



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



7.1 - BILAN DE LA CONCERTATION





SOMMAIRE

Introduction	3
Principes et enjeux de la concertation	4
1. Une concertation qui s’inscrit dans un cadre légal prédéfini.	4
2. Une concertation rythmée sur les phases d’élaboration du PLU	4
Les actions de communication et de concertation	5
1. Les réunions publiques.....	5
2. Les panneaux d’exposition	9
Les sujets débattus pendant la concertation et les réponses de la Ville	11
1. Les contributions écrites	11
2. L’impact des contributions sur le PLU	11
Conclusion	22
Annexes.....	23





Introduction

Lors du Conseil municipal du 13 juin 2014, la ville de Villejuif engageait la révision de son Plan Local d'Urbanisme. Les études relatives à l'élaboration du PLU ont débuté à l'automne 2014, et pour mener à bien son projet, la commune a fait appel aux bureaux d'études « Ville Ouverte », « IETI » et au cabinet d'architecte SAA Architectes.

La concertation a eu lieu tout au long de la phase d'élaboration du projet de PLU et a été ponctuée par différentes étapes de novembre 2014 à mai 2015. Elle s'est adressée à tous les habitants.

Le présent bilan de cette concertation est composé :

- D'une première partie rappelant les principes de la concertation et ses enjeux dans le cadre de l'élaboration d'un PLU
- D'une deuxième partie exposant les actions de communication et de concertation qui ont été mis en œuvre jusqu'à l'arrêt du projet de PLU
- D'une troisième partie restituant de façon synthétique les échanges qui ont eu lieu
- D'une quatrième partie présentant la traduction dans le projet de PLU des remarques et propositions émises pendant la concertation et des réponses apportées aux principales questions.

Il est précisé que le bilan de la concertation ne peut apporter de réponses à titre individuel, mais uniquement de façon thématique et transversale.



Principes et enjeux de la concertation

1. Une concertation qui s'inscrit dans un cadre légal prédéfini.

La sensibilisation et la participation du public constituent l'un des principes énoncés par la déclaration de Rio de 1992 qui a posé les fondements du concept de développement durable. En matière d'aménagement et d'urbanisme, cette notion de gouvernance prend tout son sens, d'autant plus que la demande sociale est de plus en plus forte d'une participation des citoyens aux décisions qui influent sur leur cadre de vie quotidien.

En France, la nécessité d'une concertation en amont des décisions a été officialisée par la loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité qui a défini celle-ci comme la « participation du public à l'élaboration des projets d'aménagement et d'équipement ayant une incidence importante sur l'environnement ou l'aménagement du territoire ».

C'est dans cet esprit que l'article L.300-2 du code de l'urbanisme a été rédigé. Cet article précise que dans le cadre de l'élaboration d'un PLU, « le Conseil Municipal délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées (...), à l'issue de cette concertation, le Maire en présente le bilan devant le Conseil Municipal qui en délibère ».

La ville de Villejuif a donc, dans le cadre de la délibération prescrivant l'élaboration du PLU, défini les modalités de la concertation suivantes :

- Une ou plusieurs expositions sur le PLU.
- Une ou plusieurs publications adressées au Villejuifois portant sur le même objet, notamment dans le journal et le site Internet de la ville.
- Plusieurs réunions publiques généralistes et thématiques s'appuyant sur des rencontres de proximité.

2. Une concertation rythmée sur les phases d'élaboration du PLU

L'élaboration du PLU a débuté par la réalisation du diagnostic territorial de septembre 2014 à décembre 2014. Sur la base de ce diagnostic et des remarques relevées en réunions publiques, le projet de ville (Plan d'Aménagement et de Développement Durables) a été finalisé en janvier 2015. Durant le début de l'année et jusqu'à la fin du printemps 2015, les documents réglementaires (règlement écrit, documents graphiques) ont été mis au point.

Les rendez-vous de la concertation ont été rythmés tout au long de l'élaboration du projet :

Phase 1 : Diagnostic territorial / PADD novembre / décembre 2014	Phase 2 : Zonage et règlement Avril / Mai 2015
Novembre 2014 – Décembre 2014 réunion publique d'explication de la procédure et des grands projets de la Ville	Avril / Mai 2015 – réunion publique sur le plan de zonage et le règlement. 26 mai : réunion bilan de la concertation

Les actions de communication et de concertation

1. Les réunions publiques

Les réunions publiques se sont déroulées en deux phases ayant toutes deux présentées une participation importante. Les comptes-rendus de ces réunions sont joints en annexe du présent document.



Photo : réunion de la première phase de concertation, en présence du Maire.

- Première phase de novembre à décembre 2014 : diagnostic et PADD

Synthèse des réunions publiques

Quartier	Date de l'atelier	Nombre de participants	Nombre d'interventions
Les Guipons	5 novembre 2014	80 participants	23 interventions orales 21 contributions écrites
Les Monts Cuchets	12 novembre 2014	70 participants	28 interventions orales 4 contributions écrites
Quartier Sud	14 novembre 2014	90 participants	29 interventions orales 8 contributions écrites
Hautes Bruyères	19 novembre 2014	75 participants	40 interventions orales 10 contributions écrites
Lion d'Or	26 novembre 2014	140 participants	35 interventions orales 24 contributions écrites
Paul Eluard	3 décembre 2014	70 participants	20 interventions orales 11 contributions écrites
Pasteur	10 décembre 2014	140 participants	36 interventions orales 14 contributions écrites
Centre-ville	12 décembre 2014	150 participants	35 interventions orales 15 contributions écrites
Total		Total = 815 102 participants en moyenne	Total interventions orales = 246 30 en moyenne par réunion Total contributions écrites = 107



Thèmes récurrents abordés

- Réunion de quartier du 5 novembre 2014 : Les Guipons (*environ 80 personnes*).

Sujets :

- **Le Grand Paris**
- **Logement et mixité sociale**
- **Loi Alur et mutation des quartiers**
- **Déplacement, stationnement et voirie**
- **Circulation douce et désenclavement**
- **Economie**
- **Projets de construction**
- **Concertation**

- Réunion de quartier du 12 novembre 2014 : Les Monts Cuchets (*environ 70 personnes*).

Sujets :

- **Grand Paris et intercommunalité**
- **Projets de construction**
- **Projet Campus Grand Parc**
- **Logement et mixité sociale**
- **Identité des quartiers et mutation**
- **Déplacement, voirie et circulation douce**
- **Economie et commerces**

Remarques diverses : l'accueil du lycée privé, l'accueil des gens du voyage, les espaces verts

- Réunion de quartier du 14 novembre 2014 : Quartier Sud : *environ 90 personnes*

Sujets :

- **La révision du PLU et concertation**
- **Projets de construction**
- **Logement et mixité sociale**
- **Déplacement, stationnement, voirie et sécurité**

Remarques diverses : les équipements futurs, le Grand Paris, la coulée verte, l'assainissement, la loi ALUR

- Réunion de quartier du 19 novembre 2014 : Hautes Bruyères (*environ 75 personnes*).

Sujets :

- **Révision du PLU**
- **Le Grand Paris**
- **Projets de construction**
- **Logement et mixité sociale**
- **Déplacement, stationnement et voirie**
- **Economie**
- **Espaces verts et développement durable**

Remarques diverses : Campus Grand Parc, l'augmentation des impôts, l'offre d'équipement scolaire

- Réunion de quartier du 26 novembre 2014 : Lion d'Or (*environ 140 personnes*).

Sujets :

- **Les projets de construction**
- **Le devenir des pavillons et la densification des tissus actuels**
- **Les déplacements, la voirie et le stationnement**
- **Environnement et espaces verts**

Remarques diverses : le PLU applicable pendant la durée de la révision, le Grand Paris et la densification des quartiers de gares, la pertinence des zones d'activités, la concertation, la rénovation du centre-ville.



- Réunion de quartier du 3 décembre 2014 : Paul Eluard (*environ 70 personnes*).

Sujets :

- **Projets de la Ville**
- **Logements et mixité sociale**
- **Déplacements, voirie et stationnement**

Remarques diverses : la vie du quartier, les espaces verts, les déchets courants et les déchets verts.

- Réunion de quartier du 10 décembre 2014 : Pasteur (*environ 140 personnes*)

Sujets :

- **La révision du PLU**
- **Les projets de construction à venir de la Ville**
- **Les projets sur les équipements**
- **L'activité économique**
- **Logements, mixité sociale et projet ANRU**
- **Déplacement, voirie et stationnement**

Remarques diverses : l'image de Villejuif « cité de la science », le zonage, la concertation.

- Réunion de quartier du 12 décembre 2014 : Centre-ville (*environ 150 personnes*)

Sujets :

- **La révision du PLU**
- **Les projets de constructions à venir dans la Ville**
- **Les projets sur les équipements**
- **L'activité économique**
- **Logements, mixité sociale et projet ANRU**
- **Stationnement et déplacement**

Remarques diverses : l'éclairage public, les zones inondables.

Synthèse des thèmes abordés lors de la première phase de concertation :

- La nécessité de réviser le PLU et les moyens de concertation mis en place
- La réduction du pourcentage de logements sociaux dans les constructions neuves
- L'Etat vieillissant du parc social et le maintien d'une mixité sociale
- La mutation du quartier pavillonnaire
- Le manque de commerce de proximité
- Les équipements scolaires, principalement le lycée privé
- Le mauvais état de la voirie et les problèmes de vitesse
- Les conditions de circulation des cycles
- Les difficultés de stationnement
- La préservation des espaces verts
- Les remarques et questions générales sur les futurs projets

- **Seconde phase d'avril à mai 2015 : règlement et zonage**

Synthèse des réunions publiques

Quartier	Date de l'atelier	Nombre de participants	Nombre d'interventions
Centre-ville / Lion d'Or	8 avril 2015	80 participants	30 interventions orales
Hautes-Bruyères / Les Monts Cuchets	13 avril 2015	50 participants	18 interventions orales 5 interventions écrites
Quartier Sud / Paul Eluard	15 avril 2015	30 participants	22 interventions orales
Quartiers Nord / Guipons - Pasteur	6 mai 2015	50 participants	34 interventions orales
Total		Total = 210 52 participants en moyenne	Total interventions orales = 104 26 en moyenne par réunion

Thèmes récurrents abordés

- Réunion de quartier du 8 avril 2015 : Centre-ville / Lion d'Or (*environ 80 personnes*)

Sujets :

- **La protection du tissu pavillonnaire**
- **Espaces verts et biodiversité**
- **Les emplacements réservés**
- **Les aménagements de traversée et de cheminements doux**
- **Les projets et travaux à venir**
- **Stationnement et déplacement**

Remarques diverses : la taille des cabane de jardin, les règles de retrait en zone UC, le stationnement.

- Réunion de quartier du 13 avril 2015 : Hautes-Bruyères /Monts Cuchets (*environ 50 personnes*)

Sujets :

- **La hauteur des futures constructions**
- **La protection de l'environnement et des espaces verts**
- **Mobilité et déplacement**
- **L'activité économique**
- **Les projets et travaux à venir**

Remarques diverses : la géothermie, sécurité et sécurité routière.

- Réunion de quartier du 15 avril 2015 : Quartiers Sud / Paul Eluard (*environ 30 personnes*)

Sujets :

- **La hauteur des futures constructions**
- **Les possibilités d'extension**
- **La protection de l'environnement et des espaces verts**
- **L'activité économique**

Remarques diverses : les modifications du zonage, les expropriations de la ZAC Campus Grand Parc.



➤ Réunion de quartier du 6 mai 2015 : Quartiers Nord / Guipons (*environ 50 personnes*)

Sujets :

- **La hauteur des futures constructions**
- **Espaces verts et biodiversité**
- **Le stationnement**
- **La gestion de la voirie**
- **Logements, mixité sociale et projet ANRU**

Remarques diverses : les clôtures les règles d'emprise au sol, les bâtiments remarquables.

Synthèse des thèmes abordés lors de la deuxième phase de concertation :

- La hauteur des constructions
- La protection des quartiers pavillonnaires
- La protection des espaces verts (notamment cœurs d'îlots) et le maintien d'espace de pleine terre
- Les difficultés de stationnement
- Les traversées et cheminements doux
- Les possibilités d'extension
- Les problèmes de voirie

Par ailleurs, afin de répondre à toutes les questions des habitants une adresse mail (PLU2014@villejuif.fr) a été mise en place.

En parallèle de ces réunions, 7 réunions thématiques ont également été organisées. Les thèmes étaient les suivants :

- La circulation des cycles
- L'habitat
- La lutte contre les marchands de sommeil
- La place des femmes dans l'espace public
- L'environnement et les espaces verts
- La circulation et le stationnement
- La charte architecturale et le centre-ville

L'objectif était de proposer des thèmes plus précis identifiés comme important au regard des habitants et de la municipalité afin de centrer le débat.

2. Les panneaux d'exposition

5 panneaux ont été réalisés et affichés dans l'accueil de la mairie. Le premier rappelait les enjeux et les phases de la procédure de révision, 3 autres présentaient les 3 axes du Plan de Développement Durable, et le dernier illustrait le plan de zonage et les grands principes du règlement.



PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLEJUIF

Les enjeux de la révision du PLU

L'arrivée des nouvelles lignes de transports en commun comme la perspective de la métropole du Grand Paris renforcera considérablement l'attractivité de Villejuif. Devant ces enjeux, la commune souhaite se doter d'un document d'urbanisme qui concilie dynamisme et développement tout en veillant à préserver son identité et à améliorer la qualité de vie des habitants et le niveau des services publics. Aussi, la Ville décide, par délibération du Conseil Municipal du 23 juin 2014, de réviser le Plan Local d'Urbanisme (PLU). C'est donc le PLU approuvé en 2013 qui fait l'objet de cette révision.

D'autre part, avec l'adoption récente de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (Loi ALUR) le 24 mars 2014, dont un des objectifs est d'accroître l'effort de construction de logements, des adaptations du document sont nécessaires. Notamment, la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) demande la mise en place de nouvelles règles pour maintenir le caractère de nos secteurs pavillonnaires.

La révision du PLU consiste ainsi à mettre à jour le projet de Ville au regard des nouvelles orientations municipales, à inscrire le document réglementaire dans le cadre législatif en évolution et à ancrer le développement de la commune dans un contexte territorial métropolitain en construction.

La procédure de révision du PLU

PHASE 1	PHASE 2	PHASE 3
ANCIEN PLU DIAGNOSTIC diagnostic de l'existant PLU	OBJECTIFS PADD Élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU qui fixe les grandes orientations du projet d'urbanisme pour les 10 ans à venir.	DOSSIER PLU Arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal. Phase de consultation : - le projet de PLU est soumis pour avis aux partenaires institutionnels de la commune (Etat, le Conseil Régional, le Conseil Général, la Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre, ...); - le projet de PLU est présenté lors de l'enquête publique. On peut en prendre connaissance et faire des remarques. Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal, après les ajustements tenant compte des remarques.

Qu'est-ce que le PLU ?

Le PLU régit la façon dont les propriétaires peuvent aménager leurs terrains, la manière dont ils peuvent modifier les bâtiments existants. Le PLU précise ce qui est autorisé et ce qui est interdit sur un espace urbain, agricole ou naturel. Il s'applique à toutes les opérations de constructions ou de travaux et sert de fondement à l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration de travaux, lotissements, etc.).

Le PLU permet d'établir les grandes lignes directrices du développement de la commune et notamment :

- d'urbanisme et d'aménagement de l'espace ;
- de logements, d'économie, de déplacements ;
- d'équipements adaptés aux besoins et aux attentes des habitants ;
- d'environnement et d'amélioration de la qualité et du cadre de vie ;
- de gestion des nuisances ;
- de valorisation et de préservation du paysage naturel et du patrimoine bâti, etc.

De nouveaux objectifs majeurs ont été assignés aux PLU à travers la loi portant Engagement National pour l'Environnement, ENE, (Loi Grenelle II), adoptée le 12 juillet 2010, puis à travers la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (Loi ALUR), adoptée le 24 mars 2014.

Le contenu du PLU

Le PLU est composé :

- 1/ d'un Rapport de Présentation qui expose le diagnostic et les perspectives d'avenir sur lesquelles les élus se basent pour élaborer le PLU ;
- 2/ d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui synthétise les "orientations générales" de la politique d'urbanisme et d'aménagement, les intentions de la commune pour les années à venir et ses perspectives d'évolution ;
- 3/ d'orientations d'aménagement et de programmation qui complètent le cas échéant le PADD sur certains secteurs pour préciser les intentions d'aménagement ou de réaménagement ;
- 4/ d'un Règlement et d'un Plan de Zonage qui fixent les conditions de réalisation des constructions dans chaque zone et sur chaque parcelle ;
- 5/ d'annexes qui rassemblent les autres informations nécessaires aux pétitionnaires et aux constructeurs.

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue la pièce maîtresse du PLU. Il définit le projet de Ville et fixe ses grands objectifs d'évolution pour les dix prochaines années. Le projet porté par la commune de Villejuif est détaillé selon trois axes forts englobant un ensemble de thématiques transversales et d'orientations spatiales.

AXE 1 - FACE AU DÉFI DE LA MÉTROPOLÉ : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ET LE DYNAMISME DE LA VILLE

AXE 2 - FAIRE DE VILLEJUIF UNE VILLE DURABLE

AXE 3 - UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET HARMONIEUX

AXE 1 - FACE AU DÉFI DE LA MÉTROPOLÉ : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ET LE DYNAMISME DE LA VILLE

PORTER UN EFFORT SOUTIENU À L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET DE RECHERCHE

L'objectif est de dynamiser le développement de la ville par l'arrivée de nouvelles entreprises. Dans cette optique, de nombreux projets sont prévus, dont la construction du Campus Grand Parc, un pôle d'emploi de la santé d'envergure internationale. À une échelle plus réduite, il s'agit de requalifier et développer le commerce de proximité, moteur de l'économie résidentielle et source d'emplois locaux. La moitié des fonctions habitations/loisirs sont également requalifiées, notamment par une nouvelle offre de logements pour les salariés des entreprises de la ville.

FAVORISER LA DIVERSITÉ ET UNE MIXITÉ SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE PLUS ÉQUILIBRÉE

Au-delà des pressions supra-communales issues du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et de la Territorialisation de l'offre de logement (TOL) sur l'offre nouvelle de logements, l'objectif sera de diversifier les formes de logements afin d'offrir aux ménages la possibilité de décaler leur parcours résidentiel à Villejuif, depuis la décohabitation jusqu'au plus grand âge. La part du logement social au sens de la loi SRU (PLA, PLUS, PLS) sera fixée à 25% dans les programmes d'équipement. Le logement intermédiaire sera développé, ainsi que l'accession sociale à la propriété et l'accession à prix maîtrisé. Le parc social existant sera réhabilité et des registres seront établis contre les marchands de sommeil.

ACCROÎTRE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET DÉVELOPPEMENT DES ÉQUIPEMENTS

La volonté de la municipalité est de renforcer et diversifier les capacités d'accueil de la jeune enfance (crèches, écoles), de rechercher la participation d'acteurs privés au financement des équipements liés aux sports, à la culture, aux loisirs, de conforter et accroître les espaces et équipements publics pour répondre aux besoins de la population actuelle et à venir.

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

AXE 2 - FAIRE DE VILLEJUIF UNE VILLE DURABLE

RECONQUÉRIR L'ESPACE PUBLIC AU BÉNÉFICE DE TOUS

Pour rendre la ville à tous les usagers (piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite), les axes structurants comme les voiries secondaires seront requalifiés pour favoriser les transports en commun et les circulations actives. Le plan ville favorisera le partage de la voirie entre les voitures, les vélos et les piétons et créera des continuités cyclables. Les espaces publics seront requalifiés en intégrant les éléments de mobilier urbain innovants. Un réseau de liaisons vertes connectera les différents pôles d'activités. L'offre de stationnement sera rationalisée en cohérence avec la desserte en transports collectifs. La réglementation du stationnement sera étendue à tous les secteurs de la ville.

POUR UNE ÉNERGIE LOCALE ET ÉCONOME

Pour respecter l'environnement, préserver la santé et réduire les charges, l'architecture des nouveaux bâtiments tiendra compte des nuisances et des pollutions. Elle devra recourir à des matériaux durables et valoriser la réalisation des matériaux de déconstruction. Le recours aux énergies renouvelables sera privilégié. Le public sera sensibilisé à leur emploi comme à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments publics et privés.

LUTTER CONTRE LES NUISANCES ET LA POLLUTION

Des actions visent à réduire les nuisances acoustiques et lumineuses, celles liées aux risques naturels et aux déchets, ainsi que l'exposition à la pollution de l'atmosphère.

UN PLAN VERT À POUR VILLEJUIF

On continuera la valorisation urbaine par la valorisation des espaces verts existants (parcs, squares, jardins familiaux...) et l'ouverture au public de nouveaux espaces verts de proximité, notamment en accompagnement des nouvelles opérations d'urbanisme. Les jardins privés et collectifs seront également mis en valeur. Des continuités écologiques entre les grandes entités paysagères seront rétablies, notamment en végétalisant les axes de circulation structurants.

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

AXE 3 - UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET HARMONIEUX

PRÉSERVER L'IDENTITÉ DE VILLEJUIF

Des milliers de nouveaux logements seront construits dans les années à venir, dans les Zac Campus Grand Parc et Aragon, dans les programmes de renouvellement urbain des quartiers Sud, ainsi que par des opérateurs privés. C'est le moment de promouvoir des architectures de haute qualité et de dessiner de nouvelles formes urbaines. C'est aussi le moment de préserver le patrimoine bâti ancien et les secteurs d'habitat pavillonnaire, de valoriser le patrimoine paysager, de conserver la diversité des quartiers en encadrant et en maîtrisant les évolutions à venir.

FAVORISER UNE ARCHITECTURE INNOVANTE ET RESPECTUEUSE DU CADRE DE VIE

Les nouveaux projets urbains tiendront compte de la situation géographique de Villejuif, en plateau sur les vallées de la Seine et de la Bièvre. Des vues lointaines seront protégées et mises en valeur. Le plan de zonage précisera les hauteurs des nouveaux développements urbains et affirmera les équilibres pour tenir compte de la transition entre les immeubles et les pavillons. Le centre-ville sera requalifié et revitalisé.



Les sujets débattus pendant la concertation et les réponses de la Ville

L'objectif de cette dernière partie est d'identifier les remarques faites par les habitants lors des réunions publiques ayant fait infléchir le document tant dans sa partie PADD que dans sa partie règlement et zonage.

1. Les contributions écrites

Les contributions écrites des habitants lors des réunions publiques ainsi que les réponses apportées par les élus se trouvent en annexes du présent document.

a. L'impact des contributions sur le PLU

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

THEME 1 :	LA POTENTIELLE MUTATION DU QUARTIER PAVILLONNAIRE
Remarques des habitants	<p>- « Avec la suppression du COS, quelles possibilités demeurent pour que nos quartiers pavillonnaires ne deviennent pas les nouvelles tours de la Défense ? Cette suppression a-t-elle pour objectif d'optimiser la densification des tissus pavillonnaires ? » (5.11.2014)</p> <p>- « Quel sera le devenir du pavillon dans les années à venir ? Il y a une rumeur selon laquelle en raison du zonage du secteur, tous les pavillons implantés le long de la RD 7 sont amenés à disparaître, qu'en est-il ? » (12.11.2014)</p> <p>- « Je suis attachée au côté pavillonnaire de la ville et là je vois que dès qu'une maison est vendue elle est remplacée par des immeubles de 3 ou 4 étages et ça m'inquiète. C'est le charme de la ville qui se perd. » (19.11.2014)</p>
Traduction dans le document final	<p>AXE 1 – B. FAVORISER LA DIVERSITE ET UNE MIXITE SOCIALE ET GENERATIONNELLE PLUS EQUILIBREE</p> <p>3 - Réaffirmer la mixité sociale et améliorer le cadre de vie</p> <p>Objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pérenniser le caractère pavillonnaire des quartiers d'habitat individuel. - Limiter la hauteur des constructions afin de préserver l'identité des quartiers et permettre une meilleure transition entre habitat collectif et secteurs pavillonnaires. <p>AXE 3 – A. PRESERVER L'IDENTITE DE VILLEJUIF</p> <p>3 - Concilier densité urbaine et préservation du cadre de vie agréable</p> <p>Objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les secteurs pavillonnaires et prendre en compte la transition urbaine entre les immeubles et les pavillons depuis les grands axes. Assurer le respect du caractère pavillonnaire de ces quartiers (volumes, espaces verts, faible emprise au sol, biodiversité...). Maintenir les cœurs d'îlots verts et de la perception des jardins privés depuis l'espace public et rechercher leur ouverture visuelle par la création de nouvelles sentes.



THEME 2 :	L'ETAT VIEILLISSANT DU PARC SOCIAL ET LA VOLONTE DU MAINTIEN D'UNE MIXITE SOCIALE
Remarques des habitants	<ul style="list-style-type: none"> - « Dans le quartier des Lozaites on est à 75% de logements sociaux, il faut de la mixité on ne veut pas créer des ghettos ! » (14.11.2014) - « Avoir de la mixité sociale dans les quartiers c'est une richesse. Il ne faut pas perdre ça. » (19.11.2014) - « Faire de l'accession c'est bien mais tout le monde ne peut pas se le permettre. Quels sont les projets de rénovation prévus ? » (19.11.2014) - « Il faut que les appartements soient mis aux normes d'accessibilité » (3.12.2014) - « Il y a beaucoup de problèmes de logements dégradés et même insalubres dans notre quartier. Il y a aussi de plus en plus des divisions de logements et je trouve ça inquiétant. » (10.12.2014) - « Il y a une forte demande de construction de logements notamment sociaux à un loyer abordable pour les plus démunis. Je ne comprends pas vous voulez réduire le taux de logements sociaux à 25% dans les logements neufs. » (12.12.2014)
Traduction dans le document final	<p>AXE 1 – B. FAVORISER LA DIVERSITE ET UNE MIXITE SOCIALE ET GENERATIONNELLE PLUS EQUILIBREE</p> <p>3- Réaffirmer la mixité sociale et améliorer le cadre de vie</p> <p>Objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Offrir aux jeunes ménages la possibilité d'engager leur parcours résidentiel dans leur ville : accroître l'offre de logements familiaux à destination des primo-accédants dont la tendance est de quitter la commune, en améliorant l'offre en accession à des prix maîtrisés et l'offre locative de qualité et accessible à toutes les catégories d'habitants. <p>Cette programmation diversifiée de logements se répartira ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25% de logements sociaux au sens de la loi SRU (PLAI, PLUS et PLS), - 15% de logements intermédiaires et en accession sociale à la propriété, - 60% de logements en accession libre et à prix maîtrisés. <ul style="list-style-type: none"> - Assurer un rééquilibrage du parc de logement social en privilégiant l'amélioration de l'existant pour répondre aux besoins des habitants installés, leur offrir un cadre de vie agréable et améliorer le niveau de confort. - Engager un plan pluriannuel de réhabilitation du parc social existant et assurer la promotion de programmes immobiliers, diversifiés. - Lutter contre l'habitat insalubre et les pratiques des marchands de sommeil et améliorer le cadre de vie des quartiers.



	<ul style="list-style-type: none"> - Mettre en œuvre une charte constructions neuves à destination des promoteurs. - Limiter, dans les programmes neufs, la production de petits logements, facteur de sur-occupation et favoriser au contraire la réalisation de logements plus grands (T3/T4/T5).
--	---

THEME 3 :	LE MANQUE DE COMMERCE DE PROXIMITE
Remarques des habitants	<ul style="list-style-type: none"> - « <i>Peut-on systématiser l'installation de commerces en pied d'immeuble ?</i> » (5.11.2014) - « <i>Il y a un gros déficit de commerces sur la commune, or pour être attractif un quartier doit être dynamique économiquement. Qu'y a-t-il de prévu en ce sens ?</i> » (12.11.2014) - « <i>Il faut des commerces pour accueillir de nouvelles familles !</i> » (10.12.2014)
Traduction dans le document final	<p>AXE 1 – A. PORTER UN EFFORT SOUTENU A L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET DE RECHERCHE</p> <p>3 – Développer l'accueil d'un tissu économique diversifié</p> <p><u>Objectifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Redynamiser et développer les commerces et services 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.



THEME 4 :	LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES
Remarques des habitants	<p>- « <i>Quid du projet de construction d'une école privée qui ne semble pas nécessaire à Villejuif. Il est temps de réagir. Nos enfants sont obligés d'aller à Paris ou au Kremlin-Bicêtre pour suivre une scolarité « normale » à partir du collège</i> ». (14.11.2014)</p> <p>- « <i>Vous avez parlé d'écoles publiques et d'un lycée privé mais est-ce qu'il y aura aussi des écoles privées prévues pour la maternelle et l'élémentaire ?</i> » (3.12.2014)</p> <p>- « <i>Je trouve que le lycée privé est une très bonne idée, chaque famille fait comme elle veut. Moi je voulais mettre mes enfants dans le privé et j'ai attendu 3 à 4 ans pour avoir une place dans les communes d'à côté</i> ». (10.12.2014)</p> <p>- « <i>A Ivry et Vitry-sur-Seine il y a des écoles privées et personne ne dit rien. Pourquoi n'y en aurait-il pas aussi à Villejuif ?</i> » (12.12.2014)</p>
Traduction dans le document final	<p>AXE 1 – C. ACCORDER CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS</p> <p>Poursuivre notre effort d'équipements scolaires, sportifs et culturels</p> <p><u>Objectifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer les capacités d'accueil en classes maternelles et élémentaires par la création de nouveaux groupes scolaires - Diversifier les équipements scolaires de la petite enfance à l'enseignement supérieur en proposant une offre publique et privée.



THEME 5 :	LES CONDITIONS DE CIRCULATION DES CYCLES
Remarques des habitants	<p>- « Il n’y a pas ou très peu de pistes cyclables et il y a peu de lieux pour garer les vélos c’est en général le premier arrivé qui est le premier servi. » (3.12.2014)</p> <p>- « A ce jour il n’y a, à ma connaissance, qu’une seule piste cyclable à Villejuif, celle de la RD7. Il manque donc des pistes sur les axes Est-ouest. » (5.11.2014)</p> <p>- « La circulation à vélo est un moyen de déplacement de plus en plus prisé, notamment par les populations jeunes (et notamment étudiantes). Elle mérite d’être envisagée pas seulement dans un objectif de déplacement local, mais aussi dans un objectif de déplacement vers d’autres communes. » (10.12.2014)</p> <p>- « J’ai testé la piste cyclable de la RD7 juste à la sortie du tram, mais c’est impossible de circuler car la piste est complètement encombrée par les voitures garées au milieu. » (12.12.2014)</p>
Traduction dans le document final	<p>AXE 2 – A. RECONQUERIR L’ESPACE PUBLIC AU BENEFICE DE TOUS</p> <p>2 – Privilégier un usage partagé de l’espace public et faciliter les reports modaux entre les différentes mobilités actives</p> <p>Objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Requalifier les grands axes structurants au bénéfice des transports en commun et des circulations douces. - Tisser un réseau de liaisons douces et vertes dans la ville connectant les différents pôles et assurant un lien avec les agglomérations avoisinantes, en mettant en œuvre le plan vélo de la ville. - Multiplier les sentes urbaines accessibles aux piétons et cyclistes, en profitant des sentes existantes. - Renforcer l’offre de stationnements vélos aux abords des pôles de transports. - Instaurer des « double-sens » cyclables sur les axes en sens interdit pour les voitures.



THEME 6 :	LES DIFFICULTES DE STATIONNEMENT
Remarques des habitants	<p>- « J'espère que le futur PLU gardera ce qui a été prévu dans le précédent document : 1 logement = 1 parking » (14.11.2014)</p> <p>- « Dans ma rue nos voisins ne peuvent même plus garer leur voiture à côté de chez eux tellement il y a de monde qui viennent stationner en général pour aller prendre le métro, ce n'est pas normal » (03.12.2014)</p> <p>- « Il faut trouver une alternative pour l'offre de stationnement et prévoir des places dans les futurs programmes de logements. Il faut que systématiquement l'offre de logement s'accompagne d'une offre de stationnement. » (10.12.2014)</p>
Traduction dans le document final	<p>AXE 2 – A. RECONQUERIR L'ESPACE PUBLIC AU BENEFICE DE TOUS</p> <p>2 – Redéfinir l'offre de stationnement</p> <p>Objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none">- Favoriser le stationnement à l'intérieur des parcelles afin de libérer les espaces publics. (une place de stationnement dans la parcelle pour une unité de vie dans les zones pavillonnaires)- Regrouper et mutualiser les offres de stationnement.- Développer une offre de stationnement public suffisante en cœur de ville.- Rationaliser l'offre de stationnement en fonction de la desserte en transports collectifs et étendre la réglementation à l'ensemble des secteurs de la ville où elle est déficitaire.



THEME 7 :	ENVIRONNEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE
Remarques des habitants	<p>- « <i>Quid de la préservation de la biodiversité animale et végétale au sein des espaces verts privés</i> » (5.11.2014)</p> <p>- « <i>Il n’y a pas de continuité dans le parc pour pouvoir le traverser notamment avec une poussette</i> » (19.11.2014)</p> <p>- « <i>Je pense que ce n’est pas suffisant de faire des toits végétalisés, c’est important de laisser de la pleine terre, y compris sur les zones de bureaux et d’activités</i> » (26.11.2014)</p> <p>- « <i>A propos de la loi ALUR vous avez dit que le COS (Coefficient d’Occupation des Sols) a été supprimé et que cela permet maintenant d’agrandir les bâtiments. Mais est-ce que vous pensez garder de la verdure ? C’est quelque chose d’important pour la ville</i> » (3.12.2014)</p> <p>- « <i>La rénovation thermique des habitations est-elle prévue au PLU ? Particulièrement pour les zones pavillonnaires</i> » (10.12.2014)</p> <p>- « <i>En matière de développement durable, un nombre d’espaces verts par habitant ou par quartier a-t-il été fixé ?</i> » (12.11.2014)</p>
Traduction dans le document final	<p>AXE 2 – D. UN « PLAN VERT » POUR VILLEJUIF</p> <p><u>Objectifs :</u></p> <p><i>Favoriser une ville plus verte et un cadre de vie amélioré</i> Préserver et valoriser les espaces existants (parcs, squares, jardins familiaux...) par le biais d’un zonage ou classement de protection.</p> <p><i>Favoriser la biodiversité urbaine dans les espaces végétalisés</i> Favoriser une diversité des structures de végétation (herbacées, haies et arbres) dans les espaces verts publics et privés du tissu urbain, et privilégier les espèces végétales indigènes, par réglementation ou recommandations.</p> <p><i>Organiser la trame verte et les parcours permettant une circulation de la faune à travers la ville</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Réduire la fragmentation des continuités écologiques en développant des liaisons actives paysagères et plantées au travers de la ville. - Favoriser les continuités écologiques entre les grandes entités paysagères de la ville en étendant la coulée verte Bièvre - Lilas notamment au sud du projet Campus Grand Parc le long de l’autoroute vers le quartier Épi d’Or. <p>AXE 3 – A. PRESERVER L’IDENTITE DE VILLEJUIF</p> <p>3- Concilier densité urbaine et préservation du cadre de vie agréable Maintenir les cœurs d’îlots verts et de la perception des jardins privés depuis l’espace public et rechercher leur ouverture visuelle par la création de nouvelles sentes.</p>



REGLEMENT

THEME 1 :	LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
Remarques des habitants	<ul style="list-style-type: none">- « <i>Est-ce que les hauteurs vont changer dans le secteur UC ?</i> » - « <i>Est-ce que la zone UCa diffère en termes de réglementation de la zone UC ? c'est un des endroits qui présente un point de vue, s'il y a plus de hauteur le point de vue va disparaître.</i> » - « <i>Sur les hauteurs il faut faire très attention à l'orientation Est et Sud des futurs bâtiments sinon les pavillons qui se trouveront derrière ne verront plus le soleil.</i> » - « <i>Je suis époustouflé par ce qu'il s'est passé sur la nationale avec les bureaux de LCL. Je voudrais savoir qui sont les personnes responsables de ce genre de situation.</i> » - « <i>Est-ce qu'il n'y a pas un risque que la hauteur soit mise à 21 mètres sur toute la rue Stalingrad ?</i> » - « <i>Est-ce que les bureaux quand ils sont très haut sont soumis au système des attiques ou est-ce que cela concerne uniquement les immeubles d'habitation ?</i> » - « <i>Je suis très content que vous ayez parlé des attiques, j'avais demandé ce système pour le Crédit Lyonnais mais ça n'a pas vraiment été retenu.</i> »
Traduction dans le document final	<ul style="list-style-type: none">- Maintien de la hauteur maximale de 10mètres en zone UC. - Suppression de la zone UCa. - Suppression de la hauteur maximale de 31mètres en zone UA et réajustement de l'épannelage des hauteurs le long de la RD7. - Réalisation d'attiques en dernier étage des constructions à usage d'habitation et de bureaux. - La prise en compte des édicules techniques dans le calcul de la hauteur est spécifiée dans la rédaction des articles.



THEME 2 :	LA PROTECTION DES QUARTIERS PAVILLONNAIRES
Remarques des habitants	<p>- « <i>Il faut préserver le côté pavillonnaire du quartier et éviter au maximum les découpages étroits des parcelles pour maintenir un parcellaire large avec beaucoup de plantations. Il faut d'avantage jouer sur les règles d'implantation aux limites séparatives, limiter le coefficient d'emprise au sol, et favoriser les espaces plantés.</i> »</p> <p><i>Je pense qu'il est nécessaire de tenir compte de la situation existante notamment pour l'îlot Jules Joffrin. Il y a des parcelles qui sont en zone UC et de l'autre côté de la voie il y a le même bâti et le même parcellaire mais la zone est par contre classée en UA.</i></p> <p>- « <i>l'enjeu est de réfléchir à comment maintenir le caractère pavillonnaire des secteurs quelque soit la dimension des parcelles et demande à son tour si les règles proposées dans la présentation permettront d'empêcher l'édification de petits immeubles collectifs notamment par regroupement de parcelles.</i> »</p>
Traduction dans le document final	<ul style="list-style-type: none">- Transfert de parcelles précédemment en zone UA en zone pavillonnaire UC.- retrait par rapport aux voies et emprises publiques réduit à 2,50mètres.- Maintien d'une végétalisation en pleine terre représentant 40% de la superficie du terrain.- Mise en place d'un coefficient d'emprise au sol dégressif en fonction de la taille de la parcelle : 40% d'emprise au sol pour les parcelles de moins de 300m² et 30% d'emprise au sol pour les parcelles de plus de 300m².



THEME 3 :	LA PROTECTION DES ESPACES VERTS
Remarques des habitants	<p>-« <i>Comment la question des cœurs d’îlots va-t-elle être traitée ?</i> »</p> <p>- « <i>L’équivalence de biodiversité me choque, je pense qu’il faut laisser les obligations en matière de pleine terre. Et si on veut faire des toitures et des façades végétalisées, il faut un coefficient moins important que ce qui a été annoncé.</i> »</p> <p>- « <i>Villejuif est une ville de jardin, c’est une richesse pour la ville. Il faut maintenir cette verdure.</i> »</p> <p>- « <i>Je crains que les coefficients de biodiversité que vous appliquez aux toitures et aux façades végétalisées permettent de réduire considérablement l’espace en pleine terre.</i> »</p> <p>- « <i>Dans mon quartier je vois des gens qui ne sont pas contents parce qu’ils auraient voulu construire plus et ils ne peuvent pas, mais personnellement je suis d’accord avec la politique de préservation des cœurs d’îlots. Il faut que les villes soient vivables et pour cela il faut préserver la verdure !</i> »</p> <p>- « <i>J’ai écouté les autres interventions et notamment le fait qu’il faut préserver les cœurs d’îlots et qu’il ne faut surtout pas construire pour penser à nos enfants, mais je pense qu’il faut aussi respecter les projets individuels des habitants par exemple en accompagnant les projets d’extension.</i> »</p> <p>- « <i>Depuis le précédent PLU mon terrain est localisé en cœur d’îlot, j’ai fait des demandes pour que ce ne soit plus le cas, comment les choses vont-elles se passer par rapport à ça ?</i> »</p> <p>- « <i>Concernant le groupe de jardins de l’Epi d’Or, cette zone est touchée par la ZAC Campus Grand Parc et je vois qu’il y a aussi une bande de vigilance de 100m de long. A quoi cette bande correspond-elle ?</i> »</p>
Traduction dans le document final	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d’un coefficient de biodiversité en zones UA et UB, prévoyant une obligation de végétalisation minimum sous la forme d’espaces verts de pleine terre et des surfaces végétalisées complémentaires, qui seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité. - Maintien de 40% d’espaces végétalisés de pleine terre en zone UC. - Possibilité d’extension des constructions principales existantes malgré la présence d’un cœur d’îlot, en respectant les autres règles du règlement. - suppression de cœurs d’îlot afin de répondre à la demande de certains habitants, à la réalité du terrain ou à son évolution future (en lien avec l’accueil d’un projet d’aménagement). - Classement des jardins de l’Epi d’Or en zone N.

Prise en compte de remarques diverses



Les possibilités d'extension

- « J'ai un pavillon de 40 m² et je trouve que le passage de 20% à 50% est une bonne chose. Mais je pense qu'il serait intéressant de prévoir une règle prenant en compte la taille de la parcelle par rapport à la taille de l'habitation et établir un pourcentage cohérent sur cette base pour réglementer les extensions ».

Le pourcentage de surface de plancher est supprimé, les extensions de constructions existante sont autorisées si elles respectent les autres règles du règlement (hauteur, emprise au sol maximale, espaces végétalisés, etc.)

- « J'habite rue de Verdun et il y a souvent des accidents sur notre trottoir. Les voitures roulent très vite, c'est dangereux pour les gamins qui sortent du collège. »

L'étude de cyclabilité a montré la nécessité de réduire la vitesse des véhicules motorisés dans la ville et un plan de circulation a été réalisé dans ce sens. Afin de le mettre en œuvre, des emplacements réservés ont été identifiés sur le plan de zonage notamment rue de Verdun et avenue de la République, pour permettre notamment un élargissement de voie pour un partage plus sécurisé des différents modes de circulations (notamment pour les circulations douces).

- « J'espère que le PLU va maintenir une règle d'une place de stationnement par logement ».

Le règlement, en compatibilité avec l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme prévoit la réalisation de 0,5 place de stationnement par logements financés par un prêt aidé de l'Etat et 0,85 place minimum pour les autres logements (dans la limite d'une place par logement) dans un périmètre de 500mètres autour d'une gare existante. Au-delà de ce périmètre la règle maintient la réalisation d'une place de stationnement par logement.

- « Qu'en est-il de la question des commerces et services de proximité ? Le seul commerce présent a beaucoup de mal ».

Le plan de zonage identifie un linéaire commercial à protéger et développer. Le règlement précise que le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux et artisanaux à protéger et à développer », doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales, commerciales, de services ou d'activité professionnelle.

« Pour l'avenir pourrait-on réfléchir à soulager les contraintes demandées pour les changements de destination des locaux commerciaux situés au cœur des quartiers pavillonnaires et permettre qu'une petite partie devienne habitable ? » (demande d'habitants formulée par e-mail)

L'interdiction de changement de destination des locaux commerciaux est supprimée dans la zone UC relative au quartier pavillonnaire.

Les clôtures

- « Dans les secteurs pavillonnaires les gens se mettent à construire des clôtures opaques et ça donne des rues sinistres »

- « Il faudrait voir dans le PLU comment on pourrait inciter à poser du grillage avec des haies plutôt que d'avoir des murs. C'est important pour la biodiversité il faut créer des couloirs écologiques ».

Le règlement prévoit dans son article 11 que les clôtures sur rue devront être pourvues d'un dispositif ajouré représentant deux tiers de la hauteur globale.

Les cabanons de jardins

- « Dans le PLU actuel pour construire des cabanons de jardin il est prévu une surface de 4m² mais c'est trop petit il faudrait au moins rajouter 2m². »

La règle prévoit dorénavant la construction d'une annexe de 6m² d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur.



Conclusion

Les modalités de la concertation définies dans la délibération du 13 juin 2014 ont été mises en œuvre tout au long de l'élaboration du PLU.

Cette concertation a permis aux habitants :

- De comprendre et mieux connaître ce qu'est un PLU et quelles sont les ambitions de l'équipe municipale pour la commune.
- D'apporter leur expertise d'usage et leurs idées à la construction de ce document.

Ce bilan est destiné à être approuvé par le Conseil Municipal lors de l'arrêt du projet de PLU en juin 2015. Il sera annexé au dossier de l'enquête publique qui aura lieu à l'automne 2015 et qui sera également l'occasion, pour tous les habitants, de venir s'exprimer sur le projet de document d'urbanisme.



ANNEXES

Réunion de quartier du 5 novembre 2014 : Les Guipons

Compte-rendu réalisé par Ville Ouverte

Personnes présentes : environ 80 personnes.

1. Introduction

La réunion débute par une intervention de **Natalie Gandais**, Première adjointe, Urbanisme, Patrimoine, Travaux, Habitat, Cadre de vie, Logements, Espaces verts, afin d'expliquer l'objet de la réunion : la révision du PLU. Les bureaux d'études mandatés pour accompagner cette révision sont présentés :

- Jean-François Authier, architecte-urbaniste, SAA Architectes
- Stéphane Lerays, urbaniste, Ville Ouverte
- Célia Guégan, urbaniste, Ville Ouverte
- Anne-Laure Davière, ingénieur, IETI

Stéphane Lerays, urbaniste (Ville Ouverte) énonce la manière dont les échanges se dérouleront lors de cette réunion et Jean-François Authier, architecte-urbaniste (SAA Architectes), précise la mission qui sera effectuée par chacun des bureaux d'études dans la procédure de révision du PLU.

Monsieur le Maire, Franck Le Bohellec, intervient à son tour pour expliquer les enjeux de la révision du PLU pour la Ville de Villejuif. Il indique qu'il s'agit d'une démarche démocratique impliquant un engagement citoyen. L'objectif est d'accompagner et maîtriser la croissance urbaine tout en respectant le cadre de vie et l'identité des quartiers et en écoutant les besoins de la population. Cette révision présente également des enjeux en matière d'équipements, de services publics, de développement économique, de déplacements (notamment de circulations douces), et d'environnement, notamment sur la question des espaces verts publics et privés.

2. Le PLU et les objectifs de la révision

Stéphane Lerays présente ce qu'est un PLU et les grands objectifs attendus par le document.

Le PLU fixe pour les années à venir les objectifs du développement de la ville en matière d'urbanisme mais aussi en matière d'habitat, d'environnement, d'économie et de déplacement et il détermine des règles de construction applicables à toute la ville (terrains publics et privés) : il indique ce qui peut être construit ou modifié et de quelle façon procéder. Le PLU s'inscrit par ailleurs dans un territoire large avec des contraintes et des objectifs dont il faut tenir compte : prise en compte des autres documents réglementaires supracommunaux.

Le document de PLU se compose d'un état des lieux de la commune, d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui définit les grands principes du projet de territoire voulu par la



municipalité, et d'une partie réglementaire qui énonce des règles précises à appliquer pour chaque secteur de la ville.

Le précédent PLU est récent puisqu'il a été approuvé au début de l'année 2014. Toutefois le contexte législatif a évolué avec l'adoption de la loi Alur en mars 2014. Il est donc nécessaire d'adapter le futur PLU aux exigences de la loi, notamment en prenant en compte les possibilités d'évolution des tissus actuels. Il s'agit également d'intégrer l'évolution des grands projets urbains (en cours et futurs) dans le document tel que le Campus Grand Parc, le Pôle Aragon, le Grand Paris Express, et l'ANRU Quartier Sud. Les objectifs du Grand Paris doivent également être pris en compte car ils auront un impact direct sur le développement de la commune (70 000 nouveaux logements en Ile de France, développement des transports en commun,...).

3. Calendrier de la révision et déroulement de la concertation

Stéphane Lerays présente ensuite le calendrier de la révision qui prévoit un arrêt du projet de PLU en conseil municipal pour mai 2015 et une approbation du document (suite à l'enquête publique) en décembre 2015.

Concernant le déroulement de la concertation, 8 réunions de quartier sont prévues au total, celle-ci étant la première, afin de permettre aux Villejuifois de s'exprimer sur les enjeux propres de leur quartier :

- Quartier Monts-Cuchets, mercredi 12 novembre, Ecole Joliot-Curie
- Quartier Sud, vendredi 14 novembre, MPT Gérard Philippe
- Quartier Hautes-Bruyères, mercredi 19 novembre, Ecole des Hautes-Bruyères
- Quartier Lion d'Or, mercredi 26 novembre, Ecole Robespierre
- Quartier Paul-Eluard, mercredi 3 décembre, Ecole Paul Vaillant Couturier
- Quartier Pasteur, mercredi 10 décembre, Ecole élémentaire Pasteur
- Quartier Centre-ville, Vendredi 12 décembre, Salle du Conseil Municipal

Une réunion publique de clôture de la phase d'enjeux sera organisée fin janvier 2015 et une seconde phase de réunions de quartier sera ensuite effectuée lors de la phase de traduction réglementaire du PLU. Elle sera clôturée par une réunion publique qui présentera le projet global du PLU.

4. Echanges avec la salle

Pour faciliter la lecture, les interventions des participants sont indiquées en italique et regroupées par thèmes.

- **Le grand Paris**

- Tout d'abord je tiens à remercier le Maire pour avoir mis en place une véritable démarche de concertation et ne pas s'être contenté du strict minimum légal. Je trouve toutefois que l'on n'a pas assez parlé du Grand Paris. De plus, si jamais le PLU n'est pas terminé au mois de décembre 2015 comme annoncé, comment cela va se passer par rapport au Grand Paris, le PLU deviendra-t-il caduque ?

Monsieur le Maire indique qu'il y a en réalité deux métropoles et pas uniquement celle du Grand Paris. Il y a actuellement une discussion avec les maires de la Vallée Scientifique de la Brière (VSB) compris dans les Hauts-de-Seine, les représentants de Seine Amont et du Grand Orly. Outre la question du Grand Paris,



l'inquiétude pour Villejuif est que deux métropoles de 600 000 et 650 000 habitants sont en train de se constituer à proximité du territoire alors que le groupement auquel appartient la commune compte 250 000 habitants et n'a donc pas atteint le seuil minimum imposé par la loi MAPAM. Une des grosses problématiques aujourd'hui est donc de savoir comment faire évoluer la situation pour pouvoir bénéficier d'une place conséquente au sein des métropoles. Toutefois, bien que la métropole doit être mise en place, les communes doivent néanmoins garder la compétence du développement de leur territoire. Il est nécessaire de préserver le côté « service public de proximité ». Les discussions sont toujours en cours.

- **Logement et mixité sociale**

- *Le Grand Paris met en avant la production des logements sociaux mais la mairie semble vouloir les réduire, comment cela va-t-il s'articuler ?*

- *Quel pourcentage de logement social sera appliqué et quels types de logements sociaux seront construits ?*

Monsieur le Maire affirme que la municipalité est soucieuse du cadre de vie et de l'identité des quartiers. La volonté est de recréer de la mixité sociale et générationnelle dans les quartiers. L'enjeu est également d'intégrer de la mixité fonctionnelle intégrant la sphère économique. La ville souhaite donc un pourcentage de 25% de logements sociaux dans les constructions neuves. Un dispositif d'accession sociale à la propriété (type PSLA – Prêt social location-Accession) doit également être mis en place pour permettre une évolution du parcours résidentiel et offrir des portes de sortie dans le parcours social.

- *Je suis habitant d'un logement social et je suis pour une augmentation de la production de logements sociaux. En Allemagne il y a près de 50% de logements sociaux et cela marche très bien. Le logement social n'est pas un problème s'il y a de la mixité dans le quartier où il est implanté. Vous proposez des portes de sortie du parcours social ; c'est très bien mais il faudra prévoir une explication précise des enjeux et des conséquences que cela implique (notamment pour les taxes). Pour ma part je ne cherche pas à être propriétaire et je n'en ai pas les moyens. Par contre ce que je cherche ce sont des logements plus grands pour loger ma famille qui s'agrandit et je n'ai pas envie de déménager dans une commune encore plus en périphérie pour en trouver. Quels sont les projets pour répondre à ce type de besoin ?*

Monsieur le Maire assure que ce problème a bien été identifié et que l'objectif de la municipalité est de favoriser la construction de logements sociaux plus grands. Sur les six prochaines années 4 690 logements devraient être réalisés. Avec un taux de 25% cela fera presque 1 200 nouveaux logements sociaux.

Natalie Gandais, Première adjointe, ajoute que le dispositif d'accession type PLSA sera très encadré et sécurisé avec un engagement de reloger les personnes si elles ne peuvent plus assumer les charges du prêt. Le parc de logement social est par ailleurs ancien, plusieurs projets ANRU sont donc en cours de réflexion afin de rénover le bâti parfois insalubre. L'objectif est de trouver également des solutions décentes pour améliorer les conditions de vie parfois difficiles dans certains quartiers notamment pour les personnes âgées et handicapées.



- J'habite aux Bosquets et ce périmètre est très souvent exclu des débats, quelles sont les possibilités d'action pour ce secteur ?

Natalie Gandais, Première adjointe, informe que des réunions ont eu lieu avec le bailleur et les habitants pour parler de la rénovation du site. Des actions sont donc en cours de réflexion.

- **Loi Alur et mutation des quartiers**

- Avec la suppression du COS, quelles possibilités demeurent pour que nos quartiers pavillonnaires ne deviennent pas les nouvelles tours de la Défense ?

- La municipalité peut-elle garantir que la zone des ponts restera pavillonnaire ?

Stéphane Lerays explique que la suppression du COS est un enjeu important car si sa suppression est effective et immédiate, d'autres règles présentes dans le PLU peuvent permettre de fixer un gabarit et un cadrage en termes de hauteur, largeur, alignement, etc.

Monsieur le Maire ajoute que les intentions des habitants sont également celles de la collectivité. Les habitants avaient émis des souhaits dans l'ancien PLU mais ces derniers n'ont pas été retranscrits, c'est notamment une des raisons de la révision du document.

- Il y a une rumeur selon laquelle en raison du zonage du secteur, tous les pavillons implantés le long de la RD 7 sont amenés à disparaître, qu'en est-il ?

Aujourd'hui il est possible de se positionner sur la hauteur, largeur et volume des bâtiments en réglementant les gabarits souhaités, mais il n'est pas possible d'empêcher les gens de vendre leurs biens. Le choix de vendre, de démolir et reconstruire, incombe au propriétaire. Il faudra réfléchir à une solution pour favoriser le maintien des propriétaires des pavillons.

- **Déplacement, stationnement et voirie**

- L'aménagement de la rampe de la N7 rentre-t-elle dans le cadre du PLU ? Qu'est-il possible de faire ?

Monsieur le Maire informe que le Département n'a pas le budget suffisant pour faire ce qui était prévu au départ. Les différents services (de la Ville et du Département) doivent se rencontrer pour trouver une solution.

- La question de l'état de la voirie rentre-t-elle dans le cadre du PLU ? Quels projets sont prévus à ce sujet, notamment dans les rues Jean Jacques Rousseau et Eugène Pelletan ?

Monsieur le Maire explique que le budget est très limité pour la voirie. Un inventaire est actuellement en cours pour recenser le niveau de dégradation et établir un ordre de priorité pour intervenir. Trois quartiers ont déjà été identifiés pour créer des conseils citoyens afin de développer le dialogue avec les habitants.



- **Circulation douce et désenclavement**

- *Le PLU précédent voulait rendre la ville plus facile pour les piétons et les cyclistes. Qu'en est-il du prochain ? Les routes ne sont pas sécurisées pour les cycles, il faudrait présenter les pistes cyclables autrement car elles sont très peu lisibles. De plus, la rue Pasteur est très encombrée et peu praticable pour les personnes âgées ou handicapées, notamment pour traverser.*

- *Pour désenclaver les étudiants ne serait-il pas possible de créer des chemins d'accès piéton traversant l'hôpital ?*

- *Va-t-on ouvrir les résidences fermées aux piétons ? Cela permettrait d'éviter les parcours de détournement.*

- *Lorsque l'on va s'occuper de la voirie et notamment de la question du partage des voies, il serait judicieux de demander l'avis des usagers susceptibles d'être concernés. Un autre problème qui n'a pas encore été mentionné est celui des camions qui viennent livrer les entreprises du secteur et encombrer les rues le matin. C'est très contraignant pour les personnes qui doivent aller travailler en voiture et qui se retrouvent bloqués.*

Natalie Gandais explique qu'un bureau d'études spécialisé dans les déplacements à vélos a également été mandaté et devra indiquer les possibilités pour sécuriser la question des déplacements vélo mais aussi celle du stationnement qui pose problème dans certains secteurs de la commune. Il y a de manière générale une volonté de réflexion sur la création d'artères et de sentes pour faciliter la circulation piétonne.

Jean-François Authier, architecte-urbaniste (SAA Architectes), précise qu'il est aujourd'hui dans les usages de vouloir se réapproprié son quartier pour pouvoir s'y déplacer facilement à pied ou à vélo. Pour cela une amélioration de la lisibilité est nécessaire. Un travail global sera donc effectué pour recenser les problèmes de lisibilité (pour les piétons et les cyclistes) afin d'identifier les secteurs intéressants à désenclaver.

- **Economie**

- *Peut-on systématiser l'installation de commerces en pied d'immeuble ?*

Monsieur le Maire précise qu'il y a aujourd'hui de la demande tertiaire sur le territoire, des zones d'activités seront donc créées. L'objectif est de redynamiser et de développer l'activité économique au sein de la commune. L'objectif est également d'attirer des étudiants et de les faire rester pour apporter une nouvelle dynamique à l'économie. Dans cette optique, un projet de campus et de résidences étudiantes est donc prévu. Une réflexion est également en cours pour accueillir un lycée privé.

Jean-François Authier ajoute que lorsque l'on recrée des passages et des sentes, cela fait apparaître des points d'opportunité. Il s'agit de sites, notamment en pied d'immeuble, présentant un nouvel enjeu où il peut être intéressant d'insérer de l'activité (commerces ou équipements). Une réflexion doit également être menée pour mettre en place une programmation urbaine tournée sur l'économie et la mixité habitat/économie.



- **Projets de construction**

- Où en est le projet de construction d'un hôtel de huit étages et de logements qui devait être réalisé avenue de Paris par Vinci immobilier ?

Monsieur le Maire assure que le projet a été abandonné. L'objectif est aujourd'hui de construire avec des hauteurs raisonnables permettant de créer une transition avec les quartiers pavillonnaires.

- Il a été dit que les hauteurs des futures constructions allaient être réduites et contrôlées mais qu'en est-il de l'immeuble Carré d'Art ?

Depuis le conseil municipal du 13 juin qui a décidé la révision du PLU, un sursis à statuer a été prononcé afin de ne pas délivrer de permis de construire pour les projets présentant une hauteur supérieure à ce que la Ville souhaite dorénavant avoir sur son territoire. Toutefois si le permis a été déposé avant cette date, ce qui est le cas pour le programme Carré d'Art, il doit suivre la réglementation du PLU en vigueur et ne peut donc pas faire l'objet d'une annulation a posteriori.

- La municipalité aura-t-elle recours à la ZAC pour ses futures opérations d'aménagement ?

Natalie Gandais assure que la ZAC ne sera pas utilisée. La procédure d'expropriation pourrait toutefois être employée dans les cas les plus difficiles, pour faire aboutir les projets mais seulement sur des morceaux de terrain. La volonté est toutefois d'en limiter le recours autant que possible.

Monsieur le Maire confirme ce propos et ajoute qu'il y a eu trop de mécontentement sur les expériences passées de ZAC pour continuer sur ce schéma.

- Je suis personnellement déçu de la tournure de cette réunion, j'avais envie d'entendre parler les professionnels, de voir comment pouvait se dessiner la ville de demain mais il n'y a que la vision des élus. Les établissements scolaires sont des facteurs d'attractivité mais qu'en est-il du lycée Darius ? Je ne comprends pas pourquoi il n'y a pas de projet de rénovation sur ce lycée au lieu de programmer la réalisation d'un nouveau Lycée privé.

- **Concertation**

- Les personnes présentes ce soir ne sont pas représentatives de l'intégralité de la population de Villejuif et c'est dommage. Une solution a-t-elle été mise en place pour faire réfléchir l'ensemble de la population sur la révision du PLU ?

Stéphane Lerays rappelle que huit réunions sont programmées dans différents quartiers de la ville pour faire participer une large partie de la population. Mobiliser un large public varié n'est pas chose aisée pour ce genre de réunion. Le temps de ces réunions n'est cependant pas le seul moment de dialogue. Les habitants ont également la possibilité de faire remonter leurs interrogations aux élus par l'intermédiaire des services de la Ville.

Natalie Gandais ajoute qu'une adresse e-mail a également été créée (PLU2014@villejuif.fr) pour que les habitants puissent envoyer leurs propositions ou leurs revendications. Enfin une lettre informative sera envoyée à toutes les personnes inscrites sur les listes de présence des réunions de quartiers.



- **Remarques diverses**

- *Le quartier est très agréable mais manque d'espace pour les enfants, y a-t-il des projets en matière d'aire de jeux, de square ?*

- *La place qui sert de parking peut-elle devenir une place de plantation, un lieu de rencontre convivial où chacun amène une plante ?*

Natalie Gandais indique que l'aménagement de lieu de convivialité fait partie des projets que la municipalité veut développer.

- *Pourquoi n'y a-t-il pas de panneau solaire ou de système de géothermie pour les bureaux de LCL ?*

Conclusion

Monsieur le Maire conclut la réunion en rappelant que la démarche de révision doit notamment prendre en compte la préservation du cadre de vie, parvenir à associer résidence et lotissement, conduire à une rénovation du cadre social et mettre en valeur les richesses de la ville.

5. Remarques écrites des participants

- *En ce qui concerne le fait de « rendre la ville facile aux piétons et aux cyclistes », dans les quartiers Pasteur et Guipons la piste cyclable est dangereuse car peu visible et très souvent encombrée de motos, voitures, déchets, etc. Quelles sont les solutions possibles ?*
- *La hauteur des bureaux LCL est trop élevée. De plus ni panneaux solaires, ni géothermie n'ont été utilisés, c'est dommage !*
- *A ce jour il n'y a, à ma connaissance, qu'une seule piste cyclable à Villejuif, celle de la RD7. Il manque donc des pistes sur les axes Est-ouest.*
- *La rampe de la RD7 est une très grosse « verrue » dans le paysage urbain.*
- *Pour embellir la ville il y a beaucoup à faire mais on pourrait déjà commencer par supprimer le parking au pied de l'Eglise Saint-Cyr-Sainte-Julitte.*
- *Embellir la ville c'est la rendre attractive.*
- *Il serait sécurisant de mettre un feu tricolore au croisement des rues Sacco Vanzetti et René Thibert, car nos chères têtes blondes sont en danger, ainsi que les piétons. Même remarque pour le croisement des rues Sacco Vanzetti et Ambroise Croizat.*
- *On aimerait un peu de verdure dans ce quartier dit le quartier des bourgeois.*
- *Avec un nouveau bâtiment pour étudiant, construit en tenant compte des désirs de l'association de quartier, je propose que sur la petite place ronde devant l'école au bout de la rue Jean-Jacques Rousseau soit installé une table de plantation pour aromates avec l'aide des habitants et des enfants et avec apport de plantes pour les particuliers.*



- *Quid de la préservation de la biodiversité animale et végétale au sein des espaces verts privés et publics et de la prolifération d'animaux domestiques devenus sauvages (chats, perruches) nuisant à l'équilibre des espèces sauvages (hérissons, belettes, insectes rares ...) ?*
- *Est-il prévu ou envisageable pour des questions d'esthétisme dans les zones pavillonnaires d'enterrer les réseaux électrique et téléphone ? Un plan Haut débit numérique est-il envisagé avec la mise en place de la fibre optique ?*
- *Villejuif étant en partie construit sur d'anciennes carrières (fragiles), est-il prévu un état des lieux et des consolidations de celles-ci ?*
- *La période de concertation proposée se déroule en Novembre et Décembre 2014 avec une restitution en réunion publique en janvier 2015. 8 réunions sont prévues de 19h30 à 21h30 soit 16 heures. La concertation pour l'élaboration du PLU précédent s'est déroulé de septembre 2010 à septembre 2011, soit 1 an. Le délai imparti à la concertation n'est-il pas un peu court, compte tenu des enjeux ?*
- *Dans le VNV n°189 de novembre 2014, sont annoncées deux réunions, dont la seconde permettant d'engager le débat sur la base des propositions de l'équipe, s'agit-il de la réunion publique de restitution en janvier 2015 ?*
- *Dans le VNV n°186 de juillet 2014, vous déclarez que l'objectif de la municipalité était de maîtriser l'augmentation de la population soit 60 000 habitants en 2030. dans le NVN n°189 de novembre 2014, Monsieur le Maire se félicite de la construction de 2 900 logements sur Campus Grand Parc. Cette population de 10 000 chercheurs sont grassement payés et vont pouvoir accéder à la propriété, on peut s'en réjouir, mais quel sera donc le nombre d'habitants en 2030 ?*
- *L'ensemble des documents constituant l'ancien PLU sont-ils à mettre à la poubelle ? Dans le cas contraire, quels documents seront modifiés, conservés en l'état ou remplacés ? ceci étant le sujet de la concertation.*
- *La question du stationnement est en partie traitée dans le PLU, mais les questions de sécurité en sont absentes : de quel PLU parle-t-on ?*
- *La loi Alur a supprimé le Cos mais le PLU actuel n'y fait pas non plus référence. Cette suppression a-t-elle pour objectif d'optimiser la densification des tissus pavillonnaires ?*
- *L'enquête publique est riche de 400 observations et le commissaire enquêteur les a classé en 28 thèmes, il faudrait les discuter et les évaluer pendant la concertation grâce à la connaissance très fine qu'ont les habitants de leur territoire.*
- *Le PLU en révision générale est assorti d'un sursis à statuer (article L111-7 et suivants du code de l'urbanisme). En l'espèce, si les contradictions « entre le futur PLU et le projet sont facilement relevées à la date à laquelle l'autorisation d'urbanisme doit être délivrée, un sursis à statuer doit être impérativement opposé sous peine d'erreur manifeste d'appréciation (Conseil d'Etat n°347458 du 26/12/2012) ». Mais quel est le document réglementaire opposable aux tiers valable pour l'instruction des permis de construire à ce jour ?*
- *Le bureau d'étude Ville Ouverte a une connaissance certaine de la Ville de Rosny-sous-Bois, dirigée longtemps par Monsieur Pernes, par ailleurs président de l'AMF, je pense que cette expérience saura profiter à la ville de Villejuif.*

L'ensemble de ces remarques, récoltées sur des bulletins au cours de la réunion publique, seront traitées sur le site internet de la Ville.

Réunion de quartier du 12 novembre 2014 : Les Monts Cuchets

Compte-rendu réalisé par Ville Ouverte

Personnes présentes : environ 70 personnes.

1. Introduction

La réunion débute par une intervention de **Stéphane Lerays**, urbaniste (Ville Ouverte), afin d'expliquer l'objet de la réunion : la révision du PLU. Les bureaux d'études mandatés pour accompagner cette révision sont présentés en détaillant la mission qui sera effectuée par chacun dans la procédure de révision du PLU :

- Jean-François Authier, architecte-urbaniste, SAA Architectes
- Cyrille Cuperlier, architecte, SAA Architectes
- Anne-Laure Davière, ingénieur, IETI
- Célia Guégan, urbaniste, Ville Ouverte

Monsieur le Maire, Franck Le Bohellec explique les raisons qui ont conduit à la révision du PLU de Villejuif. Avec l'arrivée de deux lignes supplémentaires de métro (la 15 en 2020 et le prolongement de la 14 en 2024) le territoire va inévitablement devoir évoluer dans différents domaines :

- La volonté de la municipalité est de développer la vocation économique du territoire. Plusieurs projets sont prévus en ce sens : 10 000 m² d'activités tertiaires dans le quartier Pasteur, 45 000 m² d'activités (dont deux hôtels) proche de la RN7, 10 000 à 15 000 m² d'activités dans le quartier Lebon-Lamartine, 60 000m² d'activité et 2 900 logements pour la ZAC Campus Grand Parc. L'objectif est d'attirer des entreprises pour développer l'emploi mais également pour attirer de nouveaux habitants.
- En matière d'habitat, une procédure de rénovation urbaine va être mise en place afin d'augmenter la qualité et le cadre de vie des habitants. Des rendez-vous ont été pris avec les bailleurs sociaux et une discussion est en cours avec le Maire de L'haÿ-Les-Roses sur le dépôt d'un dossier ANRU d'ici la fin de l'année. L'objectif de ce projet est de désenclaver le quartier, de répondre à la problématique du « un pour un » et de créer 400 nouveaux logements. La municipalité souhaite dorénavant fixer le nombre de logements sociaux à 25% dans les constructions neuves. L'objectif est à termes de diminuer le taux de logements sociaux sur la ville de 39% aujourd'hui à un taux compris entre 32 et 35%. La volonté est avant tout d'augmenter la qualité des logements mais aussi de permettre une évolution du parcours résidentiel. Un dispositif d'accession sociale à la propriété (type PSLA – Prêt social location-Accession) a été mis en place en ce sens, afin d'offrir des portes de sortie dans le parcours social (130 contrats d'accession sociale ont déjà été signés). La municipalité souhaite également recréer de la mixité sociale et générationnelle dans les quartiers.
- En matière d'équipement scolaire, il y a trois projets de construction d'école et des discussions sont en cours pour l'installation d'une université. Une réflexion est également menée concernant l'accueil d'un lycée privé qui proposerait en supplément de la filière généraliste traditionnelle, une filière



santé (avec notamment un BTS santé) en lien avec le projet Campus Grand Par et le Contrat de Développement Territorial. Par ailleurs, la création de résidences universitaires permettra d'attirer des étudiants et donc à terme de redynamiser et développer les commerces.

- En matière d'équipements sportifs, l'objectif est de développer une offre sportive complémentaire. Des réflexions sont en cours notamment sur la question d'un partenariat avec des opérateurs privés afin de proposer un projet mêlant équipements sportifs et logements. Il s'agit à terme de trouver dans quelle mesure le sport pourra faire la promotion de la ville.

Monsieur le Maire termine son intervention en indiquant que la volonté de la municipalité est de respecter le pavillonnaire et de réintroduire une identité propre à chaque quartier. Il ne s'agit pas de faire de la densification à outrance mais au contraire de la maîtriser. Il sera également nécessaire de faciliter les déplacements notamment en répondant aux problèmes de stationnement et en développant les circulations douces (traverses, sentes, pistes cyclables, etc.).

2. Le PLU et les objectifs de la révision

Stéphane Lerays présente ce qu'est un PLU et les grands objectifs attendus lors de la révision du document.

Le PLU fixe pour les années à venir les objectifs du développement de la ville en matière d'urbanisme mais aussi en matière d'habitat, d'environnement, d'économie et de déplacement et il détermine des règles de construction applicables à toute la ville (terrains publics et privés) : il indique ce qui peut être construit ou modifié et de quelle façon procéder. Le PLU s'inscrit par ailleurs dans un territoire large avec des contraintes et des objectifs dont il faut tenir compte : prise en compte des autres documents réglementaires supracommunaux.

Le document de PLU se compose d'un diagnostic (état des lieux de la commune), d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui définit les grands principes du projet de territoire voulu par la municipalité, et d'une partie réglementaire qui énonce les règles précises à appliquer pour chaque secteur de la ville, à l'échelle de la parcelle.

Le précédent PLU est récent puisqu'il a été approuvé au début de l'année 2014. Toutefois le contexte législatif a évolué avec l'adoption de la loi Alur en mars 2014. Il est donc nécessaire d'adapter le futur PLU aux exigences de la loi, notamment en prenant en compte les possibilités d'évolution des tissus actuels, le potentiel en stationnements publics et la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) qui affecte le secteur pavillonnaire sur la ville. Il s'agit également d'intégrer l'évolution des grands projets urbains (en cours et futurs) dans le document tel que le Campus Grand Parc, le Pôle Aragon, le Grand Paris Express, et le projet ANRU des Quartier Sud. Les objectifs du Grand Paris doivent également être pris en compte car ils auront un impact direct sur le développement de la commune (70 000 nouveaux logements en Ile de France, développement des transports en commun,...).



3. Calendrier de la révision et déroulement de la concertation

Ville Ouverte présente ensuite le calendrier de la révision qui prévoit un arrêt du projet de PLU en conseil municipal en mai 2015 et une approbation du document (suite à l'enquête publique) en décembre 2015.

Concernant le déroulement de la concertation, 8 réunions de quartier sont prévues pour cette première phase, afin de permettre aux Villejuifois de s'exprimer sur les enjeux propres de leur quartier :

- Quartiers Sud, vendredi 14 novembre, MPT Gérard Philipe
- Quartier Hautes-Bruyères, mercredi 19 novembre, Ecole des Hautes-Bruyères
- Quartier Lion d'Or, mercredi 26 novembre, Ecole Robespierre
- Quartier Paul-Eluard, mercredi 3 décembre, Ecole Paul Vaillant Couturier
- Quartier Pasteur, mercredi 10 décembre, Ecole élémentaire Pasteur
- Quartier Centre-ville, Vendredi 12 décembre, Salle du Conseil Municipal

Une adresse e-mail a également été créée : PLU2014@villejuif.fr

Une réunion publique de clôture de la phase d'enjeux sera organisée fin janvier 2015 et une seconde phase de réunions de quartier sera ensuite effectuée lors de la phase de traduction réglementaire du PLU. Elle sera clôturée par une réunion publique qui présentera le projet global du PLU.

4. Echanges avec la salle

Pour faciliter la lecture, les interventions des participants sont indiquées en italique et regroupées par thèmes.

- **Grand Paris et intercommunalité**

- Avec la métropole du Grand Paris les maires vont perdre des compétences, quelle sera notre force pour affirmer et confirmer nos volontés ?

- Un PLU intercommunal a-t-il été envisagé ?

Monsieur le Maire explique que dans le cadre de la métropole du Grand Paris, Villejuif va conserver la compétence des permis de construire. Outre la question du Grand Paris, l'inquiétude pour la Ville est que deux métropoles de 600 000 et 650 000 habitants sont en train de se constituer à proximité du territoire alors que le groupement auquel appartient Villejuif compte actuellement 250 000 habitants et n'a donc pas atteint le seuil minimum imposé par la loi MAPAM. Une des grosses problématiques aujourd'hui est donc de savoir comment faire évoluer la situation pour pouvoir bénéficier d'une place conséquente au sein de la métropole. Une discussion est en cours avec les sept maires de la Vallée Scientifique de la Brière (VSB) compris dans les Hauts-de-Seine, les représentants de Seine Amont et du Grand Orly pour se regrouper afin de former un territoire fort de 500 000 habitants. Toutefois, malgré la mise en place de la métropole, les communes doivent néanmoins conserver la compétence du développement de leur territoire. Il est important de préserver le côté « service public de proximité » et pour cela il faut définir des limites.

A l'échelle de l'agglomération le seul document élaboré était le programme local de l'habitat (PLH). Ce dernier est cependant caduc depuis 2014, il y a donc une réflexion sur la nécessité de le renouveler ou



d'attendre plutôt que la métropole se mette en place. Il y a en réalité beaucoup d'ambiguïté dans la situation actuelle, il apparaît donc important pour la municipalité de se battre pour un territoire fort en matière d'économie tertiaire (Seine Amont), bénéficiant d'un pôle de déplacement attractif et dynamique (Orly) et prochainement d'un pôle santé d'envergure (Villejuif).

- **Projets de construction**

- Y a-t-il un projet concernant l'espace Congrès ?

Monsieur le Maire assure que la municipalité est consciente que le site est vétuste et présente des problèmes de stationnement. Ce dernier a donc été inclus dans le périmètre de Campus Grand Parc. Les coûts d'entretien sont importants mais l'objectif est de créer un véritable palais des congrès qui puisse profiter de l'impact de l'arrivée des futures lignes de métro.

- Il y a deux terrains vacants rue Ambroise Croizat, quels sont les projets envisagés ? De même rue Marcel Paul et rue du 12 février à côté du gymnase des Olympiades ?

Monsieur le Maire annonce que deux projets de résidences étudiantes sont prévus ainsi qu'un EHPAD (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes) dont les démarches ont été initiées par l'ancienne municipalité (le projet en est aujourd'hui au stade du permis de construire). L'objectif de développer le caractère étudiant du quartier sera ainsi renforcé par la construction des résidences étudiantes. Cela permettra également de redonner à la rue Marcel Gromesnil son caractère de centralité de quartier en y réimplantant du commerce.

Natalie Gandais, Première adjointe, Urbanisme, Patrimoine, Travaux, Habitat, Cadre de vie, Logements, Espaces verts, ajoute que bien que le terrain vague à côté du gymnase se trouve à 80% sur le territoire de Villejuif, il appartient au syndicat intercommunal. Il n'y a pour le moment pas de projet prévu. Le terrain en friche à côté du lycée Darius-Milhaud, qui est aujourd'hui occupé par des chèvres, est au centre de l'attention de la municipalité. Il n'y a toutefois pas consensus sur son devenir mais certains souhaitent qu'il reste un espace vert pouvant accueillir des activités de plein air et de loisirs en complément du parc du 8 mai.

- Y a-t-il quelque chose de prévu pour le site du foyer Adoma ?

Monsieur le Maire admet qu'il est nécessaire de trouver des solutions pour le foyer Adoma. Actuellement un projet prévoit de raser le bâtiment (après avoir reloger ses occupants) pour construire une école à la place.

- Les projets énoncés sont très ambitieux, qu'est ce que cela va coûter aux habitants ? Quelle est l'échéance ?

Natalie Gandais explique que l'objectif est celui d'un autofinancement du développement grâce aux taxes que vont devoir payer les nouvelles entreprises voulant s'installer dans la commune. Ce ne sont pas les Villejuifois qui paieront, aucune augmentation d'impôt n'est envisagée.

Monsieur le Maire ajoute qu'il y a une véritable demande de la part des entreprises. Sans attendre la fin du PLU la municipalité a donc déjà débuté les démarches pour attirer les entreprises sur le territoire mais le projet dans sa totalité prendra du temps.



- Dans le zonage du nouveau PLU mon terrain apparaît dans une zone d'attente de projet global. Cela signifie-t-il que nous allons être expropriés ? Si oui dans quels délais ?

Natalie Gandais, explique que dans le PLU de 2013 des zones de gel ont été définies sur lesquelles il n'y a actuellement aucun projet. Il y en aura peut être un jour mais le PLU est en train d'être révisé, c'est donc le moment pour chacun de faire part de ses envies et de ses craintes.

- **Projet Campus Grand Parc**

- Il y avait des terrains privés dans le périmètre de la ZAC comment cela s'est passé pour les acquérir ?

Natalie Gandais, indique que ces terrains sont en cours de transaction, il n'y a pas eu de tentative de blocage.

- Les contours de la ZAC Grand Campus vont-ils être redessinés ?

Monsieur le Maire indique que le périmètre ne sera pas modifié, mais c'est la manière d'aménager qui va changer. Le nombre de logements a été réduit à 2 900, il y a une volonté de préserver les cœurs d'îlot en espaces verts et de faciliter les circulations douces.

Natalie Gandais ajoute que les habitants se trouvant inclus dans le périmètre de la ZAC sont invités à se manifester pour donner leur avis sur le projet. Une réunion d'information sera programmée pour les personnes concernées directement par le projet.

- Pourrait-on avoir le regard des urbanistes et des architectes sur le Campus Grand Parc ? Comment éviter de reproduire le schéma de LCL ? La ZAC paraît très grande, ne pourrait-elle pas être réduite pour avoir une taille plus humaine ?

Stéphane Lerays explique qu'un des enjeux pour bénéficier d'un projet ville attractif est de donner aux gens envie de rester sur le territoire pour s'y installer. En ce sens, les tendances actuelles sont en faveur d'une diminution des migrations pendulaires.

Monsieur le Maire précise qu'il a récemment rencontré le PDG de LCL afin de voir de quelle manière ils pourraient mettre en place une stratégie pour permettre aux employés de la société d'accéder à un logement dans la commune. La même manœuvre est prévue avec Carrefour.

Jean-François Authier ajoute que la « mobilité tous modes » est un sujet fondamental en urbanisme. Il faut diversifier l'offre pour éviter l'hyperqualification des centres. Un des enjeux du PLU va être de rééquilibrer l'offre. Cela se matérialisera par la création de bureaux qui devront avoir une certaine importance pour attirer d'autres entreprises et également de nouveaux habitants. Il n'est toutefois pas possible de construire une ville avec uniquement un groupement de pôles économiques ; il faut des services, des équipements et des habitants.



- **Logement et mixité sociale**

- *Quels outils existent-ils dans le PLU pour imposer aux bailleurs sociaux de faire des travaux ?*
- *Y a-t-il quelque chose de prévu pour la cité du Vercors ?*

Natalie Gandais assure que sur le Vercors, les logements sociaux ont bien été identifiés comme désagréables à habiter. Chaque semaine des habitants se rendent à la mairie pour se plaindre de la situation. Il a été demandé aux bailleurs sociaux de prendre en compte ce mal-être des habitants. Il y a également un objectif de reconquête des parkings souterrains afin de répondre au problème de stationnement du secteur.

Monsieur le Maire informe qu'il y a actuellement 28 bailleurs sociaux sur la commune. Il sera dans un premier temps nécessaire d'opérer une rationalisation pour pouvoir arriver à améliorer les conditions de vie des habitants. Un des problèmes de fond est celui du peuplement des paliers : il est important de réintroduire de la mixité intergénérationnelle. Sur le plan de la sécurité publique il est également nécessaire d'apporter une réponse.

- **Identité des quartiers et mutation**

- *Quel sera le devenir du pavillon dans les années à venir ?*
- *Quelles sont les possibilités pour réduire la taille des immeubles ? Pour éviter de recommencer ce qui a été fait au Kremlin-Bicêtre ?*

Natalie Gandais explique qu'aujourd'hui le PLU prévoit la possibilité de construire des immeubles de 30 à 40 mètres de hauteur. Il est donc nécessaire de réviser le document pour protéger le pavillonnaire et définir une typologie de bâti.

Jean-François Authier ajoute que la question des hauteurs montre une logique contradictoire entre préservation et développement. Le PLU permet de développer des outils pour inventer des formes urbaines de gabarits intermédiaires pouvant également assurer une transition avec le linéaire des quartiers pavillonnaires.

- *Sur quelles bases vont être définis les zonages ? Celle des quartiers ? Les réunions de concertation préfigurent-elles cette définition ? Quelle sera la cohérence ?*

Stéphane Lerays explique que ce seront les formes architecturales et les questions d'usage qui seront prises en compte pour établir le zonage du PLU. Celui-ci ne prendra pas forcément en compte les limites administratives des quartiers.

- *Vous avez parlé d'identité et d'attractivité des quartiers, quid de la salle Marcel Paul ? Il est important que les habitants aient des lieux pour se réunir dans le quartier.*

Monsieur le Maire indique que la municipalité souhaite faciliter la vie associative au sein des quartiers, toutefois aucun projet n'a été proposé sur ce local. L'association l'ETAI en avait un et a fait une offre



d'acquisition qui est sur le point d'aboutir. D'autres salles sont recherchées pour les mettre à disposition des associations, une a déjà été trouvée du côté du Vercors.

- **Déplacement, voirie et circulation douce**

- *Le bus 131 est toujours bondé, comment améliorer la qualité pour ceux qui l'empruntent ? D'autant plus qu'il y a des étudiants, comment cela va se passer si leur nombre augmente les prochaines années ?*

- *La rue Etienne Dolet, à double sens de circulation est très dangereuse, notamment pour les piétons. Nous voulions qu'elle soit transformée en sens unique mais cela n'a pas été fait. Serait-il sinon envisageable d'installer un dos d'âne ?*

- *Il y a beaucoup d'efforts à faire au niveau cyclable, surtout si nous attendons plus d'étudiants. Doit-on attendre la fin du PLU ou certaines améliorations peuvent-elles déjà être apportées ?*

- *Dans le secteur Aragon, quid de la question de l'élargissement de la voirie ?*

Jorge Carvalho, 4ème adjoint, Tranquillité publique, Propreté, Déplacement, Transport, assure qu'avec le Grand Paris Express plusieurs lignes vont être créées et d'autres seront modifiées ce qui permettra entre autre de décharger la ligne 131. Plusieurs projets sont actuellement à l'étude. Dans le cadre de l'arrivée des deux prochaines lignes de métro, des réunions sont organisées avec le Syndicat des transports d'Île-de-France (STIF). L'objectif pour Villejuif n'est pas de créer une gare routière au niveau de la future gare de l'Institut Gustave-Roussy.

Concernant la rue Etienne Dolet les discussions ont été abandonnées mais elles peuvent reprendre. Toutefois si la rue devient à sens unique cela risque d'inciter les conducteurs à augmenter leur vitesse. Une étude a par ailleurs été faite concernant la circulation des cycles et les aménagements ne demandant pas d'importants moyens financiers pourront être réalisés courant 2015. Pour le reste il faudra attendre un peu plus.

Natalie Gandais précise qu'un bureau d'études spécialisé dans les déplacements a également été mandaté dans le cadre de la révision du PLU et devra indiquer les possibilités pour sécuriser la question des déplacements, notamment vélo, mais aussi celle du stationnement qui pose problème dans certains secteurs de la commune. De plus, en parallèle des réunions de quartiers sont programmées cinq réunions thématiques ; l'une d'entre elles traitera spécifiquement des déplacements et de la mobilité.

- **Economie et commerces**

- *Avec le développement de l'offre de transport il y a une crainte que tout le monde parte travailler ailleurs ou qu'uniquement de nouvelles entreprises s'implantent sans permettre l'apport d'une nouvelle population.*

- *Vous avez parlé de la volonté de développer le commerce notamment dans les quartiers pour les dynamiser, mais il faut garder à l'esprit que l'évolution de la politique économique dépend aussi du Val-de-Brière.*

- *Comment le PLU peut-il agir pour permettre le développement des commerces ?*



Stéphane Lerays indique qu'il est possible d'instaurer un droit de préemption commerciale et de protéger les linéaires commerciaux pour assurer la pérennité des commerces.

- Il y a un gros déficit de commerces sur la commune, or pour être attractif un quartier doit être dynamique économiquement. Qu'y a-t-il de prévu en ce sens ? Le G20 dans le quartier des Esselières va-t-il être remplacé ?

- Un ou deux commerces isolés ça ne sert à rien. C'est le problème qu'a rencontré le G20 et le Franprix avant lui.

Jean-François Authier explique que les commerces et les services peuvent être implantés en pied d'immeubles et permettre ainsi de structurer et dynamiser l'espace public. Toutefois pour que cela fonctionne il faut de la visibilité et des chalands. Une réflexion doit donc être menée à différentes échelles et pas uniquement à celle du quartier.

Monsieur le Maire ajoute qu'il faut redynamiser le commerce de proximité et qu'il est pour cela nécessaire d'établir des priorités. Le premier secteur identifié est pour le moment le centre ville.

- **Remarques diverses**

- La possibilité d'accueillir un lycée privé a été évoquée mais qu'en est-il du Lycée Darius, qui lui propose une offre publique ? Ce dernier se trouve sur le territoire de quatre communes et est complètement saturé.

Monsieur le Maire explique qu'il y a une réflexion sur la possibilité d'évolution de l'établissement mais le lycée dépend toutefois de la compétence de la Région.

- Afin d'éviter les squats par les gens du voyage comme ça a été le cas cet été, ne pourrait-on pas définir un emplacement réservé pour une aire d'accueil ?

Monsieur le Maire explique que concernant l'accueil des gens du voyage il y a deux possibilités : soit la commune se porte volontaire, soit l'intercommunalité prévoit une zone d'accueil. Aujourd'hui une demande a été faite auprès de l'intercommunalité et une étude de concertation est en cours pour trouver une zone. Toutefois il existe seulement trois zones d'accueil au niveau du Département. Le Préfet souhaite donc également relancer une phase de concertation à cette échelle pour s'assurer que les besoins sont bien réels.

- En matière de développement durable, un nombre d'espaces verts par habitant ou par quartier a-t-il été fixé ?

Anne-Laure Davière, indique que pour le moment un taux de 40% de pleine terre a été fixé pour toutes les constructions neuves en périphérie des zones urbaines les plus denses. En zone urbaine imposer des espaces en pleine terre est en revanche plus compliqué, il y aura donc en plus un coefficient d'espace vert à respecter comprenant la possibilité d'aménager des toitures et des façades végétalisées.



5. Remarques écrites des participants

- *Pouvez-vous pauser un ralentisseur rue de Castel ?*
- *Il faudrait permettre aux pavillons plus petits des règles moins contraignantes que pour les grands en termes d'agrandissement. Le but étant de permettre aux jeunes familles de rester à Villejuif en adaptant leur habitation aux besoins de la famille.*
- *Nous habitons rue Jean-Baptiste Baudin dans un cœur d'îlot vert (depuis le nouveau PLU appliqué en janvier 2014). Je souhaite savoir s'il y aura des modifications du zonage de cette rue ? Si oui, lesquelles ?*
- *Quelles solutions pour le problème très délicat devant le conservatoire de musique et l'école de danse ? Ne faudrait-il pas un dépose-minute comme devant les gares ?*

L'ensemble de ces remarques, récoltées sur des bulletins au cours de la réunion publique, seront traitées sur le site internet de la Ville.



Réunion de quartier du 14 novembre 2014 : Quartier Sud

Compte-rendu réalisé par Ville Ouverte

Personnes présentes : environ 90 personnes.

1. Introduction

La réunion débute par une intervention de **Stéphane Lerays**, urbaniste (Ville Ouverte), afin d'expliquer l'objet de la réunion : la révision du PLU, ainsi que la manière dont les échanges se dérouleront lors de cette réunion.

Jean-François Authier, architecte-urbaniste (SAA Architectes), présente les représentants des bureaux d'études mandatés pour la procédure de révision du PLU :

- Jean-François Authier, architecte-urbaniste, SAA Architectes
- Stéphane Lerays, urbaniste, Ville Ouverte
- Anne-Laure Davière, ingénieur, IETI

Monsieur le Maire, Franck Le Bohellec, intervient à son tour pour rappeler que la municipalité a pris l'engagement citoyen de réviser le PLU lors de la délibération du conseil municipal du mois de juin 2014. Aujourd'hui la démarche de concertation est engagée dont l'objectif est de permettre les échanges. D'autres réunions seront par la suite organisées dans le quartier pour parler des futurs grands projets.

2. Le PLU et les objectifs de la révision

Stéphane Lerays présente ce qu'est un PLU et les grands objectifs attendus par le document.

Le PLU fixe pour les années à venir les objectifs du développement de la ville en matière d'urbanisme mais aussi en matière d'habitat, d'environnement, d'économie et de déplacement et il détermine des règles de construction applicables à toute la ville (terrains publics et privés) : il indique ce qui peut être construit ou modifié et de quelle façon procéder. Le PLU s'inscrit par ailleurs dans un territoire large avec des contraintes et des objectifs dont il faut tenir compte : prise en compte des autres documents réglementaires supracommunaux.

Le document de PLU se compose d'un diagnostic (état des lieux de la commune), d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui définit les grands principes du projet de territoire voulu par la municipalité, et d'une partie réglementaire qui énonce les règles précises à appliquer pour chaque secteur de la ville, à l'échelle de la parcelle.

Le précédent PLU est récent puisqu'il a été approuvé au début de l'année 2014. Toutefois le contexte législatif a évolué avec l'adoption de la loi Alur en mars 2014. Il est donc nécessaire d'adapter le futur PLU aux exigences de la loi, notamment en prenant en compte les possibilités d'évolution des tissus actuels, le potentiel en stationnements publics et la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) qui affecte

le secteur pavillonnaire sur la ville. Il s'agit également d'intégrer l'évolution des grands projets urbains (en cours et futurs) dans le document tel que le Campus Grand Parc, le Pôle Aragon, le Grand Paris Express, et le projet ANRU des Quartier Sud. Les objectifs du Grand Paris doivent également être pris en compte car ils auront un impact direct sur le développement de la commune (70 000 nouveaux logements en Ile de France, développement des transports en commun,...).

3. Calendrier de la révision et déroulement de la concertation

Stéphane Lerays présente ensuite le calendrier de la révision qui prévoit un arrêt du projet de PLU en conseil municipal pour mai 2015 et une approbation du document (suite à l'enquête publique) en décembre 2015, avant l'entrée en vigueur de la loi métropole.

Concernant le déroulement de la concertation, 8 réunions de quartier sont prévues au total, celle-ci étant la troisième, afin de permettre aux Villejuifois de s'exprimer sur les enjeux propres à leur quartier :

- Quartier Hautes-Bruyères, mercredi 19 novembre, Ecole des Hautes-Bruyères
- Quartier Lion d'Or, mercredi 26 novembre, Ecole Robespierre
- Quartier Paul-Eluard, mercredi 3 décembre, Ecole Paul Vaillant Couturier
- Quartier Pasteur, mercredi 10 décembre, Ecole élémentaire Pasteur
- Quartier Centre-ville, Vendredi 12 décembre, Salle du Conseil Municipal

Une adresse e-mail a également été créée : PLU2014@villejuif.fr

Une réunion publique de clôture de la phase d'enjeux sera organisée fin janvier 2015 et une seconde phase de réunions de quartier sera ensuite effectuée lors de la phase de traduction réglementaire du PLU. Elle sera clôturée par une réunion publique qui présentera le projet global du PLU.

4. Echanges avec la salle

Pour faciliter la lecture, les interventions des participants sont indiquées en italique et regroupées par thèmes.

- **La révision du PLU et concertation**

- La précédente révision du PLU a duré 3 ans et beaucoup d'habitants s'étaient déjà investis, est-il impossible d'éviter cette nouvelle révision, n'y a-t-il pas une procédure plus douce ? Une autre solution pour ne pas perdre tout le travail qui a déjà été fait ?

- J'ai participé à la première révision et je suis d'accord pour qu'il y en ait une autre car beaucoup de choses ont été mises de côté.

Stéphane Lerays explique que l'objectif de cette révision n'est pas de refaire tout le document de 2014. Ce dernier va loin dans la réflexion mais mériterait un approfondissement, notamment sur la question des équipements, du stationnement et des questions d'évolution des tissus (imposées par la loi Alur). Il s'agit



plus d'une adaptation qu'une véritable révision. La simple modification n'est plus possible au vu des adaptations envisagées car la loi s'est durcie sur ce point.

- Il y a un an pour le précédent PLU on est allé voir le commissaire enquêteur qui recueillait nos questions. Il nous avait dit qu'on aurait des réponses à toutes les questions posées mais il n'y a pas eu de suite. Est-ce que ça va être pareil cette fois ?

Stéphane Lerays indique que le commissaire enquêteur intervient dans la dernière étape de concertation du PLU. Il s'agit de la mise en œuvre de l'enquête publique qui dure un mois. Cette intervention est obligatoire. Le commissaire enquêteur doit consigner toutes les remarques dans un rapport et rédige également ses propres conclusions, le tout étant par la suite accessible au public. La municipalité va regarder ce rapport ainsi que les autres avis émis par les services de l'Etat et va faire le choix d'accepter ou non les remarques répertoriées. Il s'agit là des ultimes modifications qui seront apportées au PLU.

Natalie Gandais ajoute que toutes les questions ont trouvé une réponse et le rapport a effectivement été rendu public. L'objectif est de prendre en compte toutes les questions. A titre d'exemple, l'ancien commissaire avait fait remarquer qu'il ne fallait pas trop se rapprocher de l'autoroute pour construire et le nouveau PLU prévoit une zone d'inconstructibilité aux abords de l'autoroute.

- En ce qui concerne le projet ANRU, aujourd'hui la municipalité a l'obligation de rendre des comptes aux collectifs de quartiers. Avez-vous prévu l'intégration de ces collectifs associatifs pour la suite ?

Natalie Gandais indique que la suite du projet ANRU sera co-construite avec les citoyens. Pour le PLU il y a déjà actuellement une démarche de co-construction. L'objectif est d'écouter ce que les habitants ont à dire.

Monsieur le Maire ajoute que la création des conseils citoyens sera par ailleurs lancée dès le mois de décembre 2014. L'enjeu est que ces derniers soient opérationnels en juin prochain.

Monsieur le Maire rappelle que le projet ANRU ne concerne pas uniquement Villejuif, la commune de l'Haÿe-les-roses est également comprise dans le projet. Deux rencontres ont été organisées avec l'Etat sur le sujet. L'objectif général est de rénover le quartier notamment en désenclavant Lamartine et en créant de la mixité (sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle). Des immeubles en R+5 seront construits avec de l'activité ainsi qu'une maison intercommunale de l'emploi pour pouvoir offrir de l'emploi de proximité. Au total, 800 logements vont être créés.

- Tous les habitants du quartier ne sont pas représentés ce soir, il y a une grande communauté d'origine hispanique, arabe et africaine dans le quartier. Il faut prendre en compte le travail de marche urbaine qui a été fait à l'intérieur du quartier avec ces communautés.

- **Projets de construction**

- Qu'est ce qui est prévu sur l'avenue de la République et notamment au numéro 33 ? Nous avons déjà un bâtiment en R+4 qui se termine. Un autre permis a été déposé pour construire en R+5.



Natalie Gandais indique que deux immeubles en R+5 sont prévus sur l'avenue de la République, dont un qui aura la moitié de ses logements en accession sociale à la propriété. La municipalité souhaite modifier le contenu du PADD concernant le logement social, ce qui est une des raisons justifiant la révision.

- En supprimant le gel sur les terrains Mermoz autorisez-vous Batigère à construire ?

Natalie Gandais indique que le précédent PLU avait effectivement mis en place une zone de gel mais que la volonté du nouveau PLU est de ne plus laisser de point d'interrogation sur la commune. C'est la raison pour laquelle le gel a été supprimé.

- Qu'est ce que le PLU prévoit pour le quartier Lamartine notamment pour les pavillons qui ne sont plus habités coté RD7 ?

Natalie Gandais explique qu'aujourd'hui le PLU prévoit la possibilité de construire des immeubles de 30 à 40 mètres de hauteur. A titre d'exemple un immeuble de 31 mètres était notamment prévu au niveau du secteur Aragon mais le projet a été annulé. L'objectif est aujourd'hui de construire avec des hauteurs raisonnables. Il est donc nécessaire de réviser le document pour protéger le pavillonnaire et définir une typologie de bâti.

- Concernant l'immeuble de 31 mètres à côté des pavillons dans le secteur Aragon ce projet était lié au projet Orbival. La question des gares pose inévitablement aujourd'hui la question de la densification, mais parler d'un immeuble de cette taille à côté d'un pavillon est un peu une caricature du projet qui était prévu.

Natalie Gandais assure que la municipalité n'ignore pas l'arrivée prochaine d'une station de métro et de la ligne 15 à Aragon et la lutte qui a été mise en place pour l'obtenir. L'arrivée d'une nouvelle gare est effectivement un facteur de densification mais le projet d'urbanisation prévu autour de la gare d'Aragon était très dense et haut. Il y a eu des revendications de la part des habitants du quartier pavillonnaire qui n'acceptaient pas d'avoir des tours sous leurs fenêtres. Il a donc fallu faire la part de la lutte pour Orbival et de celle des habitants du quartier. La solution qui a été trouvée consiste à concevoir des projets avec des hauteurs plus raisonnables mais qui correspondent également à la demande de l'Etat en termes de densification.

- J'ai participé à une série d'ateliers participatifs concernant le terrain 43 rue Jean Mermoz. Lors de la dernière réunion on aurait pu valider un projet de jardin abouti avec des fonds gelés mais tout a été annulé. Notre projet peut-il être pris en compte dans le PLU ? Si ce n'est pas possible, que va devenir ce terrain ? Y-a-t-il un autre projet envisagé ?

Natalie Gandais admet que ce terrain a bien fait l'objet d'ateliers participatifs pour en faire un jardin. Le projet est pour le moment suspendu notamment en attente du projet ANRU. L'avenir du terrain, qui appartient aujourd'hui à la Ville, dépendra de ce qui sera décidé dans le cadre du renouvellement du quartier. Les réflexions sont en cours avec Batigère, et l'objectif est dans un premier temps de débloquer la situation actuelle.

- Qu'est ce que la Mairie peut proposer pour la place Rodin ? C'est le cœur de tout un quartier qui est aujourd'hui utilisé comme parking poids lourd alors que cette place devrait valoriser le quartier.

Natalie Gandais informe que la municipalité est aujourd'hui en discussion avec Batigère concernant le renouvellement du secteur. L'avenir de la place Rodin en fait partie.

- *Quel projet pour l'ancien terrain BP à côté de la station essence ?*

Monsieur le Maire indique que ce terrain est compris dans le périmètre de la ZAC, mais qu'il n'y a actuellement pas de projet prévu.

- *Notre terrain se trouve au 154, rue de l'Epi d'or et on vient d'apprendre sur internet qu'il y a un tracé qui passe sur notre terrain. On nous dit qu'on va nous prendre notre terrain mais nous on ne veut pas vendre.*

Natalie Gandais explique que ce terrain est pour partie compris dans le périmètre de la ZAC Campus Grand Parc mais il n'y a actuellement pas de projet prévu sur le terrain. La programmation de la ZAC a évolué. Il convient donc prendre un rendez-vous avec la mairie pour avoir plus de précision.

- **Logement et mixité sociale**

- *Qu'est ce que vous entendez par une modification des logements sociaux sur la ville ? A combien voulez-vous les fixer et pour atteindre quel taux ?*

Natalie Gandais indique qu'aujourd'hui dans le PADD est mentionné 40% de logements sociaux. La Ville souhaite aller vers une diminution de ce taux global avec un pourcentage de 25% de logements sociaux dans les futurs programmes de constructions neuves. Un dispositif d'accession sociale à la propriété (type PSLA – Prêt social location-Accession) doit également être mis en place pour permettre une évolution du parcours résidentiel et offrir des portes de sortie dans le parcours social. Des projets sont déjà en cours dans ce sens. Un autre problème contre lequel il faut agir est le vieillissement du parc social.

Monsieur le Maire précise que l'objectif n'est pas d'arriver à 25% de logement social dans la ville mais plutôt d'établir un taux compris entre 32 et 35%, et confirme la priorité de rénover l'existant. Concernant les constructions neuves, des logements plus grands seront réalisés pour répondre à la demande identifiée.

- *Personnellement je ne partage pas le choix de la Mairie de baisser le nombre de logements sociaux. Aujourd'hui il y a plus de 3 000 demandeurs et tout le monde ne peut pas accéder à la propriété même avec un dispositif tel que le PSLA.*

Natalie Gandais rappelle que les 3 000 demandeurs dont il est question ne dorment pas dans la rue. Ils ont des logements bien qu'ils ne soient pas toujours adaptés. Il est actuellement souhaité une meilleure fluidité dans le parcours du logement social qui réponde aux besoins des habitants. Une réunion est prévue le 15 décembre prochain sur le thème de l'habitat qui permettra d'apporter des réponses plus complètes aux divers questions.

- *Il faut que la municipalité fasse des règles strictes contre les délinquants du logement.*

Natalie Gandais informe qu'une réunion spécifique aura lieu en février ou mars au sujet des marchands de sommeil. La volonté de la municipalité est de les arrêter à la fois pour des règles d'hygiène et de santé publique, pour des règles d'urbanisme et pour des questions d'éthiques. Il s'agit donc de lutter contre ces



abus et pour ce faire il a été demandé une mobilisation de tous les services de la mairie afin de renforcer les contrôles.

- Dans le quartier des Lozaites on est à 75% de logements sociaux, il faut de la mixité on ne veut pas créer des ghettos !

- **Déplacement, stationnement, voirie et sécurité**

- Nous sommes parents d'élèves et nous trouvons qu'il y a un problème de sécurité au niveau de l'école Langevin et de la maison pour tous. Ne pourrait-on pas installer un dos d'âne pour couper la ligne droite ? De plus la Résidence Mermoz dépose ses encombrants au milieu de la rue c'est dangereux pour l'école.

Natalie Gandais indique que la municipalité est actuellement en discussion avec Batigère sur un projet de rénovation des espaces extérieurs et de la partie sud. Des modifications de voirie rentreront également dans le cadre du programme de rénovation urbaine. Sur les questions de circulation et d'installation de dos d'âne, un bureau d'études spécialisé a également été mandaté et devra indiquer les possibilités pour sécuriser la question des déplacements notamment grâce à une étude de cyclabilité. Les résultats de cette étude permettront de prendre en compte des aménagements de voirie sur l'ensemble de la ville et des ralentisseurs pourront notamment être installés au niveau de chaque carrefour pour ralentir les conducteurs et offrir plus de sécurité.

Monsieur le Maire précise que dans la semaine du 15 décembre, des travaux seront réalisés dans la rue pour mettre en place un dos d'âne comme dans la rue Brunet amont.

- Je rejoins ce qui a été dit sur la question de la sécurité. Dans ce quartier on est dans un secteur mixte qui est essentiellement géré par Batigère. Si la mairie n'impose pas à Batigère de se mobiliser ils ne le feront pas. On se sent oublié par la Ville quand on vit dans le Bosquet. J'espère que cette fois-ci la Mairie va nous prendre en compte.

Natalie Gandais informe qu'en ce qui concerne les relations des habitants avec Batigère, des réunions sur la Gestion Urbaine de Proximité (GUP) ont été mises en place depuis plusieurs mois. La municipalité a maintenant une connaissance très fine de "ce qui appartient à qui". C'est donc maintenant à la responsable de ce nouveau service qu'il faut adresser les demandes quand il y a des problèmes de gestion.

- Qu'est ce que l'arrivée des lignes 14 et 15 va modifier dans le quartier sud ?

Jean-François Authier explique que l'idée du Grand Paris est de créer d'autres centralités qui ne soient pas concentrées sur la capitale. Il s'agit donc de créer de nouveaux pôles attractifs. Un des principaux sujets de la pratique des villes aujourd'hui est celle des déplacements. Dans un système comme celui-ci où chaque ville va concentrer un panel d'offres urbaines (pour venir travailler, habiter, se divertir), avoir un système de transports compétent va valoriser le territoire et permettre une nouvelle lisibilité et attractivité.

- Il y a des gros problèmes de stationnement dans l'Impasse du Verger. Nous avons peur avec l'arrivée de la ligne 14. Le parking de Lidl est toujours plein, les gens ne peuvent pas se garer pour faire leurs courses et les



policiers verbalisent tout le monde même les résidents. Y a-t-il quelque chose de prévu dans le PLU pour le stationnement ?

- J'espère que le futur PLU gardera ce qui a été prévu dans le précédent document : 1 logement = 1 parking.

- Il faut tenir compte du fait que l'on souhaite que la mairie récupère les voiries. Batigère prévoit des programmes de logements mais ne prévoit pas les places de stationnement qui vont avec. Ce n'est pas normal.

Stéphane Lerays indique que la question du stationnement s'est renforcée avec la loi avec ALUR. Cela doit donc être pris en compte et en fonction des besoins identifiés, des outils de mobilisation du foncier peuvent être mis en place.

Monsieur le Maire ajoute que le stationnement sera pris en compte dans le périmètre du projet Campus Grand Parc qui prévoit par ailleurs la construction de 2 900 logements et 160 000 m² d'activités économiques (dans les domaines de la santé, la biotechnologie, la recherche etc.). Mais cette question sera également étudiée en-dehors du périmètre de projet.

- **Remarques diverses**

Jean-François Authier indique qu'un des intérêts de la réflexion sur les déplacements est que le maillage va rendre plus spécifique chacun des quartiers en réfléchissant par les déplacements et en regardant les quartiers que l'on peut préserver. Ce qui fait le charme de certains lieux c'est qu'ils ne sont pas traversés et il faut aussi les préserver. Revoir les déplacements dans la ville va donc également permettre de revoir les identités et apporter plus de cohérence.

- En dehors de la maison de l'emploi intercommunale il n'y aurait pas d'autres équipements à prévoir dans le quartier ?

Stéphane Lerays explique que le diagnostic sur les équipements dans le PLU actuel était absent, ce manque va donc être comblé. Il y a notamment une volonté de la municipalité de développer les équipements sportifs.

Monsieur le Maire confirme ces propos et précise qu'en face de la piscine (Karl Marx) un appel à projet a été lancé pour développer un gymnase. Un Palais des sports sera construit le long de la RD7 avec pour objectif d'apporter de la vie autour de ce quartier en implantant un cinéma, un magasin sportif, une brasserie, etc. Il faut que la Ville puisse bénéficier de lieux permettant de la mettre en avant à une échelle plus large. Le développement du sport peut être un bon moyen d'y parvenir.

- Avec l'ancien PLU il y avait des zones avec un alignement prévu et avec le nouveau PLU ce n'est plus le cas. Les gens concernés vont-ils être informés directement ou faut il venir chercher des informations nous-mêmes ?

Stéphane Lerays indique que toutes les informations sont consultables en mairie ou sur le site de la Ville. Des emplacements réservés figurent sur le plan de zonage et leur affectation doit être définie strictement en fonction de ce qu'a décidé la Mairie.



- *La métropole du Grand Paris va avoir la compétence PLU. Qu'est ce que ça va changer pour Villejuif ? Pourquoi ça a été décidé comme ça ?*

Monsieur le Maire explique que dans le cadre du projet du Grand Paris il va falloir créer des territoires d'au moins 300 000 habitants. L'inquiétude pour la Ville est que deux métropoles de 600 000 et 650 000 habitants sont en train de se constituer à proximité du territoire alors que le groupement auquel appartient Villejuif compte actuellement 250 000 habitants et n'a donc pas atteint le seuil minimum imposé par la loi MAPAM. Une des grosses problématiques aujourd'hui est donc de savoir comment faire évoluer la situation pour pouvoir bénéficier d'une place conséquente au sein des métropoles. Une discussion est en cours avec les sept maires de la Vallée Scientifique de la Brière (VSB) compris dans les Hauts-de-Seine, les représentants de Seine Amont et du Grand Orly pour se regrouper afin de former un territoire fort de 500 000 habitants. Toutefois, malgré la mise en place de la métropole, les communes doivent néanmoins conserver la compétence du développement de leur territoire. Il est important de préserver le côté « service public de proximité » et pour cela il faut définir des limites. Il apparaît également important pour la municipalité de se battre pour un territoire fort, qui soit à la hauteur de la demande des administrés en matière d'économie tertiaire, bénéficiant d'un pôle de déplacement attractif et dynamique (Orly), d'un pôle gastronomique (Rungis) et prochainement d'un pôle santé d'envergure (Villejuif). Par ailleurs, malgré la mise en place de la métropole du Grand Paris, Villejuif va conserver la compétence des permis de construire.

- *Comment vous voyez cette histoire de coulée verte, surtout devant Lamartine ? Il n'y a pas de vert c'est une coulée de sable qui est utilisée pour le rodéo des motos.*

Anne-Laure Davière, ingénieur, (IETI) explique que la coulée verte est initialement un objectif du département ; cela fait partie du plan vert du département. Il s'agit à la fois d'un lieu de promenade permettant d'aller d'un parc à un autre en utilisant les modes de circulation doux. L'objectif de la Trame verte et bleue (TVB) est différent, elle se concentre sur la circulation des espèces, c'est la notion de corridor écologique. Cette thématique doit obligatoirement être abordée dans le PLU et tous les projets doivent en tenir compte. Cette coulée est actuellement un schéma de principe. Progressivement le puzzle va se construire avec des objectifs de végétalisation que tous les projets se trouvant dans la coulée devront intégrer. La construction est progressive et accompagne le projet urbain. Avec le PLU on peut imposer le gel de certains secteurs pour que des espaces verts soient aménagés.

- *Je vois que vous allez prévoir des nouveaux logements mais avez-vous prévu des dispositifs spéciaux pour l'assainissement ?*

Anne-Laure Davière indique que pour ces questions le PLU est dépendant des documents de l'échelle régionale ; l'assainissement est géré à l'échelle de bassins hydrauliques. Il existe un schéma de gestion des eaux pluviales avec des objectifs de gestion par habitant. Dans le PLU un zonage peut être mis en place ou bien un débit de fuite pour dimensionner à l'échelle de la parcelle comment ces eaux doivent être gérées. A Villejuif il n'y a pas de gestion à la parcelle, ce qui représente un problème ; il peut donc également y avoir pour objectif d'obliger les habitants à gérer leurs eaux sur leur terrain.

- *Quelles sont les règles complémentaires apportées par la loi ALUR ?*

Stéphane Lerays indique que l'environnement fait partie des nouveautés de la loi ALUR ainsi que l'étude de stationnement et d'évolution des tissus. La loi va notamment permettre de revoir l'organisation des



règlements des PLU qui sont aujourd'hui classées en 14 articles. Le texte a été approuvé en mars. Toutefois tous les décrets d'application ne sont pas encore sortis.

5. Remarques écrites des participants

- Que pensez-vous faire au niveau du carrefour avenue Stalingrad/ rue du 11 novembre ? Une maison est murée depuis deux ans.
- **Y-aura-t-il démolition prévue entre Villejuif Poids lourds/rue des Villas ?**
- Quid du projet de construction d'une école privée qui ne semble pas nécessaire à Villejuif. Il est temps de réagir. Nos enfants sont obligés d'aller à Paris ou au Kremlin-Bicêtre pour suivre une scolarité « normale » à partir du collège.
- Comment seront respectés les objectifs de logements inscrits au CDT si vous modifiez de manière importante le nombre de logements dans les ZAC ?
- Campus Grand Parc déclaré OIN, cela signifie-t-il que les règles d'urbanisme qui s'y appliqueront seront dérogatoires par rapport au PLU ?
- Que comptez vous faire comme travaux au niveau du sens giratoire qui se trouve à la limite avec L'Haÿe-les-Roses et dans combien de temps ? Nous sommes dans une zone d'expropriation.
- Où vont être relogés les locataires de la rue Armand Gouret ? Vers quelle date ?
- J'ai un terrain au 22 rue Ste Colombe qui était constructible et maintenant il ne l'est plus ce qui pose problème pour le vendre car j'ai un acheteur qui veut construire. Merci de votre aide.

L'ensemble de ces remarques, récoltées sur des bulletins au cours de la réunion publique, seront traitées sur le site internet de la Ville.

Réunion de quartier du 19 novembre 2014 : Hautes Bruyères

Compte-rendu réalisé par Ville Ouverte

Personnes présentes : environ 75 personnes.

1. Introduction

La réunion débute par une intervention de **Stéphane Lerays**, urbaniste (Ville Ouverte), afin d'expliquer l'objet de la réunion : la révision du PLU ; ainsi que la manière dont les échanges se dérouleront lors de cette réunion.

Jean-François Authier, architecte-urbaniste (SAA Architectes), présente les représentants des bureaux d'études mandatés pour la procédure de révision du PLU :

- Jean-François Authier, architecte-urbaniste, SAA Architectes
- Stéphane Lerays, urbaniste, Ville Ouverte
- Anne-Laure Davière, ingénieur, IETI

Monsieur le Maire, Franck Le Bohellec, intervient à son tour pour rappeler que la municipalité a pris l'engagement citoyen de réviser le PLU lors de la délibération du conseil municipal du mois de juin 2014. L'objectif du PLU est de prévoir la ville de demain ; de nombreux enjeux sont identifiés pour la ville de Villejuif :

- Le développement économique

Plusieurs projets d'extension sont prévus :

- La zone tertiaire Pasteur en entrée de la ville va être étendue de 10 000 m² et sera plus respectueuse des tissus urbains notamment avec des projets de construction moins hauts.
- Le pôle Aragon va accueillir 45 000 m² supplémentaires d'activités dont deux hôtels pour répondre aux demandes formulées en ce sens.
- 10 000 à 15 000 m² d'activités seront développés dans le quartier Lebon-Lamartine.
- Le projet Campus Grand Parc prévoit 160 000 m² d'activités, liés au domaine de la santé, ainsi que 2 900 logements.
- Epi d'or va faire l'objet d'une rénovation afin de redonner de l'identité et attractivité au secteur notamment en aménageant 10 000 m² pour accueillir des PME.

Une démarche prospective est actuellement en cours afin de redynamiser le petit commerce existant et attirer de nouvelles enseignes. L'objectif est de redynamiser et de développer l'activité économique au sein de la commune.

- Le projet ANRU

Un projet de préfiguration de rénovation complète sur le quartier Lebon-Lamartine est en cours de réflexion. L'objectif est de désenclaver et ouvrir le secteur et d'y intégrer de la mixité sociale notamment grâce à la construction de 300 nouveaux logements proposant un mécanisme d'accession sociale à la propriété. Il

s'agira également de créer de la mixité fonctionnelle en intégrant de l'activité et une maison communale de l'emploi.

Les deux cités se trouvant aux extrémités Nord-Sud du Campus Grand Parc ont également été intégrées dans le périmètre de la ZAC afin de répondre à un objectif d'amélioration des conditions de vie.

- Les équipements

Avec la construction de 4 600 logements supplémentaires sur la commune il va être nécessaire d'augmenter l'offre d'équipements scolaires. Plusieurs projets sont donc prévus dans ce sens :

- Trois projets d'écoles sont programmés ; une à la place de l'actuel foyer Adoma et deux au nord et au Sud d'Epi d'or.
- Afin de proposer une offre la plus complète possible sur la ville, un projet de lycée privé d'une quinzaine de classes est en cours de réflexion. Ce dernier proposerait en complément de la filière généraliste traditionnelle, une filière santé (avec notamment un BTS santé) en lien avec le projet Campus Grand Parc.
- L'implantation d'une université publique, d'une résidence étudiante et d'un campus universitaire est également en cours de réflexion. L'objectif en attirant des étudiants sur le territoire de la ville est d'augmenter son attractivité et d'apporter une nouvelle dynamique à l'économie avec le développement du petit commerce.

En ce qui concerne les équipements sportifs, du côté de la piscine Karl Marx, à la place des *algecos* qui avaient été installés en attendant que le collège soit construit, un appel à projet sera lancé pour réaliser un gymnase en sous-sol avec des logements au dessus. C'est la réalisation des logements par un acteur privé qui permettra ainsi de financer le gymnase.

- Les enjeux de la révision

Aujourd'hui la ville compte 39% de logements sociaux et les conditions de vie dans certains de ces logements ne sont pas correctes. Des discussions avec les bailleurs sont en cours afin d'apporter une solution décente à cette situation. La municipalité préfère aujourd'hui entamer des travaux pour améliorer l'existant plutôt que de construire du neuf. Le nombre de logements sociaux va être diminué à 25% dans les nouvelles constructions, en favorisant des logements plus grands pour répondre aux besoins identifiés. La volonté est également de proposer un parcours résidentiel offrant des portes de sortie au parcours social avec la mise en place d'un mécanisme d'accession sociale à la propriété.

La nouvelle municipalité est par ailleurs contre la densification intensive et souhaite conserver une identité à la ville. Il s'agira donc pour l'avenir de rester respectueux de l'environnement et gérer de manière cohérente la transition entre les logements résidentiels collectifs et les quartiers pavillonnaires par exemple.

Enfin un des enjeux sera de revoir toute la problématique de déplacement, de stationnement et de circulation douce dans la Ville, en intégrant dans la réflexion les études qui ont été menées à l'échelle de l'agglomération sur le partage de la voirie entre piétons, cycles et voitures.



2. Le PLU et les objectifs de la révision

Stéphane Lerays présente ce qu'est un PLU et les grands objectifs attendus par le document.

Le PLU fixe pour les années à venir les objectifs du développement de la ville en matière d'urbanisme mais aussi en matière d'habitat, d'environnement, d'économie et de déplacement et il détermine des règles de construction applicables à toute la ville (terrains publics et privés) : il indique ce qui peut être construit ou modifié et de quelle façon procéder. Le PLU s'inscrit par ailleurs dans un territoire large avec des contraintes et des objectifs dont il faut tenir compte : prise en compte des autres documents réglementaires supracommunaux.

Le document de PLU se compose d'un état des lieux de la commune, d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui définit les grands principes du projet de territoire voulu par la municipalité, et d'une partie réglementaire qui énonce des règles précises à appliquer pour chaque secteur de la ville.

Le précédent PLU est récent puisqu'il a été approuvé au début de l'année 2014, il ne s'agit donc pas de tout refaire. Toutefois le contexte législatif a évolué avec l'adoption de la loi Alur en mars 2014. Il est donc nécessaire d'adapter le futur PLU aux exigences de la loi, notamment en prenant en compte les possibilités d'évolution des tissus actuels, puisque la loi a supprimé les COS. Il faudra donc notamment redéfinir des règles plus précises qui permettront de remplacer cette suppression du COS. Il s'agit également d'intégrer l'évolution des grands projets urbains (en cours et futurs) dans le document tel que le Campus Grand Parc, le Pôle Aragon, le Grand Paris Express, et l'ANRU Quartier Sud. Les objectifs du Grand Paris doivent également être pris en compte car ils auront un impact direct sur le développement de la commune (70 000 nouveaux logements en Ile de France, développement des transports en commun,...).

3. Calendrier de la révision et déroulement de la concertation

Stéphane Lerays présente ensuite le calendrier de la révision qui prévoit un arrêt du projet de PLU en conseil municipal pour mai 2015 et une approbation du document (suite à l'enquête publique) en décembre 2015, avant l'entrée en vigueur de la loi métropole.

Concernant le déroulement de la concertation, 8 réunions de quartier sont prévues au total, celle-ci étant la quatrième, afin de permettre aux Villejuifois de s'exprimer sur les enjeux propres de leur quartier :

- Quartier Lion d'Or, mercredi 26 novembre, Ecole Robespierre
- Quartier Paul-Eluard, mercredi 3 décembre, Ecole Paul Vaillant Couturier
- Quartier Pasteur, mercredi 10 décembre, Ecole élémentaire Pasteur
- Quartier Centre-ville, Vendredi 12 décembre, Salle du Conseil Municipal

Une réunion publique de clôture de la phase d'enjeux sera organisée fin janvier 2015 et une seconde phase de réunions de quartier sera ensuite effectuée lors de la phase de traduction réglementaire du PLU. Elle sera clôturée par une réunion publique qui présentera le projet global du PLU.



4. Echanges avec la salle

Pour faciliter la lecture, les interventions des participants sont indiquées en italique et regroupées par thèmes.

• Révision du PLU

- Je fais partie de la minorité et nous sommes opposés à la révision du PLU. Le document a déjà été révisé il y a six mois, il était inutile de dépenser de l'énergie et de l'argent dans cette nouvelle révision.

- Ne pouvait-on pas se contenter d'une modification plutôt qu'une révision ? Cela aurait été plus rapide et moins cher.

Stéphane Lerays explique que l'objectif de cette révision n'est pas de refaire tout le document de 2014. Ce dernier va loin dans la réflexion mais mériterait un approfondissement, notamment sur la question des équipements, du stationnement et des questions d'évolution des tissus (imposées par la loi Alur). Il n'aurait pas été possible de se borner à une modification car le code de l'urbanisme a changé sur ce point. De plus, avec la suppression du COS il apparaît nécessaire d'intervenir ; cette suppression offre la possibilité aux promoteurs de se saisir des quartiers pavillonnaires pour les densifier et ce n'est pas la volonté de la municipalité.

Natalie Gandais ajoute qu'aujourd'hui le PLU permet la construction d'immeubles de 30 mètres de hauteur notamment sur la RD7. Il est donc nécessaire de réviser le document pour protéger le pavillonnaire et définir une typologie de bâti.

- Je suis attachée au côté pavillonnaire de la ville et là je vois que dès qu'une maison est vendue elle est remplacée par des immeubles de 3 ou 4 étages et ça m'inquiète. C'est le charme de la ville qui se perd.

- Est-ce qu'avec la modification du PLU la municipalité a l'intention de modifier les règles de constructibilité sur la redoute ?

Monsieur le Maire indique que la réponse à cette question ne dépend pas entièrement de la municipalité mais la demande a été faite de conserver La Redoute. Ce projet est encore en phase de réflexion mais la volonté est de préserver le lieu et de le réserver aux visites des piétons.

• Grand Paris

- L'urbanisme et l'aménagement de la ville ne se décident pas uniquement dans la salle du conseil municipal et les réunions de concertation. Il y a un certain nombre d'éléments qui nous lie les mains et on n'est pas entièrement libre notamment à cause du Grand Paris. Je trouve que dans la présentation on a mélangé les projets communaux et territoriaux.

- Il ne faut pas laisser penser que la révision du PLU va tout permettre. D'autant plus qu'une des compétences principales de la métropole est le PLU ; que va donc devenir le nôtre ?



Monsieur le Maire admet que la municipalité n'est effectivement pas entièrement libre mais elle a encore la maîtrise d'une partie du territoire et des règles suffisamment strictes doivent donc être fixées pour le protéger. Avec le Grand Paris, l'enjeu est de dessiner des territoires regroupant 300 000 habitants. Aujourd'hui Villejuif fait partie d'une agglomération composée de sept villes qui compte au total 250 000 habitants, ce qui est donc en dessous du seuil minimum imposé par la loi MAPAM. Aux deux extrémités de la ville deux métropoles de 600 000 et 650 000 habitants sont en train de se constituer. Les sept maires veulent un territoire fort ; il y a donc des réflexions pour intégrer Seine Amont et le Grand Orly ce qui permettrait de former un territoire de 560 000 habitants. Ce territoire possèdera ainsi un pôle santé, un pôle gastronomique, un pôle aéroportuaire et une répartition importante d'activités tertiaires. C'est donc un territoire qui aura un potentiel et avec les nouveaux transports il pourra également répondre à la problématique de l'emploi. Dans ce contexte il faut toutefois également préserver un service public de proximité. Les discussions sont toujours en cours.

- M. Valls a annoncé que Campus Grand Parc était une OIN, le préfet va donc reprendre la main sur projet ?

Monsieur le Maire assure que le préfet a validé le choix de 2 900 logements malgré les récentes déclarations de l'Etat sur le projet.

- **Projets de construction**

- Combien de pavillons vont être expropriés pour réaliser les projets du Campus Grand Parc ?

- Quel est l'avenir des pavillons dans le nord de la zone Campus au niveau de la rue Camille Desmoulins ?

Natalie Gandais admet que la municipalité précédente avait pris l'habitude de mettre en place des procédures de ZAC qui comprennent des expropriations. La volonté de la nouvelle municipalité pour l'avenir est de ne plus recourir à ces procédures. Cependant dans le cadre de Campus Grand Parc il y en aura sûrement et c'est à contre cœur. Ces décisions ont été prises avant le présent mandat et il est difficile de revenir dessus. Au moment où le périmètre de la ZAC avait été fixé, il y a toutefois eu une forte mobilisation des habitants contre le tracé proposé et certains ont pu être ôtés du périmètre. Il faut donc venir à la mairie pour obtenir une réponse au cas par cas en fonction de l'adresse de résidence.

- Quels projets pour les équipements culturels ? Il faudra penser à une répartition équitable de ces équipements dans la commune.

Monsieur le Maire indique que des travaux sont prévus pour le palais des congrès des Esselières car les locaux aujourd'hui sont vétustes et présentent des problèmes d'étanchéité. Il y a de plus des problèmes pour se garer. Le site est compris dans le périmètre de Campus Grand Parc, l'objectif est de créer un véritable palais des congrès qui puisse supporter et profiter de l'impact de l'arrivée des futures lignes de métro sur le territoire.

- **Logement et mixité sociale**



- J'ai entendu parler d'objectif de 35% puis de 32% de logements sociaux, mais en 2014 combien y a-t-il de logements et combien y a-t-il de logements sociaux ? Il y a 39% de la population qui vit en logement social cela ne veut pas dire qu'il y a 39% de logements sociaux. Comment la situation va-t-elle évoluer par exemple durant les cinq prochaines années ? Passer de 35% à 32% de logements sociaux revient à éliminer 1 000 logements comment allez vous faire ?

- La révision du PLU va tendre vers une diminution du logement social : vers quel pourcentage ? Et quels types de logements seront construits ?

Natalie Gandais indique qu'aujourd'hui il y a approximativement 9 000 logements sociaux à Villejuif soit près de 39%. Il s'agit à présent de fixer un taux de 25% de logements sociaux dans les constructions neuves en privilégiant la construction de logements plus grands pour répondre à la demande identifiée. Un dispositif d'accession sociale à la propriété (type PSLA – Prêt social location-Accession) doit également être mis en place pour permettre une évolution du parcours résidentiel et offrir des portes de sortie dans le parcours social. L'objectif est également de trouver des solutions décentes pour améliorer les conditions de vie parfois difficiles dans certains logements sociaux notamment pour les personnes âgées et handicapées pour lesquelles le parc de logement n'est pas adapté. Pour passer à 35%, ou 32% à plus long terme, dans les nouvelles règles une obligation de réaliser 25% de logements sociaux à partir de 1 500 m² de surface sera mise en place. La diminution du nombre de logements sociaux se fera ainsi par glissement progressif. Le 15 décembre prochain aura lieu une réunion sur l'habitat. Il s'agira de voir point par point les besoins de la ville, un diagnostic complet sera réalisé et tous les chiffres seront énoncés.

Monsieur le Maire précise que selon les prescriptions de la loi SRU, la ville compte aujourd'hui 38,8% de logement social. Les projets lancés permettront d'atteindre un taux de 39,3% d'ici la fin de l'année. Avec la révision du PLU l'objectif est de poser des jalons sur le territoire. Au niveau de l'agglomération il y avait un Programme local de l'habitat (PLH) mais ce dernier étant caduc depuis 2014, il y a donc une réflexion sur la nécessité de le renouveler ou non. Aujourd'hui la municipalité préférerait toutefois que toutes les villes arrivent au moins à 32% plutôt que Villejuif augmente seule son taux.

- En réalité si on fait une nouvelle modification du PLU c'est parce qu'on veut changer des règles. Dans l'ensemble le contenu des deux documents va se ressembler ; par exemple globalement les zones pavillonnaires sont sanctuarisées dans les deux PLU. Par contre ce qui change c'est la question des hauteurs et du logement social. Je ne suis pas d'accord avec les 25% annoncés. 70 % de la population française peut prétendre à accéder à un logement social. A Villejuif il y a 8 500 habitants dans du logement social et les autres sont dans le privé. Qu'est ce qui va se passer si on décide qu'il y aura moins de logements sociaux ? Des promoteurs vont venir dans la ville pour faire de la spéculation et vont louer cher à des gens qui n'ont pas les moyens.

- Faire de l'accession c'est bien mais tout le monde ne peut pas se le permettre. Quels sont les projets de rénovation prévus sur le quartier et pour quand ?

Monsieur le Maire rappelle que le mandat de la nouvelle municipalité a commencé il y a sept mois, des projets sont prévus mais il faut du temps pour voir avec les bailleurs ce qu'il sera possible de faire en priorité et quelles sont les perspectives.

- La rénovation du 8 mai est nécessaire mais je pense que celle de Grimaud et Claudel le sont également.



- *Avoir de la mixité sociale dans les quartiers c'est une richesse. Il ne faut pas perdre ça.*
- *Villejuif est aujourd'hui regardée avec intérêt par les promoteurs et les investisseurs. Notre quartier va être très touché par cette situation avec le projet Campus Grand Parc. Quels seront les impacts pour le quartier ?*
- *Je me pose des questions sur la volonté de réduire le nombre de logements au profit de l'accueil d'entreprises. Les gens qui viennent travailler doivent aussi être logés car sinon on va avoir une ville dortoir avec beaucoup plus de flux de transit alors que la situation est déjà actuellement compliquée. Est-ce que cette ambition ne va pas entraver l'équilibre de la ville ? Il faut également prendre en compte les travailleurs de la ville qui n'y habitent pas forcément.*

Monsieur le Maire informe qu'aujourd'hui 66% des personnes qui travaillent à Villejuif n'y habitent pas. La municipalité est consciente de cette situation et souhaite aussi proposer des logements à ces personnes. Mais il faut que la Ville puisse avoir des entrées d'argent, il faut créer de la richesse, la meilleure façon de le faire c'est de soutenir le développement économique. C'est ce qui permettra par la suite de bénéficier de fonds nécessaires pour améliorer les équipements de la Ville.

Jean-François Authier ajoute que Villejuif dans son caractère et positionnement géographique est une ville très attractive. L'objectif du projet ambitieux du Grand Paris Express est de créer plusieurs nouvelles centralités. Le principal outil pour y arriver est la performance des déplacements. Cela va permettre de répartir les flux de personnes sur le territoire. On va ainsi valoriser des quartiers de ville et participer à l'équilibre du territoire. Au lieu d'avoir une grande métropole ultra dotée en offre urbaine dans son centre on va essayer de répartir tout ça grâce au transport lourd. On va donc repenser les mobilités de la voiture, du cycliste, du piéton et du bus. Comme on raisonne en offre urbaine chaque ville va se rééquilibrer dans ce quelle veut faire. Pour que Villejuif ne devienne pas une ville dortoir il faut au contraire développer des activités qui soient cohérentes avec la ville. Cela nécessite de revoir la programmation urbaine également pour créer de la mixité.

- **Déplacement, stationnement et voirie**

- *Le bus 131 n'est pas adapté, il y a 30 minutes d'attente entre 2 bus, et ils sont toujours pleins, c'est un problème.*
- *Il y a des travaux qui ont été réalisés à l'IGR et qui ont déplacé l'arrêt de bus de la ligne 162 qui maintenant s'arrête à mi-côte. Ce n'est pas aménagé pour attendre, ce n'est pas pratique et c'est dangereux.*
- *Je suis un ancien chauffeur de la RATP et je peux dire que le service s'est amélioré sur le 131. Si les gens ne se jetaient pas tous dans le premier bus alors qu'il y en a souvent un juste derrière qui est vide ce serait déjà mieux.*
- *Je suis cycliste et je pense qu'au-delà des aménagements si déjà il y avait moins de voitures ce serait mieux pour la circulation des cyclistes et des piétons !*
- *Le rond point au bout de la rue Edouard Vaillant manque de visibilité il y a des accidents toutes les deux semaines. Il faut faire quelque chose.*



- Les problèmes de circulation sont extrêmement importants, il n'y a que deux rues qui passent dans le quartier.

- Aujourd'hui on est à deux à trois voitures par ménage et on est une population qui se déplace. Le problème c'est que la voie est ridicule par rapport aux flux quelle doit supporter.

M. Moëgne-Loccoz, Direction de l'aménagement de la ville, intervient pour expliquer qu'il y a des questions qui concernent le PLU et il y a des questions qui concernent la voirie. Des emplacements réservés de voirie ont été mis en place et empêchent toute construction sur des bandes précises. Ces emplacements réservés sont des garanties pour l'avenir mais pas pour une réalisation immédiate. Grâce à ce mécanisme, les projets de construction vont obligatoirement se faire en retrait pour pouvoir aménager plus tard des carrefours, faire des trottoirs plus ergonomiques, des arrêts de bus s'intégrant mieux sur la voie, etc. Parfois les opportunités font que l'on peut intervenir directement mais ce n'est pas toujours le cas.

- Nous avons un quartier très fermé et enclavé ; on ne peut pas le traverser : quand est-ce qu'il y aura une solution pour traverser l'hôpital sans devoir faire tout le tour ? L'ancienne municipalité travaillait dessus ; qu'en est-il ?

Natalie Gandais assure que la question de l'enclavement fait également partie des réflexions menées par les bureaux d'études missionnés pour la révision. Pour ce qui est de la question plus spécifique de la traversée de l'hôpital les discussions avec la direction de celui-ci sont actuellement assez difficiles mais le sujet sera abordé.

- Les parkings et le stationnement posent de gros problèmes. Il y a de moins en moins de places. Le collectif des habitants avait fait une demande parce-que deux parkings sur les trois appartenant à l'Office sont sous-exploités, il faut résoudre ce problème. Les contraventions comme il y en a eu cet été déplacent le problème ; ce n'est pas la solution sur le long terme.

Natalie Gandais assure que la question des problèmes de stationnement a été parfaitement identifiée à l'échelle de toute la ville. Les parkings souterrains sont sous-exploités car les gestionnaires n'ont pas sécurisé les lieux qui accueillent aujourd'hui des activités illicites et donc les gens n'y vont plus. C'est le cas dans les Hautes Bruyères et dans les autres parkings de la ville, il faut donc retrouver la tranquillité publique.

Monsieur le Maire précise que des discussions avec l'OPH sont actuellement en cours pour trouver des solutions. Un marché a déjà été lancé pour implanter de la vidéo surveillance dans les parkings en sous-sol d'ici le premier semestre 2015.

- Le parking ça fait des années qu'on nous dit la même chose et ça n'a toujours pas bougé.

-La vidéo surveillance pourquoi pas mais il faut quelqu'un derrière les caméras. Combien d'emplois sont prévus ?

- Economie



- *Développer le commerce et les zones d'activités c'est bien pour la Ville mais dans la zone d'activités des Hautes Bruyères il y a plusieurs églises qui se sont installées alors que le site n'est pas fait pour ça. Qu'est-ce que vous comptez faire ?*

Monsieur le Maire assure que la municipalité est au courant de ce problème et agit pour trouver une solution. Une huitième église s'est récemment installée en supplément des autres. Les locaux ne sont pas habilités à recevoir du public. Une démarche est donc engagée pour rétablir la situation. Dans cette optique un contrôle sanitaire aura prochainement lieu.

- *S'il y a un contrôle sanitaire ne craignez-vous pas justement que les églises cherchent à se mettre aux normes et deviennent légitimes pour rester ?*

- *Actuellement Villejuif est déjà une ville dortoir. On est obligé de faire de nouveaux emplois plus que des nouveaux logements. Le contrat de développement territorial (CDT) prévoit à terme une logique de 1 pour 1 (logement/emploi). Est-ce que le PLU peut aller plus loin ? Il ne suffit pas qu'il y en ait autant il faut aussi que la situation soit adaptée à l'échelle de la commune et que les habitants de Villejuif trouvent en priorité un travail à Villejuif. Y a-t-il un dispositif prévu pour qu'il y ait de l'adaptation en ce sens ?*

Jean-François Authier explique qu'un des enjeux pour faire fonctionner l'équilibre du 1 pour 1 est de faire communiquer les quartiers entre eux grâce aux travaux sur les voies pour repenser l'irrigation des flux sans défigurer les quartiers. Il faut planter des zones activités mais aussi des commerces pour que les gens aient envie de s'installer, c'est un facteur de lieu social.

Stéphane Lerays ajoute que le PLU a ses limites ; c'est un document d'usage des sols. Une correspondance entre demande et emploi devra être effectuée dans d'autres documents comme une charte économique qui pourra être initiée par la Ville. Comme cela a été dit le PLU ne pourra pas tout régler.

- **Espaces verts et développement durable**

- *Le parc des Hautes Bruyères n'est pas très guilleret, il n'a même pas de véritables installations pour les enfants.*

- *Le parc est très difficile d'accès pour les poussettes et les personnes handicapées. Par contre dedans il y a plein de motos.*

- *Il n'y a pas de continuité dans le parc pour pouvoir le traverser notamment avec une poussette.*

Monsieur le Maire assure que la municipalité est attachée à la question de la coulée verte. Dans les projets Campus et ANRU l'objectif est de créer un tracé de coulée verte avec une vraie traversée et un environnement piéton et cyclable de qualité.

- *Dans votre perception du PLU comment est-ce que vous envisagez de traiter tout le CO2 qui sera développé ? Quid de tous les nouveaux véhicules qui vont circuler dans la ville ? Comment va-t-on dépolluer la ville ? De manière générale comment l'environnement va-t-il être pris en compte ?*



Anne-Laure Davière indique que sur la ZAC il y a des études d'impacts qui vont être réalisées. L'objectif est de réduire au maximum la circulation des camions pour obtenir « un gain environnemental ». En termes d'urbanisme il y a un manque dans le PLU actuel sur la végétalisation urbaine. Le document actuel parle essentiellement de pleine terre mais ce n'est pas adapté au milieu urbain. La loi ALUR a prévu la mise en place d'un coefficient de biotope, il sera donc possible d'agir dessus par exemple en aménageant des toitures et des façades végétalisées.

Il est par ailleurs prévu d'ici 2050 une division par quatre des émissions de gaz à effet de serre en France (« facteur 4 »). Pour aller dans ce sens la ville de Villejuif développe le chauffage urbain alimenté par la géothermie ce qui permet de réduire la production de gaz à effet de serre. Il est également possible de jouer sur l'isolation thermique, en imposant un certain niveau de consommation des bâtiments mais aussi un niveau d'emploi d'énergies renouvelables (par exemple l'utilisation de panneaux photovoltaïques). La réglementation RT2012 impose également une nouvelle norme qui va entraîner une baisse de la consommation de gaz à effet de serre. Ce mécanisme s'applique également dans le cadre de la rénovation urbaine.

- *Va-t-il y avoir de la concertation sur ces questions ?*

Natalie Gandais affirme qu'en parallèle des présentes réunions sur le PLU, cinq réunions thématiques vont être mises en place ; l'une d'entre elles traitera spécifiquement de l'environnement. Les questions qui viennent d'être posées seront reprises et des conseils seront donnés aux habitants qui le souhaitent notamment pour mieux gérer leur consommation.

- **Remarques diverses**

- *Le quartier est en zone résidentielle et le prix des impôts est très élevé. Avec les grands projets le quartier va prendre de la valeur, comment ça va évoluer ?*

Monsieur le Maire assure que la part locale de Villejuif sur les impôts n'augmentera pas.

- *Avec Campus Grand Parc on va expulser des gens, est-ce qu'on n'aurait pas plutôt pu déborder plus sur le parc à la place ?*

- *Concernant les écoles des discussions peuvent-elles être menées avec les collectivités territoriales compétentes pour l'évolution de l'offre ?*

5. Remarques écrites des participants

- *Quel sera le pourcentage de logements sociaux sur la Zac Campus Grand Parc ?*
- *Pour les circulations vers la ligne 14-15, peut-on faire un télésiège au travers/ au dessus du parc ? un télésiège de quatre places serait plus rapide et diminuerait le nombre de bus et de voiture.*
- *D'anciens tracés de préemption de plus de 50 ans sont toujours présents sur le cadastre alors qu'ils ne sont plus ou très difficilement applicables. Par exemple dans la rue Edouard Vaillant (côté centre) ou des constructions empiètent carrément dessus. Une pétition signée par la quasi-totalité des habitants*



concernés pour les supprimer a été envoyée lors de l'ancienne concertation, avant les élections et a été complètement ignorée (aucune réponse). Va-t-on revoir ces anciennes préemptions hors d'actualité ?

- *M. le Maire propose d'agrandir les logements sociaux dans le cadre d'une rénovation mais va-t-on construire de nouveaux logements pour accueillir les habitants qui vont forcément être expulsé (car plus de mètre carrez pour un appartement ça fait moins d'appartements). Les prix seront-ils maîtrisés ?*
- *Comment allez-vous travailler/ vous appuyer sur la vie associative du quartier pour définir, avec les habitants, les futurs projets du quartier ? Force est de constater que la réunion de ce soir ne compte pas beaucoup d'habitants du quartier (0.1% de participation).*
- *Qu'avez-vous prévu de réaliser derrière l'école ?*
- *Que vont devenir les locataires du foyer ?*
- *L'intérêt de Campus Grand Parc pour les jeunes du quartier en-dehors des emplois précaires (style Macdo), un centre d'apprentissage aux métiers de la santé.*
- *Avec le redécoupage des quartiers maintenant le quartier Pinel-Camille Desmoulins fait partie des Hautes Bruyères mais je crois que nous n'avons rien à faire avec ce quartier, nous sommes plus avec le 8 mai. La preuve, les questions posées aujourd'hui ne nous concernaient pas. Est-ce que la rue du docteur Pinel est amenée à être expropriée ?*
- *Quelle implantation pour les 2 900 logements par rapport aux arrières des pavillons de la rue Pinel ?*

L'ensemble de ces remarques, récoltées sur des bulletins au cours de la réunion publique, seront traitées sur le site internet de la Ville.

Réunion de quartier du 26 novembre 2014 : Lion d'Or

Compte-rendu réalisé par Ville Ouverte

Personnes présentes : environ 100 personnes.

1. Introduction

La réunion débute par une intervention de **Stéphane Lerays**, urbaniste (Ville Ouverte), pour présenter l'objet de la réunion : la révision du PLU. Il s'agit à la fois d'expliquer le projet municipal et le déroulé de la procédure qui prévoit une approbation du nouveau document à la fin de l'année 2015. La manière dont les échanges se dérouleront lors de cette réunion est également énoncée.

Monsieur le Maire, Franck Le Bohellec, intervient à son tour pour rappeler que la municipalité a pris l'engagement citoyen de réviser le PLU lors de la délibération du conseil municipal du mois de juin 2014. Cette révision a été adoptée, nous rentrons donc maintenant dans la phase de concertation avec la mise en place de 8 réunions de quartiers, celle-ci étant la cinquième. L'objectif de ces réunions est de donner une vision des orientations voulues pour la ville de manière à ce que les enjeux de la révision soient bien compris.

Une des grandes orientations concerne le logement social. Aujourd'hui le PADD prévoit 40% de logements sociaux dans les nouveaux programmes de construction. L'objectif est de descendre ce taux à 25% pour arriver à un équilibre de 32 à 35% sur l'ensemble de la ville. D'autres alternatives au social vont être développées comme l'accession sociale à la propriété.

L'objectif est également de prévoir un développement de logements maîtrisé et pas de la densification intensive. L'objectif du PLU est de bien prendre en compte la transition urbaine entre les immeubles et les pavillons de manière à respecter les quartiers pavillonnaires. Une charte architecturale et urbaine sera également lancée l'année prochaine pour faire respecter l'identité des quartiers.

En ce qui concerne la vision globale de la Ville pour l'avenir plusieurs points doivent être énoncés.

- Le développement économique

Aujourd'hui la ville a besoin de générer de l'emploi, de favoriser l'insertion sur le territoire et de développer les recettes fiscales pour pouvoir en parallèle développer de nouveaux services. Plusieurs projets d'extension sont donc prévus :

- A l'entrée de Villejuif au niveau de la zone tertiaire du crédit Lyonnais il y a aujourd'hui environ 70 000m² de bureaux. L'objectif est de continuer de développer le tertiaire pour créer une mixité habitation et vie économique avec l'aménagement de 10 000m² d'espaces tertiaires supplémentaires pour répondre à la demande identifiée. Les projets de construction envisagés seront toutefois moins hauts et donc plus respectueux des tissus urbains.
- Sur pôle Aragon il est prévu 45 000 m² d'espaces d'activités (dont hôtelière). Les discussions sont encore en cours aujourd'hui mais il pourra être annoncé lors du conseil municipal du 7 décembre prochain les nouvelles règles du jeu mises en place sur la zone (la hauteur maximale sera notamment revue à la baisse).



- Le long de la RD7 à la sortie de Villejuif il est envisagé 15 000 à 18 000m² d'activités économiques plutôt orientées vers les nouvelles technologies, l'activité tertiaire et l'administratif (avec l'accueil de sièges administratifs de certaines sociétés).
- Sur la zone Epi d'or l'objectif est de continuer à développer une attractivité pour attirer des TPE et PME. Il s'agira donc d'apporter une rénovation à cette zone pour la redynamiser et d'aménager 10 000 m² supplémentaires pour accueillir ces entreprises.
- Le projet Campus Grand Parc prévoit 2 900 logements et entre 140 000 et 160 000 m² d'espaces d'activités, orientés vers la recherche, la science, la biotechnologie afin de transformer ce pôle en pôle santé d'excellence.

Une démarche prospective est actuellement en cours afin de d'attirer des entreprises et des grandes enseignes. L'enjeu est également de redynamiser et de développer le « petit commerce » au sein de la commune.

- Les équipements voués à l'enseignement

- Dans le cadre du projet Campus Grand Parc il est prévu aux deux extrémités Nord et Sud une école primaire et maternelle d'une dizaine de classes de manière à anticiper l'arrivée des 2 900 logements.
- sur la partie des réservoirs, le projet prévu par l'ancienne municipalité va être réactivé pour la création d'une école primaire et maternelle d'une vingtaine de classes. Un appel à concours va être lancé sur ce point.
- Afin de proposer une offre la plus complète possible sur la ville, un projet de lycée privé d'une quinzaine de classes est en cours de réflexion. Ce dernier proposerait en complément de la filière généraliste traditionnelle, une filière technologique autour de la santé et un BTS santé en lien avec le projet Campus Grand Parc. Les discussions sont en cours avec l'Evêché.

Le besoin et la nécessité d'un lycée public supplémentaire sur le territoire sera également abordé avec Jean Paul Huchon, président du Conseil Régional.

Dans l'optique d'attirer plus d'étudiants, sont prévus un projet de résidence étudiante rue Marcel Paul, un projet d'université et un projet de campus universitaire public autour de la santé. Cela permettrait de créer le « couloir de l'étudiant ».

- Les équipements sportifs

Aujourd'hui 10% de la population a une licence de sport et il y a un véritable besoin d'équipements sportifs supplémentaires. Un projet est envisagé autour de l'ancien emplacement des préfabriqués du collège Karl Marx pour faire un gymnase. Un appel à concours va être lancé pour faire un gymnase semi-enterré avec des logements au dessus. Le projet immobilier permettra ainsi de financer le gymnase.

La même réflexion est en cours dans les quartiers Nord de Villejuif afin de voir dans quelles mesures un palais des sports avec des salles d'entraînement pourrait être implanté sur le parking du Carrefour (qui serait aménagé en sous-sol). L'objectif à terme serait de générer de la vie autour de ce nouvel équipement avec l'installation d'un cinéma, de restaurants, d'un magasin de sport.

Le sport est un vecteur d'insertion pour les jeunes mais aussi un moyen de faire rayonner la ville.

- Le projet ANRU



Aujourd'hui la qualité des logements sociaux est très dégradée, il est donc nécessaire d'apporter des améliorations au cadre de vie des habitants. Un projet de rénovation urbaine est en discussion avec le Maire de L'Haÿ-les-roses concernant le quartier Lebon-Lamartine. Des actions de destruction et reconstruction pourront être envisagées en prenant en compte le relogement des habitants. L'objectif est également de désenclaver le quartier et d'y développer de l'activité économique et une maison intercommunale de l'emploi pour implanter de la mixité sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle.

- Les autres projets

Au sujet de la mosquée des discussions sont en cours avec le préfet et le président de l'Association des Musulmans de Villejuif (AMV). Un autre terrain a été proposé et il semble y avoir consensus sur le choix.

Dans la gendarmerie sera développée une crèche d'assistante maternelle et du logement « passerelle » ou du logement destiné aux personnes âgées. Le bâtiment sera donc transformé en lieu d'offre de service et d'insertion ou de passerelle pour les personnes pouvant être en difficulté.

2. Le PLU et les objectifs de la révision

Stéphane Lerays présente l'équipe en charge de la révision du PLU :

- Le Bureau d'étude Ville Ouverte spécialisé dans l'urbanisme réglementaire qui accompagnera la municipalité dans la mise en forme réglementaire du document,
- **Jean-François Authier** (architecte-urbaniste) de l'agence SAA Architectes, qui interviendra sur les questions de forme urbaine,
- **Anne-Laure Davière**, ingénieur, du bureau d'études IETI spécialisé dans les questions environnementales qui se chargera également de l'adaptation du document aux évolutions environnementales et à ce qu'impose la législation nationale.

La définition du PLU et les grands objectifs attendus par le document sont ensuite rappelés.

Le PLU est un document de projet à l'échelle de la ville qui vise à fixer pour les années à venir les objectifs du développement de la ville en matière d'urbanisme mais aussi en matière d'habitat, d'environnement, d'économie et de déplacement et il détermine des règles de construction applicables à toute la ville (terrains publics et privés) : il indique ce qui peut être construit ou modifié et de quelle façon procéder. Le PLU s'inscrit par ailleurs dans un territoire large avec des contraintes et des objectifs dont il faut tenir compte : prise en compte des autres documents réglementaires supracommunaux.

Le document de PLU se compose d'un état des lieux de la commune, d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui définit les grands principes du projet de territoire voulu par la municipalité, et d'une partie réglementaire qui énonce des règles précises à appliquer pour chaque secteur de la ville.

Le précédent PLU est récent puisqu'il a été approuvé au début de l'année 2014, il ne s'agit donc pas de tout refaire. Toutefois le contexte législatif a évolué avec l'adoption de la loi Alur en mars 2014. Il est donc nécessaire d'adapter le futur PLU aux exigences de la loi, notamment en prenant en compte les possibilités



d'évolution des tissus actuels, puisque la loi a supprimé les Coefficient d'Occupation du Sol (COS). Il faudra donc redéfinir des règles plus précises qui permettront de remplacer cette suppression du COS. Il s'agit également d'intégrer l'évolution des grands projets urbains (en cours et futurs) dans le document tel que le Campus Grand Parc, le Pôle Aragon, le Grand Paris Express, et l'ANRU Quartier Sud, et de mettre à jour le PADD en fonction des nouvelles orientations municipales. Les objectifs du Grand Paris doivent également être pris en compte car ils auront un impact direct sur le développement de la commune (construction de 70 000 nouveaux logements par an en Ile de France, développement des transports en commun,...).

3. Calendrier de la révision et déroulement de la concertation

Stéphane Lerays présente ensuite le calendrier de la révision qui prévoit un arrêt du projet de PLU en conseil municipal pour mai 2015 et une approbation du document (suite à l'enquête publique) en décembre 2015, avant l'entrée en vigueur de la loi de création de la métropole du Grand Paris qui prendra effet au 1^{er} janvier 2016. Il sera donc nécessaire de valider le PLU avant cette date pour donner à la municipalité les moyens nécessaires pour défendre son projet au sein de la métropole.

Concernant le déroulement de la concertation, huit réunions de quartier sont prévues au total, celle-ci étant la cinquième, afin de permettre aux Villejuifois de s'exprimer sur les enjeux propres à leur quartier :

- Quartier Paul-Eluard, mercredi 3 décembre, Ecole Paul Vaillant Couturier
- Quartier Pasteur, mercredi 10 décembre, Ecole élémentaire Pasteur
- Quartier Centre-ville, Vendredi 12 décembre, Salle du Conseil Municipal

Une réunion publique de clôture de la phase d'enjeux sera organisée fin janvier 2015 et une seconde phase de réunions de quartier sera ensuite effectuée concernant la traduction réglementaire du PLU (avec des règles précises à l'échelle de la parcelle). Elle sera clôturée par une réunion publique qui présentera le projet global du PLU.

Stéphane Lerays assure que les comptes-rendus des réunions précédentes ont été validés et que les premières réponses aux questions ont été préparées. Le tout sera prochainement mis en ligne sur le site de la ville.

4. Echanges avec la salle

Pour faciliter la lecture, les interventions des participants sont indiquées en italique et regroupées par thèmes.

- **Les projets de construction**

- Vous avez employé le terme d'ANRU, pouvez-vous expliquer ce que cela représente ?

Stéphane Lerays explique que le signe ANRU signifie Agence Nationale de Renouveau Urbain. C'est un organisme qui s'occupe de quartiers spécifiques connaissant certaines difficultés et qui, sur la base de dossiers, affecte des fonds pour la rénovation de ceux-ci.

Monsieur le Maire indique que pour Lebon-Lamartine l'enveloppe approximative estimée de besoin de rénovation est de 22 millions d'euros. L'Etat devait attribuer à l'ANRU pour 2015 cinq milliards d'euros mais il envisage de baisser ce montant ce qui implique que tous les projets ne seront pas retenus. Un rendez-vous est fixé la semaine prochaine pour défendre le projet.

- Dans le projet du Grand Paris est-ce qu'il est prévu d'améliorer le visuel du parking du métro Aragon ?

Monsieur le Maire indique que des discussions sont en cours avec la société du Grand Paris et le directeur du patrimoine de la RATP. L'objectif est de refaire ce parking en sous-sol et de prévoir des logements au-dessus avec l'implantation de commerces en rez-de-chaussée. Le Grand Paris serait le porteur et l'aménageur du projet. Cela permettrait d'avoir une entrée de Ville de plus grande qualité.

- J'ai déposé mes doléances sur le précédent PLU, la commissaire enquêtrice m'avait reçu. Il s'agissait de la construction d'un immeuble rue Saint Roch, la présence du cabanon Speedy, le déplacement de la bouche d'aération rue Saint Roch qui a été construite sur un terrain public, le projet sur le terrain baptisé Mollicone et le projet de démolition de l'ex-gendarmerie. Je ne comprends pas le projet de démolition de ce bâtiment en R+5 en très bon état, à l'heure de la crise un tel gaspillage est à mon sens inadmissible mais avec la présentation qui a été faite je vois que ça a l'air de s'arranger. Par contre ce qui m'ennuie encore beaucoup c'est la question de la sécurité rue Saint Roch avec le cabanon Speedy qui empiète sur la rue. On m'a dit que ce terrain appartient à Speedy, cela me semble erroné. Un bureau extérieur devait venir sur les lieux pour reconnaître les faits. Qu'en est-il ?

Natalie Gandais explique qu'il y a certaines enclaves du domaine privé sur le domaine public. L'idée est qu'à l'issue du PLU et dans le cadre de l'enquête publique une déclaration d'utilité publique puisse être déposée pour pouvoir agir sur ces enclaves qui dépassent sur le trottoir et qui dérange tout le monde. En ce qui concerne la bouche d'aération, le trottoir sera remis à niveau le jour où sa remise en état sera programmée.

- Par rapport à l'école qui est prévue sur les anciens réservoirs, y a-t-il une date d'ouverture prévisionnelle ? Un parc est-il prévu à côté ? Qu'est-il prévu sur le terrain vague en face le long de la rue Bizet ? L'ancienne Mairie avait prévue des logements sociaux, qu'en est-il aujourd'hui ?

Monsieur le Maire indique que l'ambition serait une ouverture en septembre 2018 mais c'est un délai court d'autant plus que le terrain est compliqué. Le souhait serait d'aménager devant l'école un sentier pédestre qui permette de relier l'autre côté. Il ne s'agit pas seulement d'une école mais également d'un centre de loisirs.

- Quelle est la hauteur maximum prévue dans la ZAC Aragon ?

Monsieur le Maire indique que le projet n'est pas encore achevé. Côté RD7 il y aura du R+6 maximum du R+7 ; côté zone pavillonnaire (quartier Massif central) avec une distance plus importante il y aura du R+4 et de l'autre côté ce sera du R+2.

- Quel est le montant de la participation de la Ville sur la ZAC Aragon ? La SADEV opérateur public n'arrivait pas à combler le déficit malgré un projet présentant une forte densité, comment le nouvel opérateur va-t-il parvenir à faire son projet ?



Monsieur le Maire indique qu'il ne s'agira pas d'un aménageur public mais d'un investisseur privé. Les conditions du projet ont été définies avec lui comme énoncé précédemment et le bilan est positif. Le prix du mètre carré de bureau à l'année sera même à présent de 240 euros pour pouvoir attirer des entreprises et la Ville de son côté n'apportera aucune contribution financière.

- Par rapport à l'arrivée du métro où se situeront les bouches de métro ?

M. Moëgne-Loccoz, indique qu'en ce qui concerne le chantier du métro certains commerces sont actuellement murés du côté de la rue Louis Aragon sur le versant nord. C'est ici que va se trouver le chantier qui permettra de descendre à 28 mètres. La société du Grand Paris a commencé à acquérir à l'amiable les propriétés. Ce chantier va être lourd et va nécessiter une organisation particulière de la circulation du secteur.

Monsieur le Maire ajoute qu'une fois que tout sera calé avec le Grand Paris et l'espace Aragon d'ici fin 2015 début 2016, des réunions de concertation comme celle d'aujourd'hui seront organisées de manière à pouvoir échanger et expliquer les choses.

- Sur la mosquée, nous savons qu'il y a un permis et un bail signé. Le permis n'est pas attaqué puisque les délais ont été dépassés. Pour le moment il y a effectivement des discussions entre la municipalité et les associations. Il y a des villejuifois de confession musulmane qui payent leurs impôts, il y en a qui sont morts pour la France, et la question de la mosquée est aussi une question de respect pour ces gens là qui sont enterrés dans les cimetières de la ville.

Monsieur le Maire confirme qu'il y a effectivement un permis et un bail. Le bail comporte deux articles (l'article 25-1 et l'article 5) selon lesquels, dans la mesure où un projet d'intérêt général est développé, le bail devient caduc. Cela signifie que si le bail est annulé le permis est annulé. La démarche de la nouvelle municipalité est de trouver une solution en proposant un nouveau terrain. Il n'y a pas d'opposition contre le projet de mosquée ; c'est l'emplacement qui pose problème. La volonté de la Ville est de faire une mosquée, toutefois l'état des finances ne peut pas permettre de faire « cadeau » d'un terrain de 850 mètres carrés sur lesquels peuvent être réalisés des logements. Aujourd'hui il y a par ailleurs un lieu de prière rue Morinet et la Ville n'a pas reçu de loyer depuis 2011, ce qui représente 114 000 euros de dette.

- Quels sont les aménagements prévus en maison de retraite ?

Natalie Gandais indique que des logements répondant à l'ensemble des besoins seront construits. Le 15 décembre aura lieu une réunion spécifique sur la question de l'habitat qui va permettre de faire l'état des lieux de ce que possède la ville et mettre en évidence les besoins, de manière à orienter les promoteurs vers des terrains adaptés à leurs besoins.

- Qu'est-il prévu à la place du magasin Carglass et sur la zone de parking qui se trouve derrière ?

Monsieur le Maire indique que pour le moment aucun projet n'a été déposé en Mairie. Cette partie du quartier n'a pas été intégrée au projet Aragon.

- Qu'est-il prévu dans l'aménagement du quartier comme commerces de proximité ? Pour le moment nous n'avons que deux commerces : une pharmacie et un tabac.



Monsieur le Maire affirme que dans le projet d'aménagement l'objectif est de développer en rez-de-chaussée des commerces de proximité. Cela fait partie du cahier des charges avec l'investisseur qui va réaliser le projet. Il va toutefois falloir trouver un compromis entre le dépannage de proximité nécessaire au quotidien et le fait de pouvoir se réapproprier et redynamiser le centre-ville.

- La révision du PLU signifie-t-elle qu'il y aura une révision de la ZAC Aragon ? Et si oui dans quel délai ?

Stéphane Lerays indique que les deux ne sont pas liées. La ZAC est une procédure d'aménagement alors que le PLU est un document réglementaire.

- Je suis étonné qu'on ne parle pas de phasage par rapport aux projets qui sont présentés à part le métro en 2020 et 2024. Serait-il possible d'avoir plus de précisions ?

Monsieur le Maire indique que l'objectif est que tout soit lancé pendant le mandat. Sur Aragon le premier tiers des espaces économiques et la partie hôtelière est prévue pour fin 2018 et l'école des réservoirs est prévue pour septembre 2018. Sur Campus Grand Parc trois réalisations seront faites pour la fin 2018. Pour l'ANRU l'échéancier dépendra des retours de l'Etat.

- **Le devenir des pavillons et la densification des tissus actuels**

- Je fais partie de l'association ZAC Aragon et nous nous sommes beaucoup battus pour que la ville ne devienne pas une ville dortoir et que l'on puisse garder nos pavillons. En ce qui concerne le PLU nous avons assisté à plusieurs réunions pour la précédente révision. On voit qu'il y a des choses qui ont été prises en compte et on apprécie beaucoup. Par contre on est toujours inquiet sur le sort des pavillons et surtout des quelques maisons qui devaient être expropriées le long de la nationale 7. On s'est beaucoup battu pour ça et je n'ai pas réellement l'impression que ça a été pris en compte. Qu'en est-il aujourd'hui ? Va-t-on pouvoir conserver nos pavillons ?

Natalie Gandais indique que depuis le début du mandat des mesures ont été prises pour faire diminuer le projet de la ZAC Aragon. Aujourd'hui le projet abandonne un côté de la RD7, réduit la hauteur à R+2 sur le terrain Mollicone au lieu du R+12 initialement envisagé, diminue la programmation sur l'ancien terrain d'EDF. Bien que la municipalité soit opposée aux expropriations, concernant les pavillons concernés par le « triangle des expropriés », la personne qui va reprendre le projet souhaite les réutiliser pour parfaire l'équilibre de son opération. La situation a été exposée à l'association Robespierre, nous sommes conscients que cela ne convient pas à tout le monde mais nous sommes allés au maximum de ce qui était possible pour aboutir à une solution qui permette un rééquilibrage important du projet Aragon.

Monsieur le Maire ajoute que des rencontres ont eu lieu avec l'aménageur et au fil du temps il est apparu que le bilan financier s'est accentué dans le négatif (18,6 millions d'euros). Ce qu'il faut comprendre c'est que l'investisseur qui va reprendre l'affaire va devoir compenser ce déficit et rééquilibrer l'opération. Le problème c'est que sans ces trois espaces le projet ne peut pas se faire. Dans la mesure où il y a besoin de ces espaces, la municipalité étudie comment un projet de co-construction pourrait être lancé pour ces trois propriétaires sur le terrain Mollicone.



- J'habite dans le secteur de Paul Vaillant-Couturier et je voulais savoir si vous allez continuer d'accepter que les promoteurs démolissent les pavillons pour construire des immeubles ?

Natalie Gandais explique que la municipalité a conscience de la pression exercée par les promoteurs sur les zones pavillonnaires. Aujourd'hui les règles permettent de construire beaucoup dans certaines zones pavillonnaires notamment avec la question de la suppression du COS. La municipalité résiste à la pression des promoteurs soit en usant du sursis à statuer permettant de se donner le temps de la réflexion dans le PLU, soit en leur demandant de revoir leur projet en l'adaptant à la nouvelle vision municipale. L'enjeu est de continuer à garder une dynamique de construction et de renouvellement dans le secteur pavillonnaire sans détruire son aspect et la vie du quartier.

- Ce que j'attends ce n'est pas une réponse technique, ce que je veux c'est une déclaration d'amour du Maire ou de la municipalité pour la zone pavillonnaire. Les gens du quartier sont très attachés à leur quartier. On voit ce qu'il se passe sur Vitry et ce n'est pas ce que l'on veut. Ce que l'on veut c'est un quartier pavillonnaire qui soit pris en considération et aimé autant que nous l'aimons, à la fois pour les habitants et la faune que l'on essaye de préserver.

Natalie Gandais rappelle le souhait de garder un caractère de ville agréable, aérée, etc. Le PLU va contenir un diagnostic qui présentera un potentiel d'évolution des tissus, en accord avec la loi. Une fois que ce calcul sera posé, l'objectif sera de se maintenir sur la fourchette la plus basse possible de manière à pouvoir préserver au maximum le quartier pavillonnaire. L'accompagnement des urbanistes et des architectes dans la révision a également pour objectif d'aider la municipalité à définir les nouvelles règles en fonction de toutes les demandes qui ont été formulées lors des réunions de quartiers.

- **Les déplacements, la voirie et le stationnement**

- Quelle est la place de la promotion du vélo dans la révision du PLU ? La cyclabilité d'une ville ne se mesure pas uniquement en kilomètres de pistes cyclables mais surtout en kilomètres de pistes cyclables réellement praticables. Je pense en particulier au Boulevard Maxime Gorky et son prolongement où il y a toujours des voitures garées, des poubelles et des piétons. Est-il prévu quelque chose pour améliorer la cyclabilité de la piste (panneaux, couleur, etc.) pour la rendre réellement cyclable et pour donner aux cyclistes une place réservée dans la ville ?

Natalie Gandais indique que la première réunion de comité de pilotage du plan de déplacement à vélo a eu lieu. La personne en charge de ce plan de déplacement souhaite rencontrer les usagers vélos dans un avenir proche.

- Comment se fait-il qu'au moment où la nationale a été refaite un rond point n'ait pas été prévu au niveau du métro Paul Vaillant-Couturier ? Tout le monde fait demi-tour à cet endroit pour prendre la rue Condorcet c'est le bazar. Y a-t-il une raison logique ou est-ce un oubli ?

- Cela fait un certain nombre d'années que le quartier Aragon subit des nuisances concernant les travaux avec EDF, ainsi que les nuisances liées aux centaines de camions qui se déversent depuis la RD7 nuits et jours notamment dans la rue du Moulins de Saquet. Nous avons envoyé un courrier pour expliquer notre situation, Monsieur le Maire nous a confirmé qu'il n'y aurait plus de camion de plus 5,5 tonnes dans la rue, maintenant



on attend de voir. Je pense aussi qu'il faudrait que l'on ait des « coussins berlinois » pour réduire la vitesse car personne ne roule à 30. Il y a une école maternelle et une école primaire à proximité et personne ne fait traverser les enfants à l'heure de pointe. Un autre problème est que les panneaux interdit de faire demi-tour sont beaucoup trop bas est donc personne ne les voit. C'est une zone accidentogène. J'aimerais aussi que l'on arrête de nous mettre des « asperges » le long de la nationale 7, je me demande pourquoi on a dépensé autant d'argent là-dedans, les voitures s'y garent quand même et c'est franchement pas beau à voir.

M. Moëgne-Loccoz, Direction de l'aménagement de la ville, indique que sur le carrefour entre la RD7 et le boulevard Paul Vaillant la question avait été posée aux services du Conseil Général notamment pour tenir compte du fait que les « tourne à gauche » étaient accidentogènes. La réponse du Conseil Général était que l'emprise d'un rond-point est considérable, bien supérieure à celle disponible pour réaliser les aménagements. Une voie de stockage a donc été créée dans le sens Sud-Nord pour permettre de tourner à gauche ce qui a amélioré le passage des véhicules. Le rond point aurait été plus sécurisant pour les piétons, les vélos et les voitures, mais il n'était matériellement pas faisable pour des raisons d'emprises foncières. Pour pouvoir le réaliser il aurait fallu exproprier les pavillons se trouvant aux angles du carrefour. Le Conseil Général n'a par ailleurs pas voulu installer de coupes files car il considérait que cela aurait pu être source d'accidents.

Natalie Gandais ajoute ne pas être favorable à la mise en place de coussins mais plutôt mettre en place un apaisement progressif des vitesses en installant à chaque carrefour des plateaux qui indiquent la vitesse aux automobilistes et les forcent à ralentir. La mise en œuvre du plan de déplacement vélo sera un équilibre entre les indispensables ralentisseurs dans certaines rues quand il n'y a pas d'autre solution et un encouragement à réduire la vitesse et se déplacer autant que possible à pied ou à vélo.

Monsieur le Maire ajoute qu'il y a également une volonté de passer une partie des rues de la ville en zone 30. Sur la question des 5,5 tonnes, l'agglomération a donné son accord. La situation sur la RD7 ne dépend pas de la Ville mais du Conseil Général. Les services techniques du Département et de la Ville vont toutefois dresser un état des lieux de la situation. En termes de priorité avant de penser à réaménager il faudrait déjà se battre pour que le tronçon de la RD7 qui n'est toujours pas terminé le soit. Le Conseil Général n'a actuellement pas le budget pour financer la totalité, il faut donc trouver une solution à moindre coût.

- Il y a d'autres problèmes de circulation que le carrefour Paul Vaillant : les nouveaux trottoirs sur la RD7 qui font que les autobus ont du mal à tourner, les chicanes qui font que les voitures mangent les trottoirs de temps en temps. Tout le monde se souvient des souterrains qui amélioreraient la circulation et qui ont été supprimés. Est-il prévu de refaire ses souterrains ? Sur le nombre de petits points de circulation qui ont été mal faits, quelles sont les possibilités d'action de la Ville pour améliorer la situation ?

- La sortie du drive de Macdo est également très dangereuse car des voitures grillent la ligne blanche ce qui met en danger les piétons.

- Dans le cadre du PLU on a parlé des vélos. Il faudrait aussi parler des piétons notamment concernant la requalification des trottoirs de la rue Jean Jaurès, la norme aujourd'hui est d'un mètre quarante alors que la plupart des trottoirs en centre-ville sont plus petits. De plus, les concessionnaires de services publics (EDF, GDF, Numéricable, etc.) mettent toutes leurs installations non pas sous mais toujours sur les trottoirs là où passent les piétons. Les services municipaux doivent être plus attentifs aux travaux de mauvaise qualité des concessionnaires.



- Il faudrait faciliter l'accès aux parkings publics plutôt que de voir des voitures de commerçants qui encombre la place devant chez eux.

Natalie Gandais indique que la municipalité vient de découvrir qu'elle était propriétaire d'emplacements de stationnement y compris en souterrain qui ne sont pas utilisés notamment pour des raisons de sécurité. La question de la reconquête de la sécurité des parkings à l'échelle de la ville est en cours de réflexion. Des discussions sont également menées avec le président de l'OPAH puisque certains parkings des résidences HLM sont également concernés.

Sur cette question de la sécurité il y a des personnes qui souffrent de ne pas pouvoir entrer ou sortir de chez elles aux heures où elles le souhaiteraient parce qu'il y a des problèmes de squat. Des démarches sont engagées pour remédier à cette situation.

Monsieur le Maire ajoute que dans les réflexions du PLU sera également traitée la question de la création de traversées et sentes sécurisées. Par rapport au projet Campus Grand Parc et par rapport à la zone d'Epi d'Or l'objectif serait de renforcer la coulée verte de manière à avoir un espace piéton et vélo permettant de rejoindre le parc des Lilas.

- **Environnement et espaces verts**

- *Le quartier du Lion d'Or a une spécificité, il a parfois été nommé « quartier paysager » en lien avec son histoire et au fait qu'il y a beaucoup de grandes parcelles de plus de 400m². Je pense que c'est une des richesses du quartier et un atout pour la ville. Même si on parle de densité urbaine je pense qu'il faut préserver ce type de quartier. Les précédents POS avaient cette volonté, d'abord parce qu'il y avait obligation d'avoir une grande parcelle pour construire et il y avait un COS relativement bas. Aujourd'hui on voit que sur les parcelles il y a des divisions qui sont faites avec des petits terrains et je pense qu'aujourd'hui on ne peut pas maintenir le quartier avec des terrains aussi petits. Il y a des discours de paysagement dans le quartier mais je ne vois pas comment on peut planter des arbres de hautes tiges sur les terrains de 200m² voire moins alors que ça fait partie de l'atout et de l'attrait de ce quartier. Il doit également y avoir une réflexion sur les sentiers qui sont des lieux de balades pas seulement pour les habitants du quartier.*

- *Actuellement il y a deux études de l'APUR qui sont sorties sur les périmètres autour de chaque station de métro qui montrent que 40% de l'institut Gustave Roussy est végétalisé ainsi que 35% du secteur Aragon. Quand on lit le PLU actuel l'obligation est de 10% d'espaces verts en pleine terre.*

Stéphane Lerays indique qu'il y a effectivement un équilibre à trouver entre le maintien d'une qualité de vie, d'une biodiversité et d'espaces verts sur la ville d'un côté et de l'autre la réponse aux objectifs de construction de logements en Ile-de-France. La protection des espaces verts n'est pas remise en cause dans le nouveau PLU mais les outils ne sont plus les mêmes. L'article 5 des anciens POS sur les surfaces minimales de terrains constructibles est aujourd'hui supprimé et le COS l'est également. Les outils ont changé mais cela ne veut pas dire que l'on ne peut pas contrôler les choses. Il faut interroger le reste des règles de construction, d'emprise au sol, d'espaces verts, pour recréer un cadre et des morphologies de bâti. Mais il faut trouver un équilibre car d'un côté la loi Grenelle 2 impose la définition d'une trame verte et bleue au



sein des PLU (les cœurs d'îlots rentrent dans cette thématique) et parallèlement à cela la loi ALUR impose des études sur la densification des tissus actuels.

Jean-François Authier ajoute que l'on est ici dans une réflexion qui est liée à la cohabitation des formes urbaines. Il y a des impératifs qui sont liés au Grand Paris, on ne peut pas créer une densification ex nihilo en faisant table rase. L'idée est donc de construire une cohabitation entre des formes urbaines basses, des formes urbaines légèrement plus hautes et ainsi de fabriquer un tissu qui accompagne la densité là où elle est nécessaire et vertueuse puisqu'elle va participer au développement de la ville (notamment au niveau des nœuds urbains).

Anne-Laure Davière explique que par-rapport aux espaces verts le PLU avait déjà intégré la question de la trame verte et évoquait la nécessité de développer des espaces naturels sur la ville qui en manque à l'heure actuelle. Au-delà de ce point, la loi ALUR a mis en évidence un manque au niveau de la végétalisation des zones très denses. Dans les zones pavillonnaires sont imposées un certain nombre d'espaces en pleine terre mais en zone plus dense l'application de cet outil est plus compliquée. Des coefficients d'espaces verts vont pouvoir être mis en place, par la végétalisation des toitures, des murs et des dalles de parking. L'objectif est également d'associer les besoins de végétalisation avec les besoins d'imperméabilisation. Aujourd'hui le PLU n'impose pas de débit de fuite en sortie de parcelle, il n'impose pas une gestion des eaux à la parcelle. Une toiture végétalisée permet la rétention d'eau, elle va donc permettre de temporiser l'arrivée de l'eau dans le réseau d'assainissement, face au problème de surplus d'arrivée d'eau dans les réseaux, pouvant mener à terme à des phénomènes d'inondation dans certains secteurs.

M. Moëgne-Loccoz précise que les 10% de pleine terre mentionnés concernent la zone du centre-ville. Dans le secteur du Lion d'Or, il s'agit de 40% de pleine terre. Cette différence vise également à préserver des îlots de biodiversité qui participe également au confort climatique. Ce point sera a priori conservé dans le règlement du futur PLU.

- je me souviens que l'ancienne municipalité avait décrété que c'était aux habitants de la zone pavillonnaire de suppléer aux zones vertes de la ville. C'était donc à nous de faire la verdure à Villejuif alors qu'il y a des terrains sur lesquels on pourrait faire des petits parcs ou autres.

- Par rapport à la question de la pleine terre moi j'habite dans le secteur où a été construit le Crédit Lyonnais qui est une tour toute en béton, il y a un square d'immeuble mais il est très petit pour les enfants du quartier. Je pense que ce n'est pas suffisant de faire des toits végétalisés, c'est important de laisser de la pleine terre, y compris sur les zones de bureaux et d'activités.

Monsieur le Maire affirme que les espaces verts autour des bureaux dans la zone Aragon seront compris entre 2 000 et 2 500 m² ce qui fera entre 25 et 30% d'espaces verts.

- **Remarques diverses**

- Si l'on veut déposer un permis de construire à l'heure actuelle quel est le PLU qui s'applique ?

Stéphane Lerays explique que jusqu'à l'approbation du nouveau document, c'est l'ancien PLU qui s'applique. Toutefois quand un projet de révision du PLU est lancé et que de nouvelles orientations sont affichées la



municipalité a la possibilité d'effectuer un sursis à statuer sur les demandes de construction. Si une demande de permis de construire est déposée pour une opération se trouvant dans un secteur que la municipalité a identifié comme secteur à enjeux, la demande peut être mise en attente.

Natalie Gandais ajoute qu'actuellement les projets déposés doivent être à la fois conformes aux règles du PLU actuel et doivent répondre aux objectifs de la municipalité justifiant la révision du PLU. Sur la question des hauteurs, il est notamment souhaité de ne pas dépasser des constructions de 5 à 6 étages sur la RD 7 là où le PLU actuel en autorise 10. Les promoteurs qui proposent des projets de 10 étages sont donc invités à les ramener à 6. Si le projet convient à l'équipe municipale alors le permis de construire peut être instruit.

- Si on veut agrandir nos maisons par exemple pour construire un studio pour nos enfants comment fait-on ? D'une certaine manière on participerait à la production de logements.

Natalie Gandais indique qu'en ce qui concerne le logement des jeunes, il y a un projet d'accession à la propriété rue de Rome portant sur 36 appartements du T2 au T4. 20 ont déjà été vendus.

- Le Grand Paris demande de la densification autour des quartiers de gare, est-ce qu'il ne serait pas mieux à la place des logements au-dessus du parking de mettre des locaux d'activités ?

- Est-ce pertinent de maintenir des zones d'activités ? Ne faudrait-il pas mettre les activités dans la ville au lieu de les isoler dans la mesure où il s'agit de zone d'insécurité la nuit et les weekends ?

- Sur la question de la rénovation dans le centre-ville il y a des bâtiments qui sont relativement anciens et qui ne sont pas classés. Il y aurait un effort de classement des bâtiments à faire.

- Dans quel type de démarche s'inscrit-on pour le PLU ? Je pense qu'il y a une délégation à la démocratisation participative qui est instaurée au sein de la nouvelle municipalité. Nous sommes aujourd'hui dans les premières réunions mais je trouve que l'on mélange beaucoup de personnes. Je ne suis pas sûr que lorsque l'on a 150 personnes aussi mal installées on soit vraiment dans une possibilité de débat constructif. Je pense qu'il y a une vraie réflexion à mener pour voir comment on peut déboucher sur un PLU qui soit le plus partagé possible. Ce n'est pas la première réunion où on est un peu entassés dans des conditions pas forcément agréables pour les participants. J'ai personnellement renoncé à participer à certaines réunions pour ces raisons et je voulais le signaler.

- Vous parlez du PLU c'est bien mais vous ne parlez pas de planification.

- A Villejuif on ne ramasse pas les déchets verts et la plupart des gens de Villejuif vont les mettre sur les trottoirs de Vitry parce que là-bas on les ramasse.

5. Remarques écrites des participants

- Au rez-de-chaussée de la future construction, sur le terrain « Mollicone », seriez-vous intéressés par un cabinet médical ?
- La suppression du COS permet-elle de régulariser la superficie des petits pavillons des années 1930 qui ont des extensions très anciennes non intégrées dans la surface des maisons ?
- Est-il prévu de mettre en place une collecte de déchets verts ?



- Je suis cycliste et je suis d'accord pour participer à la concertation sur la circulation des vélos.
- Accessibilité des personnes handicapées (en fauteuil roulant) / circulation dans la ville / services publics notamment poste et théâtre.
- Y aura-t-il un maintien d'un théâtre et d'un cinéma municipaux même si des exploitants privés vont intervenir dans les futures zones commerciales ? Quelle est la volonté de la Mairie ? Quels sont les moyens ? Comment faire pour garder notre richesse de cinémas art et essai locaux (Villejuif, L'Haÿ-Les-Roses, Chevilly-Larue) et éviter qu'il se passe la même chose qu'à Paris (disparition des cinémas de quartier et uniquement des complexes de gros exploitants avec des tarifs prohibitifs de 11 à 14 euros la séance) ? Il faut préserver les tarifs actuels à moins de 7 euros et la programmation de qualité.
- Aménagement du sentier des Vaux de Rome, stationnement anarchique, pose de plots devant les pavillons : aligner le n°6 pour un passage correct. Interdiction des stationnements sur les trottoirs du début du sentier.
- Au sentier des Vaux de Rome il faut aligner la maison 6 pour faire un trottoir et interdire aux voitures de se garer sur le trottoir.
- Il faudra mettre face à leurs responsabilités les organismes sociaux (OGF) par rapport à la sécurité des locataires.
- Peut-on transformer une ZAC en Eco-quartier ?
- 1er souhait pour la ZAC Aragon : un immeuble avec un rez-de-chaussée adapté, aménagé pour les personnes handicapées, des petits studios pour les célibataires, des plus grands pour les couples avec enfants et quelques-uns aménagés pour personnes un peu âgées (comme à Chevilly-Larue).
- Transformer les jardins des maisons murées en jardins partagés ou les prêter aux associations.
- Aménager les parcs pour les rendre plus conviviaux : tables en palettes de chantier, petites armoires à livres sur socles (livre enfants, adultes, revues). Il faut aussi des espaces publics plus conviviaux, ce serait une bonne prévention contre la délinquance (par exemple avec des ateliers de rues).
- Allez-vous construire une zone de logements sociaux face au grand réservoir dans la zone verte ? (Paris, Villejuif)
- Prévoyez-vous un gardiennage du sentier Lénine ? (Villejuif Nord)
- Prévoyez-vous faire un parc dans la zone verte au fond des terrains rue Sacco Vanzetti vers le n°80 ?
- Pensez-vous faire un parc sur le terrain vert entre le quartier Barmont Haut et la rue de Paris ?
- Pensez-vous sécuriser les pistes cyclables par les trottoirs bas (taille bateau) ?
- Il est regrettable que les réunions de concertation précédentes ne fassent pas l'objet d'un compte rendu détaillé.
- Tous les éléments de projets concernant l'ensemble de la ville doivent être débattus dans le cadre de la concertation limitée à 2 heures par quartier dont hélas plus d'une heure se transforme en réunion de quartier qui me semble étrangère à la concertation sur le PLU.
- L'ordre du jour devrait se référer à l'expression des Villejuifois lors de l'enquête publique qui a recueilli 500 avis émis par plus de 100 personnes. Le commissaire enquêteur les a classés en 28 thèmes qui devraient servir de support à la concertation.
- Sur le site de la Ville il est écrit « Urbanisme et grands projets : le PADD feuille de route voté en 2001... », faut-il penser que le PADD n'entre pas dans la révision du PLU ?
- Le journal de la ville de septembre (VNV n°187) énonce en page 14 et 15 « des logements de qualité pour tous, depuis plusieurs mois Villejuif change de visage » les projets cités, portés par l'ancienne municipalité semblent vous enchanter.
- Une question simple se pose : quels sont les objets de la révision du PLU et pourquoi une simili concertation quand on connaît les orientations décidées par vous mais sans nous les Villejuifois ? Construire l'avenir de Villejuif est un débat ouvert, veillons à être respectés.

L'ensemble de ces remarques, récoltées sur des bulletins au cours de la réunion publique, seront traitées sur le site internet de la Ville.

Réunion de quartier du 3 décembre 2014 : Paul Eluard

Compte-rendu réalisé par Ville Ouverte

Personnes présentes : **environ 70 personnes**

1. Introduction

La réunion débute par une intervention de **Stéphane Lerays**, urbaniste (Ville Ouverte), pour présenter l'objet de la réunion : le lancement de la révision du PLU. Il s'agit à la fois d'expliquer le projet municipal et le déroulé de la procédure qui prévoit une approbation du nouveau document à la fin de l'année 2015. La manière dont les échanges se dérouleront lors de cette réunion est également énoncée.

Monsieur le Maire, Franck Le Bohellec, intervient à son tour pour rappeler que la municipalité a pris l'engagement citoyen de réviser le PLU lors de la délibération du conseil municipal du mois de juin 2014. La phase actuelle de concertation a pour objectif de présenter une vision des orientations voulues pour la ville de manière à ce que les enjeux de la révision soient bien compris par les habitants.

Villejuif bénéficie d'un emplacement géographique stratégique avec la présence de la RD7 et de trois arrêts de métro qui seront prochainement complétés par deux nouvelles lignes. Cette situation présente donc un enjeu important en matière de transport urbain. En ce qui concerne la vision globale de la Ville pour l'avenir plusieurs points doivent être énoncés :

- Le développement économique

Aujourd'hui la ville a besoin de générer de l'emploi, de favoriser l'insertion sur le territoire et de développer les recettes fiscales pour pouvoir en parallèle développer de nouveaux services. Plusieurs projets d'extension sont donc prévus :

- A l'entrée Nord de Villejuif au niveau de la zone tertiaire du crédit Lyonnais existent aujourd'hui environ 70 000m² de bureaux. L'objectif est de continuer de développer le tertiaire pour créer une mixité habitation et vie économique avec l'aménagement de 10 000m² d'espaces tertiaires supplémentaires pour répondre à la demande identifiée. Concernant les programmes de construction l'objectif est de maîtriser les hauteurs afin de favoriser la transition avec les quartiers pavillonnaires.
- Sur le pôle Aragon il est prévu 45 000 m² d'espaces d'activités pour y développer de nouvelles technologies. Le projet prévoit également la réalisation de deux hôtels pour répondre à la demande, notamment celle du Crédit Lyonnais. La date de livraison envisagée est 2019.
- Dans le secteur Lebon-Lamartine, le long de la RD7 à la sortie de Villejuif il est envisagé 10 000 à 15 000m² d'activités économiques plutôt orientées vers les nouvelles technologies, l'activité tertiaire et l'administratif (avec l'accueil de sièges administratifs de certaines sociétés).
- Sur la zone Epi d'or l'objectif est d'attirer des TPE et PME. Une rénovation de cette zone est envisagée pour la redynamiser et aménager 10 000 m² supplémentaires pour accueillir ces entreprises.
- Le projet Campus Grand Parc prévoyait initialement 80 000 m² d'activités et 4 000 logements. Le site étant proche de l'autoroute, la programmation du projet a été retravaillée. Il est dorénavant prévu la



réalisation de 2 900 logements et entre 140 000 et 160 000 m² d'espaces d'activités, orientés vers la recherche, la science, et la biotechnologie afin de transformer ce pôle en pôle santé d'excellence.

Une démarche prospective est actuellement en cours afin de d'attirer des entreprises sur le territoire. Une plaquette présentant les atouts de la Ville a été envoyée à plus de 150 enseignes.

- Les équipements voués à l'enseignement

- Afin d'anticiper l'arrivée d'une population qui sera générée par les nouveaux logements du Campus Grand Parc, il est prévu aux deux extrémités Nord et Sud de la zone de projet une école primaire et maternelle d'une dizaine de classes.
- Il est également prévu au niveau du secteur des « réservoirs » la construction d'une école d'une vingtaine de classes.
- Afin de proposer une offre la plus complète possible sur la ville, un projet de lycée privé d'une quinzaine de classes est en cours de réflexion. Ce dernier proposerait en complément de la filière généraliste traditionnelle, une filière technologique autour de la santé et un BTS santé en lien avec le projet Campus Grand Parc.

La question du besoin et de la nécessité d'un lycée public supplémentaire sur le territoire sera également abordée prochainement avec Jean Paul Huchon, président du Conseil Régional.

Dans l'optique d'attirer plus d'étudiants, sont prévus un projet de résidence étudiante rue Marcel Paul, un projet d'université et un projet de campus universitaire public autour de la santé. Cela permettrait de créer le « couloir de l'étudiant » qui sera également une opportunité pour développer le commerce.

- Le projet ANRU

Aujourd'hui la qualité des logements sociaux est très dégradée, il est donc nécessaire d'apporter des améliorations au cadre de vie des habitants. Un projet de rénovation urbaine est en discussion concernant le quartier Lebon-Lamartine. Des actions de démolition/reconstruction (« un pour un ») sont envisagées en prenant en compte le relogement des habitants. L'objectif est également de désenclaver le site pour qu'il devienne un véritable quartier relié au reste de la ville. Au total 800 logements vont être créés avec des dispositifs d'accession simple et d'accession sociale à la propriété. Une maison intercommunale de l'emploi et de l'insertion sera également implantée pour pouvoir offrir de l'emploi de proximité aux habitants. Le foyer Adoma sera par ailleurs rasé et des nouveaux logements plus spacieux seront réalisés ainsi qu'une école.

2. Le PLU et les objectifs de la révision

Stéphane Lerays présente l'équipe en charge de la révision du PLU :

- Le Bureau d'étude Ville Ouverte spécialisé dans l'urbanisme réglementaire qui accompagnera la municipalité dans la mise en forme du document,
- **Jean-François Authier** (architecte-urbaniste) de l'agence SAA Architectes, qui interviendra sur les questions relatives à l'évolution de la ville et aux formes urbaines,



- **Anne-Laure Davière**, ingénieur, du bureau d'études IETI spécialisé dans les questions environnementales qui se chargera également de l'adaptation du document aux évolutions environnementales et à ce qu'impose la législation nationale.

La définition du PLU et les grands objectifs attendus par le document sont ensuite rappelés.

Le PLU est un document de projet à l'échelle de la ville qui vise à fixer pour les années à venir les objectifs du développement de la ville en matière d'urbanisme mais aussi en matière d'habitat, d'environnement, d'économie et de déplacement. Il détermine des règles de construction applicables à toute la ville (terrains publics et privés) : il indique ce qui peut être construit ou modifié et de quelle façon procéder. Le PLU s'inscrit par ailleurs dans un territoire large avec des contraintes et des objectifs dont il faut tenir compte : prise en compte des autres documents réglementaires supra-communaux.

Le document de PLU se compose d'un état des lieux de la commune (diagnostic), d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui définit les grands principes du projet de territoire voulu par la municipalité, et d'une partie réglementaire qui énonce des règles précises à appliquer pour chaque secteur de la ville.

Le précédent PLU est récent puisqu'il a été approuvé au début de l'année 2014. Il ne s'agit donc pas de tout refaire. Toutefois le contexte législatif a évolué ces dernières années notamment avec l'adoption de la loi Alur en mars 2014. Il est donc nécessaire d'adapter le futur PLU aux exigences de la loi, notamment en prenant en compte les possibilités d'évolution des tissus actuels, puisque la loi a notamment supprimé le Coefficient d'Occupation du Sol (COS). Ce dernier définit une constructibilité maximale pour chaque parcelle. Dans le PLU actuel il existe uniquement sur la zone pavillonnaire. La suppression du COS ouvre donc des droits à construire plus importants sur la zone pavillonnaire, or cette potentielle évolution du tissu pavillonnaire ne fait pas partie des ambitions de la municipalité. Il est donc nécessaire de réviser le règlement du PLU pour pallier cette suppression et redéfinir des règles plus adaptées.

Il s'agit également d'intégrer l'évolution des grands projets urbains (en cours et futurs) dans le document tel que le Campus Grand Parc, le Pôle Aragon, le Grand Paris Express, et l'ANRU Quartier Sud, et de mettre à jour le PADD en fonction des nouvelles orientations municipales. Les objectifs du Grand Paris doivent également être pris en compte car ils auront un impact direct sur le développement de la commune (construction de 70 000 nouveaux logements par an en Ile-de-France, développement des transports en commun,...).

3. Calendrier de la révision et déroulement de la concertation

Stéphane Lerays présente ensuite le calendrier de la révision qui prévoit un arrêt du projet de PLU en conseil municipal pour mai 2015 et une approbation du document (suite à l'enquête publique) en décembre 2015, avant l'entrée en vigueur de la loi de création de la métropole du Grand Paris qui prendra effet au 1^{er} janvier 2016. Il sera donc nécessaire de valider le PLU avant cette date pour donner à la municipalité les moyens nécessaires de défendre son projet au sein de la métropole.

Concernant le déroulement de la concertation, huit réunions de quartier sont prévues au total, celle-ci étant la sixième, afin de permettre aux Villejuifois de s'exprimer sur les enjeux propres à leur quartier :



- Quartier Pasteur, mercredi 10 décembre, Ecole élémentaire Pasteur
- Quartier Centre-ville, Vendredi 12 décembre, Salle du Conseil Municipal

Une réunion publique de clôture de la phase d'enjeux sera organisée fin janvier 2015 et une seconde phase de réunions de quartier sera ensuite effectuée concernant la traduction réglementaire du PLU (avec des règles précises à l'échelle de la parcelle). Elle sera clôturée par une réunion publique qui présentera le projet global du PLU.

4. Echanges avec la salle

Pour faciliter la lecture, les interventions des participants sont indiquées en italique et regroupées par thèmes.

• Projets de la Ville

- Nous habitons dans une rue qui est dans l'Hay-les-roses dans la ZAC d'Epi d'Or et la rénovation m'inquiète. Il faut rénover mais est-ce que développer 10 000 m² d'activités est vraiment un choix judicieux ? Cela va encore augmenter les nuisances qu'on subit déjà beaucoup (visuelles, sonores, olfactives).

Monsieur le Maire assure que la rue n'est pas comprise dans le projet de rénovation ni dans le projet de Campus Grand Parc. Elle sera toutefois concernée par l'extension de la coulée verte vers le Sud du territoire. Il y a également une volonté de développer les sentes à l'échelle de la ville.

- Vous avez parlé d'écoles publiques et d'un lycée privé mais est-ce qu'il y aura aussi des écoles privées prévues pour la maternelle et l'élémentaire ?

Monsieur le Maire informe que pour l'instant seul un lycée est prévu dans les établissements privés.

- Avec la rénovation de la Ville est-il prévu des salles pour accueillir les jeunes et la construction de gymnases ?

Stéphane Lerays indique que dans le PLU actuel le diagnostic sur les équipements est quasiment inexistant et qu'un état des lieux sera réalisé afin de donner à cette thématique toute son importance dans le document.

Monsieur le Maire confirme ces propos et ajoute qu'aujourd'hui 10% de la population possède une licence de sport mais que les équipements de Villejuif ne peuvent répondre à la demande. Le problème est que les finances de la Ville ne permettent pas d'investir sans l'aide de la sphère privée. La volonté de la municipalité est donc de travailler avec des acteurs privés pour pouvoir financer les équipements, mais il ne s'agit toutefois pas de développer les partenariats publics-privés (PPP). Plusieurs projets sont en cours de réflexion :

- à côté du collège Karl Marx le projet envisagé prévoit un gymnase semi-enterré avec des logements au-dessus. Ainsi le projet immobilier permettra de financer le gymnase. Un appel à projet sera prochainement lancé.



- Concernant le parking de carrefour, la volonté est de le reconstruire en sous-sol et de faire un palais des sports au-dessus. L'objectif sera également de développer de la vie autour de ce site en installant un magasin de sport, un cinéma, et en attirant des enseignes notamment pour du commerce de bouche. Le site se trouve à proximité du pôle Aragon ; il s'agira également de permettre une transition entre les pôles.

Le sport est un moyen de mettre la ville en avant mais il est aussi un vecteur d'insertion pour les jeunes. Dans les nouvelles constructions il y aura par ailleurs en rez-de-chaussée des locaux réservés aux associations et aux services publics.

- Vous allez faire des écoles, des lycées privés, des gymnases mais qu'est-ce que vous comptez faire avec le centre de santé Pierre-Rouquès (CMS) ?

Monsieur le Maire assure que la rumeur selon laquelle le centre va fermer est fautive. Un minimum de travaux seront réalisés pour le maintenir ouvert et en parallèle des solutions seront étudiées pour améliorer son accessibilité.

- **Logements et mixité sociale**

- Il n'y aura peut-être pas un retour direct sur investissement mais dans la rénovation il faut aussi faire en sorte que les gens puissent vivre chez eux notamment les gens handicapés.

- Des travaux ont déjà été faits mais pas dans tous les appartements. Aujourd'hui la salle de bain de ma belle mère est dans un état exécrable et on nous a dit que c'était à nous de faire les travaux, que doit-on faire ?

- Je pense que la priorité aujourd'hui n'est pas de construire des hôtels mais des logements sociaux. La question est de savoir si on veut faire passer le Crédit Lyonnais avant les villejuifois.

Natalie Gandais indique que ces questions ne font pas parties de l'objet de la réunion du PLU. Elles vont toutefois être notées et transmises à la directrice de l'OPAH. Une réunion aura lieu le 15 décembre 2014 sur la thématique de l'habitat. Un diagnostic complet sera réalisé et sera l'occasion de voir quels sont réellement les besoins. Pour ce qui est de la construction des logements sociaux, il ne s'agit pas de stopper la production mais simplement de modifier la programmation dans les nouvelles opérations. La Ville souhaite en effet fixer un pourcentage de 25% de logements sociaux dans les futurs programmes de constructions neuves. Il ne s'agit toutefois pas de la seule réflexion qui est menée sur le sujet : le parc est vieillissant, une adaptation du parc aux différents besoins s'avère donc nécessaire (publics spécifiques, personnes âgées...).

Monsieur le Maire précise le PLU actuel fixe ce taux à 40% et que la Ville comporte aujourd'hui 39% de logements sociaux. L'enjeu en diminuant ce taux à 25% est d'arriver à un équilibre de 32 à 35% sur l'ensemble de la ville. L'objectif est également de privilégier la rénovation de l'existant et de favoriser la construction de logements sociaux plus grands pour répondre à la demande.

Pour continuer à proposer des équipements de qualité dans la ville, il faut des recettes et pour cela il faut des entreprises. L'objectif en attirant des entreprises est également de proposer de l'emploi local aux habitants.



- *J'admire la capacité de la municipalité à reprendre à son compte ce qui a été fait dans l'ancien PLU. Sur question de la baisse des logements sociaux je ne pense pas que cela réponde aux besoins des villejuifois. L'INSEE dit que 70% de la population de l'Île-de-France est éligible au logement social et il y a quelques mois il y avait 3 900 demandeurs de logements à Villejuif. Parmi les demandeurs beaucoup sont nos propres enfants, la baisse n'est donc pas une réponse car la seule solution pour eux à terme sera de partir. Vous parlez de mixité mais pour moi le logement social permet cette mixité.*

- *En ce qui concerne les gens qui quittent la ville la première raison est l'insécurité et pas le manque de logements sociaux.*

Natalie Gandais indique que sur les 3 900 demandeurs, 10% ont été reçus à la Mairie. Ces personnes ne sont pas à la rue, ils sont dans des logements mal adaptés, trop petits ou trop grands qui ne répondent pas à leurs besoins. L'enjeu actuellement est de faciliter la fluidité à l'intérieur du parc pour permettre les échanges d'appartements. Il y a aussi la problématique des marchands de sommeil qui doit être traitée rapidement afin de supprimer cette pratique.

Monsieur le Maire ajoute que dans le quartier Lebon-Lamartine la mixité va s'opérer avec la mise en place de dispositif de type PSLA (Prêt Social Location-Accession), PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et accession classique à la propriété. Un des problèmes de fond est également celui du peuplement des paliers : il est important de réintroduire de la mixité intergénérationnelle. Les deux enjeux sont donc de diversifier le peuplement et le parcours résidentiel.

- *Je ne comprends pas les 25% de logements sociaux et les logements aidés par l'état ; quelle est la différence ?*

Natalie Gandais explique que la volonté de la municipalité est de développer les possibilités de sortir du parcours social avec notamment des dispositifs de type PSLA (Prêt Social Location-Accession) et PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration). Un premier essai a été réalisé sur un lot de logements mais les résultats n'ont pas été aussi concluants que cela était souhaité. C'était une première expérience. Dans les périmètres de renouvellement il va également être possible d'avoir accès à des logements à prix maîtrisés avec une TVA à taux réduit (5.5% au lieu de 20%). Il ne s'agira pas de logements aidés par l'Etat mais de logements à loyer maîtrisé.

- **Déplacements, voirie et stationnement**

- *J'habite à la limite entre Villejuif et Vitry, le problème qui se pose c'est la vitesse excessive des voitures dans l'avenue du Colonel Fabien. Aucune des deux communes ne réagit et il y a de plus en plus d'enfants qui circulent dans la rue et c'est dangereux. Ne peut-on pas mettre en place des dos d'âne ?*

- *Il n'y a pas ou très peu de pistes cyclables et il y a peu de lieux pour garer les vélos c'est en général le premier arrivé qui est le premier servi.*

Natalie Gandais indique qu'en parallèle de l'élaboration du PLU une étude est menée pour la réalisation d'un plan vélo. La première réunion a déjà eu lieu et les usagers seront également sollicités par le bureau d'études au cours du mois de janvier. Il existe plusieurs intentions de création de pistes mais le tout a besoin d'être



mis en cohérence dans le PLU et dans une programmation d'aménagement d'équipement nécessaire pour ralentir la vitesse et permettre la cohabitation des différents modes.

- Il y a eu des travaux réalisés pour l'accessibilité des personnes handicapées au Clos fleuri mais pas jusqu'au bout. On est obligé de soulever les fauteuils pour passer le trottoir. Un autre problème est qu'il n'y a qu'une place de stationnement pour handicapés.

- Depuis plusieurs années dans l'avenue des chardons nous avons des problèmes liés à la vitesse des motos, aux voitures et parfois même aux camions qui stationnent n'importe où et les habitants, qui payent des impôts ne peuvent plus stationner.

- Il faut aussi faire quelque chose sur les sens de circulation de cette rue pour assurer plus de sécurité.

Stéphane Lerays rappelle que les questions de voirie sortent de la compétence du PLU mais seront prises en compte dans la réflexion globale. Au sujet des problèmes de stationnement, le PLU doit dorénavant prévoir une étude sur les capacités de stationnements publics. Cela permettra donc de voir quel quartier présente des carences et ainsi de prévoir les orientations adaptées.

Natalie Gandais assure que la municipalité est consciente de la situation. Un projet de réglementation du stationnement sur les voies publiques est en cours de réflexion pour réguler la situation. Il s'agira également d'enlever les épaves. Il y a des règles du code de la route, des règles que les villes peuvent mettre en place. Une solution sera trouvée. Une réunion aura lieu sur la thématique des déplacements et du stationnement lors de laquelle ces questions pourront être abordées.

Monsieur le Maire ajoute qu'une étude va également être lancée sur la question du stationnement par rapport aux futurs arrêts de métro. Des moyens de contrôle vont être mis en place. Une réflexion est également en cours pour transformer la rue des lilas en circulation douce à 30km/h et aménager des pistes cyclables. L'objectif est que le piéton reprenne ses droits.

- **Remarques diverses**

- Depuis que la Ressourcerie s'est installée il y a une vraie vie de quartier, il y a un jardin partagé et même des gens de paris viennent le voir. Mais l'association se trouve dans une maison qui été mise en vente, qui ne s'est pas vendue et qui apparemment a été achetée par la Ville. Est qu'elle va pouvoir rester là ? La maison va-t-elle être démolie ?

Natalie Gandais explique que la maison est à la limite des conditions de sécurité nécessaire pour accueillir le public. Une réflexion va donc être menée pour améliorer la situation. Il n'y a par ailleurs pas de projet sur ce secteur, il s'agit pour le moment d'une réserve foncière.

- A propos de la loi ALUR vous avez dit que le COS (Coefficient d'Occupation des Sols) a été supprimé et que cela permet maintenant d'agrandir les bâtiments. Mais est-ce que vous pensez garder de la verdure ? C'est quelque chose d'important pour la ville.



Stéphane Lerays explique que la suppression du COS ouvre des droits à construire plus importants car le règlement du PLU actuel a été pensé avec cet outil. La nécessité de la révision du PLU est donc de réinterroger toutes les règles en matière d'alignement par rapport à la voie, d'hauteur du bâti, d'emprise au sol, etc. pour remplacer la constructibilité maximale du COS.

- *Nous avons la chance d'avoir un jardin partagé mais il produit des déchets verts que l'on met dans les ordures ordinaires, pourrait-on avoir des poubelles spéciales ?*

Natalie Gandais indique que la question de la possibilité d'un ramassage des déchets verts pourra être discutée lors de la réunion prévue sur le thème de l'environnement.

- *Pour quelle raison les habitants ne peuvent-ils pas aller dans la déchèterie de Chevilly-Larue ? On a une déchèterie juste à côté et on doit traverser Villejuif pour accéder à la déchèterie communale.*

Monsieur le Maire informe qu'il y a aujourd'hui une déchèterie mobile dans le quartier d'Epi d'Or qui peut accueillir tous les types de déchets. Une demande a par ailleurs été faite pour en avoir une deuxième. Il y a également des déchèteries mobiles dans trois autres villes de l'agglomération dans lesquelles tous les habitants peuvent se rendre. Sur la question des déchets verts une solution pourrait être envisagée à l'échelle de l'agglomération.

- *Concernant les déchets et la propreté dans le centre il y a des sacs à chien mais il n'y en a pas dans le reste de la ville. Si on veut une ville propre il faudrait en avoir partout et des sacs poubelles aussi.*

Monsieur le Maire informe qu'une commande a été passée en ce sens pour recevoir des sacs poubelles et des sacs pour chien.

5. Remarques écrites des participants

- On parle de démocratie participative : « rien ne se fera sans vous ». Au-delà d'un effet d'annonce, une ville se vit au quotidien, je m'étonne du peu de moyens de communication offerts aux citoyens de Villejuif pour s'exprimer : absence de forum, pas de retour sur l'expression des citoyens. Durant la campagne électorale, les sites ont fleuris ce qui laisse à penser que la non mise en place d'un forum citoyen repose sur un manque de volonté, alors de grâce, donnez-nous la parole. Je rappelle les sujets de compétence qui nous ont été dévolus : urbanisme, transport, éducation, équipements, logements... Nous sommes les experts...
- Il faut que les appartements soient mis aux normes d'accessibilité.
- La place Paul Eluard est dangereuse, les racines sortent des pavés, c'est urgent, il a de nombreuses chutes.
- Rue Henri Luisette il n'y a pas de trottoir et la circulation est dangereuse. Le stationnement est terrible, il n'y a pas de place pour les habitants, il est urgent de faire quelque chose.
- Est-il prévu des bornes électriques pour des voitures électriques ?
- Il faut revoir la cité des Clos fleuri / Paul Eluard. Il ne faut pas laisser cette cité à l'abandon, il y a beaucoup d'insécurité, il faut aller à la rencontre des locataires.



- L'avenue du colonel Fabien est partagée par Villejuif et Vitry. Elle est très saturée par la circulation et les gens se permettent de se garer devant la sortie N°115-117. Pourrait-on régler ce problème ?
- Le COS est supprimé mais est-ce que l'on pourrait assouplir la règle selon laquelle la construction de petits logements doit être accompagnée d'autant de parkings ? Nous sommes très bien desservis par le métro.
- Les terrains sont rares, on devrait faciliter la division des terrains très grands pour dégager des terrains constructibles.
- On a déjà trop de logements, c'est la sécurité et la tranquillité qui priment.
- Qu'en est-il (et qu'en sera-t-il) du passage Dupont qui est actuellement un passage privé à servitude piétonne ? Le revêtement est en très mauvais état et il y a des problèmes de propreté, tags, etc.

L'ensemble de ces remarques, récoltées sur des bulletins au cours de la réunion publique, seront traitées sur le site internet de la Ville.

Réunion de quartier du 10 décembre 2014 : Pasteur

Compte-rendu réalisé par Ville Ouverte

Personnes présentes : **environ 100 personnes**

1. Introduction

La réunion débute par une intervention de **Stéphane Lerays**, urbaniste (bureau d'études Ville Ouverte), pour présenter l'objet de la réunion : le lancement de la révision du PLU. Il s'agit à la fois d'expliquer le projet municipal et le déroulé de la procédure qui prévoit une approbation du nouveau document à la fin de l'année 2015. La manière dont les échanges se dérouleront lors de cette réunion est également énoncée.

Monsieur le Maire, Franck Le Bohellec, intervient pour rappeler que la municipalité a pris l'engagement de réviser le PLU lors de la délibération du conseil municipal du mois de juin 2014. La phase actuelle de concertation a pour objectif de présenter une vision des orientations voulues pour la ville de manière à ce que les enjeux de la révision soient bien compris par les habitants. Plusieurs thèmes doivent être abordés :

- L'activité économique

Il est nécessaire aujourd'hui de développer de nouvelles recettes fiscales sur le territoire afin de pouvoir investir et développer de nouveaux services publics. Dans cette optique plusieurs projets sont envisagés :

- Le quartier Pasteur : renforcement de l'activité tertiaire du secteur avec l'aménagement de 10 000m² d'espaces d'activités tertiaires supplémentaires en limitant les hauteurs pour permettre une transition urbaine entre les quartiers pavillonnaires et les quartiers collectifs.
- Le quartier Aragon : développement de 45 000m² d'activités orientées vers les nouvelles technologies et la construction de deux hôtels pour répondre à la demande identifiée (notamment du Crédit Lyonnais).
- Quartier Lebon-Lamartine (le long de la RD7) : développement de 10 à 15 000m² d'activités en rez-de-chaussée et R+1 de manière à apporter de la mixité.
- Quartier Epi d'Or : rénovation du secteur et développement de 10 000m² d'activités supplémentaires pour pouvoir accueillir des TPE et PME et redynamiser le secteur.
- Projet Campus Grand Parc : construction de 2 900 logements et aménagement de 140 000 à 160 000m² d'activités orientées autour de la recherche, la santé, la science et la biotechnologie. Il s'agira d'un pôle d'excellence de la santé.

La volonté générale est également de préserver l'identité des quartiers pavillonnaires, de conforter et d'étendre les espaces verts en créant notamment une coulée verte reliant le parc des Hautes-Bruyères à celui des Lilas en passant par le quartier d'Epi d'Or.

Il est par ailleurs nécessaire de recréer une dynamique dans le petit commerce qui est aujourd'hui dans une situation de souffrance. Une démarche prospective est en cours afin d'attirer des entreprises sur le territoire. Une plaquette présentant les atouts de la Ville a été envoyée à plus de 150 enseignes de commerce. La priorité sera de redynamiser les rues Jean Jaurès et Le Bigot.



- La rénovation urbaine

Le projet principal concerne le quartier Lebon-Lamartine ; l'objectif est de désenclaver cette cité et de l'ouvrir sur la RD7. Il s'agira également recréer une mixité la construction de près de 400 nouveaux logements en logement social mais aussi en accession libre et sociale à la propriété. Une maison intercommunale de l'insertion et de l'emploi sera également réalisée.

Dans le cadre du projet Campus Grand Parc est également prévue la rénovation des quartiers Dumas et Gouret.

- Les équipements

- A Villejuif 10% de la population a une licence mais les structures sportives sont vieillissantes et ne répondent pas aux besoins. Plusieurs projets sont envisagés : à côté de la piscine Karl Marx, à la place des *algecos* qui avaient été installés en attendant la construction du collège, un appel à projet sera lancé pour réaliser un gymnase en sous-sol avec des logements au-dessus. C'est la réalisation des logements par un acteur privé qui permettra ainsi de financer le gymnase mais il ne sera pas fait appel à des contrats de type partenariat public privé (PPP). Le même système sera développé dans le quartier Pasteur. Un Palais des sports est également en cours de réflexion à la place du parking de l'enseigne Carrefour (qui serait toutefois maintenu en sous-sol).

- Un des objectifs de la municipalité est d'attirer des étudiants à Villejuif. Un « boulevard de l'étudiant » sera créé avec des résidences étudiantes et un campus de 3 000 étudiants. Un projet d'université est également en cours. Accueillir des étudiants permettra d'apporter une nouvelle dynamique à l'économie, notamment en développant le petit commerce, mais cela permettra également d'augmenter l'attractivité de ville.

- Dans le cadre du projet Campus Grand Parc, il est prévu aux extrémités Nord et Sud des écoles de 10 et 20 classes pour anticiper la nouvelle arrivée de population générée par le projet.

- Dans l'optique d'étendre l'offre, des discussions sont en cours avec l'archevêché concernant l'accueil d'un lycée privé avec un cycle professionnel santé en supplément de la filière généraliste traditionnelle. Une demande de lycée public a également été faite auprès de Jean-Paul Huchon, Président du Conseil Régional.



2. Le PLU et les objectifs de la révision

Stéphane Lerays présente l'équipe en charge de la révision du PLU :

- Le Bureau d'études Ville Ouverte spécialisé dans l'urbanisme réglementaire qui accompagnera la municipalité dans la mise en forme du document,
- **Jean-François Authier** (architecte-urbaniste) de l'agence SAA Architectes, qui interviendra sur les questions relatives à l'évolution de la ville et aux formes urbaines,
- **Anne-Laure Davière**, ingénieur, du bureau d'études IETI spécialisé dans les questions environnementales qui se chargera également de l'adaptation du document aux évolutions environnementales et à ce qu'impose la législation nationale.

La définition du PLU et les grands objectifs attendus par le document sont ensuite rappelés.

Le PLU est un document de projet à l'échelle de la ville qui vise à fixer pour les années à venir les objectifs du développement de la ville en matière d'urbanisme mais aussi en matière d'habitat, d'environnement, d'économie et de déplacement. Il détermine des règles de construction applicables à toute la ville (terrains publics et privés) : il indique ce qui peut être construit ou modifié et de quelle façon procéder. Le PLU s'inscrit par ailleurs dans un territoire large avec des contraintes et des objectifs dont il faut tenir compte : prise en compte des autres documents réglementaires supracommunaux.

Le document de PLU se compose d'un état des lieux de la commune (diagnostic), d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui définit les grands principes du projet de territoire voulu par la municipalité, et d'une partie réglementaire qui énonce des règles précises à appliquer pour chaque secteur de la ville.

Le précédent PLU est récent puisqu'il a été approuvé au début de l'année 2014. Il ne s'agit donc pas de tout refaire. Toutefois le contexte législatif a évolué ces derniers mois notamment avec l'adoption de la loi ALUR en mars 2014. Il est donc nécessaire d'adapter le futur PLU aux exigences de la loi, notamment en prenant en compte les possibilités d'évolution des tissus actuels, puisque la loi a notamment supprimé le Coefficient d'Occupation du Sol (COS). Ce dernier définissait une constructibilité maximale pour chaque parcelle. Dans le PLU actuel il existe uniquement sur la zone pavillonnaire. La suppression du COS ouvre donc des droits à construire plus importants sur la zone pavillonnaire, or cette potentielle évolution du tissu pavillonnaire ne fait pas partie des ambitions de la municipalité. Il est donc nécessaire de réviser le règlement du PLU pour pallier cette suppression et redéfinir des règles plus adaptées.

Il s'agit également d'intégrer l'évolution des grands projets urbains (en cours et futurs) dans le document tel que le Campus Grand Parc, le Pôle Aragon, le Grand Paris Express, et l'ANRU Quartier Sud, et de mettre à jour le PADD en fonction des nouvelles orientations municipales. Les objectifs du Grand Paris doivent également être pris en compte car ils auront un impact direct sur le développement de la commune (construction de 70 000 nouveaux logements par an en Ile-de-France, développement des transports en commun,...).



3. Calendrier de la révision et déroulement de la concertation

Stéphane Lerays présente ensuite le calendrier de la révision qui prévoit un arrêt du projet de PLU en conseil municipal pour mai 2015 et une approbation du document (suite à l'enquête publique) en décembre 2015, avant l'entrée en vigueur de la loi de création de la métropole du Grand Paris qui prendra effet au 1^{er} janvier 2016. Il sera donc nécessaire de valider le PLU avant cette date pour donner à la municipalité les moyens nécessaires pour défendre son projet au sein de la métropole.

Concernant le déroulement de la concertation, huit réunions de proximité ont été programmées à travers les différents quartiers afin de permettre aux Villejuifois de s'exprimer sur les enjeux propres à leur quartier. La présente réunion est la septième.

Une réunion publique plénière de clôture de la phase d'enjeux sera organisée fin janvier 2015 et une seconde phase de réunions de quartier sera ensuite effectuée à partir du mois de mars pour aborder les modifications réglementaires du PLU (avec les règles précises qui s'appliqueront à l'échelle de la parcelle). Elle sera clôturée par une réunion publique plénière qui présentera le projet global du PLU.

4. Echanges avec la salle

Pour faciliter la lecture, les interventions des participants sont indiquées en italique et regroupées par thèmes.

- **La révision du PLU**

- Qu'est ce qui est mauvais dans le PLU, à part la mise en conformité avec la loi ALUR, pour justifier sa révision ? Par rapport à la suppression des Cos qu'est ce qu'il est possible de faire ?

Stéphane Lerays assure que le PLU actuel est bien fait, l'objectif n'est donc pas de le modifier entièrement. Il s'agira de le compléter sur certains points qui ne sont pas traités notamment les équipements, de pallier la suppression du COS et de l'adapter aux nouvelles orientations municipales.

Natalie Gandais, 1^{er} Adjoint Urbanisme, Patrimoine, Travaux, Habitat, Cadre de vie, Logements, Espaces verts, ajoute à titre d'exemple qu'aujourd'hui le PLU ne donne pas les moyens d'empêcher l'activité des marchands de sommeil. Une réunion spécifique sur la lutte contre les marchands de sommeil sera organisée pour pouvoir dialoguer et informer sur ces pratiques. Le PLU autorise également la construction d'immeubles de grande hauteur, démesurée par rapport à l'objectif de la municipalité de respecter les formes urbaines. Des études antérieures avaient montré que grâce à sa topographie la ville devrait bénéficier de vues dégagées sur Paris. Une des missions des bureaux d'études sera également de proposer différents modes d'épannelage pour retrouver ces vues en variant les hauteurs des bâtiments (il s'agira donc de moduler la skyline) ce qui n'était pas possible avec le précédent PLU.

- La suppression du COS dans le PLU pose la question de l'identité du quartier. Avec le relâchement des règles s'il n'y a pas de contrôle le quartier va entièrement se dégrader. Je trouve d'ailleurs que la spéculation des particuliers est bien plus néfaste que la spéculation des entreprises. Quel contrôle technique sera mis en place ?



- *Nous habitons sur le haut de la côte et nous avons vraiment besoin de changer les règles du PLU puisqu'on pouvait construire jusqu'à 41 m. Indépendamment du COS je suis sûr qu'il peut y avoir un règlement plus strict sur les hauteurs qui puisse permettre d'encadrer la construction.*

- **Les projets de construction à venir de la Ville**

- *Que vont devenir les terrains qui ont été gelés pour les ZAC ?*

- *Que devient la ZAC Pasteur ? Quelles sont les possibilités de respiration par rapport à la RD7 ?*

Natalie Gandais indique qu'il existe « dans les cartons » un projet Pasteur 3 qui comprend l'aménagement de traversées. Ils n'ont pas encore été entièrement étudiés mais cela serait compatible avec la volonté de créer une nouvelle vie de quartier plus aérée.

- *Qu'est devenu le projet d'hôtel avenue de Paris ? S'il est annulé qu'y aura-t-il à la place ?*

Natalie Gandais explique que le projet a été annulé. Le permis a été retiré pour des raisons techniques. Il n'y a pour le moment pas d'autre projet mais depuis que le PLU est en révision la municipalité a la possibilité de déposer un sursis à statuer si les projets proposés ne sont pas compatibles avec les nouvelles orientations. Dans cette période de transition entre les deux documents, l'objectif est toutefois de maintenir un dialogue avec les promoteurs ; c'est une phase que l'on peut qualifier « d'urbanisme négocié ».

- **Les projets sur les équipements**

- *Je m'étonne que la Ville prenne l'initiative de construire un lycée privée alors qu'on a un lycée public qui a aussi une spécificité santé et qu'il faudrait redynamiser.*

- *Ce lycée privé va être en opposition avec l'offre du lycée public Darius Milhaud.*

- *Le lycée privé est une aberration, ça fait un doublon avec le lycée Darius, je ne vois pas l'intérêt et en plus ça va mettre en concurrence les élèves des deux formations.*

- *Je trouve que le lycée privé est une très bonne idée, chaque famille fait comme elle veut. Moi je voulais mettre mes enfants dans le privé et j'ai attendu 3 à 4 ans pour avoir une place dans les communes d'à côté.*

Monsieur le Maire indique que la difficulté avec le lycée Marius Milhaud est qu'il est géré par quatre villes ce qui rend donc sa gestion difficile. Mais la volonté est également de développer l'offre. C'est la raison pour laquelle l'implantation d'un lycée privé est en cours de réflexion.

- *Où sera implantée l'école au niveau des réservoirs ? Va-t-on mettre en communication l'impasse des réservoirs avec le RD7 ?*



Natalie Gandais indique que l'école sera située en face des réservoirs le long de la rue Condorcet. En ce qui concerne le passage des réservoirs il serait en effet intéressant de l'ouvrir mais pas pour la circulation voiture sinon pour la circulation des piétons et les vélos (circulations douces).

Monsieur le Maire précise à ce sujet qu'actuellement la question qui se pose pour faire aboutir le projet est celle du financement.

- Vous avez parlé d'étudiants mais est-ce qu'il est envisagé de privilégier d'aménager quelque chose qui soit plus festif dans Villejuif (comme un cinéma ou une salle de spectacle) ?

Monsieur le Maire indique qu'avec le projet Campus Grand Parc la volonté est de réaliser un Palais des Congrès à la place du bâtiment des Esselières. Ce dernier aura une portée intercommunale et pourra également servir au futur pôle d'excellence avec par exemple la programmation de colloques scientifiques. D'autres réflexions sont en cours mais le principal frein est celui du financement.

- **L'activité économique**

- Je trouve qu'il y a quand même un manque par-rapport à notre quartier : nous sommes coupés du centre-ville de Villejuif et nous sommes plutôt tournés vers le Kremlin-Bicêtre notamment économiquement car c'est en général là-bas que nous allons faire nos courses. Est-il possible de trouver un moyen pour que les habitants restent sur le territoire au lieu de faire leurs courses ailleurs ?

- Le quartier Est de Villejuif est en bas de la côte et ça pose des problèmes de circulation, de stationnement, de commerces et de vie de quartier. Nous avons une nouvelle propreté des rues, c'est bien mais le secteur est vieillissant et donc maintenant pour les gens âgés, qui ont un souci de mobilité, il nous faut des commerces de proximité.

- Avant nous avions une buraliste qui faisait le tabac et les journaux mais les personnes qui ont repris l'activité ne font que du café et du tabac et ça attire des voyous.

- Que va devenir la boulangerie avenue de Paris ?

Natalie Gandais indique que dans le nouvel immeuble qui va être construit à l'angle de la rue de Paris et Barbusse, la boulangerie va être réintégrée.

Monsieur le Maire ajoute que l'objectif est d'implanter des commerces de proximité en rez-de-chaussée des nouveaux immeubles. Des discussions seront menées en ce sens avec les promoteurs.

- Il faut des commerces pour accueillir de nouvelles familles ! Comment comptez-vous faire pour répondre au souci de rentabilité des projets d'accueil de commerces s'il n'y a pas assez de clients pour les rentabiliser ?

- Comment peut-on faire venir des commerçants ? Qu'est ce qui peut être fait pour leur proposer des loyers moins chers ? Le problème c'est aussi que ce n'est pas parce qu'on décide de faire des locaux commerciaux qu'il va y avoir de l'activité commerciale dedans. Quelles sont les solutions ?



Monsieur le Maire indique que des réflexions sont actuellement en cours pour créer des conventions spécifiques qui permettront d'accompagner l'installation des futurs commerces. La possibilité de mettre en place des démarches de préemption de fonds de commerces est également discutée.

- *Pour réduire les prix on pourrait peut-être réduire les obligations très strictes du PLU actuel à destination des locaux commerciaux : par exemple la hauteur obligatoire de 3 mètres minimum sous plafond.*

- *Quand il y a des commerces il faut il y aller et il faut arrêter de se plaindre parce que c'est plus cher que chez Auchan.*

- **Logements, mixité sociale et projet ANRU**

- *Il y a beaucoup de problèmes de logements dégradés et même insalubres dans notre quartier. Il y a aussi de plus en plus des divisions de logements et je trouve ça inquiétant.*

- *La population est vieillissante mais il n'y a que des projets pour la population jeune. Quels sont les projets pour les personnes âgées ?*

Natalie Gandais indique qu'une réunion thématique sur l'habitat permettra notamment de discuter de la question des personnes âgées. L'objectif de cette réunion sera de répondre à la demande de la population et de construire en fonction.

- *L'hôpital a des problèmes de recrutement parce que les gens ne trouvent pas à se loger. Il faut trouver une solution au prix du logement et au prix du foncier pour loger les gens quel que soit leur revenu.*

Natalie Gandais précise que dans l'optique de rapprocher les logements des zones d'activités, l'hôpital Paul Giraud prévoit de construire sur son emprise des logements pour ses employés. Ces logements comprendront de l'accession sociale, de l'accession à la propriété et du locatif social. En dehors de ce projet, l'objectif à l'échelle de la ville est également de créer de la fluidité dans le parcours social pour que ceux qui le peuvent puissent sortir du social. Les réflexions sont en cours sur plusieurs dispositifs tels que des programmes d'accession sociale à la propriété et d'accession à prix maîtrisés (avec des taux de TVA réduits).

Monsieur le Maire ajoute qu'un des objectifs serait également d'instaurer un minimum de 5% de logements répondant aux besoins des personnes handicapées et seniors dans les futurs projets. Mais ce qui compte avant tout c'est d'améliorer le parc existant qui ne répond pas toujours aux besoins et aux normes.

- **Déplacement, voirie et stationnement**

- *Une exposition sur l'urbanisme de 2070 montrait une vision de la ville pensée dans le cadre d'un urbanisme transversal, pensez-vous que cela soit possible d'intégrer ces questions dans le cadre du PLU de Villejuif ?*

Jean-François Authier indique qu'aujourd'hui l'enjeu est essentiellement de savoir comment nous allons habiter demain et comment nous allons profiter de nos villes en termes d'offres (habiter, travailler, se divertir). Puisque le nombre d'habitants va augmenter à Villejuif il va falloir densifier en respectant le tissu existant. Nous sommes aussi dans le contexte du Grand Paris et son principe du polycentrisme : il s'agit de



rééquilibrer l'offre dans chacune des villes autour de Paris au lieu de tout concentrer sur la Capitale. Il y a donc une contradiction entre la volonté de garder la ville comme elle est et le fait de la faire évoluer pour répondre aux objectifs supra-communaux et cela doit être traduit en termes d'outils réglementaires. Un autre champ à prendre en compte est celui de la mobilité. Si nous voulons rendre l'offre urbaine cohérente il faut pouvoir y accéder facilement via tous les modes de déplacement, du piéton au transport lourd. C'est en repensant les transports que nous allons trouver des solutions. Villejuif a été conçue avec des systèmes assez rigides très orientés sur les déplacements en voiture en verrouillant l'emploi des autres usages. Aujourd'hui nous voulons nous réapproprier les espaces : il faut repenser l'espace, redonner de la lisibilité, permettre plus de sécurité et réconcilier l'usager avec l'espace qui l'entoure. Le problème c'est que nous ne sommes plus au temps des grandes infrastructures : nous devons changer l'usage mais sans forcément changer le physique car les collectivités n'ont plus les moyens. Nous sommes en territoire constitué, il faut réinventer des moyens d'action.

- Quand est-ce que les travaux de la RD7 devant chez nous seront commencés et terminés ?

Monsieur le Maire indique que cette question dépend du Département et non pas de la Ville. Il était initialement prévu un budget de 8 millions d'euros pour ces travaux mais il n'y plus les fonds nécessaires. Le problème a été signalé et les services du Département et de la Ville doivent se rencontrer pour trouver une solution.

- On avait fait un travail avec un architecte sur le quartier notamment pour refaire un centre et avoir un linéaire commercial et on s'est rendu compte qu'il y avait un gros problème de circulation Est-Ouest. Comment peut-on aborder ce problème pour redonner de la fluidité et recréer de la continuité ?

Jean-François Authier confirme que les voies de circulation ramènent les flux en direction de Paris sur un axe Nord-Sud et qu'il y a en revanche un manque de liaison d'Ouest en Est. Le problème aujourd'hui est qu'il faut essayer d'utiliser ce qui existe déjà pour l'adapter à d'autres modes de déplacement que la voiture, mais on ne peut pas retracer des voies dans l'existant.

- Je suis conducteur auto-école et je trouve que c'est bien qu'il y ait des nouveaux marquages au sol j'espère que ça va durer et que ça va continuer.

- Afin de mieux nous connecter à Paris et au 13^e arrondissement, il faudrait que les tracés de bus en site propre aillent jusqu'à Villejuif. Je pense que c'est un élément à prendre en compte dans l'étude de la RD7.

- Le carrefour de Barbusse est très dangereux, on ne peut pas tourner avec des remorques, il n'y a pas non plus de passage piéton, les poteaux ont été arrachés, il faut revoir tout l'aménagement.

Monsieur le Maire assure être conscient du problème de ce carrefour. En ce qui concerne les poteaux arrachés, c'est l'Agglomération qui va prendre en charge la réparation et qui va ensuite être remboursée par le Département.

- La piste cyclable est impraticable pour les vélos, elle est encombrée par les poubelles des immeubles autour, il y en a 25 sur la voie qui ne sont jamais rentrées. On se trouve en plus en sortie de métro, côté visuel c'est vraiment moche.



Natalie Gandais indique qu'en parallèle de l'étude du PLU, un bureau d'études a été chargé de réaliser un plan vélo. L'objectif est de rendre la ville facile pour la circulation des piétons et des vélos. Une réunion avec les usagers du vélo sera bientôt organisée pour discuter de la question.

Monsieur le Maire ajoute que dans une optique de respect et de mise en valeur des circulations douces, un des objectifs sera de limiter la vitesse à 30km/h sur une grande partie de la ville pour permettre un partage de la voirie. En ce qui concerne le problème des poubelles, des discussions sont en cours avec les bailleurs pour qu'ils s'en occupent. Par ailleurs Villejuif se trouve à un peu moins d'1,5 km de Paris et une demande a donc été faite pour bénéficier d'une station Vélib.

- Je loue un box mais je suis viré à chaque fois parce que les terrains sont pris pour la ZAC. Finalement même en payant les habitants ne peuvent pas avoir de parking. Il faut trouver une solution.

- Il faut trouver une alternative pour l'offre de stationnement et prévoir des places dans les futurs programmes de logements. Il faut que systématiquement l'offre de logement s'accompagne d'une offre de stationnement.

- Dans ma rue nos voisins ne peuvent même plus garer leur voiture à côté de chez eux tellement il y a de monde qui viennent stationner en général pour aller prendre le métro, ce n'est pas normal.

Natalie Gandais confirme qu'aujourd'hui un certain nombre de rues ne sont pas réglementées. Il est prévu d'instaurer un règlement du stationnement avec des zones payantes, de manière à éviter que les rues notamment autour des gares ne soient encombrées par des voitures ventouses. Un travail sur la sécurisation des parkings souterrains est également en cours, en collaboration avec le président de l'OPH puisque certains parkings des résidences HLM sont concernés.

- **Remarques diverses**

- Villejuif a vocation à recevoir des chercheurs et a ambition de recevoir un campus étudiant. Peut-on envisager de faire de la ville « La cité de la science » avec des journées portes ouvertes pour que les gens de l'extérieur nous connaissent ?

- Je viens d'acheter des locaux et on m'a dit que dans ce secteur de la commune je ne pouvais pas construire de logements, est-ce que ça pourrait changer ?

Natalie Gandais indique que la municipalité n'a pas d'idée préconçue sur les changements d'affectation. La question du zonage sera réexaminée ultérieurement.

- Est-ce qu'il y a une boîte aux lettres ou une boîte à idées pour que les habitants puissent s'exprimer en plus des réunions de concertation ?

Natalie Gandais explique qu'en supplément de cette première série de huit réunions de quartiers, un site internet a été créé : PLU2014@villejuif.fr, et des réunions thématiques sont également programmées. Les thèmes abordés seront les suivants : l'habitat, l'environnement et les espaces verts, la lutte contre les

marchands de sommeil, les circulations douces, le stationnement et la place des femmes dans l'espace public.

5. Remarques écrites des participants

- En tant que piétonne assez âgée, traverser la RD7 au niveau de la rue Thibert (pour faire des achats au Casino) est difficile car le feu rouge ne dure pas assez longtemps.
- Avez-vous des accords avec les communes avoisinantes pour la propreté des zones limitrophes ?
- Rue Émile Zola, le commerce de vente de boissons non alcoolisées a demandé une licence pour vendre de l'alcool, cette autorisation dépend-elle de la Mairie ?
- L'entretien du Parc Zola versant immeuble manque de soin et pose des soucis de sécurité : un élagage des arbres sur la plateforme est nécessaire.
- Il faudrait un projet d'amende aux maîtres de chien(s) qui ne ramassent pas.
- Je suis habitant de Villejuif, quartier Pasteur (Impasse Cardet) et dès la première semaine de mon emménagement une personne s'est fait agresser. La police et les pompiers des trois villes Villejuif, Ivry et Kremlin, se sont renvoyés la balle et personne n'est venu. Prouvez-moi que ce n'est pas symptomatique de mon quartier « frontière ».
- Que pouvez-vous faire pour réglementer les nuisances occasionnées par les bars à chichas et les problèmes pour la santé des riverains proches de ces établissements ?
- Quels sont les projets concernant le « lot » délimité par la zone du 77 au 81 avenue des parcs notamment les bâtiments anciennement « Ronde de nuit » ? Quels sont les délais de réalisation ?
- La rénovation thermique des habitations est-elle prévue au PLU ? Particulièrement pour les zones pavillonnaires.
- Pourquoi la boîte aux lettres de La Poste a été réimplantée entre Dauphin et le Kremlin alors qu'avant elle était entre Dauphin et le métro, ce qui était bien pratique pour les gens qui cheminent matin et soir entre le quartier Pasteur et le métro.
- La circulation à vélo est un moyen de déplacement de plus en plus prisé, notamment par les populations jeunes (et notamment étudiantes). Elle mérite d'être envisagée pas seulement dans un objectif de déplacement local, mais aussi dans un objectif de déplacement vers d'autres communes. La notion de continuité en particulier est importante. Peut-on imaginer dans un futur proche, une voie cyclable praticable qui permette de rejoindre Paris en vélo sans arrêt obligatoire trop régulier ?
- J'espère que l'on pourra continuer d'agrandir nos pavillons et faire une extension en L. Vu que le COS a disparu et que de nouvelles règles de volumétrie vont apparaître merci de tenir compte des extensions.
- Au niveau du 141 avenue de Paris (nationale 7), depuis la rénovation des trottoirs et des pistes cyclables nous constatons que des véhicules stationnent jour et nuit sur les pistes réservées aux vélos d'où la dangerosité pour les piétons. Des bancs ont été déplacés afin que les voitures puissent se garer sur les trottoirs.
- Il y a quelques années j'avais vu dans un article du journal des « babayagas » (logements participatifs) et des logements multi-générationnels comme dans la « vraie vie » : rez-de-chaussée quelque logements équipés pour handicapés physiques, petits studios pour 1^e emplois, logements



Révision du Plan Local d'Urbanisme de Villejuif



familles avec enfants, d'autres pour séniors adaptés, un peu plus cher mais moins de garages (comme à Chevilly-la-Rue). Sur le terrain impasse Rohri quelle prévision de construction ?

Réunion de quartier du 12 décembre 2014 : Centre-ville

Compte-rendu réalisé par Ville Ouverte

Personnes présentes : **environ 100 personnes**

1. Introduction

La réunion débute par une intervention de **Stéphane Lerays**, urbaniste (bureau d'études Ville Ouverte), pour présenter l'objet de la réunion : le lancement de la révision du PLU. Il s'agit à la fois d'expliquer le projet municipal et le déroulé de la procédure qui prévoit une approbation du nouveau document à la fin de l'année 2015. La manière dont les échanges se dérouleront lors de cette réunion est également énoncée.

Monsieur le Maire, Franck Le Bohellec, intervient pour rappeler que la municipalité a pris l'engagement de réviser le PLU lors de la délibération du conseil municipal du mois de juin 2014. La phase actuelle de concertation a pour objectif de présenter une vision des orientations voulues pour la ville de manière à ce que les enjeux de la révision soient bien compris par les habitants. Plusieurs thèmes doivent être abordés :

- **L'activité économique**

Il est nécessaire aujourd'hui de développer de nouvelles recettes sur le territoire afin de pouvoir investir et développer de nouveaux services publics. Dans cette optique plusieurs projets sont envisagés et permettront de développer au total près de 250 000m² d'activités :

- Le quartier Pasteur : renforcement de l'activité tertiaire du secteur avec l'aménagement de 10 000m² d'espaces d'activités tertiaires supplémentaires en limitant les hauteurs pour permettre une transition urbaine entre les quartiers pavillonnaires et les quartiers collectifs.
- Le quartier Aragon : développement de 45 000m² d'activités orientées vers les nouvelles technologies et la construction de deux hôtels pour répondre à la demande identifiée (notamment du Crédit Lyonnais).
- Quartier Lebon-Lamartine (le long de la RD7) : développement de 15 à 18 000m² d'activités en rez-de-chaussée et R+1 de manière à redynamiser le secteur.
- Quartier Epi d'Or : rénovation du secteur et développement de 10 000m² d'activités supplémentaires pour pouvoir accueillir des TPE et PME.
- Projet Campus Grand Parc : construction de 2 900 logements et aménagement de 140 000 à 160 000m² d'activités orientées autour de la recherche, la santé, la science et la biotechnologie. Le projet devrait par ailleurs bénéficier de financements du CPER pour pouvoir notamment réaliser le projet d'université.

Le projet Campus Grand Parc peut également se justifier en raison du fait que deux nouvelles stations de métro vont être construites en lien avec l'arrivée de la ligne 15 (qui fera le tour de la « petite couronne » de Paris) d'ici 2020, et de la ligne 14 (prolongée jusqu'à Orly) en 2024. Il y a donc un véritable potentiel à exploiter, et l'enjeu est de parvenir à apporter les bonnes structures et les bonnes réponses pour le développement économique.



Il est par ailleurs nécessaire de recréer une dynamique dans le petit commerce qui est aujourd'hui dans une situation de souffrance. Une démarche prospective est en cours afin d'attirer des entreprises sur le territoire. Une plaquette présentant les atouts de la Ville a été envoyée à plus de 150 enseignes de commerce.

- La rénovation urbaine

Des réflexions et travaux sont en cours avec les différents bailleurs se trouvant sur le territoire de la ville afin de lancer des projets de rénovation. Le parc de logements est aujourd'hui vieillissant, il est donc nécessaire d'améliorer l'existant et de réaliser des logements de qualité. Plusieurs quartiers sont concernés, notamment Lebon-Lamartine, Les Lozaites, Dumas et Gouret.

Concernant le quartier Lebon-Lamartine il s'agira de recréer une mixité en mettant en place des actions de démolition/reconstruction (« un pour un ») prenant en compte le relogement des habitants (près de 400 nouveaux logements), et en intégrant de l'accession libre et sociale à la propriété. La cité sera désenclavée et ouverte sur la RD7 et un lien avec l'emploi sera apporté notamment grâce à la création d'une maison intercommunale de l'insertion et de l'emploi.

- Les équipements

- Un des objectifs est d'attirer des étudiants à Villejuif. Le quartier du biopark devrait ainsi devenir le « quartier de l'étudiant » ; des résidences étudiantes seront construites ainsi qu'un campus de 3 000 à 4 000 étudiants. Un projet d'université est également en cours. Accueillir des étudiants permettra d'apporter une nouvelle dynamique à l'économie, notamment en développant le petit commerce, mais cela permettra également d'augmenter l'attractivité de ville.

- Dans le cadre du projet Campus Grand Parc il est prévu aux extrémités Nord et Sud des écoles de 10 et 20 classes pour anticiper l'arrivée de population nouvelle générée par le projet.

- Dans l'optique d'étendre l'offre, des discussions sont en cours avec l'archevêché concernant l'accueil d'un lycée privé avec un cycle professionnel santé en supplément de la filière généraliste traditionnelle.

- Les structures sportives sont vieillissantes et ne répondent pas aux besoins d'une population de 57 000 habitants. A côté de la piscine Karl Marx, à la place des *algecos* qui avaient été installés en attendant la construction du collège, un appel à projet sera lancé pour réaliser un gymnase en sous-sol avec des logements au-dessus. C'est la réalisation des logements par un acteur privé qui permettra ainsi de financer le gymnase mais il ne sera pas fait appel à des contrats de type partenariat public privé (PPP). Le même système sera développé dans le quartier Pasteur. Un Palais des sports est également en cours de réflexion à la place du parking de l'enseigne Carrefour (qui serait toutefois maintenu en sous-sol).

Le PLU va devoir tenir compte de tous ces projets ambitieux qui permettront à terme d'apporter un meilleur cadre de vie et un meilleur service public.



2. Le PLU et les objectifs de la révision

Stéphane Lerays présente l'équipe en charge de la révision du PLU :

- Le Bureau d'études Ville Ouverte spécialisé dans l'urbanisme réglementaire qui accompagnera la municipalité dans la mise en forme du document,
- **Jean-François Authier** (architecte-urbaniste) de l'agence SAA Architectes, qui interviendra sur les questions relatives à l'évolution de la ville et aux formes urbaines,
- **Anne-Laure Davière**, ingénieur, du bureau d'études IETI spécialisé dans les questions environnementales qui se chargera également de l'adaptation du document aux évolutions environnementales et à ce qu'impose la législation nationale.

La définition du PLU et les grands objectifs attendus par le document sont ensuite rappelés.

Le PLU est un document de projet à l'échelle de la ville qui vise à fixer pour les années à venir les objectifs du développement de la ville en matière d'urbanisme mais aussi en matière d'habitat, d'environnement, d'économie et de déplacement. Il détermine des règles de construction applicables à toute la ville (terrains publics et privés) : il indique ce qui peut être construit ou modifié et de quelle façon procéder. Le PLU s'inscrit par ailleurs dans un territoire large avec des contraintes et des objectifs dont il faut tenir compte : prise en compte des autres documents réglementaires supracommunaux.

Le document de PLU se compose d'un état des lieux de la commune (diagnostic), d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui définit les grands principes du projet de territoire voulu par la municipalité, et d'une partie réglementaire qui énonce des règles précises à appliquer pour chaque secteur de la ville.

Le précédent PLU est récent puisqu'il a été approuvé au début de l'année 2014. Il ne s'agit donc pas de tout refaire. Toutefois le contexte législatif a évolué ces dernières années notamment avec l'adoption de la loi ALUR en mars 2014. Il est donc nécessaire d'adapter le futur PLU aux exigences de la loi, notamment en prenant en compte les possibilités d'évolution des tissus actuels, puisque la loi a notamment supprimé le Coefficient d'Occupation du Sol (COS). Ce dernier définissait une constructibilité maximale pour chaque parcelle. Dans le PLU actuel il existe uniquement sur la zone pavillonnaire. La suppression du COS ouvre donc des droits à construire plus importants sur la zone pavillonnaire, or cette potentielle évolution du tissu pavillonnaire ne fait pas partie des ambitions de la municipalité. Il est donc nécessaire de réviser le règlement du PLU pour pallier cette suppression et redéfinir des règles plus adaptées.

Il s'agit également d'intégrer l'évolution des grands projets urbains (en cours et futurs) dans le document tel que le Campus Grand Parc, le Pôle Aragon, le Grand Paris Express, et l'ANRU Quartier Sud, et de mettre à jour le PADD en fonction des nouvelles orientations municipales. Les objectifs du Grand Paris doivent également être pris en compte car ils auront un impact direct sur le développement de la commune (construction de 70 000 nouveaux logements par an en Ile-de-France, développement des transports en commun,...).



3. Calendrier de la révision et déroulement de la concertation

Stéphane Lerays présente ensuite le calendrier de la révision qui prévoit un arrêt du projet de PLU en conseil municipal pour mai 2015 et une approbation du document (suite à l'enquête publique) en décembre 2015, avant l'entrée en vigueur de la loi de création de la métropole du Grand Paris qui prendra effet au 1^{er} janvier 2016. Il apparaît nécessaire de valider le PLU avant cette date pour donner à la municipalité les moyens nécessaires de défendre son projet au sein de la métropole.

Concernant le déroulement de la concertation, huit réunions de proximité ont été organisées dans chaque quartier afin de permettre aux Villejuifois de s'exprimer sur les enjeux propres à leur quartier. La présente réunion est la dernière de cette première série.

Une réunion publique plénière de clôture de la phase d'enjeux sera organisée fin janvier 2015 et une seconde phase de réunions de quartier sera ensuite effectuée à partir du mois de mars pour aborder les modifications réglementaires du PLU (avec les règles précises qui s'appliqueront à l'échelle de la parcelle). Elle sera clôturée par une réunion publique plénière qui présentera le projet global du PLU.

4. Echanges avec la salle

Pour faciliter la lecture, les interventions des participants sont indiquées en italique et regroupées par thèmes.

- **La révision du PLU**

- Je comprends bien que compte tenu des évolutions réglementaires il faut adapter le document, mais nous avons beaucoup travaillé l'année dernière sur le précédent PLU. Pour que l'on puisse voir que par rapport au travail qui avait été fait, il y a au moins une partie qui a été prise en compte, est-ce que vous pouvez nous faire un premier rapport sur ce qui a été dit par le commissaire ? Le calendrier va être assez court, on doit relancer notre réflexion mais les choses ont l'air déjà bien bouclé, donc est-ce que nos remarques seront vraiment entendues ?

Natalie Gandais, 1^{er} Adjoint Urbanisme, Patrimoine, Travaux, Habitat, Cadre de vie, Logements, Espaces verts, admet que l'élaboration du précédent PLU avait beaucoup mobilisé et avait représenté un travail important. Le document doit toutefois être refait d'une part pour des raisons réglementaires, et d'autre part parce que la nouvelle municipalité s'y est engagée lors de la campagne électorale qui prônait une modération de la croissance et de la densification de la ville. A titre d'exemple, le PLU actuel autorise des hauteurs de 31 mètres le long de la RD7, cela signifie que si un permis de construire pour un immeuble de 10 étages est déposé, il ne pourra pas être refusé. Il est donc nécessaire de modifier le document. En ce qui concerne la commissaire enquêtrice elle avait fait plusieurs remarques notamment le fait de reculer la bande de constructibilité le long de l'autoroute, ce qui a été pris en compte.

Alexandre Moenne-Loccoz, Directeur de l'Aménagement et de l'Urbanisme, ajoute que la municipalité a l'obligation de rendre le rapport du commissaire enquêteur accessible au public pendant une durée d'une année. Ce rapport est donc disponible sur le site internet de la ville. La commissaire enquêtrice, Madame Blanchet, avait classé l'ensemble des questions posées (environ 500) de façon thématique et avait adressé le

tout aux différents services pour que des réponses soient apportées. Ce rapport et les réponses aux questions vont être réutilisés par les bureaux d'études notamment dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

- On a abandonné le COS et on parle aujourd'hui d'emprise au sol. Dans le secteur du centre-ville cette emprise est de 66%. Est-ce que vous ne trouvez pas ce chiffre un peu élevé ? Les espaces verts sont quant à eux représentés seulement à 10%, est-ce qu'il n'y a pas mal donné sur une parcelle de 100% ?

- Par rapport au prospect et à la construction aux limites séparatives, sur la zone UA du centre-ville on peut construire à 4 mètres des limites séparatives et monter à 12 mètres. Mais qu'est ce qui se passe si des balcons viennent en avant de cette constructibilité ? Quand on est sur un terrain en limite de propriété avec une construction aveugle mitoyenne sur lequel est construit un bâtiment de 12 mètres de haut, il ne restera que 4 mètres pour trouver soit l'ensoleillement de l'Est ou de l'Ouest. Qu'est ce qui va se passer au rez-de-chaussée, premier et deuxième étages ? Je pense qu'il y aura un problème, surtout qu'actuellement la RT2012 demande que 1/6^e de la surface de l'appartement soit en surface vitrée mais dans le cas présent les fenêtres des rez-de-chaussée, premier et deuxième étages n'auront aucun ensoleillement.

- Concernant les toitures et leur aspect architectural on parle d'une hauteur de constructibilité de 12 mètres mais on ne fait de référence au toit (de hauteur de faîtage ou de hauteur à l'égout du toit). Comme il est prévu aujourd'hui dans le règlement on risque de se retrouver avec des toitures bétons sur lesquelles on retrouvera des locaux techniques, des ventilations et toute la gêne que ça incombe et l'aspect architectural de la ville avec des bâtiments en deux pentes va disparaître. Il faut donc réfléchir à tout ça. De plus, dans la zone UA du centre-ville il y a différents secteurs, différents quartiers. Il y a par exemple le quartier du parc qui a des éléments architecturaux remarquables et qu'il faudrait distinguer.

Stéphane Lerays indique qu'il est normal que le résultat ne fasse pas 100% car pour les espaces verts il s'agit d'un pourcentage sur les espaces libres et non les espaces construits. Toutes les règles du règlement seront par ailleurs réinterrogées notamment sur la question des hauteurs et des retraits. Ce sera notamment un des rôles de l'architecte de tester les solutions qui s'adaptent au mieux à chacun des tissus. Sur les éléments patrimoniaux cela pourra également être regardé mais il y a d'ores et déjà dans le document actuel un recensement des bâtiments (il y a en a 80) avec des protections spécifiques qui s'appliquent au titre du PLU.

Jean-François Authier confirme qu'il est nécessaire de repenser les règles en fonction du projet de l'équipe municipale. Une étude spécifique est prévue sur le centre-ville, cette dernière permettra de mettre en évidence un cadre de vie possible pour le centre-ville de demain. Les questions du rapport aux espaces verts existants (faut-il les préserver, les accentuer ?) et des percées visuelles seront notamment traitées. Il s'agira également de requestionner les hauteurs : est-ce qu'il faut imposer une hauteur ou imposer un nombre d'étage ? Faut-il donner de la cohérence dans les formes de toiture ? Cette étude permettra de mettre en évidence les éléments pouvant être imposés de façon réglementaire pour pouvoir garantir une cohérence avec le patrimoine de ce centre-ville qui est aussi « affectif » qu'« architectural » et qu'il faut faire revivre et non détruire.

Natalie Gandais ajoute qu'il manque à Villejuif une charte architecturale présentant les lignes directrices des bâtiments à construire sur les prochaines années. La palette architecturale des bâtiments moderne est vaste, il faudrait donc faire un choix sur ce que l'on veut, qui puisse être signalé aux architectes et promoteurs qui viennent construire dans la ville pour arriver à reconstituer une cohérence et une lisibilité esthétique. Le



centre-ville a notamment parfois souffert de constructions peu harmonieuses par rapport au reste de son environnement.

- **Les projets de constructions à venir dans la Ville**

- L'hôpital Paul Guiraud a prévu un gros secteur d'urbanisation et de densification en face de l'école Jean Villard. Comment la Mairie compte-t-elle gérer cette densification notamment en la limitant dans ce secteur et en prenant en compte la question de la circulation qui est déjà difficile rue Hamon ?

Natalie Gandais indique qu'il y a eu une réunion avec les dirigeants de Paul Guiraud par rapport à leur projet de construction, mais il n'y a pas eu de nouvelle rencontre depuis les mouvements de grève et le changement de direction. Il sera tout de même fait attention à la question de la densification dans ce secteur.

- Il y a deux bâtiments sur lesquels je m'interroge : un à côté de la mairie qui menace de s'écrouler et un autre au carrefour de la République et de la rue Jean Jaurès. Y-a-t-il des projets sur ces deux secteurs ?

Monsieur le Maire indique concernant l'angle de la rue Jean Jaurès et l'avenue de la République que dans le cadre du projet du Grand Paris avec la ligne 15 il va falloir repenser le quartier pour pouvoir creuser la bouche de métro et revoir l'organisation de la circulation sur le carrefour pour apporter plus de sécurité notamment grâce à une meilleure lecture de ce carrefour. Toujours dans le cadre du Grand Paris le parking hors sol va être déplacé et remplacé par du logement. L'objectif est de créer une entrée de ville attractive. Sur l'immeuble à côté de la mairie, rue Paul Bert, il n'y a pas de projet arrêté.

- Je suis habitant de Villejuif depuis un an et je découvre encore la ville. Je suis content d'apprendre qu'il y a une rénovation qui va se faire et qu'une certaine harmonie va être apportée. Je m'interroge sur la manière dont Villejuif entretient son patrimoine historique et le met en avant, notamment la pyramide de Cassini qui n'est pas du tout mise en valeur. J'ai une maison au niveau de la pointe vers le conservatoire et les promoteurs sont nombreux à vouloir racheter les pavillons pour construire des tours. Personnellement je n'ai pas envie de partir et je ne trouve pas que ce soit harmonieux d'avoir une nationale avec uniquement des tours comme c'est le cas au Kremlin. Je voulais donc savoir s'il y avait quelque chose qui avait été prévu pour cette pointe en matière d'aménagement ?

Natalie Gandais explique que la pyramide de Cassini est protégée et donc ce qui va être construit dans ce secteur est surveillé avec beaucoup de vigilance par l'architecte des bâtiments de France. En ce qui concerne les projets sur la pointe la volonté de la municipalité est qu'un seul promoteur s'occupe de tout le secteur et qu'un travail de collaboration puisse être engagé avec lui afin d'aménager une entrée de ville qualitative.



- Sur la ZAC Aragon comment allez-vous vous y prendre pour les expropriations et les destitutions ?

Natalie Gandais indique qu'une réunion a eu lieu pour expliquer précisément ce qu'allait être le nouveau projet Aragon. En ce qui concerne les personnes se trouvant dans le triangle des expropriés, des discussions vont être menées de manière à leur proposer des solutions acceptables.

- Comment vont-être gérés les permis de construire qui vont être déposés entre les deux PLU ?

Natalie Gandais indique que depuis la décision de révision du PLU au mois de juin les permis de construire continuent d'être instruits. Ces derniers doivent être réguliers par rapport au PLU en activité, toutefois la municipalité peut également demander au pétitionnaire de respecter les objectifs du nouveau PLU. Si les nouvelles orientations ne sont pas suivies il pourra être déposé un sursis à statuer et donc le permis ne sera pas instruit.

- Concernant le retrait de constructibilité le long de l'autoroute, de quelle distance parle-t-on pour ce retrait ? Le parc des Hautes-Bruyères est un poumon pour la ville. Il va être un peu diminué par la gare, vous engagez-vous à ne pas prendre d'autres morceaux du parc ? Qu'est-ce qui est prévu aujourd'hui entre l'IGR et la Redoute, là où avant devaient être installées des entreprises ?

Natalie Gandais indique que le Maire n'a pas à s'engager à ne pas diminuer le parc car le Conseil d'Agglomération et la municipalité précédente ont signé un périmètre pour le projet campus qui ampute une partie du parc autour de la gare et devant la Redoute. Le combat de la nouvelle municipalité et ce qui a été obtenu est que le morceau amputé soit restitué en jardin public au niveau des maraîchers.

Monsieur le Maire précise que le nouveau projet restitue plus d'espaces verts que ce qui était prévu. A l'endroit où l'ancienne municipalité prévoyait une densification sans limitation à côté de l'autoroute, le nouveau projet prévoit uniquement des espaces verts. Cette bande permettra également de créer une coulée verte depuis le parc des Hautes-Bruyères jusqu'au parc des Lilas en passant par le quartier d'Epi d'Or. Ce trajet sera accessible à la circulation des piétons et des vélos.

- **Les projets sur les équipements**

- Je suis très étonnée que vous cherchiez à faire un lycée privée proposant la même offre que le lycée public Darius-Milhaud. Pourquoi ne pas plutôt prévoir un lycée orienté sur les nouvelles technologies ?

Monsieur le Maire indique que le fait d'apporter une offre privée est une volonté politique.

- Vous allez faire appel à l'archevêché pour ce lycée privé, il va donc y avoir un débat dans la ville autour de ce lycée. Ce lycée sera-t-il sous contrat avec le ministère ? Et si le ministère considère que ce lycée va entrer en concurrence avec le lycée Darius Milhaud et refuse la possibilité d'être sous contrat, comment allez-vous faire ? Vous parlez de mixité sociale mais il n'y a pas de mixité sociale sans mixité scolaire. En faisant un lycée privé vous allez tuer la mixité scolaire à Darius Milhaud.

- A Ivry et Vitry-sur-Seine, qui sont des communes de gauche, il y a des écoles privées et personne ne dit rien. Pourquoi n'y en aurait-il pas aussi à Villejuif ?



- *La question du lycée privé fait beaucoup parler mais je me suis rendue compte récemment qu'il y avait un centre de détention vers l'avenue de Paris et il y en a un autre vers les Hautes-Bruyères qui a été construit avant que monsieur le Maire ne soit élu. Pour le lycée on nous demande notre avis et c'est très bien par contre on nous a jamais demandé si on voulait une prison sur la ville et moi j'aurais dit non.*

- *Il y a des travaux Ecole Jean Villard, vous avez dit que vous alliez déplacer les Algécos dans le parking rue Renée Hamon, mais comment cela va fonctionner ? Est-ce que vous allez prévenir les gens qui vivent autour ?*

Monsieur le Maire indique que dans la continuité de ce qui avait été fait précédemment un comité de pilotage a été mis en place. L'impact des travaux sur l'environnement immédiat de l'école fait partie des réflexions en cours.

- *Si j'ai bien compris la présentation on va développer de nouvelles infrastructures sur de grandes surfaces pour l'accueil des entreprises et de leurs salariés ce qui permettra d'améliorer les recettes publiques et les services publics. Je trouve que les craintes liées au PPP ont été balayées comme une « superstition inutile », qui freine le développement local. Je ne suis pas forcément d'accord, notamment si on se réfère à l'expérience des hôpitaux sud-franciliens qui on refusé le recours au PPP pour survivre. J'ai l'impression que beaucoup de choses vont être faites pour l'IGR et son développement, notamment avec l'université et le lycée privé, j'aurais aimé en savoir un plus à ce sujet.*

Monsieur le Maire explique que l'université sera une extension de l'université de Saclay, qui viendrait s'implanter dans le périmètre du Campus Grand Parc et qui serait en lien avec le secteur de la recherche. En parallèle l'IGR souhaite étendre son pôle recherche. Des pourparlers sont également engagés pour la création d'un hôpital complémentaire qui pourrait mutualiser ses moyens avec l'IGR de manière à pouvoir créer un pôle d'excellence. Il n'y a par contre pas de lien avec le lycée privé. A l'heure actuelle il n'y a aucune réflexion pour mettre en place un PPP.

- *Vous n'avez pas évoqué votre vision culturelle de la ville, pouvez-vous en parler ?*

Natalie Gandais indique, concernant la culture dans sons sens artistique, que certains artistes se trouvent actuellement dans une situation précaire, notamment parce que la municipalité a des intentions sur les locaux dans lesquels ils se trouvent. L'objectif est donc de les relocaliser de manière à ce que leur présence devienne un atout important pour la ville. L'idée serait de les installer le long de l'avenue de Paris en rez-de-chaussée des opérations de construction pour avoir une entrée de ville attractive occupée par des ateliers d'artistes.

Monsieur le Maire ajoute qu'avec le projet Campus Grand Parc la volonté est de réaliser un Palais des Congrès à la place du bâtiment des Esselières. Il pourra également servir au pôle scientifique à venir avec la programmation de colloques scientifiques. D'autres réflexions sont en cours mais la question financière reste problématique.



- **L'activité économique**

- A propos de l'idée d'avoir des immeubles avec au sous-sol du sport et au-dessus des logements, un des projets de l'ancienne municipalité sur Pasteur 3 s'appuyait sur la création d'un village artisanal sur le même modèle avec en rez-de-chaussée des locaux artisanaux et au-dessus du logement, je n'ai pas retrouvé ce projet dans ceux annoncés, qu'en est-il ?

- Dans le précédent PLU il y avait l'obligation dans certaines grandes rues (RD7, République) pour les constructions nouvelles de prévoir des locaux d'activités en rez-de-chaussée, est-ce que ça va être maintenu ? S'il n'y a pas d'obligation en ce sens ça ne se fera jamais.

- Un des problèmes du commerce c'est aussi le prix du loyer des baux commerciaux, que comptez-vous faire sur ce point ?

Monsieur le Maire indique que sur le territoire de Villejuif le prix du mètre carré est de 80 à 140 euros à l'année pour les fonds de commerce ce qui est très élevé pour s'installer. Le PLU maintiendra le fait d'instaurer de l'activité dans les rez-de-chaussée des immeubles mais avec une exigence différente : le promoteur devra s'engager à chercher des commerçants pour ne pas livrer des locaux vides. L'enjeu sera également de trouver des souplesses avec les bailleurs pour mettre en place des loyers progressifs pour que les commerçants puissent s'installer.

- On parle d'un aménagement autour du Campus Grand Parc et de l'aménagement de la ZAC Aragon et le centre-ville lui se trouve au milieu. A partir de là soit on dit que le centre-ville est un quartier comme un autre, soit on dit que c'est le centre-ville de Villejuif. Il y a des équipements administratifs, culturels et culturels, mais au niveau de l'animation ce n'est pas merveilleux. Si on commence à percevoir un développement économique dans les deux secteurs mentionnés il ne faut pas oublier le centre-ville. Y-a-t-il une réflexion entamée sur ce point ? Même question concernant une liaison en termes de transport ?

Natalie Gandais confirme que la volonté de la municipalité est de faire du centre-ville une centralité. La question de la liaison entre ce centre et les deux pôles Campus et Aragon n'est pas encore aboutie mais fait partie des préoccupations.

- **Logements, mixité sociale et projet ANRU**

- Vous voulez attirer des entreprises mais attention les entreprises ont besoin de pouvoir loger leurs salariés, et ces salariés ne sont pas toujours des gens très riches, c'est déjà le cas de nos infirmières. Il faut donc penser à ces personnes peut-être avec par exemple des logements sociaux intermédiaires.

- Il y a une forte demande de construction de logements notamment sociaux à un loyer abordable pour les plus démunis. Aujourd'hui à Villejuif 70% des foyers peuvent prétendre à un logement social et il y a 3 900 demandeurs de logements sociaux. Ces éléments essentiels sont à prendre en compte quand on parle du logement. Mais dans les logements qui seront construits il n'y aura plus que 25% de logements sociaux.



- Sur la question de la rénovation, il ne s'agit pas de chasser la population existante. Sinon on va se retrouver dans des situations où les gens démunis vont se retrouver chassés de Villejuif parce qu'ils ne pourront plus se reloger. Combien de logements sociaux prévoyez-vous de maintenir (par rapport à ceux qui existent déjà) ?

Natalie Gandais confirme que le fichier des demandeurs de logements sociaux comporte 3 900 personnes. Toutefois ces personnes ne dorment pas dans la rue, elles possèdent un logement et souhaitent en changer pour des raisons diverses. Il est évident qu'il faut offrir un parcours résidentiel à ces personnes mais la municipalité ne considère pas le fait d'aller dans du logement social comme le seul parcours résidentiel possible. Il faut également permettre aux personnes qui le désirent de sortir du parcours social et accéder à la propriété. Plusieurs programmes d'accession sociale à la propriété sont prévus notamment rue de Rome, au croisement des rues Verdun et République, et à côté de l'église copte. Lorsque le périmètre de l'ANRU sera précisément connu il sera également proposé de l'accession à prix maîtrisés (avec des taux de TVA réduits) ce qui permettra aussi de libérer des places dans le parc locatif social. Il ne s'agit pas de détruire le parc social, tout ce qui existe sera soit conservé soit rénové ou reconstruit dans la même catégorie de logement. En ce qui concerne les nouvelles constructions, à l'avenir, le pourcentage de logement social sera de 25% au lieu des 40% actuels.

Monsieur le Maire ajoute que l'ANRU oblige une reconstitution de « un pour un ». La volonté est par ailleurs de reconstruire au maximum au même endroit en développant la mixité.

- Je trouve que vous avez un certain talent pour faire du neuf avec du vieux et vous approprier des choses dont vous n'êtes pas à l'origine. Je voudrais revenir sur le projet ANRU qui en réalité a été déposé par l'ancienne majorité en Août 2012. Sur ce projet initial il y avait un projet social pour le quartier Lebon afin de redynamiser ce quartier. Vous dites que vous allez augmenter le nombre de logements offerts et faire de la mixité sociale en offrant de l'accès à la propriété, de l'accession sociale, etc. Mais jusqu'où va-t-on aller dans la construction, dans la densification ? Jusqu'où va-t-on aller pour faire baisser le nombre de logements sociaux ? Je crois qu'avec tous les projets mentionnés vous êtes un peu en contradiction avec la campagne que vous avez menée autour du bétonnage et de la densification de la ville d'autant plus qu'il y a également les objectifs du SDRIF à prendre en compte pour que le document ne soit pas retoqué.

Natalie Gandais confirme que le SDRIF pose des exigences en matière de densification. Il y aura lundi 15 décembre au soir une réunion spécifique sur le thème de l'habitat qui permettra de faire l'état de lieu du parc de la commune et d'identifier les typologies de logements qui doivent être construits pour répondre aux attentes et aux besoins de l'ensemble des habitants de Villejuif. Avec les projets qui sont en cours et bien que la municipalité ait diminué les hauteurs, les objectifs fixés par le SDRIF, le PLH et les autres réglementations supérieures sont tout de même respectés.

Monsieur le Maire ajoute qu'une réunion publique aura lieu premier semestre 2015 sur l'ANRU et précise que l'ANRU 2 ne se limite pas au social, il y a également une demande sur le développement économique.

- J'habite à Villejuif depuis 66 ans, j'ai connu le Villejuif campagnard et je pense pouvoir affirmer que le bétonnage ne date pas de six mois auparavant.



- **Stationnement et déplacement**

- *Le problème du stationnement en centre-ville doit être mentionné. Pendant les campagnes électorales il y a eu plusieurs demandes de la part des commerçants et des habitants par rapport à l'offre de stationnement sur le centre-ville, notamment le samedi et en soirée. Il y a eu un observatoire du stationnement qui a créé des zones et un stationnement payants, mais il n'y a pas eu de réflexion au-delà, notamment sur la question des stationnements de courte durée pour des achats ou autres choses de ce genre qui pourraient dynamiser un peu le centre-ville.*

Stéphane Lerays indique qu'il s'agit d'une des nouvelles thématiques imposée par la loi ALUR à traiter dans les PLU. Un diagnostic spécifique sera fait et permettra d'avoir une vision plus claire sur cette question.

Natalie Gandais précise qu'il existe actuellement dans le centre-ville des parkings qui sont en sous-occupation chronique en raison de leur manque de sécurité et qui ne sont pas véritablement accessibles au public. Un travail sur la sécurisation de ces parkings est donc en cours. Une réflexion est également en cours sur le stationnement payant, le stationnement résidentiel, etc. qui fera l'objet d'une réunion thématique au même titre que celles prévues sur l'habitat, l'environnement et les espaces verts, la lutte contre les marchands de sommeil, les circulations douces et la place des femmes dans l'espace public.

Monsieur le Maire ajoute que la réflexion sur le stationnement consiste également à chercher à mettre en place pour les jours de marché (mercredi et samedi) un système de places gratuites pour 30 minutes ou 1h de manière à attirer la population. Une étude est également en cours dans le centre-ville pour permettre le déplacement des modes de circulation douce en imposant une réduction de la vitesse à 30 km/h rue Lebigot et Jaurès et en supprimant le double stationnement.

- *Villejuif dispose depuis plusieurs années de places réservées aux handicapés. C'est très bien mais régulièrement ces places sont occupées par des véhicules qui n'ont pas de macarons. Est-ce que la loi va être respectée sur ce point ?*

Monsieur le Maire explique que les seules vraies places handicapées sont celles qui ont été aménagées devant la mairie. Concernant les autres places dites handicapées, l'objectif sera donc dans un premier temps de rénover les places qui existent pour en faire de véritables places et il faudra également verbaliser.

- *Rue Victor Hugo, les voitures roulent très vite il y a eu plusieurs accidents, est-ce que vous comptez requalifier ces rues du centre-ville pour permettre aux piétons de marcher en sécurité et aux résidents de ne pas avoir leur véhicule dégradé le matin ?*

Monsieur le Maire indique que la volonté de la municipalité au-delà de certains grands axes est d'instaurer la circulation douce partout avec une circulation à 30 km/h. La rapidité de mise en place de ces aménagements dépendra du budget de l'Agglomération qui sera attribué à la Ville.

- *Est-ce qu'à l'occasion de la révision du PLU, le plan de circulation de la ville va être revu en prenant aussi en compte la circulation et le stationnement des vélos ?*

- *J'ai testé la piste cyclable de la RD7 juste à la sortie du tram, mais c'est impossible de circuler car la piste est complètement encombrée par les voitures garées au milieu.*



Stéphane Lerays explique que le plan de circulation est un document différent du PLU, toutefois la révision du PLU peut être l'occasion de réfléchir à la question.

Natalie Gandais ajoute qu'un bureau d'études spécialisé dans les circulations à vélos est chargé de réaliser une étude visant à rendre la ville entièrement cyclable pour permettre un déplacement plus facile pour les vélos, poussettes, personnes handicapées, piétons, etc. En janvier une réunion aura lieu pour les usagers du vélo, les personnes qui le souhaitent peuvent se manifester pour être informées sur cette thématique spécifique.

Monsieur le Maire précise que la gestion de la RD7 qui est effectivement impraticable dépend du Conseil général et non de la ville. Il y a toutefois beaucoup d'incivilités qui peuvent et qui seront verbalisées.

- En ce qui concerne la possibilité de faire des traversées piétonnes au niveau des hôpitaux, est-ce que la situation a progressé ?

Natalie Gandais explique que la traversée de l'hôpital Paul Guiraud n'est plus d'actualité car cette disposition ne convient pas au fonctionnement de l'hôpital. Un raccourci piéton par le cimetière est toutefois en cours de réflexion. Concernant l'autre hôpital la question n'a pas encore été abordée.

- **Remarques diverses**

- Est-ce que vous avez réfléchi à la question de l'éclairage public dans la rue Vaillant-Couturier et autour du monoprix ? On n'y voit absolument rien le soir.

Monsieur le Maire explique qu'un plan d'élagage va être mis en place car le premier problème de l'absence d'éclairage au niveau du monoprix est la présence des arbres. Un projet existe par ailleurs à l'échelle de l'agglomération et consiste à remplacer 40% des lampes actuelles par des LED d'ici les 5 prochaines années ce qui permettra un meilleur éclairage et des économies d'énergie. L'enjeu pour Villejuif est maintenant d'identifier les quartiers qui vont bénéficier en priorité de cette mesure.

- Dans le PLU il y a un document qui doit être porté à la connaissance du public et qui concerne la localisation des zones inondables. Il s'agit du schéma directeur d'aménagement du territoire. Il doit être à la portée de tout le monde. Mais s'il n'y a pas de zone inondable on peut construire comme on veut.

Stéphane Lerays signale qu'il n'y a pas de plan de prévention des risques inondation à Villejuif mais tous les risques identifiés seront évidemment pris en compte dans le document et ce dernier sera public.

- La ligne 14 sera une ligne automatique. Il doit donc y avoir une sortie d'urgence et cela me préoccupe car si nous sommes dans un secteur non inondable nous avons tout de même des nappes phréatiques et du gypse.



5. Remarques écrites des participants

- Serait-il possible d'améliorer la circulation des piétons depuis l'entrée de l'hôpital Paul Brousse vers la station de métro Paul Vaillant Couturier (panneaux d'affichage, signalétiques, tours d'arbres sans grille) ? De même difficulté pour circuler à pied devant la boulangerie au carrefour avenue PVC et Jean Jaurès.
- Villejuif est déjà largement un territoire « servant » : château d'eau, hôpitaux, etc. La ville doit-elle accueillir une aire de nomades qui relève de la communauté d'agglomération ? Par ailleurs la mosquée des musulmans du Val de Brière ne peut-elle pas trouver sa place à Cachan ou à Fresnes ?
- Afin de rendre plus accessible le centre-ville et développer l'attractivité commerçante pourquoi ne pas augmenter la fréquence du passage du V7 (par exemple au moins chaque demi-heure ce qui revient à la doubler) ?
- A quand la réouverture d'une boucherie « classique » en centre-ville ? Pourquoi pas aussi des ateliers d'artistes, des galeries voire un musée (modeste) ?
- Depuis deux ans, sur le chemin de la coulée verte un certain nombre de jardiniers continuent de maintenir des fils de barbelés près de la voie publique. Si un enfant en bas âge se blesse qui portera la responsabilité ? Le Maire ou l'association des jardins familiaux ?
- Est-il prévu une zone 30 dans les rues Raspail et Victor Hugo ? Vitesse excessive dans cette dernière en ligne droite.
- Le panneau d'impasse dans l'entrée de la ruelle aux puits n'est pas très visible, bien des conducteurs sont ensuite obligés de faire demi-tour au bout de la rue.
- Quelle destinée pour l'immeuble 2 place de l'église, son terrain et la zone autour ? Celle-ci fait tache dans un « cœur de ville au charme provincial ». Sa laideur, son sinistre et son insécurité (notamment la nuit) sont on ne peut plus pénibles. M. Carvalho m'avait annoncé une décision en décembre.
- Quelle association effective des riverains au paysage futur ?
- Le sentier Karl Liebknecht doit être éclairé. Il y a des agressions dans ce secteur.
- Pensez-vous revoir la physionomie des immeubles de grande hauteur sur la rue Lebigot (immeuble vert et marron) ?
- Rue Victor Hugo, pensez-vous mettre en place des ralentisseurs comme il en a été mis un peu partout dans les rues à sens unique ?
- Quand le parking de 10 voitures maximums sera-t-il libéré pour mettre en évidence l'église Saint Cyr, monument historique du XIIe siècle ? Le triangle médiathèque/ église / Mairie aurait un effet de qualité. Voir cas identique Maisons-Alfort.
- Le PLU 2013 fait référence à 40% de logements financés par un prêt aidé de l'Etat je n'ai pas trouvé de référence logements sociaux par ailleurs, j'aimerais que l'on m'aide sur ce point. M. Lipietz lors de l'enquête publique PLU 2013 fait référence aux couples divorcés et à la garde des enfants, pourquoi pas, mais une question également en rapport avec le logement est le problème des personnes âgées, qui ne peuvent, compte tenu de leurs maigres moyens, répondre aux critères de logement exigés par les bailleurs privés pour répondre à cette demande. Des villes progressistes ont mis en place des résidences dites SOLEIL ceci consiste à réserver des logements en RDC pour les personnes âgées ou handicapées en complément une structure municipale dite intergénérationnelle permet de ne pas faire la ségrégation en fonction de l'âge.



- La commissaire enquêtrice a classé par thème les observations des citoyens, une réponse avait été apportée par la Ville est-il possible de se référer à cette classification pour mieux cerner les évolutions apportées à ce PLU 2014 ?

LES CONTRIBUTIONS ECRITES

- **Réunion du mercredi 5 novembre dans le quartier Guipons**

En ce qui concerne le fait de « rendre la ville facile aux piétons et aux cyclistes », dans les quartiers Pasteur et Guipons la piste cyclable est dangereuse car peu visible et très souvent encombrée de motos, voitures, déchets, etc. Quelles sont les solutions possibles ? Il est proposé de rendre la piste cyclable sur la RD7 réaménagée par un meilleur marquage au sol. Ce point sera vu avec les services du Conseil général.

La hauteur des bureaux LCL est trop élevée. De plus ni panneaux solaires, ni géothermie n'ont été utilisés, c'est dommage ! La hauteur des bureaux du LCL a été étudiée dans le cadre des précédents mandats pour l'accueil de 3000 salariés. Dans l'avenir, nous souhaitons des hauteurs moins importantes. Pour ce qui est des panneaux photovoltaïques, la municipalité n'a aucun moyen d'imposer la pose de ces panneaux dans le règlement mais on peut cependant les encourager. Une réunion dédiée à la thématique de l'environnement sera organisée au mois de mars. Concernant la géothermie, le réseau n'était pas suffisamment développé en 2008 pour permettre le raccordement. Avec la création d'un nouveau puits de géothermie, rue Jean-Baptiste Baudin, ce seront l'équivalent de 18 000 logements qui pourront être raccordés au réseau.

A ce jour il n'y a, à ma connaissance, qu'une seule piste cyclable à Villejuif, celle de la RD7. Il manque donc des pistes sur les axes Est-ouest. Effectivement, il y a peu de rues adaptées au vélo sur Villejuif et notamment dans le sens Est-Ouest mais les vélos peuvent emprunter les rues Ambroise Croizat, Paul Vaillant Couturier ou l'avenue de la république au même titre que les voitures. Pour remédier à ce manque, la nouvelle municipalité a missionné un consultant spécialisé, Monsieur Hans Kremers, pour une « étude de cyclabilité » dont les conclusions devraient être livrées en mars et seront rendues publiques.

La rampe de la RD7 est une très grosse « verrue » dans le paysage urbain. Monsieur le Maire a récemment rencontré le président du Conseil général du Val-de-Marne, qui lui a indiqué que le département ne pouvait pas prendre en charge rapidement la suppression des rampes. Monsieur le Maire a demandé qu'on réalise des aménagements de manière à améliorer l'aspect et la sécurité de ce secteur de la RD7.

Pour embellir la ville il y a beaucoup à faire mais on pourrait déjà commencer par supprimer le parking au pied de l'Eglise Saint-Cyr-Sainte-Julitte. Un travail général de réaménagement des espaces publics du Centre-Ville va être engagé.

Embellir la ville c'est la rendre attractive. On ne peut qu'adhérer à cette remarque, et c'est l'un des objectifs majeurs de la nouvelle municipalité.

Il serait sécurisant de mettre un feu tricolore au croisement des rues Sacco Vanzetti et René Thibert, car nos chères têtes blondes sont en danger, ainsi que les piétons. Même remarque pour le croisement des rues Sacco Vanzetti et Ambroise Croizat. Cet aménagement est très couteux et les finances de la ville ne permettent pour l'instant pas de le réaliser. Il faut cependant noter la présence d'agents aux heures de sorties d'école et la sécurisation de la rue Ambroise-Croizat a également été réalisée.

On aimerait un peu de verdure dans ce quartier dit le quartier des bourgeois. Nous ne considérons pas les secteurs pavillonnaires comme des secteurs privilégiés. Leurs habitants ont droit à la sécurité et à la propreté. Les règles du PLU prévoient le maintien et le développement des espaces verts de pleine terre dans les propriétés privées et nous étudierons toute opportunité qui se présentera d'aménager de petits espaces verts de proximité.

Avec un nouveau bâtiment pour étudiant, construit en tenant compte des désirs de l'association de quartier, je propose que sur la petite place ronde devant l'école au bout de la rue Jean-Jacques Rousseau soit installée une table de plantation pour aromates avec l'aide des habitants et des enfants et avec apport de plantes pour les particuliers. Nous sommes favorables à ce que l'association de quartier qui a grandement contribué à l'amélioration du projet de résidence étudiante dans son contact avec la zone pavillonnaire, anime autour de ce site un petit projet d'atelier participatif.

-Quid de la préservation de la biodiversité animale et végétale au sein des espaces verts privés et publics et de la prolifération d'animaux domestiques devenus sauvages (chats, perruches) nuisant à l'équilibre des espèces sauvages (hérissons, belettes, insectes rares ...) ? Les écosystèmes en milieu urbain ont évolué en fonction des apports d'espèces exogènes, parfois invasives. Par exemple, nous observons depuis quelques années la multiplication des perruches qui présentent un danger pour les espèces autochtones. Pour ce qui est des animaux égarés, le service hygiène et sécurité de la Ville fait intervenir les entreprises compétentes lorsque des problèmes sont signalés. En outre, à Villejuif, le service Hygiène et Sécurité n'a pas de problématiques de perruches pour le moment.

Est-il prévu ou envisageable pour des questions d'esthétisme dans les zones pavillonnaires d'enterrer les réseaux électrique et téléphone ? Un plan Haut débit numérique est-il envisagé avec la mise en place de la fibre optique ? Des travaux d'électricité, de raccordement au câble et d'éclairage public sont en cours ou vont être effectués en 2015, en collaboration avec la CAVB et le SIPPAREC. Ils concernent la rue Jean-Jacques Rousseau, l'allée des Fleuris, la rue des Villas.

Villejuif étant en partie construit sur d'anciennes carrières (fragiles), est-il prévu un état des lieux et des consolidations de celles-ci ? La carte des carrières, réalisée par l'Inspection générale des carrières, sera mise en ligne sur le site Internet de la ville. Les demandeurs de permis de construire et de déclarations préalables ont obligation de consulter les services de l'IGC s'ils se situent à l'intérieur du périmètre.

La période de concertation proposée se déroule en Novembre et Décembre 2014 avec une restitution en réunion publique en janvier 2015. 8 réunions sont prévues de 19h30 à 21h30 soit 16 heures. La concertation pour l'élaboration du PLU précédent s'est déroulé de septembre 2010 à septembre 2011, soit 1 an. Le délai imparti à la concertation n'est-il pas un peu court, compte tenu des enjeux ? Nous informons que la révision, actuellement en cours, vise essentiellement une mise à jour du PLU au regard des nouvelles orientations municipales, en particulier concernant la question des formes urbaines et d'une meilleure mixité sociale. La concertation se déroulera en deux temps : la période actuellement en cours puis une seconde au cours du premier semestre, lorsque les nouvelles règles auront été rédigées.

Dans le VNV n°189 de novembre 2014, sont annoncées deux réunions, dont la seconde permettant d'engager le débat sur la base des propositions de l'équipe, s'agit-il de la réunion publique de restitution en janvier 2015 ? Le débat qui doit avoir lieu au conseil municipal du 3 février portera sur les nouvelles orientations et



le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Nous prévoyons préalablement une réunion publique de restitution de ces orientations courant janvier.

Dans le VNV n°186 de juillet 2014, vous déclarez que l'objectif de la municipalité était de maîtriser l'augmentation de la population soit 60 000 habitants en 2030. Dans le VNV n°189 de novembre 2014, Monsieur le Maire se félicite de la construction de 2 900 logements sur Campus Grand Parc. Cette population de 10 000 chercheurs sont grassement payés et vont pouvoir accéder à la propriété, on peut s'en réjouir, mais quel sera donc le nombre d'habitants en 2030 ? Il n'est pas juste de penser que les chercheurs sont des nantis, ils participent à la richesse de notre ville et contribuent utilement au développement économique de notre pays. Nous souhaitons accueillir cette richesse pour améliorer l'avenir de notre ville. Pour accueillir cette population il faut construire des logements diversifiés mais aussi des équipements et nous travaillons activement à améliorer le réseau d'équipements de la ville (scolaires, petite enfance, sportifs, etc...).

L'ensemble des documents constituant l'ancien PLU sont-ils à mettre à la poubelle ? Dans le cas contraire, quels documents seront modifiés, conservés en l'état ou remplacés ? Ceci étant le sujet de la concertation. La présente révision est plus une mise à jour du PLU existant qu'une refonte totale.

La question du stationnement est en partie traitée dans le PLU, mais les questions de sécurité en sont absentes : de quel PLU parle-t-on ? La loi Alur rend désormais obligatoire un inventaire du stationnement public. Ce travail figurera donc au PLU révisé. La sécurité ne relève pas des règles d'urbanisme, mais correspond à un des tous premiers objectifs de la nouvelle municipalité avec la création d'une police municipale, et le développement de la vidéosurveillance.

La loi Alur a supprimé le Cos mais le PLU actuel n'y fait pas non plus référence. Cette suppression a-t-elle pour objectif d'optimiser la densification des tissus pavillonnaires ? Dans le PLU en révision, le COS n'a été conservé que pour les zones UC (pavillonnaires) à 0,80. L'adoption de la loi Alur a pour effet de supprimer ce Cos de facto. Nous recherchons le moyen de maintenir le caractère pavillonnaire de ces quartiers par la combinaison des autres règles.

L'enquête publique est riche de 400 observations et le commissaire enquêteur les a classées en 28 thèmes, il faudrait les discuter et les évaluer pendant la concertation grâce à la connaissance très fine qu'ont les habitants de leur territoire. L'enquête publique, qui s'est déroulée l'année dernière sur l'ancien PLU a été un moment fort de démocratie, a relevé les faiblesses de l'ancien PLU, en particulier sur l'adéquation entre constructions neuves et équipements publics et les secteurs de transition entre zone de densité et les secteurs pavillonnaires. Pour la nouvelle municipalité, cette enquête publique constituera un point d'appui au futur PLU.

Le PLU en révision générale est assorti d'un sursis à statuer (article L111-7 et suivants du code de l'urbanisme). En l'espèce, si les contradictions « entre le futur PLU et le projet sont facilement relevées à la date à laquelle l'autorisation d'urbanisme doit être délivrée, un sursis à statuer doit être impérativement opposé sous peine d'erreur manifeste d'appréciation (Conseil d'État n°347458 du 26/12/2012) ». Mais quel est le document réglementaire opposable aux tiers valable pour l'instruction des permis de construire à ce jour ? Nous opposerons le sursis à statuer à tout projet entrant en contradiction avec les orientations que nous souhaitons développer dans le futur PLU, en particulier les hauteurs excessives et/ou une insertion urbaine insuffisamment travaillée. C'est le principe de l'urbanisme négocié qui prévaut aujourd'hui dans nos rapports avec les promoteurs immobiliers et les porteurs de projet.



Le bureau d'étude Ville Ouverte a une connaissance certaine de la Ville de Rosny-sous-Bois, dirigée longtemps par Monsieur Claude Pernes, par ailleurs président de l'AMF, je pense que cette expérience saura profiter à la ville de Villejuif. Le bureau d'études a été choisi eu égard à son expérience dans des communes comparables à Villejuif, sans parti pris pour l'orientation politique des communes dans lesquelles il a travaillé.

- **Réunion du mercredi 12 novembre dans le quartier Monts-Cuchets**

Pouvez-vous poser un ralentisseur rue de Castel ? Ce dispositif est en cours d'étude par les services de l'agglomération du Val de Bièvre. Il devra être mis en cohérence avec les futurs aménagements cyclables.

Il faudrait permettre aux pavillons plus petits des règles moins contraignantes que pour les grands en termes d'agrandissement. Le but étant de permettre aux jeunes familles de rester à Villejuif en adaptant leur habitation aux besoins de la famille. La municipalité a à cœur de trouver des règles permettant d'une part de permettre aux familles qui le souhaitent de bénéficier d'une pièce en plus, tout en évitant d'autre part le développement des marchands de sommeil. Cet équilibre nécessite un travail fin qui sera réalisé par le bureau d'études en charge de la révision du PLU. Le projet de règlement fera naturellement l'objet d'un autre cycle de concertations, au printemps prochain, avec les Villejuifois dans les quartiers.

Nous habitons rue Jean-Baptiste Baudin dans un cœur d'îlot vert (depuis le nouveau PLU appliqué en janvier 2014). Je souhaite savoir s'il y aura des modifications du zonage de cette rue ? Si oui, lesquelles ? Pour l'heure, étant donné que nous ne sommes pas encore en phase de révision du règlement et du plan de zonage, la délimitation des cœurs d'îlots verts n'est pas encore spécifiquement abordée. Ce point fera l'objet d'une réunion spécifique sur l'environnement et les espaces verts au printemps prochain.

Quelles solutions pour le problème très délicat devant le conservatoire de musique et l'école de danse ? Ne faudrait-il pas un dépose-minute comme devant les gares ? Cette possibilité pourrait en effet faire l'objet d'une étude spécifique sur le stationnement qu'il faudrait élargir à l'échelle de toute la commune. Une réflexion est en cours à ce sujet, menée par les services de la ville et Monsieur Carvalho, Maire adjoint en charge des questions de sécurité et de stationnement.

- **Réunion du vendredi 14 novembre dans le Quartier Sud**

Que pensez-vous faire au niveau du carrefour avenue Stalingrad/ rue du 11 novembre ? Une maison est murée depuis 2 ans. Il n'y a pour le moment aucun projet défini et arrêté sur cette parcelle.

Quid du projet de construction d'une école privée qui me semble nécessaire à Villejuif. Il est temps de réagir. Nos enfants sont obligés d'aller à Paris ou au Kremlin-Bicêtre pour suivre une scolarité « normale » à partir du collège. Des discussions sont actuellement en cours entre le Monsieur le Maire et l'évêché de Créteil pour implanter soit une école primaire soit un lycée polyvalent (sections générales et techniques), spécialisé dans la filière sanitaire et médico-sociale.

Comment seront respectés les objectifs de logements inscrits au CDT si vous modifiez de manière importante le nombre de logements dans les ZAC ? Les objectifs de logements sur la ZAC Campus Grand Parc sont de 2900 logements, à quoi s'ajoute la promotion immobilière dans le diffus, de sorte que sur le mandat il est prévu environ 4 500 logements. Ce chiffre a fait l'objet d'une discussion entre le Maire et le Préfet.

Campus Grand Parc déclaré OIN, cela signifie-t-il que les règles d'urbanisme qui s'y appliqueront seront dérogatoires par rapport au PLU ? Si la municipalité souhaite voter la révision du PLU avant le premier janvier 2016, date de création de la métropole du grand Paris, c'est pour se doter de règles décidées avec les Villejuifois et pour les Villejuifois. L'objectif est de pouvoir présenter à l'État un PLU cohérent et adapté à la Ville que veulent les élus et la population.

Que comptez-vous faire comme travaux au niveau du sens giratoire qui se trouve à la limite avec L'Hay-les-Roses et dans combien de temps ? Nous sommes dans une zone d'expropriation. L'arrivée en 2024 de la future gare de la ligne 14 du métro, « quatre communes », nécessitera des travaux d'aménagement et de voirie mais pour le moment aucun calendrier n'a été défini.

Où vont être relogés les locataires de la rue Armand Gouret ? Vers Quelle date ? Pour l'heure, aucun calendrier relatif à la démolition d'Armand Gouret n'a été défini. C'est un travail spécifique, qui nécessitera la mise en place d'une Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) pour reloger les familles.

J'ai un terrain au 22 rue Sainte Colombe qui était constructible et maintenant il ne l'est plus ce qui pose problème pour le vendre car j'ai un acheteur qui veut construire. Merci de votre aide. Un courrier à la signature de Madame Gandais a été envoyé début novembre à ce sujet.

- **Réunion du 19 novembre dans le Quartier Hautes Bruyères**

Quel sera le pourcentage de logements sociaux sur la Zac Campus Grand Parc ? Des discussions sont actuellement en cours entre la ville de Villejuif et la CAVB pour modifier le taux initial de 40% afin de le rendre plus en adéquation avec les objectifs de la nouvelle municipalité.

Pour les circulations vers la ligne 14-15, peut-on faire un télésiège au travers/au-dessus du parc ? Un télésiège de quatre places serait plus rapide et diminuerait le nombre de bus et de voiture. Il n'est pas prévu de mettre en place l'équivalent du Téléval, ce projet de transport urbain par câble reliant la station terminus Pointe du Lac de la ligne 8 du métro de Paris à Villeneuve-Saint-Georges.

D'anciens tracés de préemption de plus de 50 ans sont toujours présents sur le cadastre alors qu'ils ne sont plus ou très difficilement applicables. Par exemple dans la rue Edouard Vaillant (coté centre) ou des constructions empiètent carrément dessus. Une pétition signée par la quasi-totalité des habitants concernés pour les supprimer a été envoyée lors de l'ancienne concertation, avant les élections et a été complètement ignorée (aucune réponse). Va-t-on revoir ces anciennes préemptions hors d'actualité ? Des emplacements réservés pour élargissement de voirie ont été maintenus dans le PLU, adopté en décembre 2013 et, ce, pour anticiper la création de Campus Grand Parc. Afin de relier plus facilement ce nouveau morceau de ville au Centre-ville et permettre aux piétons, aux cycles, aux voitures et aux bus de circuler aisément, il sera donc prévu d'élargir à la fois la voirie et les trottoirs. Il est donc souhaité le maintien de ces emplacements de voirie.

M. le Maire propose d'agrandir les logements sociaux dans le cadre d'une rénovation mais va-t-on construire de nouveaux logements pour accueillir les habitants qui vont forcément être expulsés (car plus de mètre carré pour un appartement ça fait moins d'appartements). Les prix seront-ils maîtrisés ? Des programmes d'accession sociale à la propriété et de logements avec des prix maîtrisés pour permettre un meilleur parcours résidentiel seront construits. D'ores et déjà des projets sont en cours de construction (comme les 36 logements en PSLA dans la rue de Rome par exemple).

Comment allez-vous travailler/ vous appuyer sur la vie associative du quartier pour définir, avec les habitants, les futurs projets du quartier ? Force est de constater que la réunion de ce soir ne compte pas beaucoup d'habitants du quartier (0.1% de participation). La question de la participation de toutes les franges de la population, et pas uniquement les riverains les plus directement intéressés ou concernés par les projets, est une question très complexe. Cependant, les quatre premières réunions du PLU ont à chaque fois réuni entre 50 et 100 personnes et dénotent d'une participation conséquente.

Qu'avez-vous prévu de réaliser derrière l'école ? Il n'y a pour l'instant pas encore de projet arrêté.

Que vont devenir les locataires du foyer ? Des discussions sont actuellement en cours pour la construction d'un site de desserrement du foyer ADOMA en lieu et place de l'actuel foyer qui serait ainsi, dans cette configuration, démoli.

L'intérêt de Campus Grand Parc pour les jeunes du quartier en dehors des emplois précaires (style Macdo), un centre d'apprentissage aux métiers de la santé. Un des objectifs de Campus Grand Parc, en lien avec la Vallée



Révision du Plan Local d'Urbanisme de Villejuif



Scientifique de la Bièvre, est de faire de ce secteur un pôle d'excellence universitaire et scientifique sur les métiers liés à la santé et aux biotechnologies médicales.

Avec le redécoupage des quartiers maintenant le quartier Pinel-Camille Desmoulins fait partie des Haute Bruyères mais je crois que nous n'avons rien à faire avec ce quartier, nous sommes plus avec le 8mai. La preuve, les questions posées aujourd'hui ne nous concernaient pas. Est-ce que la rue du docteur Pinel est amenée à être expropriée ? Aucune rue n'est amenée à être expropriée dans son intégralité. Le périmètre de la ZAC Campus Grand Parc a été arrêté par la communauté d'agglomération.

Quelle implantation pour les 2 900 logements par rapport aux derrières des pavillons de la rue Pinel ? Un cycle de réunions spécifiques d'informations aux riverains concernés sur Campus Grand Parc sera lancé lorsque la ZAC entrera dans sa phase opérationnelle, et que les premiers permis de construire auront été déposés.

- **Réunion du 26 novembre dans le quartier Lion d'Or**

Au rez-de-chaussée de la future construction, sur le terrain « Mollicone », seriez-vous intéressés par un cabinet médical ? La nouvelle programmation dans l'opération Aragon n'étant pas encore arrêtée, il est donc prématuré d'apporter une réponse dans l'immédiat même si, dans un contexte de pénurie de médecins notamment à Paris, un cabinet médical serait d'une grande utilité pour les Villejuifois.

La suppression du COS permet-elle de régulariser la superficie des petits pavillons des années 1930 qui ont des extensions très anciennes non intégrées dans la surface des maisons ? Non, cette suppression ne permet en aucune manière de régulariser. Tout travaux doit faire l'objet d'une autorisation préalable, autorisation qui ne sera délivrée qu'à condition de respecter les seize règles du PLU.

Est-il prévu de mettre en place une collecte de déchets verts ? La collecte des déchets verts est de la compétence de la CAVB. Pour l'heure, il n'y a pas de projet sur Villejuif compte tenu du coût élevé et de l'impact environnemental des collectes. Le compostage est favorisé car moins couteux et plus écologique.

Je suis cycliste et je suis d'accord pour participer à la concertation sur la circulation des vélos. Il faut dans ce cas s'inscrire, pour participer à la démarche, en envoyant un mail à l'adresse PLU2014@villejuif.fr. Le service de l'urbanisme fera suivre les coordonnées (nom, prénom, mail et téléphone) au bureau d'études en charge du plan vélo.

Accessibilité des personnes handicapées (en fauteuil roulant) / circulation dans la ville / services publics notamment poste et théâtre. Une loi votée en 2005 rend obligatoire, d'ici le 1er janvier 2015, l'accessibilité de tous les établissements recevant du public aux personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite. Cette mesure concerne les établissements privés (hôtels, restaurants, salles de spectacle, etc.) comme publics (écoles, gymnases, mairie, salle des fêtes). La nouvelle municipalité a d'ores et déjà initié une démarche de mise en conformité avec la loi à travers notamment la mise en place d'un ascenseur à l'accueil central de la Mairie. Il faut cependant savoir que ces travaux de mise aux normes ont bien évident un coût qu'il s'agit de répercuter dans le temps sans augmentation d'impôts locaux.

Y aura-t-il un maintien d'un théâtre et d'un cinéma municipaux même si des exploitants privés vont intervenir dans les futures zones commerciales ? Quelle est la volonté de la Mairie ? Quels sont les moyens ? Comment faire pour garder notre richesse de cinémas art et essai locaux (Villejuif, L'Haÿ-Les-Roses, Chevilly-Larue) et éviter qu'il se passe la même chose qu'à Paris (disparition des cinémas de quartier et uniquement des complexes de gros exploitants avec des tarifs prohibitifs de 11 à 14 euros la séance) ? Il faut préserver les tarifs actuels à moins de 7 euros et la programmation de qualité. La volonté de la municipalité est de proposer une large palette de choix en matière culturelle. La construction d'un complexe privé sur la RD7 au niveau du Carrefour Villejuif 7 n'entre pas en concurrence avec l'offre municipale du Centre-Ville. Les deux logiques sont complémentaires comme le montre par exemple la ville limitrophe d'Ivry-sur-Seine où coexistent à la fois un complexe Pathé près de la Seine et un cinéma municipale, le Luxy.

Aménagement du sentier des Vaux de Rome, stationnement anarchique, pose de plots devant les pavillons : il faut aligner la maison 6 pour faire un trottoir et interdire aux voitures de stationner sur les trottoirs du début



du sentier. Concernant le sentier des Vaux de Rome, une demande d'étude a été faite auprès de la CAVB pour revoir l'aménagement de ces trottoirs

Il faudra mettre face à leurs responsabilités les organismes sociaux (OGF) par rapport à la sécurité des locataires. La ville est en train d'élaborer une charte des bailleurs qui abordera notamment les questions de sécurité.

Peut-on transformer une ZAC en Eco-quartier ? Une démarche d'écoquartier doit prendre en considération des exigences environnementales ambitieuses qui passent par l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, le plus souvent), par une meilleure gestion des déplacements en incitant à utiliser les transports doux (transports en commun, vélo, marche à pied) et à limiter l'usage de la voiture, par une réduction des consommations d'eau (récupération des eaux pluviales par exemple), par une limitation de la production de déchets (à travers une collecte sélective des déchets), ou encore par une attention soutenue aux matériaux constructifs. Tous ces éléments seront rendus possibles dans le prochain règlement du PLU. Une ZAC peut obtenir le label écoquartier à condition d'inscrire des prescriptions environnementales contraignantes dans le cahier des charges lors de la création d'une ZAC.

Premier souhait pour la ZAC Aragon : un immeuble avec un rez-de-chaussée adapté, aménagé pour les personnes handicapées, des petits studios pour les célibataires, des plus grands pour les couples avec enfants et quelques-uns aménagés pour personnes un peu âgées (comme à Chevilly-Larue). La programmation sur l'opération Aragon prévoit 45 000 m² de programmation tertiaire et environ 250 logements en accession à la propriété. Les logements respecteront naturellement la loi sur le handicap et proposeront des typologies de tailles d'appartements diversifiées.

Transformer les jardins des maisons murées en jardins partagés ou les prêter aux associations. Ce projet devra être mis en débat, par exemple, au sein des conseils citoyens. Il faut savoir que des nouveaux jardins familiaux existent depuis deux ans près de la résidence des « Roses Rouges » à Villejuif et qu'ils sont très prisés. Par ailleurs, dans le parc départemental des Hautes-Bruyères, ce sont 85 parcelles qui sont réservées à la pratique du jardinage.

Aménager les parcs pour les rendre plus conviviaux : tables en palettes de chantier, petites armoires à livres sur socles (livre enfants, adultes, revues). Il faut aussi des espaces publics plus conviviaux, ce serait une bonne prévention contre la délinquance (par exemple avec des ateliers de rues). Ces pistes d'amélioration intéressantes, mais qui dépassent le strict cadre du Plan Local d'Urbanisme, devront être débattues dans le cadre des conseils citoyens.

Allez-vous construire une zone de logements sociaux face au grand réservoir dans la zone verte ? (Paris, Villejuif). Des logements diversifiés (accession libre, locatif social et accession sociale) sont prévus dans certains secteurs de la ZAC Campus Grand Parc mais leur localisation précise n'est pas fixée à ce jour.

Prévoyez-vous un gardiennage du sentier Lénine ? (Villejuif Nord) Concernant le passage Lénine celui-ci est privé.

Prévoyez-vous faire un parc dans la zone verte au fond des terrains rue Sacco Vanzetti vers le n°80 ? Pensez-vous faire un parc sur le terrain vert entre le quartier Barmont Haut et la rue de Paris ? Dans le cadre de la ZAC Campus Grand Parc, et pour compenser la parcelle du parc des Hautes Bruyères qui sera utilisée pour



implanter la future gare IGR, un espace vert situé près des terrains des Maraîchers sera restitué, afin de permettre une véritable coulée verte allant d'Arcueil à Vitry-sur-Seine. Par ailleurs, nous étudierons toute opportunité qui se présentera d'aménager de petits espaces verts de proximité.

Pensez-vous sécuriser les pistes cyclables par les trottoirs bas (taille bateau) ? Cette solution sera traitée dans le cadre de l'avis global sur les aménagements, formulé par le bureau d'études en charge de l'étude « cyclabilité ».

Il est regrettable que les réunions de concertation précédentes ne fassent pas l'objet d'un compte rendu détaillé. Tous les comptes-rendus sont mis en ligne sur le site Internet avec les réponses de la mairie comme vous pouvez le constater.

Tous les éléments de projets concernant l'ensemble de la ville doivent être débattus dans le cadre de la concertation limitée à 2 heures par quartier dont hélas plus d'une heure se transforme en réunion de quartier qui me semble étrangère à la concertation sur le PLU. S'il est vrai qu'une concertation sur le PLU devrait théoriquement aborder uniquement les questions relatives à l'aménagement, au devenir urbain de la ville et au droit des sols, il n'est pas anormal que des riverains d'un quartier spécifique posent les questions du quotidien qui les préoccupent.

L'ordre du jour devrait se référer à l'expression des Villejuifois lors de l'enquête publique qui a recueilli 500 avis émis par plus de 100 personnes. Le commissaire enquêteur les a classés en 28 thèmes qui devraient servir de support à la concertation. Le rapport du commissaire, disponible en ligne sur le site de la ville, sera transmis au bureau d'études en charge de la révision du PLU.

Sur le site de la Ville il est écrit « Urbanisme et grands projets : le PADD feuille de route voté en 2011... », faut-il penser que le PADD n'entre pas dans la révision du PLU ? Le PADD correspondant aux nouvelles orientations sera débattu au Conseil municipal de février prochain. Mais d'ores et déjà, il est demandé aux promoteurs immobiliers de se mettre en conformité avec les objectifs inscrits dans la délibération du 13 juin 2014.

Le journal de la ville de septembre (VNV n°187) énonce en page 14 et 15 « des logements de qualité pour tous, depuis plusieurs mois Villejuif change de visage » les projets cités, portés par l'ancienne municipalité semblent vous enchanter. Si la construction immobilière, comme tout processus dynamique, ne s'arrête jamais, il faut savoir qu'il faut en moyenne deux ans entre le démarrage d'un chantier et l'achèvement des travaux. Il n'est donc pas anormal que sortent en 2014 des projets dont les permis de construire ont été délivrés en 2012. Si la nouvelle municipalité souhaite en effet modifier des éléments du PLU actuel relatifs notamment aux hauteurs excessives et au taux affiché de 40% de logements sociaux, elle n'entend pour autant pas freiner la constructibilité mais simplement la maîtriser et la doter d'exigences de qualité sur une mixité sociale affinée, l'architecture, l'insertion dans le tissu environnant, le choix des matériaux.

Une question simple se pose : quels sont les objets de la révision du PLU et pourquoi une simili concertation quand on connaît les orientations décidées par vous mais sans nous les Villejuifois ? Construire l'avenir de Villejuif est un débat ouvert, veillons à être respectés. La révision du PLU s'effectue pour deux raisons essentielles. D'une part, se mettre en conformité avec les dispositions réglementaires de la loi ALUR (qui supprime le COS et oblige la commune à produire des données sur le stationnement public existant) et

d'autre part réviser deux points majeurs qui ont soulevé des remarques importantes lors de l'enquête publique en 2013, à savoir la question des grandes hauteurs et la recherche d'une meilleure mixité sociale.

- **Réunion du mercredi 03 décembre dans le quartier Paul Éluard**

On parle de démocratie participative : « rien ne se fera sans vous ». Au-delà d'un effet d'annonce, une ville se vit au quotidien, je m'étonne du peu de moyens de communication offerts aux citoyens de Villejuif pour s'exprimer : absence de forum, pas de retour sur l'expression des citoyens. Durant la campagne électorale, les sites ont fleuri ce qui laisse à penser que la non mise en place d'un forum citoyen repose sur un manque de volonté, alors de grâce, donnez-nous la parole. Je rappelle les sujets de compétence qui nous ont été dévolus : urbanisme, transport, éducation, équipements, logements... Nous sommes les experts. L'article 4 de la délibération du 13 juin 2014 a fixé les modalités de la concertation de la façon suivante :

- Une ou plusieurs expositions sur le PLU.
- Une ou plusieurs publications adressées au Villejuifois portant sur le même objet, notamment dans le journal et le site Internet de la ville.
- Plusieurs réunions publiques généralistes et thématiques s'appuyant sur des rencontres de proximité.

Si un espace collaboratif d'échanges de type forum permet une meilleure expression citoyenne, il faut cependant avoir en tête le faible taux de participation des habitants. En 2010-2013, période où la précédente municipalité avait mis en ligne un forum collaboratif, les services de la ville ont pu constater le manque de participation effective et diversifiée des Villejuifois. Tout le monde n'est pas rompu aux nouvelles technologies, tout le monde ne se sent pas forcément légitime à s'exprimer.

Il faut que les appartements soient mis aux normes d'accessibilité. Dans toutes les constructions neuves, la loi n°2005-102 établit notamment que les aménagements des locaux d'habitation doivent être tels que ces locaux soient accessibles à tous et notamment aux personnes handicapées. Ces dispositions ne sont pas obligatoires pour les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage. L'esprit de la réglementation est donc de supprimer le plus grand nombre possible d'obstacles au déplacement et à l'usage des bâtiments et de leurs équipements, pour que des personnes ayant une déficience motrice, sensorielle ou intellectuelle soient capables de vivre de façon indépendante et autonome. Ces exigences sont applicables les cas de bâtiments de logements collectifs ou individuels neufs et de bâtiments de logements collectifs existants faisant l'objet de travaux. En revanche, les maisons individuelles existantes ne sont pas soumises au respect de la réglementation accessibilité.

La place Paul Eluard est dangereuse, les racines sortent des pavés, c'est urgent, il a de nombreuses chutes. Il est exact que la place Paul Eluard, dont la domanialité appartient à l'OPH, est très endommagée par les racines des arbres, ce qui occasionne de nombreuses chutes. Si des travaux de réfection du bitume et de la voirie sont certainement nécessaires, il en faut cependant en évaluer le coût sachant que les ressources financières de l'Office HLM sont limitées.

Rue Henri Luisette il n'y a pas de trottoir et la circulation est dangereuse. Le stationnement est terrible, il n'y a pas de place pour les habitants, il est urgent de faire quelque chose. Comme cela a été réalisé dans la rue Gustave Flaubert, la solution envisageable pour la rue Luisette serait de supprimer le stationnement sur la



partie droite à sens unique de la voie et d'élargir le trottoir, ce qui permettrait aux piétons, aux poussettes et aux personnes à mobilité réduite de circuler aisément. Une étude sera demandée à la CAVB.

Est-il prévu des bornes électriques pour des voitures électriques ? Concernant la mise en place de bornes électriques pour les voitures individuelles d'usage purement privé, il n'est pour le moment pas prévu d'en installer étant donné l'absence de demandes. En revanche, le service de voitures électriques en accès libre par abonnement Autolib existe déjà sur la ville de Villejuif depuis 2011 et compte actuellement onze stations.

Il faut revoir la cité des Clos fleuri / Paul Eluard. Il ne faut pas laisser cette cité à l'abandon, il y a beaucoup d'insécurité, il faut aller à la rencontre des locataires. La réunion du 3 décembre était une première rencontre avec les habitants du Clos Fleuri et de Paul Eluard. D'autres séries de rencontres sur le PLU seront organisées au printemps prochain, dont une dans ce quartier.

L'avenue du colonel Fabien est partagée par Villejuif et Vitry. Elle est très saturée par la circulation et les gens se permettent de se garer devant la sortie N°115-117. Pourrait-on régler ce problème ? Une demande sera faite à la CAVB pour vérifier cette difficulté sur place et apporter une réponse.

Le COS est supprimé mais est-ce que l'on pourrait assouplir la règle selon laquelle la construction de petits logements doit être accompagnée d'autant de parkings ? Nous sommes très bien desservis par le métro. La question du COS et celle du nombre de places de stationnement est totalement disjointe. Aujourd'hui, face aux problèmes récurrents et nombreux du stationnement sur la ville et notamment en zone pavillonnaire, la volonté municipale est de maintenir une place de stationnement dans la parcelle pour une unité de vie. Pour ce qui est des logements collectifs neufs aux abords des métros, une dérogation permise par la loi peut être demandée par le promoteur afin de réaliser moins de places de parkings que le nombre d'appartements construits.

Les terrains sont rares, on devrait faciliter la division des terrains très grands pour dégager des terrains constructibles. La question de la taille des terrains n'a rien à voir avec la constructibilité que l'on peut obtenir dessus. Il faut en l'espèce davantage regarder les règles d'emprise au sol et de hauteurs qui, elles, donnent ou pas de réels droits à construire sur une parcelle.

On a déjà trop de logements, c'est la sécurité et la tranquillité qui priment. Le rapport entre densification et sûreté publique n'est pas forcément avéré. Si la ville va continuer de construire des logements diversifiés pour les années à venir, elle va également renforcer un volet sécurité et tranquillité publique en créant le siège de la police municipale en Centre-Ville.

Qu'en est-il (et qu'en sera-t-il) du passage Dupont qui est actuellement un passage privé à servitude piétonne ? Le revêtement est en très mauvais état et il y a des problèmes de propreté, tags, etc. Il n'est pas prévu que la ville reprenne dans le domaine public ce passage dont par ailleurs, les services chargés de la propreté effectuent le nettoyage.

- **Réunion du mercredi 10 décembre dans le quartier Pasteur**

En tant que piétonne assez âgée, traverser la RD7 au niveau de la rue Thibert (pour faire des achats au Casino) est difficile car le feu rouge ne dure pas assez longtemps. La RD7, de compétence départementale et gérée par le Conseil général du Val de Marne, a mis en place des feux de circulation qui permettent une circulation fluide du trafic automobile et évitent les risques d'engorgement. Des passages sécurisés pour les piétons sont néanmoins disponibles pour faciliter la traversée piétonne.

Avez-vous des accords avec les communes avoisinantes pour la propreté des zones limitrophes ? Il y a eu des accords passés il y a quelques années avec la ville du Kremlin-Bicêtre mais qui n'ont pas été renouvelés. Un numéro vert « Allo propreté vient » d'être mis en place par la municipalité (01 45 59 20 81) afin de signaler toute présence de déchets et d'ordures ménagères sur les trottoirs.

*Rue Émile Zola, le commerce de vente de boissons non alcoolisées a demandé une licence pour vendre de l'alcool, cette autorisation dépend-elle de la Mairie ? L'exploitant d'un établissement (débit de boissons) souhaitant distribuer des boissons alcoolisées doit être titulaire d'une licence soumise à conditions. Pour obtenir une licence de débit de boissons, il faut d'une part détenir un permis d'exploitation (cerfa n°14407*02), valable 10 ans, obtenu au terme d'une formation, portant notamment sur la prévention et la lutte contre l'alcoolisme, la protection de mineurs et la répression de l'ivresse publique, la législation des stupéfiants, la lutte contre le bruit et les principes de la responsabilité civile et pénale. Il faut ensuite effectuer une déclaration préalable (cerfa n°11542*04) à la mairie (ou à la préfecture de police à Paris) au moins 15 jours avant l'ouverture, la mutation (en cas de changement de propriétaire ou de gérant) ou la translation (changement de lieu d'exploitation) que ce soit dans la même ville ou non.*

L'entretien du Parc Zola versant immeuble manque de soin et pose des soucis de sécurité : un élagage des arbres sur la plateforme est nécessaire. Cette requête a été transmise au service des espaces verts.

Il faudrait un projet d'amende aux maitres de chien(s) qui ne ramassent pas. D'ores et déjà, dans un souci de prévention en amont, des serviettes en plastique de type « toutounette » vont être installées sur la commune, permettant aux propriétaires de chiens de ramasser les déjections canines.

Je suis habitant de Villejuif, quartier Pasteur (Impasse Cardet) et dès la première semaine de mon emménagement une personne s'est fait agresser. La police et les pompiers des trois villes Villejuif, Ivry et Kremlin, se sont renvoyé la balle et personne n'est venu. Prouvez-moi que ce n'est pas symptomatique de mon quartier frontière. La question de la sécurité et de la tranquillité publiques est une des priorités municipales de ce mandat. Un local dédié à la création d'une police municipale est d'ailleurs en passe d'être identifié.

Que pouvez-vous faire pour régler les nuisances occasionnées par les bars à chichas et les problèmes pour la santé des riverains proches de ces établissements ? Une telle réglementation est possible grâce à une mobilisation conjointe entre le service de l'urbanisme, qui délivre ou pas les autorisations de travaux, et le service hygiène-sécurité.

Quels sont les projets concernant le « lot » délimité par la zone du 77 au 81 avenue des parcs notamment les bâtiments anciennement « Ronde de nuit » ? Quels sont les délais de réalisation ? Ces bâtiments figurent



dans un périmètre d'études pré-opérationnelles dit Pasteur III, lequel ne donne pas lieu pour l'instant à un projet défini.

La rénovation thermique des habitations est-elle prévue au PLU ? Particulièrement pour les zones pavillonnaires. Pour tous les logements neufs, les promoteurs immobiliers doivent se conformer à la loi en vigueur que sont le Grenelle 2 de l'environnement et la loi ALUR. Pour les logements existants, des travaux de lutte contre la précarité énergétique (le projet doit améliorer les performances énergétiques du logement d'au moins 25 %) peuvent faire l'objet de subvention de la part de l'Agence nationale de l'habitat, à la condition expresse d'être accompagné par un opérateur spécialisé.

Pourquoi la boîte aux lettres de La Poste a été réimplantée entre Dauphin et le Kremlin alors qu'avant elle était entre Dauphin et le métro, ce qui était bien pratique pour les gens qui cheminent matin et soir entre le quartier Pasteur et le métro. Cette réimplantation a été effectuée probablement pour des raisons internes à la Banque Postale. Il est possible que les guichetiers de l'agence située près de l'annexe mairie connaissent la réponse à cette question.

La circulation à vélo est un moyen de déplacement de plus en plus prisé, notamment par les populations jeunes (et notamment étudiantes). Elle mérite d'être envisagée pas seulement dans un objectif de déplacement local, mais aussi dans un objectif de déplacement vers d'autres communes. La notion de continuité en particulier est importante. Peut-on imaginer dans un futur proche, une voie cyclable praticable qui permette de rejoindre Paris en vélo sans arrêt obligatoire trop régulier ? Une étude de cyclabilité est en cours de réalisation. Si vous êtes intéressé(e) par la démarche et participer aux travaux, merci d'envoyer vos coordonnées à l'adresse PLU2014@villejuif.fr.

J'espère que l'on pourra continuer d'agrandir nos pavillons et faire une extension en L, vu que le Cos a disparu et que de nouvelles règles de volumétrie vont apparaître merci de tenir compte des extensions. Tout un travail fin entre maintien de la zone pavillonnaire, maîtrise de la densification et possibilité d'agrandissement pour les familles villejuifaises sera entrepris par les services et le bureau d'études qui accompagne la ville sur la révision générale du PLU. Des ateliers de travail par quartier seront tenus prochainement sur la question du règlement et du plan de zonage.

Au niveau du 141 avenue de Paris (nationale 7), depuis la rénovation des trottoirs et des pistes cyclables nous constatons que des véhicules stationnent jour et nuit sur les pistes réservées aux vélos d'où la dangerosité pour les piétons. Des bancs ont été déplacés afin que les voitures puissent se garer sur les trottoirs. Nous transmettons votre remarque au service en charge du stationnement et de la surveillance de la voie publique mais aujourd'hui seule la police nationale a le droit de verbaliser le stationnement irrégulier. Cependant, comme cette mesure est effective à l'Haÿ-les-Roses, il est tout à fait possible que le Maire donne des pouvoirs de police supplémentaires aux agents de surveillance de la voie publique.

Il y a quelques années j'avais vu dans un article du journal des « babayagas » (logements participatifs) et des logements multigénérationnels comme dans la « vraie vie » : rez-de-chaussée avec quelques logements équipés pour handicapés physiques, petits studios pour des premiers emplois, logements pour les familles avec enfants, d'autres pour seniors adaptés, un peu plus cher mais moins de garages (comme à Chevilly-la-rue). Sur le terrain impasse Röhri quelle prévision de construction ? Comme Madame Gandais l'a indiqué lors de la réunion du 15 décembre, les nouvelles orientations municipales feront une place à l'habitat innovant et

notamment à l'habitat participatif. Pour l'heure, aucun projet précis n'a été identifié en partenariat avec des Villejuifois intéressés par la démarche.

- **Réunion du vendredi 12 décembre dans le quartier Centre-Ville**

Serait-il possible d'améliorer la circulation des piétons depuis l'entrée de l'hôpital Paul Brousse vers la station de métro PVC (panneaux d'affichage, signalétiques, tours d'arbres sans grille) ? De même difficulté pour circuler à pied devant la boulangerie au carrefour avenue PVC et Jean Jaurès. Ces difficultés réelles de circulation piétonne et de manque de lisibilité seront revues dans le cadre de l'étude urbaine sur le Centre-Ville que nous allons lancer au début de l'année 2015.

Villejuif est déjà largement un territoire « servant » : château d'eau, hôpitaux, etc. La ville doit-elle accueillir une aire de nomades qui relève de la communauté d'agglomération ? Par ailleurs la mosquée des musulmans du Val de Bièvre ne peut-elle pas trouver sa place à Cachan ou à Fresnes ? Actuellement se trouve dans le PLU un emplacement réservé numéro C45 destiné à une aire d'accueil des gens du voyage. Concernant le projet de mosquée, initialement prévu boulevard Maxime Gorki à proximité de l'église copte, des discussions sont en cours avec l'association des Musulmans de Villejuif pour déterminer l'emplacement d'un autre terrain qui sera de taille plus réduite.

Afin de rendre plus accessible le centre-ville et développer l'attractivité commerçante pourquoi ne pas augmenter la fréquence du passage du V7 (par exemple au moins chaque demi-heure ce qui revient la doubler). Il n'est pas prévu que la Communauté d'agglomération du Val de Bièvre, en charge des déplacements et des transports, instaure le doublement du passage de la Valouette compte tenu du coût d'exploitation supplémentaire que cette mesure engendrerait à la charge des six autres communes.

À quand la réouverture d'une boucherie « classique » en centre-ville ? Pourquoi pas aussi des ateliers d'artistes, des galeries voire un musée (modeste) ? La question du commerce qualitatif de bouche est en effet essentielle pour le dynamisme d'un Centre-Ville. Des discussions vont d'une part être engagées avec l'OPH de Villejuif, propriétaire de locaux commerciaux, et d'autre part l'instauration d'un périmètre de préemption des baux commerciaux avec un fléchage sur certains commerces spécifiques pourrait être envisagée. C'est un outil d'intervention qui permet de sauvegarder le commerce et de préserver la diversité commerciale, là où ils sont menacés.

Depuis deux ans, sur le chemin de la coulée verte un certain nombre de jardiniers continuent de maintenir des fils de barbelés près de la voie publique. Si un enfant de bas âge se blesse qui portera la responsabilité ? Le Maire ou l'association des jardins familiaux ? Le Conseil général du Val de Marne, propriétaire des jardins familiaux, a concédé des parcelles à des particuliers, moyennant une redevance. Ce point juridique de litige potentiel ne peut être résolu en l'espèce de manière abstraite et sans cas concret. Tout d'abord, on peut évidemment se réjouir qu'il n'y ait eu aucune blessure de constatée.

Est-il prévu une zone 30 dans les rues Raspail et Victor Hugo ? Vitesse excessive dans cette dernière en ligne droite. Des zones 30 sont prévues dans les années à venir dans le cadre d'une réflexion globale sur les types de transports et le partage de la voirie. Seule une étude de circulation automobile affinée, sous l'autorité des

services techniques, sera à même de déterminer les éventuelles rues qui seront éligibles à cette mesure de régulation de vitesse.

Le panneau d'impasse dans l'entrée de la ruelle aux puits n'est pas très visible, bien des conducteurs sont ensuite obligés de faire demi-tour au bout de la rue. Cette remarque a été transmise aux services techniques. Afin de recevoir une réponse écrite, un courrier adressé à monsieur le Maire semblerait encore plus opportun.

Quelle destinée pour l'immeuble 2 place de l'église, son terrain et la zone autour ? Celle-ci fait tache dans un « cœur de ville au charme provincial ». Sa laideur, son sinistre et son insécurité (notamment la nuit) sont on ne peut plus pénibles. M. Carvalho m'avait annoncé une décision en décembre. Un projet est en cours de discussion avec un promoteur immobilier, pour réaliser une vingtaine de logements en accession et une mini-crèche de 15 berceaux.

Quelle association effective des riverains au paysage futur ? Huit autres ateliers urbains auront lieu au mois de mars et avril ainsi que des réunions thématiques. Nous ne manquerons pas de vous tenir informés à travers le journal municipal et le site internet. Par ailleurs, des conseils citoyens doivent se constituer pour se faire le relai des préoccupations de riverains à l'échelle des quartiers.

Le sentier Karl Liebkecht doit être éclairé. Il y a des agressions dans ce secteur. Cette requête s'inscrit dans le projet global, porté par la municipalité, de reconquérir le Centre-Ville, ses espaces publics, son éclairage, le traitement des sentes afin d'améliorer à la fois les circulations piétonnes mais aussi permettre de diminuer le sentiment d'insécurité.

Pensez-vous revoir la physionomie des immeubles de grande hauteur sur la rue Lebigot (immeuble vert et marron) ? Pour ce qui est de l'existant, en particulier la cité Maurice Thorez, il n'est pas prévu d'apporter des modifications sur les hauteurs. En revanche, le centre-ville sera protégé au plan de zonage afin de ne pas modifier le tissu faubourien du quartier et éviter les immeubles trop hauts pour les constructions éventuelles à venir.

Rue Victor Hugo, pensez-vous mettre en place des ralentisseurs comme il en a été mis un peu partout dans les rues à sens unique ? C'est une solution technique parmi d'autres qui devra faire l'objet d'une réflexion globale pour voir comment ralentir la circulation automobile et partager les voiries à l'échelle de la commune. Pour faciliter l'usage du vélo et la circulation des piétons, on pense aussi à des carrefours en plateau.

Quand le parking de 10 voitures maximums sera libéré pour mettre en évidence l'église Saint Cyr, monument historique du XIIe siècle ? Le triangle médiathèque/ église / Mairie aurait un effet de qualité. Des réflexions sont actuellement en cours pour libérer ce stationnement de l'espace public.

Le PLU 2013 fait référence à 40% de logements financés par un prêt aidé de l'Etat je n'ai pas trouvé de référence aux logements sociaux par ailleurs, j'aimerais que l'on m'aide sur ce point. M. Lipietz lors de l'enquête publique PLU 2013 fait référence aux couples divorcés et à la garde des enfants, pourquoi pas, mais une question également en rapport avec le logement est le problème des personnes âgées, qui ne peuvent, compte tenu de leurs maigres moyens, répondre aux critères de logement exigés par les bailleurs privés pour répondre à cette demande. Des villes progressistes ont mis en place des résidences dites SOLEIL ceci consiste à



Révision du Plan Local d'Urbanisme de Villejuif



réserver des logements en RDC pour les personnes âgées ou handicapées en complément une structure municipale dite intergénérationnelle permet de ne pas faire la ségrégation en fonction de l'âge. Comme il a été spécifié par Madame Gandais lors de la réunion habitat du 15 décembre, des logements dédiés aux personnes âgées, notamment celles aux ressources modestes, ainsi que des logements favorisant l'intergénérationnel seront construits durant cette mandature.

La commissaire enquêtrice a classé par thème les observations des citoyens, une réponse avait été apportée par la Ville est-il possible de se référer à cette classification pour mieux cerner les évolutions apportées à ce PLU 2014 ? Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ont été transmis au bureau d'études Ville Ouverte, en charge de la révision du PLU, pour tenir compte de l'ensemble des remarques citoyennes qui avaient été formulées en 2013.



Réunion de quartier du 8 avril 2015 : Centre-ville / Lion d'Or

Compte-rendu réalisé par Ville Ouverte

Personnes présentes : environ 80 personnes.

1. Introduction

La réunion débute par une intervention de **Monsieur le Maire, Franck Le Bohellec**, qui rappelle que la présente réunion, première d'une série de quatre, marque une nouvelle phase de la concertation mise en œuvre dans le cadre de la révision du PLU. L'objectif est en effet d'exposer les grandes évolutions apportées au règlement du PLU.

La parole est ensuite donnée à **Stéphane Lerays**, urbaniste, responsable du bureau d'études Ville Ouverte en charge de la révision. Il précise que l'étape d'élaboration du zonage et du règlement représente le « noyau dur » de la procédure de révision d'un PLU ; il s'agit d'édicter les règles de constructibilité qui vont s'appliquer à l'échelle de la parcelle en prenant notamment en compte les retours d'expérience du précédent PLU. Le document étant complexe, l'objectif de la réunion est également de donner des clés de lecture pour le comprendre et le « prendre en main ». Toutefois, toutes les règles du document ne pourront pas être présentées. Seules les évolutions par rapport au document actuellement en vigueur seront évoquées.

Après avoir rappelé les objectifs de la révision du PLU et les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les principaux outils permettant d'encadrer la constructibilité et l'évolution des règles relatives aux zones UA et UC ont été présentés.

2. Echanges avec la salle

Pour faciliter la lecture, les interventions des participants sont indiquées en italique et regroupées par thèmes.

- **La protection du tissu pavillonnaire**

- Si une construction est placée dans une zone dont elle ne respecte pas les règles qu'est ce qui se passe ?

Stéphane Lerays explique que dans ce cas de figure la construction n'est pas démolie. Les constructions existantes sont évidemment autorisées mais les permis de construire qui pourraient être déposés sur ces constructions ne doivent pas aggraver la situation au regard des nouvelles règles.

- Pendant une réunion à Robespierre, j'avais demandé que l'on préserve le côté pavillonnaire du quartier et qu'on évite au maximum les découpages étroits des parcelles pour maintenir un parcellaire large avec beaucoup de plantations. On avait aussi demandé d'éviter ce qu'il se passe à Vitry, à savoir la construction d'immeubles qui posent des problèmes de circulation par rapport à une mauvaise intégration dans une trame viaire étroite. Dans la mesure où il n'est pas prévu de reconstituer une trame viaire, la densification du quartier doit rester raisonnable. Dans ce qui a été présenté je ne vois pas ce qu'il y a de changé par rapport au

précédent document. Je pense qu'il faut d'avantage jouer sur les règles d'implantation aux limites séparatives, limiter le coefficient d'emprise au sol, et favoriser les espaces plantés plus que ce n'est le cas aujourd'hui.

Natalie Gandais rappelle que l'enjeu est de réfléchir à comment maintenir le caractère pavillonnaire des secteurs quelque soit la dimension des parcelles et demande à son tour si les règles proposées dans la présentation permettront d'empêcher l'édification de petits immeubles collectifs notamment par regroupement de parcelles.

Stéphane Lerays confirme qu'il s'agit d'un des objectifs des modifications apportées à la zone UC notamment par la réglementation des hauteurs et par toutes les règles de gabarits. La constructibilité est donc réduite grâce à la mise en corrélation des différentes règles.

Alexandre Moëne-Loccoz ajoute qu'aujourd'hui les hauteurs permettent de construire des bâtiments de 10m de haut par rapport à l'acrotère donc du R+2. Ce qui est maintenant proposé est de passer à une construction comprenant un étage normal et un deuxième étage partiel, avec une toiture à deux pentes ou une terrasse. Il y a donc effectivement une baisse de la constructibilité. Si un promoteur qui veut faire un regroupement de parcelles pour réaliser une opération future d'envergure ne s'y retrouve pas à cause des règles mises en place, il ne fera pas son opération. Par la combinaison des règles de volume il est effectivement possible de restreindre la constructibilité. Les formes urbaines proposées dans les secteurs pavillonnaires respecteront les formes urbaines du pavillonnaire.

Natalie Gandais indique également que pour mieux préserver le caractère pavillonnaire de certains secteurs, il est possible de bouger le trait de délimitation entre les zones UA et UC. Par exemple, l'îlot qui se trouve entre les rues Jules Joffrin et René Hamon est occupé par des pavillons et pourtant il est placé dans la zone UA. Si l'îlot est amené à évoluer, la rue Jules Joffrin se retrouverait déséquilibrée entre d'un côté un quartier pavillonnaire et de l'autre un quartier qui ne l'est plus. Il faudrait donc bouger le trait de la délimitation entre les deux zones. Le même phénomène s'observe rue Saint Roch. Il faudrait peut-être décaler le trait pour que le secteur reste pavillonnaire des deux côtés de la rue.

Stéphane Lerays explique qu'il est possible de réfléchir à cette proposition mais que si la zone UC est élargie à la rue Saint Roch, cela va supprimer la gestion des transitions. Le risque est donc d'agrandir le contraste entre les immeubles le long de boulevard Maxime Gorki qui montent à 21 mètres et les pavillons juste derrière.

- Je pense qu'il est nécessaire de tenir compte de la situation existante notamment pour l'îlot René Hamon/Jules Joffrin comme l'a évoqué Mme Gandais. Il y a des parcelles qui sont en zone UC et de l'autre côté de la voie il y a le même bâti et le même parcellaire mais la zone est par contre classée en UA.

- Je suis riverain de la rue René Hamon et je suis ravi de la proposition de décaler la ligne de la zone UC.

- Le diagnostic du PLU encore en vigueur et le diagnostic de la CAVB employaient la notion de « zone faubourgeoise ». Mais cette zone n'est décrite ni par la zone UC ni par la zone UA. Il s'agit d'une zone de continuité urbaine composée de maisons de ville qui répond à la demande visuelle que l'on cherche à préserver, c'est-à-dire une architecture qui n'est pas du grand logement collectif ou du petit pavillon dans un

grand jardin. Est-ce qu'il ne faudrait donc pas créer une troisième zone entre UC et UA qui permettrait de réaliser un épannelage à grande échelle ?

Stéphane Lerays explique qu'il ne faut pas voir la zone UA comme une possibilité de construction uniquement sur les hauteurs maximales qui ont été évoquées dans la présentation sur la totalité de la zone. Les trames à 21m, 18m et 15m sont identifiées en corail, orange et jaune dans le plan de zonage uniquement sur les axes principaux (RD7, Maxime Gorki, Paul Vaillant Couturier, Jean Jaurès et République). Le reste de la zone UA correspond très bien au tissu faubourien puisque la hauteur maximum est de 12m.

- Je suis frappé par la suppression d'un minimum de construction déjà existant pour faire une extension, je pense que ça va apporter une plus grande densification malgré les règles qui ont été évoquées.

- Quand vous parlez des hauteurs je n'ai pas compris la différence entre l'acrotère et le faîtage. Quelle est la différence de hauteur entre les deux ?

Alexandre Moënné-Loccoz explique que la hauteur maximum est de 10 mètres. Que le calcul se fasse au faîtage ou à l'acrotère suivant la forme du bâtiment, la hauteur la plus haute sera de 10 mètres.

- Par rapport aux hauteurs des immeubles en zone dense, je ne vois pas comment on pourra contrôler a posteriori. On a déjà eu des exemples de constructions où un étage supplémentaire a du être réalisé pour installer des locaux techniques, ce qui faisait que les hauteurs étaient plus importantes que ce qui était prévu au départ. Est-ce que les hauteurs annoncées dans la présentation tiennent compte de ce cas de figure ?

Stéphane Lerays indique que les hauteurs annoncées ne prennent pour l'instant pas en compte les éventuels édicules techniques mais que cette question sera regardée.

- **Espaces verts et biodiversité**

- Les cœurs d'îlots ont-ils été modifiés ? Pouvez-vous redéfinir ce qu'est un cœur d'îlot ?

Stéphane Lerays indique que certains ont effectivement été modifiés mais à la marge. Les discussions sont encore en cours en interne et en prenant en compte les demandes des habitants. Les cœurs d'îlots sont toutes les taches vertes visibles dans le tissu pavillonnaire qui participent à la trame verte et bleue telle qu'elle a été mise en œuvre par la loi Grenelle II, c'est-à-dire des espaces verts pouvant accueillir une certaine biodiversité et permettant la circulation de la faune et la flore. Ils jouent également un rôle dans l'écoulement des eaux pluviales.

- Peut-on construire sur un terrain sur lequel est identifié un cœur d'îlot ?

Stéphane Lerays précise que dans la mesure où les cœurs d'îlots sont protégés, les constructions ne sont pas autorisées (hors extensions).

- Comment ces cœurs d'îlots ont-ils été définis ?

Stéphane Lerays explique que de manière générale la méthode d'identification s'appuie sur une reconnaissance par photos aériennes permettant notamment de repérer les arbres en fonction de leur taille,

leurs caractéristiques, etc. Il y a ensuite un travail de terrain quand les cœurs d'îlots sont accessibles. Toutefois, il s'agit souvent de terrains privés non accessibles. Aujourd'hui la pertinence de certains cœurs d'îlots est réinterrogée.

- L'équivalence de biodiversité me choque, je pense qu'il faut laisser les obligations en matière de pleine terre. Et si on veut faire des toitures et des façades végétalisées, il faut un coefficient moins important que ce qui a été annoncé.

Stéphane Lerays rappelle que le seuil du coefficient de biodiversité n'est pas encore fixé, il peut donc être sujet à discussion.

Alexandre Moëne-Loccoz ajoute que ce qui est actuellement proposé dans la zone UA est une augmentation de la part de pleine terre. Le coefficient de biodiversité ne vient donc pas en amoindrissement des règles actuelles, c'est un plus.

- **Les emplacements réservés**

- Que représentent les bordures bleues sur le plan de zonage ?

Stéphane Lerays indique qu'il s'agit d'emplacements réservés pour permettre un élargissement de voirie. C'est un emplacement que la municipalité peut fixer pour une vocation particulière sur un terrain qui peut être privé. Lorsqu'il y a un emplacement réservé, s'il y a vente du terrain concerné, la municipalité a la priorité pour acheter. La contrepartie pour le propriétaire du terrain est qu'il peut mettre en demeure la municipalité d'acquiescer son bien à tout moment. L'emplacement réservé est identifié pour une vocation très précise ; si la municipalité inscrit un emplacement réservé pour réaliser un équipement, elle ne pourra pas en faire un autre usage.

Natalie Gandais ajoute que l'examen des propositions du plan vélo est aujourd'hui terminé et a confirmé que la municipalité aurait besoin des emplacements réservés, notamment avenue de la République, pour réaliser un élargissement de la voirie pour permettre l'aménagement de pistes cyclables.

- L'emplacement réservé avenue de la République autour d'Aragon supprime des immeubles à l'angle des rues. C'est donc une opportunité d'opération « en placard » comme cela a été fait de l'autre côté de la rue. Je suis riverain et ça m'inquiète.

Natalie Gandais assure que les emplacements réservés n'ont en aucun cas pour perspective la réalisation d'opérations immobilières. Leur objectif est de pouvoir élargir la voie et rendre le passage des piétons et des vélos plus agréable. C'est uniquement à l'occasion d'une cession que la ville pourra s'approprier les terrains concernés.

Alexandre Moëne-Loccoz précise que l'emplacement réservé avenue de la République est au bénéfice du Département mais qu'il n'y a pas encore de projet prévu aujourd'hui. C'est une mesure conservatoire pour pouvoir réaliser dans le futur les aménagements de voirie sur un des rares axes transversaux de la ville.

- **Les aménagements de traversées et de cheminements doux**

- J'ai entendu parler d'une clôture autour de la cité du Moulin de Saquet comme ce qui a été fait dans la copropriété rue de Bretagne. Aujourd'hui il y a une perméabilité qui existe à travers cette cité pour les piétons et les cyclistes. Il serait intéressant de voir la question de cette fermeture avec eux et essayer de maintenir une certaine perméabilité. L'intérêt de ce quartier c'est que l'on puisse cheminer au travers.

Alexandre Moëne-Loccoz indique que concernant ce projet de résidentialisation, si la traversée évoquée est réellement d'usage public et sert à un public relativement nombreux, il est possible d'inscrire un emplacement réservé pour la garantir. Cela a déjà été fait pour le secteur de Batigère, il faut simplement faire une demande et dessiner le chemin sur un plan.

- Par rapport à la partie blanche que vous avez laissée pour un aménagement possible sur la voie publique, dans notre quartier il y a un aménagement qui n'est pas possible. Le promoteur a acheté et il doit construire mais il y a un petit sentier très étroit (impasse Rabelais) qui amène à l'école et nous voudrions que le promoteur laisse un accès sur son terrain pour remplacer ce sentier qui est tout de même assez dangereux aujourd'hui.

Monsieur le Maire assure qu'une traversée sera réalisée pour traverser la rue de l'autre côté.

Alexandre Moëne-Loccoz précise que la ville est propriétaire d'une bande de terrain de 2,50 mètres de large qui permettra de réaliser ce débouché de l'impasse du Bois Briard.

- La rue Edouard Vaillant va être la liaison vers la zone du Campus Grand Parc. Si on arrive à revivifier suffisamment le centre-ville pour que les chercheurs aient envie de s'y rendre pour consommer, c'est cette rue là qu'ils vont emprunter. Il y a un emplacement réservé identifié sur cette rue mais qu'est ce qui est prévu ? Les habitants des Hautes-Bruyères avaient aussi fait la demande de pouvoir traverser l'hôpital à pied pour se rendre dans le centre-ville, est-ce que ce sera possible ?

Monsieur le Maire indique qu'une réflexion est en cours sur la possibilité d'ouvrir l'accès au cimetière sur une certaine plage horaire pour pouvoir le traverser en journée. Concernant la traversée de l'hôpital, comme l'emprise foncière du bâtiment va être réduite avec la création d'une nouvelle zone UBa, une traversée douce de ce terrain est envisagée.

Stéphane Lerays ajoute qu'il n'y a pas de projet identifié rue Edouard Vaillant mais l'emplacement réservé est une amorce d'une réflexion de projet.

- Il faut commencer à envisager les cheminements dans le cimetière pour l'arrivée des gares. Vous avez des emplacements réservés sur la voirie mais pour les cimetières vous avez des concessions sur le long terme. Si les emplacements du cimetière ne sont pas reconcédés cela pourrait être l'occasion de faire apparaître un cheminement qui traverserait le cimetière vers la station de métro du Grand Paris.

- On peut effectivement, sans amputer le cimetière, se poser la question de sa traversée. On pourrait par exemple envisager l'aménagement d'une passerelle piétonne.

- En tant que riverain l'idée de traverser le cimetière m'interpelle. Quand je vais dans le cimetière c'est pour un moment de recueil et je ne suis pas sûr qu'une traversée soit de bonne augure. Mais avant de penser à

dépenser de l'argent pour faire des passerelles je pense qu'il faudrait plutôt réparer la voie qui longe le cimetière, les trottoirs sont trop étroits et en très mauvais état. Si on veut que les chercheurs aient envie de se rendre dans le centre-ville, il faudrait déjà travailler sur cette rue et notamment réduire la vitesse des voitures. Le problème de notre ville c'est sa chaussée, rien n'a été fait pendant des années et les gens en souffrent.

Monsieur le Maire informe que le budget de la ville ne permet aujourd'hui de rénover que 2 km de voirie alors que Villejuif en compte 58. Il va donc falloir sélectionner les priorités par rapport au budget. Le plan cyclabilité sera mis en ligne sur le site internet de la ville et il pourra être consulté par tous afin de prendre connaissance de l'ambition de la municipalité qui est notamment de mettre en place des zones 30 ou 20 sur près de 70% des rues de la ville.

- **Les projets et travaux à venir**

- J'étais venu pour quelque chose de plus terre à terre, cette nouvelle réglementation nous concerne très peu car nous sommes déjà habitants de Villejuif et pas des futurs habitants, mais elle est tout de même importante pour l'évolution de notre environnement. Ce que j'aurais voulu savoir c'est à quel moment nous allons être informés de ce qui va être fait à la place des commerces qui sont murés au carrefour d'Aragon, quelle est l'orientation des projets ?

Monsieur le Maire informe qu'une réunion publique spécifique à destination des riverains sera mise en place avant la fin du mois de juin pour expliquer le projet dans sa globalité. D'autres réunions seront également organisées pour parler de la ZAC Aragon.

- Que va devenir le terrain Mollicone ? Y-a-t-il quelque chose de prévu en matière d'équipements ?

Monsieur le Maire explique que la question du terrain Mollicone entrera dans le cadre de la réunion sur la ZAC Aragon, mais il peut d'ores et déjà être affirmé que les hauteurs ne dépasseront pas du R+2.

- Est-ce qu'il y a des projets concernant l'ancienne gendarmerie ?

Monsieur le Maire indique que ce sujet concernera également la réunion publique sur la ZAC Aragon.

- Au niveau de la voirie et de la rue du Lion d'Or, est-ce qu'il va y avoir des travaux ?

Monsieur le Maire explique cette rue dépend des deux villes de Villejuif et Vitry. Il faut donc prendre le temps de trouver un accord. Bien qu'elle soit dans un état déplorable, la possibilité de la rénovation de la rue du Lion d'Or n'a pas été budgétée pour l'année 2015. Des échanges vont commencer entre les deux villes et peut-être que ce projet pourra être budgété en 2016.

- **Remarques diverses**

- J'habite en zone pavillonnaire et un bâtiment de trois étages va être construit rue Jean Jacques Rousseau au mois de septembre. On a demandé un retrait par rapport au trottoir parce que la construction devait être



Révision du Plan Local d'Urbanisme de Villejuif

collée, et une terrasse végétalisée. La terrasse va se faire mais pour le bâtiment le promoteur au moment des négociations nous a dit que l'article 6 l'empêchait de reculer de plus de 2 mètres. J'avais demandé 4 mètres et au final il y aura 3 mètres. Que dit exactement cet article ?

Alexandre Moëne-Loccoz explique qu'actuellement dans le secteur UC le retrait est de 4 mètres minimum. La question de savoir si ce retrait doit être maintenu ou réduit a été posée en fonction de l'examen des projets en cours. Le principe est toujours d'avoir entre la limite séparative par rapport à la voirie de l'espace public et le bâtiment une zone tampon qui est aussi une zone verte.

- La règle de 0,7 stationnement par ménage dans un rayon de 500 mètres autour des métros est calquée sur la réalité de Paris. Les gens qui viennent s'installer à 500 mètres d'un métro de Villejuif ne vont pas se débarrasser de leur voiture, cette règle ne peut pas marcher. Ce qu'il va se passer c'est que les voitures en trop seront dans la rue, cette règle se fait au détriment de l'espace public. Il faut au moins 1 place de stationnement par logement.

Stéphane Lerays indique que cette mesure fait écho à l'évolution globale de l'agglomération mais qu'elle peut effectivement prêter à discussion.

Monsieur le Maire précise qu'autour des gares du Grand Paris l'ambition est de privilégier la venue de résidences étudiantes, d'hôtels et d'activités économiques, et d'inciter à emprunter les transports, c'est donc la raison pour laquelle le 0,7 a été proposé.

- Pourquoi distinguer le coefficient d'emprise au sol et les règles d'extensions ? Est-ce que les extensions s'ajoutent à l'emprise au sol initial ou est-ce que l'emprise annoncée limite les extensions ?

Stéphane Lerays indique que le pourcentage d'emprise au sol comprend la possibilité des extensions et donc les limites par la même occasion. La règle précise également que le calcul de la taille de l'extension autorisée s'appuie sur la superficie de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU.

- Dans le PLU actuel pour construire des cabanons de jardin il est prévu une surface de 4m² mais c'est trop petit il faudrait au moins rajouter 2m².

Stéphane Lerays assure que cet élément sera pris en compte.

- Dans Le Parisien aujourd'hui il y a un article qui dit que le Grand Paris peut imposer une sur-densification dans les communes. C'est vrai ?

Natalie Gandais explique que la réunion organisée sur le thème de l'habitat a permis de constater que la ville avec ses projets actuels de construction de logements était au-delà de ce que demandent à la fois le SDRIF et la Territorialisation de l'Offre de Logements (TOL). Quand le Grand Paris imposera sa sur-densification, Villejuif respectera déjà la volonté du Grand Paris.

Monsieur le Maire ajoute qu'en étant dans une densification maîtrisée, respectant les quartiers pavillonnaires, la production de logements pour les 10 années à venir, hors diffus, est estimée à 6 500 logements supplémentaires, ce qui est donc supérieur à ce que demande la TOL.

- **Conclusion**

Pour conclure, **Natalie Gandais** rappelle que cette réunion de présentation des propositions sur le règlement et le plan de zonage est la première d'une série de quatre réunions ; trois autres sont prévues pour les secteurs Nord, Ouest et Sud de la ville. Elle exprime également sa satisfaction sur le travail réalisé par le bureau d'études et sur la manière dont les échanges avec les habitants et les ambitions de la municipalité ont été pris en compte et commencent à être traduits dans le règlement et le plan de zonage.

Monsieur le Maire remercie à son tour les habitants et les élus de leur présence et rappelle que de nombreuses réunions publiques indépendantes de la révision du PLU se préparent, notamment sur la Zac Aragon, sur les stations de métro du Grand Paris, le Campus Grand Parc, etc. qui seront l'occasion de nouveaux échanges.

3. Remarques écrites des participants

L'ensemble de ces remarques, récoltées sur des bulletins au cours de la réunion publique, seront traitées sur le site internet de la Ville.

- L'assouplissement proposé pour les emplacements de stationnement à 0,7 par logement à 500 mètres autour des gares pose à mon sens problème : 1/ Sur étendue (quasiment sur toute la ville) ; 2/ Risque de report sur voirie ; 3/ Risque de faciliter les divisions par les marchands de sommeil. Il devrait être mis en regard la création de parkings publics en ouvrage.

Réunion de quartier du 13 avril 2015 : Hautes-Bruyères / Monts Cuchets

Compte-rendu réalisé par Ville Ouverte

Personnes présentes : environ 40 personnes.

1. Introduction

La réunion débute par une intervention de **Monsieur le Maire, Franck Le Bohellec**, qui rappelle que la présente réunion marque une nouvelle phase de la concertation mise en œuvre dans le cadre de la révision du PLU. L'objectif est en effet d'exposer les grandes évolutions apportées au règlement du PLU. Il précise également que cette réunion ne concerne pas la ZAC Campus Grand Parc, ni la future station de l'IGR qui feront l'objet de réunions spécifiques à partir du mois de juin.

La parole est ensuite donnée à **Stéphane Lerays**, urbaniste, responsable du bureau d'études Ville Ouverte en charge de la révision. Il précise que l'étape d'élaboration du zonage et du règlement représente le « noyau dur » de la procédure de révision d'un PLU ; il s'agit d'édicter les règles de constructibilité qui vont s'appliquer à l'échelle de la parcelle en prenant notamment en compte les retours sur l'expérience du précédent PLU. Le document étant complexe l'objectif de la réunion est également de donner des clés de lecture pour le comprendre et le « prendre en main ». Toutefois, toutes les règles du document ne pourront pas être présentées. Seules les évolutions par rapport au document actuellement en vigueur seront évoquées. Après avoir rappelé les objectifs de la révision du PLU et les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les principaux outils permettant d'encadrer la constructibilité et l'évolution des règles relatives aux zones UC, UB et UE ont été présentés.

2. Echanges avec la salle

Pour faciliter la lecture, les interventions des participants sont indiquées en italique et regroupées par thèmes.

- **La hauteur des futures constructions**

- Sur les hauteurs il faut faire très attention à l'orientation Est et Sud des futurs bâtiments sinon les pavillons qui se trouveront derrière ne verront plus le soleil. Des règles peuvent-elles être prévues en ce sens ?

Stéphane Lerays indique que l'élaboration du règlement n'en est actuellement pas à ce niveau de détail mais ces éléments seront pris en compte, notamment par les services instructeurs quand de nouveaux permis leur seront remis.

- Les règles dont vous avez parlé, notamment celles sur la limitation de la hauteur, ne s'appliquent pas au bâtiment qui est en train de se construire avenue de la République, pourquoi ?

Stéphane Lerays explique que le PLU est en cours d'élaboration. Les règles ne peuvent donc pas entrer en vigueur immédiatement. Tant que le nouveau document n'aura pas été approuvé, ce sont les règles de



l'ancien PLU qui s'appliquent avec la possibilité pour la municipalité d'opposer un sursis à statuer afin de ne pas délivrer de permis de construire pour les projets ne répondant pas à ce qui est dorénavant souhaité sur le territoire.

Natalie Gandais ajoute que pour le projet dont il est question, le permis de construire a été déposé très tôt, la nouvelle municipalité n'avait donc pas encore élaboré précisément la ligne de conduite qu'elle souhaitait suivre concernant l'évolution de la ville. De ce fait le projet n'a donc pas pu être stoppé.

- Est-ce que les hauteurs vont changer dans le secteur UC ?

Natalie Gandais indique que la hauteur de 10 mètres soit du R+2 dans le secteur UC n'est pas modifiée.

Alexandre Moëne-Loccoz précise que le nouveau règlement du PLU propose toutefois de modifier la structure de la construction. Il s'agit en effet de construire un bâtiment comprenant un étage normal et un deuxième étage partiel de préférence avec une toiture à deux pentes ou une toiture terrasse, mais toujours en respectant les 10 mètres de hauteur.

- J'ai remarqué que dans le PADD il y avait des choses assez précises et d'autres qui l'étaient beaucoup moins. Il y a un paragraphe qui dit : « Dans les projets d'envergure, Campus Grand Parc, le Pôle Aragon, le projet de renouvellement urbain sur les quartiers sud, les immeubles existants (Institut Gustave Roussy, « flûtes » des châteaux d'eau, immeubles d'habitation de grande hauteur) ouvriront la possibilité de hauteurs plus marquées dans la construction neuve et dans le respect des transitions urbaines». J'aimerais savoir ce que signifie cette possibilité « de hauteurs plus marquées » ?

Natalie Gandais explique que les grandes opérations, notamment celles des ZAC sont soumises à un cahier des charges spécifiques prévoyant des hauteurs supérieures à celles établies dans le règlement du PLU. Les secteurs concernés présentent par ailleurs d'ores et déjà une hauteur de bâti importante.

Monsieur le Maire ajoute que l'idée n'est pas de construire haut sur l'ensemble de la ville, seuls ces quelques secteurs sont concernés. Il s'agira par ailleurs de rester respectueux de l'environnement et gérer de manière cohérente la transition entre les bâtiments hauts et les quartiers pavillonnaires. De plus, l'ancien PLU prévoyait la réalisation de près de 10 000 logements supplémentaires alors que le PLU actuel, hors diffus, en prévoit 6 500. La densification est donc nettement plus maîtrisée que ce qui était prévu initialement.

- **La protection de l'environnement et des espaces verts**

- Où se trouve la perte d'espaces verts sur le parc ?

Monsieur le Maire indique que le parc sera effectivement diminué d'une petite partie de sa surface au niveau de l'IGR. L'ensemble de la superficie consommée sera néanmoins restitué dans sa totalité au sein du périmètre de la ZAC.

- Vous n'avez pas à développer la ville au détriment du parc.



Monsieur le Maire rappelle que sur la question du parc le projet de ZAC est resté conforme à ce qui était prévu avant les élections. Le combat de la nouvelle municipalité et ce qui a été obtenu est que le morceau amputé au profit de la ZAC soit restitué ailleurs. La volonté de la municipalité est par ailleurs de créer une coulée verte depuis le parc des Hautes-Bruyères jusqu'au parc des Lilas en passant par le quartier d'Epi d'Or et derrière la résidence de Batigères. Cet aménagement permettra ainsi d'ajouter du vert au quartier et de créer un nouveau cheminement dédié à l'usage des piétons et des vélos.

Natalie Gandais confirme que la nouvelle équipe municipale a hérité d'un projet de ZAC pour lequel elle était contre, mais des décisions ont été prises avant les élections et il est relativement difficile de revenir dessus.

- C'est d'autant plus difficile que le projet Campus est devenu une opération d'intérêt national et vous n'avez plus la maîtrise de l'urbanisme sur ce secteur.

Natalie Gandais admet que la municipalité n'est effectivement pas entièrement libre mais le contenu du projet a toutefois pu être un peu modifié. Les terrains maraîchers, sur lesquels était prévu un programme de logements à côté de l'autoroute, ont pu être sauvés. La nouvelle municipalité a en effet considéré qu'il était dangereux pour la santé des habitants de mettre des logements aussi proches de l'autoroute. C'est la raison pour laquelle une bande de vigilance de 100 mètres a également été créée le long de l'autoroute permettant ainsi d'interdire la construction de logements et d'équipements dits sensibles dans cette zone.

Monsieur le Maire ajoute que le nombre de logements a également été diminué à 2 900 logements et les espaces d'activités ont été augmentés à plus de 160 000m². L'élaboration du zonage au sein de la ZAC est par ailleurs actuellement en cours et ce travail s'effectue en collaboration avec la Sadev et la Ville. Lors de la réunion publique qui présentera le projet final de la ZAC une comparaison sera réalisée par rapport au projet initial pour montrer les modifications qui auront pu être apportées au projet. Avec l'arrivée de deux nouvelles lignes et le développement de l'activité économique, la ZAC Campus Grand Parc est par ailleurs une réelle opportunité pour Villejuif notamment en termes d'attractivité. De plus, le bilan financier de l'aménageur est aujourd'hui négatif de plusieurs millions d'euros, il n'est donc pas possible d'annuler le projet sinon il faudrait rembourser ce solde et la ville n'en a pas les moyens.

- Comment la question des cœurs d'îlots va-t-elle être traitée ?

Alexandre Moëne-Loccoz explique que les cœurs d'îlots sont des espaces végétalisés identifiés dans le tissu pavillonnaire (en vert sur le plan de zonage). Ces derniers sont protégés en raison du fait qu'ils accueillent une certaine biodiversité et qu'ils contribuent à l'identité des quartiers. En raison de la protection dont ils bénéficient, aucune construction n'est autorisée sur les terrains où ils sont identifiés.

- **Mobilité et déplacement**

- Quelles voies de circulation internes à cette ZAC ont été prévues ? Est-ce que c'est la rue de Verdun qui va prendre tout le trafic généré par les futurs aménagements. La nouvelle station de l'IGR et les activités vont amener beaucoup de monde et beaucoup de circulation et il va y avoir des répercussions sur les quartiers qui sont déjà saturés. Je n'ai pas vu dans le PLU de projet en ce sens.



Alexandre Moëgne-Loccoz indique que le programme de la ZAC n'est pas encore arrêté mais qu'un certain nombre d'emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage notamment autour du périmètre de la ZAC pour permettre des élargissements de voirie et pour assurer ainsi plus de confort aux différents modes : voitures, piétons et cyclistes. Ces emplacements réservés sont des garanties pour l'avenir mais pas pour une réalisation immédiate. Lorsqu'un emplacement réservé est mis en place, la municipalité ne peut en effet acquérir le terrain concerné que si le propriétaire décide de vendre.

Natalie Gandais ajoute que l'étude de cyclabilité réalisée en parallèle de l'élaboration du PLU a confirmé la nécessité d'aménager des pistes cyclables. Les emplacements réservés, notamment avenue de la République, permettant de réaliser un élargissement de la voirie, seront donc utilisés à cet effet.

- J'habite rue de Verdun et il y a souvent des accidents sur notre trottoir. Les voitures roulent très vite, c'est dangereux pour les gamins qui sortent du collège. La route est en très mauvais état et il n'y a plus de lumière la nuit, c'est un problème qui ne peut plus attendre. Qu'est-ce que vous comptez faire ?

Natalie Gandais indique qu'un tel problème avait déjà été soulevé par les parents d'élèves du collège Karl Marx. L'étude de cyclabilité a montré la nécessité de réduire la vitesse des véhicules motorisés dans la ville et un plan de circulation a été réalisé dans ce sens. Ainsi, sur les quatre grands axes qui forment le dièse (#) de Villejuif, la vitesse sera imposée à 50 km/h et elle sera limitée à 30 ou 20 km/h sur les autres rues du territoire communal. Des plateaux de traversée piétonne, dont l'objectif est de produire un effet dos d'âne, vont également être aménagés, notamment sur les axes à proximité des principaux équipements, et aux gros carrefours, et permettront ainsi de limiter la vitesse à leurs abords pour assurer une plus grande sécurité.

Monsieur le Maire ajoute que l'entretien de la voirie dépend de l'agglomération et que le budget prévu à cet effet a baissé de 40%. Cela signifie que le budget alloué à la ville ne permet aujourd'hui de rénover que 2 km de voirie par an alors que Villejuif compte 58 km de rue. Il faut donc identifier les priorités par rapport au budget.

- Je pense qu'il y a des questions de priorité à prendre en compte, il y a des carrefours très dangereux sur lesquels il faut agir vite, celui des hautes Bruyères /Verdun en fait partie.

Monsieur le Maire acquiesce et ajoute que ce caractère dangereux avait été identifié dans le cas des Lilas, raison pour laquelle des travaux ont été effectués. D'autres actions ont également été menées pour améliorer la vie du quartier. Tout d'abord le problème des huit églises, sources de diverses nuisances notamment sonores, est sur le point d'être réglé. La problématique du stationnement fait l'objet de réflexions menées avec les services de la Ville et une étude va être lancée sur cette thématique avec la mise en place de réunions publiques. A titre d'exemple, dans le cadre de l'aménagement de la station de l'IGR, il n'y avait au départ pas de stationnement prévu. Cette omission a dû être rectifiée car elle aurait été relativement néfaste pour les résidents de ce secteur qui auraient subi un phénomène de sur-fréquentation et d'encombrement de leurs rues par les véhicules des usagers des nouvelles lignes de métro.

- J'avais une question concernant l'accès du parc des Hautes-Bruyères pour les gens qui sont au sud. Toutes les rues sont en impasses. Il n'est donc pas possible d'y accéder à pied. J'ai vu un trait vert sur une des cartes du PADD, à quoi est-ce que cela correspond ?



Monsieur le Maire indique qu'il s'agit du tracé de la coulée verte. C'est un lieu de promenade permettant d'aller d'un parc à un autre en utilisant les modes de circulation doux. Il sera donc accessible aux piétons et aux cycles et reliera le parc des Hautes-Bruyères au parc des Lilas, en passant par le quartier d'Epi d'Or.

- **Les projets et travaux à venir**

- *Que va devenir de la Redoute ?*

Monsieur le Maire informe que le programme de la ZAC Campus Grand Parc n'a pas encore été arrêté. Une réunion publique spécifique à destination des riverains sera mise en place avant la fin du mois de juin pour expliquer le projet dans sa globalité.

- *A ce jour est-ce qu'il y a un projet précis rue Marcel Paul ?*

Monsieur le Maire indique que dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU, la rue Marcel Paul est concernée par la création d'un « Boulevard de l'étudiant ». La vie étudiante est une opportunité pour la ville ; accueillir des étudiants permettra d'apporter une nouvelle dynamique à l'économie, mais cela permettra également d'augmenter l'attractivité de ville. Dans l'optique d'attirer plus d'étudiants, sont donc prévus un projet de résidence étudiante et un projet de campus universitaire public. Les projets se précisent et des réunions seront bientôt organisées pour les présenter.

- *Quel est le projet sur le terrain qui sert aujourd'hui de parking aux Esselières ?*

Natalie Gandais indique qu'un EHPAD (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes) devrait être réalisé sur ce terrain.

- **Remarques diverses**

- *Pourquoi les pavillons n'ont-ils pas accès à la géothermie ?*

Natalie Gandais indique qu'effectivement seuls certains équipements et logements collectifs ont aujourd'hui accès à la géothermie essentiellement pour des raisons financières. La question pourra toutefois faire l'objet d'une nouvelle réflexion.

Véronique Monton confirme que deux éléments sont à prendre en compte : les conditions de raccordement et le coût.

- *J'habite rue de Gentilly et je ne sais pas dans quelle zone je suis localisé. Dans ma rue il y a un bac à fleur dont la localisation est très dangereuse pour la circulation des voitures qui roulent toujours trop vite. Il y a également des gros problèmes de sécurité notamment de trafic de dealers et personne ne fait rien.*

Alexandre Moëne-Loccoz indique qu'il s'agit toujours du secteur pavillonnaire UC. Tout le secteur pavillonnaire des Monts Cuchets est soumis à ce zonage comme c'était le cas dans l'ancien PLU et il va le rester.



Natalie Gandais admet que la question du manque de sécurité de cette rue n'avait encore jamais été évoquée. Le plan vélo l'a même au contraire identifié comme une rue sécurisante en raison de la présence de ce bac à fleur qui permet de limiter la vitesse.

Monsieur le Maire précise que la nouvelle municipalité s'est fait le devoir d'agir contre les problèmes d'insécurité de Villejuif. Un diagnostic de la sécurité est en cours de réalisation et un travail de collaboration a été entamé avec le préfet et le sous préfet afin de supprimer toutes les zones de trafics illégaux dans la commune. 14 sites ont déjà été identifiés. Le problème de la rue Gentilly a été entendu et il sera signalé pour que la situation soit réglée.

- A propos du bac à fleur si on l'enlève ça va ouvrir la circulation comme c'était avant, il faut le garder.

- **Conclusion**

Monsieur le Maire remercie les habitants pour leur présence et rappelle que les maîtres mots de la révision sont pour l'essentiel : densification maîtrisée, protection du cadre de vie et des quartiers pavillonnaires, et renforcement de l'attractivité de la ville.

3. Remarques écrites des participants

L'ensemble de ces remarques, récoltées sur des bulletins au cours de la réunion publique, seront traitées sur le site internet de la Ville.

- Je ne vois pas dans le PLU le traitement de la question de la circulation et du stationnement, pourtant il est prévu avenue des Hautes Bruyères environ 500 logements, un stade, deux écoles, des activités, etc.
- Comment s'articule le quartier avec Campus Cancer et la station de métro ?
- Quid du désenclavement ?
- Qu'en est-il des commerce(s) et service(s) de proximité ? (cf. PLU) Le seul présent a beaucoup de mal et est source (hélas) de difficulté de circulation.

Réunion de quartier du 15 avril 2015 : Quartiers Sud / Paul Eluard

Compte-rendu réalisé par Ville Ouverte

Personnes présentes : environ 30 personnes.

1. Introduction

La réunion débute par une intervention de **Monsieur le Maire, Franck Le Bohellec**, qui rappelle que la présente réunion marque une nouvelle phase de la concertation mise en œuvre dans le cadre de la révision du PLU. L'objectif est en effet d'exposer les grandes évolutions apportées au règlement du PLU. Il est également précisé que la réunion ne concerne pas le projet de rénovation urbaine qui fera l'objet de réunions spécifiques.

La parole est ensuite donnée à **Stéphane Lerays**, urbaniste, responsable du bureau d'études Ville Ouverte en charge de la révision. Il précise que l'étape d'élaboration du zonage et du règlement représente le « noyau dur » de la procédure de révision d'un PLU ; il s'agit d'édicter les règles de constructibilité qui vont s'appliquer à l'échelle de la parcelle, en prenant notamment en compte les retours sur l'expérience du précédent PLU. Le document étant complexe l'objectif de la réunion est également de donner des clés de lecture pour le comprendre et le « prendre en main ». Toutefois, toutes les règles du document ne pourront pas être présentées. Seules les évolutions par rapport au document actuellement en vigueur seront évoquées. Après avoir rappelé les objectifs de la révision du PLU et les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les principaux outils permettant d'encadrer la constructibilité et l'évolution des règles relatives aux zones UA, UB, UC et UE ont été présentés.

2. Echanges avec la salle

Pour faciliter la lecture, les interventions des participants sont indiquées en italique et regroupées par thèmes.

- **Les hauteurs des constructions**

- Je ne comprends pas le système des attiques. Si la hauteur reste inchangée, le soleil sera toujours caché, ce n'est pas un attique qui va résoudre le problème.

Stéphane Lerays explique qu'au contraire le système de l'attique permet de réduire les pertes d'ensoleillement. Si le soleil projette sur un cube ou une forme avec un pan coupé, l'ombre portée ne sera pas la même.

Natalie Gandais rappelle que la hauteur maximum de 31 mètres a été supprimée. La hauteur la plus haute est donc dorénavant 21 mètres mais elle concerne très peu de zones dans les quartiers Sud. L'essentiel de cette partie de la ville a une constructibilité comprise entre 12 et 10 mètres de hauteur maximum en zone UA et UC. Les contacts entre les zones hautes et les zones basses seront traités grâce à la mise en place de règles d'épannelage pour éviter de se retrouver à l'ombre d'un grand mur.

Monsieur le Maire ajoute à titre d'exemple qu'un projet est actuellement en cours entre l'avenue de Paris et la rue Jean-Jacques Rousseau en R+2 plus combles en retrait, avec un visuel de pavillon de ville de manière à respecter le quartier pavillonnaire. Seuls les projets Campus Grand Parc et PRU autoriseront des hauteurs plus importantes.

- Est-ce qu'on ne pourrait pas en plus créer une règle de prospect en disant par exemple que le soleil ne doit pas faire d'ombre sur le trottoir d'en face ?

Stéphane Lerays indique que la réflexion est encore en cours sur les attiques et qu'ils devront effectivement être réglementés en fonction d'un angle précis depuis la rue.

- Je suis époustoufflé par ce qu'il s'est passé sur la nationale avec les bureaux de LCL. Je voudrais savoir qui sont les personnes responsables de ce genre de situation.

Natalie Gandais précise que cette construction et la mobilisation des habitants qui en a découlé a abouti à la modification des règles de hauteur le long de l'avenue et en particulier la suppression des 31 mètres. Un des objectifs de la révision du PLU est également de pouvoir organiser et conserver un certain nombre de cônes de vue vers la vallée de la Seine mais aussi de retrouver une perception du relief en circulant dans la ville.

Monsieur le Maire précise à titre d'exemple que sur le terrain EDF étaient prévus 70.000m² d'activités avec aux deux extrémités du site des bâtiments en R+12 et R+8. Là où il était prévu du R+12, il y aura finalement un bâtiment en R+2 pour respecter le quartier pavillonnaire se trouvant à côté, le R+8 est réduit à du R+4 et les 70.000m² d'activités sont réduits à 45.000m².

- Est-ce qu'il n'y a pas un risque que la hauteur soit mise à 21 mètres sur toute la rue Stalingrad ?

Monsieur le Maire explique que la volonté de la municipalité n'est pas d'avoir une façade bâtie constante et linéaire.

Alexandre Moëgne-Loccoz précise que la zone va être travaillée avec la question des épannelages pour permettre la transition avec les quartiers se trouvant derrière. Les hauteurs vont ainsi être « étagées ».

- Par rapport aux obligations de densification dans un rayon de 800 mètres autour des nouvelles gares, est-ce qu'il y a une obligation de hauteur ?

Monsieur le Maire indique qu'il s'agit d'une densification globale mais qui ne concerne pas un rayon de 800 mètres.

- Peut être qu'il faudrait aussi penser à des copropriétés horizontales plutôt que de fonctionner en R+3, R+4, R+5 et envisager des véritables projets communs d'îlot ou de quartier.

Stéphane Lerays indique que la possibilité de copropriété horizontale au sein du tissu pavillonnaire n'est pas forcément une volonté des habitants qui y résident mais c'est une idée qui peut être exploitée.

Monsieur le Maire ajoute que l'objectif est de protéger les zones pavillonnaires et de maîtriser la densification.

- **Les possibilités d'extension**

- Je n'ai pas compris les possibilités d'extension, vous supprimez le seuil de 70m² pour des raisons d'équité mais pourquoi passer de 20% à 50% ?

Natalie Gandais explique que le seuil de 70m² n'était pas réellement justifié du point de vue de l'égalité des citoyens devant la constructibilité. Concernant l'augmentation à 50%, l'objectif de la municipalité en zone pavillonnaire est que les familles qui y demeurent puissent y rester et agrandir selon leurs besoins.

Stéphane Lerays ajoute que le seuil favorisait plutôt les grands logements. C'est donc en analysant des cas concrets soumis aux services instructeurs que la question de la suppression du seuil a été posée. En ce qui concerne l'augmentation de la possibilité d'extension elle se justifie par le fait que le pourcentage de 20% pour les logements de petite taille a été jugé trop contraignant. Pour les grands logements les extensions autorisées seront restreintes en fonction des autres règles du règlement, notamment celle de l'emprise au sol.

- J'ai un pavillon de 40 m² et je trouve que le passage de 20% à 50% est une bonne chose. Mais je pense qu'il serait intéressant de prévoir une règle prenant en compte la taille de la parcelle par rapport à la taille de l'habitation et établir un pourcentage cohérent sur cette base pour réglementer les extensions.

Stéphane Lerays indique qu'il est possible de pousser la réflexion en ce sens sans que cela ne déséquilibre d'autres parcelles, mais il est difficile de prendre en compte tous les scénarios possibles.

- Vous avez parlé des règles d'implantation par rapport à la rue et une des règles annexes de l'ancien PLU concernait les extensions dans une bande de 20 mètres en alignement sur rue. Est-ce que cette règle est maintenue ? Il y a beaucoup de découpage parcellaire en drapeau donc comment ça va se passer par rapport à la bande des 20 mètres ?

Alexandre Moëne-Loccoz indique que la bande des 20 mètres s'appliquant en zone UA est maintenue. En ce qui concerne la question des parcelles en drapeau, les droits à construire s'appliquent sur tous les terrains viabilisés mais la protection des cœurs d'îlot vient empêcher le développement et la multiplication des terrains en drapeau en limitant les constructions neuves là où un cœur d'îlot est identifié.

- Pour les extensions, comment calcule-t-on les 50% ? A partir de quel « compteur » va-t-on s'appuyer ?

Stéphane Lerays explique que l'extension se fera sur la base de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU. Le précédent PLU ne fixait pas de date, il n'y a donc pas de date de référence.

- Concernant les extensions beaucoup de pavillons sont concernées par une voie d'accès en impasse. Le POS prévoyait une largeur de voie de 2,50 mètres, le nouveau PLU annonce 3,50 mètres. Est-ce que la règle pourra être étudiée au cas par cas ?

Stéphane Lerays indique que la largeur de 3,50 mètres s'applique pour les nouvelles constructions mais pas pour les extensions.

- **Protection de l'environnement**

- Depuis le précédent PLU mon terrain est localisé en cœur d'îlot, j'ai fait des demandes pour que ce ne soit plus le cas, comment les choses vont-elles se passer par rapport à ça ?

Stéphane Lerays explique que les cœurs d'îlots sont toutes les trames identifiées en vert sur le plan de zonage. Leur protection est maintenue dans la continuité d'une volonté de protéger les espaces verts, assurer la gestion des eaux pluviales, etc. Aujourd'hui il y a un travail de relecture de ces cœurs d'îlots en prenant en compte les quelques demandes qui ont été envoyées à la mairie pour réduire les zones.

Natalie Gandais ajoute qu'il y a également une volonté des habitants de conserver le caractère pavillonnaire et le caractère vert du secteur. Bien qu'il y ait une autorisation d'extension plus importante, l'objectif n'est pas de rendre constructible la totalité des parcelles qui actuellement ont des emprises de cœurs d'îlots verts. Ces cœurs d'îlots doivent donc être protégés pour respecter le caractère vert des secteurs pavillonnaires et éviter une transformation brutale des quartiers.

- Ce que l'on construit aujourd'hui ce n'est pas uniquement pour demain, c'est pour dans 10 ans ou 20 ans. Nous savons qu'il va y avoir des problèmes climatiques donc en construisant la ville il faut aussi penser à ça. Il faut penser au ruissellement, à la pollution, à l'augmentation des températures, à la préservation de la biodiversité, etc. Dans mon quartier je vois des gens qui ne sont pas contents parce qu'ils auraient voulu construire plus et ils ne peuvent pas, mais personnellement je suis d'accord avec la politique de préservation des cœurs d'îlots. Il faut que les villes soient vivables et pour cela il faut préserver la verdure !

- Il faudrait voir dans le PLU comment on pourrait inciter à poser du grillage avec des haies plutôt que d'avoir des murs. C'est important pour la biodiversité il faut créer des couloirs écologiques.

Stéphane Lerays indique que la question des clôtures est traitée dans le règlement.

- Je rejoins ce qui a été dit sur la protection des espaces verts. A Villejuif on a des maisons implantées à 10 mètres de l'alignement sur des parcelles très longues allant jusqu'à 80 ou 100 mètres de profondeur. Villejuif est une ville de jardin, c'est une richesse pour la ville. Il faut maintenir cette verdure.

- J'ai une question concernant le groupe de jardins de l'Epi d'Or. Cette zone est touchée par la ZAC Campus Grand Parc et je vois qu'il y a aussi une bande de vigilance de 100m de long. A quoi cette bande correspond t-elle ? Sur une des cartes il y a aussi un logo qui mentionne l'aménagement d'équipements sportifs et j'ai l'impression que ça déborde sur les jardins.

Natalie Gandais assure que cette bande de vigilance ne va pas impacter l'activité des jardins de l'Epi d'Or. Elle est instaurée pour fixer des règles à la ZAC Campus Grand Parc qui au départ proposait d'urbaniser complètement les terrains des maraîchers pour y implanter un secteur de logements à côté de l'autoroute. Toutefois la municipalité a considéré qu'il était dangereux pour la santé des habitants de mettre des logements aussi proches de l'autoroute. C'est la raison pour laquelle une bande de vigilance de 100 mètres a été créée depuis l'autoroute. Elle interdit l'implantation de logements et d'équipements dits sensibles (crèches, écoles). Il sera par contre autorisé de construire des locaux d'activités mais le terrain des maraîchers sera préservé.

Monsieur le Maire confirme que le prolongement ouest de l'avenue de la République où se trouvent les jardins ne sera pas touché.

- J'ai écouté les autres interventions et notamment le fait qu'il faut préserver les cœurs d'îlots et qu'il ne faut surtout pas construire pour penser à nos enfants. Je pense qu'il faut aussi respecter les projets individuels des habitants par exemple en accompagnant les projets d'extension. Le règlement devrait alors servir à imposer des toitures végétalisées, des panneaux solaires, des règles sur la récupération des eaux de pluies et sur la réduction des énergies pour protéger notre environnement.

Stéphane Lerays indique que c'est l'objectif du coefficient de biodiversité.

- **Remarques diverses**

- En dehors de la suppression de la zone de 31 mètres transférée à 21 mètres est-ce qu'il y a eu d'autres modifications de zonage ?

Alexandre Moëne-Loccoz indique qu'il y a eu des modifications en fonction des demandes faites par les habitants en mairie notamment pour transférer des parcelles en zone UB vers la zone UC. Le zonage va également être modifié au niveau de la ZAC Campus Grand Parc, des communications seront faites lorsque ce travail aura été réalisé en collaboration avec la Communauté d'agglomération du Val-de-Bièvre. Un travail est également mis en place concernant la localisation des cœurs d'îlots. Il s'agit par ailleurs de profiter des réunions publiques pour apporter des éléments dynamiques au débat.

Natalie Gandais ajoute que dans les modifications possibles, les traits de délimitation des zones pourront être bougés notamment entre le secteur pavillonnaire UC et la zone UA pour mieux prendre en compte la question de la transition.

- J'aimerais parler de la place Maurice Thorez derrière le monoprix. Dans l'idée c'est très bien, on a un espace de verdure entre les bâtiments, mais les architectes n'ont pas pensé que si on mettait des bâtiments les uns à côté des autres, ça allait créer des couloirs de vent. Est-ce qu'on ne pourrait pas fermer un peu cet espace pour stopper les courants d'air et pour que la place soit plus vivable.

Natalie Gandais confirme que la réhabilitation de cet espace HLM n'est pas allée jusqu'au bout de ce qui pouvait être attendu ; ce square mériterait effectivement d'être mieux traité. La question de la fermeture a été évoquée par une manifestation des locataires s'indignant des rassemblements, squattes, etc. et pourrait à terme être envisagée.

- Je fais partie de l'une des deux familles de la rue de l'Epi d'Or dont les terrains sont dans le plan de ZAC. On avait un projet d'extension mais on attendait de savoir ce qu'allait devenir notre terrain. On a appris qu'on allait nous annexer la moitié de notre terrain, on a envoyé des courriers mais on a eu aucune réponse. Pourquoi personne ne répond à nos courriers ?

Monsieur le Maire explique que la délimitation du périmètre de la ZAC Campus Grand Parc a été définie avant avril 2014 et que ce périmètre ne pourra pas bouger. Dans la mesure où le terrain dont il est question est compris dans le périmètre de la ZAC, il va être préempté. Une procédure d'accompagnement va être mise en place avec l'aménageur et l'agglomération. Chacun des propriétaires concernés par les préemptions sera reçu pour trouver s'il le souhaite une solution de relogement ailleurs sur Villejuif, afin de retrouver un logement comparable à celui qui était occupé.



Natalie Gandais ajoute que la municipalité s'est engagée à recevoir les personnes qui vont subir les expropriations totales ou partielles, liées à la ZAC Campus Grand Parc mais que la procédure a toutefois pris du retard et le projet définitif de la ZAC qui devait être présenté n'est pas encore prêt. C'est la raison pour laquelle les rencontres n'ont pas encore eu lieu.

Monsieur le Maire précise que même si le périmètre de la ZAC ne peut pas être modifié, son contenu a été retravaillé : le nombre de logements a été diminué et l'espace dédié à l'activité économique a augmenté. Le projet de zonage de la ZAC est en cours d'élaboration, une fois que cette étape sera terminée, d'ici le mois de septembre, l'enquête sociale et la déclaration d'utilité publique seront mises en place. C'est à ce moment là que la procédure d'accompagnement débutera pour les personnes concernées. Cette mesure n'était au départ pas prévue dans le cadre de la ZAC, c'est une volonté politique de la nouvelle équipe municipale.

- Est-ce que vous trouvez humain que l'on achète notre terrain pour l'héritage de nos enfants, et que l'on trouve un jour sur internet que la moitié de notre terrain est annexée sans avoir été prévenu avant par la mairie et sans avoir aucune explication ?

Natalie Gandais assure que la municipalité trouve également la démarche d'expropriation très dure. Un certain nombre de décisions de périmètre a été pris en amont de la dernière élection municipale et la nouvelle équipe n'est pas en capacité de revenir dessus, elle n'en a pas le pouvoir. La seule chose qui a pu être faite a été de modifier légèrement le contenu de la ZAC dans le sens de l'intérêt général, de la protection des habitants qui n'auront pas de logement donnant directement sur l'autoroute comme cela était prévu au départ et de l'augmentation des espaces verts pour compenser la partie du parc des Hautes-Bruyères qui va être consommée par la ZAC. La nouvelle municipalité a fait au maximum de ce qui était négociable mais bien que ce soit regrettable, pour certains cas particuliers, rien de plus ne pourra être fait. Les réponses aux courriers ont effectivement été tardives en raison du retard qui a été pris par le projet de définition de la ZAC mais elles sont en cours de traitement.

- Le quartier va se trouver au milieu des stations de métro, quelle va être la réorganisation et l'intermodalité qui sera mise en place entre toutes les stations de la ville et le centre ville ? Est-ce que le Valouette va être renforcé ?

Monsieur le Maire indique que le Valouette dépend de l'agglomération et il se trouve à la limite financière du service qu'il peut rendre. A partir du 1^{er} janvier 2016 et de la mise en œuvre du projet de métropole il ne sera plus question de l'agglomération mais du territoire. L'enjeu serait donc de bénéficier de recettes supplémentaires générées par ce changement pour que le Valouette puisse s'élargir. Concernant les futures stations de métro des études sont en cours avec le STIF sur la mobilité urbaine. Des zones de liens vont être aménagées afin de privilégier le piéton et le cycle. Dans cette optique, 70% de la ville sera en zone 20 et 30 et un plan de cyclabilité sera élaboré. Il est nécessaire de trouver le bon compromis entre le développement des circulations douces et les obligations liées à l'arrivée des trois stations de métro. Il faut donc avoir une densification maîtrisée et protéger les espaces de vie publique et privée.

- **Conclusion**

Monsieur le Maire remercie les habitants pour leur présence et leur implication, et espère que la démarche poursuivie parviendra à satisfaire tout le monde.

Réunion de quartier du 6 mai 2015 : Quartiers Nord / Guipons - Pasteur

Compte-rendu réalisé par Ville Ouverte

Personnes présentes : environ 50 personnes.

1. Introduction

La réunion débute par une intervention de **Monsieur le Maire, Franck Le Bohellec**, qui rappelle que la présente réunion, marque une nouvelle phase de la concertation mise en œuvre dans le cadre de la révision du PLU. L'objectif est en effet d'exposer les grandes évolutions apportées au règlement du PLU. Les élus et le bureau d'études sont par ailleurs remerciés pour le travail réalisés depuis plusieurs mois dans le cadre de la révision du PLU, et l'importante participation des habitants aux réunions publiques est soulevée.

La parole est ensuite donnée à **Stéphane Lerays**, urbaniste, responsable du bureau d'études Ville Ouverte en charge de la révision. Il précise que l'étape d'élaboration du zonage et du règlement représente le « noyau dur » de la procédure de révision d'un PLU ; il s'agit d'édicter les règles de constructibilité qui vont s'appliquer à l'échelle de la parcelle, en prenant notamment en compte les retours sur l'expérience du précédent PLU. Le document étant complexe l'objectif de la réunion est également de donner des clés de lecture pour le comprendre et le « prendre en main ». Toutefois, toutes les règles du document ne pourront pas être présentées. Seules les évolutions par rapport au document actuellement en vigueur seront évoquées. Après avoir rappelé les objectifs de la révision du PLU et les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les principaux outils permettant d'encadrer la constructibilité et l'évolution des règles relatives aux zones UA, UB et UC ont été présentés.

2. Echanges avec la salle

Pour faciliter la lecture, les interventions des participants sont indiquées en italique et regroupées par thèmes.

- **Les hauteurs des constructions**

- Je n'ai pas compris à quoi correspond la partie qui est grise.

Stéphane Lerays explique que dans cette zone la hauteur de base du secteur UA s'applique, à savoir 12 mètres.

- Est-ce que les bureaux quand ils sont très haut sont soumis au système des attiques ou est-ce que cela concerne uniquement les immeubles d'habitation ?

Stéphane Lerays indique que le principe envisagé concerne également les bureaux.

- L'une des déceptions que nous avons eues avec la construction du LCL concerne les édicules se trouvant au-dessus du bâtiment. On nous avait annoncé une certaine hauteur et elle a été augmentée en raison des



édicules. Par rapport à la présentation, les épannelages et les prospects annoncés tiennent-ils compte de ces édicules ?

Natalie Gandais indique que comme cela a été énoncée dans la présentation les hauteurs seront les mêmes qu'elle soit calculée à partir de l'acrotère ou du faîtage. S'il y a un édicule prévu sur un bâtiment, le sommet de celui-ci sera pris en compte pour calculer la hauteur.

- Je suis surprise que le stade soit inscrit dans une zone à 15 mètres je pensais qu'il ne serait pas tout de suite constructible. Je pense que le quartier mériterait de conserver un stade même s'il est source de certains désagréments qui peuvent être réglés.

Stéphane Lerays indique que la trame jaune dans laquelle se trouve le stade figure telle quelle dans le document actuel. Toutefois, tous les espaces identifiés dans les trames de couleurs vont être questionnés.

Monsieur le Maire ajoute que le stade ne sera en effet pas en trame jaune. La volonté est d'y implanter de manière plus présente un des clubs de Villejuif notamment pour parvenir à stopper les trafics.

- Dans la présentation vous avez parlé du principe des hauteurs par rapport à la largeur des rues mais vous n'avez pas expliqué comment cela pouvait s'appliquer dans la réglementation. Dans le quartier certaines rues sont très étroites.

Stéphane Lerays indique que pour le moment aucune règle précise n'a été édictée en fonction de la largeur des rues. Les réflexions sur l'élaboration du règlement sont encore en cours.

- Vous avez évoqué une légère baisse de la hauteur des rez-de-chaussée occupés par une activité commerciale. Le problème pour les activités commerciales est qu'il y a souvent besoin de faire entrer des camionnettes ; est-ce que la baisse de la hauteur ne va pas gêner ce besoin ?

Alexandre Moëne-Loccoz indique qu'avec la pratique les services se sont rendus compte que la réglementation à 3,80m sous poutre amenait à construire à 4,40m sur dalle au niveau supérieur. Cela a notamment posé des problèmes pour la hauteur finale des constructions. La réduction de la hauteur à 3,40m concerne les locaux artisanaux, commerciaux et l'activité économique. L'objectif est d'élargir l'offre de locaux pour des activités de tous types.

- Je suis très content que vous ayez parlé des attiques, j'avais demandé ce système pour le Crédit Lyonnais mais ça n'a pas vraiment été retenu.

- Est-ce que la zone UCa diffère en termes de réglementation de la zone UC ?

Stéphane Lerays indique que la hauteur maximale est limitée à 12 mètres. Ce sont les règles actuelles, elles n'ont pas été modifiées mais elles peuvent être réinterrogées.

- Ce serait bien de revoir ça car c'est un des endroits qui présente un point de vue, s'il y a plus de hauteur le point de vue va disparaître. Je pensais également que ce secteur faisait partie des couloirs écologiques mais ça ne semble pas le cas, c'est dommage car c'est un secteur qui est très vert.

- **Espaces verts et biodiversité**

- Je crains que les coefficients de biodiversité que vous appliquez aux toitures et aux façades végétalisées permettent de réduire considérablement l'espace en pleine terre. Ne sont-ils pas trop importants ?

Stéphane Lerays indique qu'effectivement ces coefficients doivent être regardés de très près et sont encore en cours de réflexion. Les exemples montrés lors de la présentation ne sont pas forcément ceux qui seront retenus. Toutefois, plus le coefficient de biodiversité sera important plus cela réduira les possibilités de construction en fonction des autres règles de gabarit.

Alexandre Moëne-Loccoz ajoute que le coefficient de biodiversité a été élaboré comme un complément pour accroître la végétalisation des structures bâties et non pas comme quelque chose qui viendrait en remplacement.

- Est-ce qu'il y a des critères de toit et de mur végétalisés ? S'il suffit juste de mettre 2 ou 3 pots de plantes ou faire monter un lierre sur la façade ce n'est pas suffisant.

Stéphane Lerays indique que pour faire une toiture végétalisée il faut respecter une certaine épaisseur, en général entre 15 et 30 cm. Le coefficient de pondération variera en fonction de l'épaisseur. Aujourd'hui certaines communes considèrent la pleine terre à partir de 80 cm de profondeur, pour Villejuif ce n'est pas le cas il s'agit de pleine terre « totale ».

Natalie Gandais ajoute qu'il faudra définir précisément dans le document ce qu'est une toiture végétalisée et ce qu'est un mur végétalisé. La question qui va ensuite se poser concerne les contrôles ultérieurs.

- Il y a deux aspects à prendre en compte : les équivalences et le coefficient. Il s'agit de deux choses différentes. Il faudrait réfléchir autrement pour diminuer les coefficients d'équivalence. Concernant les 20% appliqués en zone UB je pense qu'on aurait pu augmenter ce taux.

- Dans le PLU actuel il n'y a rien qui pourrait favoriser le remplacement des cours bétonnées servant généralement à garer les voitures notamment en prévoyant l'installation d'un carport végétalisé qui permettrait de limiter l'arrivée d'eau et de réduire la chaleur.

- Concernant la question de la végétalisation j'invite tous ceux qui le souhaitent à venir faire un tour dans l'impasse du docteur Roux pour voir le mur végétalisé promis par LCL...

- Quand on veut défendre un projet en écologie il faut faire face au problème de l'accomplissement et du contrôle. Il faut qu'il y ait un mouvement culturel ; s'il y a dans les fêtes de quartiers ou les concours de rues fleuries une pression sociale pour que les gens n'aient pas des murs moches et ne bétonnent pas l'arrière de leur jardin, il sera plus facile de faire respecter une réglementation. Cela passe également par de l'information sur les conséquences, voire les risques qui peuvent être entraînés par certains comportements.

- J'habite en zone pavillonnaire, entre la zone UA et UB, on a eu une résidence étudiante qui s'est construite et on s'est battu pour obtenir une autre façade, un retrait supplémentaire et une terrasse végétalisée. Les espaces verts sont communs et ils sont entretenus par une société privée. Plus haut dans la rue il y a des garages et tout ça va être transformé en Villa Christina, le projet n'était pas beau du tout, il a encore fallu se battre, mais là ça va être mieux. Le problème c'est que quand le promoteur va vendre les appartements sur

les étages il ne va pas les meubler ; par contre pour les appartements en rez-de-chaussée avec jardin il meuble le terrain et il impose des gravillons, une petite terrasse, de la pelouse et des arbustes. Pourquoi on ne laisse pas les gens décider de ce qu'ils veulent dans le jardin qu'ils ont acheté ? Je trouve que ce n'est pas normal.

Monsieur le Maire indique être d'accord avec ces propos et ajoute qu'il faudrait rajouter des critères sur l'équipement des jardins notamment pour favoriser la biodiversité.

Natalie Gandais ajoute que la municipalité s'est engagée dans une démarche d'économie et d'optimisation des agents municipaux qui a pour objectif d'autoriser et d'inciter les habitants de planter les bacs à fleurs municipaux comme ils le souhaitent, également dans une optique de favoriser la biodiversité.

- Avez-vous une réflexion sur la présence de jardins collectifs ou partagés comme ceux qui se multiplient dans de nombreuses villes ?

Natalie Gandais indique que la volonté de la municipalité est de faire venir des végétaux et des comestibles dans la ville. Un travail va débuter au mois de juin avec l'association *Pollinis* qui s'occupe de faire du lobbying pour protéger les abeilles. Dans le cadre de ce partenariat des formations d'initiation à la permaculture et à la microculture dense seront proposées à des associations villejuifaises intéressées par ce système.

Monsieur le Maire ajoute que la ville souhaite également s'engager dans la démarche d'Agenda 21. Douze fiches actions s'inscrivant dans le développement durable sont en cours d'élaboration.

- **Le stationnement**

Est-ce que dans les immeubles collectifs d'habitat et de bureaux il est prévu, en plus du stationnement voiture, des locaux pour le stationnement des vélos ?

Stéphane Lerays rappelle que le PLU comporte des règles en ce sens et ajoute que dorénavant le code de la construction impose des normes obligatoires en matière de stationnement des vélos et des véhicules électriques. Cela fait partie de la nouvelle législation nationale mais le PLU peut aller plus loin.

Nous sommes dans un secteur où il y a beaucoup de garages en rez-de-chaussée et dans les jardins. Ces emplacements sont supprimés, il faut donc créer de l'offre pour remplacer ces stationnements et pour ne pas avoir à gérer des problèmes de saturation dans la rue.

Natalie Gandais explique que l'ambition de la Ville est d'aller vers une réglementation du stationnement qui puisse être dissuasive pour les ménages possédant plus de deux voitures pour les inciter à emprunter les transports en commun. Aujourd'hui la Ville n'a aucun moyen financier pour lui permettre de créer de grands parkings.

Monsieur le Maire ajoute que la réglementation est aujourd'hui nécessaire dans la mesure où le Kremlin-Bicêtre ne propose que des places de stationnement payantes, ce qui est une des raisons pour lesquelles les rues de Villejuif sont saturées. Il faut donc homogénéiser la réglementation. Il serait également intéressant de voir si des conventions ne peuvent pas être envisagées avec le Crédit Lyonnais pour utiliser leurs parkings souterrains.

- Dans la rue Pasteur il y a un permis de démolir qui est affiché pour les garages d'ici le mois de septembre, comment va-t-on faire pour garer notre voiture ? Qu'est ce que vous allez mettre à la place ?

- Les personnes qui ont trois ou quatre voitures pourraient aussi louer des places dans les nombreux parkings souterrains de la ville qui sont presque vides. Ça pourrait être une solution.

- J'ai une question sur la placette de la pompe qui était un parking public ouvert, qu'en est-il de sa destination future ? Comment vont être traités les problèmes de sécurité ?

Alexandre Moëne-Loccoz indique que cette place n'est pas un espace public, il s'agit d'un bien privé du syndicat intercommunal d'assainissement. Le parking est ouvert au public mais il doit être accessible aux engins d'entretien du puits se trouvant en-dessous et servant à l'évacuation des boues. Le parking va toutefois être restitué à l'usage public.

Jorge Carvalho, 4ème adjoint *Tranquillité publique et Propreté, Déplacement, Transport*, précise que dès que le chantier sera définitivement terminé, le service voirie de l'agglomération va remettre en place des poteaux et des barrières pour assurer plus de sécurité. Des caméras de vidéo-protection vont également être installées dès l'année prochaine.

Monsieur le Maire ajoute que le site est d'ores et déjà sous surveillance et que trois nouvelles prises ont eu lieu la semaine précédente. La Ville a par ailleurs fait l'acquisition de son premier véhicule de police municipale.

- Vous avez parlé de parking pour les vélos qui seraient si j'ai bien compris implantés près des stations de métro, mais est-ce qu'il est envisagé de faire venir les Vélib jusqu'à Villejuif ?

Monsieur le Maire explique qu'une demande a été faite il y a quelques mois pour l'implantation d'une station de Vélib devant le parvis du Crédit Lyonnais, la Ville est toujours en attente d'une réponse.

- **Gestion de la voirie**

- Est-ce que quelque chose va être fait pour les trottoirs ? Est-ce qu'il y a une largeur minimum qui va être imposée ?

Stéphane Lerays explique que le PLU n'encadre pas ce type de disposition car il s'agit de mesures relatives au domaine public et plus précisément au traitement de la voirie, gérées directement par la municipalité.

Natalie Gandais précise que sur la question de la largeur des trottoirs il existe des emplacements réservés le long de certains axes de voiries qui sont destinés à donner la possibilité d'élargir la voirie dans sa partie trottoir.

Stéphane Lerays ajoute que la municipalité peut en effet mettre en place des emplacements réservés. Leur emplacement et leur fonction sont inscrites dans le document d'urbanisme et il n'est pas possible d'en faire autre chose que l'usage qui a justifié leur création. Par ailleurs, il faut préciser que la municipalité ne récupère le bien qu'au moment où le propriétaire décide de le vendre.

- En ce qui concerne la suppression de la rampe de la N7 et la requalification du carrefour Croizat-Barbusse, nous avons bien compris que la réalisation du projet était difficile pour des raisons financières mais il faut tout de même trouver le moyen de traiter ce secteur notamment en favorisant les déplacements est-ouest et pas simplement nord-sud.

Natalie Gandais indique qu'il n'y a pas vraiment de perspective à court terme concernant la disparition de la rampe. Toutefois le bureau d'études qui a réalisé le plan vélo propose de transformer les contre-allées en zone de rencontre à 20km/h, de supprimer du stationnement et d'insérer de la végétalisation. L'objectif est donc de rendre cet espace agréable et cyclable.

Monsieur le Maire ajoute qu'une nouvelle demande a été envoyée au vice-président de la voirie du département qui est également le conseiller départemental de la ville.

- Je voudrais savoir quelle est la réglementation pour les poteaux et les barrières sur les trottoirs. Nous avons les cas de la rue de la liberté et la rue Pasteur où le trottoir fait 20cm et il y a six poteaux et quatre barrières. Si c'est pour empêcher le stationnement, le problème c'est que ça empêche aussi les piétons de passer, les poussettes et les fauteuils roulants. Personnellement je préconise d'enlever tout ça et de limiter à vitesse à 10km/h.

Natalie Gandais indique que dans le journal *Villejuif Notre Ville* du mois en cours, la page 12 fait référence au plan vélo qui prévoit une zone 30 pour la rue Pasteur.

Monsieur le Maire explique que les barrières avaient à l'époque été installées à la demande des habitants de la rue pour protéger leur pavillon. Même si cela ne contribue pas à l'esthétique de la rue, cela permet néanmoins d'éviter le stationnement sauvage. Il faut donc aujourd'hui trouver un meilleur compromis. Le problème comme cela a été évoqué lors des précédentes réunions est que le budget voirie ne permet aujourd'hui de rénover que 2km de voie sur les 58 que compte la ville.

- **Remarques diverses**

- Vous n'avez pas parlé du règlement des clôtures. Dans les secteurs pavillonnaires les gens se mettent à construire des clôtures opaques et ça donne des rues sinistres.

Stéphane Lerays indique que seuls les éléments modifiés ont été présentés. Les clôtures sont prises en compte dans l'article 11 et il n'y a pas eu de grande évolution par rapport au document actuel.

Alexandre Moëgne-Loccoz ajoute que les clôtures dont il est question ont été réalisées avant l'adoption du PLU actuellement en vigueur. Une étude avait été réalisée sur les différents types de clôtures dans la ville et sera prochainement mise en ligne. Elle met également en avant des préconisations en matière de végétalisation des clôtures pour apporter plus de qualité environnementale. Même si une réglementation plus forte est mise en place, le problème qui se pose encore est celui du contrôle.

Natalie Gandais précise que des mesures incitatives peuvent également être mises en place grâce à la charte architecturale afin de préserver le paysage urbain et pavillonnaire.



- Comment vont être pris en compte les effets de dénivelé ? C'est un problème que l'on a eu sur l'opération Pasteur. Ça vaut le coup de profiter de ces dénivelés pour en faire un élément du paysage, c'est une valeur ajoutée.

- Je ne comprends pas pourquoi il y a une distinction faite entre l'emprise au sol pour les extensions et pour la construction à partir de zéro. Je pense qu'il faudrait plutôt mettre en place un système de proportionnalité. cela réglerait également la question des cœurs d'îlots.

Stéphane Lerays indique que la question du coefficient d'emprise au sol progressif en fonction de la taille de la parcelle est un outil faisant partie des réflexions en cours. Il faut toutefois faire attention à la cohérence et à la stabilité juridique du document.

- Il y a des endroits dans le monde où l'on privatise les trottoirs pour les végétaliser et ça donne de l'esthétique aux rues. Est-ce qu'il y a des critères esthétiques prévus pour Villejuif notamment en zone pavillonnaire ? Sur la question des hauteurs suivant l'inclinaison des toitures et de l'orientation du soleil cela donne des ombres portées différentes. Quand un permis de construire est déposé il peut être étudié en ce sens, avec ce niveau de précision.

Stéphane Lerays indique que de tels critères sont extrêmement difficiles à mettre en place sur un tissu existant car le règlement ne peut pas répondre à tous les cas de figure. Pour les constructions neuves la charte architecturale peut définir des principes. Il peut s'agir soit de recommandations ou de prescriptions.

Alexandre Moëne-Loccoz ajoute que dans le règlement il y a des règles qui viennent régir les formes urbaines, c'est en ce sens que la hauteur a été modifiée dans la zone UA et que la réalisation d'attiques a été imposée. Toutefois, le règlement du PLU est un document normatif et venir faire l'inspection des permis de construire sur des questions de finesses architecturales risque de faire émerger des problèmes d'interprétation qui risquent de déboucher sur des contentieux puisque dans la mesure où la lecture est strictement normative les services instructeurs ne peuvent pas aller au-delà de l'interprétation du texte, ce serait de l'abus de droit. Par ailleurs, et pour rappel, au-delà de 170m² les pétitionnaires ont obligatoirement recours à un architecte et il y a également la question de la charte architecturale.

- Avec le nouveau PLU que vont devenir les terrains qui étaient en préparation pour de nouvelles constructions ? Et ceux où les constructions sont en train de se faire ?

Natalie Gandais explique que cela dépend du moment où le permis de construire a été déposé. Depuis que le PLU a été mis en révision, c'est-à-dire depuis le 13 juin 2014, tous les permis de construire déposés sont regardés pour voir s'ils sont dans l'esprit du nouveau PLU notamment pour les questions de hauteur.

- J'ai peur que les grands groupes bancaires finissent par être plus puissant que les municipalités, il faudrait une règle pour les empêcher d'acheter des lotissements entiers et reconstruire dessus.

- Vous avez parlé de l'hôpital Paul Guiraud qui avait discuté directement avec la municipalité en ce qui concernait une certaine hauteur de construction. Je me demande ce qui arrivera si d'autres entités qu'un hôpital pour lequel on est prêt à dire oui à tout, qui seraient privées et pas publiques, engagent la même démarche.



Monsieur le Maire explique que l'hôpital souhaite aujourd'hui se recentrer sur son activité et pour pouvoir rénover ses équipements, il vend une partie de son foncier (35.000m²). Des échanges ont eu lieu sur le schéma directeur immobilier de Paul Guiraud avec les bâtiments de France, l'objectif étant de pouvoir bâtir un éco-quartier sur cet emplacement avec des équipements publics. Aujourd'hui il y a une réflexion sur l'implantation du projet même s'il n'est pas à proximité du secteur pavillonnaire pour respecter le cadre de vie du quartier.

- *Combien coûte l'étude dont on nous donne le rapport aujourd'hui ?*

Stéphane Lerays indique que l'équipe missionnée comprenant le bureau d'études Ville ouverte, un bureau d'études environnementales IETI, un cabinet d'architecte SAA et un cabinet d'avocat dont l'objectif est de sécuriser la procédure coûte 87.000 euros à la collectivité.

Natalie Gandais précise que le prix comprend également l'intégralité des réunions publiques, leur préparation et la rédaction des comptes-rendus et les présentations lors des conseils municipaux.