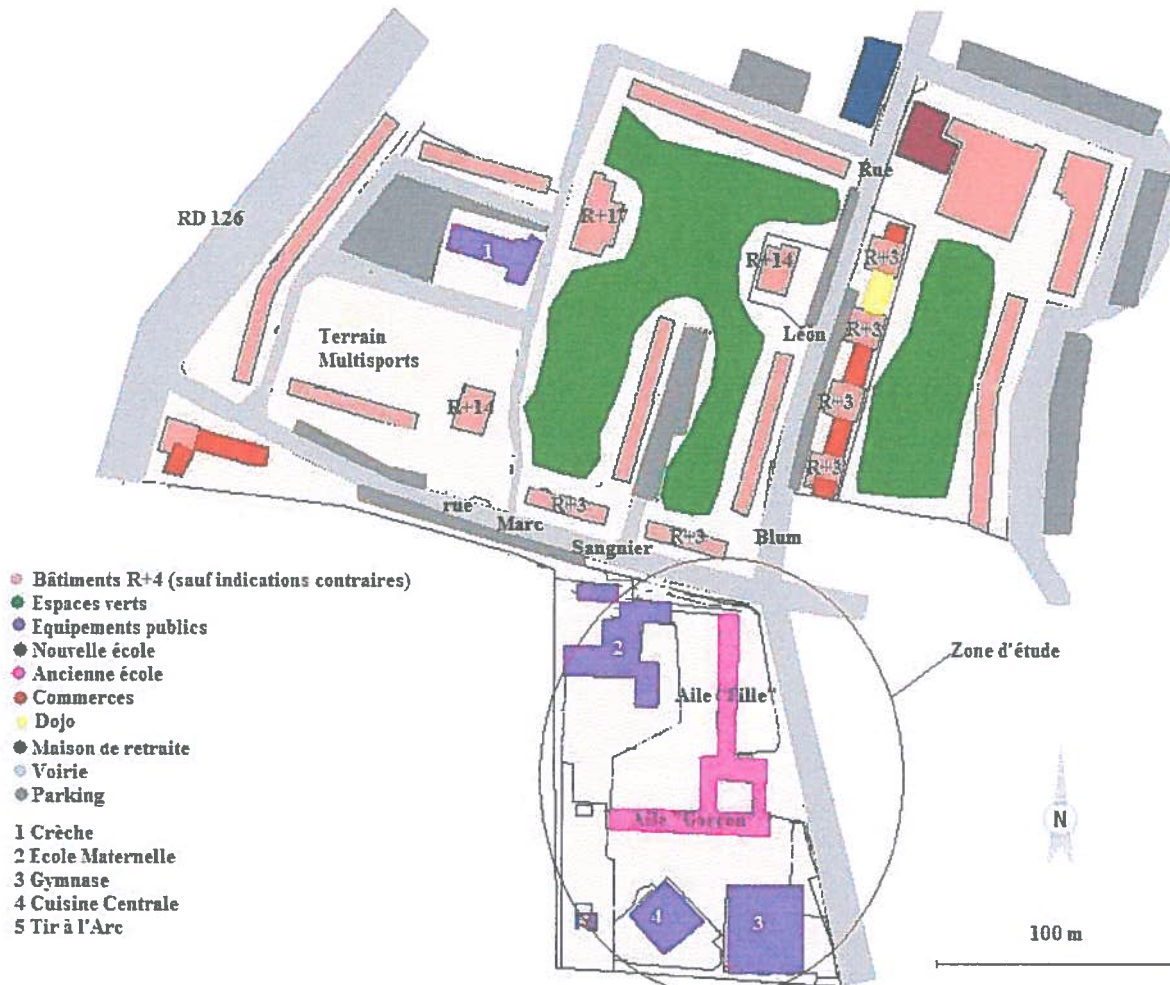


Fig. 9 : Plan Masse du Quartier de la Vallée aux Renards
Source : Cadastre de L'Haÿ-les-Roses

Sur la zone d'étude, domaine privé d'Icade Patrimoine, nous trouvons l'ancienne¹ école élémentaire, l'école maternelle, le gymnase, la cuisine centrale, ainsi qu'un stand de tir à l'arc.

1. l'adjectif « ancienne » indique que cette école n'est plus utilisée, une nouvelle école a été construite sur un autre secteur du quartier.

L'ancienne école a été construite à la fin des années 1950 pour accueillir les enfants du quartier estimés à 500 à l'époque. Avec la diminution des effectifs et la mixité dans les écoles intervenue dans les années 70, l'ensemble des élèves fut scolarisé dans « l'aile garçon ». « L'aile fille » de l'ancienne école est alors vacante. L'IUFM de Créteil investit le 1^{er} et le 2^{ème} étages cette partie du bâtiment pour faire de l'école de la Vallée aux Renards une école d'application pour les futurs professeurs des écoles. L'IUFM reste dans les locaux jusqu'en juin 2003.



*Fig. 10 : Perspective de la nouvelle école primaire de la Vallée aux Renards,
Source : Mairie de L'Hay-les-Roses*

Pour l'année 2004-2005 seulement 145 élèves sont inscrits à l'école primaire. En raison de l'évolution des effectifs des élèves à la baisse, la mairie lance une étude dès 2000 pour construire une école primaire plus adaptée sur un terrain communal.

C'est ainsi que la nouvelle école est construite en 2003 et achevée pour la rentrée de septembre 2004.

Le RDC de cette partie accueille également le Centre d'Arts Plastiques (CAP), comptant 5 ateliers (dessin, peinture, poterie, travail des tissus, et encadrement) pour tout public. L'originalité de ce centre est que les ateliers sont à la carte : les élèves ne sont pas tenus de participer au même atelier à l'année et peuvent en changer d'une semaine à l'autre.

Le CAP est une composante du Moulin de la Bièvre (structure communale animant diverses activités culturelles sur la ville, hors du quartier). Cette structure est l'objet d'une étude de l'un des 22 projets de la ville à l'occasion de la création du PLU. Le CAP souhaiterait disposer de locaux aussi spacieux (390 m²) et lumineux que ceux existants et garder groupés sur un seul site pour éviter l'éclatement préjudiciable des ateliers.



Fig. 11 « l'île fille » côté est, avec au 1^{er} niveau le CAP

II. Restructuration et phasage des équipements du quartier



La nécessité de répondre aux besoins des habitants en terme d'équipements publics implique leur restructuration en profondeur de ceux existants.

A. Démolir l'ancienne école

1. Bâtiment inadapté et vétuste

La taille disproportionnée de l'école au regard des effectifs actuels et la forte dégradation de l'immeuble imposent sa démolition pour laisser la place à une nouvelle réalisation plus adaptée.

En plus d'être inadaptée aux besoins actuels, l'école est sur un sol marneux et subit des sollicitations telles que le bâti s'en trouve malmené et déformé. Sur la photo nous pouvons voir que la structure servant de garde-corps dans la cage d'escalier est pliée à cause de l'affaissement du bâtiment.

La démolition est prévue pour la fin de l'année 2005 voire début 2006.

Fig. 13 : Garde-corps déformé

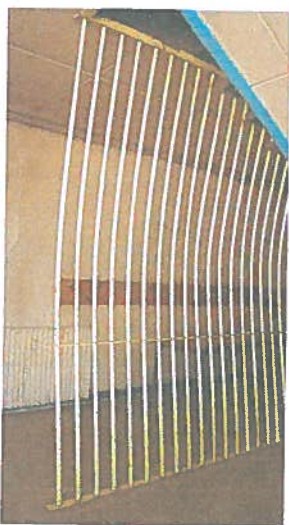


Fig.14 et 15 « Aile fille » côté Ouest



B. Reloger le Dojo

Pour répondre au mieux aux besoins des habitants il est prévu l'implantation d'un commerce de proximité à la place actuelle du Dojo dont la surface est d'environ 300 m².

Sur le quartier il y a également une maison de retraite AREPA (Association des REsidences pour Personnes Agées) qui compte environ 80 résidents. Cette population âgée étant plus captive et dépendante que le reste de la population, il est essentiel qu'il y ait un service commercial suffisamment diversifié pour répondre à leurs besoins quotidiens.

Mais pour installer cet équipement il faut avant tout trouver un nouvel espace de substitution pour le Dojo qui occupe l'emplacement présenté et qui depuis sa création en 1997 connaît un vif succès.



Fig. 16 Le Dojo à son emplacement actuel rue Léon Blum

C. Le terrain multisports

Le terrain multisports en libre accès² (fig. 8 page 5) est peu fréquenté du fait de son état déplorable. Sa réfection, au regard du rôle qu'il est sensé tenir, doit être envisagée. Il serait judicieux de rendre sa destination propre à l'usage de plusieurs pratiques sportives (football, basket-ball, handball, etc.) permettant à moindre frais d'en assurer l'entretien.

Les dimensions appropriées pour ce genre d'équipement sont en général relativement modérées, mais il est possible de faire un terrain plus grand d'environ 60 m x 30 m. Les panneaux délimitant le terrain ne sont pas nécessaires sur tout le périmètre, mais uniquement pour les largeurs.

Il serait également intéressant de mettre des paniers de basket sur les longueurs pour multiplier les possibilités (fig.17 ci-dessous : les points jaunes représentent les emplacements possibles des paniers de basket).

Ce terrain est à placer le plus loin possible de la route pour des raisons de sécurité évidentes.

Pour sa construction, des arbres vont être abattus et comme le prévoit le POS, tout arbre abattu doit être remplacé, il faudra les remplacer

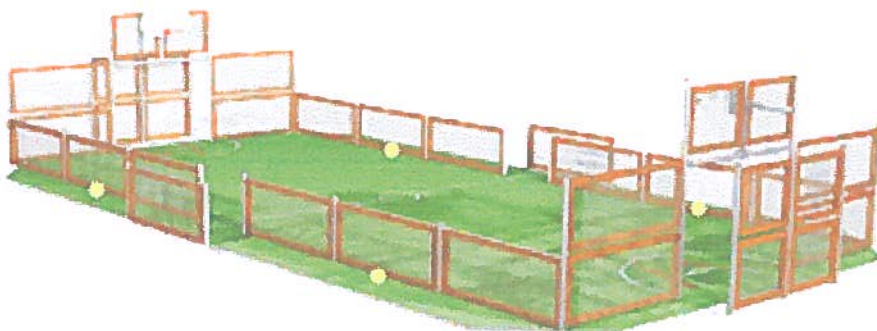


Fig. 17 terrain de sport proposé par Proludic,

2. Des jeunes du quartier ont demandé à plusieurs reprises l'accès au gymnase

D. Un bâtiment unique pour le centre d'Arts Plastiques et le Dojo : « Lez'arts »

Le nom « Lez'arts » est choisi pour rappeler que le bâtiment est dédié aux arts (martiaux et plastiques) et qu'il est un lieu de détente avec l'expression « lézarder ».

Pour ne pas démunir le quartier en équipement public il est nécessaire de garder le CAP sur le quartier, voire même en développer l'essor par la création de nouveaux ateliers³ pour créer un véritable pôle culturel sectoriel.

Le CAP participe fortement à la vie sociale du quartier de part son attractivité exercée auprès des usagers. Le déplacer portera lourdement préjudice à ce secteur de la ville par l'appauvrissement notable de l'animation locale.

J'ai regroupé, pour un gain de place, dans un même bâtiment le centre d'Arts Plastiques et le Dojo, avec cependant une séparation physique et phonique pour le confort des activités accueillies.

Pour ce bâtiment j'ai considéré, après en avoir discuté avec les parties concernées, de leurs ré-attribuer des surfaces identiques voire plus grandes. Ainsi un bâtiment de 800 m² (soit 40 m x 20 m, dont 400 m² pour le centre d'Arts Plastiques, 320 m² pour le Dojo et 80 m² pour les parties communes) peut être construit.

Le POS prévoit également qu'en zone UB (zone du quartier) tout bâtiment d'équipement doit avoir 1 arbre de haute tige pour 20 m de façade, il faudra donc en planter 3 pour répondre à cette exigence réglementaire.

3. Notamment par la construction d'un niveau supplémentaire (le POS actuel permet d'avoir un bâtiment de 12 m de façade soit 4 niveaux) et/ou d'un aménagement judicieux des plages horaires des activités programmées pour multiplier les possibilités offertes

Avec la topographie du site, il faut prévoir 2 niveaux. Le principal sera au niveau de la rue Léon Blum et le second au niveau du terrain multisports.

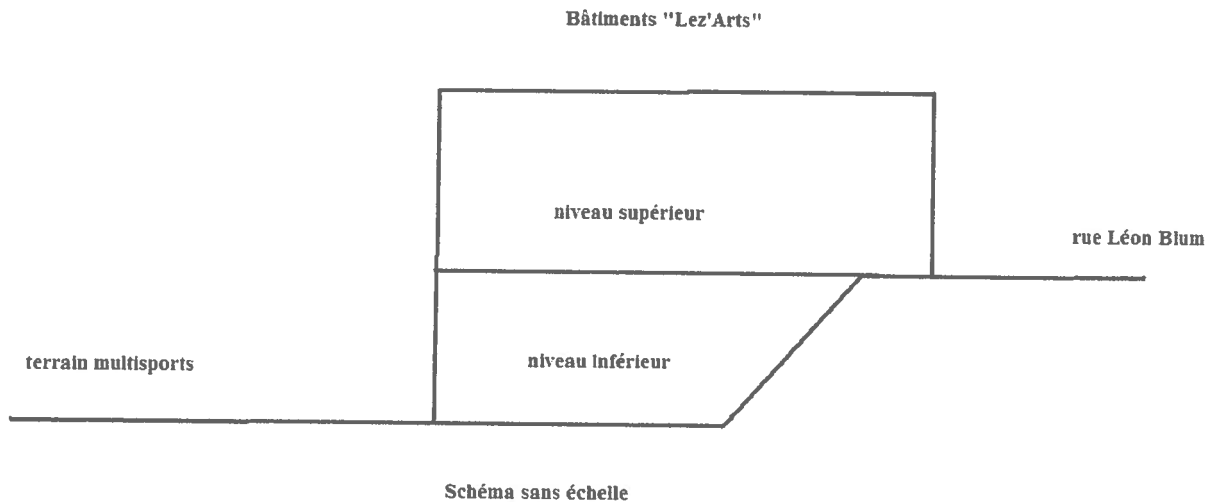


Fig. 18 Coupe du terrain entre la rue Léon Blum et le terrain multisports

Le positionnement du bâtiment optimisera l'espace et les perspectives, ainsi en regroupant sur le sud de la parcelle le nouveau bâtiment et le terrain multisports on conserve un espace d'environ 2 600 m² sur la partie nord.

Le CAP sera orienté au nord pour avoir une lumière constante et non variable en fonction des heures de la journée. Il est également plus intéressant de regrouper les équipements sportifs sur la même partie de la parcelle, ainsi on obtiendra une esplanade sportive entre le terrain multisports, le gymnase et le Dojo, il est alors plus intéressant de placer le CAP dans la partie nord du bâtiment. De plus un paysage verdoyant sera d'un meilleur confort voire une source d'inspiration pour les élèves de ce centre. Il est préférable que la structure du bâtiment se fonde harmonieusement dans son environnement. Comme le terrain multisports qui va être construit, il disposera d'éléments en bois. Il est nécessaire que les parois externes offrent le maximum d'ouvertures vitrées pour permettre un regard optimum intérieur/extérieur avec un maximum de lumière.

E. Aménager un square de proximité et une place « centrale » pour accueillir les animations du quartier

1. Volonté communale de se réappropriier le quartier en obtenant du foncier

Dans le livret réalisé par la mairie sur le PLU de L'Haÿ-les-roses, il est affirmé que la volonté communale est de se réappropriier les différents quartiers pour faciliter l'exercice cohérent et harmonieux de son autorité publique. On constate que L'Haÿ-les-Roses est composée de plusieurs entités urbaines très distinctes les unes des autres avec de fortes frontières physiques (tel que le parc de la Roseraie, l'A6 et ses 14 voies, etc.) ce qui entraînent le morcellement que nous connaissons aujourd'hui.

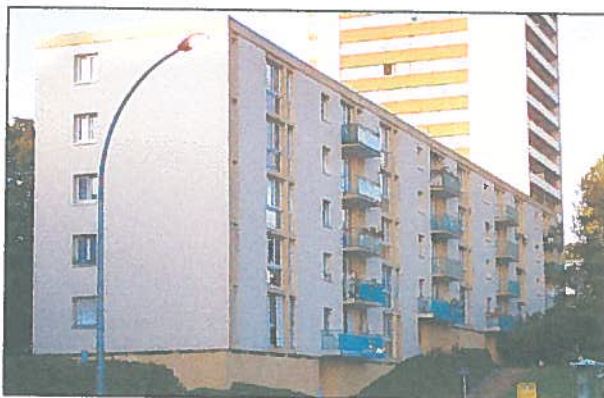
La ville a été contrariée dans ces projets immobiliers en raison de l'opposition d'associations de riverains. Aussi les promoteurs n'ont plus voulu en proposer sur cette commune. Cependant avec la loi SRU du 13 Décembre 2000 et le passage du POS au PLU (en cours d'étude) la ville est en pleine réflexion et a déjà délimité 22 projets d'études dont 2 sur le quartier de la Vallée aux Renards (le projet n° 21 sur le devenir du quartier et le projet n° 22 sur la promotion immobilière de la parcelle de l'ancienne école)

L'étude en cours sur le devenir du quartier, est une réflexion portant sur la valorisation architecturale du bâti. Des retraitements de façades par des ravalements vont être réalisés de façon généralisée (une partie du bâti a déjà été traitée).



Fig. 19 & 20
Immeubles de la rue Marc Sangnier avant et après le ravalement

Now
- 15 -



Le patrimoine vert et les espaces publics

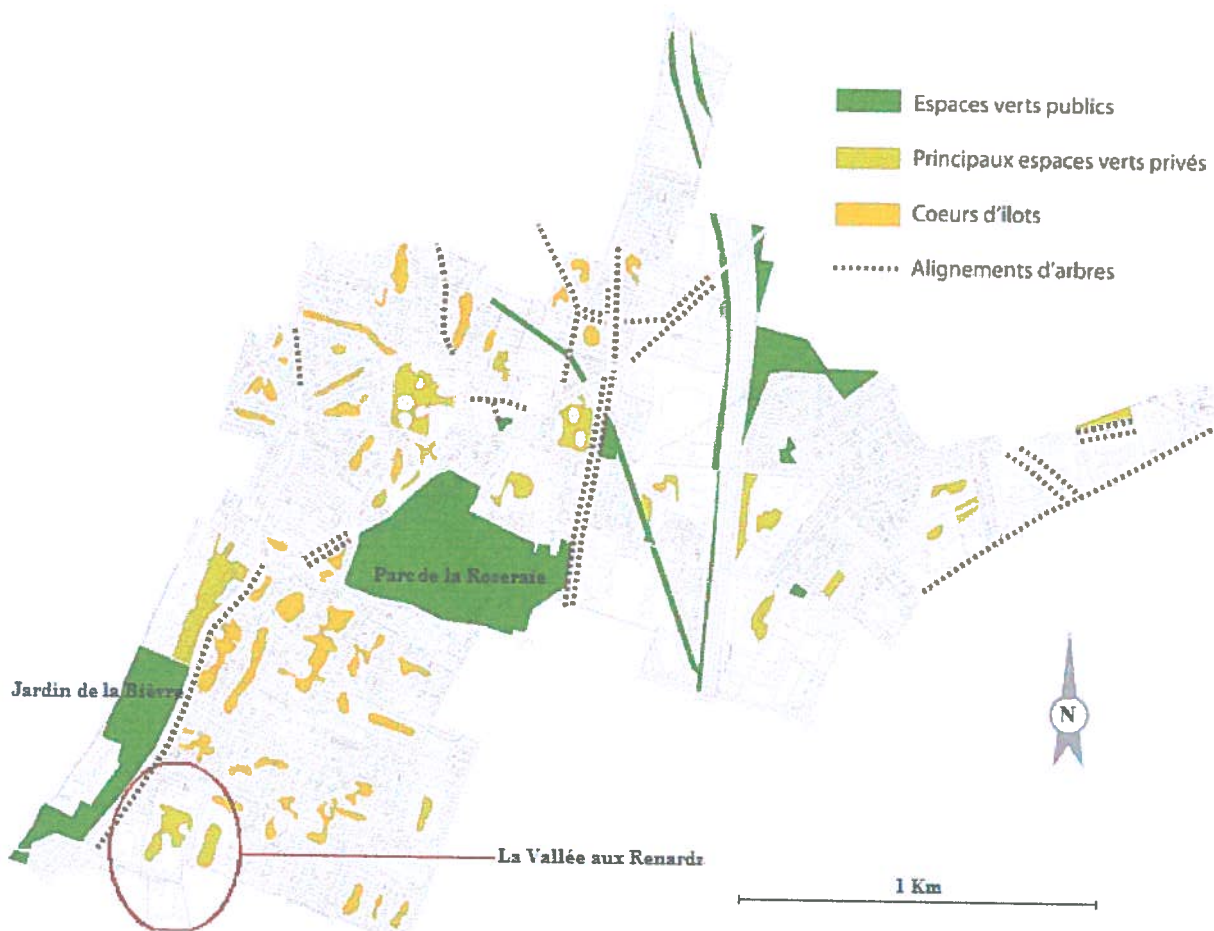


Figure 21 Source Mairie de L'Hay-les-Roses

Alors que le quartier de la Vallée aux Renards compte beaucoup d'espaces verts, aucun n'est de statut d'espace public, l'unique propriétaire est Icade Patrimoine. Même si ces espaces sont relativement bien entretenus, il n'y a pas de réelle recherche paysagère.



Figure 22 : Espace Vert en 1^{er} plan, et l'école en arrière-plan

2. Un lieu central



*Fig. 23 &
24 : Le
Parking de
l'école*



Les manifestations scolaires et du quartier sont toujours organisées sur ce parking (d'une surface de 2 400m²) qui est le seul espace « public » suffisamment grand pour accueillir des événements locaux d'importance (carnaval, fêtes scolaires de fin d'année etc. ...)

Ce lieu quelque peu atypique est un élément structurel d'importance. Il est donc essentiel de le préserver pour la tenue de tels événements.

3. Un espace vert multifonctionnel

Ce lieu sera ouvert et à usages multiples pour les activités et manifestations locales.

Le terrain projeté a une surface relativement importante avec plus de 3 500 m².

Cet espace sera composé par 3 sous-espaces :

a. Espace de détente

Il sera principalement composé de bancs posés en bordure des zones engazonnées avec des arbres pour apporter ombre et fraîcheur. Des massifs de rosiers d'environ 50 cm de haut seront implantés et par sécurité et esthétique de petites haies de buis de 30 cm seront plantés devant.

Il sera nécessaire de replanter quelques arbres de hautes tiges. Le POS indique, pour la zone de la Vallée aux renards (Zone Ub), qu'aucun arbre de haute tige ne peut être abattu sans compensation.

b. Espace de jeux

D'une surface de 180 m² (18 m x 10 m), il se placera dans la zone engazonnée au pied du talus. Cette aire de jeux pourra être composée de jeux sur ressorts, toboggan ou tourniquet en fonction du budget lui étant consacré, sachant que pour un budget compris entre 8 000 € et 16 000 € on peut composer cet espace de jeu avec divers agréments (Fig. 25 & 26 : En pointillé les périmètres de sécurité autour des agréments).

Une zone, appelée zone de sécurité, doit donc être prévue autour de chaque équipement. Cette zone tient compte des risques inhérents à chaque type d'équipement ; la zone de sécurité d'une balançoire doit être bien plus grande, par exemple, que celle d'un jeu à ressort. Il est indispensable de matérialiser la zone de sécurité quand il y a des risques importants de heurts entre les enfants qui utilisent le jeu et ceux qui ne l'utilisent pas.

L'aire de jeux disposera d'un revêtement amortissant garantissant la sécurité des enfants qui répondra aux critères suivants :

- amortissement des chocs dans les zones d'impact
- durabilité et stabilité
- faible rétention de l'humidité
- résistance au glissement à l'état humide ou sec
- facilité d'entretien
- surface finie non abrasive

En fonction de tous ces critères il est préférable de choisir un revêtement synthétique (revêtements de sols coulés, dalles) qui répond favorablement à ces différents critères de sécurité.

c. L'allée principale

Le cheminement principal sera un revêtement en matériaux roulés (gravier blanc de 2 à 20 mm) délimité par des arbres et des pelouses. Pour séparer les zones engazonnées et celles en matériaux roulés l'usage de traverses en bois, type chemin de fer, semi enterrées sera un rappel des matériaux utilisés pour le bâtiment « Lez'arts » et le terrain multisports. D'une longueur de 80 m et d'une largeur variant de 15 à 30 m, cette allée offrira dans sa première partie 1 800 m² et dans sa seconde partie 1 500 m², soit un total de 3 300 m². La seconde partie de cette allée se trouvera entre le nouveau bâtiment et le gymnase. Pour des raisons pratiques son traitement ne sera pas identique et un simple bitume suffira comme revêtement. La jonction entre ces parties de l'allée se fera par un passage entre le bâtiment et le nouveau terrain multisports d'une largeur d'environ 7 m.

F. Autres Aménagements

1. Terrain de pétanque

La restructuration et le déplacement du terrain multisports laisse libre son emplacement d'origine, à l'ouest du quartier. Il est donc essentiel de repenser cet espace. Avec l'idée de donner plus de vie au quartier, par un brassage des générations et des flux de déplacements, il est envisagé de créer un terrain de pétanque qui sera autant utilisé par les personnes du quartier (enfants et adultes) que par les personnes de l'AREPA.

2. Relier ce square aux jardins de la Bièvre

Au voisinage du quartier il existe un parc ouvert, les Jardins de la Bièvre, qui fut aménagé en 1998 dans le cadre de la valorisation de la vallée de la Bièvre sur toute l'agglomération du Val de Bièvre, de même des espaces verts ont été aménagés à Fresnes en amont et à Cachan, en aval de la Bièvre.

Pour faciliter l'accès des résidents à ces espaces situés de l'autre côté de la RD 126 il faut repenser les cheminements doux le long de la rue Marc Sangnier. Le trottoir du côté bâti est relativement récent et bien aménagé, mais celui du côté non bâti (du côté de l'école maternelle est peu engageant, car petit, en mauvais état et trop près du parking, mais avec un potentiel très intéressant car il est longé par une zone verte, un large gazon et un massif arboré.



Fig. 28 & 29 Trottoir à réaménager

Le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France) préconise pour la petite couronne de relier les différents espaces verts par des trames vertes, ce qui conforte, également, mon idée de réaliser cette jonction.

Pour améliorer ce cheminement, il suffit d'augmenter la largeur du trottoir sur la zone engazonnée et refaire le revêtement par un bitume coloré en rouge (comme sur l'autre trottoir cette rue) et de séparer par un bande de 50 cm de large le trottoir et le parking. On obtiendrait ainsi des trottoirs plus attractifs.

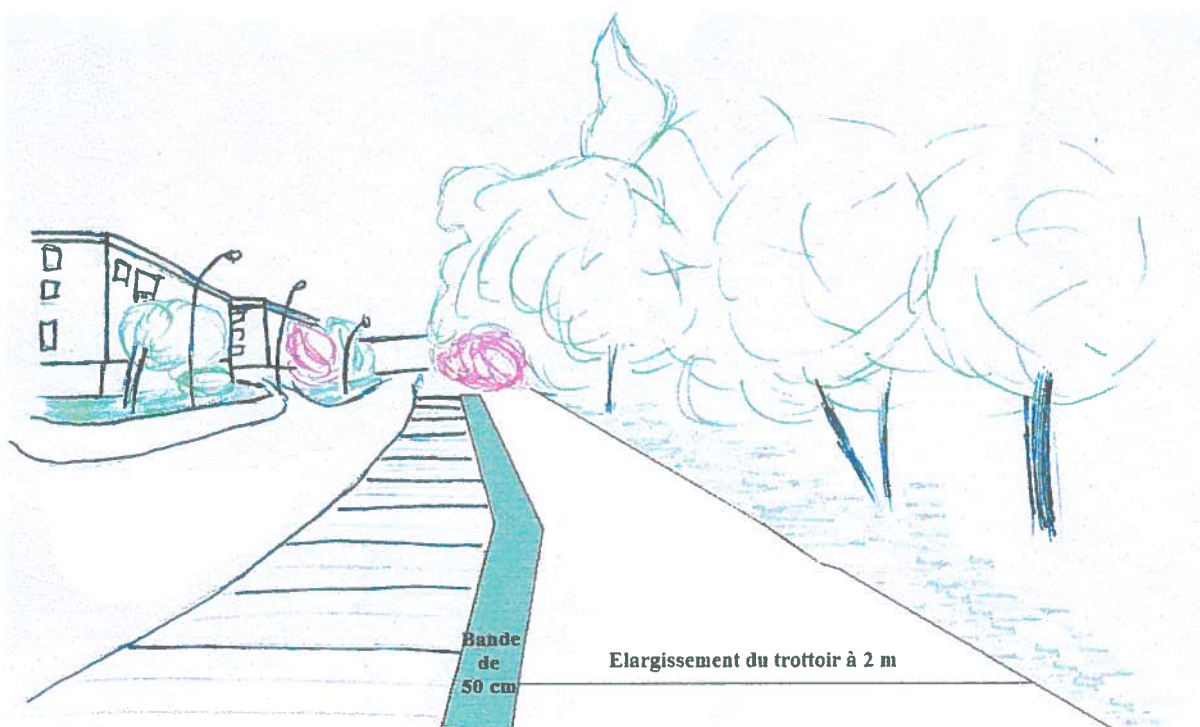


Fig. 30 Projet de réaménagement du trottoir Sud de la rue Marc Sangnier
Source personnelle

3. Raccorder l'école maternelle au réseau géothermique (condition pour détruire l'école)

L'ancienne école a en ses locaux la chaudière utile également à l'école maternelle voisine. Il faut donc construire une chaudière avant que l'ancienne école ne soit détruite. Il existe sur L'Hay-les-Roses et Chevilly-la-Rue (ville voisine) le plus grand réseau de géothermie d'Europe avec 72 km de canalisation. Il est possible également de raccorder le bâtiment « lez'arts ».

Cette opération se fera en 2 temps. Dans un premier temps pour relier l'école maternelle avant la démolition de l'ancienne école. Dans un second temps pour relier le bâtiment « lez'arts », une fois construit.

Le coût de ces raccordements ne s'établit pas uniquement en fonction de sa longueur. D'autres critères déterminants entre en ligne de compte comme l'emplacement de la sous-station de livraison, la puissance de chauffage envisagée, la puissance d'eau chaude sanitaire envisagée, ou encore le régime de chauffage envisagé.

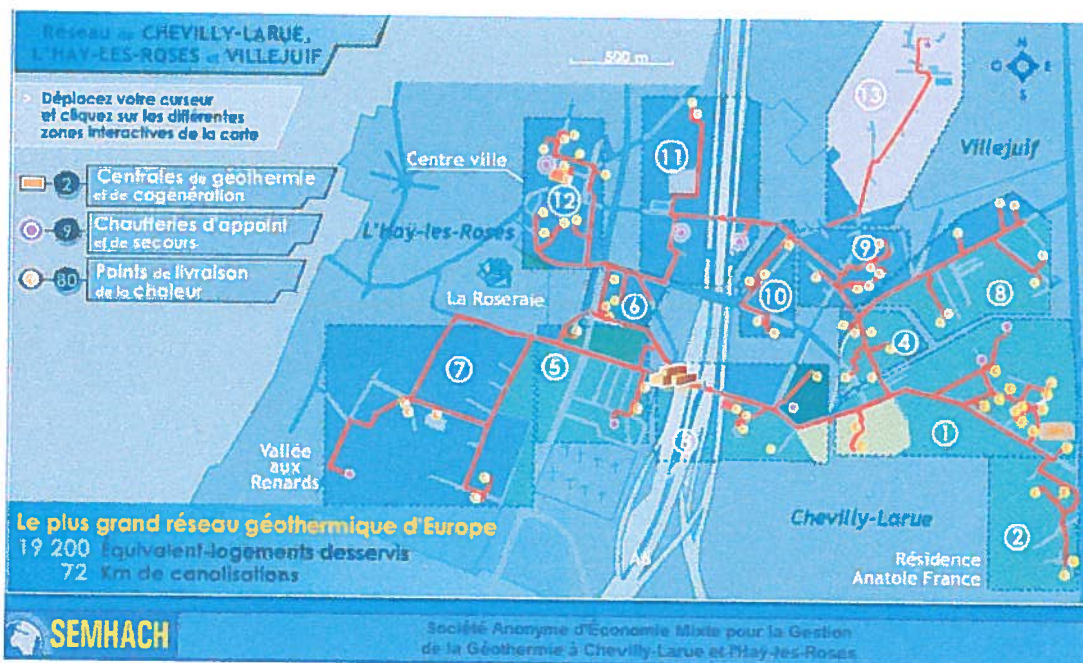


Fig.31 : Source SEMHACH

Conclusion

Les aménagements proposés sont une alternative au projet en cours d'étude qui vise à densifier ce quartier. Mon projet ne s'inscrit pas dans la logique du PLU, qui tend à construire sur les « dents creuses ». Cependant il reste concevable dans le sens où les aménagements proposés répondent aux projets et aux besoins de la ville de façon plus simple.

Il ne m'a pas été possible de faire une étude plus détaillée par manque d'informations. Le PLU en étant aux premières étapes de son élaboration, les renseignements et les données récoltés restent vagues, puisque seules quelques grandes directives du PLU sont connues à ce jour. De plus en 2001, un incendie ravagea la mairie et beaucoup de documents furent perdus ou très endommagés.

La loi SRU a l'avantage de préserver les espaces naturels en densifiant les zones urbaines libres, mais cela doit-il se faire en asphyxiant les zones urbaines qui ne seront aérées et verdoyantes que par leurs parcs ?

De plus cette loi favorise la hausse des prix de l'immobilier, faut-il penser que la ségrégation spatiale sera encore plus accentuée avec cette loi ?

Bibliographie

Projets d'étudiants du CESA :

Vers une requalification des espaces publics dans un quartier d'habitat social :
L'Amont-Quentin, CAU Florence, Magistère 1 CESA Tours, 2002

Aménagement d'un complexe socioculturel sur le quartier Château-Mahadières de
Rezé (44), DEFARGE Bertrand, Magistère 1 CESA TOURS, 1998

Implantation d'activités économiques dans un quartier d'habitat social, La
Roseaie (Angers), RIQUIN Yoann, Magistère 1 CESA TOURS, 1998

Revue :

« à L'Hay » Spécial PLU

« à L'Hay » Magazine d'informations municipales n° 85 (Mars 2004) à 99 (Mai 2005)

Documents réglementaires :

Réglementation du POS de L'Hay-les-Roses
Réglementation du POS de Fresnes
SDRIF

Sites :

www.lhay-plu.fr

www.agglo-valdebievre.com

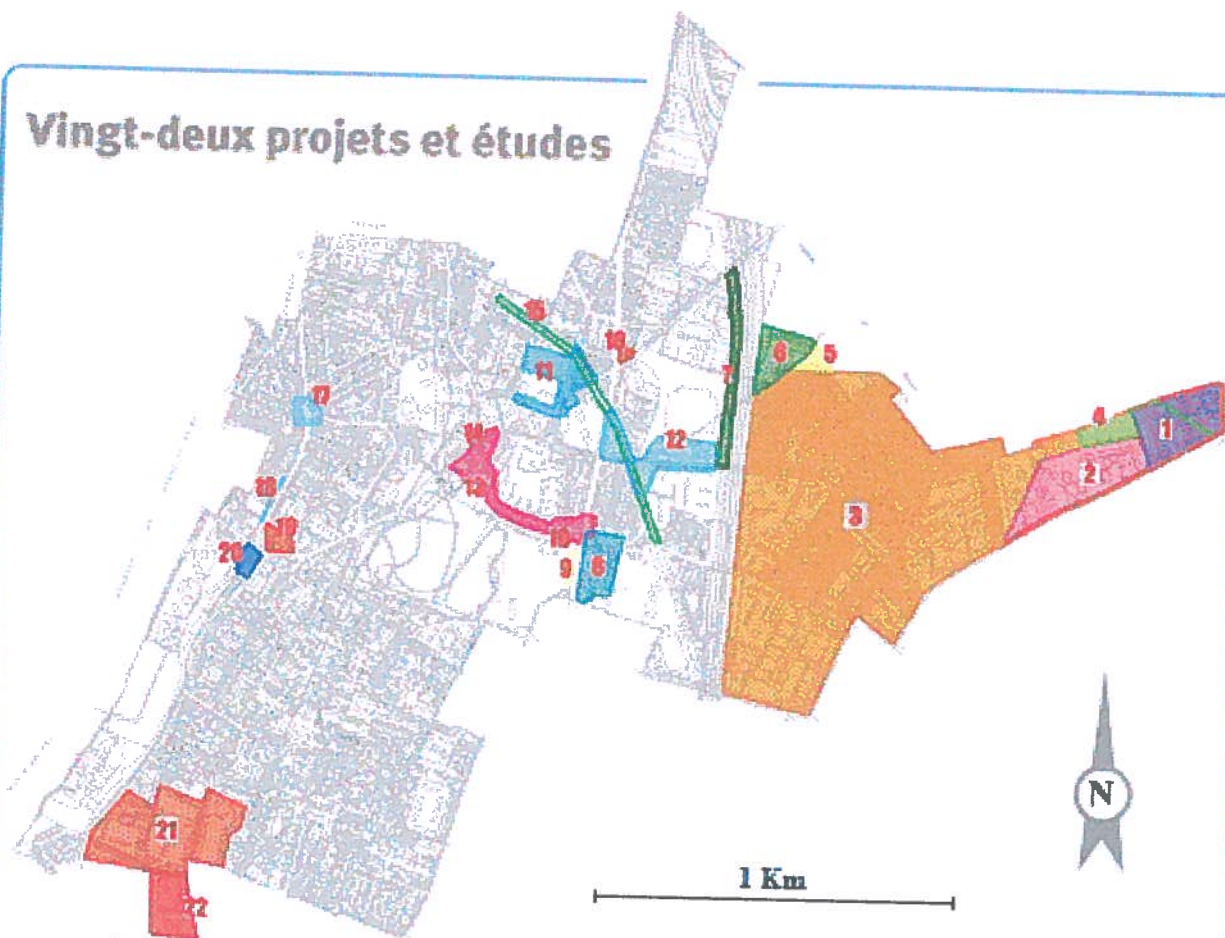
www.iaurif.org/fr

www.proludic.fr

www.semhac.fr

Annexes

Vingt-deux projets et études



- | | |
|--|---|
| 1- Étude urbaine du secteur RN 7/Paul Hochart | 14- Construction de logements |
| 2- Réhabilitation de tours de logements (en cours) | 15- Réaménagement du boulevard de la Vanne |
| 3- Opération de rénovation urbaine | 16- Construction de nouveaux logements sociaux (en cours) |
| 4- Création d'une coulée verte départementale | 17- Aménagement de l'entrée de ville |
| 5- Construction de logements individuels | 18- Aménagement de l'espace public et de places de stationnement |
| 6- Aménagement de la coulée verte départementale et création de jardins familiaux | 19- Construction de logements prévoyant en sous-sol 40 places de parking public |
| 7- Création d'une liaison piétonne | 20- Contrat régional |
| 8- Réaménagement des abords du collège Chevreul | - Réalisation d'un centre de loisirs et de locaux associatifs |
| 9- Construction de nouveaux logements (en cours) | - Réhabilitation et extension du moulin de la Bièvre afin d'accueillir la Maison des associations culturelles |
| 10- Aménagement d'un nouvel espace public et déménagement du dispensaire | - Réalisation d'une salle des fêtes |
| 11- Projet d'aménagement d'espaces publics : parvis de l'espace culturel Dispan de Florian, de l'école du Centre et réhabilitation du cinéma La Tourelle | 21- Étude en cours sur le devenir du quartier |
| 12- Réhabilitation du marché. Réaménagement des espaces publics | 22- Réalisation d'un programme mixte de logements et d'activités. |
| 13- Aménagement d'une place de centre ville en liaison avec la rue des Tourelles | |

Les projets du PLU

2004	Novembre	Concertation	Diagnostic	Élaboration du projet Plan local d'urbanisme	
	Décembre				
2005	Janvier		Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)		
	Février				
	Mars				
	Avril				
	Mai				
	Juin				
	Juillet				
	Août				
	Septembre				
	Octobre				
Novembre	Finalisation du dossier PLU				
Décembre					
2006	Janvier	Arrêt du projet PLU par le conseil municipal	Consultation des personnes publiques		
	Février				
	Mars				
	Avril				
	Mai				
	Juin			Exposition	Enquête publique
	Juillet			Avis du commissaire enquêteur	
	Août			Modification du dossier PLU	
	Septembre			Approbation du PLU par délibération du conseil municipal	
	Octobre				

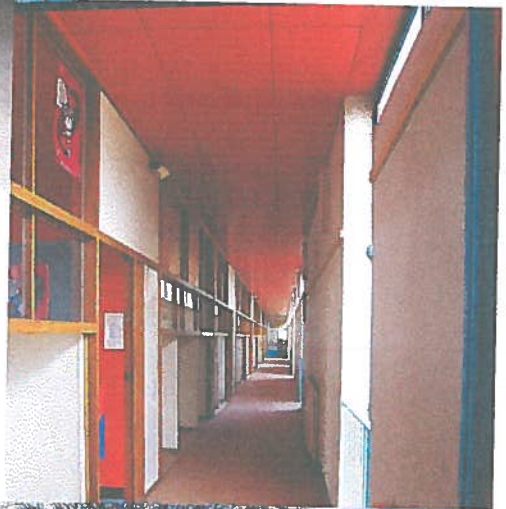
Calendrier du PLU



Détails de l'école



Façade Sud



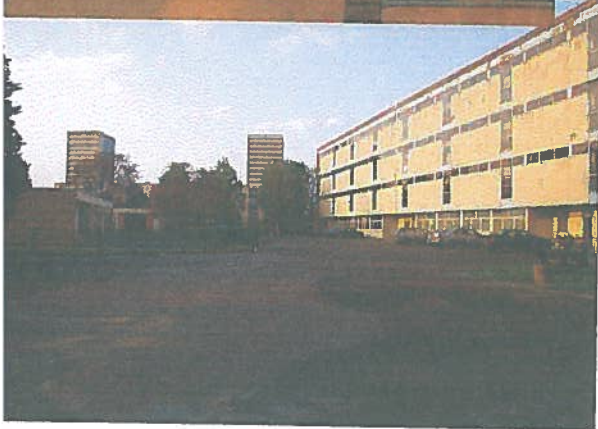
Façade Est



Façade



Nord



*Façade
Ouest*



Les commerces de la rue Léon Blum



Et de la rue Marc Sangnier



Vues sur le Jardin de la Bièvre



Et les Jardins Familiaux



Résumé

La Vallée Aux Renards, quartier de L'Hay-les-Roses (sous-préfecture du Val-de-Marne, 30 000 habitants), grand ensemble construit dans le cadre d'une ZUP compte plus de 800 logements et 2 700 habitants. L'école primaire étant trop grande, au vue de l'effectif actuel (plus que 145 élèves à ce jour), la mairie a construit une école primaire plus petite et compte ainsi valoriser la parcelle de près d'1ha où se situe l'ancienne école primaire en créant des logements en accession à la propriété.

En partant, l'école primaire emporte avec elle un lieu structurel où se déroulaient les manifestations locales ainsi que le Centre d'Arts Plastiques, unique équipement culturel sur le quartier.

Pour conserver et essayer de donner un nouvel élan au quartier, il faut conserver ces éléments forts et les renforcer par la restructuration des équipements sportifs existants.

Ainsi l'aménagement de la zone étudiée ce traduit par :

- L'aménagement d'un square de proximité
- Création d'un bâtiment dédié aux loisirs
- Déplacement et restructuration d'un terrain multisports

Mots-clefs : ZUP, Square de proximité, Centre culturel