



Dossier de réalisation

ZAC Campus Grand Parc



Sommaire

1 - Présentation sommaire de la ZAC	03
2 – Projet de programme des équipements publics	08
3 – Projet de programme global des constructions	10
4 - Bilan prévisionnel	11
5 – Complément à l'étude d'impact	13

1 – Présentation sommaire de la ZAC

Présentation de la ZAC Campus Grand Parc

Le site de Campus Grand Parc représente un secteur d'environ 70 hectares cadastrés et se caractérise par :

- une situation géographique exceptionnelle, point culminant du Val-de-Marne, en rebord du plateau de Villejuif ;
- un environnement scientifique de premier plan, avec notamment la présence de l'Institut Gustave Roussy (IGR), centre spécialisé dans les traitements contre le cancer, de renommée internationale.

Le site a connu un développement exogène jusqu'à une période récente: bordé par l'A6, il a longtemps été occupé par d'importantes carrières à ciel ouvert et accueille encore aujourd'hui des objets métropolitains, dont l'implantation est en partie liée à sa situation géographique: Redoute des Hautes Bruyères, réservoirs du Sedif, Agence Nationale des Fréquences et IGR.

Au cours des années 1980, le territoire se saisit de l'aménagement du secteur.

C'est d'abord la création de la ZAC et du parc départemental des Hautes Bruyères, dans les années 1980.

Puis, émerge dans les années 2000 un projet de développement d'un campus de cancérologie porté par l'IGR, le Département du Val-de-Marne et la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC).

Cette ambition se concrétise par :

- La signature d'un protocole entre l'Institut Gustave Roussy (IGR) et le Conseil départemental (CD) du Val-de-Marne – Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) en 2006 ;
- L'engagement d'études urbaines en 2007 ;

L'étude urbaine confiée à Sadev 94 par le Département en 2007 porte sur le développement d'un campus de cancérologie autour de l'IGR.

Par la suite, le projet prend de l'ampleur et se mue en projet urbain mixte :

- son périmètre est élargi (il intègre notamment le parc des Hautes Bruyères) ;
- la programmation intègre une offre résidentielle conséquente ainsi que des équipements et services associés ;

Son développement est porté par la CAVB, qui crée la ZAC Cancer Campus en 2011.

La même année, intervient l'accord entre l'Etat et la Région Ile-de-France sur la réalisation et le tracé du Grand Paris Express.

Ce tracé reprend, à peu de choses près, le tracé porté par le Département dans le cadre d'Orbival, association chargée par le Département de réaliser des études sur tracé d'un métro en rocade sur le Val-de-Marne.

Dans ce cadre, le Département a confié à Sadev 94 une étude urbaine (2008-2009) qui vise à définir la situation et les modalités d'implantation des gares pour maximiser les effets d'entraînement (économiques et urbains) pour le territoire.

Cette étude aboutit à la proposition d'implanter une gare à proximité de l'Institut Gustave Roussy.

La décision de l'Etat d'implanter la gare au cœur de la ZAC Campus Grand Parc est intervenue le 9 février 2012.

Parallèlement, le processus de maîtrise foncière a été engagé :

- Sadev 94 acquiert dès 2009 le site dit « Timing » ;
- En 2011, la CAVB signe avec l'EPFIF et la Ville de Villejuif une convention d'intervention foncière portant principalement sur le périmètre de la ZAC (signature : le 21 mars 2011).

Plan de délimitation du périmètre de ZAC



— Projet de périmètre de la ZAC Cancer Campus

Communauté d'agglomération du Val de Bièvre
Etude pré-opérationnelle Cancer Campus
Projet de périmètre de la ZAC Cancer Campus

Juillet 2011

Historique

Par délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de Val de Bièvre numéro 10.06.28 – 10/19 en date du 28 juin 2010, ont été approuvés les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC Cancer Campus.

Par délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de Val de Bièvre numéro 11.01.24 – 2/8 en date du 24 janvier 2011, il a été approuvé le bilan de la concertation publique préalable à la création de la ZAC Cancer Campus.

Par délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de Val de Bièvre numéro 11.09.26 – 2/21 en date du 26 septembre 2011, il a été approuvé le bilan de la concertation publique complémentaire préalable à la création de la ZAC Cancer Campus.

Par délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de Val de Bièvre numéro 11.09.26 – 3/21 en date du 26 septembre 2011, il a été décidé la création de la ZAC d'intérêt communautaire Cancer Campus.

La concession d'aménagement a été attribuée à Sadev 94 le 12 décembre 2011 pour une durée de 15 ans.

D'une superficie de près de **70 hectares cadastrés**, la ZAC Cancer Campus, renommée Campus Grand Parc, a pour ambition de constituer un campus urbain à vocation mondiale centré sur la cancérologie, mais qui intègre les autres fonctions urbaines et plus particulièrement les fonctions habitat et services (équipements publics, desserte viaire, transports collectifs publics).

L'enjeu du projet Campus Grand Parc est de s'intégrer à un environnement urbain, économique, culturel et environnemental déjà constitué, et de trouver les modalités de son ancrage territorial.

Dans le cadre du projet de métropolisation du **Grand Paris Express**, une nouvelle gare – Villejuif IGR – accueillant deux lignes de métro 14 et 15 sera implantée au cœur de la ZAC.

Objectifs de la ZAC

Le projet de la ZAC Campus Grand Parc a été retenu car il répond à plusieurs objectifs de la collectivité qui sont énoncés dans le dossier de création de la ZAC, à savoir :

Fort d'un environnement industriel et académique exceptionnel en étant la première région européenne par le nombre d'entreprises du secteur « pharmacie », et au troisième rang par le nombre d'entreprises biotechnologiques, la région Ile de France dispose également de neuf universités proposant des cursus complets dans le domaine des sciences du vivant, deux Ecoles Normales Supérieures et plusieurs écoles d'ingénieurs qui ont pris en compte la complexité du vivant dans leurs enseignements et leurs recherches. Avec l'Assistance Publique-Hôpitaux de Paris (AP-HP) et ses 39 hôpitaux et 24 000 lits, premier promoteur institutionnel d'essais cliniques en France, la région francilienne concentre le plus important réseau hospitalier.

C'est dans ce contexte régional de fort potentiel que s'inscrit le projet Cancer Campus, initialement porté par l'Institut Gustave Roussy et le Conseil général du Val-de-Marne dans le cadre de la candidature aux financements du Contrat de Projet Etat/Région 2007-2013. Situé dans la proximité immédiate de l'IGR, de l'INSERM, du CNRS, de l'IFSBM, de SUPBIOTECH, d'EPITA, de l'ENS Cachan, du CEA Fontenay aux Roses, du CHU du Kremlin Bicêtre et des facultés de l'Université de Paris XI (faculté de médecine du Kremlin Bicêtre et Faculté de pharmacie de Châtenay-Malabry), le projet Cancer Campus bénéficie déjà sur le site de la présence d'une masse critique de chercheurs et de cliniciens.

Cette forte implication dans le domaine de la Recherche et de l'Innovation mérite d'être étendue au domaine du développement industriel au travers de la création d'un biocluster qui permettra par la concentration sur un même lieu de moyens scientifiques, cliniques et de formations d'excellence d'encourager la création et l'accueil d'entreprises. C'est ainsi que la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de Val de Bièvre du **28 juin 2010** adoptant les objectifs et les modalités d'engagement de la concertation préalable à la création et à la réalisation de la ZAC fixe les objectifs poursuivis par l'opération d'aménagement dont l'ambition est de permettre :

- le renforcement du socle scientifique et des capacités d'enseignement par l'accueil de nouvelles équipes de recherche et le développement de plates-formes technologiques innovantes ;
- le développement de la valorisation et de l'accueil d'entreprises du secteur bio-médical ;
- la constitution d'un pôle citoyen d'information, d'accompagnement et d'accueil des professionnels de la santé ;
- le développement de services aux salariés et aux habitants (hébergement pour chercheurs et étudiants, équipements de loisirs, commerces et restauration) ;
- au-delà du volet scientifique, il s'agit également de concevoir un campus urbain à vocation mondiale centré sur la santé et notamment la cancérologie, mais qui intègre les autres fonctions de la ville, et plus particulièrement la fonction habitat et services (équipements publics, desserte viaire, transports collectifs publics). L'enjeu du projet Campus Grand Parc est de s'intégrer à l'environnement urbain, économique, culturel et environnemental déjà constitué, et de trouver les modalités de son ancrage territorial, notamment au travers de la future interconnexion de transports collectifs (intersection entre le prolongement de la ligne 14 jusqu'à Orly et le réseau Arc Express, ligne 15) ;
- la réalisation d'une programmation urbaine volontairement mixte, avec une grande partie de la constructibilité attendue réservée à la programmation scientifique, tertiaire et activités économiques, mais également destinée à une programmation favorisant le parcours résidentiel des habitants ainsi qu'à des équipements, services et commerces.

Calendrier des procédures administratives de la ZAC

Le projet Campus Grand Parc s'inscrit dans le cadre de l'intérêt communautaire en matière d'aménagement de l'espace communautaire, tel que défini par la délibération du conseil communautaire en date du 13 juin 2005. L'intérêt, l'opportunité et la faisabilité initiale du projet ont été confirmés par l'étude préalable du projet urbain, ayant ensuite conduit à la déclaration d'intérêt communautaire de l'opération d'aménagement Cancer Campus, dénommée depuis Campus Grand Parc.

28 juin 2010 : délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de Val de Bièvre approuvant le lancement de la concertation préalable à la création de la ZAC Cancer Campus et définissant les modalités de la concertation comme suit :

- parution d'un avis d'information dans la presse annonçant l'ouverture de la concertation ;
- affichage de cet avis dans les mairies de la CAVB et sur le site de l'opération d'aménagement et diffusion sur les supports locaux d'informations ;
- recueil des observations du public au travers de la mise à disposition de registres et d'une adresse internet cancercampus@agglo-valdebievre.fr;
- organisation d'une exposition ouverte au public et organisation de réunions publiques de concertation.

24 janvier 2011 et 26 septembre 2011 : délibérations du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de Val de Bièvre tirent le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Cancer Campus.

26 septembre 2011 : délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de Val de Bièvre approuvant le dossier de création de la ZAC Cancer Campus.

12 décembre 2011 : délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de Val de Bièvre attribuant à Sadev 94 la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC Cancer Campus.

23 décembre 2011 : signature du traité de concession d'aménagement entre la Communauté d'agglomération de Val de Bièvre et Sadev 94 destiné à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles Sadev 94 réalisera l'aménagement de la ZAC sous le contrôle de la Collectivité.

28 janvier 2013 : délibération du Conseil Communautaire approuvant le changement de dénomination de la ZAC Cancer Campus, qui devient ZAC Campus Grand Parc.

Mai 2015 : dépôt d'une demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (Dossier Loi sur l'Eau).

Le dossier de demande a fait l'objet d'un avis de réception le 30 juin 2015 par la DRIEE. Une enquête publique relative à cette demande d'autorisation sera prescrite en 2016.

13 juin 2014 : la Ville de Villejuif a lancé la révision de son PLU. Cette procédure n'est pas achevée à ce jour.

17 avril 2014 : la Ville de L'Haÿ-les-Roses a lancé la révision de son PLU. Cette procédure n'est pas achevée à ce jour.

2 – Projet de Programme des Equipements Publics

CAVB : Communauté d'agglomération de Val de Bièvre

CD94 : Département du Val de Marne

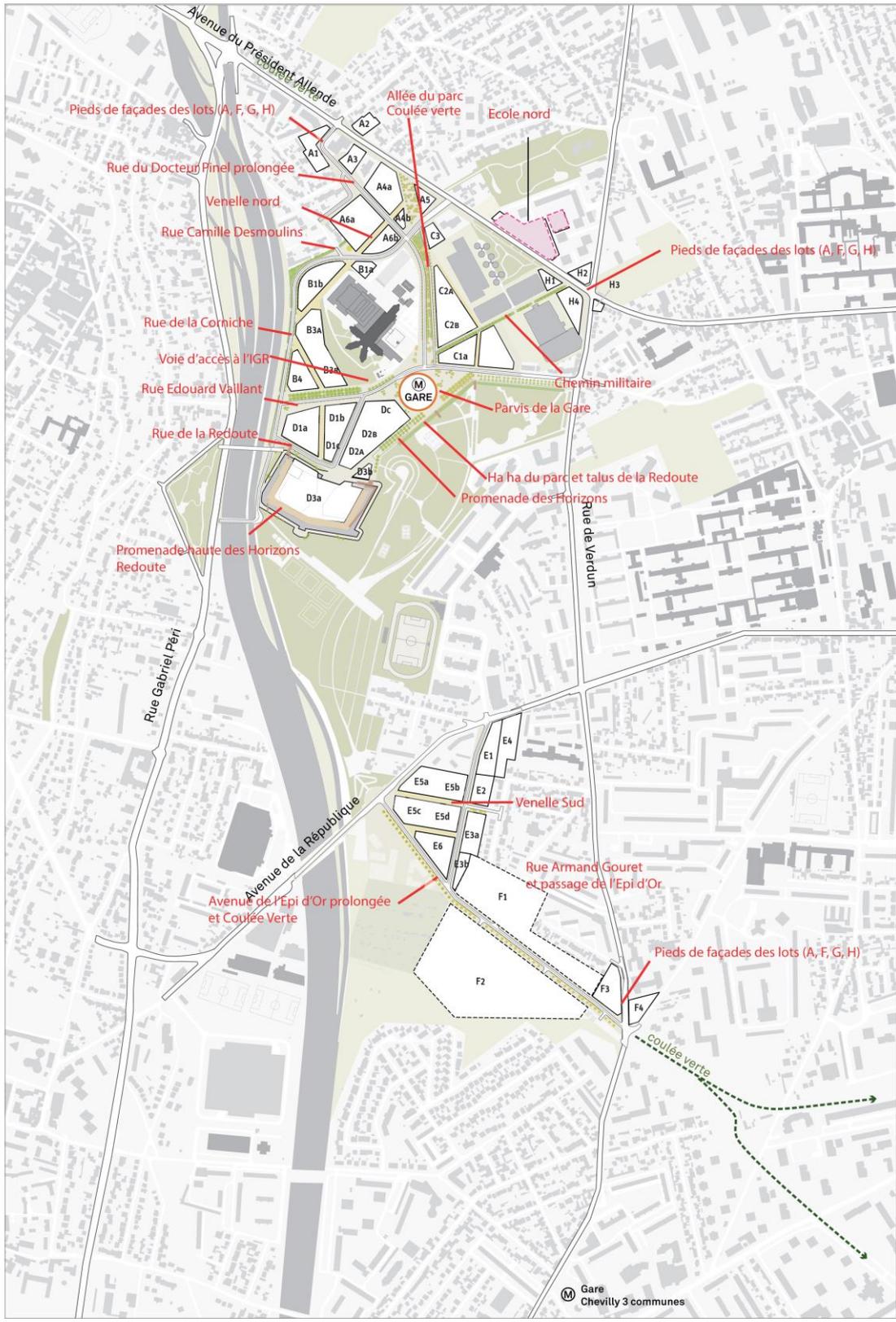
SGP : Société du Grand Paris

2.1 Projet de programme des équipements publics

Nature des ouvrages	Maîtrise d'ouvrage	Propriétaire	Gestionnaire	Financement	Coût de construction en Millions d'€uros HT (construction et honoraires techniques)
Ecole Nord (18 classes)	Aménageur	Ville de Villejuif	Ville de Villejuif	Aménageur (10 M€ HT) Ville de Villejuif (3 M€ HT)	13
Création d'un groupe scolaire (15 classes) et d'un gymnase Hors ZAC	Aménageur	Ville de Villejuif	Ville de Villejuif	Aménageur	12
3 terrains de tennis	Ville de Villejuif	Ville de Villejuif	Ville de Villejuif	Aménageur	1
Rue du Docteur Pinel prolongée	Aménageur	Ville de Villejuif	CAVB	Aménageur	1,26

Rue Camille Desmoulins	Aménageur	Ville de Villejuif	CAVB	Aménageur	1,64
Voie d'accès à l'IGR	Aménageur	Ville de Villejuif	CAVB	Aménageur	0,51
Venelle Nord et chemin militaire	Aménageur	Ville de Villejuif	CAVB	Aménageur	3,24
Rue de la Corniche	Aménageur	Ville de Villejuif	CAVB	Aménageur	4,46
Rue Edouard Vaillant	Aménageur	Ville de Villejuif	CAVB	Aménageur	3,78
Rue de la Redoute	Aménageur	Ville de Villejuif	CAVB	Aménageur	1,69
Promenade des Horizons	Aménageur	Ville de Villejuif	CAVB	Aménageur	1,51
Ha ha du parc et talus de la Redoute	Aménageur	Ville de Villejuif	CAVB	Aménageur	0,83
Rue Armand Gouret et passage de l'Epi d'Or	Aménageur	Ville de Villejuif	CAVB	Aménageur	2,04
Venelle Sud	Aménageur	Ville de Villejuif	CAVB	Aménageur	0,62

Pieds de façades des lots (A, F, G, H)	Aménageur	Ville de Villejuif	CAVB	Aménageur	0,81
Allée du Parc	Aménageur	Ville de Villejuif	CAVB	Aménageur	1,66
Coulée Verte	Aménageur	Ville de Villejuif	CAVB	Département du Val de Marne	2,68
Parvis de la Gare	Aménageur	Ville de Villejuif	CAVB	Aménageur	3,48
Avenue de l'Epi d'Or prolongée et Coulée Verte	Aménageur	Ville de Villejuif	CAVB	Département du Val de Marne	1,46
Promenade haute des Horizons Redoute	Aménageur	Ville de Villejuif	CAVB	Aménageur	2,37



MAÎTRISE D'OUVRAGE : CAUV SADEV 94	MAÎTRISE D'ŒUVRE : TREVELD & WIGER KOHLER 10, rue de la République - 93000 Paris TEL: 01 47 06 04 42 - FAX: 01 47 06 08 86	AGENCE TER : PAVANARDIS 21, rue de la République - 93000 Paris TEL: 01 47 06 04 42 - FAX: 01 47 06 08 86	INGEROP : IGR 21, rue de la République - 93000 Paris TEL: 01 47 06 04 42 - FAX: 01 47 06 08 86	Maîtrise d'oeuvre urbaine ZAC Campus Grand Parc	300 m N ÉCHELLE 1/7 000 ^e	DATE DÉCEMBRE 2015
-------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------	-----------------------

3 – Projet de Programme global de construction

Sans que soient remis en cause les objectifs poursuivis par la ZAC tels qu'ils viennent d'être rappelés plus haut (1/ Présentation sommaire de la ZAC), ni l'objet de celle-ci, le programme de l'opération d'aménagement a fait l'objet d'évolutions par rapport au programme prévisionnel des constructions du dossier de création, pour plusieurs raisons exposées ci-dessous :

- la conversion entre la Surface Hors Œuvre Nette (SHON), unité de quantification du programme et la Surface de Plancher (SDP) a entraîné une diminution des surfaces à construire ;
- la décision de la Société du Grand Paris de retenir un parti architectural pour la future gare du Grand Paris Express à réaliser sur le site qui oblige à une diminution de la constructibilité de l'îlot D2 ;
- affectation d'une partie des terrains constructibles de la ZAC à la création du réseau de transport du Grand Paris Express et le redimensionnement corrélatif des espaces publics en vertu des dispositions du décret n° 2011-1011 du 24 août 2011 portant approbation du schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris ;
- la décision de réaliser sur la Redoute des Hautes Bruyères, en lieu et place d'un important programme immobilier de bureaux un pôle universitaire, initialement prévu dans le contrat de concession sur l'actuel lot E7 ;
- la décision d'affecter des terrains à bâtir de la ZAC à la construction d'un bâtiment dit « B2M » de l'Institut Gustave Roussy (IGR) ;
- la décision d'inscrire en zone N du PLU de Villejuif en cours d'élaboration, le lot E7 de plus de un hectare alors qu'il devait accueillir, suite à l'annonce du départ de l'Université dans le secteur de la Redoute, une programmation mixte : un gymnase, trois courts de tennis ainsi que des logements, obligeant à une relocalisation de ces équipements sportifs dans le périmètre de la ZAC en lieu et place de la programmation logements.

Ainsi, aujourd'hui, l'aménagement de la ZAC doit permettre la mise en œuvre d'un **programme global des constructions d'environ 415 000 m² de surface de plancher**, ainsi répartie :

215 000 m² SDP dédiés au **logement** :

- Cette offre de logement respecte les objectifs de construction évoqués par le Premier Ministre le 13 octobre 2014, en prévoyant la construction d'environ 3 300 logements.
- En respectant une mixité entre logements sociaux et résidences spécifiques (27 %) et logements en accession (73 %).
- En développant des programmes de logements favorisant le parcours résidentiel depuis de logement social jusqu'au logement en accession en passant par les logements spécifiques (résidences services, foyer pour les jeunes travailleurs, pour les étudiants, etc.) représentant 300 logements environ.

150 000 m² SDP dédiés aux **activités économiques** :

- Le site accueillera environ 150 000 m² de surface de plancher à vocation économique (bureaux, activités liées aux biotechnologies,...). Ce pôle d'activités économiques devrait permettre la création de plusieurs centaines d'emplois.

- Ce « pôle économique » profitera de la proximité de l'A 6 et d'une amélioration sensible de la desserte en transports en commun avec la mise en place d'un pôle d'intermodalité grâce à l'arrivée d'une nouvelle station de métro accueillant les lignes 14 et 15 et d'un pôle bus.

20 000 m² SDP dédiés au **pôle d'enseignement et de formation aux métiers de la santé** :

Le site accueillera un pôle de formation continue et notamment la formation initiale Santé de l'Université Paris Sud.

30 000 m² SDP d'**équipements, commerces et services** :

Au rez-de-chaussée des immeubles d'habitation, une offre de commerces de proximité, activités artisanales et services sera développée, notamment le long de l'Allée du Parc et de la Promenade des Horizons, du parvis de la Gare Villejuif-IGR.

Le site accueillera des équipements de proximité pour les scolaires et pour le sport.

4 - MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT ECHELONNEES DANS LE TEMPS

RECETTES

Libellé	Budget
Ventes de charges foncières	192 991 308
Produits de gestion locative et 1% culture	2 201 739
Subventions	7 000 000
Indemnité CAVB	9 148 265
TOTAL RECETTES	211 341 312

DEPENSES

Libellé	Budget
Etudes	4 893 604
Acquisitions	92 842 884
Mise en état des sols	15 189 652
Travaux	34 004 376
Equipements de superstructure	12 973 430
Fond de Concours Equipements	13 064 302
Honoraires techniques	837 328
Impôts et assurances	2 511 982
Gestion locative et Contentieux	236 445
Commercialisation Communication	3 701 739
Frais divers	236 446
Frais financiers	17 314 646
Frais généraux	13 534 478
TVA non récupérable	0
TOTAL DEPENSES	211 341 312

Echéancier prév en TTC

5 – Compléments à l'étude d'impact

Une étude d'impact réalisée en 2011 a été jointe au dossier de création puis a été mise à jour courant 2014-2015 pour être jointe au présent dossier de réalisation.

Le dossier de création de la ZAC ainsi que l'étude d'impact mise à jour sont consultables en annexe du présent dossier.

Annexes

- 1 – Dossier de création du 26/09/2011
- 2 – Etude d'impact du 21/01/2011
- 3 – Avis DRIEE du 6 mai 2011
- 4 – Complément à l'étude d'impact