



Etablissement
Public Territorial

**Séance ordinaire du conseil territorial du 29 juin 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-06-29_2432**

**Villejuif
Bilan de la mise à disposition du projet et
approbation de la modification simplifiée
du Plan Local d'Urbanisme**

L'an deux mille vingt et un, le 29 juin à 19h10 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 23 juin 2021. Conformément à l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020, prorogé jusqu'au 30 septembre 2021 par la loi n°2021-689 du 31 mai 2021 relative à la gestion de la sortie de crise sanitaire, la séance se déroule sans public, le caractère public de la séance étant respecté par sa retransmission en direct sur le site internet de l'EPT. Le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs.

| Ville | Nom | Présent | A donné pouvoir à | Votes |
|--------------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------------|-------|
| Villejuif | Mme ABDOURAHAMANE Rakia | Présente | | P |
| Vitry-sur-Seine | M. AFFLATET Alain | Présent | | P |
| Gentilly | M. AGGOUNE Fatah | Présent | | P |
| Villeneuve-Saint-Georges | Mme AMKIMEL Saloua | Présente | | P |
| Le Kremlin-Bicêtre | Mme AZZOUG Anissa | Présente | | P |
| Vitry-sur-Seine | M. BELL-LLOCH Pierre | Présent | | P |
| Orly | Mme BEN CHEIKH Imène | Présente | | P |
| Vitry-sur-Seine | M. BENBETKA Abdallah | Présent | | P |
| Juvisy-sur-Orge | M. BENETEAU Sébastien | Présent | | P |
| Vitry-sur-Seine | M. BEN-MOHAMED Khaled | Représenté | M. BENBETKA | P |
| Juvisy-sur-Orge | Mme BENSARSA REDA Lamia | Représentée | M. BENETEAU | P |
| Viry Chatillon | M. BERENGER Jérôme | Représenté | M. SAUERBACH | P |
| Savigny-sur-Orge | Mme BERNET Lydia | Présente | | P |
| Thiais | M. BEUCHER Daniel | Représenté | M. DELL'AGNOLA | P |
| Cheilly-Larue | Mme BOIVIN Régine | Présent | | P |
| Le Kremlin-Bicêtre | M. BOUFRAINE Kamel | - | | |
| Cachan | Mme BOUGLET Maëlle | Représentée | M. LIPIETZ | P |
| Vitry-sur-Seine | M. BOURDON Frédéric | Représenté ⁽¹⁾ | Mme DEXAVARY | |
| Ivry-sur-Seine | M. BOUYSSOU Philippe | Représenté | Mme DAUMIN | P |
| Savigny-sur-Orge | M. BRIEY Ludovic | - | | |
| Villeneuve-Saint-Georges | Mme CABILLIC Kati | Représentée | M. GAUDIN | P |
| Fresnes | Mme CHAVANON Marie | Présente | | P |
| Athis-Mons | M. CONAN Gautier | Présent | | P |
| Cheilly-Larue | Mme DAUMIN Stéphanie | Présente | | P |
| Cachan | Mme DE COMARMOND Hélène | Représentée | Mme LABROUSSE | P |
| L'Hay-les-Roses | M. DECROUY Clément | Présent | | P |
| Savigny-sur-Orge | M. DEFREMONT Jean-Marc | Présent | | P |
| Arcueil | Mme DELAHAIE Carine | Présente | | P |
| Thiais | M. DELL'AGNOLA Richard | Présent | | P |
| Villeneuve-Saint-Georges | M. DELORT Daniel | Présent | | P |
| Vitry-sur-Seine | Mme DEXAVARY Laurence | Présente ⁽¹⁾ | M. LIPIETZ ⁽²⁾ | P |
| Ivry-sur-Seine | Mme DORRA Maryse | Présente | | P |
| Morangis | M. DUFOUR Jean-Marc | Présent | | P |
| Savigny-sur-Orge | Mme DUPART Agnès | Représentée | M. DEFREMONT | P |
| Vitry-sur-Seine | Mme EBODE ONDOBO Bernadette | Représentée | M. GUILLEMOT | P |
| Villejuif | M. GARZON Pierre | Présent | | P |
| Villeneuve-Saint-Georges | M. GAUDIN Philippe | Présent | | P |
| Choisy-le-Roi | Mme GAULIER Danièle | Présente | | P |
| Arcueil | Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie | Représentée | Mme JANODET | P |
| Villeneuve-le-Roi | M. GONZALES Didier | Représenté | M. MAITRE | P |
| Villeneuve-le-Roi | Mme GONZALES Elise | Représentée | M. MAITRE | P |
| Ablon-sur-Seine | M. GRILLON Eric | Représenté | Mme TROUBAT | P |
| Athis-Mons | M. GROUSSEAU Jean-Jacques | Représenté | M. CONAN | P |
| Choisy-le-Roi | M. GUILLAUME Didier | Représenté | Mme BOVIN | P |
| Savigny-sur-Orge | M. GUILLAUMOT Bruno | Présent | | P |

2432

1/6

| | | | | |
|--------------------------|------------------------------|-----------------|-------------------|---|
| Choisy-le-Roi | M. ID ELOUALI Ali | Représenté | M. DUFOUR | P |
| Orly | Mme JANODET Christine | Présente | | P |
| Vitry-sur-Seine | Mme KABBOURI Rachida | - | | |
| Villejuif | Mme KACIMI Malika | Présente | | P |
| Vitry-sur-Seine | M. KENNEDY Jean-Claude | Représenté | Mme LORAND | P |
| Ivry-sur-Seine | Mme KIROUANE Ouarda | Représentée | M. LERUDE | P |
| Arcueil | Mme LABROUSSE Sophie | Présente | | P |
| Vitry-sur-Seine | M. LADIRE Luc | Représenté | M. BELL-LLOCH | P |
| Villejuif | M. LAFON Gilles | Présent | | P |
| Paray-Vieille-Poste | Mme LALLIER Nathalie | Représentée | Mme TROUBAT | P |
| Le Kremlin-Bicêtre | M. LAURENT Jean-Luc | Présent | | P |
| Fresnes | Mme LEFEBVRE Claire | Présente | | P |
| Vitry-sur-Seine | Mme LEFEBVRE Fabienne | Représentée | M. BELL-LLOCH | P |
| Vitry-sur-Seine | M. LEPRETRE Michel | Présent | | P |
| Orly | M. LERUDE Renaud | Présent | | P |
| L'Haÿ-les-Roses | M. LESSELINGUE Pascal | Présent | | P |
| Thiais | Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie | Représentée | M. DELL'AGNOLA | P |
| Villejuif | Mme LEYDIER Anne-Gaëlle | Présente | | P |
| Athis-Mons | Mme LINEK Odile | Représenté | M. AGGOUNE | P |
| Villejuif | M. LIPIETZ Alain | Présent | | P |
| Vitry-sur-Seine | Mme LORAND Isabelle | Présente | | P |
| Villeneuve-le-Roi | M. MAITRE Jean-Louis | Présent | | P |
| Ivry-sur-Seine | M. MARCHAND Romain | Représenté | Mme DELAHAIE | P |
| Rungis | M. MARCILLAUD Bruno | Représenté | M. YAVUZ | P |
| Ivry-sur-Seine | M. MOKRANI Mehdi | Représenté | Mme ABDOURAHAMANE | P |
| Villejuif | Mme MORIN Valérie | Représentée | M. GARZON | P |
| Vitry-sur-Seine | Mme MORONVALLE Margot | Représenté | M. GUILLEMOT | P |
| L'Haÿ-les-Roses | M. MOUALHI Sophian | Représenté | M. TAUPIN | P |
| Ivry-sur-Seine | M. MRAIDI Mehrez | Représenté | Mme TORDJMAN | P |
| L'Haÿ-les-Roses | Mme NOWAK Mélanie | Présente | | P |
| Choisy-le-Roi | Mme OSTERMEYER Sushma | Représentée | M. GAULIER | P |
| Choisy-le-Roi | Mme OZCAN Conan | Représentée | M. PANETTA | P |
| Choisy-le-Roi | M. PANETTA Tonino | Présent | | P |
| Ivry-sur-Seine | M. PECQUEUX Clément | Représenté | M. LAFON | P |
| Ivry-sur-Seine | Mme PIERON Marie | Représentée | Mme DORRA | P |
| Fresnes | M. PIROLI Yann | Représenté | M. LEPRETRE | P |
| Cachan | M. RABUEL Stéphane | Représenté | M. LEPRETRE | P |
| Athis-Mons | M. SAC Patrice | Représenté | M. CONAN | P |
| Viry Chatillon | M. SAUERBACH Laurent | Présent | | P |
| Ivry-sur-Seine | Mme SEBAIHI Sabrina | Représentée (1) | Mme DEXAVARY | |
| Thiais | M. SEGURA Pierre | Présent | | P |
| L'Haÿ-les-Roses | Mme SOURD Françoise | Présente | | P |
| Athis-Mons | Mme SOW Fatoumata | - | | |
| Valenton | Mme SPANO Cécile | Représentée | M. YAVUZ | P |
| Chevilly-Larue | M. TAUPIN Laurent | Présent | | P |
| Choisy-le-Roi | M. THIAM Moustapha | Représenté | M. PANETTA | P |
| Gentilly | Mme TORDJMAN Patricia | Présente | | P |
| Viry Chatillon | Mme TROUBAT Aurélie | Présente | | P |
| Fresnes | Mme VALA Cécilia | Représentée | Mme CHAVANON | P |
| Morangis | Mme VERMILLET Brigitte | Représentée | M. DUFOUR | P |
| Vitry-sur-Seine | Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile | Représentée | Mme LORAND | P |
| Villeneuve-Saint-Georges | M. VIC Jean-Pierre | Présent | | P |
| Cachan | M. VIELHESCAZE Camille | Représenté | Mme LABROUSSE | P |
| Viry Chatillon | M. VILAIN Jean-Marie | Représenté | M. SAUERBACH | P |
| Valenton | M. YAVUZ Métin | Présent | | P |
| Le Kremlin-Bicêtre | M. ZINCIROGLU Lionel | Représenté | M. GAUDIN | P |
| Villejuif | M. ZULKE Michel | Représenté | M. SEGURA | P |

(1) Jusqu'à la délibération n° 2021-06-29_2402

(2) A partir de la délibération n° 2021-06-29_2403

Secrétaire de Séance : Madame Aurélie Troubat

| Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire | | | 102 |
|--|----------|-------------|---------|
| N° de délibérations | Présents | Représentés | Votants |
| 2373 à 2402 | 49 | 49 | 98 |
| 2403 à 2433 | 48 | 48 | 96 |

Exposé des motifs

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villejuif a été approuvé par délibération du conseil municipal du 16 décembre 2015, puis mis à jour le 9 septembre 2016 et le 1^{er} mars 2019, et modifié par délibération du Conseil territorial du 15 avril 2017 et mis en compatibilité par délibération du Conseil territorial le 28 mai 2019.

Plusieurs constats ont montré la nécessité de modifier le règlement afin qu'il respecte l'objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de produire 25% de logements sociaux dans les programmes de constructions neuves.

Pour ce faire, il est proposé de réduire à 1 250 m² la surface de plancher minimale à partir de laquelle les porteurs de projets ont l'obligation de réaliser du logement social. Cela permettrait d'obliger la création de logements sociaux dans la plupart des programmes immobiliers sur la Ville. En effet, sur les 49 grandes opérations de logements autorisées depuis 2017, avec le règlement actuel, seulement 25 opérations ont été dans l'obligation de faire du logement social alors qu'avec cette proposition 41 opérations l'auraient été.

De plus, il est proposé d'augmenter le pourcentage minimum de logements sociaux à 36% afin de se conformer à l'article 4 du Plan Local de l'Habitat qui fixe l'objectif de maintenir 36 % de logements sociaux à l'échelle du territoire.

Par ailleurs, il est proposé de faire correspondre le périmètre de secteur de mixité sociale à la zone UA. Aujourd'hui les deux périmètres diffèrent très légèrement

Les modifications envisagées sont conformes au PADD et n'ont pas pour conséquence de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Diminuer ces possibilités de construire,
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Par conséquent, il a été décidé de faire évoluer le PLU via la procédure de modification simplifiée définie par les articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

Suite à une délibération du Conseil municipal en date du 16 novembre 2020, le Conseil territorial a prescrit la procédure de modification simplifiée du PLU de Villejuif et a définit les modalités de mise à disposition au public du dossier par délibération en date du 15 décembre 2020. La délibération a été complétée le 16 mars 2021 afin d'entériner de nouvelles dates de consultation de la population.

La procédure de modification simplifiée du PLU est règlementée par les articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme. Dans ce cadre, le projet de modification, l'exposé de ces motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9, sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de mise à disposition sont précisées par le Conseil territorial et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'Etablissement public territorial en présente le bilan devant le Conseil territorial, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Le dossier du projet de modification simplifiée du PLU a été mis à disposition du public du 6 avril 2021 au 7 mai 2021 en mairie de Villejuif et sur le site internet de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre. Le dossier comportait un registre de recueil des observations, les pièces administratives justifiant de la conduite de la procédure, une notice de présentation, le document graphique avant et après modification, et le règlement d'urbanisme faisant apparaître les modifications.

La mise à disposition du projet de modification simplifiée a fait l'objet des modalités de publicité suivantes :

- parution dans le journal (rubrique des annonces légales) *Le Parisien édition du Val-de-Marne* du 29 mars 2021 ;
- parution sur le site internet de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ;
- affichage du projet à la connaissance du public sur les panneaux administratifs de la commune, en mairie pendant toute la durée de la mise à disposition ;
- affichage du projet à la connaissance du public à l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre pendant toute la durée de la mise à disposition ;

Le dossier du projet de modification simplifiée a été transmis au préalable aux personnes publiques associées. L'EPT a reçu six avis favorables ou n'appelant pas de remarques des personnes publiques (Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France le 29 janvier 2021 ; Département du Val-de-Marne le 9 février 2021 ; Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France le 18 janvier 2021 ; Chambre des métiers et de l'artisanat le 18 janvier 2021 ; Syndicat des eaux d'Ile-de-France le 21 janvier 2021 ; Société du Grand Paris le 15 janvier 2021). Le service public de l'assainissement francilien (SIAAP) a également fait part d'un avis favorable par courrier en date du 5 février 2021, sous réserve de la prise en compte de deux ouvrages à proximité immédiate de la zone de projet concernée par la modification.

Aucune observation n'a été enregistrée dans les registres de mise à disposition.

Dans le cadre de la "coopérative de villes", le conseil municipal de Villejuif a délibéré le 16 novembre 2020 sur la conduite d'une procédure de modification simplifiée du PLU. L'approbation de la modification simplifiée du PLU fera l'objet d'une communication orale en début de Conseil municipal le 30 juin 2021.

Dans ces conditions, le Conseil territorial est invité à tirer un bilan favorable de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Villejuif et à approuver cette modification.

DELIBERATION

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

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-41, L. 153-45 à L. 153-48 ;

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 Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villejuif approuvé le 16 décembre 2015, mis à jour le 9 septembre 2016 et le 1er mars 2019, modifié par délibération du Conseil Territorial le 15 avril 2017 et mis en compatibilité par délibération du Conseil Territorial le 28 mai 2019 ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 16 novembre 2020 donnant un avis favorable au lancement de la procédure de modification simplifiée et aux modalités de mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée du PLU ;

Vu la délibération n°2020-12-15_2169 du Conseil territorial en date du 15 décembre 2020 prescrivant la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Villejuif et définissant les modalités de mise à disposition au public ;

Vu la délibération n°2021-03-16_2280 du Conseil territorial en date du 16 mars 2021 modifiant les mesures de mise à disposition au public du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Villejuif ;

Considérant que, dans un souci de maîtrise du développement de la Ville et en vue d'assurer une mixité davantage maîtrisée dans l'habitat, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme a fixé un objectif de 25% de logements sociaux dans les programmes de constructions neuves d'envergure, permettant d'accueillir des populations diversifiées ;

Considérant que la production de logements ne remplit pas les objectifs de construction de 25% de logements locatifs sociaux ;

Considérant que l'article 2.3 du Règlement du Plan Local d'Urbanisme ne permet pas d'atteindre l'objectif de 25 % de logements sociaux sur le total des programmes de construction neuve ;

Considérant la nécessité de diminuer les seuils rendant obligatoire la construction de logements sociaux dans les opérations de logements collectifs situées dans le secteur de mixité sociale identifié au PLU ;

Considérant le projet de modifier les articles UA 2.3, UB 2.3 et UC 2.3 du règlement du PLU en ce sens « les constructions destinées à l'habitation sont autorisées à condition que chaque opération entraînant la réalisation de plus de 1.250 m² de surface de plancher comporte au moins 36 % de logements financés par un prêt aidé de l'État, au titre de la loi SRU » ;

Considérant la volonté de faire correspondre le périmètre du secteur de mixité sociale avec celui de la zone UA ;

Considérant que, conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, cette modification peut revêtir la forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Considérant que la procédure de modification simplifiée du PLU est règlementée par les articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme et que dans ce cadre, le projet de modification, l'exposé de ces motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9, sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations ;

Considérant que ces observations sont enregistrées et conservées et que les modalités de mise à disposition doivent être précisées préalablement par le Conseil territorial et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition ;

Considérant que le projet de modification simplifiée du PLU de Villejuif a été notifié aux personnes publiques associées ou consultées ;

Considérant que la mise à disposition au public a fait l'objet de mesures de publicité ;

Considérant que le dossier du projet de modification simplifiée du PLU de Villejuif a été tenu à disposition du public en mairie de Villejuif et sur le site internet de l'EPT du 6 avril 2021 au 7 mai 2021 ;

Considérant les avis des personnes publiques associées ;

Considérant l'absence d'avis émis par le public durant la période de mise à disposition du projet de modification simplifiée de Villejuif ;

Considérant qu'à l'issue de la mise à disposition, le président de l'Etablissement public territorial en présente le bilan devant le Conseil territorial, qui en délibère et approuve le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ;

Entendu le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Tire un bilan favorable de la mise à disposition au public du dossier de projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de Villejuif.
2. Approuve le dossier de modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de Villejuif, tel qu'il est joint à la présente délibération, dont les diverses pièces seront versées au plan local d'urbanisme.
3. Précise que la présente délibération, le bilan de la mise à disposition au public et le dossier approuvé de modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de Villejuif sont tenus à la disposition du public en mairie de Villejuif et au siège administratif de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre aux jours et heures habituels d'ouverture au public des services.

4. Précise, en application des articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, 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 ;
 - mention de cet affichage insérée dans un journal diffusé à l'échelle du département.
5. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Madame la Préfète 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.
6. 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)
7. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 96

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 07 juillet 2021 ayant été affichée le 06 juillet 2021



A Vitry-sur-Seine, le 5 juillet 2021
Le Président

Michel LEPRETRE

G I
K
A V V
C
H
G R A N D
C T C
F - R O R L Y
S E I N E V
P A V
B M I È A V R E
S V



Commune de Villejuif
Département du Val-de-Marne

Procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de la ville de Villejuif

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Sommaire

| | |
|---|----------|
| Sommaire | 2 |
| Préambule | 3 |
| 1. Objet de la modification simplifiée..... | 4 |
| a. Contexte et objectifs | 4 |
| b. Délimitation du secteur de mixité sociale (SMS)..... | 5 |
| 2. La procédure de modification simplifiée du PLU..... | 5 |
| a. Choix de la procédure..... | 5 |
| b. Cadre législatif de la procédure de modification simplifiée..... | 6 |
| c. Les étapes de la procédure..... | 6 |
| 3. Évolution du document d'urbanisme..... | 7 |
| a. Impacts sur le règlement..... | 7 |
| b. Modifications du document graphique..... | 8 |

Préambule

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 1er 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 (GOSB) compétent en matière d'urbanisme.

Le présent dossier fait suite à la volonté de la ville de Villejuif d'accompagner ces évolutions en augmentant la part de logements sociaux dans les constructions neuves. Les modalités de cette augmentation seront détaillées par la suite.

Afin de permettre la réalisation du présent projet, l'EPT GOSB a décidé par délibération du 1er décembre 2020, avec l'accord de la commune de Villejuif, de lancer une procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme.

Pour rappel, le PLU de la commune de Villejuif a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2015 et une modification a été approuvée au Conseil Territorial de l'EPT GOSB le 28 mai 2019.

1. Objet de la modification simplifiée

a. Contexte et objectifs

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villejuif approuvé le 16 décembre 2015, a pour objectif, entre autre, de maîtriser la mixité sociale dans l'habitat.

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU a fixé un objectif de 25% de logements sociaux dans les programmes de constructions neuves d'envergure permettant d'accueillir une population diversifiée. En effet, le logement social s'adresse tant aux foyers très modestes (exemple du plafond de revenu pour un foyer de deux personnes : 21 527 €) que les foyers « de la classe moyenne » (exemple de plafond de revenu pour un foyer de deux personnes : 46 640 €).

Cette volonté est traduite dans le règlement du PLU par la création d'un secteur de mixité sociale (SMS) au sein duquel « Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées à condition que chaque opération entraînant la réalisation de plus de 2 500 m² de surface de plancher comporte au moins 25% de logements financés par un prêt aidé de l'État, au titre de la loi SRU ». Le plan du secteur de mixité social est annexé à la présente.

Or, à l'échelle de la commune, il est constaté que le pourcentage de logements sociaux sur les logements livrés sur une année est bien inférieur à 25%. Ainsi, entre 2020 et 2021, il doit être livrés 1557 logements familiaux dont seulement 178 logements sociaux, soit 11.4% et 101 LLI. Le reste des logements, soit 1278 logements est destiné à l'accession à la propriété.

Cette observation n'est pas récente puisqu'entre 2014 et 2019, 1697 logements familiaux ont été livrés dont 23% de logements sociaux, 9.5% de logements en accession sociale et 695 unités d'habitation en résidence (notamment en résidence étudiante). Il faut préciser que la plupart des logements livrés jusqu'en 2017 ont été autorisés sur la base du PLU de 2013 qui était plus favorable à la production de logements sociaux. En effet, ce dernier prévoyait que les constructions de plus de 1 500 m² de surface de plancher destinées à l'habitation comportent au moins 40% de logements financés par un prêt aidé de l'État.

Ces constats montrent que le règlement du PLU de 2015, tel qu'il est écrit à l'heure actuelle, ne permet pas de répondre à l'objectif du PADD de produire 25% de logements sociaux dans les programmes de constructions neuves à l'échelle de la commune. Par conséquent, il est proposé de modifier le règlement du PLU afin d'atteindre les objectifs du PADD.

Ainsi, il est proposé de réduire à 1 250 m² la surface de plancher minimale à partir de laquelle les porteurs de projets ont l'obligation de réaliser du logement social dans le SMS. Cela permettrait d'obliger la création de logements sociaux dans la plupart des programmes immobiliers sur la Ville. En effet, sur les 49 grandes opérations de logements autorisées depuis 2017 dans le SMS, avec le règlement actuel, seulement 25 opérations ont été dans l'obligation de faire du logement social alors qu'avec cette proposition 41 opérations l'auraient été.

De plus, il est proposé d'augmenter le pourcentage minimum de logements sociaux à 36% sur le SMS afin de se conformer à l'article 4 du Plan Local de l'Habitat de l'ex-communauté d'agglomération du Val-de-Bievre du 14 décembre 2009 qui fixe l'objectif de maintenir 36 % de logements sociaux à l'échelle du territoire.

b. Délimitation du secteur de mixité sociale (SMS)

Aujourd'hui l'obligation de 25% de logements sociaux dans les projets d'au moins 2 500 m² de surface de plancher s'applique dans le secteur de mixité sociale (SMS) et uniquement en zone UA. La délimitation actuelle est présentée en Annexe 1. On y voit quelques incohérences avec des zones hors UA à l'intérieur du SMS. Par ailleurs, le SMS apparaît aujourd'hui trop restreint et il est donc proposé de l'étendre à l'ensemble de la zone UA.

2. La procédure de modification simplifiée du PLU

a. Choix de la procédure

Plusieurs procédures distinctes permettent de faire évoluer le contenu d'un PLU après son approbation. Les procédures d'évolution diffèrent en fonction de la nature des modifications apportées :

- La déclaration de projet emportant mise en compatibilité : cette procédure est liée à une opération spécifique qui doit être reconnue obligatoirement d'intérêt général.

- La modification : elle est utilisée lorsque la collectivité envisage de modifier le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sans porter atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

- La révision : cette procédure est nécessaire dès lors que l'évolution envisagée modifier de façon substantielle les orientations du PADD. Elle est identique à la procédure d'élaboration.

Dans le cas présent, les modifications envisagées ne sont pas liées à une opération spécifiques et sont conformes au PADD, la procédure de modification est donc la plus adaptée.

De plus, les modifications envisagées ne majorant et ne minorant pas les possibilités de constructions, c'est la procédure de modification simplifiée du PLU, définie à l'article L.53-45 du Code de l'Urbanisme, qui a été choisie.

b. Cadre législatif de la procédure de modification simplifiée

Le présent dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure de modification simplifiée établie par le code de l'urbanisme aux articles L.153-31, L.153-36, L.153-41, L.153-45, L.153-47 et L.153-48.

c. Les étapes de la procédure

❖ L'initiative de la procédure

L'initiative de la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée du PLU appartient au président de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre. C'est par la délibération de l'EPT GOSB n°2020-12-15-2169 du 15 décembre 2020 que la procédure a été lancée. La commune de Villejuif avait donné son accord préalable par délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2020. Cette délibération prévoyait une mise à disposition du 15 février 2021 au 19 mars 2021 en mairie de Villejuif. Parmi les modalités, une n'a pas pu être mise en œuvre. Afin de ne pas fragiliser juridiquement la procédure de modification simplifiée, il a donc été proposé par la délibération n°2021-03-13_2280 de l'EPT GOSB de modifier les dates de mise à disposition du public et de les fixer du 6 avril 2021 au 7 mai 2021.

❖ L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan prévue à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme font l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, de la commune et des personnes publiques associées (PPA). Les PPA ont eu trois semaines pour faire leur retour sur ce présent dossier.

La Chambre d'Agriculture de la région Ile-de-France, le Conseil Départemental du Val-de-Marne, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat d'Ile-de-France, le Syndicat des eaux d'Ile-de-France, la Société du Grand Paris et le Service public de l'assainissement francilien ont tous donné des retours favorables sur la modification en cours.

❖ Consultation de l'autorité environnementale

Dans le cadre de la présente procédure, il n'est pas réalisé d'évaluation environnementale. Cette modification simplifiée vise uniquement des rectifications d'écriture réglementaire ou des mises à jour qui n'engendreront aucune nuisance et seront par conséquent sans incidence environnementale sur les secteurs protégés et plus globalement sur l'ensemble du territoire communal.

❖ La mise à disposition au public

L'exposé des motifs et un registre permettant au public d'y formuler ses observations ont été mis à disposition durant 30 jours consécutifs du 6 avril 2021 au 7 mai 2021 à l'accueil central de la Mairie de Villejuif et sur les sites internet respectifs de la Ville de Villejuif et de l'EPT GOSB.

Aucune observation n'a été enregistrée.

❖ L'approbation de la Modification simplifiée

À l'expiration du délai de mise à disposition, le dossier de modification simplifiée du PLU, modifié si nécessaire, seront soumis au Conseil Municipal et au Conseil Territorial dans un délai de deux mois suivant la réception par l'EPT du dernier document.

3. Évolution du document d'urbanisme

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

La mise en compatibilité du PLU portera à la fois sur un élément du document et sur le document graphique du plan local d'urbanisme, lequel devra faire l'objet d'une mise à jour ultérieure.

a. Impacts sur le règlement

L'article 2.3. de la zone UA est aujourd'hui celui-ci :

Dans la seule zone UA, en sus des dispositions de l'article 2.1, dans le secteur de mixité sociale identifié au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-II.4° du code de l'urbanisme (en hachuré bleu)

Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées à condition que chaque opération entraînant la réalisation de plus de 2 500 m² de surface de plancher comporte au moins 25% de logements financés par un prêt aidé de l'État, au titre de la loi SRU.

L'objectif de la procédure de modification simplifiée est de le remplacer par :

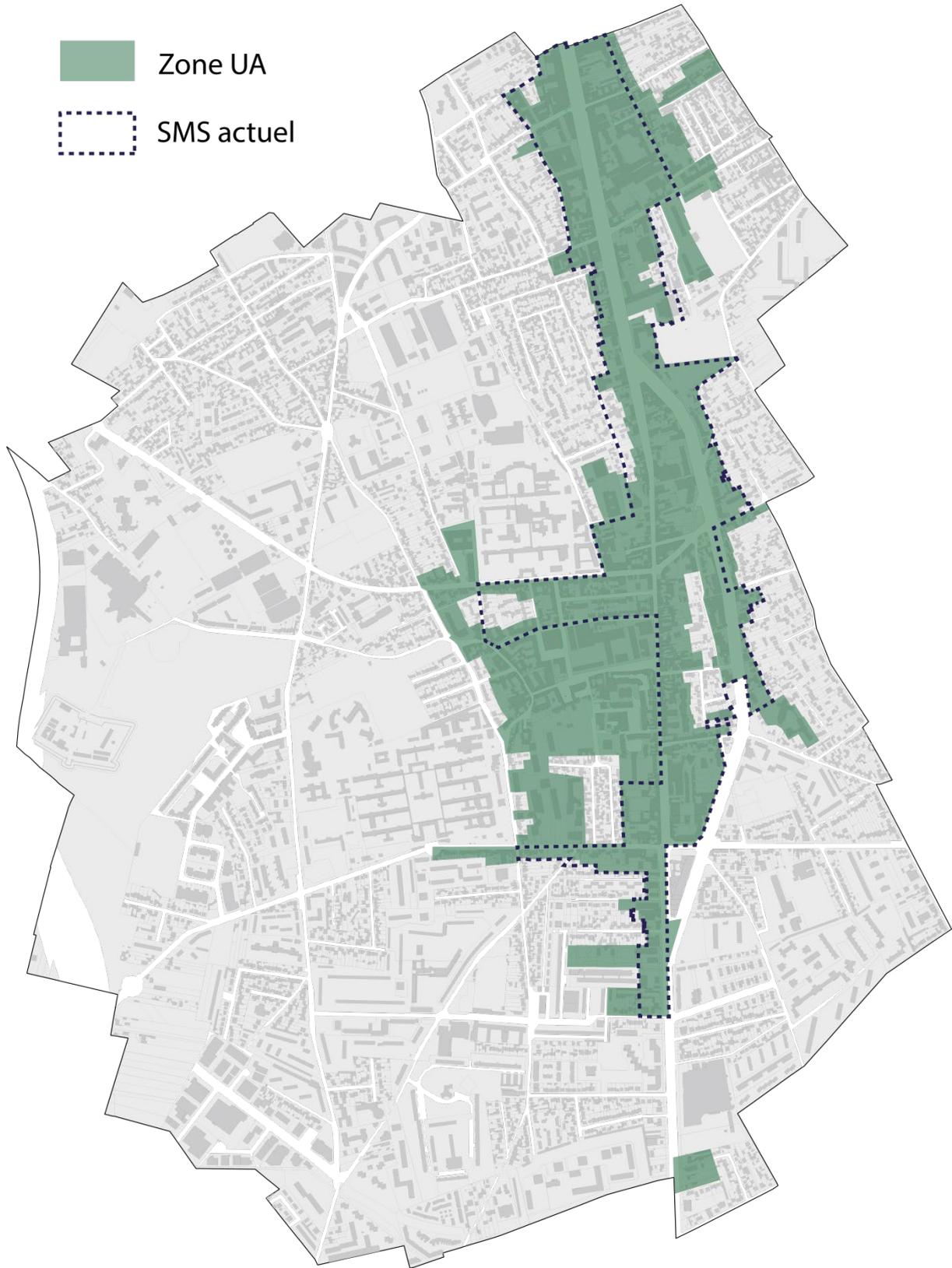
Dans la seule zone UA, en sus des dispositions de l'article 2.1, dans le secteur de mixité sociale identifié au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-II.4° du code de l'urbanisme (en hachuré bleu)

*Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées à condition que chaque opération entraînant la réalisation de plus de **1 250 m²** de surface de plancher comporte au moins **36%** de logements financés par un prêt aidé de l'État, au titre de la loi SRU.*

b. Modifications du document graphique

Par ailleurs, le périmètre du secteur de mixité sociale (SMS) sera changé afin qu'il corresponde exactement au périmètre du secteur UA, tel que proposé dans l'Annexe 2 du présent document.

ANNEXE 1
COMPARAISON ENTRE LES LIMITES DE LA ZONE UA
ET CELLES DU SECTEUR DE MIXITÉ SOCIALE





ANNEXE 2 DÉLIMITATION FUTURE DU SECTEUR DE MIXITÉ SOCIALE

 Zone UA

 SMS futur

