



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 28 mai 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2019-05-28_1423

Villejuif - Approbation de la mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme suite déclaration de projet sur le périmètre constitué par les parcelles ar 161, aq 75, as 226, et aq 77, bordées par les rues Fernand Léger et Honoré de Balzac

L'an deux mille dix-neuf, le 28 mai à 19h15 les membres du Conseil de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 22 mai 2019.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	Repr	M. Guetto	P
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	X		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	X		P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	X		P
Orly	M.	ATLAN	Thierry	X		P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	Repr	M. Guillaume	P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	X		A
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr	M. Chicot	A
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	Repr	M. Mehlhorn	P
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	X		P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	Abs		
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	Repr	M. Segura	P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	X		P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	X		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	X		P
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	X		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Repr	Mme Giger-Trigon	P
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs		
Rungis	M.	CHARRESSON	Raymond	Repr	Mme Lallier	P
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	X		A
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	X		C
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	X		P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	Repr	M. Deluchat	A
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	X		P
l'Haÿ-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	X		P
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	X		P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	X		A
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	X		P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	X		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Repr	M. Marchand	P
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	Abs		
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	Abs		
Cachan	M.	FOULON	Jacques	X		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	X		P
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Repr	M. Grillon	P
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	X		P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	X		P
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	X		A
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Repr	M. Gagnepain	P
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	X		P
Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Repr	Mme Appolaire	P

Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	X		P
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	X		P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Repr	Mme Gérard	P
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Abs		
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	Repr	Mme Sourd	P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs		
Orly	Mme	JANODET	Christine	Abs		
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Repr	M. Decrouy	P
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	X		A
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	X		P
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	X		A
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Abs		
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	X		C
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	X		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Repr	M. Lipietz	C
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	X		C
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	Repr	M. Foulon	P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	X		P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	X		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	X		P
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Repr	M. Bérenger	P
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	X		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs		
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Repr	Mme Boyau	P
Morangis	M.	NOURY	Pascal	Repr	M. Laurent	A
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	X		P
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Repr	M. Bell-Iloch	C
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Repr	M. Chiesa	C
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Repr	M. Sauerbach	P
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	X		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	X		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	Repr	M. Bouyssou	P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Repr	M. Vilain	P
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Repr	M. Sac	P
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	X		P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	X		P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	X		P
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	X		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	X		P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	Repr	M. Bourjac	P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	X		P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	X		P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	X		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Abs		
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	X		P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Repr	M. Boyer	P
Villejuif	M.	YBOUET	Elie	Abs		

Secrétaire de Séance : Rémi CHICOT

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibération	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1379 à 1425	49	15	28	77

Exposé des motifs

Les objectifs de la déclaration de projet

L'Association parentale d'organisation et de gestion d'établissements pour personnes handicapées mentales du Val-de-Marne, l'APOGEM 94, souhaite regrouper l'ensemble de ses activités sur le quartier des Lozaitz nord à Villejuif, précisément au sein de l'Établissement et Service et d'Aide pour le Travail (ESAT) qui existe depuis quarante ans.

Par ailleurs, les études menées dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) identifient la réimplantation de l'ESAT sur le quartier des Lozaitz comme l'un des axes prioritaires de la restructuration urbaine. Dans ce cadre, la société Novigère envisage de réaliser un îlot mixte offrant des logements, des ateliers et des bureaux à destination de l'ESAT, tout en proposant des aménagements paysagers de qualité au cœur du quartier, avec la programmation suivante :

- Environ 50 à 55 logements locatifs pour les ménages aux ressources intermédiaires ;
- Environ 30 logements en accession à prix maîtrisé ;
- Environ 3200 m² SU (surface utile) de locaux d'ateliers et de bureaux à destination de l'ESAT.

Conformément à la volonté municipale, cette offre diversifiée confèrera une attractivité nouvelle au quartier et permettra de requalifier en parc urbain l'espace vert, situé en cœur d'îlot et aujourd'hui peu valorisé. Cet espace paysager constituera une aménité nouvelle pour les habitants du quartier et contribuera à améliorer leur cadre de vie. C'est donc un projet d'intérêt général au sens où, d'une part, il favorisera le désenclavement du quartier en aménageant des porosités avec la Place Rodin - anticipant ainsi sa future requalification - et où, d'autre part, il satisfera aux besoins en logements tout en assurant une diversité de typologies et une mixité sociale.

Pour mettre en œuvre cette opération d'aménagement portée par le bailleur Novigère, l'article L.153-54 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité d'utiliser une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU de Villejuif. C'est cette procédure qui a été choisie et portée par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, lequel représente l'autorité compétente en la matière depuis le 1er janvier 2016.

Les Personnes Publiques Associées (PPA)

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, les PPA ont été conviées à participer à une réunion d'examen conjoint le 08 juin 2018.

L'autorité environnementale

Dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas concernant l'éligibilité à évaluation environnementale du projet, l'autorité environnementale a été saisie avant l'enquête publique. Le projet de construction n'ayant pas pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, ni d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, il n'est pas concerné par la concertation prévue à l'article L 103-2 du code de l'urbanisme. Ainsi, par décision n°MRAe 94-007-2018 en date du 16 août 2018, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Ile de France a dispensé après examen au cas par cas de la réalisation d'une évaluation environnementale la mise en compatibilité par déclaration de projet (aménagement localisé rue Honoré de Balzac) du plan local d'urbanisme de Villejuif (94), en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme.

L'enquête publique

Le 14 août 2018, par arrêté n°A2018-292, Monsieur le Président du Conseil de Territoire de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement sur le secteur nord des Lozaitz. Madame Elyane Torrent a été désignée par le Tribunal Administratif de Melun comme commissaire enquêteur pour suivre la procédure. Un dossier contenant notamment une note de présentation du projet a alors été soumis à enquête publique durant 33 jours, du lundi 17 septembre 2018 au vendredi 19 octobre 2018. Ce dossier était consultable en Mairie pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture. Le public a ainsi pu consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête tenu à sa disposition. De plus, trois permanences ont été tenues en mairie par le commissaire-enquêteur les :

- Lundi 17 septembre de 9h à 12h

- Samedi 6 octobre de 9h à 12h
- Vendredi 19 octobre de 14h à 17h

Les conclusions du commissaire enquêteur

Trois observations différentes ont été formulées par le public tandis que seules deux Personnes Publiques Associées (PPA) ont réagi au sujet de ce projet. Une fois ces remarques prises en compte, le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable en novembre 2018. Cet avis a ensuite été conforté par le Tribunal Administratif de Melun qui a également reconnu le caractère d'intérêt général du projet.

Au vu des conclusions de l'enquête publique, le Conseil municipal de Villejuif a donné un avis favorable à l'approbation par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme en vue de la réalisation de l'opération projetée.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2224-10 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles et notamment ses articles L.300-6 et L.153-49 à L.153-59 ;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants ;

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu la décision n°400420 du Conseil d'État du 19 juillet 2017 portant sur une évaluation environnementale préalable des documents d'urbanisme ;

Vu la délibération n° 133/2015 du Conseil municipal de Villejuif du 16 décembre 2015 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé de la commune ;

Vu la délibération n° 86/2018 du 21 juin 2018 du Conseil municipal de Villejuif donnant un avis favorable à la mise en œuvre par l'établissement public territorial « Grand-Orly Seine Bièvre » d'une déclaration de projet avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Villejuif, sur le périmètre constitué par les parcelles AR161, AQ75, AS226, AQ77, bordées par les rues Fernand Léger et Honoré de Balzac ;

Vu l'arrêté du Conseil Territorial en date du 6 juin 2018 prescrivant la mise en œuvre de la déclaration de projet portant sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement sur le secteur nord des Lozaites ;

Vu l'arrêté n°A2018-292 du Conseil Territorial en date du 24 août 2018 soumettant à enquête publique la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le compte rendu de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées en date du 20 juillet 2018 ;

Vu les avis des personnes publiques associées ;

Vu la saisine de l'autorité environnementale accusée le 16 août 2018 sous le numéro MRAe-94-007-2018 dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale ;

Vu la décision n°E18000072/94, en date du 11 juillet 2018, de Madame la Présidente du tribunal administratif de Melun désignant Madame Elyane Torrent en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu les observations du public lors de l'enquête publique ;

Vu le rapport d'enquête publique, les conclusions motivées et l'avis favorable sans réserve ni recommandation du commissaire enquêteur ;

Vu le dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec la déclaration de projet ;

Considérant que l'opération d'aménagement projetée sur le quartier des Lozaitz nécessite de passer par une procédure de déclaration de projet de mise en compatibilité du PLU de Villejuif,

Considérant que l'opération d'aménagement projetée sur le quartier des Lozaitz nécessite de passer par une procédure de déclaration de projet de mise en compatibilité du PLU de Villejuif,

Considérant la compétence de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en la matière depuis le 1er janvier 2016,

Considérant que la Ville doit donner un avis favorable à l'approbation par l'EPT de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme,

Entendu le rapport de M. Romain Marchand ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à la majorité,

1. Approuve l'intérêt général de l'opération d'aménagement portant sur le périmètre constitué par les parcelles AR161, AQ75, AS226, et AQ77, bordées par les rues Fernand Léger et Honoré de Balzac.
2. Approuve la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme en vue de la réalisation de l'opération projetée selon le plan annexé.
3. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
 - publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
 - affichage au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de Villejuif pour une durée d'un mois.
4. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement.
5. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
6. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 62 – Contre : 6 – Abstentions : 9

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 04 juin 2019 ayant été affichée le 06 juin 2019



A Vitry-sur-Seine, le 03 juin 2019
Le Président

Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.



ÉTABLISSEMENT
PUBLIC TERRITORIAL
Tour Orix, 3^e étage
16, avenue Jean-Jaurès
94600 CHOISY-LE-ROI



Commune de Villejuif
Département du Val-de-Marne

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Villejuif

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Sommaire

Introduction

1. Première partie : le choix de la procédure
 - 1.1 Cadre législatif de la procédure de déclaration de projet
 - 1.2 Contexte réglementaire de la demande d'examen au cas par cas pour les PLU
 - 1.3 Rappel de la procédure de déclaration de projet pour une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
2. Deuxième partie : le projet « îlot Nord du secteur des Lozaites »
 - 2.1. Contexte et enjeux du projet
 - 2.2. Situation cadastrale du projet
 - 2.3. Objectifs du projet
 - 2.4. Description du projet
 - 2.5. Modalités de mise en œuvre opérationnelle
 - 2.6. L'impact environnemental
3. Troisième partie : l'intérêt général du projet
 - 3.1. Un secteur inscrit dans le périmètre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain d'Intérêt national
 - 3.2 La relocalisation d'un ESAT qui s'inscrit dans le cadre du 4ième plan autisme
 - 3.2. Un programme de logements favorisant la mixité sociale et fonctionnelle
 - 3.3 Un projet urbain porté par une entreprise sociale pour l'habitat (société anonyme d'intérêt général)
 - 3.3. Une opération attentive au développement durable et à la qualité des espaces verts
 - 3.4 Une création d'une voirie nouvelle pour désenclaver le quartier
4. Quatrième partie : évolution du document d'urbanisme
 - 4.1 Impacts du projet sur le PLU de Villejuif
 - 4.2 Modifications du document graphique consolidé

Introduction

La commune de Villejuif, d'une superficie de 5,34 km², est située en région Ile-de-France dans le département du Val-de-Marne à 1,5 kilomètre au sud de Paris. Avec 57 781 habitants au 1er janvier 2017, Villejuif est l'une des villes les plus attractives et dynamiques du Département et de la Région. Véritable pôle de santé avec trois groupes hospitaliers - Paul Brousse, Paul Guiraud et Gustave Roussy, institut mondialement reconnu pour sa contribution dans la lutte contre le cancer - Villejuif inscrit son développement dans une logique métropolitaine. Ainsi, deux nouvelles gares sont en cours de construction dans le cadre du projet Grand Paris Express : Villejuif-Louis Aragon assurera la correspondance entre la ligne de métro 7 et la ligne 15 Sud du super métro Grand Paris Express. Villejuif Institut Gustave Roussy (IGR) assurera la correspondance entre le prolongement de la ligne de métro 14 et la ligne 15 Sud du Grand Paris Express sur la commune.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, Villejuif a intégré la Métropole du Grand Paris (MGP) composée de Paris et de 11 territoires mis en place sous forme d'établissements publics territoriaux (EPT). Villejuif a ainsi rejoint, avec l'ensemble des communes de la Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre, le nouvel Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre compétent en matière d'urbanisme.

Le logement sur cette commune est composé d'habitations pavillonnaires et de logements collectifs. Au 1er janvier 2017, Villejuif comptait 9 055 logements locatifs sociaux sur un total de 24 008 résidences principales, soit un taux (loi SRU) de logements sociaux de 37,72%.

Par délibération en date du 16 décembre 2015, le plan local d'urbanisme révisé de la commune de Villejuif était approuvé. Un de ses objectifs est de définir les secteurs qui doivent être préservés dans leurs équilibres actuels et ceux qui doivent pouvoir muter afin de satisfaire à des opérations d'aménagement ou de mettre en œuvre un

projet urbain au sens de l'article L300-1 du code de l'urbanisme. Dans le secteur des Lozaites Nord, une parcelle (AR 161) a d'ores et déjà été identifiée pour accueillir une opération qui vise à construire des logements et relocaliser un ESAT.

En conséquence, afin de permettre la réalisation de cette opération au regard du Plan Local d'Urbanisme de Villejuif, une mise en compatibilité de ce plan est nécessaire. Celle-ci nécessite au préalable une procédure de Déclaration de Projet prévue par le code de l'urbanisme.

Première partie : le choix de la procédure

1.1 Cadre législatif de la procédure de Déclaration de Projet

La loi du 1er août 2003 a permis « aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération » La finalité première de cette procédure, régie par l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, est donc la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme. C'est une telle procédure qui a été choisie par l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

Cette procédure est encadrée par des lois, des décrets et des arrêtés du Conseil d'État :

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme s'appuie sur les outils législatifs suivants :

-Annexe II de la directive 2001/CE du 27 juin 2001.

- Loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine
- Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
- Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
- Décret n° 2010-304 du 22 mars 2010 pris pour l'application des dispositions d'urbanisme de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
- Ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme
- Décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme
- Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme
- Décision n° 350077 du Conseil d'État du 23 octobre 2013, Commune de Crolles,
- Décision n°400420 du Conseil d'État du 19 juillet 2017 portant sur une évaluation environnementale préalable des documents d'urbanisme.

Cette procédure est définie à l'article L300-6 du code de l'urbanisme qui stipule :

L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'État, un de ses établissements publics, un département ou une région a

pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'État, elle peut procéder aux adaptations nécessaires du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, d'un schéma d'aménagement régional des régions d'outre-mer, du plan d'aménagement et de développement durables de Corse schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, du schéma régional de cohérence écologique ou du plan climat-air-énergie territorial. Ces adaptations sont effectuées dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables au contenu de ces règlements ou de ces servitudes.

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

Les articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-13 à R.153-17 du Code de l'urbanisme définissent le cadre législatif spécifique à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général. Ce projet peut alors faire l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique ou, si celle-ci n'est pas requise, d'une Déclaration de Projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La procédure de déclaration de projet prévoit que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au 1^{er} alinéa du I et au III de l'article L.121-4. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée par la déclaration de projet prise par l'EPT.

1.2 Contexte réglementaire de la demande d'examen au cas par cas pour les PLU

L'évaluation environnementale est une démarche visant à intégrer l'environnement dès le début et tout au long du processus d'élaboration et d'adoption d'un projet, d'un plan ou d'un programme. Elle consiste à appréhender l'environnement dans sa globalité, à rendre compte des effets prévisibles et à proposer des mesures permettant d'éviter, réduire ou compenser ses impact potentiels.

L'entrée en vigueur au 1^{er} février 2013 du décret du 23 août 2012 a étendu le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, notamment en instaurant une procédure d'examen dite « au cas par cas » pour certains types de documents. Certaines procédures sur les plans locaux d'urbanisme ou carte communale entrent dans le champ de la nouvelle procédure d'examen au cas par cas. Ce dispositif est codifié aux articles R.121-14 à R.121-16 du code de l'urbanisme.

Par arrêt n°400420 du 19 juillet 2017, le Conseil d'État a jugé que les procédures de modification des plans locaux d'urbanisme et de mises en compatibilité des documents d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, doivent comprendre une évaluation

environnementale préalable. Dès lors qu'elles peuvent être susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement, toutes les procédures de modification des plans locaux d'urbanisme doivent être soumises à la procédure d'évaluation environnementale, en faisant au moins l'objet de l'examen au cas par cas.

Dans ce cadre, l'EPT 12 saisira l'autorité environnementale (définie à l'article R.121-14-1 du code de l'urbanisme) afin de vérifier si la procédure de déclaration de projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, conformément au III de l'article R121-14 du code de l'Urbanisme.

1.3 Rappel de la procédure de déclaration de projet pour une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

Les articles L.153-54, à L.153-59 du code de l'urbanisme encadrent la procédure de déclaration de projet (DP) avec mise en compatibilité du plan local d'urbanisme. Les dispositions du code de l'urbanisme ne prévoient pas l'organisation d'une concertation règlementaire.

- **Étape 1** : Élaboration du dossier
- **Étape 2** : Lancement de la procédure par avis du Conseil municipal de Villejuif sur le caractère d'intérêt général du projet, puis par arrêté du Conseil territorial
- **Étape 3** : Saisine de l'autorité environnementale pour déterminer si l'évaluation environnementale est nécessaire ou si le projet nécessite un examen au cas par cas
- **Étape 4** : Saisine du Tribunal administratif de Melun.
- **Étape 5** : Examen conjoint du projet par les personnes publiques associées. Le procès-verbal de cette réunion est joint au dossier d'enquête publique.
- **Étape 6** : Enquête publique organisée selon les dispositions du code de l'urbanisme portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU de Villejuif.
- **Étape 7** : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité, par délibération du Conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, se prononçant sur l'intérêt général du projet. La

délibération du Conseil territorial annonce la mise en compatibilité du PLU, qui prendra la forme d'un arrêté territorial de mise à jour du PLU.

- **Étape 8** : Mise à jour du plan local d'urbanisme par arrêté territorial.

Deuxième partie : Le projet « îlot Nord du secteur des Lozaites »

2.1. Contexte et enjeux du projet

L'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le périmètre et le siège sont fixés par le décret n° 2015-1665 du 11 décembre 2015 comprend 24 communes : Ablon-sur-Seine, Arcueil, Athis-Mons, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Juvisy-sur-Orge, le Kremlin-Bicêtre, l'Haÿ-les-Roses, Morangis, Orly, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villejuif, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Viry-Châtillon, Vitry-sur-Seine.

Il exerce de plein droit, depuis le 1er janvier 2016, en lieu et place des communes membres, outre les compétences issues des fusions des EPCI, les compétences liées à l'assainissement et l'eau, à la gestion des déchets ménagers et assimilés et au Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour lesquelles des conventions de gestion sont mises en place avec les communes afin d'assurer la continuité du service public.

La société Novigère envisage la réalisation d'un îlot mixte au sein du secteur des Lozaites Nord sur le territoire de la ville de Villejuif. Cet îlot offrira des logements, des ateliers et bureaux à destination de l'ESAT et proposera des aménagements urbains et paysagers de qualité au cœur du quartier.

Ce projet doit participer à la recomposition urbaine de la partie nord du secteur des lozaites dont l'un des projets emblématiques est le projet de la Halle des sports. A son échelle, le projet devra s'inscrire dans les principes généraux d'aménagement du secteur urbain, tout en respectant les exigences programmatiques fixées par la maîtrise d'ouvrage et ses différents partenaires (Novigère, ESAT, EPT Grand Orly Seine Bièvre, Ville de Villejuif).

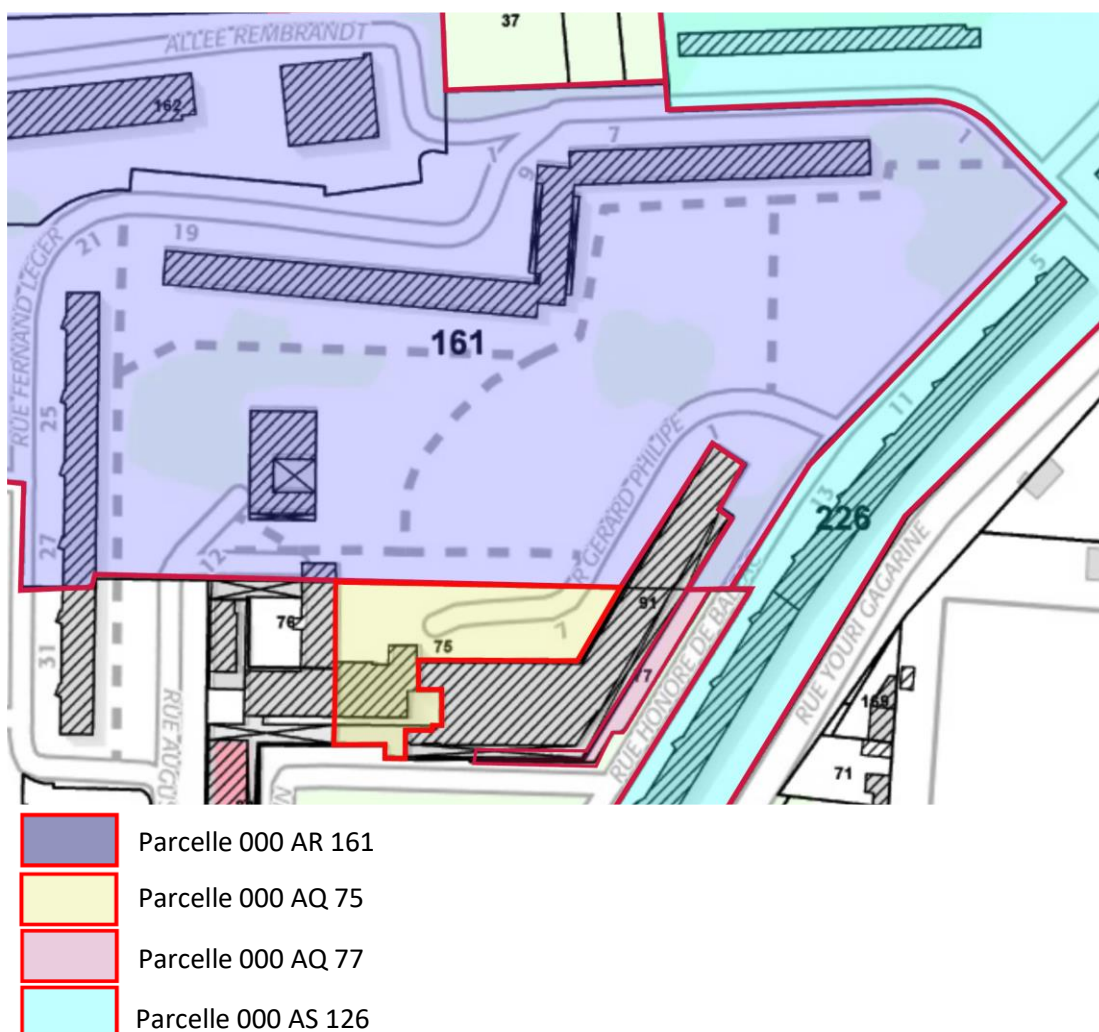
2.2. Situation cadastrale du projet

Le projet se localise sur un ténement foncier appartenant à la société Novigere.

Ce ténement est composé des parcelles suivantes :

- 000 AR 161
- 000 AQ 75
- 000 AS 226
- 000 AQ 77

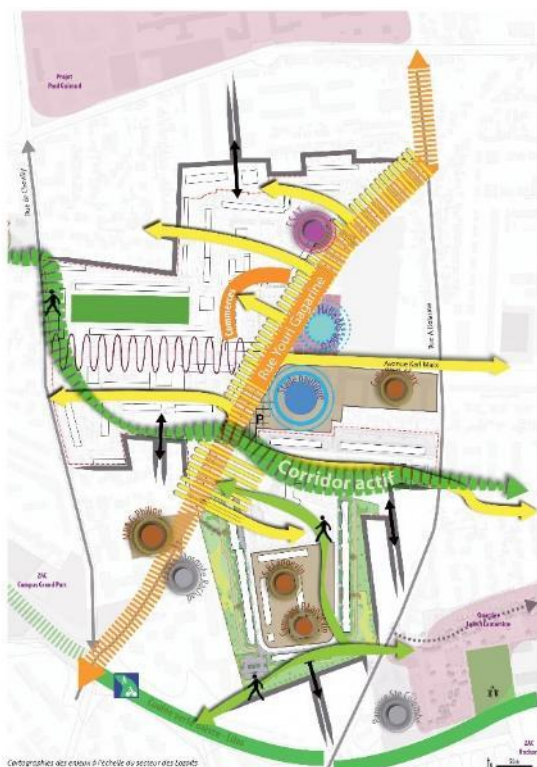
Le projet se déroulera principalement sur la parcelle 000 AR 161. Néanmoins, comme le montre les descriptifs dans les pages suivantes, les parcelles 000 AQ 75, 000 AS 226, et 000 AQ 77 seront ponctuellement concernées, notamment pour la réalisation des accès au projet.



2.3. Objectifs du projet

L'ESAT (Etablissement et Service et d'Aide pour le Travail) est historiquement implanté sur le quartier des Lozaitz Nord à Villejuif depuis près de 40 ans. L'Etablissement est géré par l'Association parentale d'organisation et de gestion d'établissements pour personnes handicapées mentales du Val-de-Marne (APOGEI 94). L'ESAT souhaite regrouper l'ensemble de ses activités sur le site des Lozaitz.

Par ailleurs, les études menées par l'Atelier Choiseul quant au devenir du secteur des Lozaitz dans le cadre du NPNRU piloté par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre identifie la réimplantation de l'ESAT sur le quartier des Lozaitz comme l'un des axes prioritaires de la restructuration urbaine.



LES AXES DE LA RESTRUCTURATION URBAINE / LES ENJEUX

- **Réorganiser la voirie**
 - Irriguer les quartiers à partir de la rue Youri Gagarine requalifiée, en travaillant sur les liens avec les voies existantes (Fernand Léger, Bel Air, Moussinac, Saint Exupéry)
- **Développer l'attractivité du quartier**
 - Renforcer l'attractivité de la place Rodin
 - Ré-implanter l'ESAT
 - Améliorer la qualité urbaine le long de la rue Youri Gagarine (trottoirs, plantations, traitement des rez-de-chaussée, nouveaux programmes,...)
- **Valoriser les espaces publics**
 - Développer une traversée paysagère Est/ Ouest pour donner une place aux piétons, aux vélos et conforter la dimension paysagère des espaces verts (Le Corridor actif)
- **Restructurer le stationnement et définir des unités résidentielles**
- **Trois priorités :**
 - 1 - Rénover la place Rodin
 - 2 - Donner un site pour l'ESAT
 - 3 - Désenclaver les Lozaitz Sud
- **Devenir du projet de la résidence intergénérationnelle ?**

- Légende**
- Site du secteur des Lozaitz
 - ▬ Restructuration de la rue Y.Gagarine
 - ➔ Relier les Lozaitz aux secteurs voisins
 - ⬅ Renforcer et requalifier les axes urbains
 - ⬅ Conforter / créer des liaisons inter-quartiers
 - ⬅ Parcelles imperméables
 - ⬅ Coeur urbain
 - ▬ Couloir vers Val de Bièvre - Lias existante
 - ▬ Couloir vers Val de Bièvre - Lias projeté
 - ▬ Créer une accessibilité directe à la coulée verte depuis les Lozaitz Sud et développer un mail piétonnier
 - ▬ Projets en cours

Les axes principaux de la restructuration urbaine du secteur, Atelier Choiseul, EPT 12

NOVIGERE, propriétaire du foncier et des locaux de l'ESAT, partage les orientations proposées par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre et souhaite proposer une réponse urbaine dépassant la seule problématique des locaux liés à l'ESAT et offrant une opportunité de développement à l'ensemble du quartier des Lozaites.

Le projet d'ilot mixte porté par Novigere permettra d'offrir différents types de **logements** aux Villejuifois :

- **Des logements locatifs** pour les ménages aux ressources intermédiaires
- Des logements en **accession à prix maîtrisé** pour les jeunes ménages souhaitant devenir propriétaires.

Cette offre de logement s'ajoutera au développement de locaux d'**activité économique** en vue de la réimplantation de l'ESAT sur le site, pour constituer un programme varié qui confèrera une attractivité nouvelle au quartier.

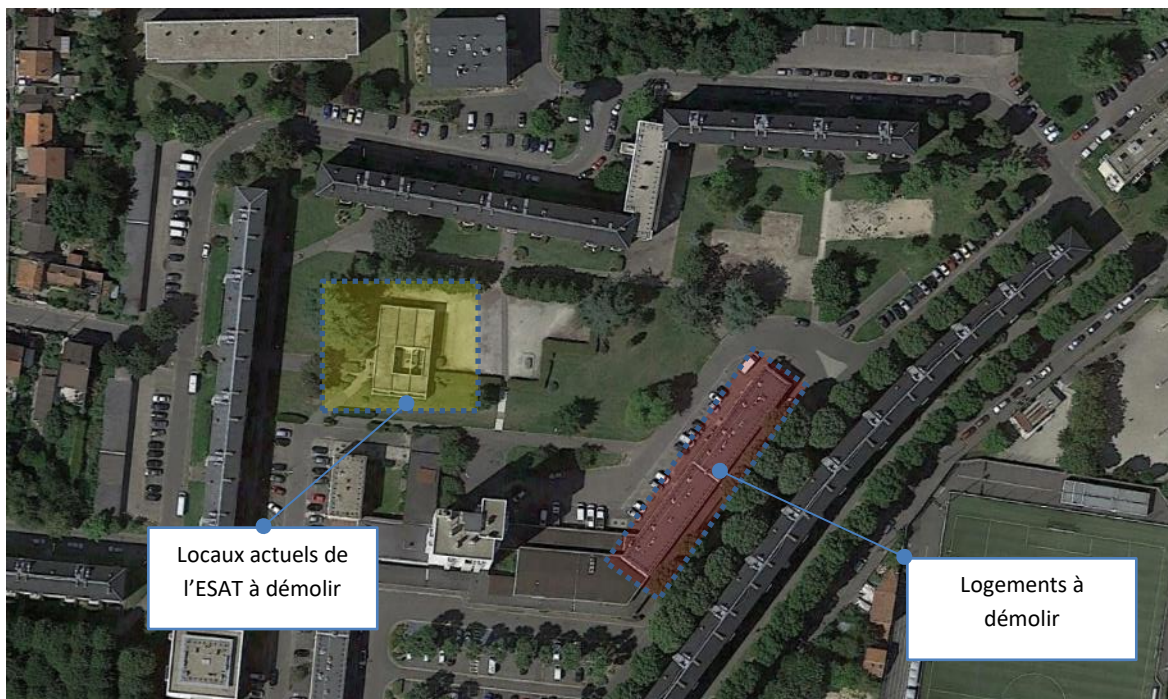
Ce projet sera également un levier pour l'amélioration du quartier. Il permettra de requalifier en parc urbain l'espace vert, situé en cœur d'ilot, aujourd'hui peu valorisé. Cet espace vert constituera une aménité nouvelle pour les habitants du quartier et participera à l'amélioration de leur cadre de vie. Il offrira ainsi un cœur d'ilot paysager et s'appuiera sur un épannelage varié pour proposer une densité raisonnée. Enfin, ce projet contribuera au désenclavement du quartier en favorisant l'aménagement de porosités avec le reste du quartier et notamment la Place Rodin, anticipant ainsi sa future requalification.

2.4. Description du projet

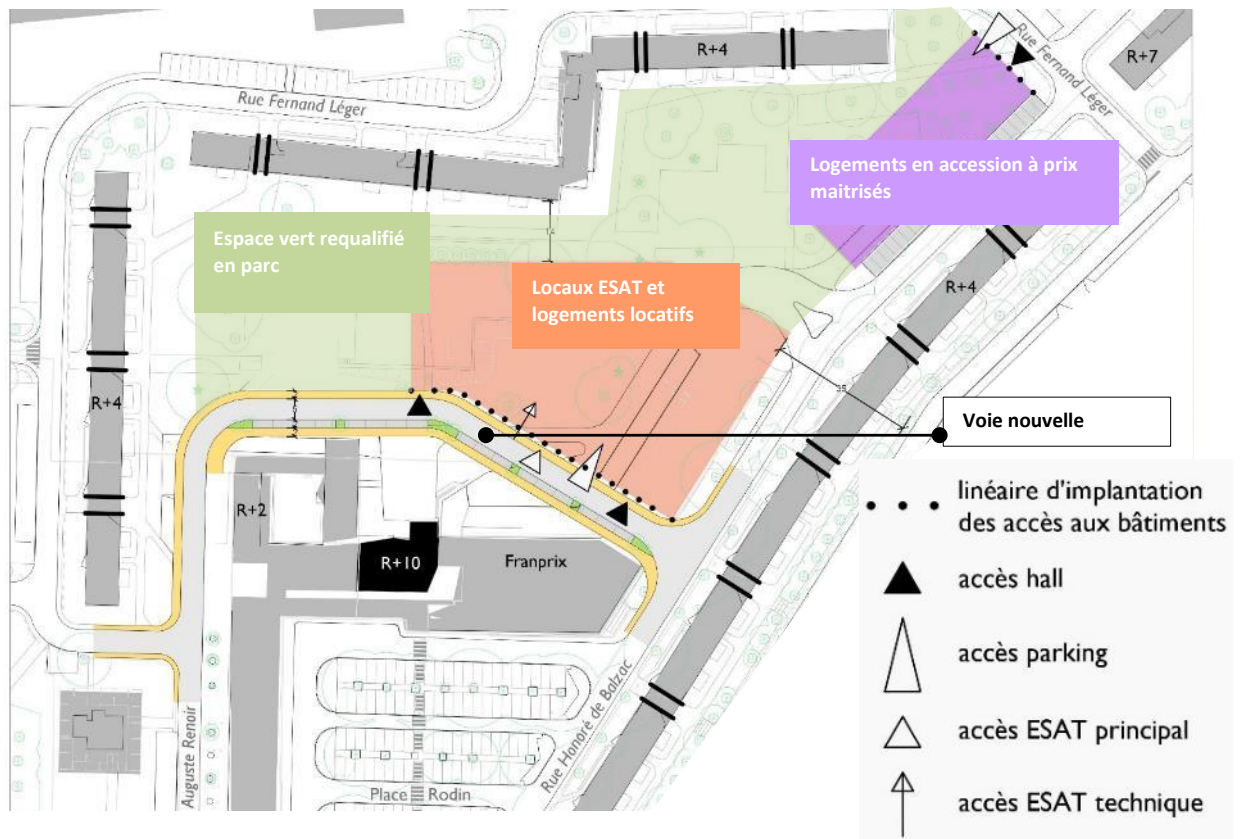
Le projet d'Ilot mixte aura la programmation suivante :

- Environ 50 à 55 logements locatifs pour les ménages aux ressources intermédiaires
- Environ 30 logements en accession à prix maîtrisé
- Environ 3200 m² SU de locaux d'ateliers et de bureaux à destination de l'ESAT

Ce projet impliquera la démolition des locaux actuels de l'ESAT, qui ne répondent plus aux besoins de l'ESAT et de 8 logements existants.



Afin de maintenir une surface d'espace vert conséquente, les locaux de l'ESAT et les logements locatifs seront imbriqués et implantés en cœur d'ilot, à l'est des locaux actuels de l'ESAT. Ces bâtiments, ainsi que leurs accès seront adressés sur une nouvelle rue qui raccordera à la rue Honoré de Balzac et la rue Auguste Renoir. Les bâtiments de logements en accession à prix maîtrisés s'implanteront au nord-est de la parcelle.



2.5. Modalités de mise en œuvre opérationnelle

La réalisation des locaux pour l'ESAT, des logements locatifs ainsi que la requalification des espaces verts en parc urbain sera réalisée par la société Novigere. Les logements en accession à prix maîtrisé à destination des jeunes ménages souhaitant devenir propriétaire sera elle réalisée par la société Quadral promotion.

Une consultation de maîtrise d'œuvre a été lancée par la société Novigère afin de choisir une équipe de maîtrise d'œuvre au début de l'été. Celle-ci sera composée d'architecte, de paysagistes et de bureaux d'études techniques.

L'objectif sera de déposer un permis de construire à l'automne 2018 pour un début des travaux à l'avril 2019 et une livraison à l'automne 2020.

Troisième partie : L'intérêt général du projet

3.1. Le quartier des Lozaites est l'un des trois secteurs opérationnels du projet de renouvellement urbain de L'Hay-les-Roses et Villejuif qui s'inscrit dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain porté par l'ANRU (2014-2024).dont les objectifs communs et invariants sont :

- de créer les conditions de la mutabilité des quartiers d'habitat collectif social ;
- de créer les conditions d'une optimisation du foncier (notamment en lien avec des démolitions) et d'une densification maîtrisée sur chaque secteur ;
- d'organiser une nouvelle constructibilité intégrée aux tissus constitués ;
- d'apporter de la mixité sociale et fonctionnelle, notamment par les équipements de proximité ;
- de favoriser le parcours résidentiel des habitants, notamment par le développement de programmes en accession sociale à la propriété ;
- de désenclaver et créer des liens entre les quartiers (passer du grand ensemble introverti à une forme urbaine d'îlot ouvert et traversant) ;
- d'améliorer la lisibilité du réseau viaire ;
- de requalifier, valoriser et développer la trame verte et bleue (coulée verte, butte charpentier, intérieurs d'îlots recomposés,...) ;
- d'améliorer les conditions de circulations actives entre les différents quartiers et depuis les quartiers vers les pôles de transports en commun ;
- de conforter les pôles de vie à l'intérieur des quartiers (polarités commerciales, développement économique, espaces publics fédérateurs) ;

- d'améliorer in fine la qualité de vie de chaque quartier et son image.

Les principaux objectifs urbains fixés pour le quartier des Lozaitz sont :

- L'irrigation des sous-quartiers à partir de la structure urbaine de la rue Youri Gagarine (prolongement de la rue du Bel Air, de la rue Moussinac, et de la rue Saint Exupéry) et restructurer le stationnement.
- Le développement de l'attractivité de la place Rodin, la réimplantation de l'ESAT.
- La création de nouveaux programmes attractifs et notamment sur la rue Youri Gagarine
- L'équilibre des trois secteurs, d'un point de vue urbain, paysager, architectural et programmatique avec l'objectif de quartiers intégrés dans la ville.
- Le renouvellement et le confortement la dimension paysagère

En diversifiant l'offre de logements par la création d'environ 52 logements locatifs intermédiaires, la construction de nouveaux locaux pour l'ESAT des Lozaitz et l'aménagement d'un parc urbain et de voies d'accès dont la domanialité sera à moyen terme rétrocédée à la Ville répondent à ces objectifs fixés par le programme de renouvellement urbain et justifie la dimension d'intérêt général du projet.

3.2 La relocalisation d'un ESAT qui s'inscrit dans le cadre du 4ième plan autisme

Le projet de construction de Novigère prévoit la réalisation de bureaux destinés à être loués à l'ESAT Lozaitz qui exerce une mission d'intérêt général et d'utilité publique au sein de la commune de Villejuif en proposant aux personnes handicapées des

possibilités d'activités à caractère professionnel ainsi qu'un soutien médico-social et éducatif.

3.3. Un programme de logements favorisant la mixité sociale et fonctionnelle

Le projet porté par Novigere et Quadral Promotion répond également aux enjeux soulevés dans l'une des orientations principales du projet d'aménagement et du développement durable (PADD) du PLU de Villejuif.

En effet, ce projet garantit une forme de mixité sociale de par sa programmation. Les logements locatifs intermédiaires et l'introduction de l'accession à la propriété à prix maîtrisé s'inscrivent ainsi parfaitement dans les orientations de la commune de Villejuif.

3.4. Une opération attentive au développement durable et à la qualité des espaces verts

L'opération développée respectera des exigences fortes en termes de développement durable.

En premier lieu, le projet présentera une forte compacité afin de limiter l'impact sur l'usage des sols. Ainsi, les locaux de l'ESAT et les logements locatifs seront superposés sur la même parcelle. Cette compacité permettra de maintenir un vaste espace vert requalifié en parc urbain d'environ 6000 m².

Enfin, l'accent sera mis sur deux aspects :

- Sur le plan énergétique : les bâtiments se raccorderont au réseau de chaleur vertueux géothermal de la SEMHACH.

- Sur la gestion des eaux pluviales. Des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales seront mis en œuvre. Ceci permettra de limiter l'impact sur les réseaux et favorisera la réutilisation de celles-ci.

La requalification de l'espace vert existant en parc urbain contribuera à offrir un espace d'agrément et de rencontre au cœur du quartier. Ce parc densément planté favorisera le développement de la biodiversité et offrira un véritable îlot de fraîcheur en période chaude grâce à ces aménagements dédiés.

3.5 Une création d'une voirie nouvelle pour désenclaver le quartier

Les deux programmes de logements locatifs et de l'ESAT seront adressés sur une voie nouvelle. Cette voie raccordera la rue Honoré de Balzac à la rue Auguste Rodin.

Cette nouvelle rue, au trafic limité, permettra de desservir ces deux programmes, désenclavera le quartier, et préfigurera une liaison Est Ouest qui raccordera la rue Youri Gagarine et la rue du Bel air à plus lointaine échéance.

Quatrième partie : l'évolution du document d'urbanisme dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU

4.1 Impacts du projet sur le PLU de Villejuif

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU n'est pas modifié. La déclaration de projet s'inscrit pleinement dans ses axes et ses orientations.

Tout d'abord, par sa volonté d'assurer un parcours résidentiel au sein de la commune en améliorant l'offre en accession à des prix maîtrisés et l'offre locative accessible à toutes les catégories d'habitants. Ensuite, par son objectif de développer des espaces verts de proximité de qualité dans les projets d'aménagement urbain, et de favoriser des espaces à vivre dans les projets de renouvellement urbain.

La mise en compatibilité du PLU portera uniquement sur le document graphique du plan local d'urbanisme.

4.2 Modifications du document graphique consolidé

Cette modification amènera à réduire la zone de parc au sens du PLU d'environ 7900 m² à 6900 m². Toutefois, à terme, avec la création de la voie nouvelle, la rue Honoré de Balzac pourra être fortement végétalisée, ce qui portera ainsi la surface du parc à 8500 m².

Dans le cadre de la procédure, les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été invitées à s'exprimer lors d'une réunion d'examen conjoint le vendredi 20 juillet 2018. Les PPA absentes avaient l'opportunité de faire part de leurs remarques par mail. Par ailleurs, une enquête publique a été organisée du 17 septembre au 19 octobre 2018. Le registre a été mis à disposition du public pendant 33 jours. Des réponses aux observations recueillies ont été données par les personnes compétentes. Les différents observateurs en ont été satisfaits.

Suite à l'enquête publique, une seule modification du rapport de présentation a été apportée. Une erreur matérielle sur le plan de base a été corrigée.

Enfin, le plan de zonage définitif ci-dessous prend en compte l'emprise au sol définitive du projet objet de la présente procédure, sans que cela ne porte atteinte à l'économie générale du projet ou à la surface totale finale du parc.

Annexe : Modification du document graphique du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Villejuif



Zonage réglementaire

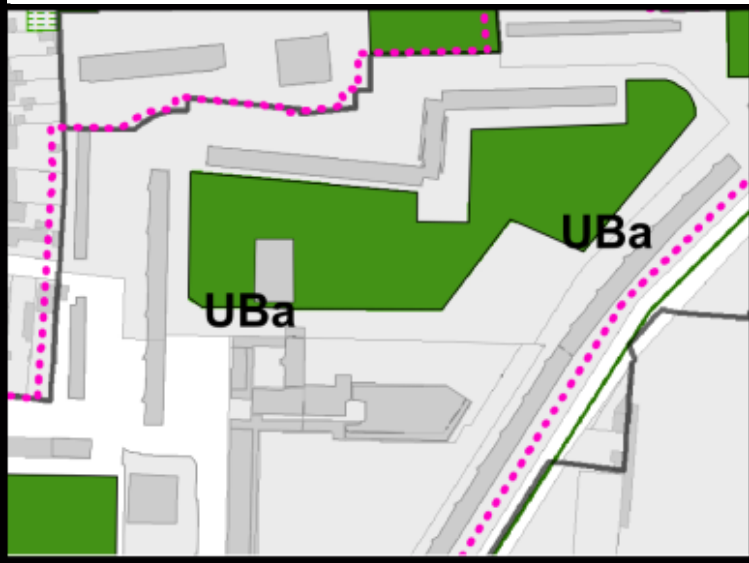
zone UA : zone d'habitat dense caractérisée par une mixité fonctionnelle (dont les secteurs UAa et UAb en périphérie de ZAC).

zone UB : zone à vocation mixte dédiée principalement aux tissus en mutation et faisant l'objet de projets urbains (dont les secteurs UBa et UEb, correspondant aux secteurs de projet).

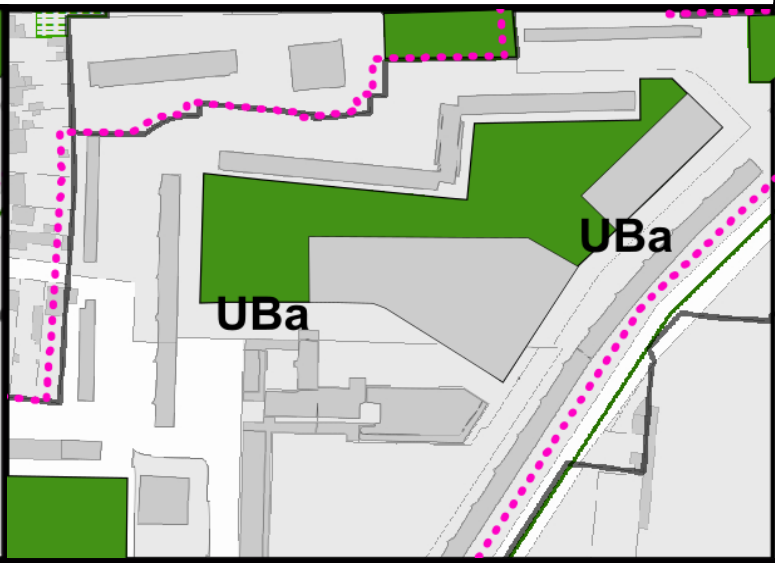
zone UC : zone spécifique aux quartiers pavillonnaires, à dominante résidentielle.

zone UE : zone dédiée principalement aux tissus commerciaux et artisanaux, ainsi qu'aux services publics et d'intérêt collectif (notamment les grands établissements hospitaliers, dont les secteurs UEa (secteur à dominante d'activités et de recherche, comprenant des équipements et de habitat pour l'hébergement de publics spécifiques liés à ces activités (chercheurs, enseignants, étudiants, familles, etc.) et UEs (secteur couvrant le parc d'activités de l'Esp d'Or compris dans le périmètre de la ZAC Campus Grand Parc et le futur roulement de l'avenue)).

zone N : zone N : zone correspondant aux secteurs d'espaces verts et de loisirs du territoire.



Plan avant modification



Plan après modification