



# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE VILLEJUIF

Plan Local d'Urbanisme  
prescrit le :

13 juin 2014

Plan Local d'Urbanisme  
arrêté le :

26 juin 2015

Plan Local d'Urbanisme  
approuvé le :

16 décembre 2015



## 7.2 - AVIS DES PERSONNES 7 - PIÈCES URBANISAIRES ASSOCIÉES



PRÉFET DU VAL-DE-MARNE

Direction régionale et interdépartementale  
de l'Équipement et de l'Aménagement  
Île-de-France

Créteil, le

Unité Territoriale du Val-de-Marne

Service de la Planification et de l'Aménagement Durable

Mission Territoriale Ouest

Lettre recommandée A/R

SPAD - N° D 2015 - 178

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 29 juin 2015, vous m'avez transmis pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par délibération du Conseil Municipal le 26 juin 2015 et reçu en Préfecture le 3 juillet 2015.

Au vu du document arrêté et en référence au porter à connaissance (PAC) transmis le 6 janvier 2015, il vous est communiqué l'avis de l'État sur le PLU arrêté, complété par la note annexée. Selon les dispositions de l'article L. 123-10 du code de l'urbanisme, cet avis devra être joint au dossier soumis à enquête publique.

En premier lieu, j'appelle votre attention sur l'absence d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) rendue obligatoire depuis la loi portant Engagement National pour l'Environnement.

En matière de construction de logement, l'objectif affiché dans le PLU arrêté s'élève à 6 500 logements brut durant les 10 prochaines années. Il rend compte de l'effort en termes de construction de logements par rapport au PLU en vigueur. Cet objectif répond aux attentes de l'État et permet d'atteindre les objectifs de densification portés par le SDRIF sur le territoire communal, à savoir une augmentation de +15% de la densité des espaces d'habitat. Les évolutions réglementaires définies par le PLU arrêté favorisent également la mixité fonctionnelle, avec une diversité des fonctions autorisées dans les zones d'habitat.

Concernant la mixité sociale, les orientations portées par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) soulignent la volonté d'une diversification des formes de logements sociaux et un accroissement de l'accession sociale à la propriété. Le taux de logements sociaux serait ainsi abaissé à 25% dans la construction neuve, tandis que la part de logements intermédiaires serait fixée à 15% en accession sociale et à 60% en accession libre. Cependant, afin de rester compatible avec l'objectif en logement social porté par le PLH intercommunal de la CAVB prorogé de deux ans et le Contrat de Développement Territorial (CDT) Campus Sciences et Santé, je vous invite à maintenir un taux de logement sociaux à 36% à l'échelle communale pour préserver la mixité sociale sur le territoire.

L'élaboration du nouveau PLU renforce les capacités de densification sur les secteurs de projets fléchés par le SDRIF comme secteurs à fort potentiel de densification. En particulier, les dispositions du règlement autorisent des droits à construire important concernant les hauteurs de constructions sur les zones relatives à la ZAC Campus Grand Parc et au secteur Aragon, destinés à accueillir l'arrivée de futures gares des lignes 14 et 15 du Grand Paris.

**Monsieur Franck Le Bohellec**  
Maire de Villejuif  
Place de la Mairie  
94 800 VILLEJUIF

En revanche, les nouvelles dispositions réglementaires réduisent les capacités de densification sur les secteurs situés en bordure de la RD7 et dans la zone pavillonnaire.

Conformément au PDUIF, votre PLU affiche une volonté de renforcer la compacité urbaine aux abords des stations de transport en commun existantes et futures, de développer l'usage des transports en commun et des modes actifs et de favoriser les circulations douces. Néanmoins, l'orientation portée par le PADD d'accroître sensiblement l'offre en stationnement pour les véhicules motorisés va à l'encontre des politiques de mobilité que promeut le PDUIF et peut s'avérer en contradiction avec la volonté de la commune de privilégier les modes actifs.

Par ailleurs, le PLU arrêté présente de nombreuses dispositions incitant le développement et la prise en compte des énergies renouvelables. Il favorise également le développement des espaces naturels par une augmentation de 3 hectares des espaces consacrés aux zones naturelles. Toutefois, les liaisons d'intérêt écologique et les liaisons vertes portées par le SCRE et le SDRIF ne figurent pas dans le document et il conviendrait de les ajouter.

\*\*\*

Sur la base de ces différentes remarques, j'émetts un avis favorable sur ce projet sous réserve :

- de faire figurer a minima une OAP dans votre PLU ;
- de maintenir à 36% votre taux de logements sociaux conformément aux orientations portées par le PLH de la CAVB et le CDT Campus Grand Parc ;
- de favoriser davantage les capacités de densification sur les abords de la RD7 fléchés comme secteur à fort potentiel de densification par le SDRIF.

Vous devrez également numériser votre document d'urbanisme, une fois approuvé, afin de le mettre à disposition du public sur le portail national de l'urbanisme ainsi que produire une analyse des résultats du PLU, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du PLU conformément à l'article L123-12-1 du Code de l'Urbanisme.

Les services de l'État, et en particulier la Direction Territoriale de la DRIEA, sont à votre disposition pour tout complément qui vous semblerait nécessaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Pour la Préfecture de l'Orne  
Christian BOCK

PRÉFET DU VAL-DE-MARNE

Direction régionale et interdépartementale  
de l'Équipement et de l'Aménagement  
Île-de-France

Unité Territoriale du Val-de-Marne

Service de la Planification et de l'Aménagement Durable

Mission Territoriale Ouest

Créteil, le

30 SEP. 2015

**Annexe à l'avis de l'État du PLU de  
Villejuif arrêté le 26 juin 2015**

Observations techniques et juridiques

## **1. Rapport de présentation**

### **Densification et orientations du SDRIF**

Le rapport de présentation (p.133-136) identifie les différents programmes de constructions prévus à court ou moyen terme (2014-2020) dans le diffus (environ 1384 logements) et pour les logements dédiés (environ 907 logements). Il précise également les objectifs de construction dans le cadre d'opérations et notamment 2900 logements sur le secteur Campus Grand Parc, 394 logements dans les quartiers sud et 390 logements sur le secteur Aragon. Ces objectifs sont en accord avec les objectifs inscrits au Contrat de Développement Territorial (CDT) Campus Grand Parc.

Toutefois, le rapport de présentation ne justifie pas assez les objectifs de construction de logements, notamment au regard du SDRIF. En effet, la commune est soumise à un objectif d'une hausse de la densité humaine et des espaces d'habitat à hauteur de 15 % et il serait nécessaire de démontrer comment les objectifs arrêtés par la commune permettent d'atteindre ces objectifs de densification.

En outre, l'analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis imposée par l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme pourrait être davantage développée dans le document afin de rendre compte des potentiels de mutabilité sur le territoire. L'analyse des tissus urbains sur le territoire communal présente dans le rapport de présentation du PLU précédent (p86-99) pourrait par exemple être reprise et étoffée.

### **Transport et déplacements**

Le rapport de présentation dresse un diagnostic des coupures urbaines à différentes échelles. L'analyse de la trame viaire y est développée et permet d'identifier un certain nombre d'enjeux en matière d'accessibilité pour les modes doux.

Cependant les données portant sur la mobilité et les déplacements doivent être actualisées. En effet, le rapport de présentation reprend un certain nombre d'éléments, notamment graphiques, du PLD de la CAVB approuvé en 2006. Or le PLD fait actuellement l'objet d'une procédure de révision et le PDUIF a été approuvé le 19 juin 2014. Ainsi, il conviendrait de s'appuyer davantage sur des données plus récentes comme celles figurant dans le PAC de l'État.

De même, les éléments relatifs au Grand Paris Express (p98-p100) doivent être actualisés : la mise en service de la ligne 15 sud est désormais prévue à horizon 2022, la mise en service de la ligne 14 sud se fera en une seule phase de Paris XIII à Orly à l'horizon 2024. Cette partie reste très générale et ne développe pas suffisamment les enjeux liés à l'arrivée des lignes 14 sud et 15 sud et leurs conséquences sur la qualité de la desserte à l'échelle de la commune. Il est également nécessaire de reprendre dans le rapport de présentation les éléments indiqués aux dossiers de mise en compatibilité des lignes 14 sud et 15, dans les mêmes termes.

Par ailleurs, l'inventaire des capacités de stationnement présent dans le rapport de présentation se limite aux parkings publics. Or, l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme exige que soit établi « un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. ». Il est donc nécessaire de développer l'offre de stationnement en bords de voies et concernant les véhicules hybrides et électriques, les vélos ainsi que sur la mutualisation des capacités de stationnement.

Enfin, l'analyse des mobilités (p95) réalisée à l'échelle des secteurs infra-départementaux issus de l'EGT 2010 pourrait être précisée par une étude des déplacements à l'échelle de la commune, en particulier des déplacements domicile/travail et dont les éléments figurent dans le PAC de l'État.

#### **Espaces verts, continuités, liaisons vertes**

En ce qui concerne les continuités écologiques, le document ne mentionne pas textuellement et graphiquement la coulée Bièvre-Lilas comme une *"liaison reconnue d'intérêt écologique en milieu urbain"* au titre du SRCE et comme une *"liaison verte"* au titre du SDRIF. Elle est plutôt exposée comme un espace dédié aux circulations douces mais ne doit pas se restreindre à cette fonction, notamment sur les secteurs les plus "verts". La mise en place de cette continuité pourra s'appuyer sur les espaces verts présents dans les grands ensembles notamment ceux des quartiers Lozais et Lebon où des aménagements sont prévus dans le cadre du NPNRU. Sur le secteur Lebon, il sera essentiel de travailler en cohérence avec la commune limitrophe de L'Hay-les-Roses.

De même, le parc départemental des Hautes-Bruyères est présenté comme un "espace vert remarquable" (page 14) mais le diagnostic ne rappelle pas que le SDRIF l'identifie comme un *"espace vert d'intérêt régional"* à préserver et à valoriser.

Par ailleurs, étant donné que "la réalisation de la gare double du Grand Paris express et de la ZAC Campus Grand Parc va entraîner de profondes transformations du parc en termes d'espace et d'usages" (p14), il serait nécessaire de préciser la part du parc impactée par ces projets au regard de la création des 3 hectares supplémentaires de zone naturelle (zone N) prévue par le PLU arrêté sur le territoire communal.

La commune de Villejuif est également concernée par une enveloppe d'alerte de classe 3 pour les zones humides, située au nord de la commune, et qu'il est nécessaire d'indiquer dans le rapport de présentation.

#### **Risques et nuisances**

Il est nécessaire de faire référence au Schéma Régional Climat-Air-Énergie d'Île-de-France approuvé par le Conseil régional le 23 novembre 2012 et arrêté par le Préfet de région le 14 décembre 2012, les cartes de bruit et plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) de l'État et du département ainsi que le risque de remontée de nappe, présent notamment au nord-est de la commune.

De même, le rapport de présentation doit également évoquer la présence d'un site pollué ou potentiellement pollué, recensé par la base de données BASOL sur la commune de Villejuif correspondant à la station Total Relais de Villejuif République.

#### **Patrimoine et bâtiments remarquables**

La carte n°3 intitulée un «patrimoine récent mais d'intérêt» (p79) comporte quelques erreurs de retranscription graphique des régimes de protection au titre des monuments historiques.

En effet, la piscine de Villejuif, les bâtiments nord de l'hôpital Paul Brousse et la redoute des Hautes Bruyères ne sont pas des monuments historiques. Ils sont pourtant indiqués en noir, sur la carte, alors qu'ils devraient l'être en rouge. En outre, les tribunes du stade appartenant au groupe scolaire Karl Marx ne figurent pas en noir sur le document alors que ce bâtiment est inscrit au titre des monuments historiques.

#### **Indicateurs des résultats**

Au sein des indicateurs développés à la fin du tome II du rapport de présentation, il paraît opportun d'y ajouter la densité humaine et la densité des espaces d'habitat, tels que définis par le SDRIF, afin d'assurer un suivi de son application.

### **Remarques sur la forme et erreurs matérielles**

De manière générale, il est important de faire figurer les sources et les dates des données sur les cartes et documents graphiques présents dans le rapport de présentation.

- Rapport de présentation : Diagnostic (fascicule 1.1)

p35 : il est indiqué que « la ville est couverte par 2 arrêtés préfectoraux de classement sonore des infrastructures de transports terrestres (réseau national et autoroutier), en date du 3 janvier 2002. ». Or, le réseau national et autoroutier fait l'objet d'un seul et même arrêté. La ville est toutefois concernée par un second arrêté, de classement sonore des routes départementales, en date du 3 janvier 2002.

p44 : il est indiqué « la mobilisation de tous les secteurs mutables en bordure de la RN20 ». Or, cette appellation n'existe plus sur le territoire de Villejuif, elle est devenue RD920.

p47: il est fait référence au projet de tramway T7. Or le tramway est en service depuis novembre 2013.

p79-80 : sont identifiés les périmètres de protection des monuments historiques. La carte jointe figure des périmètres de 500m autour de ces monuments, alors qu'ils ont fait l'objet de périmètre de protection modifiés . Il est donc nécessaire de mettre cette carte en cohérence avec le plan des servitudes d'utilité publique.

p136 : erreur de frappe entre le texte et le document graphique. Le texte indique la programmation de 250 logements sur la ZAC Aragon tandis que le document graphique en indique 390. Il conviendrait d'accorder les deux données à savoir 390 logements en accord avec la programmation inscrite dans le dossier de création de la ZAC et tenant compte des autorisations de construire accordées ces dernières années sur le secteur.

- Rapport de présentation : justifications (fascicule 1.2)

p 73 : il est fait référence à l'article L123-5-7 du code de l'urbanisme. Or, cet article n'existe plus. et doit être remplacé par l'article L.123-1-5-III.2 du même code.

## **2. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

### **Objectif de construction de logement**

L'objectif de construction de logements affiché dans le PLU arrêté (p17) s'élève à 6 500 logements brut d'ici les 10 prochaines années. Il rend compte d'un effort important en termes de construction de logements par rapport au PLU en vigueur, avec près de 50% de construction en plus<sup>1</sup>. Cet objectif répond aux attentes de l'État puisqu'il va au-delà des 325 logements par an indiqués au Porter à Connaissance de l'État transmis à la commune en janvier 2015 et il permet d'atteindre les objectifs de densification portés par le SDRIF sur le territoire communal, à savoir une augmentation de +15% de la densité des espaces d'habitat.

De même, l'atteinte de 68 000 habitants d'ici 10 ans sur la commune de Villejuif, soit environ 12 000 habitants supplémentaires répond aux objectifs de densification de la densité humaine portés par le SDRIF sur le territoire.

### **Dispositions relatives à la mixité sociale**

Il est indiqué au sein du PADD (p.6), que la commune souhaite « diversifier les formes de logements sociaux » et favoriser l'accession sociale à la propriété. Le taux de logements sociaux serait alors abaissé à 25% dans la construction neuve (PLAI, PLUS, PLS), tandis que la part de logements intermédiaires serait fixée à 15 % en accession sociale et à 60 % en accession libre.

1 Le PLU actuellement en vigueur et approuvé le 12 décembre 2013 affiche un objectif de construction de logement entre 400 à 450 par an.

Afin de rester compatible avec les objectifs portés par le PLH intercommunal de la CAVB prorogé de deux ans et les engagements du Contrat de Développement Territorial (CDT) Campus Sciences et Santé, il conviendrait de maintenir le taux de logement sociaux à 36% à l'échelle communale afin de préserver une bonne mixité sociale sur le territoire.

Par ailleurs, le seuil de 2 500 m<sup>2</sup> pour les opérations destinées à la construction de logements et inscrit dans le secteur de mixité sociale localisé sur les abords de la RD7 (zonage UA) pour lequel il est exigé au moins 25% de logements locatifs sociaux paraît élevé et nécessiterait d'être revu à la baisse afin de ne pas freiner la production de logements sociaux.

Le PADD indique également (p.7) que « *les règles seront révisées afin de proscrire la multiplication de la division de pavillon en plusieurs petits logements par les marchands de sommeil* ». Or, cette orientation ne fait l'objet d'aucune application au sein du règlement. L'article L.123-1-5.II.3° du code de l'urbanisme peut délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe. Dans ces secteurs, l'article L.111-6-1-2 du code de la construction et de l'habitation rend possible l'instauration d'un régime d'autorisation préalable à la division de logement par une délibération du conseil municipal.

Concernant la politique de la ville, la commune est concernée par 3 quartiers prioritaires recensés dans le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014, à savoir les quartiers Alexandre Dumas, Lebon-Hochart-Mermoz et Grimau-Armand Gouret, ainsi qu'un quartier inscrit dans le nouveau programme national de rénovation urbaine, le quartier Lebon-Lozais (NPNRU). Si globalement le PADD évoque des projets de renouvellement urbain sur le territoire et en particulier le quartier Lebon au sud de la commune, le secteur des Lozais quant à lui n'est pas mentionné. Il conviendrait donc de l'ajouter.

#### **Transport et déplacements**

Conformément au PDUIF, le projet du PADD de Villejuif affiche une volonté de renforcer la compacité urbaine aux abords des stations de transport en commun existantes et futures, de développer l'usage des transports en commun et des modes actifs et de favoriser les circulations douces. Néanmoins, le PADD comprend des incohérences qui nuisent à sa clarté et à sa lisibilité : ainsi, la volonté de conserver les quartiers pavillonnaires qui bénéficient pour certains d'une très bonne desserte est contradictoire avec la densification des quartiers situées autour des stations de transports en commun, de même que la volonté de rationaliser l'usage de la voiture entre en contradiction avec l'accroissement de l'offre en stationnement sur l'espace public.

Par ailleurs, le PADD prévoit un « accroissement sensible de l'offre en stationnement » concernant les véhicules motorisés. Cette volonté qui répond, selon le PADD à l'objectif de revitaliser et de rendre plus attractif le centre-ville de Villejuif, va à l'encontre des politiques de mobilité que promeut le PDUIF et peut s'avérer en contradiction avec la volonté de la commune de privilégier les modes actifs. Les éléments du rapport de présentation mettent en évidence que les problèmes de stationnement (voitures ventouses, stationnement sauvage, flux routiers importants et « sur-fréquentation par la voiture » des centralités d'échelles intercommunales) sont davantage liés à la faible réglementation du stationnement et au manque de contrôle-sanction qu'à une offre insuffisante. L'accroissement de l'offre en stationnement est de nature à augmenter la demande.

#### **Espaces verts et continuités**

La coulée Bièvre-Lilas répertorié dans le SRCE comme "une liaison reconnue d'intérêt écologique en milieu urbain" et comme "liaison verte" au titre du SDRIF n'est pas indiquée dans le PADD.

En particulier, elle n'est pas représentée sur le schéma récapitulatif des circulations douces et continuités écologiques à la page 33 du PADD. Il conviendrait par conséquent de l'évoquer dans le PADD, d'autant plus que cette liaison est matérialisée au plan de zonage par des secteurs parcs et des alignements d'arbres à conserver ou à créer.

#### **Risques et nuisances**

Dans un but de protection de la population face à la pollution de l'air, une « bande de vigilance » est instaurée sur 100m depuis l'axe de l'A6. Le PADD indique (p.29) qu'elle a pour objectif de « *ne pas autoriser la construction d'équipements publics scolaires, périscolaires et de logements* ». Or, sur ce secteur, le règlement n'interdit que « *les constructions destinées au logement et les logements dédiés aux activités* ». Les pièces constitutives d'un PLU devant être cohérentes entre elles, il est nécessaire d'adapter cette disposition.

### **3. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Le PLU arrêté ne présente aucune orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Or, l'article R.123-1 du code de l'urbanisme indique que : « *Le plan local d'urbanisme comprend* : [...] *des orientations d'aménagement et de programmation* ». Les OAP constituent donc l'une des pièces constitutives obligatoires d'un plan local d'urbanisme et une OAP a minima doit figurer dans le PLU.

### **4. Règlement**

#### **a) Remarques générales et thématiques**

##### **Evolution des règles de gabarit**

Les évolutions des dispositions réglementaires définies par le PLU arrêté tiennent compte des évolutions législatives et réglementaires apportées par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014 et favorisent la mixité fonctionnelle dans les zones urbaines (zones UA, UB et UC) et la mixité dans l'habitat.

L'élaboration du nouveau PLU, renforce, par rapport au PLU en vigueur, les capacités de densification sur les secteurs de projets. En particulier le secteur de la ZAC Campus Grand Parc fléché par le SDRIF comme un secteur à fort potentiel de densification et destiné à accueillir l'arrivée des futures lignes 14 et 15 du Grand Paris, autorise des hauteurs pouvant atteindre 40 à 50m avec une emprise au sol non réglementée. Les zones dédiées au développement économique et à la recherche (zones UEa et UEb) ainsi que les secteurs de projets définis en zone UBa et UBb sur le plan de zonage voient également leurs règles de gabarit majorées. Enfin, la zone UAb relative au secteur Aragon et concernée par une seconde gare de la future ligne 15 du Grand Paris, autorise également des droits à construire important avec des hauteurs de constructions comprises entre 30 et 35m et une emprise au sol non réglementée.

En dehors de ces secteurs de projet, la zone UA (située en bordure de la RD7 et d'une partie des avenues Paul-Vaillant Couturier et de la République) fait toujours l'objet de règles de hauteur spécifiques, identifiées par des aplats de couleur au plan de zonage. Toutefois, ces hauteurs sont diminuées par rapport au PLU précédent, passant d'un maximum de 31m à 21m. L'emprise au sol maximale de cette même zone est également abaissée, de 66 % à 55 %. De même, le tissu pavillonnaire (zone UC) présente des dispositions réglementaires qui réduisent les capacités de densification au regard du PLU actuellement en vigueur, en particulier concernant l'emprise au sol.

##### **Projet de transport en commun : réseau de transport du Grand Paris**

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris, il est nécessaire de ne pas réglementer dans la zone UA le stationnement des cycles au sein de l'article 12 et de ne pas exiger l'application des dispositions de l'article 15.

##### **Prise en compte des énergies renouvelables**

Le règlement présente de nombreuses dispositions incitant le développement et la prise en compte des énergies renouvelables. Ainsi, les dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable sont exemptés des règles de hauteur dans toutes les zones, à l'exception de la zone UC dédiée au pavillonnaire, la réalisation de toitures-terrasses est autorisée sur l'ensemble des zones et elles doivent obligatoirement être végétalisées en zone pavillonnaire (zone UC). Des possibilités de dépassement de l'emprise au sol sont autorisées au sein des articles 6 à 9 de l'ensemble des zones afin de permettre l'isolation thermique par l'extérieur.

En outre, il est indiqué au rapport de présentation (p.25-26) que la commune de Villejuif est couverte par des réseaux de chaleur urbains et envisage l'ouverture de nouveaux puits. Au sein des zones AU et UB, le raccordement à un réseau de chaleur, s'il existe à proximité, est alors recommandé. Une disposition au sein de l'article 3 permettrait d'exiger ce raccordement, conformément à l'article L.123-1-5.III.6° du CU.



Par ailleurs, l'article 15 est réglementé au sein des zones UA et UB, exigeant notamment un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage et renforçant les exigences de performance énergétique de 10 % par rapport à la réglementation en vigueur<sup>2r</sup>.

#### **Biodiversité et environnement**

Un minimum d'espaces verts de pleine terre est requis dans la majorité des zones et pourrait être étendu à la zone UAM, où sont seulement exigés « 35 % d'espace vert paysager ». De plus, un coefficient de biotope est institué selon l'épaisseur de terre disponible et pourrait également concerner les murs végétaux et toitures végétalisées extensives. Ce coefficient de biotope peut être également étendu aux zones UCV, UR et AUM.

Enfin, afin de favoriser la petite faune, une disposition incitant à la perméabilité des clôtures pourrait figurer au sein de l'article 11 du règlement, comme le préconise le SRCE (Tome II, p.85).

#### **Risques et nuisances**

L'article 4 du règlement interdit l'infiltration des eaux pluviales dans les zones de carrières. Cette interdiction pourrait également être préconisée dans les zones soumises à un fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

#### **b) Remarques ciblées par article du règlement**

##### **Articles 1 et 2 : occupation et autorisation des sols interdites**

Au sein de l'article 2 des zones UA et UB, il est indiqué que « *le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux et artisanaux à protéger », doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales, commerciales, de services ou d'activité professionnelle.* »

De même, au sein de l'article 1 de la zone UB, est interdit « *le changement de destination des locaux, situés au rez-de-chaussée, destinés au commerce et/ou à l'artisanat et l'activité professionnelle.* »

Or, selon l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, « *les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.* » Cette liste est limitative, le règlement ne peut donc créer de sous-destinations et doit se limiter à ces neuf destinations.

Par ailleurs, dans les articles 2.4, il n'est pas souhaitable de prévoir des exceptions permettant la démolition des bâtiments remarquables, car cela va à l'encontre de l'esprit de l'article du CU (L123-1-5III-2°) qui justement en permet la protection et donc la sauvegarde.

##### **Article 11: aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Des dispositions sont édictées réglementant la nature des matériaux :

- « *Les dispositifs souples, autres que végétal, visant à constituer un pare-vue, de type tôles ondulées, rouleaux de plastiques, canisses, brandes... sont interdits.* »
- « *Les éléments en plastiques sont interdits.* »
- « *Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées d'une semelle maçonnée ou en béton.* »

De même, dans les articles UA15 et UB15, il est indiqué que « *la quantité de bois mise en œuvre sera au minimum supérieure à 10dm<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de surface de plancher (logement et équipements publics). Le bois devra provenir de sites de production durablement gérés.* »

Or, selon l'article L.123-1-5.III.1° du code de l'urbanisme, seul l'aspect extérieur peut être réglementé dans l'article 11 du règlement, les dispositions visant à l'interdiction d'utiliser certains matériaux étant alors proscrites. Il convient de modifier la rédaction de l'article 11, le cas échéant.

### **Article 12 : le stationnement**

Le projet de PADD proposé par la ville de Villejuif mentionne comme objectif la mutualisation des offres de stationnement (p25). Or l'article 12 n'offre pas la possibilité d'avoir recours à une mutualisation du stationnement. Conformément aux orientations du PADD et aux préconisations du PDUIF, il conviendrait d'ajouter cette disposition dans les généralités de l'article 12, applicables à toutes zones.

L'article 12 pourrait également être complété par des dispositions relatives à la mise en place de bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides comme exigé par les articles R.111-14-2 et 3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

D'une façon générale, la lecture de l'article 12 du projet de PLU de la ville de Villejuif est complexifiée par le fait que chaque zone réglementaire du PLU dispose d'une rédaction de l'article qui lui est propre, avec, bien souvent, des modalités de calcul de seuil de stationnement différentes selon la destination et la zone (fixées en SDP, en nombre de logements, etc). Une harmonisation des règles de calculs simplifierait une meilleure application du règlement par les services instructeurs. De même, pour simplifier la lecture de l'article 12 des différentes zones, il aurait été judicieux de prévoir dans le titre I du règlement une partie relative aux dispositions générales qui s'appliquent pour l'article 12 (modalités d'application des normes de stationnement, modalités de calcul des places de stationnement, caractéristiques techniques des places de stationnement).

- Norme de stationnement pour les véhicules individuels motorisés

Les normes de stationnement pour les véhicules individuels motorisés pour les habitations et les bureaux sont compatibles avec les préconisations portées par le PDUIF. Concernant les autres destinations, bien que PDUIF ne comprenne aucune prescription ou préconisation spécifiques, il aurait été intéressant de moduler la réglementation en fonction de la proximité aux transports en commun.

Par ailleurs, il est défini dans l'ensemble des zones d'habitat des dispositions spécifiques pour les logements locatifs sociaux en cohérence avec l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme, excepté pour la zone UBb où un secteur à l'est est situé pour partie à moins de 500m de la station de tramway Villejuif Louis Aragon et pour lequel un ajustement des règles de stationnement serait nécessaire. De même, des dispositions spécifiques concernant les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires devraient figurer dans le règlement conformément aux articles L.123-1-12 et R.123-9-1 du code de l'urbanisme

Concernant la zone UC, au vu des taux de motorisation des ménages à l'IRIS en 2011, l'attribution de 2 places de stationnement par logement de plus de 200m<sup>2</sup> de SDP peut sembler excessive étant donné que le taux de motorisation moyen des ménages est toujours inférieur à 1 sur le territoire communal. Une telle norme, bien que compatible avec le PDUIF est de nature à favoriser une sur-motorisation des ménages. En effet, des études montrent que l'offre en stationnement sur son lieu de résidence a un impact fort sur le taux de motorisation des ménages.

- Norme de stationnement pour les véhicules non-motorisés

Concernant les constructions de bureaux, les normes imposées par le règlement sont conformes aux prescriptions du PDUIF.

En revanche, pour les constructions à destination d'habitation le PLU fixe les normes minimales uniquement pour les opérations entraînant la réalisation de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de plus de deux logements. Il est alors exigé que soit réalisé un espace sécurisé dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> par logement. Pour être compatible avec le PDUIF, il convient de supprimer le seuil de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans la rédaction de l'article 12.

En outre, le PLU prévoit des normes minimales de stationnement relatives aux deux-roues non-motorisés pour les constructions à destination de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> et pour les services publics et d'intérêt collectif. Il conviendrait de préciser quelle disposition s'applique aux commerces et quelle disposition aux services publics et d'intérêt collectif, ainsi que d'étendre les dispositions prévues pour ces constructions à celles destinées aux activités et aux industries pour être compatible avec le PDUIF.

- Aires de livraison

Le règlement ne fixe pas de norme quantitative en matière d'aire de stationnement contrairement aux recommandations du PDUIF. Par ailleurs, l'absence de disposition concernant les aires de livraisons pour constructions destinées aux commerces de plus de 3000 m<sup>2</sup> de SDP pose question.

De même, quelle que soit la zone considérée, le règlement du PLU ne prévoit aucune disposition concernant la réalisation d'aires de livraison pour les constructions à destination de bureaux contrairement aux préconisations du PDUIF.

### c) Remarques de forme - erreurs matérielles

p22 : la phrase « *les éléments en plastiques* » est incomplète.

p23 : Dernière phrase de l'article 11.2, 11.4 et suivants : il convient de rajouter le terme «matériaux» dans l'énumération finale, concernant le respect architectural des bâtiments remarquables dans le cadre de remises en état.

p29 : il est indiqué dans le paragraphe 13.6 que « *les dispositions des articles 13.3. à 13.7. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.* » Il s'agit en réalité des articles 13.3 à 13.5.

p 92 : il est indiqué dans le paragraphe 13.2 que « *les dispositions de l'article 13.3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.* » Il s'agit en réalité de l'article 13.1.

Au sein de l'article 7 des dispositions générales, à la fin du second alinéa, il s'agit de l'article L. 123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme et non de l'article L. 123-1-7 III-2°.

Au sein de l'article 12, il est indiqué que « *les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables, pour les nouvelles constructions principales* », « *pour les travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) qui aboutissent à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires, ...)* » et « *pour les travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) portant sur des constructions destinées au commerce, au bureau, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier* ». Le même article indique que « *les normes de stationnement définies ci-dessous ne sont pas applicables aux réhabilitations, restructurations, rénovations et améliorations des constructions existantes créant moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, par rapport à la surface de plancher avant travaux* ». Il est donc nécessaire mettre des deux dispositions en cohérence concernant les extensions.

Il est indiqué, au sein de l'article 2.2 de la zone UE, que « *les constructions destinées à l'habitation sont autorisées dans les limites des règles d'emprise au sol du présent règlement.* ». Cette disposition paraît inutile.

Au sein des articles 6, 9, 10 et 13, sont respectivement précisées les définitions de l'alignement, de l'emprise au sol, le calcul de la hauteur et la notion d'espace vert de pleine terre planté. Ces éléments pourraient figurer au sein de la partie définition du règlement, afin d'alléger les articles indiqués ci-dessus.

## 5. Document graphique

### **Effort de simplification et de lisibilité du plan de zonage**

Le plan de zonage et la délimitation des zones proposées dans le PLU arrêté rend compte d'un effort de simplification, en accord avec les prescriptions de la loi ALUR. En effet, le nombre de zones a été allégé, en particulier les zones naturelles ont été regroupées et les zones à urbaniser (AU) modifiées en zones urbaines mixtes.

La lisibilité du zonage est également améliorée et tient compte des remarques faites par les services de l'État lors des réunions des personnes publiques associées. Toutefois, certaines superpositions de signalisations rendent parfois difficile la lecture du document (par exemples, la numérotation de certains symboles, la superposition des limites des projets avec les limites de zonage) et il conviendrait d'homogénéiser les symboles et la numérotation des emplacements réservés, des bâtiments remarquables, du cimetière et des espaces verts (coeurs d'îlots et parcs) entre le plan nord et le plan sud.

#### **Evolution des zones du PLU**

Le nouveau PLU fait apparaître certaines évolutions sur le plan de zonage par rapport au précédent PLU dont notamment une augmentation de 3 hectares des espaces consacrés aux zones naturelles (création d'une zone N au nord-ouest de la ville) et l'évolution des zones à urbaniser (zones AU) en zones urbaines (zones U) sur le site de la redoute et le secteur à l'ouest de l'Épi d'Or. Dorénavant le PLU ne dispose plus d'espaces à urbaniser.

La plupart des tracés des zones urbaines restent quant à eux inchangés, seuls certains secteurs se voient transférés en une autre zone urbaine mixte.

#### **Emplacements réservés**

Il est figuré au plan de zonage un emplacement réservé n°C20 dédié à l'aménagement d'un carrefour. Or, cet emplacement réservé est situé sur un secteur parc, protégé selon l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme. Il est donc nécessaire de supprimer un de ces deux figurés, dont les dispositions ne peuvent s'appliquer simultanément.

En outre, plusieurs emplacements réservés (C8, C19, C22, C23) sont situés sur le même secteur. Il est nécessaire de rendre leur tracé respectif plus lisible.

#### **Politique de la ville**

Le quartier prioritaire Lebon-Hochart-Mermoz recensé dans le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014 figure bien sur le plan de zonage comme projet de rénovation urbaine. Toutefois, son affectation relève de deux zones distinctes du règlement, à savoir les zones UBa et UC. Cette attribution de zonage ne paraît pas appropriée et il conviendrait de classer tout le secteur de renouvellement urbain en zone UBa.

## **6. Annexes**

De manière générale, les cartes et schémas graphiques répertoriés en annexes sont pour la plupart trop petits et illisibles. Il conviendrait de faciliter leur lecture soit en choisissant un format plus adapté, soit en améliorant leur clarté. En particulier le périmètre de la ZAC Campus Grand Parc en page 34 n'est pas lisible et les dispositions du plan des servitudes d'utilités publiques seraient plus facilement applicables si le plan était présenté en format A0 comme cela avait été indiqué dans le porter à connaissance de l'État.

En outre, parmi les ZAC recensées sur le territoire, il semblerait que la ZAC Monsivry ne soit pas mentionnée alors que la réalisation n'est pas encore terminée.

La liste des emplacements réservés ne fait pas apparaître le nom des bénéficiaires. Or pour être conforme à l'article R.123-11 du code de l'urbanisme, « les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires » devront être précisés.

Par ailleurs, selon l'article R.123-13 du code de l'urbanisme, « les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu : (...) Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ; (...) Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ». Il est donc nécessaire de joindre aux annexes les délibérations relatives à l'instauration de la taxe d'aménagement, ainsi que l'arrêté préfectoral portant définition des zones à risque d'exposition au plan dans le département du Val-de-Marne du 6 octobre 2000.

En revanche, les périmètres de sursis à statuer pris en application de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme, et notamment le périmètre d'études « Charles Dehan – Salvador Allende », instauré par délibération du 23 octobre 2003 et le périmètre d'études « Rives RN7 », instauré par délibération du 6 mai 2004 n'ont pas lieu de figurer en annexes. En effet, selon l'article L.111-10 du code de l'urbanisme, « *la décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée* ». Étant instaurés depuis plus de dix ans, ces deux périmètres sont donc inopérants et ne doivent plus figurer en annexe du PLU.

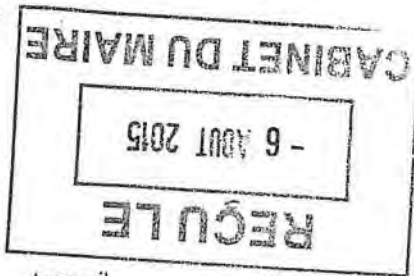
Enfin, concernant le patrimoine de la ville, dans le tableau qui recense les bâtiments protégés comme éléments du patrimoine remarquable de la commune, il convient de noter l'absence de la redoute des hautes bruyères alors que celle-ci est mentionnée à la page 80 du diagnostic. Il est important que cette contradiction soit levée. Sa préservation se justifie pleinement.

Les coordonnées de la DRAC (service régional d'archéologie), sont également à préciser en mentionnant qu'il s'agit d'un service du ministère de la culture et de la communication afin d'éviter la confusion avec la collectivité territoriale (région).



Val de Bièvre

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION



Arcueil  
le - 3 AOUT 2015



Le Président

à Monsieur Franck LE BOUÛLLEC  
Maire  
Hôtel de Ville de Villejuif  
Esplanade Pierre Yves Cosnier  
94807 VILLEJUIF Cedex

Réf : DSR D1500945 CAVB  
Affaire suivie par : Emmanuel JACQUOT

Objet : Avis sur le Plan Local d'Urbanisme de Villejuif

Monsieur le Maire, *cher Franck,*

Par courrier en date du 29 juin 2015 reçu le 02 juillet, vous nous avez transmis votre nouveau Plan Local d'Urbanisme arrêté en conseil municipal du 26 juin.  
En tant que personne publique associée, la Communauté d'agglomération de Val de Bièvre est sollicitée pour émettre un avis sur ce dossier.  
Vous trouverez donc dans la note ci-jointe l'ensemble des remarques de la CAVB.

Les services de la Communauté d'agglomération de Val de Bièvre restent à votre disposition pour tout complément d'information sur ce dossier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur la Maire, mes sincères salutations.



*Amélie*  
Jean-Jacques BRIDEY  
*JB*

Pièce jointe : 1 note

## Plan Local d'Urbanisme de Villejuif

### Avis de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre

#### REMARQUES THEMATIQUES

##### Sur le volet « environnemental »

Le dossier présenté est complet et montre une ambition forte de la ville d'inscrire son nouveau PLU dans une démarche de développement durable. Les documents appellent les remarques suivantes :

1°) Concernant le PADD :

- Les toitures végétalisées ne sont pas évoquées alors que ce point est bien développé dans le règlement.
- Déchets : le développement du compostage n'est pas cité
- Page 39 : il est fait référence aux cahiers de recommandations environnementales mais sans indiquer qu'ils ont été rédigés par la CAVB

2°) Concernant le règlement

- Article 3 : conditions de desserte. Chapitre 3.2 : Il est indiqué que les voies doivent permettre les manœuvres de véhicules lourds tels que les véhicules d'ordures ménagères. Il faudrait préciser « y compris ceux dédiés à la collecte des colonnes enterrées, qui ont un gabarit supérieur »,
- Dans le chapitre 4.3.1 : « collecte des déchets », la distance de 70 mètres entre l'entrée de l'immeuble et le dispositif de PAV (point d'apport volontaire) est un peu trop importante. La distance préconisée est de 40 mètres, sauf dans les cas où l'aménagement des espaces dirige les flux piétons de façon exclusive à un endroit unique.
- Dans le chapitre 4.3.2, il n'est pas fait mention des locaux pour encombrants. Or ce type de déchets pose souvent beaucoup de problèmes de salubrité. Il est important de prévoir des locaux adaptés. En revanche, la référence au compostage des biodéchets est très intéressante.
- Dans l'article 13, « espaces libres et plantations », chapitre 13.6, il est indiqué que les conteneurs à déchets doivent être masqués par des haies arbustives. Il convient toutefois d'être vigilant sur ce type d'aménagement, propice aux dépôts sauvages (entre la haie et les conteneurs).

##### Sur le volet « assainissement »

A la lecture des documents, nous relevons deux erreurs factuelles :

- Dans le diagnostic, la commune dispose de quatre bassins de lutte contre les inondations alors que le document mentionne qu'il n'en existe pas.

- Dans le règlement : la limitation de débit est de 8L/seconde/Ha et non pas de 2L.

Ensuite, nous souhaiterions que soient ajoutées les deux prescriptions suivantes :

- Les eaux issues de parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouillage/déshuilage avant rejet au réseau d'eaux usées.
- Les rejets d'eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes, des sources, des pompes à chaleur...) sont strictement interdits dans les réseaux d'assainissement. Toutes les constructions dont les niveaux inférieurs et souterrains sont susceptibles de subir des remontées d'eaux souterraines ou collinaires doivent disposer d'une protection ne générant pas de rejet au réseau d'assainissement ni au caniveau.

Enfin, le projet de PLU mentionne le zonage pluvial départemental. Il serait opportun d'annexer son règlement et les documents cartographiques qui concernent Villejuif afin que les pétitionnaires disposent de ce document qui n'est pas réglementaire mais qui apporte de précieuses informations.

### **Sur le volet « Rénovation urbaine »**

Il faut noter qu'une nouvelle révision du PLU sera nécessaire pour intégrer et permettre la réalisation du projet de rénovation urbaine « Villejuif – L'Hay-les-Roses ». On peut noter les premiers éléments suivants :

- sur toute la frange du quartier Lebon sur la RD7, la Ville souhaite mettre en place une DUP et cette frange est actuellement classée en zone UC,
- le plan de zonage n'intègre pas les créations de voiries du projet et certains emplacements réservés devront être réinterrogés,
- la bifurcation de la coulée verte à travers la ZAC Paul Hochart vers le domaine Chérioux n'apparaît pas dans le PADD.

### **Sur le volet « Habitat »**

Dans le diagnostic, page 5, il convient de préciser que le Programme Local de l'Habitat (PLH) porte sur la période 2010-2015 et non 2009-2014.

La page 7 du PADD indique une orientation intéressante : celle de limiter la division des pavillons pour prévenir l'apparition d'habitat sur-occupé et dégradé. Toutefois celle-ci ne semble pas se traduire par une disposition réglementaire dans le PLU.

Le PLU prévoit un objectif de 6 500 logements neufs sur 10 ans, ce qui paraît adapté et contribuerait à l'atteinte de l'objectif d'un rythme de 1 350 logements/an à l'échelle du Val de Bièvre, inscrit dans le CDT. En revanche, le projet de PLU ne prévoit qu'un taux de 25% de production de logement social. Il faut rappeler que le PLH porte un objectif de 36% en stock et en flux. Cet objectif ne paraît pas compatible avec celui du PLU révisé.

La problématique risque de se poser à partir de 2018 (hors temps du PLH) puisque les opérations qui seront livrées en 2016 et 2017 ont en grande partie déjà fait l'objet d'un dépôt de PC et seront autorisées avant l'adoption du PLU révisé.



- **Zone UA**

Concernant le chapeau du règlement de la zone UA rédigé ainsi : « La zone UA comprend un **secteur UAa** correspondant à une partie du secteur opérationnel du projet Campus Grand Parc et du triangle connexe de la RATP et un **secteur UA**b**** correspondant au projet lié au secteur Aragon ». Nous souhaiterions que le « triangle connexe RATP » puisse être défini car ainsi rédigé il s'agirait d'un triangle connexe au projet Campus Grand Parc, or il nous paraît qu'il s'agit plutôt d'un triangle connexe au secteur Aragon.

Par ailleurs, il subsiste des mentions « sous-secteurs » dans le document. Or, la zone UA ne prévoit plus que des secteurs.

Concernant l'article 4.2.2 des zones UA et UE, celui-ci prévoit que : « l'absence de rejet aux réseaux d'assainissement sera la règle générale ». Or, dans la phrase suivante, le PLU indique que des « aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales (...). Il semble qu'il y ait une incohérence : si la règle est l'absence de rejet, des dispositifs de limitation du rejet ne peuvent pas être prévus. La CAVB propose donc la modification de la 1<sup>ère</sup> phrase de la manière suivante : « *l'absence de rejet aux réseaux d'assainissement sera l'objectif général* ».

Nous émettons cette remarque à deux titres : dans un but de sécurisation du PLU mais également en tant que concédant de la ZAC Campus Grand Parc. En effet, la phrase excluant les opérations type ZAC nous paraît trop floue : « Dans le cas d'une opération d'aménagement, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont ». Que désigne « l'approche globale de gestion des eaux pluviales » ? S'il s'agit du dossier Loi sur l'Eau, est-il possible de l'indiquer de cette manière ?

Concernant l'article 4.3.1, compte tenu des principes de développement durable intégrés à la programmation de la ZAC (notamment la proximité des bornes d'apports volontaires d'ordures ménagères), nous souhaitons que soit reprise en fin d'article UA 4.3 la formulation suivante qui a été proposée à vos services : « *Toutefois, il n'est pas exigé d'emplacement pour accueillir des conteneurs de déchets ou de tri sélectif dès lors qu'une Borne d'Apport Volontaire de déchets ménagers existe ou est prévue à proximité immédiate du bâtiment projeté.* »

L'article 11.1.2 des zones UA et UE traitant des questions de clôtures pose problème vis-à-vis du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) validé en comité de pilotage politique du 15 juin dernier. En effet, plusieurs prescriptions du PLU arrêté sont incompatibles avec le CPAUPE de la ZAC. Nous souhaitons donc que les secteurs UAa et UEa soient exclus de cet article.

Concernant l'article 12 de la zone UAa, nous souhaitons que la règle que nous vous avons soumise dans notre courrier du 28 mai 2015 et validée en comité de pilotage politique le 15 juin dernier soit reprise sur les points d'accès au transport collectif existant ou programmés. De plus, nous vous proposons la rédaction suivante qui évite tout risque d'erreur d'interprétation sur les minimum et maximum à respecter (cette rédaction est conforme aux nouvelles dispositions de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme issues de la loi du 20 décembre 2014) :

**« Pour les constructions destinées aux logements financés par un prêt aidé de l'Etat,**

En zone UA, (...)

Dans les seuls secteurs UAa et secteur UAar :

Il est exigé que soit réalisée :

- A moins de 500 mètres d'un point d'accès au transport collectif structurant existant ou programmé :

- au minimum 1 place de stationnement pour 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher en respectant un maximum de 0,5 place par logement

- Au-delà :

- au minimum 1 place de stationnement pour 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher en respectant un maximum de 1 place par logement »

« **Pour les autres constructions destinées à l'habitation (...)**

Dans les seuls secteurs UAa et secteur UAar :

Il est exigé que soit réalisée :

- A moins de 500 mètres d'un point d'accès au transport collectif structurant existant ou programmés :

- au minimum 1 place de stationnement pour 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher en respectant un maximum de 1 place par logement

- Au-delà :

- au minimum 1 place de stationnement pour 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher en respectant un maximum de 1 place par logement »

Enfin, l'article 13.5 nous pose question sur l'interprétation de la règle suivante : « les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public ». En effet, s'il est choisi d'implanter des conteneurs enterrés, il en demeure que pour les lots D2, D1b, E5/E6, les conteneurs seront sur espace privé pour des raisons techniques. Dans ces cas précis, il sera impossible de les entourer de haie arbustive. Est-il possible de préciser que ce cas des conteneurs enterrés n'est pas à traiter comme les emplacements à conteneurs classiques ?

- **Zone UE**

Nous notons que le PLU arrêté interdit toute construction de logement dans le périmètre de la « bande de vigilance » mais qu'il autorise tout de même les extensions des logements existants dans une limite de 20%. Nous nous posons la question de la cohérence de cette règle. Nous notons également que la bande de vigilance s'arrête au sud de la Redoute. Nous nous posons la question de la légalité de ce graphique.

L'article 6.3 de la zone UE (« Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement ») diffère de celui de la zone UAa rédigé ainsi : « **Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées à l'alignement, ou avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement.** »

Avec la rédaction du PLU arrêté, l'alignement en zone UEa n'est donc pas possible. Or, nous souhaitons harmoniser l'aménagement dans la ZAC, il est donc indispensable que la règle soit identique dans les zone UAa et UEa.

Nous vous proposons donc d'inscrire la règle suivante pour le secteur UEa : « **Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait d'un mètre minimum par rapport à l'alignement.** »

Nous demandons en outre à ce que soit précisé « hors secteurs UEa et UEb » aux titres 6.2 et 7.1 qui indiquent « Dispositions générales de la zone UE ».

Les acrotères ont été exclus du calcul des hauteurs en zone UA tel que nous l'avons vu ensemble pendant nos séances de travail. Dans la même volonté d'harmonisation de l'architecture dans la ZAC, nous souhaitons que l'article UE 10 exclue également les acrotères du calcul de la hauteur maximum autorisée dans ce secteur.

Nous souhaitons également harmoniser les règles entre les zones UEa et UAa en ce qui concerne le coefficient d'emprise au sol. En effet, l'article 9.2 impose une emprise au sol de 60% maximum sans exclure la zone UEa de cette obligation. Or, cela pose problème pour la constructibilité de deux lots dont un destiné à l'extension de l'IGR.

Nous souhaitons donc que la règle suivante soit inscrite :

**« Dispositions générales applicables au secteur UEa**

**- L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée. »**

Par ailleurs, et toujours dans un souci d'harmonisation des règles sur la ZAC, nous souhaitons que la règle de définition des modalités de calcul de la hauteur (article 10.1) pour le secteur UEa soit identique à la règle définie pour le secteur UAa.

Enfin, concernant l'article 12.2.3, nous notons que le PLU arrêté prévoit au minimum une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Nous n'avions pas prévu de nombre plancher. Nous demandons toutefois que soit indiqué tel que vu avec vos services techniques lors de notre travail sur les règles du PLU, et comme pour le secteur UAa, que la mention « **A moins / à plus de 500 mètres d'un point d'accès au transport collectif structurant existant ou programmé** » remplace « à moins/ à plus de 500 mètres d'un point de desserte TC structurante ».

- **La suppression des secteurs de la zone N**

En premier lieu, nous prenons acte que le PLU arrêté prévoit de rendre inconstructible un futur lot de la ZAC Campus Grand Parc : le lot E7 qui est un lot nécessaire à la réalisation de l'opération et sur lequel des acquisitions foncières ont déjà été réalisées dans cette perspective de construction.

Par ailleurs, le premier PLU comportait 3 secteurs de zone N, qui ont été supprimés dans le PLU arrêté transmis au profit d'une seule et unique zone N. Toutefois la réglementation de cette zone N reprend intégralement la constructibilité définie dans les secteurs Np (Parc des Hautes Bruyères) et Nj (jardins familiaux) à l'échelle de l'ensemble de la zone N. Cette constructibilité étendue s'inscrit à contre-courant des textes et spécifiquement de la loi ALUR intervenue depuis l'approbation du premier PLU.

Cette loi renforce la protection des espaces naturels par le zonage « N », en n'admettant qu'une constructibilité circonscrite par les textes, à savoir :

« En zone N, peuvent seules être autorisées :

— les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

— les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole,

*pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».*

En dehors de ces deux cas, toute constructibilité supplémentaire ne peut être autorisée que dans des secteurs N indicés, comme le faisait l'ancien PLU.

Afin d'assurer la sécurité juridique du document, nous pensons qu'il pourrait être opportun de modifier la zone N, en réintroduisant les secteurs Np et Nj correspondant au Parc des Hautes Bruyères et à ses jardins familiaux, pour y autoriser, en toute légalité, « *les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages* », sur le périmètre du Parc et des « *abris de jardin* » sur le secteur des jardins familiaux.

- **L'avis de la CDPENAF**

Nous nous étonnons de l'absence d'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) au dossier qui nous a été transmis, dans la mesure où le PLU arrêté réduit l'emprise de la zone N et de ses secteurs du premier PLU<sup>1</sup>. Si la zone N unifiée du PLU arrêté est d'une superficie supérieure à celle du premier PLU, il n'en demeure pas moins que certains petits secteurs, à proximité de la Redoute, passent du secteur Np à la zone UAa, au Sud de l'IGR, entraînant l'obligation de consulter la CDPENAF au titre de la réduction des espaces naturels (article L 123-6 du code de l'urbanisme). Soucieux de la solidité juridique du PLU, nous souhaitons nous assurer que la CDPENAF sera bien saisie pour avis, dans un délai de 3 mois avant le vote d'approbation.

Nous précisons que notre demande de réintroduction des secteurs N emporte également obligation de consultation de la CDPENAF au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme.

- **Diagnostic**

Le fort de la Redoute ne fait pas partie des bâtiments remarquables recensés dans le document graphique. Cela est conforme à nos échanges. En revanche, le Diagnostic l'indique comme « bâtiments et entités urbaines remarquables ». Afin de confirmer que la Redoute ne fait pas partie des bâtiments remarquables de la Ville de Villejuif, il serait nécessaire de modifier les termes du Diagnostic qui prêtent à confusion avec les « bâtiments remarquables » faisant l'objet de prescriptions réglementaires.

- **PADD**

Concernant la bande de vigilance, nous réitérons notre avis selon lequel cette bande est inutile au vu des précautions prises dans le schéma d'aménagement et dans le cahier des prescriptions architecturales, urbaine, paysagères et environnementales de la ZAC.

Dans l'hypothèse où cette règle d'inconstructibilité sur les zones UE et UA serait toutefois maintenue, nous tenons à vous alerter sur le fait que la règle diffère dans le PADD, dans le règlement et dans le rapport de présentation. Le rapport de présentation indique en page 32 : « Cette bande d'une largeur de 100mètres depuis l'axe de l'autoroute est identifiée dans le plan de zonage (et le PADD) et interdit les constructions de logements et d'équipement dits sensibles (crèches, écoles et maisons de retraite). »

---

<sup>1</sup> Article L 123-1-5 du code de l'urbanisme, imposant la saisine de la CDPENAF

Nous souhaitons donc, le cas échéant, que cette règle soit harmonisée dans un souci de cohérence générale et que la rédaction figurant au règlement soit reprise dans le PADD.

- **Rapport de présentation**

Le rapport de présentation indique qu'en zone UE la hauteur maximum est de 15 mètres, sans mentionner la hauteur maximum de 40 mètres pour le secteur UEa.

De plus, il est indiqué que « Les règles d'implantation et de densité des constructions ont été maintenues par rapport au précédent PLU : l'emprise au sol maximum est fixée à 60% et la hauteur est fixée à 15 mètres, avec un dernier étage en attique. Cette hauteur est compatible avec la proximité des zones à vocation résidentielle mixtes. » Il semble que les règles concernant le secteur UEa aient été oubliées.

Enfin, page 63, le calcul des hauteurs n'est expliqué que pour la règle générale, sans explication pour le secteur UAa. Or, il nous semble important que ces modalités soient signalées par le rapport de présentation et de les justifier par rapport à la desserte en transports en commun, aux hauteurs de l'IGH, etc.

Direction de l'Aménagement et du Développement Territorial  
Service Prospective et Organisation des Territoires  
Affaire suivie par Christiane Lenoir  
Courriel : [christiane.lenoir@valdemarne.fr](mailto:christiane.lenoir@valdemarne.fr)  
Tél. : 01.49.56.53.75  
DADT/SPOT : 2015 - 51

Monsieur Franck LE BOHELLEC  
Maire de VILLEJUIF  
Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves Cosnier  
94807 – VILLEJUIF Cedex

Créteil le, **25 SEP. 2015**

Monsieur le Maire,

Par courrier du 29 juin 2015 et conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, vous avez bien voulu me soumettre, pour avis, votre projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par le Conseil Municipal en séance du 26 juin 2015 et je vous en remercie.

La Révision générale du PLU dont est issu ce projet, s'inscrit dans un contexte de mutation territoriale d'ampleur pour la ville de Villejuif. A travers le projet de renouvellement urbain des quartiers Sud, la ZAC Campus Grand Parc ou encore le secteur Aragon, votre commune participe pleinement au développement urbain en lien avec les transports en commun existants (métro et tramway) ou ceux en projet (métro Grand Paris Express).

J'ai bien noté la volonté de la municipalité d'élaborer un projet s'inscrivant dans le développement métropolitain tout en améliorant la qualité de vie des habitants, à travers les 3 axes du PADD :

- Face au défi de la Métropole : renforcer l'attractivité et le dynamisme de la ville
- Faire de Villejuif une ville durable
- Un développement urbain maîtrisé et harmonieux

Toutefois, ce projet de PLU appelle un certain nombre de remarques des services départementaux que je vous remercie de bien vouloir prendre en considération afin de compléter ou d'amender le projet arrêté.

**En ce qui concerne la voirie départementale**, il serait souhaitable de préciser, dans le PADD, que la requalification de l'axe de la RD 7 sur Villejuif est achevée (en dehors du secteur des rampes entre le métro Paul Vaillant-Couturier et Léo Lagrange). Les autres sections de voirie sur le réseau routier départemental font l'objet de projets d'amélioration des déplacements dont l'un des objectifs est de favoriser les transports en commun en concertation avec les services municipaux.

Afin de favoriser l'adaptabilité du foncier à l'émergence de nouveaux projets dans des secteurs dynamiques, je souhaite mettre en place une nouvelle stratégie des emplacements réservés inscrits au bénéfice du Département et au titre de la voirie routière. À cet effet, je vous prie de modifier les éléments suivants dans votre PLU, les schémas s'y rapportant figurent en annexe n°1.

- ER N° 1 : rue de Verdun (au sud de la rue E.Vaillant)

Je demande à supprimer cet emplacement réservé au bénéfice du Département et au titre de la voirie routière entre la rue E. Vaillant et l'avenue de la République. Le secteur est en cours de transformation urbaine importante en lien avec la ZAC Campus Grand Parc.

- ER N° 3 : Sur-largeur de la rue de Verdun (entre l'avenue S.Allende et la rue E.Vaillant)

Je demande que la sur largeur indiquée dans votre document soit réduite au croisement de l'avenue S. Allende et la rue de Verdun. De plus, sur la section de voie communale entre l'avenue S. Allende et la rue E. Vaillant, je vous précise ma volonté de réduire l'emprise de l'emplacement réservé. L'objectif est d'éviter d'impacter les bâtiments du Syndicat des eaux d'Ile de France (SEDIF) selon la ligne rouge proposée dans le dessin figurant en annexe.

- ER N° 3 : Avenue Salvador Allendé RD 160

Pas de changement à la proposition du PLU arrêté.

- ER N° 4 - Avenue de la République - RD 148

Je vous demande de supprimer l'emplacement réservé au bénéfice du Département et au titre de la voirie routière sur l'itinéraire de la RD 148 sur les sections comprises entre la limite communale de l'Hay-les-Roses et la rue de Verdun et entre le rue R. Hamon et la rue Jean Jaurès. Par contre, je vous demande de conserver un emplacement réservé au droit de l'hôpital Paul Guiraud pour une emprise de 20 mètres accompagné d'un pan coupé rue de Verdun.

- ER N° 5 Avenue Louis Aragon - RD 148

L'emprise indiquée entre l'avenue Maxime Gorki et la rue de la commune est à supprimer, l'assiette appartient au domaine public, il est donc inutile d'y inscrire un ER. Il en est de même, au droit de l'avenue du colonel Fabien à la limite territoriale de Vitry-sur-Seine (secteurs cerclés en jaune). Le reste de l'avenue est sans changement : maintien de l'emplacement réservé à 20 mètres pour élargissement entre la rue de la commune et le domaine public en limite de Vitry-sur-Seine.

- ER N° 6 - Avenue de Stalingrad - RD 7

L'emplacement indiqué entre les rues Daniel Fery et Henri Luisette n'a pas lieu d'exister, les travaux sont réalisés et la régularisation foncière est effectuée. Par contre, il serait souhaitable de maintenir un emplacement réservé sur les parcelles BF134 et 132, devant le centre commercial existant pour permettre la finalisation de la procédure foncière.

Pour rappel, je vous précise que toute entrée ou sortie depuis et vers le réseau routier départemental doit faire l'objet d'une concertation préalable avec les services départementaux. La DTVD reste à votre disposition pour les projets de développement cohérent et harmonieux de l'espace public dont j'ai retrouvé la volonté affichée à travers les textes et graphiques de vos documents.

**Pour ce qui concerne l'assainissement**, il ressort des différents documents de ce projet de PLU une démarche intéressante sur les sujets liés à cette thématique et à la gestion des eaux pluviales. Cette dernière est traitée à travers différentes approches dont la réglementation de l'emprise au sol sur les parcelles en fonction des secteurs des zones des PLU, qui s'ajoute aux prescriptions plus classiques définie dans l'article du règlement relatif aux réseaux. Il s'agit d'un point intéressant dans ce PLU qui va dans le même sens que les orientations départementales.

Un des objectifs du PLU de Villejuif est de « *garantir des formes urbaines respectueuses de l'environnement* » en valorisant les ressources renouvelables du territoire. Pour l'eau, il s'agira de « *développer en collaboration avec les partenaires territoriaux la mise en séparatif du réseau d'assainissement* », de « *favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle avec la mise en place de dispositifs alternatifs* » et « *la réduction de l'imperméabilisation des sols* ». Au sujet de la mise en séparatif des réseaux publics dans un secteur défini comme unitaire et d'une gestion durable des eaux pluviales, il serait pertinent de lancer une

réflexion plus globale avec les différents gestionnaires et partenaires (dont l'Agence de l'Eau Seine-Normandie) visant à actualiser l'étude diagnostic des réseaux d'assainissement situés sur la commune de Villejuif de façon à permettre à la ville d'élaborer un schéma d'assainissement communal ainsi que le zonage pluvial communal qui est un document réglementaire défini dans l'article L2224-10 du CGCT et repris dans l'article L123-1 du code de l'urbanisme. Le Conseil départemental peut s'associer à la commune pour élaborer une telle étude.

L'article 4 « conditions de desserte des terrains par les réseaux publics » du règlement est particulièrement complet et adapté aux spécificités de chacune des zones (UA, UB, UC, UE, N). La rédaction de cet article peut être améliorée en faisant référence au règlement de service départemental de l'assainissement et au règlement communal d'assainissement tant pour les eaux usées que pour les eaux pluviales, et peut s'inspirer de la proposition ci-jointe qui a actualisé certaines prescriptions.

**Pour ce qui concerne les équipements départementaux**, une seule disposition mérite d'être revue. En effet, la hauteur des clôtures autorisée en zone N (Parc des Hautes Bruyères) est limitée à 1 m 80, hauteur inférieure à celle des clôtures actuelles. Il importe de modifier la rédaction de cette règle de manière que les parcs publics aient la possibilité de disposer de clôtures plus élevées, pour des raisons de sécurité.

Pour l'ensemble des autres règles projetées dans les différentes zones, je constate qu'elles autorisent l'évolution des équipements concernés (nombreuses exemptions pour les équipements publics).

Sur la forme, des erreurs se sont glissées dans la numérotation des articles 13 des zones UA, UB, UE et N qui perturbent la lecture du texte et risquent de fragiliser sa légalité (voir annexe). Aussi, pour la bonne compréhension du règlement et afin de lever toute ambiguïté sur l'application des règles, notamment pour les constructions nécessaires aux services publics, il importe de revoir la numérotation des articles 13 sur les zones citées et de vérifier leur rédaction.


Vous trouverez, en annexe n°2, des précisions et remarques sur les différents documents constitutifs de votre projet de PLU.

Les services départementaux restent à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ces remarques et vous prie de bien vouloir me transmettre les conclusions du commissaire-enquêteur rendues à l'issue de l'enquête publique ainsi que le Plan local d'urbanisme, sous format numérique, dès que celui-ci aura été approuvé.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

***Le Président du Conseil départemental***

  
Pour le Président du Conseil départemental  
et par dérogation  
le Vice-Président

Pascal SAVOLDELLI



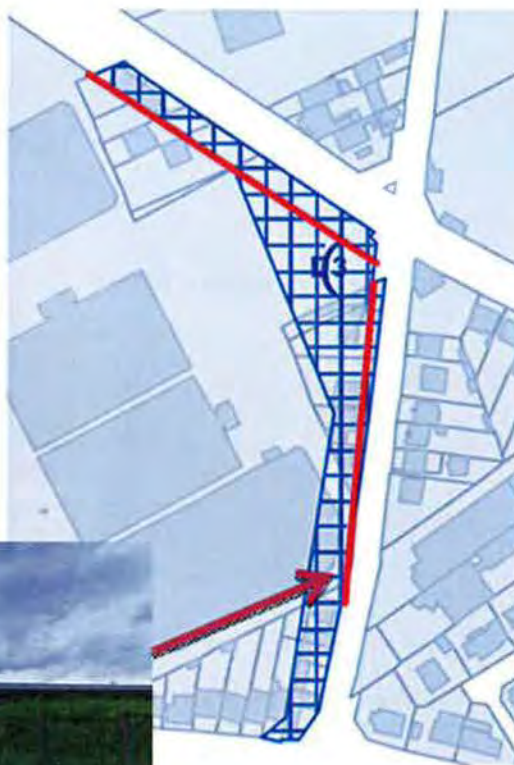
## ANNEXE N°1 – EVOLUTIONS A APPORTER AUX EMPLACEMENTS RESERVES

- ER N° 3 : Sur largeur de la rue de Verdun (Entre l'avenue S. Allende et la rue E. Vaillant)

PLU arrêté :



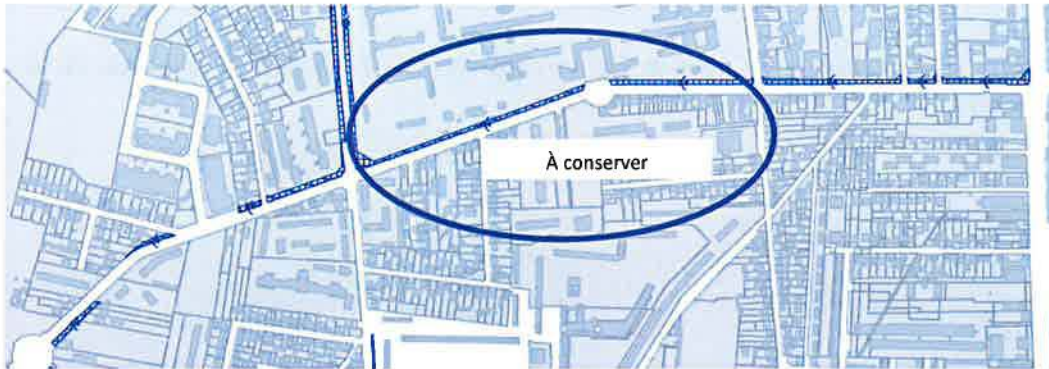
Proposition :



- ER N° 3 : Avenue Salvador Allende RD 160



- ER N° 4 - Avenue de la République - RD 148

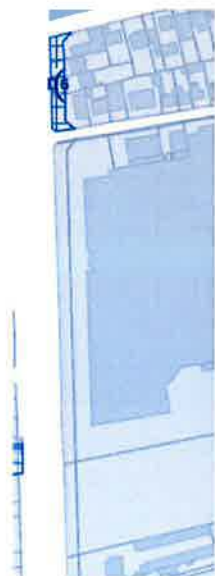


- ER N° 5 Avenue Louis Aragon - RD 148

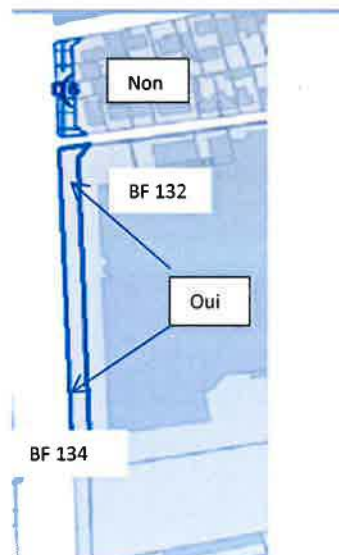


- ER N° 6 - Avenue de Stalingrad - RD 7

PLU arrêté par la commune



Proposition d'inscription du CD



En synthèse, la carte suivante résume les modifications demandées par le Département du Val-de-Marne :



## **ANNEXE N°2 – PRECISIONS ET REMARQUES DES SERVICES DEPARTEMENTAUX**

### *Direction des Services de l'Environnement et de l'Assainissement*

#### **Le rapport de présentation**

##### **1.1 - diagnostic**

Page 17 : La partie consacrée à la gestion de la ressource hydrique est bien documentée. Il serait néanmoins intéressant de préciser qu'un projet de SDAGE est en cours pour la période 2016-2021 et que le SAGE de la Bièvre devrait être approuvé fin 2015/début 2016.

On peut noter que le zonage pluvial départemental a été approuvé le 19/05/2014 par l'assemblée départementale et qu'il ne constitue pas un document réglementaire, mais il a valeur d'une doctrine locale.

Le paragraphe concernant la taxe sur les eaux pluviales peut être enlevé ; en effet, la loi de finances 2015 (article 20) a supprimé la taxe sur la gestion des eaux pluviales et abrogé la section 15 du code général des collectivités territoriales (articles L.2333-97 à L.2333-101) traitant de ce sujet.

Page 18: Villejuif se situe dans le secteur unitaire de l'assainissement du Val-de-Marne comme présenté par l'Agence de l'Eau Seine-Normandie dans ses différents programmes (dont le IXème). Par ailleurs, au niveau de la description des réseaux publics d'assainissement, l'Emissaire de Villejuif qui est un ouvrage interdépartemental comporte un bassin de rétention à Vitry-sur-Seine.

Il conviendrait d'ailleurs de préciser que sur la commune de Villejuif, la compétence assainissement est partagée entre les différents acteurs qui sont la commune, le conseil départemental et le SIAAP (Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne).

Au niveau de la gestion des eaux pluviales, Villejuif se trouve sur plusieurs bassins versants qui ont des spécificités et contraintes différentes, ce qui explique la présence dans le zonage pluvial départemental de valeurs de débits différentes (entre 4 et 8 l/s en fonction des exutoires).

##### **1.2 - Justifications des dispositions du PLU**

Page 9 : La mise en place d'un plan vert répond à la volonté de favoriser la biodiversité et le milieu naturel en offrant un cadre de vie de qualité. Pourquoi ne pas y associer une trame bleue pour la gestion des eaux pluviales ? En effet, ce type d'action est envisagé dans le projet d'aménagement de la ZAC Campus Grand Parc et pourrait être mis en valeur dans le PLU.

Pages 76 et 77: au sujet des mesures de compensation, il est fait état des mesures les plus exigeantes de la CAVB pour la gestion des eaux pluviales, soit 2 l/s/ha ; or, cette valeur correspond à un rejet direct en Bièvre, ce qui n'est pas le cas pour la commune de Villejuif où la valeur de 8 l/s/ha qui doit être considérée pour un rejet dans un réseau public du bassin versant de la vallée de la Bièvre. Ce principe a été repris dans le zonage pluvial départemental qui a fait l'objet d'une concertation avec la CAVB lors de son élaboration. Il faut souligner le point très positif qui consiste à favoriser l'infiltration et à préserver un pourcentage de pleine terre sur les parcelles à aménager.

#### **Le PADD**

Page 77 : On peut noter que le PLU de Villejuif veut aller dans le sens d'une limitation de l'imperméabilisation des sols ; il s'agit plus exactement de la réduction des surfaces actives contribuant au ruissellement, ce qui peut aussi être assurée par le maintien d'espaces de pleine terre et le renforcement des règles de végétalisation. Le levier envisagé est la réglementation de l'emprise au sol dans les différentes zones. Ce point très positif pour la gestion des eaux pluviales mérite d'être souligné.

## Le règlement

A souligner : l'article 9 par le biais de la réglementation de l'emprise au sol permet de favoriser le maintien d'espaces perméables favorisant l'infiltration des eaux pluviales en tenant compte des spécificités des différentes zones.

## Les annexes

Il serait opportun qu'elles comprennent une note sur l'assainissement présentant les différentes cartes présentées et donnant quelques explications sur le zonage pluvial. La carte de synthèse du zonage pluvial sur le secteur de Villejuif a été intégrée dans ces annexes mais sans autre document ; il serait intéressant d'y joindre à minima le logigramme (voir PJ) qui sert à faire le lien entre la carte de synthèse et les fiches techniques, et éventuellement d'y ajouter ces dernières.

## ***Direction des Bâtiments Départementaux***

### Règlement

Dans l'article UA 13 (p.29), il convient de remplacer à l'alinéa 13.6.1, la mention « 13.3 à 13.7 » par « 13. 3 à 13. 5 »

Dans l'article UB 13 (p.47-48), la numérotation commence à 13.3 (au lieu de 13.1) ; penser à corriger en conséquence dans l'alinéa 13.8 (devenu 13.6) la mention des numéros qui concernent les équipements publics:« 13.1 à 13.4 » au lieu de «13.3 à 13. 6 ».

Dans l'article UE 13 (p.82-83), la numérotation est «décalée» : «13.2» est mis en sous-paragraphe de « 13.1» ; cela perturbe ensuite la numérotation. La mention «13.2» dans le paragraphe « Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics» est-elle exacte dans ce cas ou doit-elle être corrigée ?

Dans l'article N13, le paragraphe relatif aux équipements publics évoque l'article 13.3 qui n'existe pas : s'agit-il de l'article 13.1 ou le texte est-il incomplet ?

Autre remarque (qui ne concerne pas les constructions nécessaires aux services publics) : les règles de l'article 6, applicables en zone UB dans les secteurs autres que les secteurs UBa et UBb ont, semble-t-il, été oubliées : si cet oubli est avéré, il importe de compléter la rédaction de l'article.

## **ARTICLE X4 Conditions de desserte des terrains (réseaux, eau, assainissement) :**

### **Assainissement :**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination....

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) ; ce document est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité; et ce conformément au SDAGE 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en vigueur le 17 décembre 2009. Des prescriptions pourront être imposées dans ce sens, notamment par l'intermédiaire du zonage pluvial communal réglementaire s'il existe.

En cas d'absence de zonage communal réglementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Adopté par délibération du Conseil général n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Le Service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévue à ce stade.

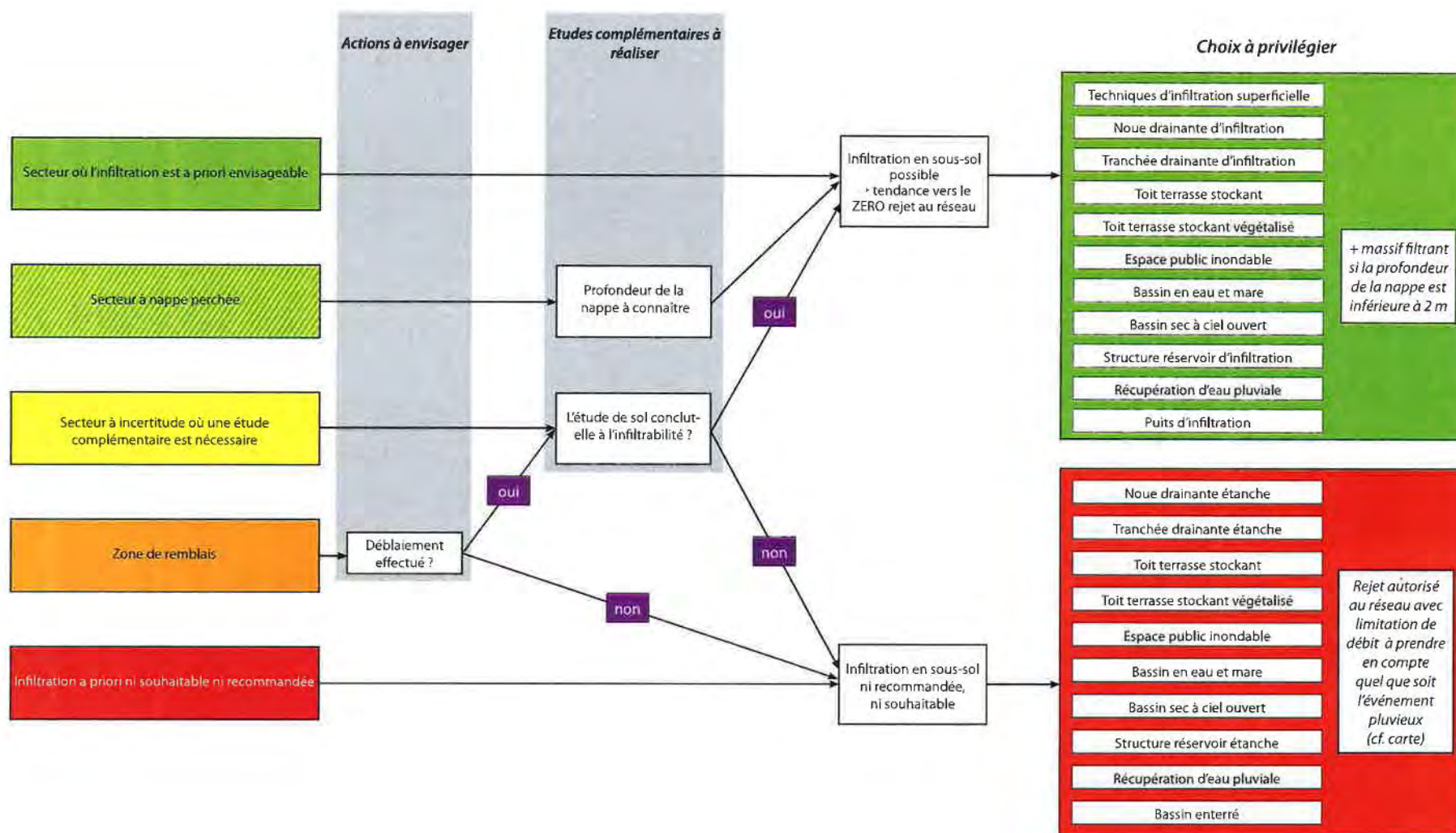
Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifique de type débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'utilisateur.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

# Logigramme d'infiltrabilité en sous-sol pour le choix de la technique de gestion des eaux pluviales



## ZOOM SUR LA GESTION DES PLUIES COURANTES

Dans tous les cas, la déconnexion des pluies courantes est recommandée afin de retenir les premiers millimètres de pluie.  
 Cependant, lorsque l'infiltration en sous-sol est contrainte ou proscrite, il conviendra d'étudier la rétention des premiers millimètres de pluie (infiltration diffuse limitée, évaporation, évapo-transpiration, réutilisation) et la réduction des surfaces actives du bassin versant (utilisation par exemple des revêtements poreux) en intégrant les problématiques géotechniques et hydrogéologiques du sous-sol.

## Annexe

### Révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Villejuif Examen du Projet arrêté par le Conseil Municipal du 26/06/2015 Situation des équipements départementaux au regard du zonage réglementaire

---

#### Zone UA

- EDS Jean Jaurès en immeuble
- Crèche-PMI E. Cotton- H. Barbusse
- PMI Stalingrad + Centre d'hébergement foyer migrants  
(situé dans le périmètre d'études et de veille foncière rue des Villas - Franges de la RD 7)
- Collège Pasteur
- Collège + CIO Aimé Césaire

#### Zone UB

- Collège Jean Lurçat
- Collège Karl Marx (protégé par la réglementation Monument Historique)

#### secteur UBa

- Crèche Robert Lebon (à gestion municipale)

#### secteur UBb

- Demi-pension collège Karl Marx - côté impair - Stade Karl Marx

#### Zone UC

- Anciens bureaux du Service Territorial Ouest TVD (Direction Transports - Voirie Déplacements)
- Collège Guy Môquet (protégé par la réglementation Monument Historique)
- Crèche du Docteur Lamaze (« Cœur d'îlot » protégé sur le jardin)

#### Zone UE

- Laboratoire Départemental d'Archéologie

#### Zone UN

- Parc des Hautes Bruyères





31 rue Anatole France  
94306 Vincennes cedex  
Tel : 01 43 98 44 40  
Fax : 01 43 98 44 69

www.sadev94.fr

PÔLE TECHNIQUE  
Reçu le  
27. JUIL 2015



MAIRIE DE VILLEJUIF

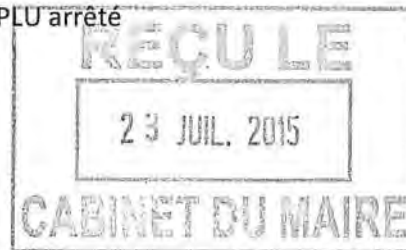
2, esplanade Pierre-Yves Cosnier  
94807 VILLEJUIF Cedex

A l'attention de Monsieur le Maire

Vincennes, le 15 juillet 2015

**Réf :** OP 372 - CAMPUS GRAND PARC\ADMINISTRATIF\COURRIERS\INSTITUTIONNELS\VILLEJUIF\2015 05 22  
Maire PLU

**Objet :** ZAC CAMPUS GRAND PARC - remarques sur le PLU arrêté



Monsieur le Maire,

Nous vous remercions d'avoir bien voulu nous transmettre le dossier du PLU arrêté en conseil municipal du 26 juin.

Nous souhaitons faire des remarques en tant qu'aménageur de la ZAC Campus Grand Parc missionné par la CAVB, personne publique associée sur ce dossier, afin de rendre compatibles les règles du PLU avec le projet de Campus Grand Parc.

#### • Zone UA

Concernant le chapeau du règlement de la zone UA rédigé ainsi : « La zone UA comprend un **secteur UAa** correspondant à une partie du secteur opérationnel du projet Campus Grand Parc et du triangle connexe de la RATP et un **secteur UA b** correspondant au projet lié au secteur Aragon. »

Nous souhaiterions que le « triangle connexe RATP » puisse être défini car ainsi rédigé il s'agirait d'un triangle connexe au projet Campus Grand Parc, or il nous paraît qu'il s'agit plutôt d'un triangle connexe au secteur Aragon.

Par ailleurs, il subsiste des mentions « sous-secteurs » dans le document. Or, la zone UA ne prévoit plus que des secteurs.

Concernant l'article 4.2.2 des zones UA et UE, celui-ci prévoit : « l'absence de rejet aux réseaux d'assainissement sera la règle générale ». Or, dans la phrase suivante, le PLU indique que des « aménagements intégreront des dispositifs technique pour limiter le rejet des eaux pluviales (...).

Nous souhaitons relever ce qui nous semble être une incohérence : si la règle est l'absence de rejet, des dispositifs de limitation du rejet ne peuvent pas être prévus. Nous souhaitons proposer la modification de la 1<sup>ère</sup> phrase de la manière suivante : **« l'absence de rejet aux réseaux d'assainissement sera l'objectif général »**

Nous émettons cette remarque à deux titres : dans un but de sécurisation du PLU mais également en tant que concessionnaire de la ZAC Campus Grand Parc. En effet, la phrase excluant les opérations type ZAC nous paraît trop floue : « Dans le cas d'une opération d'aménagement, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont ». Que désigne « l'approche globale de gestion des eaux pluviales » ? S'il s'agit du dossier Loi sur l'Eau, est-il possible de l'indiquer de cette manière ?

Concernant l'article 4.3.1, compte tenu des principes de développement durable intégrés à la programmation de la ZAC (notamment la proximité des bornes d'apports volontaires d'ordures ménagères), nous souhaitons que soit reprise en fin d'article UA 4.3 la formulation suivante qui a été proposée à vos services : **« Toutefois, il n'est pas exigé d'emplacement pour accueillir des conteneurs de déchets ou de tri sélectif dès lors qu'une Borne d'Apport Volontaire de déchets ménagers existe ou est prévue à proximité immédiate du bâtiment projeté. »**

L'article 11.1.2 des zones UA et UE traitant des questions de clôtures pose problème vis-à-vis du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagère et Environnementales (CPAUPE) validé en comité de pilotage politique du 15 juin dernier. En effet, plusieurs prescriptions du PLU arrêté sont incompatibles avec le CPAUPE de la ZAC. Nous souhaitons donc que les secteurs UAa et UEa soient exclus de cet article.

Concernant l'article 12 de la zone UAa, nous souhaitons que la règle que nous vous avons soumise dans notre courrier du 28 mai 2015 et validée en comité de pilotage politique le 15 juin dernier soit reprise sur les points d'accès au transport collectif existant ou programmés. De plus, nous vous proposons la rédaction suivante qui évite tout risque d'erreur d'interprétation sur les minimum et maximum à respecter :

**« Pour les constructions destinées aux logements financés par un prêt aidé de l'Etat,**

**En zone UA, (...)**

**Dans les seuls secteurs UAa et secteur UAar :**

**Il est exigé que soit réalisée :**

• **A moins de 500 mètres d'un point d'accès au transport collectif structurant existant ou programmés :**

**- au minimum 1 place de stationnement pour 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher en respectant un maximum de 0,5 place par logement**

• **Au-delà :**

**- au minimum 1 place de stationnement pour 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher en respectant un maximum de 1 place par logement**

*Pour les autres constructions destinées à l'habitation (...)*

*Dans les seuls secteurs UAa et secteur UAar :*

*Il est exigé que soit réalisée :*

• *A moins de 500 mètres d'un point d'accès au transport collectif structurant existant ou programmés :*

*- au minimum 1 place de stationnement pour 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher en respectant un maximum de 1 place par logement*

• *Au-delà :*

*- au minimum 1 place de stationnement pour 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher en respectant un maximum de 1 place par logement »*

Enfin, l'article 13.5 nous pose question sur l'interprétation de la règle suivante : « les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public ». En effet, s'il est choisi d'implanter des conteneurs enterrés, il en demeure que pour les lots D2, D1b, E5/E6, les conteneurs seront sur espace privé pour des raisons techniques. Dans ces cas précis, il sera impossible de les entourer de haie arbustive. Est-il possible de préciser que ce cas des conteneurs enterrés n'est pas à traiter comme les emplacements à conteneurs classiques ?

### Zone UE

Nous notons que le PLU arrêté interdit toute construction de logement dans le périmètre de la « bande de vigilance » mais qu'il autorise tout de même les extensions des logements existants dans une limite de 20%. Nous nous posons la question de la cohérence de cette règle. Nous notons également que la bande de vigilance s'arrête au sud de la Redoute. Nous nous posons la question de la légalité de ce graphique.

L'article 6.3 de la zone UE (« Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement ») diffère de celui de la zone UAa rédigé ainsi : « ***Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées à l'alignement, ou avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement.*** »

Avec la rédaction du PLU arrêté, l'alignement en zone UEa n'est donc pas possible. Or, nous souhaitons harmoniser l'aménagement dans la ZAC, il est donc indispensable que la règle soit identique dans les zone UAa et UEa.

Nous vous proposons donc d'inscrire la règle suivante pour le secteur UEa : « ***Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait d'un mètre minimum par rapport à l'alignement.*** »

Nous demandons en outre à ce que soit précisé « hors secteurs UEa et UEb » aux titres 6.2 et 7.1 qui indiquent « Dispositions générales de la zone UE ».

Les acrotères ont été exclus du calcul des hauteurs en zone UA tel que nous l'avons vu ensemble pendant nos séances de travail. Dans la même volonté d'harmonisation de l'architecture dans la ZAC, nous souhaitons que l'article UE 10 exclue également les acrotères du calcul de la hauteur maximum autorisée dans ce secteur.

Nous souhaitons également harmoniser les règles entre les zones UEa et UAa en ce qui concerne le coefficient d'emprise au sol. En effet, l'article 9.2 impose une emprise au sol de 60% maximum sans exclure la zone UEa de cette obligation. Or, cela pose problème pour la constructibilité de deux lots dont un destiné à l'extension de l'IGR.

Nous souhaitons donc que la règle suivante soit inscrite :

**« Dispositions générales applicables au secteur UEa**

**- L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée. »**

Par ailleurs, et toujours dans un souci d'harmonisation des règles sur la ZAC, nous souhaitons que la règle de définition des modalités de calcul de la hauteur (article 10.1) pour le secteur UEa soit identique à la règle définie pour le secteur UAa.

Enfin, concernant l'article 12.2.3, nous notons que le PLU arrêté prévoit au minimum une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Nous n'avions pas prévu de nombre plancher. Nous demandons toutefois que soit indiqué tel que vu avec vos services techniques lors de notre travail sur les règles du PLU, et comme pour le secteur UAa, que la mention **« A moins / à plus de 500 mètres d'un point d'accès au transport collectif structurant existant ou programmés »** remplace « à moins/ à plus de 500 mètres d'un point de desserte TC structurante ».

### **La suppression des secteurs de la zone N**

En premier lieu, nous prenons acte que le PLU arrêté prévoit de rendre inconstructible un futur lot de la ZAC Campus Grand Parc : le lot E7 qui est un lot nécessaire à la réalisation de l'opération et sur lequel des acquisitions foncières ont déjà été réalisées dans cette perspective de construction.

Par ailleurs, le premier PLU comportait 3 secteurs de zone N, qui ont été supprimés dans le PLU arrêté transmis au profit d'une seule et unique zone N. Toutefois la réglementation de cette zone N reprend intégralement la constructibilité définie dans les secteurs Np (Parc des Hautes Bruyères) et Nj (jardins familiaux) à l'échelle de l'ensemble de la zone N. Cette constructibilité étendue s'inscrit à contre-courant des textes et spécifiquement de la loi ALUR intervenue depuis l'approbation du premier PLU.

Cette loi renforce la protection des espaces naturels par le zonage « N », en n'admettant qu'une constructibilité circonscrite par les textes, à savoir :

*« En zone N, peuvent seules être autorisées :*

*— les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;*

— *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* ».

En dehors de ces deux cas, toute constructibilité supplémentaire ne peut être autorisée que dans des secteurs N indicés, comme le faisait l'ancien PLU.

Afin d'assurer la sécurité juridique du document, nous pensons qu'il pourrait être opportun de modifier la zone N, en réintroduisant les secteurs Np et Nj correspondant au Parc des Hautes Bruyères et à ses jardins familiaux, pour y autoriser, en toute légalité, les « *Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages* », sur le périmètre du Parc et des « *abris de jardin* » sur le secteur des jardins familiaux.

#### ■ L'avis de la CDPENAF

Nous nous étonnons de l'absence d'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) au dossier qui nous a été transmis, dans la mesure où le PLU arrêté réduit l'emprise de la zone N et de ses secteurs du premier PLU<sup>1</sup>. Si la zone N unifiée du PLU arrêté est d'une superficie supérieure à celle du premier PLU, il n'en demeure pas moins que certains petits secteurs, à proximité de la Redoute, passent du secteur Np à la zone UAa, au Sud de l'IGR, entraînant l'obligation de consulter la CDPENAF au titre de la réduction des espaces naturels (article L 123-6 du code de l'urbanisme). Soucieux de la solidité juridique du PLU, nous souhaitons nous assurer que la CDPENAF sera bien saisi pour avis, dans un délai de 3 mois avant le vote d'approbation.

Nous précisons que notre demande de réintroduction des secteurs N emporte également obligation de consultation de la CDPENAF au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme.

#### ■ Diagnostic

De plus, nous avons noté que le fort de la Redoute ne fait pas partie des bâtiments remarquables recensés dans le document graphique. En revanche, le Diagnostic l'indique comme « bâtiments et entités urbaines remarquables ». Afin de confirmer que la Redoute ne fait pas partie des bâtiments remarquables de la Ville de Villejuif, il serait nécessaire de modifier les termes du Diagnostic qui, à notre sens, prêtent à confusion avec les « bâtiments remarquables » faisant l'objet de prescriptions réglementaires.

---

<sup>1</sup> Article L 123-1-5 du code de l'urbanisme, imposant la saisine de la CDPENAF

## PADD

Concernant la bande de vigilance, nous réitérons notre avis selon lequel cette bande est inutile au vu des précautions prises dans le schéma d'aménagement et dans le cahier des prescriptions architecturales, urbaine, paysagères et environnementales de la ZAC.

Dans l'hypothèse où cette règle d'inconstructibilité sur les zones UE et UA serait toutefois maintenue, nous tenons à vous alerter sur le fait que la règle diffère dans le PADD, dans le règlement et dans le rapport de présentation. Le rapport de présentation indique en page 32 : « Cette bande d'une largeur de 100mètres depuis l'axe de l'autoroute est identifiée dans le plan de zonage (et le PADD) et interdit les constructions de logements et d'équipement dits sensibles (crèches, écoles et maisons de retraite). »

Nous souhaitons donc, le cas échéant, que cette règle soit harmonisée dans un souci de cohérence générale et que la règle du règlement soit reprise dans le PADD.

## Rapport de présentation

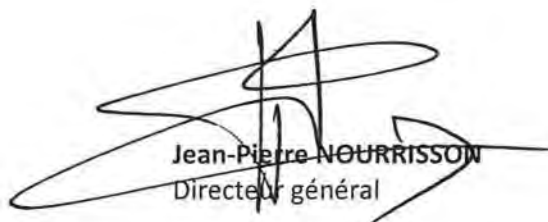
Le rapport de présentation indique qu'en zone UE la hauteur maximum est de 15 mètres, sans mentionner la hauteur maximum de 40 mètres pour le secteur UEa.

De plus, il est indiqué que « Les règles d'implantation et de densité des constructions ont été maintenues par rapport au précédent PLU : l'emprise au sol maximum est fixée à 60% et la hauteur est fixée à 15 mètres, avec un dernier étage en attique. Cette hauteur est compatible avec la proximité des zones à vocation résidentielle mixtes. » Il semble que les règles concernant le secteur UEa aient été oubliées.

Enfin, page 63, le calcul des hauteurs n'est expliqué que pour la règle générale, sans explication pour le secteur UAa. Or, il nous semble important que ces modalités soient signalées par le rapport de présentation et de les justifier par rapport à la desserte en transports en commun, aux hauteurs de l'IGH, etc.

Nous restons à votre disposition pour tout échange complémentaire.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

  
Jean-Pierre NOURRISSON  
Directeur général

*Diffusion : CAVB, Mme Le Tual*



31 rue Anatole France  
94306 Vincennes cedex  
Tel : 01 43 98 44 40  
Fax : 01 43 98 44 69

[www.sadev94.fr](http://www.sadev94.fr)



MAIRIE DE VILLEJUIF

2, esplanade Pierre-Yves Cosnier  
94807 VILLEJUIF Cedex

A l'attention de Monsieur le Maire

Vincennes, le 1<sup>er</sup> septembre 2015

**Réf :** S:\VILLEJUIF\OP 373 - ZAC ARAGON\ADMINISTRATIF\DOSSIERS ADMINISTRATIFS ET ENQUETES\PLU\PLU 2015\PPA\2015 08 25 Maire remq sur PLU arrêté.doc

**Objet :** ZAC ARAGON - remarques sur le PLU arrêté

Monsieur le Maire,

Nous vous remercions d'avoir bien voulu nous transmettre le dossier du PLU arrêté en conseil municipal du 26 juin.

Comme vous nous y invitez dans votre courrier du 29 juin 2015, nous souhaitons vous faire part de notre avis et de nos remarques concernant ledit dossier en tant qu'aménageur de la ZAC ARAGON.

#### Zone UA

Concernant le chapeau du règlement de la zone UA rédigé ainsi : « La zone UA comprend un **secteur UAa** correspondant à une partie du secteur opérationnel du projet Campus Grand Parc et du triangle connexe de la RATP et un **secteur UAb** correspondant au projet lié au secteur Aragon. »

Par souci de clarté et de cohérence formelle, nous souhaiterions que la formulation soit la même pour le secteur UAa et le secteur UAb. La rédaction de la seconde partie du chapeau serait donc la suivante « ...et un secteur UAb correspondant au secteur opérationnel du projet Aragon ».

Par ailleurs, il subsiste des mentions « sous-secteurs » dans le document. Or, la zone UA ne prévoit plus que des secteurs.

Concernant l'article 4.2.2 des zones UA et UE, celui-ci prévoit : « l'absence de rejet aux réseaux d'assainissement sera la règle générale ». Or, dans la phrase suivante, le PLU indique que des « aménagements intégreront des dispositifs technique pour limiter le rejet des eaux pluviales (...). Nous souhaitons relever ce qui nous semble être une incohérence : si la règle est l'absence de rejet, des dispositifs de limitation du rejet ne peuvent pas être prévus. Nous souhaitons proposer la

modification de la 1<sup>ère</sup> phrase de la manière suivante : « *l'absence de rejet aux réseaux d'assainissement sera l'objectif général* »

Nous émettons cette remarque à deux titres : dans un but de sécurisation du PLU mais également en tant que concessionnaire de la ZAC Aragon. En effet, la phrase excluant les opérations type ZAC nous paraît trop floue : « Dans le cas d'une opération d'aménagement, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont ». Que désigne « l'approche globale de gestion des eaux pluviales » ?

#### ◦ Emplacements réservés

Concernant les emplacements réservés nous souhaiterions avoir confirmation formelle du maintien ou non de l'emplacement réservé D5 au sein de la ZAC Aragon entre le boulevard Maxime Gorki et la rue de la Commune.

Nous restons à votre disposition pour tout échange complémentaire.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

  
Jean-Pierre NOUBRISSON  
Directeur général





31 rue Anatole France  
94306 Vincennes cedex  
Tel : 01 43 98 44 40  
Fax : 01 43 98 44 69

www.sadev94.fr



MAIRIE DE VILLEJUIF

2, esplanade Pierre-Yves Cosnier  
94807 VILLEJUIF Cedex

A l'attention de Monsieur le Maire

Vincennes, le 1<sup>er</sup> octobre 2015

**Réf :** S:\CAVB\OP 372 - CAMPUS GRAND PARC\ADMINISTRATIF\COURRIERS, BE, FAX\INSTITUTIONNELS\VILLEJUIF\2015 10 01 courrier maire remq plu.doc

**Objet :** ZAC CAMPUS GRAND PARC - remarques sur le P.L.U. arrêté

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la révision du P.L.U. de la Ville de Villejuif, Sadev 94 en tant que concessionnaire de la ZAC Campus Grand Parc, et la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre en tant que personne publique associée, vous ont fait part de leurs remarques respectivement dans des courriers du 15 juillet et du 3 août sur la base du P.L.U. arrêté en juin dernier.

Lors du dernier comité de pilotage de la ZAC Campus Grand Parc qui s'est tenu lundi 28 septembre, vous avez confirmé la prise en compte de la totalité des remarques et demandes de la CAVB et de Sadev 94.

Nous vous remercions de ce retour positif et donc de prévoir dès à présent l'intégration de ces remarques au dossier de P.L.U. qu'il est prévu d'approuver en décembre 2015.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Jean-Pierre NOURRISSON  
Directeur général

*Pj : courriers précités*

*Diffusion : CAVB, Mme Le Tual*



31 rue Anatole France  
94306 Vincennes cedex  
Tel : 01 43 98 44 40  
Fax : 01 43 98 44 69

[www.sadev94.fr](http://www.sadev94.fr)

**MAIRIE DE VILLEJUIF**

**2, esplanade Pierre-Yves Cosnier  
94807 VILLEJUIF Cedex**

**A l'attention de Monsieur le Maire**

Vincennes, le 15 juillet 2015

**Réf :** OP 372 - CAMPUS GRAND PARC\ADMINISTRATIF\COURRIERS\INSTITUTIONNELS\VILLEJUIF\2015 05 22  
Maire PLU

**Objet :** ZAC CAMPUS GRAND PARC - remarques sur le PLU arrêté

Monsieur le Maire,

Nous vous remercions d'avoir bien voulu nous transmettre le dossier du PLU arrêté en conseil municipal du 26 juin.

Nous souhaitons faire des remarques en tant qu'aménageur de la ZAC Campus Grand Parc missionné par la CAVB, personne publique associée sur ce dossier, afin de rendre compatibles les règles du PLU avec le projet de Campus Grand Parc.

### **Zone UA**

Concernant le chapeau du règlement de la zone UA rédigé ainsi : « La zone UA comprend un **secteur UAa** correspondant à une partie du secteur opérationnel du projet Campus Grand Parc et du triangle connexe de la RATP et un **secteur UAb** correspondant au projet lié au secteur Aragon. »

Nous souhaiterions que le « triangle connexe RATP » puisse être défini car ainsi rédigé il s'agirait d'un triangle connexe au projet Campus Grand Parc, or il nous paraît qu'il s'agit plutôt d'un triangle connexe au secteur Aragon.

Par ailleurs, il subsiste des mentions « sous-secteurs » dans le document. Or, la zone UA ne prévoit plus que des secteurs.

Concernant l'article 4.2.2 des zones UA et UE, celui-ci prévoit : « l'absence de rejet aux réseaux d'assainissement sera la règle générale ». Or, dans la phrase suivante, le PLU indique que des « aménagements intégreront des dispositifs technique pour limiter le rejet des eaux pluviales (...)».

Nous souhaitons relever ce qui nous semble être une incohérence : si la règle est l'absence de rejet, des dispositifs de limitation du rejet ne peuvent pas être prévus. Nous souhaitons proposer la modification de la 1<sup>ère</sup> phrase de la manière suivante : **« l'absence de rejet aux réseaux d'assainissement sera l'objectif général »**

Nous émettons cette remarque à deux titres : dans un but de sécurisation du PLU mais également en tant que concessionnaire de la ZAC Campus Grand Parc. En effet, la phrase excluant les opérations type ZAC nous paraît trop floue : « Dans le cas d'une opération d'aménagement, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont ». Que désigne « l'approche globale de gestion des eaux pluviales » ? S'il s'agit du dossier Loi sur l'Eau, est-il possible de l'indiquer de cette manière ?

Concernant l'article 4.3.1, compte tenu des principes de développement durable intégrés à la programmation de la ZAC (notamment la proximité des bornes d'apports volontaires d'ordures ménagères), nous souhaitons que soit reprise en fin d'article UA 4.3 la formulation suivante qui a été proposée à vos services : **« Toutefois, il n'est pas exigé d'emplacement pour accueillir des conteneurs de déchets ou de tri sélectif dès lors qu'une Borne d'Apport Volontaire de déchets ménagers existe ou est prévue à proximité immédiate du bâtiment projeté. »**

L'article 11.1.2 des zones UA et UE traitant des questions de clôtures pose problème vis-à-vis du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagère et Environnementales (CPAUPE) validé en comité de pilotage politique du 15 juin dernier. En effet, plusieurs prescriptions du PLU arrêté sont incompatibles avec le CPAUPE de la ZAC. Nous souhaitons donc que les secteurs UAa et UEa soient exclus de cet article.

Concernant l'article 12 de la zone UAa, nous souhaitons que la règle que nous vous avons soumise dans notre courrier du 28 mai 2015 et validée en comité de pilotage politique le 15 juin dernier soit reprise sur les points d'accès au transport collectif existant ou programmés. De plus, nous vous proposons la rédaction suivante qui évite tout risque d'erreur d'interprétation sur les minimum et maximum à respecter :

**« Pour les constructions destinées aux logements financés par un prêt aidé de l'Etat,**

**En zone UA, (...)**

**Dans les seuls secteurs UAa et secteur UAar :**

**Il est exigé que soit réalisée :**

• **A moins de 500 mètres d'un point d'accès au transport collectif structurant existant ou programmés :**

- **au minimum 1 place de stationnement pour 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher en respectant un maximum de 0,5 place par logement**

• **Au-delà :**

- **au minimum 1 place de stationnement pour 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher en respectant un maximum de 1 place par logement**



*Pour les autres constructions destinées à l'habitation (...)*

*Dans les seuls secteurs UAa et secteur UAar :*

*Il est exigé que soit réalisée :*

• *A moins de 500 mètres d'un point d'accès au transport collectif structurant existant ou programmés :*

*- au minimum 1 place de stationnement pour 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher en respectant un maximum de 1 place par logement*

• *Au-delà :*

*- au minimum 1 place de stationnement pour 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher en respectant un maximum de 1 place par logement »*

Enfin, l'article 13.5 nous pose question sur l'interprétation de la règle suivante : « les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public ». En effet, s'il est choisi d'implanter des conteneurs enterrés, il en demeure que pour les lots D2, D1b, E5/E6, les conteneurs seront sur espace privé pour des raisons techniques. Dans ces cas précis, il sera impossible de les entourer de haie arbustive. Est-il possible de préciser que ce cas des conteneurs enterrés n'est pas à traiter comme les emplacements à conteneurs classiques ?

### Zone UE

Nous notons que le PLU arrêté interdit toute construction de logement dans le périmètre de la « bande de vigilance » mais qu'il autorise tout de même les extensions des logements existants dans une limite de 20%. Nous nous posons la question de la cohérence de cette règle. Nous notons également que la bande de vigilance s'arrête au sud de la Redoute. Nous nous posons la question de la légalité de ce graphique.

L'article 6.3 de la zone UE (« Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement ») diffère de celui de la zone UAa rédigé ainsi : « ***Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées à l'alignement, ou avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement.*** »

Avec la rédaction du PLU arrêté, l'alignement en zone UEa n'est donc pas possible. Or, nous souhaitons harmoniser l'aménagement dans la ZAC, il est donc indispensable que la règle soit identique dans les zone UAa et UEa.

Nous vous proposons donc d'inscrire la règle suivante pour le secteur UEa : « ***Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait d'un mètre minimum par rapport à l'alignement.*** »

Nous demandons en outre à ce que soit précisé « hors secteurs UEa et UEb » aux titres 6.2 et 7.1 qui indiquent « Dispositions générales de la zone UE ».

Les acrotères ont été exclus du calcul des hauteurs en zone UA tel que nous l'avons vu ensemble pendant nos séances de travail. Dans la même volonté d'harmonisation de l'architecture dans la ZAC, nous souhaitons que l'article UE 10 exclue également les acrotères du calcul de la hauteur maximum autorisée dans ce secteur.

Nous souhaitons également harmoniser les règles entre les zones UEa et UAa en ce qui concerne le coefficient d'emprise au sol. En effet, l'article 9.2 impose une emprise au sol de 60% maximum sans exclure la zone UEa de cette obligation. Or, cela pose problème pour la constructibilité de deux lots dont un destiné à l'extension de l'IGR.

Nous souhaitons donc que la règle suivante soit inscrite :

**« Dispositions générales applicables au secteur UEa**

**- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. »**

Par ailleurs, et toujours dans un souci d'harmonisation des règles sur la ZAC, nous souhaitons que la règle de définition des modalités de calcul de la hauteur (article 10.1) pour le secteur UEa soit identique à la règle définie pour le secteur UAa.

Enfin, concernant l'article 12.2.3, nous notons que le PLU arrêté prévoit au minimum une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Nous n'avions pas prévu de nombre plancher. Nous demandons toutefois que soit indiqué tel que vu avec vos services techniques lors de notre travail sur les règles du PLU, et comme pour le secteur UAa, que la mention **« A moins / à plus de 500 mètres d'un point d'accès au transport collectif structurant existant ou programmés »** remplace « à moins/ à plus de 500 mètres d'un point de desserte TC structurante ».

### **La suppression des secteurs de la zone N**

En premier lieu, nous prenons acte que le PLU arrêté prévoit de rendre inconstructible un futur lot de la ZAC Campus Grand Parc : le lot E7 qui est un lot nécessaire à la réalisation de l'opération et sur lequel des acquisitions foncières ont déjà été réalisées dans cette perspective de construction.

Par ailleurs, le premier PLU comportait 3 secteurs de zone N, qui ont été supprimés dans le PLU arrêté transmis au profit d'une seule et unique zone N. Toutefois la réglementation de cette zone N reprend intégralement la constructibilité définie dans les secteurs Np (Parc des Hautes Bruyères) et Nj (jardins familiaux) à l'échelle de l'ensemble de la zone N. Cette constructibilité étendue s'inscrit à contre-courant des textes et spécifiquement de la loi ALUR intervenue depuis l'approbation du premier PLU.

Cette loi renforce la protection des espaces naturels par le zonage « N », en n'admettant qu'une constructibilité circonscrite par les textes, à savoir :

*« En zone N, peuvent seules être autorisées :*

*— les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;*



— *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* ».

En dehors de ces deux cas, toute constructibilité supplémentaire ne peut être autorisée que dans des secteurs N indicés, comme le faisait l'ancien PLU.

Afin d'assurer la sécurité juridique du document, nous pensons qu'il pourrait être opportun de modifier la zone N, en réintroduisant les secteurs Np et Nj correspondant au Parc des Hautes Bruyères et à ses jardins familiaux, pour y autoriser, en toute légalité, les « *Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages* », sur le périmètre du Parc et des « *abris de jardin* » sur le secteur des jardins familiaux.

### **L'avis de la CDPENAF**

Nous nous étonnons de l'absence d'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) au dossier qui nous a été transmis, dans la mesure où le PLU arrêté réduit l'emprise de la zone N et de ses secteurs du premier PLU<sup>1</sup>. Si la zone N unifiée du PLU arrêté est d'une superficie supérieure à celle du premier PLU, il n'en demeure pas moins que certains petits secteurs, à proximité de la Redoute, passent du secteur Np à la zone UAa, au Sud de l'IGR, entraînant l'obligation de consulter la CDPENAF au titre de la réduction des espaces naturels (article L 123-6 du code de l'urbanisme). Soucieux de la solidité juridique du PLU, nous souhaitons nous assurer que la CDPENAF sera bien saisi pour avis, dans un délai de 3 mois avant le vote d'approbation.

Nous précisons que notre demande de réintroduction des secteurs N emporte également obligation de consultation de la CDPENAF au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme.

### **Diagnostic**

De plus, nous avons noté que le fort de la Redoute ne fait pas partie des bâtiments remarquables recensés dans le document graphique. En revanche, le Diagnostic l'indique comme « bâtiments et entités urbaines remarquables ». Afin de confirmer que la Redoute ne fait pas partie des bâtiments remarquables de la Ville de Villejuif, il serait nécessaire de modifier les termes du Diagnostic qui, à notre sens, prêtent à confusion avec les « bâtiments remarquables » faisant l'objet de prescriptions réglementaires.

---

<sup>1</sup> Article L 123-1-5 du code de l'urbanisme, imposant la saisine de la CDPENAF

### PADD

Concernant la bande de vigilance, nous réitérons notre avis selon lequel cette bande est inutile au vu des précautions prises dans le schéma d'aménagement et dans le cahier des prescriptions architecturales, urbaine, paysagères et environnementales de la ZAC.

Dans l'hypothèse où cette règle d'inconstructibilité sur les zones UE et UA serait toutefois maintenue, nous tenons à vous alerter sur le fait que la règle diffère dans le PADD, dans le règlement et dans le rapport de présentation. Le rapport de présentation indique en page 32 : « Cette bande d'une largeur de 100mètres depuis l'axe de l'autoroute est identifiée dans le plan de zonage (et le PADD) et interdit les constructions de logements et d'équipement dits sensibles (crèches, écoles et maisons de retraite). »

Nous souhaitons donc, le cas échéant, que cette règle soit harmonisée dans un souci de cohérence générale et que la règle du règlement soit reprise dans le PADD.

### Rapport de présentation

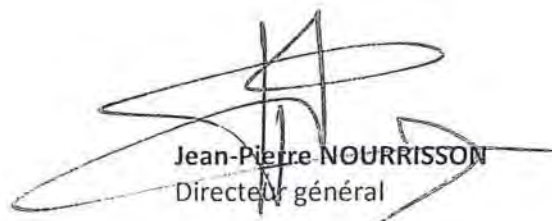
Le rapport de présentation indique qu'en zone UE la hauteur maximum est de 15 mètres, sans mentionner la hauteur maximum de 40 mètres pour le secteur UEa.

De plus, il est indiqué que « Les règles d'implantation et de densité des constructions ont été maintenues par rapport au précédent PLU : l'emprise au sol maximum est fixée à 60% et la hauteur est fixée à 15 mètres, avec un dernier étage en attique. Cette hauteur est compatible avec la proximité des zones à vocation résidentielle mixtes. » Il semble que les règles concernant le secteur UEa aient été oubliées.

Enfin, page 63, le calcul des hauteurs n'est expliqué que pour la règle générale, sans explication pour le secteur UAa. Or, il nous semble important que ces modalités soient signalées par le rapport de présentation et de les justifier par rapport à la desserte en transports en commun, aux hauteurs de l'IGH, etc.

Nous restons à votre disposition pour tout échange complémentaire.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

  
Jean-Pierre NOURRISSON  
Directeur général

Diffusion : CAVB, Mme Le Tual



## Le Directeur de la Valorisation et du Patrimoine

**Affaire suivie par :**

Gabriel CHARASSE  
Chargé de mission  
Direction de la Valorisation et du Patrimoine  
T : 01 82 46 20 47  
[Gabriel.CHARASSE@societedugrandparis.fr](mailto:Gabriel.CHARASSE@societedugrandparis.fr)  
Naïla BOUKHELOUA  
Direction juridique  
T : 01 82 46 20 96  
[naïla.boukheloua@societedugrandparis.fr](mailto:naïla.boukheloua@societedugrandparis.fr)

**Monsieur Jean-Pierre  
MARJOLET**  
Commissaire enquêteur

Hôtel de Ville de Villejuif,  
2 Esplanade Pierre-Yves Cosnier,  
94800 Villejuif

Saint-Denis, le 05 AOUT 2015

**Objet :** Observations dans le cadre de l'enquête publique portant sur la révision générale du PLU de Villejuif.

Monsieur le commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur le PLU arrêté de Villejuif le 26 juin 2015, la Société du Grand Paris a quelques observations en lien avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris sur le territoire villejuifois.

Après analyse du projet de PLU, il apparaît que celui intègre l'essentiel des dispositions permettant l'implantation de la Ligne 15 sud et de la Ligne 14 Sud. Toutefois, quatre ajustements apparaissent nécessaires pour assurer sa parfaite compatibilité avec le réseau de transport du Grand Paris :


- Afin d'exonérer les surfaces de commerces et de services en gare de l'obligation de créer des places de stationnement sur la parcelle, le complément suivant peut être inséré à l'article UA 12.2.2. « *Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris* » ;
- Afin de ne pas imposer aux gares une quantité minimale de bois dans la construction, je vous propose d'insérer le complément suivant à la fin de l'article UA 15 : « *Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.* ».
- Afin de ne pas obérer la réalisation d'auvents mobiles sur l'émergence de la gare, je vous propose d'insérer le complément suivant à la suite de la dernière phrase de l'article UA 6.1. : « *Ces dernières dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.* ».
- Afin de permettre l'implantation de l'ouvrage annexe à l'alignement des rues Jules Joffrin et Jules Vallès, je vous propose d'insérer le complément suivant à la fin de l'article UC 6.3. : « *Les constructions et installations*



*nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait d'un mètre minimum par rapport à l'alignement. »*

Je vous remercie par avance pour la prise en compte de ces éléments. Mes services restent à votre disposition pour tout échange ou précision complémentaire qui serait nécessaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.



Benoit Labat



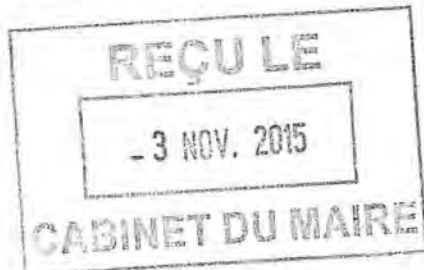
**Le directeur des projets d'investissement**  
DPI/API/AS/MHM/15005408  
Courrier envoyé en A/R  
Affaire suivie par : Amandine SORS  
api-urbanisme@stif.info  
Tél : 01 82 53 80 70

SERVICE COURRIER  
REÇU LE

03. NOV. 2015

MAIRIE DE VILLEJUIF  
N 17692  
Paris le,

29 OCT. 2015



**Monsieur Franck LE BOHELLEC**  
**Direction de l'aménagement et de**  
**l'urbanisme**  
**Pôle développement urbain**  
**Esplanade Pierre-Yves-Cosnier**  
**94807 VILLEJUIF CEDEX**

Monsieur le maire,

Vous avez transmis au STIF le 29 juin 2015 le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par la commune lors de votre conseil du 26 juin 2015 pour avis en tant que Personne Publique Associée.

J'attire tout d'abord votre attention sur les normes de stationnement introduites dans le projet de règlement. Certaines dispositions réglementaires ne sont pas compatibles avec les prescriptions et recommandations du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF). Le tableau d'analyse, ci-joint, vous détaille les éléments qu'il sera nécessaire de prendre en compte avant approbation de votre document.

Par ailleurs, je vous remercie d'avoir intégré notre demande de prise en compte des contraintes liées aux Lignes Aériennes de Contact (LAC) du Tramway T7 dans votre règlement de PLU. A l'article 3 des règlements UA, UB, UC, UE et N il est ainsi précisé que : « Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. »

Toutefois, les autres dispositions du PLU n'interdisant pas strictement l'édification d'immeubles dont la hauteur et la distance à la plateforme du tramway pourraient poser des problèmes d'accessibilité des façades par les services de secours, il reviendra à la commune de Villejuif d'être vigilante, lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme des parcelles situées à proximité de la plateforme de tramway, au respect des exigences relatives à la sécurité incendie. Le guide des Services Techniques des Remontées Mécaniques des Transports Guidés, relatif à l'accessibilité des secours sur les sites des tramways précise, sur ce point, les recommandations à suivre à minima.

Le code de l'urbanisme, au R111-5, vous permettra, le cas échéant, de refuser le projet si celui-ci n'offre pas de conditions d'accès satisfaisantes pour les services de secours puisqu'il précise que :

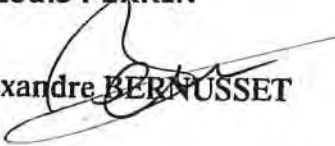
*« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. »*



*Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »*

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

**Jean-Louis PERRIN**

Alexandre  **BERNUSSET**

Directeur adjoint

Pièce jointe :

- Tableau d'analyse de l'article 12 du projet de PLU de Villejuif au regard du PDUIF

Type de norme de stationnement	Prescription du PDUIF applicable au PLU de Villejuif	Recommandation du PDUIF applicable au PLU de Villejuif	Normes inscrites au projet de PLU de Villejuif	Modification du règlement nécessaire ?
Norme plancher pour les constructions à usage d'habitation	aucune	Ne pas exiger plus d'1,1 place de stationnement par logement	<p><u>Zones UA (à l'exception du secteur UAa et du sous-secteur UAb), UB</u></p> <p>À moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 0,85 place de stationnement par logement dans la limite de 1 place par logement</p> <p>Au-delà : 1 place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum d'une place par logement</p> <p><u>Secteurs UAa et UAb :</u></p> <p>À moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place de stationnement pour 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans la limite de 1 place par logement</p> <p>Au-delà : 1 place de stationnement pour 90m<sup>2</sup> de surface de plancher dans la limite de 1 place par logement</p> <p><u>Zone UC</u></p> <p>À moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement</p> <p>Au-delà : 1 place par logement pour tout logement inférieur ou égal à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum une place par logement et 2 places par logement pour tout logement supérieur à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement</p> <p><u>Zone UE</u></p> <p>À moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place par logement</p> <p>Au-delà : 1 place de stationnement par logement, pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher en respectant un minimum d'une place par logement</p>	si désiré par la commune pour les logements de plus de 200 m <sup>2</sup> en zone UC

Type de norme de stationnement	Prescription du PDUIF applicable au PLU de Villejuif	Recommandation du PDUIF applicable au PLU de Villejuif	Normes inscrites au projet de PLU de Villejuif	Modification du règlement nécessaire ?
Stationnement vélo dans les constructions à usage de bureaux	A minima 1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	aucune	<u>Zones UA, UB, UC, UE</u> 1,5 m <sup>2</sup> pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	non
Stationnement vélo dans les constructions à usage d'habitation	A minima 0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m <sup>2</sup> [pour l'ensemble de l'opération]	aucune	<u>Zones UA, UB, UC, UE</u> pour les opérations de plus de 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher, ou de plus de deux logements, 1,5m <sup>2</sup> par logement, avec un seuil minimal de 10 m <sup>2</sup>	non
Stationnement vélo dans les constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés	aucune	<u>Zones UA, UB</u> Commerces de plus de 500m <sup>2</sup> de surface de plancher et prévoir le stationnement des visiteurs Equipements publics : au moins 1 place pour 10 employés, et prévoir le stationnement des visiteurs <u>Zone UC</u> Constructions destinées à l'artisanat, l'industrie : au moins 1,5 m <sup>2</sup> pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher Equipements publics : au moins 1 place pour 10 employés, et prévoir le stationnement des visiteurs <u>Zone UE</u> Equipements publics : au moins 1 place pour 10 employés, et prévoir le stationnement des visiteurs	oui, afin d'étendre à toutes les zones les normes concernant l'industrie, l'artisanat et les commerces de plus de 500 m <sup>2</sup>
Stationnement vélo dans les établissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves	1 place pour à 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur	aucune	oui

# SIAAP

Service public de l'assainissement francilien



Paris, le 01 SEP. 2015

Direction Générale

Affaire suivie par : Alexandre Ragusa  
Courriel : [DDR-gestion-patrimoniale@siaap.fr](mailto:DDR-gestion-patrimoniale@siaap.fr)  
N/Réf : DDR15D 02973  
(Réponse courrier DDR15A01347)

**Monsieur le Maire**  
**Hôtel de Ville**  
**Esplanade Pierre-Yves-Cosnier**  
**94807 Villejuif Cedex**

**Objet :** Elaboration du PLU de Villejuif

**V/Réf :** Courrier du 20 juin 2015

**P.J. :** Carte des ouvrages du SIAAP sur le territoire de Villejuif

Dispositions générales à respecter pour l'implantation d'ouvrages et l'exécution de travaux dans le voisinage des ouvrages du SIAAP

**Copie :** DAM-SAJ

Monsieur le Maire,

En réponse à votre courrier du 20 juin 2015 relatif à la collecte d'informations en vue de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Villejuif, je vous informe que le SIAAP possède des ouvrages publics de transport d'eaux usées et pluviales traversant le territoire de votre commune.

Ces ouvrages sont les suivants :

- Le Collecteur VL10 (VL10)
- L'Émissaire de Villejuif (EVF)
- La Liaison Cachan Charenton (LCC1 et LLC2).

Vous trouverez, en pièce jointe, une carte extraite du SIG du SIAAP avec le tracé de ces ouvrages

Ces ouvrages sont d'une importance majeure pour le fonctionnement de l'assainissement francilien. La préservation de leur intégrité est donc primordiale. Le SIAAP impose le respect strict de dispositions générales pour l'implantation d'ouvrages et l'exécution de travaux dans leur voisinage (voir document joint).

En outre, je rappelle que le SIAAP dispose d'un Règlement du Service d'Assainissement (RSA) dont les spécifications doivent être observées par tout projet impliquant ses ouvrages. Bien que le SIAAP n'ait pas vocation à faire de la collecte, le RSA précise les conditions dérogatoires permettant le raccordement et le rejet des particuliers dans son réseau. Le RSA

fait également des préconisations de gestion des eaux pluviales à défaut d'études ou de règles locales établies.

Je précise que le RSA du SIAAP est disponible en version informatique à l'adresse :

<http://www.siaap.fr>

Onglet : Publications

Rubrique : Editions

Sous rubrique : Administratives/réglementaires

Tous renseignements sur les tracés, sous formes de plans ou d'échange de données sous format SIG, peuvent être demandés à l'adresse : Ddr-gestion-patrimoniale@siaap.fr

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

**Le Directeur Général**



**Jacques OLIVIER**

**DISPOSITIONS GENERALES A RESPECTER POUR L'IMPLANTATION D'OUVRAGES  
ET L'EXECUTION DE TRAVAUX DANS LE VOISINAGE DES OUVRAGES DU SIAAP**

-----

Afin de protéger les ouvrages du SIAAP contre tout risque d'endommagement, tout projet d'aménagement d'ouvrage dans le voisinage d'un ouvrage du SIAAP doit respecter les dispositions suivantes :

- Maintien d'une distance de sécurité entre l'extrados de l'ouvrage projeté et l'extrados de l'ouvrage du SIAAP égale à deux fois le diamètre de l'ouvrage du SIAAP ;
- Interdiction de modifier le système de charges de l'ouvrage du SIAAP pour lequel il a été dimensionné.

Ces mêmes dispositions sont à observer lors de l'exécution des travaux, en particulier lors des travaux de fondations, d'excavation de fouille, de rabattement de nappe. En outre, les travaux ne devront pas provoquer de vibrations, de modification des caractéristiques de la nappe aquifère, ou toute sollicitation nouvelle susceptible de nuire à la stabilité et à l'intégrité d'un ouvrage du SIAAP

**Dans le cas où ces dispositions ne pourraient être respectées, le projet devra faire l'objet d'une présentation spécifique aux services du SIAAP afin de soumettre à leur approbation les mesures de sauvegarde envisagées vis-à-vis de l'ouvrage du SIAAP concerné.**

En outre, pendant le déroulement des travaux, l'ensemble des **accès aux ouvrages du SIAAP sera préservé** (regards, trappes, puits ou locaux techniques...). En cas d'impossibilité, la question devra être soumise à l'approbation des services du SIAAP.

Tout renseignement complémentaire sur les présentes dispositions ou sur l'instruction d'un projet peut être obtenu auprès du service suivant :

S.I.A.A.P – Direction des Réseaux  
Service des Grands Projets  
2 rue Jules César  
75589 Paris CEDEX 12  
DDR-gestion-patrimoniales@siaap.fr



EG/OC D-2015-6733  
Affaire suivie par Emilie GRONDIN

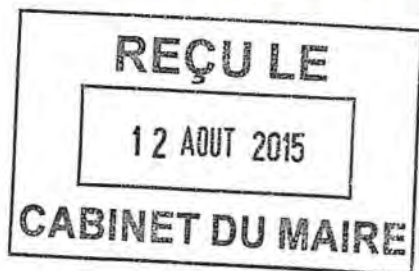


**SEDIF**

SERVICE PUBLIC DE L'EAU



**Lettre recommandée avec A.R.**



Paris, le **11 AOUT 2015**



Objet : Projet de révision du PLU de Villejuif

Monsieur le Maire et cher collègue,

Par courrier du 29 juin 2015, réceptionné le 1<sup>er</sup> juillet suivant, vous avez adressé au Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF) le dossier de révision du PLU de Villejuif.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint, les observations du SEDIF.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire et cher collègue, l'expression de mes sentiments cordiaux et dévoués.

Le Président,

*André Santini*

**André SANTINI**

Ancien Ministre  
Député-Maire d'Issy-les-Moulineaux

P.J. : - observations du SEDIF,  
- note d'alimentation en eau de la commune,  
- plan du réseau d'eau potable.

**Monsieur Franck LE BOHELLEC**

Maire  
En son Hôtel de ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 VILLEJUIF Cedex

## OBSERVATIONS DU SEDIF

### **PREAMBULE :**

Outre des canalisations de transport et de distribution enterrées, le SEDIF possède au 1/3 avenue du Président Allende en **zone UEa** du PLU :

- **4 réservoirs semi-enterrés de 1<sup>ère</sup> élévation hors service** (R1 5 000 m<sup>3</sup>, R2 de 5 000 m<sup>3</sup>, R3 de 11 000 m<sup>3</sup> et R4 17 000 m<sup>3</sup>),
- **3 réservoirs semi-enterrés de 1<sup>ère</sup> élévation** (R5 de 12 000 m<sup>3</sup>, R6 de 14 000 m<sup>3</sup> et R7 de 50 000 m<sup>3</sup>) qui distribuent de l'eau de la Seine en provenance de l'usine de production de Choisy-le-Roi, sur le réseau de CHOIS122,
- **3 réservoirs surélevés de 2<sup>ème</sup> élévation** (R3S, R4S et R5S de 3 000 m<sup>3</sup> chacun) qui distribuent de l'eau de la Seine en provenance de la station de 2<sup>ème</sup> élévation de Thiais les Sorbiers, sur le réseau de VILJU150.
- **1 station de chloration** qui utilise le procédé de l'électrochloration et qui n'est pas classée ICPE.

### **I. Informations relatives à l'eau potable**

Je vous propose de remplacer le plan du réseau d'eau potable ainsi que la note relative à la situation générale de l'alimentation en eau de la commune de Villejuif des annexes par une version plus actualisée ci-jointe.

### **II. Emplacement réservé**

J'ai pris note que l'emplacement réservé D11 est devenu D3 mais que sa localisation et sa fonction n'ont pas été modifiées. Quant à l'augmentation de sa surface de 100 m<sup>2</sup> (6 500 m<sup>2</sup> au lieu de 6 400 m<sup>2</sup>), vos services m'ont confirmé qu'elle n'a pas d'impact sur le site du SEDIF.

Je vous rappelle que ce nouvel alignement ne pourra pas intervenir avant la démolition du R4, même partielle. Les réseaux et installations du SEDIF maintenus en service sur les emprises frappées d'alignement devront faire l'objet d'autorisations d'occupation temporaire ou de servitudes si le foncier correspondant ne devait pas être intégré à la voirie communale.

### **III. Projets de construction et d'aménagement**

Compte tenu des opérations d'aménagement et de constructions projetées sur la commune (notamment l'aménagement de la ZAC Louis Aragon et de la ZAC Campus Grand Parc), je me permets d'attirer votre attention sur le fait que toute urbanisation nouvelle ou toute opération de voirie pourra nécessiter l'adaptation (renforcement ou extension) du réseau public de distribution d'eau, afin d'ajuster sa capacité aux besoins des usagers et d'assurer la défense incendie.

Je vous invite donc à prendre en compte les dispositions relatives aux participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations d'occupation du sol prévues par le Code de l'urbanisme, visant à donner aux communes les moyens de financer lesdites infrastructures.

Enfin, les projets de construction ou d'aménagement devront, dans la mesure du possible, prendre en compte l'ensemble des ouvrages de transport d'eau potable existants, sous domaine public ou privé (Cf note d'alimentation en eau), afin de les intégrer, à leur emplacement, dans les aménagements projetés.

## **NOTE RELATIVE A LA SITUATION GENERALE DE L'ALIMENTATION EN EAU DE LA COMMUNE DE VILLEJUIF**

La commune de Villejuif est alimentée en eau par le réseau du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France dont l'exploitation est confiée à Veolia Eau d'Ile-de-France.

### **Eléments statistiques en décembre 2014**

- la superficie est de 534 hectares,
- la population est de 56 881 habitants,
- le nombre d'abonnés est de 5 582,
- la consommation de la commune a été au cours de cette année de 3 152 059 m<sup>3</sup>.

### **Situation géographique et topographique**

Ses communes limitrophes sont Le Kremlin-Bicêtre au nord, Arcueil au nord-ouest, Cachan à l'ouest, L'Hay-les-Roses au sud-ouest, Chevilly-Larue et Vitry-sur-Seine au sud-est et Ivry-sur-Seine au nord-est.

Son altitude varie de 62 à 130 mètres.

### **Nature et provenance de l'eau distribuée**

L'eau distribuée dans la commune de Villejuif est de l'eau de Seine, traitée pour répondre à la réglementation sanitaire, au niveau de l'usine de potabilisation de Choisy-le-Roi. Cette usine a produit en 2014 un volume moyen d'environ 311 000 m<sup>3</sup>/jour, avec des pointes de 428 000 m<sup>3</sup>/jour. Sa capacité de production est de 600 000 m<sup>3</sup>/jour.

### **Composition du réseau**

La situation géographique particulière de la commune, sur un plateau situé au centre du réseau principal alimenté par l'usine de Choisy-le-Roi, a permis d'y établir un site majeur de réserves d'eau potable. Les installations, implantées sur un terrain appartenant au Syndicat des Eaux d'Ile de France sis rue du Président Allendé/ Avenue de Verdun, se composent de:

- 3 réservoirs semi-enterrés d'une capacité totale de 76 000 m<sup>3</sup> en équilibre sur le réseau 1<sup>ère</sup> élévation.
- 3 réservoirs surélevés de 3.000 m<sup>3</sup> chacun, en équilibre sur un réseau de deuxième élévation.

Le relief de la commune de Villejuif impose deux réseaux distincts de distribution.

**Réseau de 1<sup>ère</sup> élévation**, niveau piézométrique 122 (niveau piézométrique : hauteur théorique, par rapport au niveau de la mer, qu'atteindrait l'eau en régime statique) - Ce réseau de première élévation dessert la partie basse de la commune située au Nord de la rue Henri Barbusse et à l'Est de la RD 7.

L'eau provient directement de l'usine de Choisy-le-Roi ; le réseau est équilibré par les réservoirs de Villejuif et de Châtillon.

Un feeder de 1250 mm de diamètre traverse la commune du Sud au Nord-Ouest par les rues Auguste Delaune et Edouard Vaillant jusqu'aux réservoirs de 1<sup>ère</sup> élévation situés avenue de Verdun.

Un feeder de 800 mm de diamètre situé au Nord-Ouest repart de ces réservoirs vers la station technique d'Arcueil par la rue Camille Desmoulins pour desservir les communes du Sud-Ouest Parisien.

Un feeder de 1250 mm de diamètre dont la pose va se poursuivre sur l'avenue du Président Allendé et dont plusieurs tronçons sont déjà en service remplacera à terme le feeder de 800 mm.

La distribution est assurée par des conduites dont les diamètres s'échelonnent de 40 mm à 150 mm.

**Réseau de 2<sup>ème</sup> élévation**, niveau piézométrique 150 – Ce réseau dessert le reste de la commune. Il est alimenté à partir de la station de relèvement des Sorbiers située sur la commune de Thiais et en secours par un groupe de 2<sup>ème</sup> élévation implanté dans l'usine élévatoire de Choisy-le-Roi. Ce réseau est en équilibre sur les réservoirs de 2<sup>ème</sup> élévation implantés sur la commune.

Les réservoirs sont alimentés par une boucle formée par deux feeders de diamètre 600 mm :

- Le premier venant du Sud de la commune par les rues de Chevilly et de Verdun,
- Le second venant de l'Est de la commune par les rues du Colonel Fabien, du Moulin de Saquet, Saint-Roch, Guynemer, Georges Lebigot, Eugène Varlin et Paul Vaillant Couturier.

La distribution est assurée par des conduites dont les diamètres s'échelonnent de 40 mm à 400 mm.

### Renforcement et extension du réseau

Sur l'ensemble de la commune, les canalisations sont dimensionnées pour alimenter les besoins connus. Les diamètres s'échelonnent de 60 mm à 400 mm. Les renforcements ou extensions se feront en fonction des opérations à réaliser, suivant les cheminements possibles, adaptés à chaque nature d'opération.

Dans le cadre des dispositions prévues par les articles 46 et 47 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains telles que modifiées par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat, des participations aux frais d'extension et de renforcement du réseau public de distribution d'eau potable pourront être réclamées dans les conditions prévues par les articles L 332-11-1 et L 332-11-2 modifiés du Code de l'Urbanisme.

### Terrains hors voies publiques traversés par des canalisations d'eau de diamètre important

Les canalisations de 1250, 800, 600, 400 et 300 mm de diamètre traversent les parcelles figurant sur la liste ci-dessous et sur le plan de réseau au 1/5000<sup>ème</sup>.

#### Liste des terrains hors voies publiques traversés par des canalisations d'eau de diamètre important

Adresse de la propriété	Références cadastrales
<b>Canalisation de 300 mm de diamètre</b> Chemin Militaire Chemin Militaire Institut Gustave Roussy	Section AE n° 34 et 37 Section AH n° 1 et 183 Section AE n° 34 et 37
<b>Canalisation de 400 mm de diamètre</b> Chemin Militaire	Section AE n° 56
<b>Canalisation de 600 mm de diamètre Réseau 2<sup>ème</sup> élévation</b> 21-23 rue de Verdun Rue de Verdun	Section AD n° 138 Section AD n° 166
<b>Canalisation de 800 mm de diamètre Belle Epine-Villejuif</b> 106 à 110 rue Edouard Vaillant	Section AE n° 66
<b>Canalisation de 800 mm de diamètre Villejuif-Vache Noire</b> 16 bis rue Paul Vaillant-Couturier 110 bis rue Paul Vaillant-Couturier	Section AE n° 54 Section AE n° 65
<b>Canalisation de 1250 mm de diamètre Belle Epine-Villejuif</b> 106 à 110 rue Edouard Vaillant 27 rue Jules Joffrin	Section AE n° 31 et 66 Section AB n° 163

29 rue Jules Joffrin  
31 rue Jules Joffrin  
33 rue Jules Joffrin

Section AB n° 165  
Section AB n° 167  
Section AB n° 169

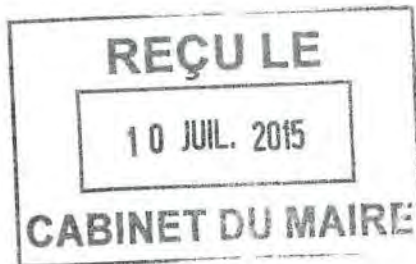
Pour tous renseignements complémentaires concernant les passages des canalisations situées hors voies publiques, il convient de consulter Veolia Eau d'Ile de France – Tél. : 0969 369 900.

Juillet 2015



CS/DIRECTION GENERALE

Villejuif, le 10 juillet 2015



Monsieur Franck LE BOHELEC,  
Maire de Villejuif  
HOTEL DE VILLE  
Esplanade Pierre-Yves Cosnier  
94800 VILLEJUIF

**Objet : Transmission de l'arrêt du PLU - Observations**

Monsieur Le Maire,



J'ai bien reçu votre courrier et le document électronique relatifs au projet de Plan Local d'Urbanisme, qui a été arrêté dans le cadre du Conseil municipal du 26 juin dernier.

Au titre des Personnes Publiques Associés, l'OPH de Villejuif, qui poursuit un objectif de valorisation et de modernisation de son patrimoine, souhaiterait que vous lui offriez la possibilité de passer en Zone UBA sur son site de Paul Vaillant Couturier.

Dans le même esprit, nous sollicitons également que vous puissiez nous accorder les mêmes opportunités sur le site Julien Grimau.

Souhaitant que nos demandes recueillent votre agrément, veuillez croire, Monsieur Le Maire, en l'expression de ma considération distinguée.

Corinne SEINGIER,  
Directrice générale.

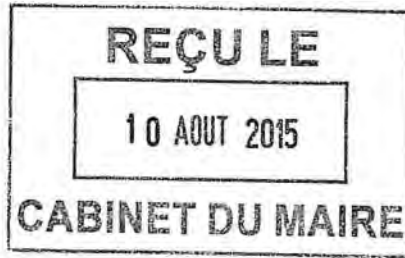
SERVICE COURRIER  
REÇU LE

11 AOUT 2015

MAIRIE DE VILLEJUIF  
N° 12752

DIRECTION ECONOMIQUE,  
FINANCIERE,  
DE L'INVESTISSEMENT  
ET DU PATRIMOINE

3, avenue Victoria  
75184 PARIS Cedex 04



Paris, le - 5 AOUT 2015

Monsieur Franck LE BOHELLEC  
Maire de Villejuif  
Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves Cornier  
94 804 VILLEJUIF cedex

**La Directrice**

Téléphone : 01 40 27 34 40

Télécopie : 01 40 27 18 20

✉ : secretariat.def@sap.aphp.fr

N/Réf.: DSFP/SAVP-D2015 - LG 3921  
V/Réf.:

Département Stratégie Financière  
et patrimoniale  
Carole BOUSQUET-BERARD  
Chef de Département

Téléphone : 01 40 27 34 50

Secrétariat : 01 40 27 34 51

☎ : 01 40 27 37 34

☎ : 01 40 27 38 10

✉ : carole.bousquet-berard@sap.aphp.fr

Service Administration et Valorisation du  
Patrimoine

Denis MARCHAL

Chef de Service

Téléphone : 01 40 27 36 11

Secrétariat : 01 40 27 39 82

☎ : 01 40 27 36 73

✉ : denis.marchal@sap.aphp.fr

Dossier suivi par :

Laurène GOUTAILLER

Chargée de missions urbanisme

Patrimoine Foncier et Immobilier

☎ : 01.40.27.38.17

☎ : 01 40 27 38 11

☎ : 01.45.13.67.29

✉ : laurene.goutailler@sap.aphp.fr

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu, le 1<sup>er</sup> juillet dernier, le dossier arrêté de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Villejuif pour notification et avis en tant que Personne Publique Associée.

Nous souhaiterions, avant tout, vous adresser nos remerciements pour avoir tenu compte des demandes et souhaits de l'Assistance Publique-Hôpitaux de Paris en ce qui concerne l'identification des bâtiments remarquables et espaces verts protégés au titre de l'article L 123-5-III-2° du Code de l'Urbanisme sur le site de l'hôpital Paul Brousse. La limitation de ces protections nous permettra de travailler avec plus de souplesse notamment sur le projet de requalification du site hospitalier engagé avec l'ARS.

Je me permets d'attirer votre attention sur le fait que l'identification des bâtiments remarquables sur le site de l'hôpital Paul Brousse telle que partagée entre nos services n'est pas reprise dans les mêmes termes sur le plan situé à la page 79 du diagnostic (cf. document joint). De plus, contrairement à ce qui apparaît sur ce même plan, le site de l'hôpital ne comprend aucun monument historique classé ou inscrit. Aussi, il me semblerait utile de procéder à une mise à jour de ce document afin d'éviter toute confusion.

Enfin, dans la continuité de nos échanges du 18 juin dernier et comme convenu, je me permets de vous proposer de supprimer l'espace vert protégé situé le long de l'avenue Paul Vaillant Couturier (2200 m<sup>2</sup>) et, à

titre de compensation, de protéger les espaces verts se trouvant au centre du site hospitalier (2300 m<sup>2</sup>) comme présenté sur le plan joint.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes meilleures salutations.



Carine CHEVRIER

Pièce jointe :

Extrait du dossier arrêté de la révision du PLU de Villejuif  
Plan des espaces verts protégés sur le site de l'hôpital Paul Brousse :  
proposition de l'AP-HP

Courrier en copie à :

Elsa GENESTIER, Directrice HUPS



**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
4.1 Plan de zonage nord

Echelle : 1/2 250ème

15m	18m	21m
-----	-----	-----

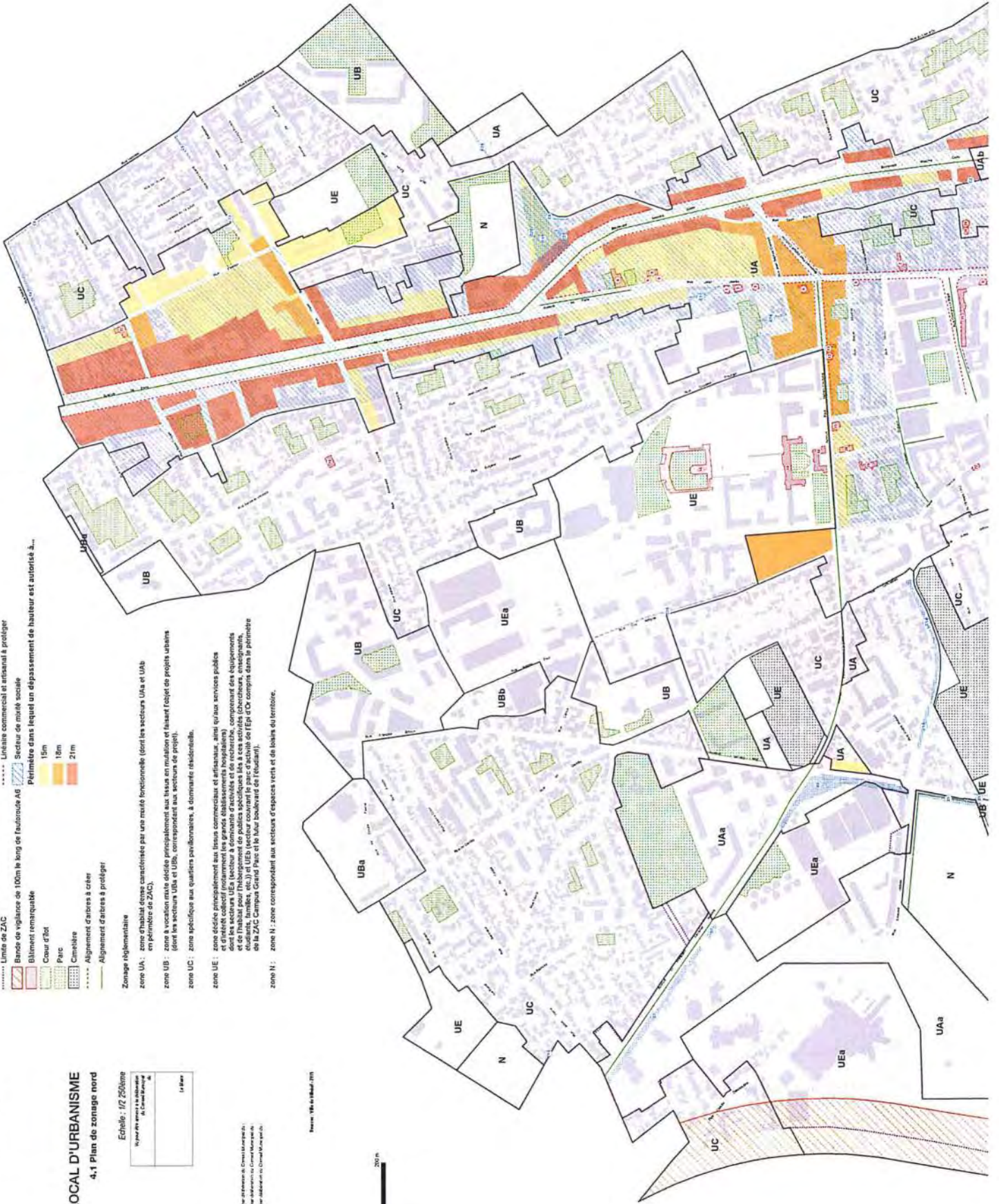
- Projet de Rénovation Urbaine
- Limite de ZAC
- Bande de vigilance de 100m le long de l'autoroute A6
- Secteur de mixité sociale
- Bâtiment remarquable
- Cour d'Ét
- Parc
- Cimetière
- Alignement d'arbres à créer
- Alignement d'arbres à protéger

**Zonage réglementaire**

- zone UA : zone d'habitat dense caractérisée par une mixité fonctionnelle (dont les secteurs UAa et UAa)
- zone UB : zone à vocation mixte dédiée principalement aux usages en mutation et faisant l'objet de projets urbains (dont les secteurs UBa et UBb, correspondant aux secteurs de projet)
- zone UC : zone spécifique aux quartiers pavillonnaires, à dominante résidentielle
- zone UE : zone dédiée principalement aux usages 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 recherches, comprenant des équipements de services, des équipements de culture, des équipements sportifs, des équipements pour les étudiants, lycées, etc.) et UB (secteur confronté au parc d'activités de l'EPIC et CDU compris dans le périmètre de la ZAC Campus Grand Parc et le futur boulevard de l'étudiant)
- zone N : zone correspondant aux secteurs d'espaces verts et de loisirs du territoire.

Elaboré par le Bureau de Coopération Urbaine  
11 rue de la République - 93100 La Courneuve  
Tél : 01 48 39 00 00 - www.bcu.com

Projet : Villejuif 2015



**PLAN CADASTRAL**

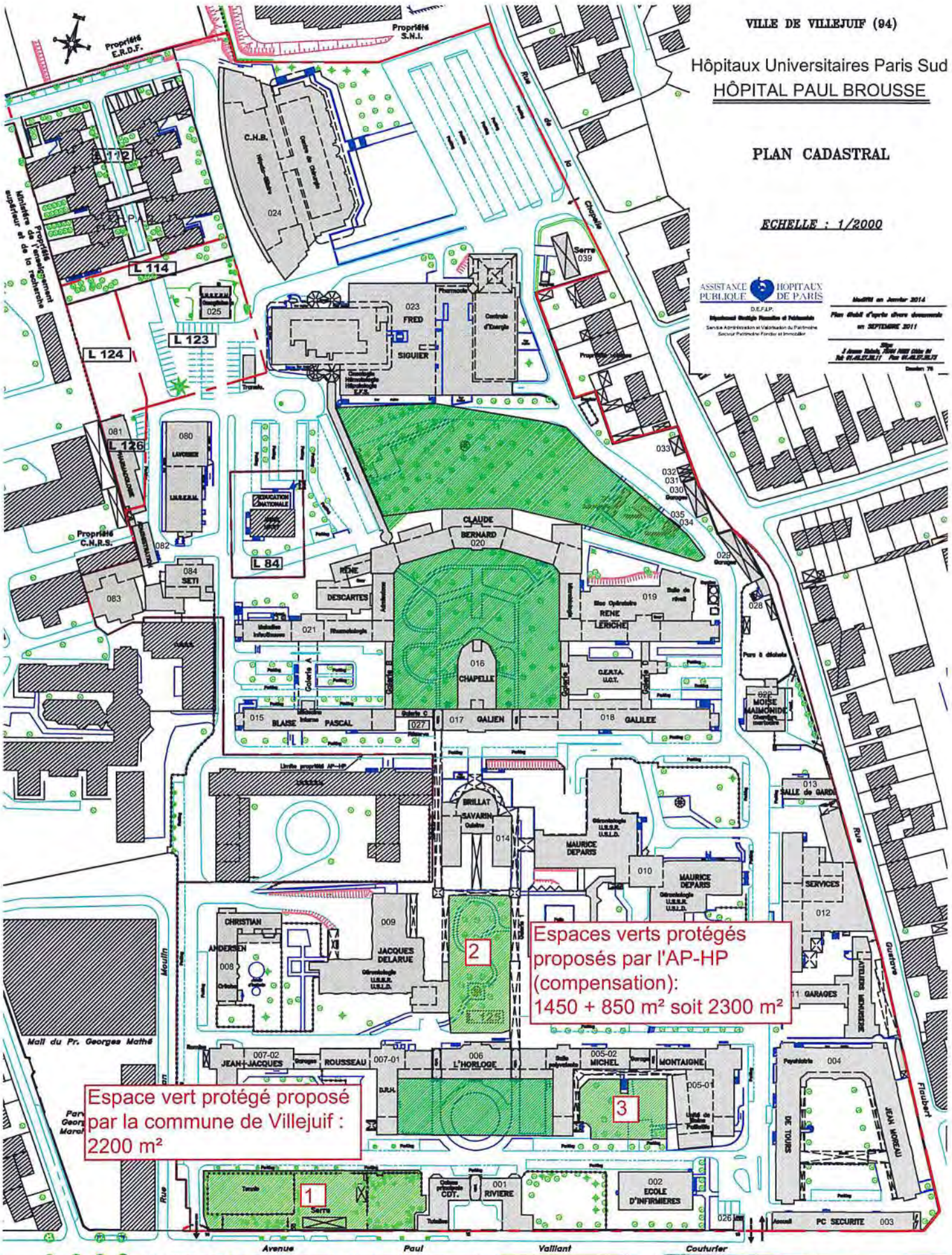
**ECHELLE : 1/2000**

ASSISTANCE PUBLIQUE HOPITAUX DE PARIS

Service Administration et Valorisation du Patrimoine  
Service Patrimoine Foncier et Immobilier

Mis en œuvre le 10/01/2014  
Plan établi d'après des documents  
en SEPTEMBRE 2011

Site  
1 Avenue de la République - 94010 Villejuif  
Dossier 76



Espace vert protégé proposé par la commune de Villejuif : 2200 m<sup>2</sup>

Espaces verts protégés proposés par l'AP-HP (compensation): 1450 + 850 m<sup>2</sup> soit 2300 m<sup>2</sup>

Paris, le 12 OCT. 2015

DIRECTION ECONOMIQUE,  
FINANCIERE,  
DE L'INVESTISSEMENT  
ET DU PATRIMOINE

3, avenue Victoria  
75184 PARIS Cedex 04

Monsieur Jean-Pierre MARJOLET  
Commissaire Enquêteur  
Révision générale du PLU de Villejuif  
Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves Cosnier  
94800 VILLEJUIF

Département Stratégie Financière  
et Patrimoniale

Carole BOUSQUET-BERARD

Chef de Département

Téléphone : 01 40 27 34 50

Secrétariat : 01 40 27 34 51

01 40 27 37 34

Télécopie : 01 40 27 38 10

✉ : carole.bousquet-berard@sap.aphp.fr

Lettre recommandée avec AR

Objet: Observations de l'Assistance Publique-Hôpitaux de Paris,  
Enquête publique concernant la révision générale du Plan Local  
d'Urbanisme de la commune de Villejuif

N/Réf: DSFP/SAVP-D2015 - LG 5344  
V/Réf:

Service Administration et Valorisation du  
Patrimoine

Denis MARCHAL

Chef de Service

Téléphone : 01 40 27 36 11

Secrétariat : 01 40 27 39 82

✉ : 01 40 27 36 73

✉ : denis.marchal@sap.aphp.fr

Dossier suivi par :

Laurène GOUTAILLER

Chargée de missions urbanisme  
Patrimoine Foncier et Immobilier

☎ : 01.40.27.38.17

01 40 27 38 11

✉ : 01.45.13.67.29

✉ : laurene.goutailler@sap.aphp.fr

Monsieur,

L'Assistance-Publique-Hôpitaux de Paris est propriétaire de près de 12 hectares sur la commune de Villejuif, comprenant notamment l'hôpital Paul Brousse.

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Villejuif, arrêté le 26 juin 2015, est aujourd'hui soumis à enquête publique. A cet égard, je me permets d'attirer votre attention sur le fait que, dans ce projet de PLU révisé, l'identification des bâtiments remarquables sur le site de l'hôpital Paul Brousse telle qu'elle apparaît sur le plan de zonage n'est pas reprise dans les mêmes termes sur le plan situé à la page 79 du diagnostic (cf. document joint). De plus, contrairement à ce qui apparaît sur ce même plan, le site de l'hôpital ne comprend aucun monument historique classé ou inscrit. Aussi, il me semblerait utile de procéder à une mise à jour de ce document afin d'éviter toute confusion.

Par ailleurs, dans la continuité des échanges menés avec la commune, nous souhaiterions proposer une redéfinition des espaces verts protégés sur le site de l'hôpital afin de pouvoir travailler avec plus de souplesse sur

la requalification du site hospitalier engagée avec l'ARS. Nous proposons notamment de supprimer l'espace vert protégé situé le long de l'avenue Paul Vaillant Couturier (2200 m<sup>2</sup>) et, à titre de compensation, de protéger les espaces verts se trouvant au centre du site hospitalier (2300 m<sup>2</sup>) comme présenté sur le plan joint.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'expression de mes meilleures salutations.



Carole BOUSQUET-BERARD

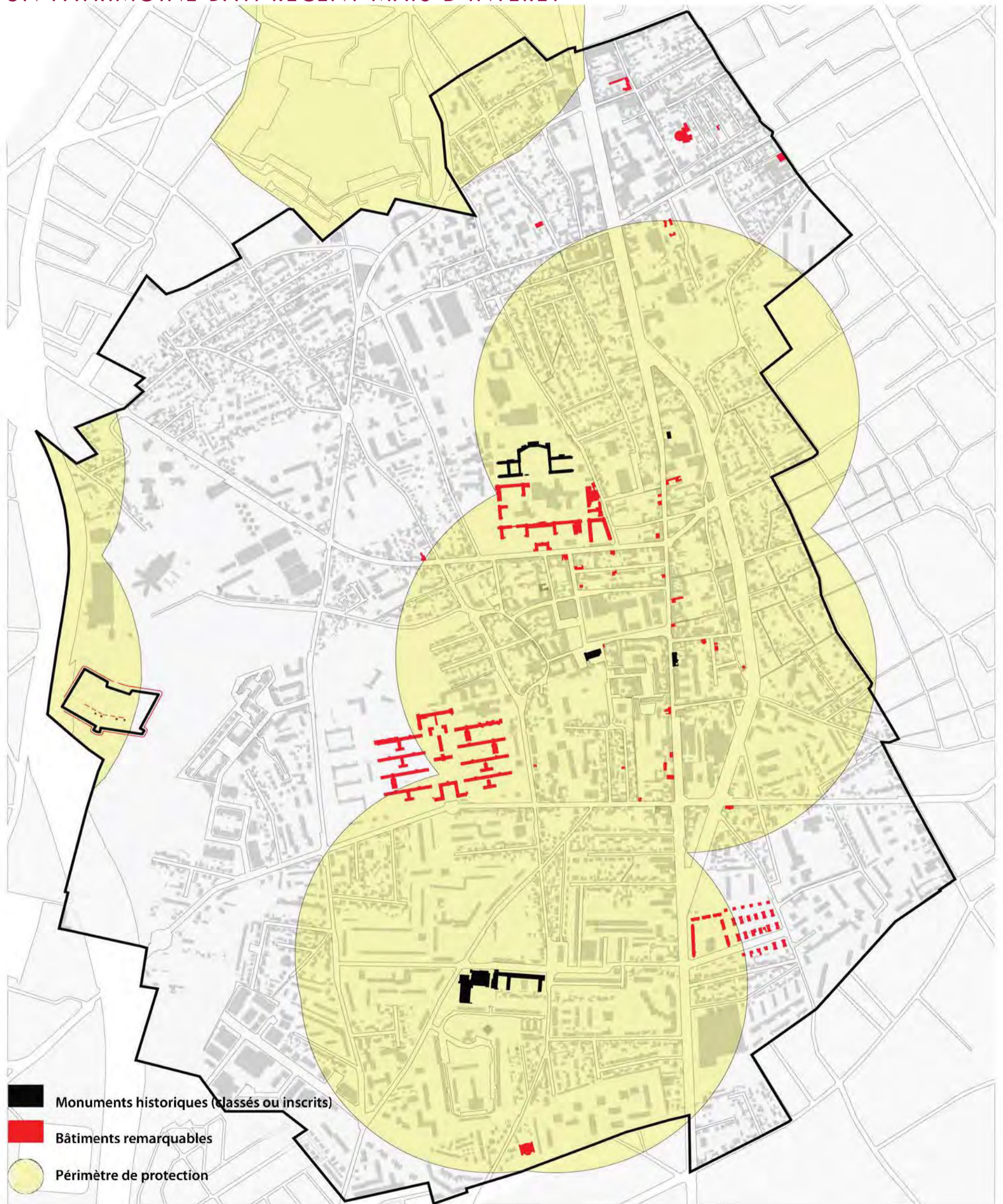
Pièce jointe :

Extrait du dossier arrêté de la révision du PLU de Villejuif  
Plan des espaces verts protégés sur le site de l'hôpital Paul Brousse :  
proposition de l'AP-HP

Courrier en copie à :

Elsa GENESTIER, Directrice HUPS

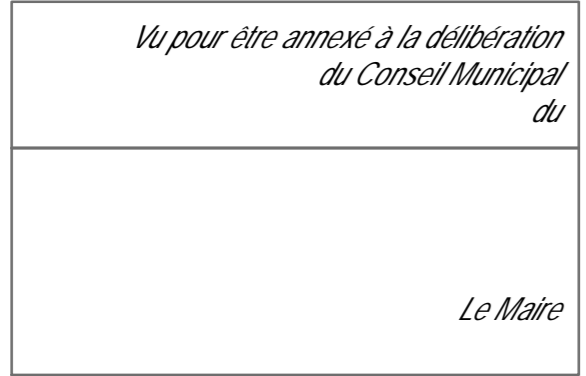
### 3. UN PATRIMOINE BÂTI RÉCENT MAIS D'INTÉRÊT



PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1 Plan de zonage nord

Echelle : 1/2 250ème



PLU prescrit par délibération du Conseil Municipal du :  
 PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du :  
 PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du :

Sources : Ville de Villejuif - 2015

- - - - - Projet de Rénovation Urbaine
- - - - - Limite de ZAC
- Bande de vigilance de 100m le long de l'autoroute A6
- Bâtiment remarquable
- Cœur d'îlot
- Parc
- Cimetière
- - - - - Alignement d'arbres à créer
- - - - - Alignement d'arbres à protéger
- Emplacement réservé
- Linéaire commercial et artisanal à protéger
- Secteur de mixité sociale

Périmètre dans lequel un dépassement de hauteur est autorisé à...

- 15m
- 18m
- 21m

Zonage réglementaire

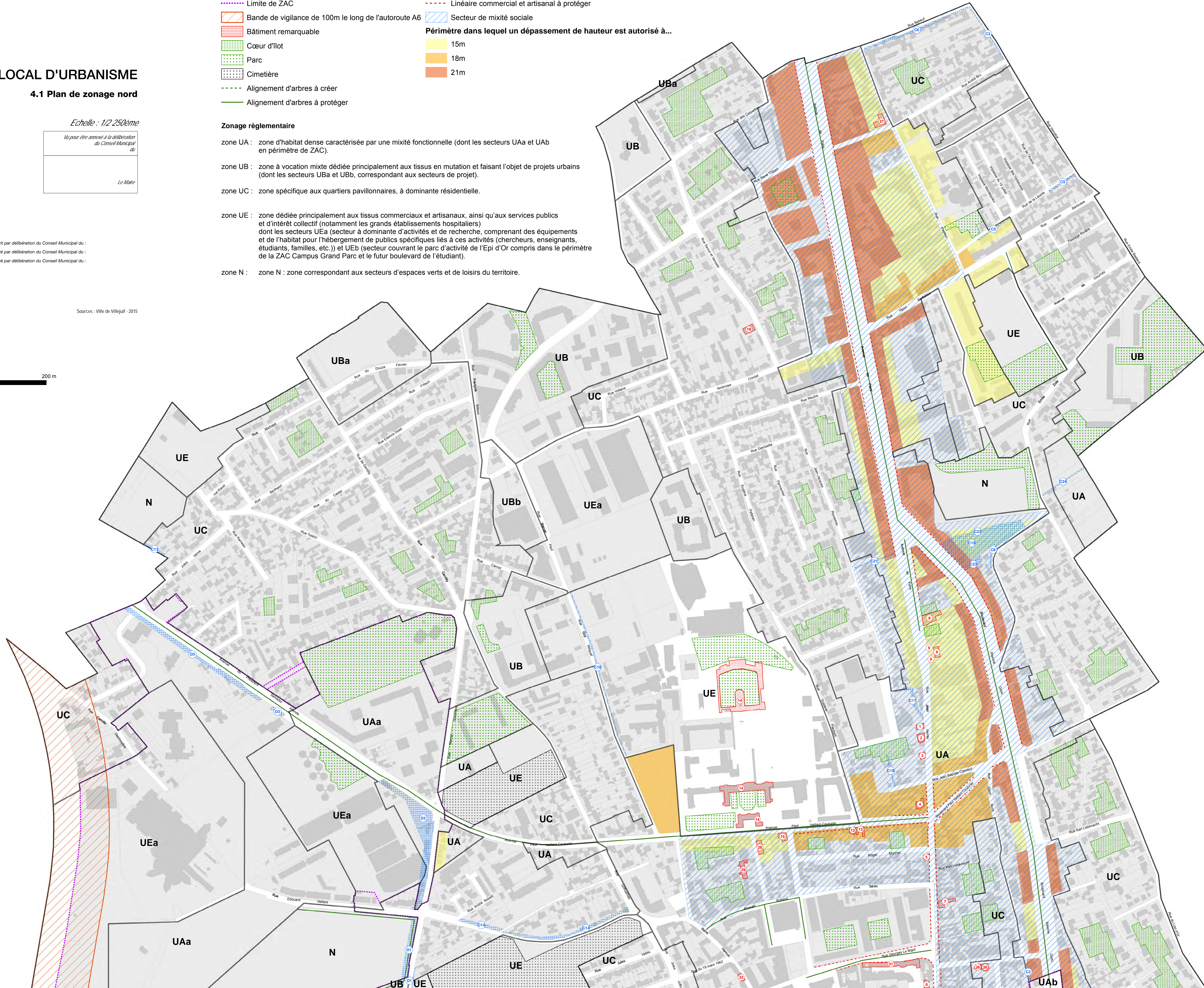
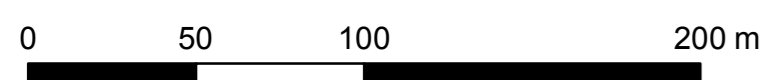
zone UA : zone d'habitat dense caractérisée par une mixité fonctionnelle (dont les secteurs UAa et UAb en périmètre de ZAC).

zone UB : zone à vocation mixte dédiée principalement aux tissus en mutation et faisant l'objet de projets urbains (dont les secteurs UBa et UBb, 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 l'habitat pour l'hébergement de publics spécifiques liés à ces activités (chercheurs, enseignants, étudiants, familles, etc.)) et UEb (secteur couvrant le parc d'activités de l'Epi d'Or compris dans le périmètre de la ZAC Campus Grand Parc et le futur boulevard de l'étudiant).

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



**PLAN CADASTRAL**

**ECHELLE : 1/2000**

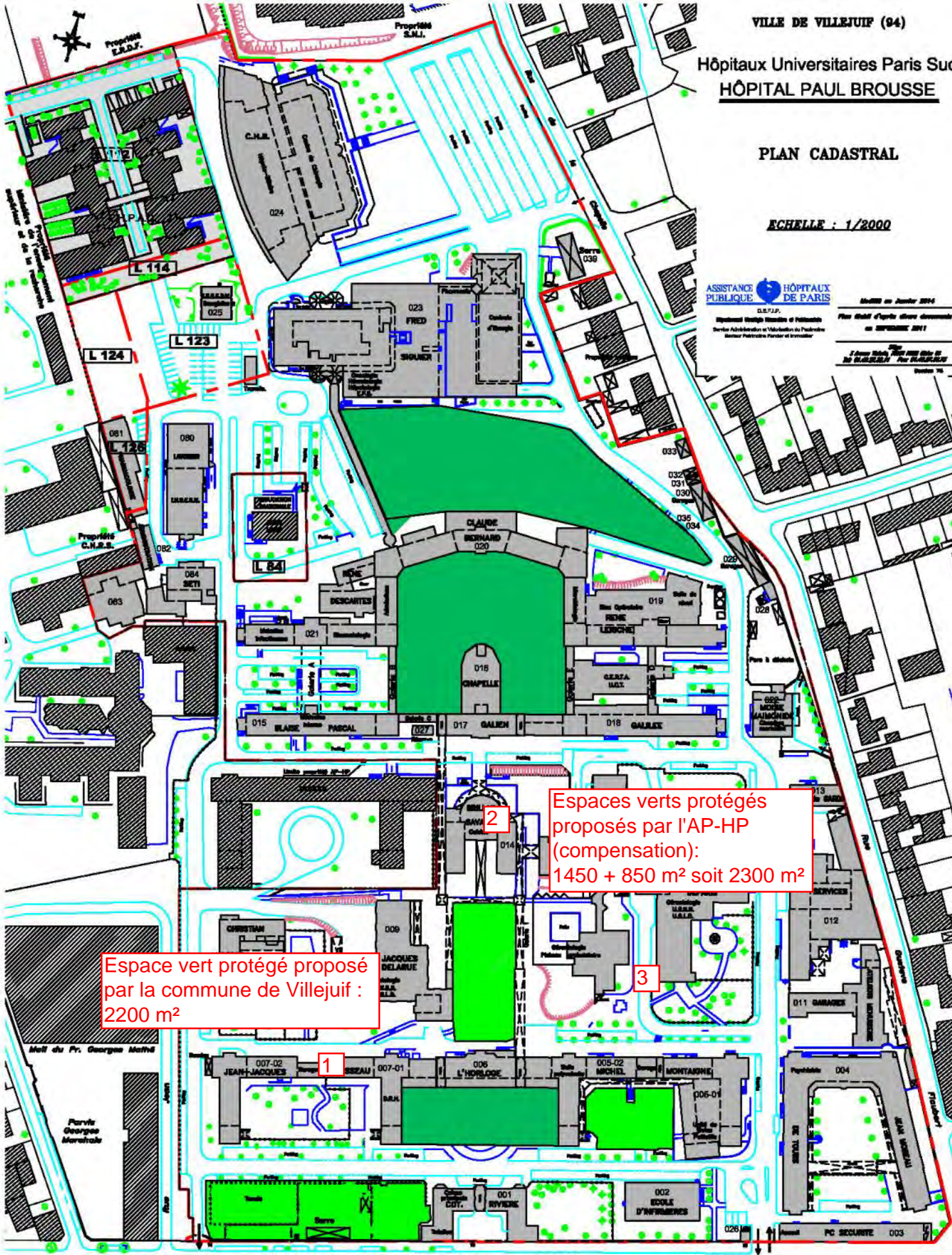
ASSISTANCE PUBLIQUE HÔPITAUX DE PARIS

Mis en Jour le 06/06/2011

D.E.F.P.P.  
Direction Régionale des Services  
D'Équipement et d'Urbanisme de l'Île-de-France  
Bureau Paris-Seine-Paris et Île-de-France

Plan d'Etat d'après le cadastre  
en vigueur au 01/01/2011

1 Avenue de la République, 94000 Villejuif (94)  
N° de la Planche : 1/2000



Espaces verts protégés  
proposés par l'AP-HP  
(compensation):  
1450 + 850 m<sup>2</sup> soit 2300 m<sup>2</sup>

Espace vert protégé proposé  
par la commune de Villejuif :  
2200 m<sup>2</sup>

1

2

3



Le Président



Monsieur Franck LE BOHELLEC  
Maire  
Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

2015/180/GD/LAB/CP

Créteil, le 30 septembre 2015

Dossier suivi par Véronique BEGUEL  
☎ : 01 49 56 56 38 / vbeguel@cci-paris-idf.fr

**Lettre recommandée avec AR**

**Objet : Avis sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Villejuif**

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu par mes services le 2 juillet 2015, vous avez bien voulu me faire connaître le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Villejuif, arrêté par délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2015, qui repose sur trois axes forts que sont :

1. Face au défi de la métropole : renforcer l'attractivité et le dynamisme de la ville
2. Faire de Villejuif une ville durable.
3. Un développement urbain maîtrisé et harmonieux.

Chacun de ces trois axes s'exprime dans des objectifs qui touchent aux développements économique, environnemental, de l'habitat et de l'insertion.

La CCI Val-de-Marne partage avec la ville l'enjeu que représente la métropolisation de territoires. L'appartenance au Grand Paris doit pouvoir être une opportunité pour les projets économiques et pour répondre aux besoins des habitants.

Sur la question du logement et des exigences de construction nouvelles auxquelles la ville doit répondre, la commune a été identifiée comme site prioritaire pour le logement dans le cadre du Contrat d'Intérêt National pour l'Aménagement et le Logement.

La préservation du tissu pavillonnaire, l'affirmation dans le règlement de PLU que la ville est dans toute sa superficie déjà urbanisée (suppression du zonage AU au profit du zonage UA) ainsi que les principes d'équilibres entre les logements à caractère social, intermédiaire et libre, permettent à la ville de fixer les conditions de ce développement et d'en maîtriser les flux tout en conservant son identité.

La CCI Val-de-Marne réitère son avis sur la nécessité de développer une offre nouvelle de logements intermédiaires favorisant l'accueil des salariés des entreprises nouvellement installées (cf. courrier du 20 avril 2015).

Sur les questions de développement économique, la CCI Val-de-Marne regrette que le PLU ne présente pas plus d'indications de prospective. Sur le projet Campus Grand Parc, elle l'explique par le fait que la programmation se situe dans d'autres documents d'aménagement (dossier de ZAC de la Communauté d'agglomération et de la SADEV, portage foncier de l'Etablissement Foncier...).

Cependant le PLU prend en compte, sans les expliquer, plusieurs modifications du programme. La suppression de la zone AU consacrée au projet Cancer Campus désormais devenu projet de ZAC Campus Grand Parc intégré dans le zonage UAa et UAb ainsi que UEb, transforme l'approche du projet et l'intègre dans un projet mixte de quartier.

Le PLU aurait pu expliciter ses changements d'orientation du projet.

.../...



La CCI Val-de-Marne rappelle l'importance de ce projet global et des développements qu'il porte. La filière santé est un enjeu de développement économique mais aussi de société qui doit prendre sa place dans le projet Métropolitain. L'avenir de la Vallée Scientifique de la Bièvre et de son attractivité entre Paris et Saclay est à ce titre déterminant.

Le succès du programme IPHE Villejuif Bio Park géré par la CCI Val-de-Marne et son intégration dans la ville montre l'intérêt du développement de la filière santé.

De la même façon, le projet comporte peu d'information sur les futurs quartiers de gare du Grand Paris Express qui seront accueillis sur Villejuif (2 gares interconnectées).

Si la ville ne doit pas s'enfermer dans un déterminisme trop contraignant, de grands principes de préservation des activités économiques ou de leur développement équilibré pourraient être introduits dans le document.

Le PLU porte des mesures de préservation des cellules commerciales existantes sur des linéaires identifiés avec une mesure des obligations d'affectation, de maintien des bas d'immeuble aux activités commerciales et artisanales.

La CCI Val-de-Marne partage la nécessité de préserver le tissu commercial des villes qui participe à la vie des quartiers. Elle constate que ces mesures de préservation sont nécessaires si on considère le taux de mitage (15 % du commerce de la ville). Pour être pleinement efficaces, elles peuvent être accompagnées de politiques de dynamisation et de marketing commercial.

Le PLU organise une politique de réduction de la place de la voiture dans la ville qui s'exprime notamment par des exigences moins contraignantes de construction de places de parking. La CCI Val-de-Marne a constaté dans les villes déjà engagées dans cette démarche des dysfonctionnements importants sur la voirie.

Aussi elle invite la ville à organiser le stationnement public sous forme de règlement et d'offre de parking public. Ceci est d'autant plus important dans les villes qui accueillent des gares pouvant être considérées comme des gares de rabattement ou des gares relais.

Après étude du dossier et sous réserve de ces commentaires, j'ai l'honneur de vous informer que la Chambre de commerce et d'industrie départementale du Val-de-Marne émet un avis favorable à la présente élaboration du PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.



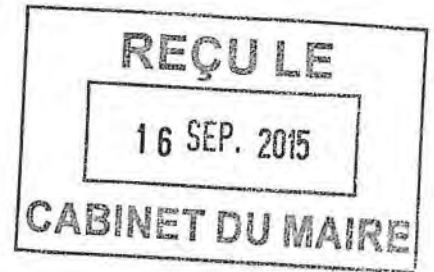
Gérard DELMAS



**Chambres de Métiers  
et de l'Artisanat**

Val de Marne

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



**Mairie de Villejuif**  
**Monsieur le Maire**  
**Franck LE BOHELLEC**  
Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves Cosnier  
94807 VILLEJUIF Cedex



Réf : JLM/ DR/ FG 91  
Objet : Projet de PLU  
Dossier suivi par : Florence GAULTIER, chargée d'études  
☎ : 01 49 76 51 42  
✉ : fgaultier@cma94.com

Saint-Maur, le 11 septembre 2015

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu votre courrier par lequel vous sollicitez notre avis concernant le **projet de Plan Local d'Urbanisme sur votre commune.**

Vous trouverez ci-joint nos observations.

En vous souhaitant bonne réception, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

**Le Président**

Jean-Louis MAITRE

Artisans, les élus de la CMA94 sont là  
pour vous écouter et répondre  
à toutes vos questions !

[questionsavoselus@cma94.com](mailto:questionsavoselus@cma94.com)

# PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE VILLEJUIF

## AVIS DE LA CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT DU VAL DE MARNE

### I- Présentation générale

*(L'ensemble des informations de ce chapitre est extrait du rapport de présentation réalisé pour le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villejuif).*

Avec une population totale de 56 881 habitants au 1er janvier 2012 (données INSEE), Villejuif bénéficie d'une croissance soutenue de sa population depuis 1999.

Villejuif fait partie de la communauté d'agglomération de Val de Bièvre (CAVB), qui a vu le jour fin 1999. Elle regroupe 7 communes : Villejuif, Arcueil, Cachan, Fresnes, Gentilly, Le Kremlin Bicêtre, L'Hay-les-Roses, comptant près de 192 800 habitants.

Le pôle d'emploi de Villejuif est dominé par le secteur hospitalier et on assiste à une restructuration de l'emploi privé. Cela n'empêche pas la commune de présenter un tissu de petites cellules commerciales bien développées. Le nombre d'emplois présents au sein de la commune a connu une augmentation constante et plutôt soutenue depuis 1999 pour atteindre 20 153 postes en 2011, soit un peu plus de 8 emplois pour 10 actifs.

On assiste, comme dans beaucoup de communes à proximité de Paris, à une tertiarisation rapide de l'économie qui va de pair avec une désindustrialisation qui sont toutes deux plus rapides que celles observées à l'échelle de la CAVB.

#### A- Le tissu commercial et artisanal

Aucune analyse poussée concernant le tissu commercial et artisanal de la commune de Villejuif n'a été réalisée dans le rapport de présentation du PLU. Le chapitre consacré aux dynamiques socio-économiques nous permet d'appréhender principalement les thèmes de l'emploi, de la répartition des établissements par secteur et les revenus de la population.

##### ► L'emploi

On assiste à une recomposition des populations d'actifs et d'inactifs, avec une hausse de l'attractivité de la commune pour les étudiants, une baisse de la part des retraités et une hausse du taux de chômage.

La commune fait également face à une recomposition des catégories socioprofessionnelles avec la baisse de la part des ouvriers et la hausse de celle des cadres et professions intellectuelles supérieures.

## ► Les établissements

Les équipements et services publics de la commune représentent un nombre non négligeable des établissements économiques communaux, disséminés sur l'ensemble du territoire avec certains pôles (scolaires notamment) dans différents quartiers de la commune.

Les entreprises industrielles sont à la fois diffuses sur le territoire (petites industries dans le tissu urbain le plus ancien) et marquées par des polarités comme au parc d'activités de l'Épi d'Or, au sud-ouest de la commune.

Les entreprises de service et de bureau sont essentiellement concentrées à hauteur du centre-ville et de la rue Jean Jaurès qui remplit ici sa fonction de centralité urbaine.

L'implantation des commerces fait apparaître une diffusion plus ou moins homogène sur l'ensemble du territoire (à l'exception de certains secteurs aux fonctions plus strictement résidentielles) ainsi que la polarité urbaine du centre-ville et de la rue Jean Jaurès, notamment depuis le Carrefour jusqu'au croisement avec la rue Georges Le Bigot.

Le centre-ville de Villejuif est peu attractif et bénéficie d'une faible accessibilité. A cela s'ajoute un sentiment global de manque de commerces et de services de proximité ressenti par les habitants.

## II- Objectif du projet

*(L'ensemble des informations de ce chapitre est extrait du PADD réalisé pour le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villejuif).*

Le projet porté par la commune de Villejuif est détaillé au travers de trois axes englobant un ensemble de thématiques transversales. Ces trois axes comprennent des grandes orientations elles-mêmes détaillées en objectifs. Les trois axes ainsi définis pour la commune sont :

- Axe 1 : Renforcer l'attractivité et le dynamisme de la ville
- Axe 2 : Faire de Villejuif une ville durable
- Axe 3 : Avoir un développement urbain maîtrisé et harmonieux

Seul l'axe 1 répond aux objectifs de la ville en matière de développement économique.

Plusieurs objectifs thématiques ont été identifiés pour aboutir à la définition des axes et permettre un développement maîtrisé de la ville :

- Objectif 1 : Une ambition forte en matière de développement économique et d'insertion sociale
- Objectif 2 : Un projet environnemental au bénéfice de tous
- Objectif 3 : Un rythme de construction et de croissance démographique maîtrisé, une réalisation d'équipements publics adaptés à l'augmentation de la population
- Objectif 4 : Une mixité dans l'habitat plus équilibrée
- Objectif 5 : Lutter contre les marchands de sommeil et l'habitat insalubre
- Objectif 6 : Garantir des formes urbaines respectueuses de l'environnement
- Objectif 7 : Assurer le maintien du caractère pavillonnaire des secteurs d'habitat individuel
- Objectif 8 : Revitaliser et rendre plus attractif notre centre-ville et développer le commerce de proximité dans les quartiers
- Objectif 9 : Permettre une meilleure mobilité et une meilleure accessibilité

### ► **Répondre aux enjeux métropolitains dans l'affirmation d'une polarité attractive à l'échelle régionale**

- Construire un pôle d'emploi de la santé d'envergure internationale avec Campus Grand Parc (services hospitaliers, recherche et enseignement, pôle de formation, activités de production liées aux secteurs médicaux).
- Profiter de Campus Grand Parc pour produire environ 2 900 logements et aménager environ 200 000 m<sup>2</sup> d'espaces d'activités, orientés principalement vers la recherche, l'enseignement, la science, la biotechnologie afin de transformer ce pôle en pôle santé d'excellence. Cela permettra ainsi de créer de nouvelles centralités au bénéfice des quartiers environnants (Monts-Cuchets, Alexandre Dumas, Hautes-Bruyères, Julian Grimau, Armand Gouret).
- Pérenniser et favoriser la vocation hospitalière, de formation et de recherche (Paul Brousse, Paul Guiraud, EPITA, EFREI, Supbiotech).
- Renforcer le poids économique et l'attractivité de la Ville à l'échelle métropolitaine, avec l'implantation d'activités (laboratoire, tertiaire, recherche), notamment dans les quartiers Pasteur, Aragon, Lebon-Lamartine et Épi d'Or.
- Accompagner l'arrivée des nouvelles stations du Grand Paris Express (GPE) par un développement ambitieux.

- Renforcer l'attractivité du Centre-Ville et des franges de la RD7 grâce à l'opération Aragon qui prévoit notamment l'aménagement d'environ 45 000 m<sup>2</sup> d'espaces d'activités (activités tertiaires et hôtels).

► **Favoriser un équilibre dans le rapport habitat/emploi en faveur de l'emploi diversifié et de la mixité des fonctions dans les quartiers**

- Développer l'activité tertiaire dans le quartier Pasteur au Nord de la Commune en aménageant 10 000 m<sup>2</sup> d'espaces d'activités comprenant des programmes de constructions respectueux du tissu urbain existant (essentiellement en matière de hauteur du bâti) pour permettre à terme de bénéficier dans ce secteur d'une mixité de fonction habitat/économie.
- Désenclaver et rénover le quartier Lebon-Lamartine au Sud de la commune en y intégrant de la mixité fonctionnelle avec la création de nouveaux logements, le développement de 10 000 à 15 000 m<sup>2</sup> d'activités économiques orientées vers les nouvelles technologies, l'activité tertiaire et administratif et l'installation d'une maison intercommunale de l'emploi et de l'insertion.
- Développer de l'emploi dans les secteurs de grands projets, mais également dans les secteurs de mutations (cf. carte : périmètres opérationnels ou de réflexion et secteur d'habitat dégradé) dans le cadre de la convention d'équilibre habitat/emploi.
- Assurer une meilleure intégration de l'entreprise dans la ville, en mixant les fonctions d'activités et d'habitat, avec le souci d'en maîtriser les nuisances éventuelles (poids lourds, risques technologiques, bruit,...).
- Favoriser l'offre de logements pour les salariés des entreprises de la ville.

► **Développer l'accueil d'un tissu économique diversifié**

- Favoriser l'implantation et le maintien des TPE et PME dans les quartiers, et notamment dans le secteur d'Épi d'Or où une redynamisation de la ZAE sera recherchée. Les petites et moyennes entreprises sont porteuses de mixité des fonctions. Elles font vivre les quartiers où elles sont installées. Elles sont le complément des grands pôles d'emplois.
- Favoriser l'implantation de locaux d'activités de taille moyenne facilitant, notamment la création d'entreprises et permettant d'accueillir de petites entreprises du secteur de la production, de l'artisanat, ou relevant de l'économie sociale et solidaire.
- Accompagner la modernisation de l'artisanat dans tous les quartiers de la ville, en veillant au maintien et à la création de locaux d'activités à des prix locatifs ou d'acquisition abordables.
- Redynamiser et développer les commerces et services de proximité, très appréciés des habitants, moteur de l'économie résidentielle et source d'emplois de proximité. Le centre-ville est un secteur à redynamiser en priorité notamment en facilitant l'implantation des commerces en rez-de-chaussée des futures opérations de construction.

### III- Observations de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val de Marne

Nous avons pris connaissance des différents objectifs du PADD de Villejuif visant à améliorer le cadre de vie des habitants et à renforcer le dynamisme économique de la commune.

#### A- Le tissu commercial et artisanal

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, l'on dénombre **640 établissements artisanaux** sur le territoire de Villejuif (source : CMA94, RM janvier 2015).

Concernant les propositions qui visent à :

- Accompagner la modernisation de l'artisanat dans tous les quartiers tout en veillant à conserver des prix abordables
- Redynamiser et développer les commerces et services de proximité
- Favoriser le retour des commerces de bouche de qualité dans le centre-ville en s'appuyant sur le marché et les petits commerces existants

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne soutient bien évidemment ces orientations.

Le commerce et l'artisanat de proximité sont des **éléments moteurs de la vie du quartier**. Les commerçants et artisans y assurent un véritable service aux habitants. La présence d'une offre commerciale, artisanale et de service est un atout important pour l'attractivité d'un quartier et pour la qualité de vie de ses habitants.

Afin de mieux contrôler les mutations du tissu commercial communal et afin d'anticiper les mutations non souhaitées, la ville de Villejuif a lancé un **appel d'offre pour une étude sur la stratégie de dynamisation du commerce de proximité et pour la mise en place d'un périmètre de sauvegarde et de préemption des baux commerciaux**. A travers cette étude, la commune affirme sa volonté de préserver la diversité commerciale et artisanale, démarche soutenue par la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne.

#### B- L'immobilier d'entreprise

En ce qui concerne l'immobilier d'entreprise, le PADD prévoit la **diversification des activités sur le territoire communal en développant une offre de locaux adaptés aux PME et aux TPE** mais également **en préservant la mixité habitat / activités** qui existe au sein de certains quartiers. La Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne soutient cette volonté d'initiative car il est important de prévoir des structures d'accueil en faveur des entreprises artisanales.

L'artisanat est la première entreprise de France. Pour garder son statut de pourvoyeuse d'emplois de qualité, l'artisanat a en effet **besoin de locaux divers et adaptés** à la taille des petites entreprises. Notre souhait serait de **voir se réaliser des petits lots (50 à 300m<sup>2</sup>)** pour permettre aux très petites entreprises de se créer et de se développer harmonieusement.

## C- Apport et expertise de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat

### ***Immobilier d'entreprise***

En partenariat avec la **Chambre Régionale de Métiers et de l'Artisanat (CRMA) Rhône-Alpes, la CRMA d'Ile de France** a réalisé un « **Livre Blanc** » de l'**immobilier d'entreprise artisanale**. Ce livre est nourri par l'expertise opérationnelle de CMA départementales, enrichie de nombreux entretiens réalisés sur le terrain auprès des acteurs concernés par la production d'immobilier artisanal. Il vise à **contribuer à une meilleure compréhension des besoins des artisans et au développement d'une offre immobilière adaptée** et efficacement répartie sur le territoire de nos régions.

Organisé en 3 volets, il dresse un **état des lieux des enjeux** liés au développement et à la pérennisation de l'immobilier d'entreprise artisanale, présente **des stratégies et des propositions à mettre en œuvre**.

Ce « Livre Blanc » s'adresse à **l'ensemble des acteurs publics et privés amenés à intervenir dans la chaîne de production immobilière**, comme les **collectivités locales** et intercommunalités, opérateurs et établissements publics (organismes HLM, Sociétés Publiques Locales) ou mixtes (Sociétés d'Economie Mixte), aménageurs-promoteurs, commercialisateurs, investisseurs...

Nous tenons bien évidemment ce "**Livre Blanc**" à votre disposition.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne peut également faire part de son expertise en réalisant des **études d'opportunité et de faisabilité pour la réalisation d'opération immobilière à destination des entreprises artisanales**.

Contact : Florence Gaultier (01-49-76-51-42 ou [fgaultier@cma94.com](mailto:fgaultier@cma94.com))

### ***Bourse de locaux***

Si vous disposez de locaux vacants sur votre commune, vous pouvez **déposer et consulter gratuitement des annonces** sur le site Internet de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val de Marne [www.cma94.com](http://www.cma94.com) ou [www.bourse-entreprises-locaux.cma94.com](http://www.bourse-entreprises-locaux.cma94.com).

Contact : Aurélie Malsang (01-49-76-50-40 ou [amalsang@cma94.com](mailto:amalsang@cma94.com))



## IV- Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Villejuif propose d'**offrir un cadre propice au maintien et au développement de l'activité économique et commerciale.**

L'artisanat peut et doit jouer un rôle majeur dans cet objectif.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne émet donc un **avis favorable** au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villejuif.

académie  
Créteil

direction des services  
départementaux  
de l'éducation nationale  
Val-de-Marne



Division des  
établissements  
scolaires et des  
moyens

DESCOM n°

Affaire suivie par  
Christine Philippe  
Téléphone  
01 45 17 60 68  
Télécopie  
01 45 17 61 07  
Mél.  
christine.philippe  
@ac-creteil.fr

Immeuble le Saint-Simon  
68, av. du général  
de Gaulle  
94011 Créteil cedex

Créteil, le 1<sup>er</sup> septembre 2015

L'inspectrice d'académie,  
directrice académique des services départementaux  
de l'éducation nationale du Val-de-Marne

à

Monsieur Le Maire de Villejuif  
Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves- Cosnier  
94807 Villejuif cedex

A l'attention de la direction de l'aménagement  
et de l'urbanisme



**Objet :** révision du PLU de Villejuif

**Référence :** votre courrier en date du 29 juin 2015

Par lettre citée en référence, vous sollicitez mon avis sur le projet de révision du PLU de la commune de Villejuif.

J'ai l'honneur de vous faire connaître que je n'ai pas d'opposition à formuler à ce projet.

Elisabeth LAPORTE



PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale  
de l'alimentation, de l'agriculture  
et de la forêt d'Île-de-France

**Procès verbal de la commission  
interdépartementale  
de préservation des espaces naturels, agricoles et  
forestiers (CIPENAF)  
du 14 octobre 2015**

La commission interdépartementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est réunie le 14 octobre 2015 (9h30 à 12h30) à la direction régionale et interdépartementale de l'alimentation et de l'agriculture d'Île-de-France (DRIAAF).

**ETAIENT PRESENTS :**

Avec voix délibérative :

- Monsieur Bertrand MANTEROLA, directeur-adjoint de la DRIAAF représentant le préfet de la région d'Île-de-France,
- Madame Elvira MELIN représentante de Madame la directrice régionale et interdépartementale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt d'Île-de-France,
- Monsieur Daniel MORLON représentant du directeur régional et interdépartemental de l'équipement et de l'aménagement d'Île-de-France (DRIEA),
- Monsieur Jean-Marc BERNARD, représentant du directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France (DRIEE),
- Monsieur Pierre-Jean GRAVELLE, représentant le président du conseil départemental du Val-de-Marne,
- Monsieur Francis REDON représentant la présidente de l'association 'France Nature Environnement Île-de-France',
- Monsieur Aymeric LEIMACHER représentant de la présidente de la chambre interdépartementale des notaires de Paris, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne.

Sans voix délibérative : les autres participants, observateurs

- Monsieur Aymeric DIOT, UT DRIEA 93,
- Monsieur Noël JOUTEUR, UT DRIEA 94,
- Monsieur Olivier RICHARD, UT DRIEA 94,
- Monsieur François HUART, AEV,
- Monsieur Olivier ROUSSELLE, DRIAAF Île-de-France.

### **ETAIENT ABSENTS EXCUSÉS AVEC POUVOIRS :**

- Monsieur Guy KERMIN, président de la chambre des notaires des Hauts-de-Seine, ayant donné mandat à Monsieur Daniel MORLON.
- Monsieur Guilhem LESSAFRE, président de l'association Centre ornithologique d'Île-de-France (CORIF), ayant donné mandat à Monsieur Francis REDON.
- Monsieur Jean-Luc DAIRIEN, directeur de l'INAO, ayant donné mandat à Monsieur Bertrand MANTEROLA.
- Monsieur Etienne de MAGNITOT président du centre régional de la propriété forestière, ayant donné mandat à Madame Elvira MELIN.

**Avec sept présents et quatre pouvoirs, soit 11 voix sur 22, le quorum est atteint.**

### **ORDRE DU JOUR :**

1. Avis sur le PLU d'Aulnay-sous-Bois (93),
2. Avis sur le PLU de Villejuif (94),
3. Avis sur le PLU de Ormesson-sur-Marne (94).

### **AVIS SUR LES PROJETS :**

#### **1. Avis sur le projet du PLU d'Aulnay-Sous-Bois (93) :**

La commission a examiné ce projet et a rendu l'avis suivant à l'unanimité moins une abstention:

Avis favorable sous conditions de :

- l'inscription dans le règlement de règles cohérentes avec la protection des zones naturelles (notamment, nécessité de réduction du taux d'emprise au sol autorisée sur la zone naturelle du parc Ballanger) ;
- la prise en compte des enjeux du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) sur le secteur d'Aulnay avec le maintien et/ou la création de continuités écologiques au sein du territoire de la commune et en lien avec les territoires voisins. En particulier, la liaison prévue au travers du parc Ballanger devra être rendue compatible avec l'enjeu de maintien des continuités écologiques prévu au SDRIF.

#### **2. Avis sur le projet du PLU de Villejuif (94) :**

La commission a examiné ce projet et a rendu l'avis suivant à l'unanimité moins une abstention :

Avis favorable.

La commission prend note de la volonté de la commune de mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) relative aux continuités écologiques dans l'esprit du schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

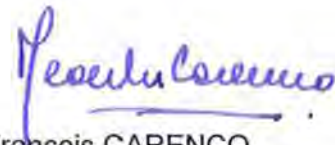
L'articulation entre la ZAC Campus Grand Parc et le parc des Hautes Bruyères a été précisée.

### 3. Avis sur le projet du PLU d'Ormesson-sur-Marne (94) :

La commission a examiné ce projet et a rendu l'avis suivant à l'unanimité moins une abstention:

Avis favorable sous réserve :

- de la densification des nouveaux secteurs urbanisables,
- d'une réflexion plus globale sur la viabilité de l'exploitation agricole (accès, économie,...),
- de la prise en compte des espaces naturels et des continuités écologiques dans les secteurs des Châtelets et des Cantoux.



Jean-François CARENCO



DIRECTION DES OPERATIONS

POLE EXPLOITATION VAL DE SEINE  
Département Maintenance, Données Techniques et  
Travaux Tiers

Ville de Villejuif  
Direction de l'Amenagement et de  
l'Urbanisme  
Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

A l'attention de Monsieur le Maire

Lettre recommandée avec AR

VOS RÉF. PLU Villejuif  
NOS RÉF. 2015-DO/PVS/DMDT/ETT  
INTERLOCUTEUR Responsable équipe Travaux Tiers et Etudes de danger, Xavier BIOTTEAU, tél : 01 40 85 27 21  
OBJET Plan Local d'Urbanisme

Gennevilliers, le 11/08/2015

Monsieur le Maire,

Nous accusons réception de votre courrier concernant la notification de la délibération du Conseil Municipal en date du 26 Juin 2015 relatif à l'approbation du PLU de votre commune.

Nous avons l'honneur de vous faire connaître que nous n'avons pas d'observation à formuler sur ce dossier.

Nous restons à votre disposition pour le cas où vous souhaiteriez obtenir des renseignements complémentaires.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre considération distinguée.



Xavier BIOTTEAU  
Responsable de l'Equipe Travaux Tiers et Etude de danger

N.B. : Cette réponse ne concerne que les canalisations de transport de gaz naturel haute pression exploitées par GRTgaz, à l'exclusion des conduites de distribution de GrDF ou celles d'autres concessionnaires.



VJ /SL//AP  
N/Réf : URPA092015039.WCE  
Affaire suivie par : Anne POIRIER  
Directrice Adjointe de l'Aménagement Urbain  
01.46.15.34.70

Monsieur le Maire  
Ville de Villejuif  
Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif

à l'attention de  
la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme

L'Haÿ-les-Roses, le 07 OCT 2015

**Objet :** Avis sur le Plan Local d'Urbanisme  
de Villejuif arrêté par délibération du 26 juin 2015

Monsieur le Maire,

Je vous remercie d'avoir consulté la ville de L'Haÿ-les-Roses sur le projet de Plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de Villejuif arrêté le 26 juin 2015.

Après examen du dossier par mes services, j'aimerais vous faire part de deux remarques.

La première touche au classement en « Parc », de la portion de voie comprise, entre la cité Lebon à Villejuif, et le périmètre de la ZAC « Entrée de Ville - Paul Hochart » situé à L'Haÿ-les-Roses.

Je me permets de vous rappeler que les études préalables du Nouveau programme de rénovation urbaine (NPRU) « Villejuif Sud - L'Haÿ-les-Roses Est » ont fait ressortir l'insécurité de cet accès, peu fréquenté du fait de son caractère piéton.

Il me semble donc que rendre carrossable ce tronçon de voie aurait pour avantage d'augmenter sa fréquentation, et par là-même la protection des personnes qui l'empruntent, sans compromettre la poursuite de son tracé vers l'ouest en coulée verte.

L'urbanisation de la tranche 1 de la ZAC « Entrée de Ville – Paul Hochart » s'est en outre heurtée aux difficultés d'accès direct, des nouvelles habitations par une voie pompiers, qui ont nécessité de retourner l'implantation des immeubles vers l'intérieur de l'îlot d'habitation au lieu de les ouvrir vers l'extérieur.

C'est pourquoi, je souhaiterais que l'aménagement à venir des tranches 2 et 3 puisse bénéficier d'une meilleure desserte rendant à ce segment de voirie son caractère urbain.

La deuxième porte sur l'interruption de la vocation commerciale du linéaire de la Route départementale n° 7, dont le tracé s'interrompt, avant d'atteindre les limites communales de l'Hay-les-Roses à hauteur de la ZAC d'entrée de ville.

Or, je souhaite que l'aménageur développe le long de l'avenue de Stalingrad le programme de développement économique et commercial de l'opération, et je crains que l'absence de commerces au nord de ce linéaire de voirie ne soit un frein à l'attractivité commerciale du site.

Il est en effet souvent constaté que la continuité commerciale le long d'une voie est un des principaux facteurs de commercialité de celle-ci.

La direction de l'aménagement et moi-même nous tenons à votre disposition et à celles de vos services pour nous entretenir sur ces deux points.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes meilleures considérations.

Vincent JEANBRUN



Maire de L'Hay-Les-Roses  
Conseiller Départemental du Val-de-Marne





Le 30 septembre 2015

Monsieur Franck LE BOHELLEC  
Maire de Villejuif  
Esplanade Pierre-Yves Cosnier  
94807 Villejuif cedex

**Dossier suivi par :**

Direction de l'Aménagement et du Patrimoine  
Service de l'urbanisme

**Objet : Avis PPA sur le projet de PLU de Villejuif arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 26 juin 2015**

**Nos références :** ELS/SB/2015/L415

*Chez* Monsieur le Maire,

J'ai lu avec attention le projet de PLU présenté lors du Conseil municipal de Villejuif le 26 juin dernier.

Je souhaite attirer votre attention sur les terrains situés au nord de Villejuif et qui sont la propriété du Syndicat intercommunal du professeur Bergonié (SIPB).

Je me permets de vous rappeler que ce Syndicat intercommunal auquel appartiennent les villes de Villejuif, Le Kremlin-Bicêtre, Arcueil et Gentilly a pour objectif notamment d'améliorer les équipements sportifs à l'usage des habitants des quatre communes.

Le projet arrêté par le Syndicat SIPB vise ainsi à réhabiliter le gymnase existant et créer un nouveau terrain sportif. Ces opérations ne peuvent être réalisées que par un financement lié à l'aménagement et à la construction des terrains que vous classez en zone UN, compromettant ainsi la réalisation du projet sportif.

En effet, le zonage inscrit dans le projet de PLU (UN, UE, UBa) sur les parcelles concernées n'est pas cohérent avec le projet souhaité par le Syndicat et soutenu par la ville du Kremlin-Bicêtre. De plus, j'ai été informé que vous envisagez la réalisation d'un centre équestre sur ces terrains. Ce projet n'est pas conforme aux engagements pris et ne correspond pas aux besoins et à la demande des habitants en matière d'équipement sportif.

Aussi, je vous prie de bien vouloir réexaminer le zonage et les règles d'utilisation des sols de votre projet de PLU, en concertation avec le Syndicat et les villes qui le composent, afin de rendre faisable le projet de nouveaux équipements sportifs qui avait fait l'objet d'un consensus au sein du conseil d'administration du Syndicat et qui servirait l'intérêt des habitants des quatre villes.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes meilleures salutations. *très cordiales.*

Le Maire,  
Député du Val-de-Marne



*Maurent*  
Jean-Luc LAURENT

**Copies :**

- Arcueil, Monsieur Daniel BREUILLER
- Gentilly, Madame Patricia TORDJMAN
- SIPB, Monsieur BANBUCK