

DEPARTEMENT du Val de MARNE
Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre
COMMUNE de Villejuif

ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative au projet de révision générale

du plan local d'urbanisme de la

COMMUNE de Villejuif



Villejuif



RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Jean Pierre Marjolet
Commissaire enquêteur

SOMMAIRE



2



VILLEJUIF



2

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR 7

1 DISPOSITIONS LEGALES PRISES POUR L'ORGANISATION DE L'ENQUETE..... 7

 1.1 Nature de l'enquête 7

 1.2 Désignation du commissaire enquêteur 7

 1.3 Acte générateur de l'enquête..... 7

 1.4 Dates et durée de l'enquête..... 7

 1.5 Dates et horaires des permanences..... 7

 1.6 Publicité 7

 1.6.1 Affichage 8

 1.6.2 Internet..... 8

 1.7 Dossier d'enquête..... 8

2 DEROULEMENT CHRONOLOGIQUE DE L'ENQUETE 9

3 COMPTE RENDU DU CONTROLE DE L'AFFICHAGE 10

4 COMPTE RENDU DES VISITES EFFECTUEES 10

 4.1 VISITE DES LIEUX 10

 4.2 AUTRES VISITES..... 11

 4.2.1 Généralités..... 11

5 RAPPEL DU PROJET 12

 5.1 Description sommaire du projet..... 12

6 IMPORTANCE ET SENSIBILITE DES TERRAINS 16

 6.1 Généralités..... 16

7 INTERVENTION-OBSERVATIONS RECUEILLIES 16

 7.1 AVIS DES PPA 16

LE SEDIF : SYNDICAT DES EAUX ILE DE FRANCE) 18

LE SEDIF POSSEDE ET ENTRETIENT SUR LE TERRITOIRE DE VILLEJUIF DES RESERVOIRS ET UNE STATION DE CHLORATION..... 18

REMARQUES 18

1. LE SEDIF PREND NOTE QUE L'EMPLACEMENT RESERVE D11 EST DEvenu D3.	18
2. EN CE QUI CONCERNE LES PROJETS D'AMENAGEMENT DES DEUX ZAC (ARAGON ET CAMPUS GRAND PARC) TOUTE URBANISATION NOUVELLE POURRA ENTRAINER UNE ADAPTATION DU RESEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION D'EAU, A PRENDRE EN COMPTE.	18
3. LES PROJETS DE CONSTRUCTION DEVRONT TENIR COMPTE DE LA PRESENCE DES RESEaux SOUTERRAINS, AFIN D'APPELER L'ATTENTION EST AJOUTEE UNE LISTE DES PARCELLES HORS VOIES PUBLIQUES TRAVERSEES PAR DES CANALISATIONS DE DIAMETRE IMPORTANT.....	18
-CCI VAL DE MARNE	18
REMARQUES	18
REMARQUES	19
- CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT DU VAL DE MARNE	19
REMARQUES	19
-SADEV 94(AMENAGEUR –DEVELOPPEUR DES VILLES DU 94)	19
-GRT-GAZ.	20
-ASSISTANCE PUBLIQUE HOPITAUX DE PARIS :	20
ACADEMIE DE CRETEIL	20
-OFFICE PUBLIQUE DE L'HABITAT- VILLEJUIF	20
REMARQUES	20
-LHAY LES ROSES.	20
REMARQUES	20
-SIAAP	20
Société du Grand Paris (courrier agrafé au registre).....	21
7.1.1 Intervention de Madame Yan Hélène (visite +inscription au registre + courrier agrafé au registre : 22	
7.1.2 Intervention de Monsieur et Madame Maestrati (visite+ inscription au registre+ courrier agrafé au registre.).....	22
7.1.3 Monsieur et Madame Weiler (visite + inscription au registre)	22
7.1.4 Madame Khamchane Yasmine (visite+ consultation du dossier) Madame Khamchane Yasmine est Commerciale de la Société Marignan. Elle est venue s'enquérir du projet de PLU.	22
7.1.5 Monsieur Belouchi Nour (visite + inscription au registre).....	22
7.1.6 Monsieur Ducellier François (visite + inscription au registre courrier)	22
7.1.7 Madame Amirouche Chafia et Monsieur Éric Gonthier (visite + inscription au registre +courrier agrafé au registre)	23
7.1.8 Monsieur Lahrant (visite + inscription au registre +courrier agrafé au registre).....	23
7.1.9 Monsieur Lahyani Albert (visite + inscription au registre)	23
7.1.10 Monsieur et Madame Rei Jean Pierre (visite + inscription au registre +courrier agrafé au registre pièce N°4).....	23
7.1.11 Monsieur et Madame Gahinet (visite).....	23
7.1.12 Monsieur Roberto Florés (visite + inscription au registre +courrier agrafé au registre)	23
7.1.13 Monsieur Mestric Roger (visite + inscription au registre).....	24
7.1.14 Monsieur David Jenan ((visite + inscription au registre)	24
7.1.15 Monsieur Lesaint Edmond ((visite + inscription au registre)	24
7.1.16 Monsieur Durand Jean Luc ((visite)	24
7.1.17 Madame Albaret(visite + inscription au registre).....	24
7.1.18 Madame Crétien Claude France (visite).....	25
7.1.19 Monsieur Chenuet (visite+ remise d'un document)	25
7.1.20 Monsieur Legrand Philippe (visite + inscription au registre + courrier).....	25
7.1.21 Monsieur JP Coulaudon(orthographe incertaine)(+ inscription au registre).....	25
7.1.22 Monsieur et Madame Jean –Pierre Jocelyn (visite + inscription au registre).....	26
7.1.23 Monsieur Kervouar Mouloud (visite + inscription au registre).....	26
7.1.24 Monsieur et Madame René Meilland (visite + inscription au registre)	26
7.1.25 Monsieur Jorge Carvalho(visite + inscription au registre).....	26
7.1.26 Madame Peutilot Camille : Société 3 F(visite + inscription au registre courrier).	26
7.1.27 Monsieur Yves Chauvin (visite + inscription au registre).....	26

7.1.28	Madame Rollin –Coutant Jeanine (visite).....	27
7.1.29	Monsieur et Madame Ben Marzouk M'Barek (visite + inscription au registre).....	27
7.1.30	Madame Guerreau Denise (visite + inscription au registre).....	27
7.1.31	Monsieur Dezès Jean Pierre (visite + inscription au registre).....	27
7.1.32	Madame Azzoug Fanny (visite + inscription au registre).....	27
7.1.33	Monsieur Vincent Naels (courrier agrafé au registre).....	27
7.1.34	Madame Lyandier Maryse (visite + inscription au registre).....	28
7.1.35	Monsieur Pauby Henri (visite).....	28
7.1.36	Madame Borja Razel(visite + inscription au registre).....	28
7.1.37	Monsieur Almouzin Gary (visite).....	28
7.1.38	Monsieur Honiger Giri (visite).....	28
7.1.39	Mesdames Voccia Laurence, et Bourdonné Carmen(visite + inscription au registre).....	28
7.1.40	Madame Markovits Martine (visite + inscription au registre + courrier).....	28
7.1.41	Monsieur Hazout Alexandre (visite + inscription au registre).....	29
7.1.42	Monsieur Lipietz Alain (visite + inscription au registre+ courrier remis à la CE agrafé au registre).....	29
7.1.43	Monsieur Antoine Rivière (visite + inscription au registre).....	29
7.1.44	Messieurs Gabillot Frédéric et Jacques (visite + inscription au registre).....	30
7.1.45	Madame Charbonneau Brigitte (courrier agrafé au registre).....	30
7.1.46	Madame Madoni Françoise (visite + inscription au registre).....	30
7.1.47	Monsieur Lucet Thomas (visite + inscription au registre).....	30
7.1.48	Monsieur Guy Lapeyre (courrier agrafé au registre).....	30
7.1.49	Madame Natalie Gandais (courrier agrafé au registre).....	30
7.1.50	Madame Delphine Pelletier (courrier agrafé au registre).....	31
7.1.51	Société Altice (courrier agrafé au registre).....	31
7.1.52	Monsieur Chilou Didier (courrier agrafé au registre).....	31
7.1.53	Société : S C G P. (courrier agrafé au registre).....	31
7.1.54	Monsieur Claude Marchand (inscription au registre).....	32
7.1.55	Monsieur Patrick Berlier (inscription au registre).....	32
7.1.56	Madame Claudine Cordillot (visite + inscription au registre).....	32
7.1.57	Madame Fink –Chauvin Chantal (inscription au registre courrier agrafé au registre).....	32
7.1.58	Monsieur Éric Ranchy (inscription au registre + courrier agrafé au registre).....	33
7.1.59	Madame Flore Munck (courrier agrafé au registre).....	33
7.1.60	Madame Catherine Weber-Seban (courrier agrafé au registre).....	33
7.1.61	Monsieur Alain weber (courrier agrafé au registre).....	33
DEUXIEME PARTIE.....		36
CONCLUSIONS ET AVIS.....		36
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....		36
1 REMARQUES PREALABLES A LA FORMULATION DE L'AVIS.....		38
1.1	EVOLUTION DE LA VILLE DE VILLEJUIF.....	38
	<i>Le projet par rapport au besoin.....</i>	<i>39</i>
	<i>Le projet présenté s'inscrit dans une triple préoccupation:.....</i>	<i>39</i>
1.3	CONCLUSION PARTIELLE.....	39
2 EXAMEN DES INTERVENTIONS.....		39
7 INTERVENTIONS.....		39
1.1	LA PREMIERE OBSERVATION CONCERNE LA DIMINUTION DU POURCENTAGE DES LOGEMENTS SOCIAUX ET L'ABANDON DE LA MIXITE SOCIALE.....	46
1.2	LA DEUXIEME OBSERVATION A TRAIT AUX PLACES DE STATIONNEMENT.....	47
1.3	LA QUATRIEME OBSERVATION CONCERNE LE RETOUR EN ZONE UA DES PARCELLES AU DEBOUCHE DE LA RUE CONDORCET SUR L'AVENUE MAXIME GORKI.....	47
1.4	LA CINQUIEME OBSERVATION CONCERNE L'EMPLACEMENT RESERVE C18.....	47
1.5	LA SIXIEME OBSERVATION A TRAIT AUX MESURES COMPENSATOIRES POUR PRESERVER LE PARC DEPARTEMENTAL DES HAUTES BRUYERES ET LA COULEE VERTE ;.....	48
1.6	LA SEPTIEME OBSERVATION CONCERNE LES HAUTEURS ET EMPRISES AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	48
1.7	LA HUITIEME OBSERVATION : BATIMENTS REMARQUABLES.....	50
1.8	LES DEMANDES INDIVIDUELLES D'AMENAGEMENT DU PLU.....	50
7.1.62	Madame Yan Hélène (visite +inscription au registre + courrier agrafé au registre :.....	50
7.1.63	Monsieur et Madame Maestrati (visite+ inscription au registre+ courrier agrafé au registre.).....	50
7.1.64	Madame Amirouche Chafia et Monsieur Éric Gonthier (visite + inscription au registre +courrier agrafé au registre).....	51

7.1.65	Monsieur et Madame Rei Jean Pierre (visite + inscription au registre +courrier agrafé au registre pièce N°4).....	51
7.1.66	Monsieur Chenuet (visite+ remise d'un document)	51
7.1.67	Monsieur Legrand Philippe (visite + inscription au registre + courrier).....	51
7.1.68	Monsieur et Madame Jean –Pierre Jocelyn (visite + inscription au registre).....	52
7.1.69	Monsieur Kervouar Mouloud (visite + inscription au registre).....	52
7.1.70	Monsieur et Madame René Meilland (visite + inscription au registre)	52
7.1.71	Madame Peutillet Camille : Société 3 F(visite + inscription au registre courrier).....	52
7.1.72	Monsieur et Madame Ben Marzouk M'Barek (visite + inscription au registre).....	53
7.1.73	Madame Guerreau Denise (visite + inscription au registre).....	53
7.1.74	Monsieur Vincent Naels (courrier agrafé au registre).....	53
7.1.75	Madame Lyandier Maryse (visite + inscription au registre)	53
7.1.76	Mesdames Voccia Laurence, et Bourdonné Carmen (visite + inscription au registre).....	54
7.1.77	Monsieur Éric Ranchy (inscription au registre + courrier agrafé au registre.....	54
7.1.78	Madame Catherine Weber-Seban (courrier agrafé au registre).....	54
7.1.1	<i>Madame Natalie Gandais (courrier agrafé au registre).....</i>	<i>55</i>
2	FORMULATION DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	56
	PIECES JOINTES	58

PREMIERE PARTIE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 Dispositions légales prises pour l'organisation de l'enquête.

1.1 Nature de l'enquête

Enquête publique relative au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villejuif.

1.2 Désignation du commissaire enquêteur

Désignation de Monsieur Jean-Pierre Marjolet, par décision de Madame la Présidente du tribunal Administratif: n° E15000078/94 le 21/07/2015.

1.3 Acte générateur de l'enquête

Arrêté de Monsieur le Maire de Villejuif : du 11 septembre 2015

1.4 Dates et durée de l'enquête

Date de début de l'enquête : 09/10/2015

Date de fin de l'enquête : 10/11/2015

Soit une durée de : 33 jours

1.5 Dates et horaires des permanences

Vendredi 09/10/2015 de 9 h à 12 h.

Samedi 17/10/2015 de 9 h à 12 h.

Lundi 26/10/2015 de 14 h à 17h.

Mercredi 04/11/2015 de 14 h à 17h.

Mardi 10/11/2015 de 14 h à 17h.

1.6 Publicité

Voie de presse

Sous la rubrique des annonces judiciaires et légales.

Première insertion

Le Parisien: du 23/09/2015

L'Humanité : du 23/09/2015

Deuxième insertion

Le Parisien : du 15/10/2015

L'Humanité : du 15/10/2015

1.6.1 Affichage

Il a été convenu de procéder à l'affichage de l'avis de mise à l'enquête publique :

- Sur les panneaux d'information normalement utilisés par la municipalité, à savoir le panneau d'affichage installé à la porte de la mairie.
- Sur les 36 autres panneaux d'affichages officiels sur le territoire de la commune.

1.6.2 Internet

Sur le site de la commune de Villejuif pendant toute la durée de l'enquête publique a figuré les dates et heures de l'enquête, ainsi que les permanences du commissaire enquêteur.

1.7 Dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique a été réalisé par la société « 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.

Le dossier est simple d'accès et clair pour un citoyen.

Il comporte donc :

- Document N° 1.1 : Le rapport de Présentation première partie : Diagnostic
- Document N° 1.2 : Le rapport de Présentation deuxième partie Justifications des dispositions du PLU ;
- Document N° 2. : Le PADD
- Document N° 3. : le règlement (écrit)
- Plan de zonage N° 4. document graphique (ensemble du territoire)
- Document N°4.3:Liste des emplacements réservés.
- Document N°4.4 : Liste des bâtiments remarquables.
- Document N°5 : Bilan de la concertation
- Document N°6 : Annexes
- Plan N°4 2 B:Zone de bruit.
- Plan N°4 .2. C: servitudes
- Pièces complémentaires : Avis de l'état et des personnes publiques associées sur le document arrêté.
 - publicité légale (affiches et parutions journaux)
 - Avis des PPA (personnes publiques associées)
 - Décision dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale.
- Pièces administratives
 - Délibération prescrivant l'élaboration du Plan local d'urbanisme
 - Délibération arrêtant le projet de révision générale du PLU.
 - Décision de la présidente du tribunal administratif (désignant un commissaire enquêteur)
 - L'Arrêté municipal prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de révision du PLU.

Le rapport de Présentation (document de 226 pages)

Le rapport de Présentation est une pièce fondamentale pour comprendre la commune de Villejuif et son projet.

Le rapport de Présentation de Villejuif est en deux parties :

Première partie : Diagnostic

1° Diagnostic environnemental. (Milieu physique, patrimoine naturel et paysager, gestion de la ressource hydrique, gestion de l'énergie, les risques, nuisances et déchets)

2° Diagnostic urbain : (contexte territorial, géographie et paysage, formation de la ville, structure urbaine et mobilité, gestion des déplacements).

3° Diagnostic socio-économique : (les dynamiques géographiques, les dynamiques socio-économiques, comprendre l'offre et le besoin de logement, les équipements de la ville).

Deuxième Partie : justifications des dispositions du PLU.

A) Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables.

Trois axes :

Axe 1 : Face au défi de la métropole 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.

B) Les justifications du dispositif réglementaire

Cadrage général sur la révision du PLU

Principes du zonage

C) Incidences prévisibles du PLU sur l'environnement et les mesures d'accompagnement.

2 Déroulement chronologique de l'enquête

Mardi 21/07/2015: Décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun désignant Monsieur Marjolet Jean Pierre comme commissaire enquêteur.

Vendredi 21 aout 2015: réception du dossier d'enquête publique.

Vendredi 28 aout 2015: Réunion d'urbanisme, présentation du projet de révision générale du PLU par Monsieur Moenne -Loccoz en charge de l'urbanisme, puis reconnaissance des lieux ,et visite.

Vendredi 11 septembre 2015: Arrêté de Monsieur le Maire de Villejuif prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

Mardi 22 septembre 2015 : signature du registre d'enquête à la mairie de Villejuif et entretien avec Mr Douerin en charge l'enquête, puis nouvelle visite de la ville (ZAC Aragon)

Mercredi 30 septembre 2015 : Contrôle de l'affichage

- Vendredi 09/10/2015 de 9 h à 12 h. permanence à la mairie de Villejuif.
- Samedi 17/10/2015 de 9 h à 12 h. permanence à la mairie de Villejuif
- Lundi 26/10/2015 de 14 h à 17h : permanence à la mairie de Villejuif
- Mercredi 04/11/2015 de 14 h à 17h : permanence à la mairie de Villejuif
- Mardi 10/11/2015 de 14 h à 17h : permanence à la mairie de Villejuif
- Mercredi 18/11/2015: Exposé et remise à la mairie de Villejuif du procès-verbal de notification.
- Mercredi 25/11/2015 : Réception du mémoire en réponse

3 Compte rendu du contrôle de l'affichage

Les affiches utilisées sont au format A 2 et de couleur jaune.

Elles sont parfaitement visibles et lisibles.

Les dispositions visées plus haut, sur les 36 panneaux d'affichage concernant leur mise en place, sont respectées.

4 Compte rendu des visites effectuées

4.1 Visite des lieux

La présentation du projet et la visite des lieux ont été effectuées, le vendredi 28/08/2015 dans la matinée, en présence de monsieur Moenne -Loccoz, en charge de l'urbanisme à Villejuif et de Monsieur Baue, commissaire enquêteur suppléant.

L'objectif principal du commissaire enquêteur était d'approfondir sa connaissance du projet de révision générale PLU et surtout de se faire à partir d'une perception visuelle, une idée concrète de l'importance du projet et du degré de sensibilité eu égard aux personnes concernées.

Avant cette visite, Monsieur Moenne –Loccoz a procédé à un exposé en salle sur le projet de révision générale du PLU

4.2 Autres visites

Le, mardi 22 septembre Le commissaire enquêteur a effectué une visite en utilisant les trois stations du métro de la ligne(7) qui desservent Villejuif pour comprendre en fonction des quartiers le ressenti de la population.

Avant sa deuxième permanence, le 17 octobre 2015 de 8 h à 9 h, suite à la demande des Hôpitaux de Paris d'échanger une zone arborée, Le commissaire enquêteur a effectué une visite particulière de L'hôpital Paul Brousse.

Le commissaire enquêteur a parcouru, les lieux.

Cette visite a été effectuée afin d'appréhender concrètement le courrier qui lui a été adressé, pour un échange d'espaces verts, à l'intérieur du site.

4.2.1 Généralités

La commune de Villejuif est proche de Paris à 1,5 km, au sud.

Elle est située au nord du département du Val de Marne.

Elle est voisine des communes du Kremlin Bicêtre, d'Arcueil, Cachan, l'Hay les Roses, Vitry sur Seine et Ivry sur Seine.

La commune de Villejuif fait partie de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre. (CAVB)

La CAVB regroupe 7 communes Villejuif, Kremlin Bicêtre, Arcueil, Fresnes, Gentilly, Cachan, l'Hay les Roses comptant près de 192000 habitants.

C'est une ville de 56000 habitants avec une superficie de 534 ha.

Le territoire de la commune est un promontoire, dominant deux vallées : la vallée de la Seine et la Vallée de la Bièvre.

La ville de Villejuif occupe une position géographique dominante dans le département du Val de Marne.

D'où l'installation des réservoirs d'eau de la ville de Paris. « 9 châteaux d'eau », à proximité de la Redoute, et du Parc des Hautes Bruyères.

La ville de Villejuif présente un dénivelé de près de 60 mètres entre ses points d'altitude extrêmes (point haut Parc des Hautes Bruyères : 124 m point bas 63 m)

Le bourg ancien est délimité autour d'une place, de l'église, et de la mairie. Il est constitué en majeure partie par des anciennes demeures et des pavillons avec une place centrale.

La principale activité économique est l'activité médicale, c'est une ville « hospitalière ».

Trois grands hôpitaux spécialisés :

L'Institut Gustave Roussy à la réputation internationale (cancérologie)
L'Hôpital Paul Guiraud. (Psychiatrique)
L'Hôpital Paul Brousse (C H U).

L'activité secondaire récente est le siège d'une activité bancaire. (Siège du Crédit Lyonnais 3000 employés.)

Conclusion de la visite des lieux :

La visite a permis d'approfondir et de compléter les éléments présentés dans le dossier d'enquête publique.

Au terme de cette visite et compte tenu du projet présenté à l'enquête publique, trois points méritent une attention particulière :

Premièrement

La ville de Villejuif s'est développée au début du 20ème siècle avec sur toutes les pentes des constructions de type pavillonnaire, puis dans les années 70 est survenue la construction d'immeubles et de grands ensembles, des barres et des tours essentiellement au sud et au nord du territoire de la commune.

Il n'en demeure pas moins que le caractère pavillonnaire demeure très marqué.

Deuxièmement

Transport : Villejuif bénéficie de beaucoup de moyens de transports collectifs, trois stations de métro sur la ligne 7, un tramway et dans un proche avenir elle profitera de deux gares d'interconnexion sur la ligne 15(Grand Paris Express) auxquelles viendra s'ajouter le prolongement de la ligne 14 en direction de la plateforme aéroportuaire d'Orly.

Troisièmement

La municipalité a choisi dans ce projet de révision générale du PLU de se développer modérément en sauvegardant les zones pavillonnaires, dans les secteurs déjà urbanisés, en respectant les surfaces, les hauteurs et une logique chronologique : des services publics adaptés avant la création de nouvelles constructions.

Néanmoins il est certain que la perspective de très nombreux moyens de transports collectifs et leurs développements prévus accroîtra la pression immobilière.

5 Rappel du projet

5.1 Description sommaire du projet

La municipalité de Villejuif a décidé de procéder au projet de révision générale de son PLU, en respectant l'environnement et le cadre de vie, en protégeant le site et en prenant en compte le développement durable.

Le rapport de Présentation (document de 226 pages)

Le rapport de Présentation est une pièce fondamentale pour comprendre la commune et son projet

Le rapport de Présentation de Villejuif est en deux parties :

Première partie : Diagnostic

1° Diagnostic environnemental. (Milieu physique, patrimoine naturel et paysager, gestion de la ressource hydrique, gestion de l'énergie, les risques nuisances et déchets)

2° Diagnostic urbain (contexte territorial, géographie et paysage, formation de la ville, structure urbaine et mobilité, gestion des déplacements)

3° Diagnostic socio-économique (les dynamiques géographiques, les dynamiques socio-économiques, comprendre l'offre et le besoin de logement, les équipements de la ville).

Deuxième Partie : justifications des dispositions du PLU.

A) Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables.

Trois axes :

Axe 1 : Face au défi de la métropole 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.

B) Les justifications du dispositif réglementaire

Cadrage général sur la révision du PLU

Principes du zonage

C) Incidences prévisibles du PLU sur l'environnement et mesures d'accompagnement.

La concertation : n'a pas été rapportée dans le rapport de présentation mais a fait l'objet un document à part d'une centaine de pages.

La commune semble avoir eu une concertation riche et diversifiée.

Au regard des huit réunions publiques initiales dans les quartiers et des quatre réunions de synthèse lors de la deuxième phase c'est plus de 1000 personnes qui y ont assisté.

Le niveau de concertation paraît très positif. Un grand nombre de thèmes ont été abordés :

- 1) la nécessité de réviser le PLU.
- 2) La réduction du pourcentage de logements sociaux dans les constructions neuves.
- 3) L'état vieillissant du Parc social et le maintien d'une mixité sociale.
- 4) la mutation des quartiers pavillonnaires, et le manque de commerce de proximité.
- 5) Les équipements scolaires, la création d'un lycée privé.
- 6) le mauvais état de la voirie et les problèmes de vitesse.
- 7) Les conditions de circulation des cycles.
- 8) La préservation des espaces verts.
- 9) Les remarques et les questions sur les futurs projets.
- 10) le Grand Paris et l'intercommunalité.

- 11) Loi Alur et la densification.
- 12) L'activité économique.

Dans la deuxième partie de la concertation : d'autres thèmes plus précis ont été abordé :

- 1) La hauteur des constructions
- 2) La protection des quartiers pavillonnaires.
- 3) La protection des espaces verts (notamment cœur d'ilots) et le maintien d'espace de pleine terre ;
- 4) Les difficultés de stationnement.
- 5) Les traversées et cheminements doux.
- 6) Les possibilités d'extension
- 7) Les problèmes de voiries.

Le projet de révision générale du PLU respecte les principes des lois « Grenelle » (ENE : Engagement National pour l'Environnement) liées à la lutte contre l'étalement urbain, et à la gestion économe de espaces.

Conformément à la loi, pour réduire les émissions des gaz à effet de serre, aucune zone d'extension n'est retenue au PLU, la commune bénéficie de transports en commun et de service d'autobus.

Aujourd'hui, la municipalité présente un projet de révision générale de PLU conforme suite aux remarques qui lui ont été faites par les citoyens (lors de la concertation préalable), les services de l'état et les personnes publiques associées(PPA).

Le SDRIF impose un maintien des espaces naturels, ainsi qu'un échelonnement à l'ouverture à l'urbanisation, mais aussi une densification autour des nouvelles gares.

La municipalité de Villejuif avec toutes ces contraintes a un projet d'aménagement pour accueillir de nouveaux habitants en préservant les quartiers pavillonnaires.

En résumé globalement les objectifs poursuivis sont de maîtriser l'urbanisation, d'améliorer la politique des déplacements d'atténuer les fractures urbaines, de pérenniser la place de Villejuif au sein de la CAVB, d'intégrer les documents supra communaux, de préserver l'héritage communal pavillonnaire, de soutenir la densification urbaine, de diversifier le parc de logements collectifs, d'encourager le développement économique d'améliorer la qualité paysagère et d'urbaniser de manière raisonnée en éloignant les personnes des risques et des nuisances.

Le projet de révision générale du PLU vise dans la poursuite de ces objectifs, à :

Redéfinir les orientations générales du PADD

Redéfinir les dispositions réglementaires de la commune en matière d'habitat.

Redéfinir les dispositions relatives à la protection du Bâti pavillonnaire.

Ce projet de 2015 détermine 6 thématiques de travail :

Préserver les hauteurs des quartiers pavillonnaires.

Favoriser la diversité et une mixité sociale générationnelle plus équilibrée.

Reconquérir l'espace public pour tous (piéton, cycliste, automobiliste)

Protéger les espaces verts. Création d'une bande verte
Reconstruire et valoriser les logements sociaux.
Relancer l'activité économique et les commerces de proximité.

Avec toutes ces contraintes et servitudes qui préservent le développement durable, et compte tenu du relief l'objectif ne peut être que de densifier les zones urbanisées existantes.

Le règlement du PLU est en cohérence avec le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable).

Les règles générales et les servitudes sont respectées.

Le règlement se compose d'un document écrit et de documents graphiques.

Les documents graphiques font apparaître le plan de zonage de l'ensemble du territoire communal. Il existe quatre types de zones urbaines et une seule zone naturelles.

- **Les zones urbaines dites (zone U) :**
- **La zone UA** ; dédiée à la structuration d'un secteur urbain dense autour de la RD7, du centre-ville et d'une partie du secteur opérationnel du projet Campus Grand Parc, elle est caractérisée par une mixité fonctionnelle.
- La zone UA comprend :
 - un secteur UAa correspondant à une partie du secteur opérationnel du projet de ZAC : Campus Grand Parc et du triangle connexe de la RATP.
 - un secteur UAb correspondant au projet ZAC lié au secteur Aragon.
 - Ces deux projets de ZAC sont liés aux futures gares d'interconnexion avec l'arrivée prochaine de la ligne 15(GPE).
- **La zone UB** à vocation mixte, est dédiée principalement aux tissus en mutation et faisant l'objet de projets urbains.
- La zone UB comprend un secteur UBa et un secteur UBb correspondant aux secteurs de projet.
- **La zone UC** est spécifique aux quartiers pavillonnaires de Villejuif à dominante résidentielle.
- **La zone UE** est dédiée principalement aux tissus commerciaux et artisanaux ainsi qu'aux services publics et d'intérêt collectif (notamment les grands établissements hospitaliers)
- La Zone UE comprend :
 - Un secteur UEa : secteur à dominante d'activités et de recherche, comprenant des équipements et de l'habitat pour l'hébergement de publics spécifiques liés à des activités (chercheurs, enseignants, étudiants, famille, etc.)

- Un secteur UEb : secteur couvrant le parc de l'Epi d'Or compris dans le périmètre de la ZAC Campus Grand Parc et le futur boulevard de l'Etudiant.
- **La zone N**
Zone correspondant aux secteurs d'espaces verts et de loisirs du territoire.

6 Importance et sensibilité des terrains

6.1 Généralités

Les seules parcelles qui peuvent bénéficier de la possibilité pour des « privés » d'être constructibles sont belles et bien évidemment celles qui sont situées dans la zone UC.

Elles sont très limitées avec le règlement de zone mis en place par cette révision du PLU, en effet de nombreuses contraintes communales régissent la construction des habitations dans cette zone UC de la commune de Villejuif.

Cette observation est due à une volonté de conserver à Villejuif son caractère pavillonnaire.

A ces contraintes s'ajoutent l'absence de voiries publiques adaptées pour accéder aux éventuelles nouvelles constructions, état, tonnage et accès pompiers, sans oublier les VRD (Voies et Réseaux Divers) imposés par la continuité des services publics.

Environnement

La commune de Villejuif bénéficie d'un environnement et d'un emplacement exemplaire, très protégé par des lois exigeantes afin d'assurer le développement durable.

Actuellement il n'y a pas de problème environnemental majeur.

La concertation a été riche et diversifiée, la population présente a beaucoup manifesté son désir de conserver les quartiers pavillonnaires et leur peu d'espace de verdure qui leur sont liés et de ne pas être envahi par des immeubles de grande hauteur.

7 Intervention-observations recueillies

7.1 Avis des PPA

Les remarques des personnes publiques associées (PPA) sont au nombre de 16 et ainsi réparties :

-Avis de l'état : Préfecture Val de Marne et DADT.

1°) j'appelle votre attention sur l'absence d'Orientation d'Aménagement et de Programmation(OAP) rendue obligatoire depuis la loi portant engagement National pour l'environnement.

2°) L'objectif du PLU en matière de construction de logements s'élève à 6500 pour les 10 prochaines années ; Cet objectif réponds aux attentes de l'Etat et du SDRIF.

3°) Concernant la mixité sociale, le PADD souligne une diversification et un accroissement de l'accession sociale à la propriété.

Le taux des logements sociaux serait abaissé à 25% ; Afin de rester compatible avec le PLH je vous invite à maintenir un taux de logements sociaux à 36% à l'échelle communale pour préserver la mixité sociale sur le territoire.

L'élaboration du PLU renforce les capacités de densification sur les secteurs à fort potentiel : ZAC Campus Gand Parc et Aragon, destinées à accueillir les futurs gares des lignes 15 et 14.

En revanche les dispositions réglementaires réduisent les capacités de densification en bordure de la RD 7 ;

Conformément au PDUIF votre PLU affiche une volonté de renforcer la compacité urbaine aux abords des Gares

Par ailleurs le PLU présente des dispositions concernant les énergies renouvelables.

Conclusion

J'émet un avis favorable sous réserve :

-de faire figurer une OAP à minima dans votre PLU.

- de maintenir à 36% votre taux de logements sociaux conformément aux orientations portées par le PLH de la CAVB et le CDT Campus Grand parc.

-de favoriser d'avantage les capacités de densification sur les abords de la RD 7, fléchés comme secteur à fort potentiel de densification.

-Val de Marne, (le département.)

Direction de l'Aménagement et du Développement Territorial (DADT) : Service Prospective et Organisation des Territoires ;

Le projet élaboré s'inscrit dans le développement métropolitain tout en améliorant la qualité de vie des habitants, avec trois idées fortes :

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

Remarques :

- En ce qui concerne la voirie départementale la requalification de la RD7 est achevée (en dehors du secteur de la rampe située au nord du territoire)
- Le Val de Marne désire de voir la mise en place d'une nouvelle stratégie d'emplacements réservés au bénéfice du département et au titre de la voirie routière (6 demandes)
- En ce qui concerne l'assainissement, il ressort une démarche intéressante de gestion des eaux pluviales. (infiltration à la parcelle)
- En ce qui concerne les équipements départementaux une disposition mérite d'être revue : en effet la hauteur des clôtures autorisées en zone N est limitée à 1,80m. Il importe de modifier la rédaction de cette règle de manière à ce que les parcs publics aient la possibilité de disposer de clôtures plus élevées pour des raisons de sécurité.

-Communauté d'agglomération Val de Bièvre(CAVB)

Le président de la CAVB donne l'avis de La CAVB et réitère l'importance de ses remarques afin qu'elles soient prises en considération dans le futur PLU.

Remarques

1°) Il annonce que certaines dispositions du PLU remettent en cause l'économie de la ZAC Campus Grand Parc dont la CAVB est maître d'ouvrage. Il attire l'attention sur le « gel » en zone N de l'îlot E7 de la ZAC.

Prévu pour y installer des équipements sportifs, cet îlot a été sorti de la programmation et entraîne une perte de constructibilité pour la SADEV 94 ;

Par ailleurs, une politique de maîtrise foncière avait déjà été engagée sur ce site, avec l'EPFIF, et certaines parcelles sont occupées (pavillons, exploitations horticoles).

2°) Il demande la suppression de la bande d'inconstructibilité partielle créée le long de L'A6 (bande de vigilance) qui apparaît inutile en regard des précautions prises dans l'élaboration de la programmation urbaine de la ZAC Grand Parc.

-STIF.

Stationnement : Le STIF attire l'attention sur les normes de stationnement introduites dans le PLU qui ne sont pas compatibles avec le PDUIF, un tableau détaille les éléments qu'il sera nécessaire à prendre en compte avant approbation du document.

Lignes aériennes du T7.

Par ailleurs le STIF rappelle les précautions et mesures à prendre dans l'édification des bâtiments avec l'éventuelle utilisation des engins de lutte contre l'incendie, à proximité des lignes aériennes du T7.

-SEDIF (eau)

Le Sedif : syndicat des eaux Ile de France).

Le Sedif possède et entretient sur le territoire de Villejuif des réservoirs et une station de chloration.

Remarques

1. Le SEDIF prend note que l'emplacement réservé D11 est devenu D3.
2. En ce qui concerne les projets d'aménagement des deux ZAC (Aragon et Campus Grand Parc) toute urbanisation nouvelle pourra entraîner une adaptation du réseau public de distribution d'eau, à prendre en compte.
3. Les projets de construction devront tenir compte de la présence des réseaux souterrains, afin d'appeler l'attention est ajoutée une liste des parcelles hors voies publiques traversées par des canalisations de diamètre important.

-CCI val de Marne

Le CCI val de Marne rappelle l'importance de la filière santé, et l'avenir de la vallée scientifique de la Bièvre entre Paris et Saclay.

Le succès du programme IPHE Villejuif Bio Park géré par le CCI montre l'intérêt du développement de la filière santé.

Remarques

1. il regrette que le projet comporte peu d'information sur les futurs quartiers des gares du GPE (2 gares interconnectés).
2. Le CCI partage avec la ville la nécessité de préserver le tissu commercial existant.

3. Le PLU organise une politique de réduction de la place de la voiture dans la ville qui s'exprime par des exigences de construction de places de parking moins contraignantes. Mais cette démarche peut entraîner des dysfonctionnements, et il invite la ville à organiser le stationnement sous forme de règlement et d'offres de parking public. (Les deux nouvelles gares pouvant être considérées comme des gares de rabattement).

-Le Kremlin- Bicêtre

En réponse à la consultation qui lui a été adressée.

Remarques

1°) Il y a un litige sur un terrain, propriété du Syndicat intercommunal : du Professeur Bergonié(SIPB), situé au nord du territoire de la commune.

Le maire du Kremlin- Bicêtre note une divergence de vue sur ce point, et en particulier la perspective, de création d'un centre équestre qui n'est pas conforme aux engagements pris, et à la demande des habitants.

Il demande de bien vouloir réexaminer le zonage en concertation avec le Syndicat intercommunal.

- Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val de Marne

Constat :

Après un rappel sur l'emploi et son évolution à Villejuif, aujourd'hui plus orienté sur le secteur hospitalier et tertiaire.

Il constate une baisse des retraités, une hausse du taux de chômage, et une hausse de l'attractivité de la commune pour les étudiants.

Parallèlement une hausse des cadres et des professions intellectuelles sur la commune.

Les établissements publics (scolaires) entre autres sont disséminés, ainsi que les entreprises artisanales industrielles aussi sauf le parc d'activités de l'Epi d'or.

Le centre-ville est peu animé.

Face à ce constat et aux objectifs du PADD.

Remarques

1. La Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val de Marne soutient bien évidemment ces orientations, le PADD prévoyant la diversification des activités, une offre de locaux adaptés aux PME et TPE en préservant des zones de mixité « habitat/Activités », et propose un accompagnement à travers de « la bourse des Locaux ».

Conclusion : Avis favorable.

-SADEV 94(aménageur –développeur des villes du 94)

Remarques :

1. Aménageur de la ZAC Aragon : (secteur UAb) par souci de cohérence la SADEV souhaite que la formulation soit la même que pour la ZAC Campus Grand Parc (secteur UAa.)
2. Concernant l'art 422 des zones UA et UE : celui-ci prévoit que « l'absence de rejet aux réseaux d'assainissement, sera la règle générale. » le PLU indique ensuite « que des aménagements intégreront des dispositifs pour limiter le rejet des eaux pluviales. »
3. Proposition « l'absence de rejet aux réseaux d'assainissement sera l'objectif général »
4. Emplacements réservés, nous souhaiterions avoir confirmation du maintien de l'emplacement réservé D5 au sein de la ZAC Aragon.

-GRT-gaz.

Pas d'observation sur le dossier.

-Assistance Publique Hôpitaux de Paris :

Pour l'hôpital Paul Brousse, il y a une demande de précision concernant :

- 1°) les bâtiments considérés comme remarquables afin d'éviter toute confusion.
- 2°) Un avis sur un échange compensé d'espaces verts.

Académie de Créteil

Pas d'observation.

-Office publique de l'Habitat- Villejuif

Remarques

L'Office publique de l'Habitat- Villejuif souhaiterait passer en UBa sur son site Paul Vaillant Couturier, ainsi que sur le site Julien Grimaud.

-Lhay les Roses.

En réponse à la consultation qui lui a été adressée.

Remarques

1°) Un désaccord sur le classement en Parc de la portion de voie comprise entre la cité Lebon et le périmètre de la ZAC de l'Hay les Roses, les études de l'ANRU ont fait ressortir l'insécurité de cet accès peu fréquenté du fait de son caractère piétonnier.

Rendre carrossable cette voie augmenterait sa circulation et la sécurité.

2°) L'interruption de la vocation du linéaire à vocation commerciale de la RD 7 avant d'atteindre les limites communales de l'Hay les Roses à hauteur de la ZAC d'entrée de ville nuit à l'activité.

D'où le souhait que l'aménageur développe le long de l'avenue de Stalingrad un programme continu de développement économique et social, afin de ne pas freiner l'attractivité commerciale du site.

-SIAAP

Le SIAAP (Service Interdépartemental d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne)) rappelle que sur le territoire de Villejuif, le SIAAP possède des ouvrages publics d'évacuation des eaux usées :

Le collecteur VL10

L'émissaire de Villejuif.

La Liaison Cachan- Charenton.

Par ailleurs, il rappelle que le RSA du SIAAP est disponible en version informatique.

Société du Grand Paris (courrier agrafé au registre)

Société du Grand Paris : Le directeur de la valorisation du patrimoine apporte ses observations en lien avec le projet de réseau de transport public du GPE sur le territoire de Villejuif.

1) Afin d'exonérer les surfaces de commerces et de service en gare de l'obligation de créer des places de stationnement sur la parcelle : modifier l'art UA12 .2.2 » ces dispositions ne s'appliquent aux locaux affectés aux commerces au sein des gares du réseau du GPE.

2) Afin de ne pas imposer une quantité minimum de bois dans la construction : ajouter à l'art UA 15 : ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux constructions et installations du GPE.

3) Afin de ne pas obérer la réalisation d'auvents mobiles sur l'émergence de la gare : ajouter à l'art UA6.1 : ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations du GPE.

4) Afin de permettre l'implantation de l'ouvrage annexe à l'alignement des rues Jules Joffrin et Jules Vallès, ajouter les constructions et installations du GPE doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait d'un mètre par rapport à l'alignement.

L'enquête publique a donné lieu au total à plus de 70 visites. Au cours des 5 permanences du commissaire enquêteur.

L'enquête a donné lieu à 64 interventions manuscrites : celles-ci sont portées ou agrafées sur le registre d'enquête.

Des courriers (32) plus ou moins volumineux ont été adressés ou remis au commissaire enquêteur : ils sont assemblés avec le registre d'enquête (dans une chemise)

Certains citoyens se sont présentés plusieurs fois aux permanences du commissaire, ils ont rédigé leurs remarques sur le registre mais aussi par courrier.

Chaque fois que possible le commissaire enquêteur a regroupé leurs interventions à leur nom dans le rapport d'enquête publique.

Analyse des interventions

Généralement, les différentes interventions sont présentées ci-après.

Autant que de besoin le commissaire enquêteur, précise les arguments développés et/ ou les restitue dans le contexte du projet.

Ce ne sera qu'en seconde partie du rapport qu'il fera connaître son avis sur les demandes présentées.

7.1.1 Intervention de Madame Yan Hélène (visite + inscription au registre + courrier agrafé au registre) :

Monsieur et Madame Yan résident à Versailles, mais sont propriétaires à Villejuif 34 rue Condorcet. (Parcelle 104).

Cette parcelle 104 était dans le PLU en zone UA

Madame Yan est venue se renseigner sur le règlement de la zone UC du futur PLU et sur les possibilités de construire sur une partie de la parcelle 104, dont elle est propriétaire.

En outre, elle ne comprend pas qu'il puisse y avoir une différence de zonage, entre le Bd Gorki et le début de la rue Condorcet, compte tenu de la proximité.

Par ailleurs elle éprouve de grande difficulté pour rentrer son véhicule dans son garage, dans cette rue fort passante et étroite, précédée d'un arrêt de Bus.

Remarque commissaire enquêteur

Cette propriétaire souhaite que sa propriété soit réintégrée à la zone UA

7.1.2 Intervention de Monsieur et Madame Maestrati (visite+ inscription au registre+ courrier agrafé au registre.)

Monsieur et Madame Maestrati résident 55 rue JJ Rousseau à Villejuif ils sont venus s'informer de la révision générale du PLU.

Ils posent la question de la possibilité de constructibilité d'une partie de la parcelle Q 39 voisines dont ils sont propriétaires et qu'ils souhaitent vendre.

7.1.3 Monsieur et Madame Weiler (visite + inscription au registre)

Monsieur et Madame Weiler résident 35 rue René Hamon à Villejuif ils sont venus s'instruire sur la révision générale du PLU.

Ils ont appris la construction d'un petit immeuble et de quelques pavillons, mitoyens de leur propriété, ils auraient souhaité être avertis, par ailleurs ils souhaitent bénéficier d'un référé préventif pour leur bien, avant les travaux de construction.

Ils souhaitent aussi que ce chantier important respecte la quiétude des voisins.

7.1.4 Madame Khamchane Yasmine (visite+ consultation du dossier)
Madame Khamchane Yasmine est Commerciale de la Société Marignan. Elle est venue s'enquérir du projet de PLU.

7.1.5 Monsieur Belouchi Nour (visite + inscription au registre)

Monsieur Belouchi Nour réside 84 rue de Gentilly à Villejuif.

Il est en accord avec la révision du PLU proposé, cependant il souhaite plus de programmes de logements en accession à la propriété.

7.1.6 Monsieur Ducellier François (visite + inscription au registre courrier)

Monsieur Ducellier François réside 26 rue JJ Jaurès à Villejuif.

Il est en accord avec la révision du PLU proposé.

Cependant il souhaite que sa propriété sise au 26 rue JJ Jaurès à Villejuif, ne soit plus sur la liste des propriétés remarquables comme elle l'était dans le PLU précédent, considérant que cette appellation le pénalisait pécuniairement.

Dans ce sens Monsieur Ducellier François a adressé un courrier avec AR au maire.

7.1.7 Madame Amirouche Chafia et Monsieur Éric Gonthier (visite + inscription au registre +courrier agrafé au registre)

Madame Amirouche Chafia, et Monsieur Éric Gonthier sont employés par la société SCCV, responsables d'un programme immobilier au 2 de la rue des Guipons à Villejuif.

Pour différentes raisons d'esthétiques mais aussi budgétaires (la dépollution des sols ayant été très onéreuse), Madame Amirouche Chafia et Monsieur Éric Gonthier demandent à ce que le « doigt de cœur d'ilot » figurant sur la carte soit aligné avec la zone UA, et que l'appendice accolée qui perturbe leur projet disparaisse afin de respecter l'alignement.

7.1.8 Monsieur Lahrant (visite + inscription au registre +courrier agrafé au registre)

Monsieur Lahrant réside 52 rue Saint Roch à Villejuif.

Il souhaite pour des raisons de sécurité que l'appentis construit illégalement par la société Speedy sur la voirie publique disparaisse. Cette voie publique ne disposant pas de trottoir, est emprunté 4fois par jour par des enfants qui se rendent à l'école voisine.

Remarque commissaire enquêteur : Ces observations ne sont pas l'objet de l'EP.

Cependant ,cet appentis a été construit manifestement sur la voie publique sans permis de construire et sans dérogation, et la loi interdit de s'approprier une partie du domaine public.

7.1.9 Monsieur Lahyani Albert (visite + inscription au registre)

Monsieur Lahyani Albert réside à Paris, 77 rue Temple, il est architecte.

Il s'étonne qu'il n'y ait pas un aménagement d'entrée de ville au sud sur les deux flancs de l'avenue de Stalingrad.

Pourquoi sur l'avenue de Paris la bande de constructibilité en hauteur est-elle plus importante ?

7.1.10 Monsieur et Madame Rei Jean Pierre (visite + inscription au registre +courrier agrafé au registre pièce N°4)

Monsieur et Madame Rei Jean Pierre réside à VILLEJUIF, 36 rue Condorcet.

Ils souhaitent rester en zone UA, ils ne comprennent pas le décrochage en zone UC de leurs parcelles.

Remarques du commissaire enquêteur : Ils font la même observation que Madame Yan Hélène qui est leur voisine.

7.1.11 Monsieur et Madame Gahinet (visite)

Monsieur et Madame Gahinet réside rue Carnot, ils sont venus s'informer, et ne voit pas d'inconvénient à la création d'un Lycée ou de résidences étudiantes, à proximité de leur domicile.

7.1.12 Monsieur Roberto Florés (visite + inscription au registre +courrier agrafé au registre)

Monsieur Roberto Florès réside 23 rue du Clos Fleuri, il souhaite que cette rue soit en sens unique pour sécuriser la circulation des piétons. Il apportera un courrier pour développer ses propositions.

Remarque du commissaire enquêteur. Ces observations ne sont pas l'objet de l'EP.

Monsieur Roberto Florés signale trois nuisances graves qui ne sont pas l'objet de cette enquête mais qui méritent attention des autorités responsables .

1. Vitesse excessive et conduite dangereuse dans cette rue du Clos Fleuri et mise en place de ralentisseurs.
2. Problème récurrent de surcharge des égouts par temps de pluie dans cette rue du Clos Fleuri.
3. Voisinage indélicat, et à charge du propriétaire bailleur mise en place d'un grillage anti -intrusion

7.1.13 Monsieur Mestric Roger (visite + inscription au registre)

Monsieur Mestric Roger réside 14 rue sentier des Vaux de Rome, il est venu s'informer de la révision générale du PLU.

Il saisit l'opportunité de l'enquête, pour signaler qu'il y a un puits de 70 m (sur le futur tracé du métro GPE,) pour rejoindre l'émissaire (égout), ce puit a été déplacé pour des raisons de circulation.

Par ailleurs il souhaite savoir si le futur métro produira des vibrations et/ ou du bruit.

Remarque du commissaire enquêteur. : Intéressante cette observation n'est pas l'objet de l'EP.

7.1.14 Monsieur David Jenan ((visite + inscription au registre)

Monsieur David Jenan réside 8 rue sentier des Vaux de Rome, il profite de l'enquête, pour signaler qu'il y a un puits de 70 m sur le futur tracé du métro, pour rejoindre l'émissaire (égout), ce puit a été déplacé pour des raisons de circulation.

Par ailleurs il souhaite savoir si le futur métro produira des vibrations et du bruit.

Remarque du commissaire enquêteur. Intéressante cette observation n'est pas l'objet de l'EP.

7.1.15 Monsieur Lesaint Edmond ((visite + inscription au registre)

Monsieur Lesaint Edmond réside 3 rue sentier des Vaux de Rome, il est venu se renseigner sur le futur règlement de la zone UC , il profite de l'enquête, pour indiquer que sur le futur tracé du métro, se trouve l'émissaire (égout), Par ailleurs il souhaite savoir si la futur métro produira des vibrations et du bruit.

Remarque du commissaire enquêteur. Intéressante cette observation n'est pas l'objet de l'EP.

7.1.16 Monsieur Durand Jean Luc ((visite)

Monsieur Durand Jean réside 39 rue Camille Blanc, très intéressé par les jardins, il est venu pour s'assurer s'ils étaient préservés dans le PLU : effectivement ils sont en zone N

7.1.17 Madame Albaret(visite + inscription au registre)

Madame Albaret est satisfaite, car au cour des réunions de concertation préalable. Les doléances exprimées ont été prises en compte.

Du travail reste à faire pour rendre la ville plus attractive commercialement.
Le stationnement anarchique pose des problèmes de sécurité.
La sécurité des quartiers pourraient être améliorée par la vidéosurveillance.

7.1.18 Madame Crétien Claude France (visite)

Madame Crétien Claude France réside 13 allée Berlioz, elle profite de l'enquête, pour savoir si l'emplacement de l'ancienne bibliothèque (qui a brûlée) à proximité de la mairie sera rendu au jardin public

Remarque du commissaire enquêteur. Intéressante cette observation n'est pas l'objet de l'EP.

7.1.19 Monsieur Chenuet (visite+ remise d'un document)

Monsieur Chenuet réside 54 rue Saint Roch à Villejuif, très intéressé par les hauteurs des bâtiments, dans son environnement.

Il est venu pour constater s'ils étaient préservés dans le PLU, effectivement maximum 10m. Sauf dans la zone UBa (ZAC Aragon) voisine où les hauteurs maximales sont de 30 et 35 m.

Monsieur Chenuet dans un document agrafé fait une proposition pour l'aménagement de la pointe de la rue Saint Roch.

7.1.20 Monsieur Legrand Philippe (visite + inscription au registre + courrier)

Monsieur Legrand Philippe réside 34 ter rue René Hamon, il est architecte.

Monsieur Legrand Philippe a plusieurs remarques à formuler.

- Suite aux réunions du PLU il n'y a toujours pas de charte architecturale.
- Rue René Hamon zone UA, pourquoi ne pas mettre la frange des pavillons en zone UC et préserver, ou alors faire de l'habitat collectif et rétrocéder le tissu pavillonnaire.
- La parcelle 40 rue René Hamon (81 m²), construction d'un habitat, ne serait-il pas plus judicieux de créer un espace conteneur et un espace canin.
- Sur des parcelles de faible épaisseur et de grandes profondeurs, équilibrer les masses et les volumes constructibles.
- Comment préservez-vous les bâtiments identifiés comme remarquables ?
- Ex : au 41 avenue de la République construction d'un bâtiment en (R+5) à côté d'un bâtiment identifié comme remarquable.
- La construction de 40 logements sur la parcelle Debus est beaucoup trop dense. (voir le projet Icade rue Jules Joffrin un exemple d'intégration et du respect du tissu pavillonnaire)

7.1.21 Monsieur JP Coulaudon(orthographe incertaine)(+ inscription au registre)

Monsieur JP Coulaudon a écrit sur le registre.

Pourquoi ne pas construire pour le plus grand nombre, c'est la clef de la mixité sociale.

Diminuer les logements sociaux c'est exclure les Villejuifois les plus pauvres et augmenter la fracture sociale.

7.1.22 Monsieur et Madame Jean –Pierre Jocelyn (visite + inscription au registre)

Monsieur et Madame Jocelyn Jean Pierre, réside 183 avenue de la République à Villejuif, ils sont venus se renseigner, ils sont propriétaires d'une habitation à cette adresse, qui se trouve dans la zone UAa dans la révision du PLU proposé :ZAC Campus Grand Parc.

Remarque du commissaire enquêteur. Ils pensent être expropriés, ils voudraient savoir quand ?

7.1.23 Monsieur Kervouar Mouloud (visite + inscription au registre)

Monsieur Kervouar Mouloud réside 6 Cité Pasteur à Villejuif. Boucher de profession, il souhaite dans le quartier Nord, un bureau de Poste, des trottoirs au niveau de « la grande montée » de la RD7, et plus de vie dans ce quartier.

7.1.24 Monsieur et Madame René Meilland (visite + inscription au registre)

Monsieur et Madame René Meilland habitent 5 rue de l'Ermitage à Villejuif. Ils demandent si sur un terrain de 319 m² il est possible de faire un agrandissement de 50m² de leur pavillon qui a actuellement 55 m² de surface plancher .

7.1.25 Monsieur Jorge Carvalho(visite + inscription au registre)

Monsieur Jorge Carvalho (adjoint au maire, chargé des transports).

Dans le PLU il est prévu 0,7 place par logement créé ; Il pense que compte tenu des chiffres de l'INSEE, c'est insuffisant. Il propose une place par logement créé.

Cela obligera les promoteurs à proposer 2 places pour unT3.

7.1.26 Madame Peutillet Camille : Société 3 F(visite + inscription au registre courrier).

Madame Peutillet Camille représente La société 3F : Résidences Sociales de France qui a un projet de construction d'un foyer « ADOMA » au 131 avenue de la République, classée en SPIC entièrement financée en PLAI ;

Afin de réaliser ces installations, cette société demande quelques assouplissements au niveau des hauteurs exigées.

Il est à noter que, madame Peutillet Camille représentant cette société était venue précédemment à cet envoi s'entretenir avec le C. E qui lui avait demandé des éclaircissements et des précisions.

7.1.27 Monsieur Yves Chauvin (visite + inscription au registre)

Monsieur Yves Chauvin réside 4 allée de la Capitainerie des Chasses à Villejuif. Monsieur Yves Chauvin dans un document de plus de 50 pages qui inclus :

- 1) le rapport d'une EP précédente : une modification de PLU liée à la construction d'un gymnase.
- 2) Une partie de la précédente OAP du PLU 2013.
- 3) une partie du rapport du CE concernant le PLU 2013 et certaines observations de la précédente EP.

Monsieur Yves Chauvin fait part de ses observations concernant la révision du PLU et le manque de conformité avec la motivation des actes formulées par délibération du CM du 13/06/2014.

Hormis la remise en cause du Logement social.

Monsieur Yves Chauvin note le maintien des terres agricoles des maraichers.

Les observations concernant les hauteurs de la RD7, la forte opposition aux 2 secteurs opérationnels Campus Grand Par et ZAC Aragon.

L'absence de charte architecturale.

Des imprécisions nombreuses qui seront comblées par l'arbitraire.

7.1.28 Madame Rollin –Coutant Jeanine (visite)

Madame Rollin –Coutant Jeanine demeure 7 allée des Pinsons à Villejuif, elle est venue se renseigner sur la révision du PLU)

7.1.29 Monsieur et Madame Ben Marzouk M'Barek (visite + inscription au registre)

Monsieur et Madame Ben Marzouk M'Barek demeure 42 rue Camille Desmoulins à Ville juif, ils savent qu'ils vont dans un avenir plus ou moins proche être expropriés, ils voulaient savoir dans quels délais.

7.1.30 Madame Guerreau Denise (visite + inscription au registre)

Madame Guerreau Denise réside 13 rue Sévin à Villejuif, elle est venue se renseigner sur la révision du PLU, elle possède une parcelle mitoyenne à sa maison ou se trouve son garage, elle voulait savoir si cette parcelle était constructible, elle a un accès voirie.

7.1.31 Monsieur Dezés Jean Pierre (visite + inscription au registre)

Monsieur Dezés Jean Pierre réside 76 rue René Hamon à Villejuif, il est venu se renseigner sur la révision du PLU. Il voulait savoir ce que signifiait zone de mixité sociale

7.1.32 Madame Azzoug Fanny (visite + inscription au registre)

Madame Azzoug Fanny demeure au 41 avenue de la République à Villejuif, dans une maison classée « monuments remarquables » appartenant à ses parents. Pour des raisons économiques, décès de son père. Ils ont beaucoup de mal avec sa mère à l'entretenir. Elle souhaite que cette maison sise à Villejuif, ne soit plus sur la liste des propriétés remarquables comme elle l'était dans le PLU précédent. Estimant que cette appellation les pénalisait pécuniairement. Elle souhaite que ce classement disparaisse, afin de pouvoir la vendre au prix du marché sans ce handicap que constitue ce classement.

7.1.33 Monsieur Vincent Naels (courrier agrafé au registre)

Monsieur Vincent Naels réside 9 bd P V Couturier à Villejuif.

Il définit deux zones :

Zone 1 : constituée par l'angle des rues J B Clément et Condorcet, avec des maisons et un immeuble neuf de 3 étages.

Zone 2 : constituée par l'îlot entre les rues St Roch, Bd V Couturier et Bd M Gorki, avec de jolies maisons.

Dans les deux cas Monsieur Vincent Naels est surpris par des hauteurs proposées de 18 à 21 m.

Monsieur Vincent Naels proposent de limiter à 15m dans les deux cas.

7.1.34 Madame Lyandier Maryse (visite + inscription au registre)

Madame Lyandier Maryse réside 51 avenue de la République à Villejuif.

Elle s'interroge sur la présence d'un « cœur d'ilot vert » de 600 m² sur le lot arrière de sa propriété.

Elle possède une sortie et un accès sur l'allée des Pinsons. (Sur ce lot arrière)

Elle considère que ce classement divise de moitié la valeur de son bien.

Elle demande la suppression de ce « cœur d'ilot. » sur sa propriété.

7.1.35 Monsieur Pauby Henri (visite)

Monsieur Pauby Henri, réside 106 rue du lion d'or et 26/28 rue Marat, (deux accès) il est satisfait que sa grande propriété soit incluse pour partie dans « un cœur d'ilot ».

7.1.36 Madame Borja Razel(visite + inscription au registre)

Madame Borja Razel réside 14 rue Jean Jaurès à Villejuif.

Madame Borja Razel conteste le bien-fondé de l'emplacement réservé C18, et argumente justement de son bon droit.

La création de cette impasse favoriserait les trafics.

7.1.37 Monsieur Almouzin Gary (visite)

Monsieur Almouzin Gary réside à Paris et est employé par COGEDIM, il est venu se renseigner sur le PLU.

7.1.38 Monsieur Honiger Giri (visite)

Monsieur Honiger Giri réside 14 rue Louise Michel à Villejuif, il est satisfait de constater que sa grande propriété soit maintenue en zone UC.

7.1.39 Mesdames Voccia Laurence, et Bourdonné Carmen(visite + inscription au registre)

Mesdames Voccia Laurence, et Bourdonné Carmen résident 110 avenue de Paris à Villejuif.

Mesdames Voccia Laurence, et Bourdonné Carmen contestent le bien-fondé de l'emplacement réservé C21, et argumentent justement de leur droit, (ER C 21) ce sentier éventuel traverse et coupe leur propriété.

7.1.40 Madame Markovits Martine (visite + inscription au registre + courrier)

Madame Markovits Martine réside 82 rue Condorcet à Villejuif.

Madame Markovits Martine après avoir consulté le dossier fait trois observations.

1.) Une nouvelle zone UA à la place d'une zone UC secteur nord de Villejuif.
2.) Dans ce même secteur nord, Madame Markovits Martine signale des risques géologiques, des anciennes carrières etc...
3.) Clôtures : Madame Markovits Martine s'étonne que la hauteur soit portée de 1,8 à 2,1m.

7.1.41 Monsieur Hazout Alexandre (visite + inscription au registre)

Monsieur Hazout Alexandre réside à Puteaux, employé dans une société immobilière, il est venu consulter le PLU. Il réclame des assouplissements pour la pointe Maxime Gorki.

Passage de l'emprise au sol de 55% à 66%.

Une hauteur globale de 24 m sans épannelage.

En revanche : en accord avec la réduction des places de parking... !!!

7.1.42 Monsieur Lipietz Alain (visite + inscription au registre+ courrier remis à la CE agrafé au registre)

Monsieur Alain Lipietz réside 22 rue du 11 novembre à Villejuif.

Ayant étudié minutieusement le dossier mis à l'EP, il se réjouit de la qualité de la concertation cependant il note quelques anomalies et propose des solutions. Dans un document remis au commissaire enquêteur.

- 1) Bande de vigilance de 100 m le long de L'A6 : préciser que la bande de 100m est à partir du bord externe de l'A6. (Et non au milieu)
- 2) Places de parking pour les nouveaux immeubles à proximité des gares : l'idée d'imposer moins de place de parking pour ces immeubles est un cadeau aux promoteurs de la part du SDRIF et du PDUIF : il est à supprimer.
- 3) Zone réservée aux gens du voyage : réaffirmer la nécessité légale de cette zone, et préciser le responsable de sa création en 2016.
- 4) Exigences de la SADEV et de la SGP. Pour aménager autour des futures gares du GPE (ZAC Aragon, UAb, et Campus Grand Parc UAa) ces deux sociétés veulent s'affranchir des contraintes du PLU.

Il faut réintégrer le triangle de la gare Aragon (av Louis Aragon, Stalingrad, Maxime Gorki) au reste de la zone UA.

Adopter pour la zone UAa les mêmes hauteurs que pour UAb.

- 5) Parc régional des Bruyères et de la trame verte.

Suggestions :

Si l'on reprend l'OAP 2013 version PLU 2015 des modifications substantielles doivent être opérées. :

Les flèches vertes de l'OAP 2013 sont positionnées conformément à la liaison Bièvre Lilas ;

Le « secteur projet Darius Milhaud (le terrain Rameau) est désormais en zone N.

Au sud, l'ouest de Maraichers doit être intégré dans L'OAP.

Dans l'ignorance de ce que sera la ZAC Campus Grand Parc, il faut prévoir un bande de pleine terre de 20 m de large arborée assurant la continuité de la trame verte, et dans le prolongement une traversée par une passerelle arborée de la départementale qui à cet endroit est en tranchée.

L'OAP doit prévoir au-delà une convention de zone pour la traversée du corridor vert des espaces pavillonnaires.

Enfin : Rappel de la note 3 supra : ne pas reprendre l'OAP 4.2 suggérant une programmation de mixité sociale dans certains quartiers qui se négocie actuellement dans le cadre des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville.

7.1.43 Monsieur Antoine Rivière (visite + inscription au registre)

Monsieur Antoine Rivière réside à Vitry sur Seine, mais est aussi copropriétaire d'une maison à Villejuif 14 bis rue Jean Jaurès. Monsieur Antoine Rivière conteste le bien-fondé de l'emplacement réservé C18, et argumente justement de son droit.

7.1.44 Messieurs Gabillot Frédéric et Jacques (visite + inscription au registre)

Messieurs Gabillot Frédéric et Jacques résident au 18 et 41 rue Jean Jaurès. Messieurs Gabillot Frédéric et Jacques contestent le bien-fondé de l'emplacement réservé C18, et argumentent justement de leur droit.

7.1.45 Madame Charbonneau Brigitte (courrier agrafé au registre)

Monsieur Querriou Olivier a remis au C E un document de la part de Madame Charbonneau Brigitte qui réside 8 rue du Dr Roux à Villejuif concernant le PLU.

Madame Charbonneau Brigitte fait plusieurs observations :

- 1) Madame Charbonneau Brigitte s'alarme de la diminution de construction des logements sociaux et de la mixité sociale.
- 2) Madame Charbonneau Brigitte est préoccupée par les difficultés de logement des personnels des hôpitaux.
- 3) Madame Charbonneau Brigitte s'inquiète de la disparition des dispositifs réglementaires de L'OAP.

7.1.46 Madame Madoni Françoise (visite + inscription au registre)

Madame Madoni Françoise réside 23 rue René Hamon à Villejuif.

Après lecture du PLU, Madame Madoni s'étonne que le projet qui va être édifié sur le terrain « Debus » rue René Hamon s'affranchisse des normes du quartier, l'immeuble est prévu de couleur grise avec toit d'ardoise.

Par ailleurs il sera situé avec une sortie sur la voie publique déjà très encombrée.

Madame Madoni s'étonne aussi d'un autre projet rue Joffrin où les jardins de 2 pavillons serviront à construire un immeuble et 9 pavillons.

7.1.47 Monsieur Lucet Thomas (visite + inscription au registre)

Monsieur Lucet Thomas réside 14 bis rue Jean Jaurès à Villejuif.

Monsieur Lucet Thomas conteste le bien-fondé de l'emplacement réservé C18, et argumente très justement de son bon droit.

Par ailleurs la création de cette impasse favoriserait les commerces illicites.

7.1.48 Monsieur Guy Lapeyre (courrier agrafé au registre)

Monsieur Guy Lapeyre réside 16 rue René Hamon à Villejuif.

Monsieur Guy Lapeyre fait plusieurs observations :

- 1) Il note que le coefficient d'emprise au sol (Loi ALUR) a été réduit en zone UC pour favoriser l'implantation de végétaux.
- 2) Il propose aussi des reculs par rapport à la voirie publique.
- 3) Il s'inquiète des zones réservées au stationnement, l'aménagement de 0,5 place de stationnement lui semble peu réaliste !!!

7.1.49 Madame Natalie Gandais (courrier agrafé au registre)

Madame Natalie Gandais réside rue du 11 novembre à Villejuif.

Madame Natalie Gandais pour le Maire et par délégation en tant que Première adjointe chargée de l'urbanisme : apporte sa contribution et quelques précisions concernant le maintien du caractère pavillonnaire des zones UC.

Madame Natalie Gandais souhaite que le projet de PLU arrêté au mois de juin 2015 soit complété sur trois points afin que la préservation du tissu pavillonnaire soit effective.

- 1) Instauration d'un coefficient d'emprise au sol dégressif mais sans effet de seuil.
- 2) Réalisation d'un deuxième niveau atténué, soit par une toiture à deux pentes, soit avec un attique à retrait partiel.
- 3) Mise en place d'une bande constructible de 20 m au-delà de laquelle toute construction se ferait avec des retraits par rapport aux limites séparatives.

7.1.50 Madame Delphine Pelletier (courrier agrafé au registre)

Madame Delphine Pelletier réside 40 sentier Benoit Malon App : 601 à Villejuif.

Madame Delphine Pelletier apporte sa contribution et quelques précisions concernant le maintien du caractère pavillonnaire des zones UC.

Madame Delphine Pelletier demande un avis défavorable à ce nouveau PLU et argumente :

Pourquoi une nouvelle enquête ?

La nouvelle majorité veut défaire ce qui a été fait.

Aucun projet n'a été présenté à la population,

Quid du sursis à statuer des permis durant la période de révision du PLU, les surfaces à urbaniser se sont accrues.

Plus de 20 bâtiments remarquables ont disparu.

7.1.51 Société Altice (courrier agrafé au registre)

Société Altice (administrateur de biens).

Maisons à Villejuif 6/6 bis rue des Ecoles section DC n°91 et 92 .

La société Altice conteste le bien-fondé de l'emplacement réservé C18, et argumente assez justement de son droit.

7.1.52 Monsieur Chilou Didier (courrier agrafé au registre)

Monsieur Chilou Didier réside 59 rue René Hamon à Villejuif.

Monsieur Chilou Didier dans son courrier explique que suite à un entretien avec Madame Gandais la zone UC autour de La villa Hamon a été rétablie dans le PLU 2015.

7.1.53 Société : S C G P. (courrier agrafé au registre)

La société SCGP est installée au 169 rue de Richwiller 68260 à Kingersheim.

Cette société a un projet de construction dans une propriété située au 66/ 70 avenue Henri Barbusse et 42 /44 rue Séverine pour une superficie de 925 m²

Cette propriété est située en secteur UA.

Pour réaliser une continuité bâtie : Cette société demande des assouplissements concernant l'emprise au Sol et de confirmer que le sous-sol émergeant ne rentre pas dans le calcul de l'emprise au sol.

7.1.54 Monsieur Claude Marchand (inscription au registre)

Monsieur Claude Marchand réside 20 rue Georges le Biget Apt : 706.
Monsieur Claude Marchand considère que cette EP est un gâchis d'argent public, d'autant qu'elle a pour but de réduire le nombre de logements sociaux.
Monsieur Claude Marchand se livre ensuite à une diatribe contre les élus.

7.1.55 Monsieur Patrick Berlier (inscription au registre)

Monsieur Patrick Berlier s'insurge contre la réduction de construction de logements sociaux.

7.1.56 Madame Claudine Cordillot (visite + inscription au registre)

Madame Claudine Cordillot réside 18 rue Roger Morinet à Villejuif.
Madame Claudine Cordillot demande qu'il soit émis un avis défavorable à ce projet de révision générale du PLU et argumente.
Madame Claudine Cordillot affirme que cette révision générale du PLU par ses nouvelles règles, s'attache à élaborer l'élimination des catégories populaires de la commune.
Elle s'insurge contre cette nouvelle mixité sociale qui protège les zones pavillonnaires alors qu'il y a 4000 demandeurs de logements sociaux.
Elle déplore le manque de locaux pour les écoles et s'étonne de la construction d'une école privée, et s'indigne d'un projet de centre équestre.
Par ailleurs elle critique les réponses données au problème du stationnement, ainsi que les propositions de ramener les bâtiments remarquables de 69 à 31.
Elle constate que l'ambition architecturale se limite : à limiter les hauteurs.
Madame Claudine Cordillot s'interroge aussi sur la légalité d'un tel document qui abaissera le pourcentage de logements sociaux.
Elle ajoute une mention aussi sur l'éventuelle création d'aire des gens du voyage.
Madame Claudine Cordillot redemande qu'il soit émis un avis défavorable à ce projet de révision générale du PLU qui dessine une ville qui favorise l'intérêt individuel au détriment de l'intérêt général.

7.1.57 Madame Fink –Chauvin Chantal (inscription au registre courrier agrafé au registre)

Madame Fink –Chauvin Chantal réside 4 allée de la Capitainerie des Chasses à Villejuif.
Madame Fink –Chauvin Chantal considère que « la ville doit être gérée dans l'intérêt de ses habitants et non de ceux qui la dirige »

Puis elle constate que le PLU qui devrait être respectueux du tissu pavillonnaire et des formes urbaines est à l'opposé, une densification anarchique et une prolifération des zones UA de grande hauteur.

A son envoi est joint le rapport de présentation du PLU 2013 entre autre, un extrait d'un Conseil Municipal, deux plans de zonage et ses commentaires.

En conclusion : Madame Fink –Chauvin Chantal considère que le projet ne réponds pas aux objectifs présentés lors de la révision, il aggrave le quotidien des Villejuifois, il bétonne de façon anarchique, il détruit 10ha de zone pavillonnaire, il ne traite pas des besoins de sécurité, il ne prépare pas l'avenir en ne programmant pas les équipements nécessaires au développement.

7.1.58 Monsieur Éric Ranchy (inscription au registre + courrier agrafé au registre)

Monsieur Éric Ranchy demeure 12 bis rue Jean Jaurès, il adresse un courrier (date et destinataire raturés) au CE.

Après un historique du « cœur ilot vert ». Il le considère aujourd'hui comme limité ; A l'est par la rue Jean Jaurès., au sud l'impasse des écoles, à l'ouest la rue Gustave Flaubert, au nord le sentier Rabelais.

Monsieur Éric Ranchy considère que ses parcelles M80 et M 86 ne sont pas au « cœur d'ilot » mais en bordure d'ilot.

Pour conclure Monsieur Éric Ranchy s'interroge s'il est cohérent de maintenir la contrainte « cœur d'ilot » à ses deux parcelles (M 80 et M86)

7.1.59 Madame Flore Munck (courrier agrafé au registre)

Madame Flore Munck constate que cette révision de PLU ne prends pas en compte les besoins de la population avec la diminution du pourcentage de logements sociaux.

Le personnel des trois hôpitaux ne pourra plus se loger.

Elle ajoute une probable vente à la découpe des terrains de l'hôpital Paul Brousse ?

7.1.60 Madame Catherine Weber-Seban (courrier agrafé au registre)

Madame Catherine Weber-Seban réside 12 rue Raspail à Villejuif .Elle adresse un certain nombre d'observations.

1. Aucun emplacement réservé n'a été ajouté, je vous remercie de confirmer ce point.
2. Huit emplacements réservés ont été supprimés je souhaiterai connaitre les motifs exacts de ces suppressions

7.1.61 Monsieur Alain weber (courrier agrafé au registre)

Monsieur Alain weber réside 12 rue Raspail à Villejuif.

Monsieur Alain weber adresse un certain nombre d'observations concernant la révision du PLU.

1. La première sur le bien-fondé d'une révision du PLU quelques mois après l'adoption du PLU.
1. Le nouveau PLU donne-t-il les moyens de son développement, les règles proposées par le projet permettront-elles de respecter les engagements ?
2. La programmation de la ZAC Aragon qui voit réduire la surface totale de construction à proximité de la gare du GPE.

3. La quantité et la qualité des bâtiments autorisés par le PLU avec les nouvelles règles de hauteur permettent-elles la construction de 6500 logements en 10 ans ?
4. Il n'y a pas eu d'études foncières, pour connaître à qui appartiennent les terrains qui vont être construits.
5. L'accroissement de la population génère des besoins en équipement public, ne faudrait-il pas identifier les emplacements réservés ?
6. Le nouveau PLU est-il porteur de qualité urbaine ?
7. Pourquoi ne pas construire au-dessus de la gare(Aragon)
8. Le nouveau PLU va-t-il permettre à tous les Villejuifois de se loger ?

Trois courriers écrits le 10 novembre 2015, reçus le 15 novembre 2015 soit cinq jours après la clôture de l'enquête publique : le 10 novembre 2015

Monsieur et Madame Tourne

Monsieur et Madame Tourne résident 8 passage des Réservoirs à Villejuif, adressent (sans date et sans signature), au Commissaire Enquêteur, un courrier collectif avec les noms de leurs voisins ? Ces noms et adresses figurent sur une deuxième page, sans aucune signature, voire assentiment.

Dans ce courrier Monsieur et Madame Tourne s'inquiètent pour le devenir du Quartier Pasteur et notamment les projets concernant le passage des Réservoirs où ils habitent.

Monsieur et Madame Tourne souhaitent très fortement conserver leur quartier comme zone pavillonnaire.

Le point d'inquiétude : la liaison entre le passage des Réservoirs et la RD 7, cette percée leur apparaît comme une cause de désagrément, avec un risque élevé de voir se déplacer les flux routiers.

Aujourd'hui cette impasse joue un rôle dissuasif, si le passage est relié à la RD7 ou mêmes aux espaces verts des Réservoirs, cela en ferait un lieu privilégié pour les trafics au plus près du futur complexe scolaire.

Monsieur Dominique Girard

Monsieur Dominique Girard réside 1 ruelle aux Puits à Villejuif.

Monsieur Dominique Girard adresse ses observations au projet de « modification » du PLU de Villejuif (lire à priori révision générale).

Il considère que la commune s'est fortement développée économiquement ces dernières années

La création de la métropole du Grand Paris, l'arrivée des nouvelles gares, les ZAC vont amplifier ce développement.

A la lecture du projet de révision du PLU, Villejuif ne se donne plus les moyens de développement.

Les Zones UE diminuent de 4 ha.

La nouvelle programmation de la ZAC Aragon (UAb) réduit de 70% à 55% les surfaces dédiées. Je note une contradiction avec les intentions du PLU Face au défi de la métropole : renforcer l'activité et le dynamisme de la ville.

Monsieur Gilles Lafon

Monsieur Gilles Lafon réside 25 rue Emile Zola à Villejuif, dans un courrier daté du 10/11/2015 (non signé) Monsieur Gilles Lafon fait part de ses observations et interrogations au nombre de 4.

1. Une révision générale qui ne s'imposait pas.
2. Le taux de logements sociaux de 25% dans les futures constructions.(devant le faible nombre de programme de plus de 2500 m² de surface plancher , il semble évident que le taux de logements sociaux va diminuer fortement.
3. L'action de la ville pour les zones d'habitat social : la ville met en avant dans le PADD une volonté de réhabiliter le parc social existant : cette volonté correspond à une compétence du PLH et n'a pas sa place dans un PLU.
4. Densification dite maîtrisée. Ayant fait sa campagne sur le thème « non à la densification »,la nouvelle majorité s'est retrouvée obligée par le SDRIF de reprendre les projets existants.

Cependant le PLU est quand même en décalage avec la mise en œuvre des outils permettant cette densification.

DEPARTEMENT Du VAL de MARNE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION du VAL de BIEVRE

ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE au projet de révision générale

DU

PLAN LOCAL D'URBANISME de la

Commune de Villejuif

DEUXIEME PARTIE

CONCLUSIONS ET AVIS

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

PREAMBULE

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et en conformité avec les dispositions relatives à l'exécution de ce type d'enquête.

Le public a été convenablement informé de l'ouverture de l'enquête par affichage à la mairie et sur les 36 panneaux municipaux.

Sur le site internet de la commune..

La publicité par voie de presse a été effectuée dans les formes et les délais prescrits.

Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues à la mairie de Villejuif., alternativement dans la salle des commissions et dans la salle des élections.

Plus de 75 personnes sont venues consulter le dossier d'enquête publique, pendant les permanences du commissaire enquêteur.

L'affluence a nécessité l'ouverture le dernier jour d'un deuxième registre d'enquête.

Les nombreuses lettres, adressées par courrier ou remises au commissaire enquêteur, sont dans une chemise jointes aux registres.

Elles sont prises en compte dans la présente enquête en raison des éléments qu'elles contiennent.

Cette révision générale du PLU intervient aujourd'hui deux années après l'approbation du PLU.

Historique :

31/07/2013 La ville de Villejuif prescrit l'ouverture d'une enquête publique préalable à l'approbation du PLU.

16/09/2013 au 18/10/2013 : Déroulement d'une enquête publique portant sur le projet de PLU.

12/12 /2013 : approbation du PLU.

30 /03/ 2014 : élections municipales, une nouvelle majorité se dégage, et s'installe à la Mairie de Villejuif.

13/06/2014 : La ville de Villejuif engage alors la révision de son PLU, les études relatives à l'élaboration débutent à l'automne 2014.

novembre 2014 - mai 2015 : Une concertation a lieu pendant cette phase d'élaboration d'un projet de révision générale du PLU

09/07/2015 : La ville de Villejuif demande un CE en vue de procéder à une EP ayant pour objet le projet de révision générale du PLU.

21/07/2015 : Décision de désignation d'un CE.

11/09/2015 : Arrêté municipal prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de « révision générale du PLU »

1 Remarques préalables à la formulation de l'avis

1.1 Evolution de la ville de Villejuif

Développement Démographique économique et social

- C'est une commune de la deuxième ceinture parisienne de 56000 habitants, construite sous forme d'un habitat individuel pavillonnaire, auquel se sont ajoutés dans les années soixante-dix beaucoup d'immeubles.
- La ville de Villejuif est traversée longitudinalement par la RD7 (ex route de Fontainebleau,) et la ligne de métro (7) qui suit le même tracé, prolongé par le tramway(T7.)
- La commune est passée de 26000 habitants à 46000 dans les années soixante-dix, avec la création de barres et d'immeubles.
- Elle atteint progressivement 55000 habitants, avec l'arrivée des moyens de transport en commun.
- Ce chiffre de la population reste stable, grâce au caractère pavillonnaire de la ville.
- Mais aussi du fait de la présence sur son territoire (limité de 534 ha)des importantes emprises hospitalières (hôpital Paul Brousse, Paul Guiraud, et Institut Gustave Roussy), auquel s'ajoute le Parc Départemental des Hautes Bruyères (15 ha) ce qui raréfie les parcelles constructibles, associés au voisinage de l'A6 et de ses nuisances
- Dans le cadre de ce projet de révision générale du PLU : il est envisagé de construire 6500 logements dans le dix prochaines années, principalement le long de la RD7 et autour des deux futures gares d'interconnexion du GPE (ligne 15): il s'agit des deux ZAC Aragon et Campus grand Parc.
- Il semble réaliste de penser que la population de Villejuif avoisinera les 70000 habitants à la fin des dix années à venir.
- La ville a la singularité d'avoir un taux de 38 ,75% de logements sociaux qui va encore s'accroître avec le « stock » des constructions en cours pendant un ou deux ans.
- Villejuif a conservé aussi quelques secteurs pavillonnaires. qui bénéficient d'un cadre de vie agréable, avec des jardins et des arbres.
- Une tranche de la population active récemment installée sur la commune de Villejuif a son emploi dans la région parisienne, elle a choisi de quitter Paris et le treizième arrondissement, pour bénéficier de calme et de verdure.
- Il y a aussi depuis peu le siège central du Crédit Lyonnais installé sur le territoire de la commune, qui emploie plus de 3000 personnes.
- Cependant, la caractéristique, la renommée, et l'activité principale, demeure Hospitalière, avec le fleuron qu'est l'Institut Gustave Roussy de notoriété internationale.

Le projet par rapport au besoin

Le projet présenté s'inscrit dans une triple préoccupation:

Le projet de révision générale du PLU élaboré s'inscrit dans le développement métropolitain tout en sauvegardant la qualité de vie des habitants, avec trois idées fortes :

- Face au défi la métropole : renforcer l'attractivité économique et le dynamisme de la ville.
- Faire de Villejuif une ville durable.
- Un développement urbain maîtrisé et harmonieux, pour attirer les jeunes.

1.3 Conclusion partielle

Considérant la situation actuelle et l'évolution prévisible de la ville de Villejuif : j'estime que le projet de révision générale du PLU constitue le bon choix pour répondre à trois attentes :

Satisfaire les jeunes actifs qui désirent s'installer dans cette commune et réaliser alors une vraie mixité sociale intergénérationnelle.

Satisfaire les citoyens résidents en sauvegardant les zones pavillonnaires, leur qualité de vie et les cœurs d'îlot arborés.

Densifier, pour répondre opportunément aux exigences écologiques mais aussi aux demandes de développement de la métropole du Grand Paris avec l'arrivée(prochaine) de la ligne de métro 15(GPE) en autorisant la construction de nouveaux immeubles le long de la RD7,et à proximité des deux futures gares d'interconnexion du GPE : ZAC Campus Grand Parc et ZAC Aragon.

2 Examen des interventions

7 interventions

Les interventions ont été analysées au paragraphe 7 de la première partie du rapport. Dans le présent paragraphe sont examinés les points qui appellent une prise de position du commissaire enquêteur.

Le mémoire en réponse de la Mairie de Villejuif (qui est joint et figure en annexe de ce rapport d'enquête publique) donne un éclairage a beaucoup de questions posées avec des réponses simples, bien argumentées.

C'est le cas en particulier dans les réponses apportées au PPA. (Personnes Publiques Associées)

En particulier dans les réponses faites au service de l'état :

Préfecture du Val-de-Marne, dans son porté à la connaissance de l'État du 30 septembre 2015, émet un avis favorable au projet de PLU assorti de trois réserves qu'il convient de lever.

- 1 Faire figurer a minima une OAP dans le PLU. Ceci étant rendu obligatoire par la loi portant engagement national pour l'environnement.
- 2 Maintenir le taux de logements sociaux type loi SRU à 36% du parc total, conformément au PLH de la CAVB et au CDT Campus Grand Parc.
- 3 Favoriser davantage les capacités de densification aux abords de la RD7, conformément au Schéma Directeur de la région Ile-de-France.

Réponse de la Mairie

1 Faire figurer a minima une OAP dans le PLU. Ceci étant rendu obligatoire par la loi portant engagement national pour l'environnement.

En réponse à cette réserve, il est proposé de faire figurer une OAP « trame verte » qui matérialise un objectif général de protection de l'environnement, des espaces naturels et de la biodiversité, notamment par la protection des continuités écologiques et la lutte contre le réchauffement climatique et la pollution. Cette OAP, opposable aux tiers, vient se combiner dans ses effets avec des règles édictées dans le règlement d'urbanisme en matière de préservation de la ressource en eau, de développement des mobilités actives et de maintien de la biodiversité plus contraignantes que dans le PLU de 2013. L'OAP prend en compte notamment l'augmentation des surfaces dévolues aux zones N naturelles, assure le maintien des cœurs d'îlot protégés et définit des grandes continuités écologiques conformément au Sdrif.

Le Porté à la connaissance de l'État demande de maintenir à 36% le taux de logements sociaux conformément aux orientations portées par le PLH et le CDT Campus Grand Parc. Nous affirmons que, considérant le taux actuel (stock) et l'orientation générale d'une production de 25% de logements sociaux dans la construction neuve (flux), cet objectif de 36% sera respecté à l'horizon 10 ans comme il est démontré ci-après.

Taux actuel de logements sociaux à Villejuif :

Le taux de logements sociaux type Loi SRU (PLAI, PLUS, PLS) au 1^{er} janvier 2014, communiqué par les services de l'État, est de **38,75%**, en constante augmentation (38.65% en 2013, 38,45% en 2012). Villejuif est donc au-delà du taux de 36% et a dépassé les objectifs du PLH intercommunal. Cette augmentation suit les effets des dispositions du PLU de décembre 2013 qui préconise 40% de logements sociaux. Ce PLU va continuer à produire ses effets dans la livraison de programmes neufs du fait des dépôts et des délivrances de permis qui se font toujours selon ses règles, et ce environ jusqu'en 2018.

L'exploitation détaillée des permis de construire d'une certaine importance donne les résultats suivants :

- Logements familiaux (ou dits « banaux ») ; permis déposés ou délivrés depuis décembre 2013 : 880 logements dont 458 logements en accession, 324 logements en logements sociaux type « loi SRU », 67 en accession sociale et 31 en locatif intermédiaire type « PLI », soit 36% de logements sociaux
- Logements « dédiés » (résidence de tous types) et hors reconstitution (foyer de travailleurs migrants de l'avenue Salvador Allende) : 757 logements dit « libres » et 353 logements sociaux type « loi SRU », soit une proportion de logements sociaux de 46%.

Sur une somme de 1637 logements nous avons une proportion de **41%** de logements sociaux produit pendant la période.

Incidence de la fixation d'un taux de 25% de logements sociaux dans la production neuve sur l'objectif de 36% fixé par le PLH :

Le PLU produira ses effets à compter de cette date sur les dépôts de permis et en matière de livraison pas avant la mi 2018. Le taux de 25%, qui est un objectif global produira ses effets à partir de cette date dans le « diffus » (projets promoteurs) et dans les opérations d'initiative publique ou parapublique.

La production de logements neufs est estimée à **6500 d'ici à dix ans**, y compris le « diffus » déjà en cours, nous pouvons détailler cette estimation sur la base de la répartition suivante :

ZAC Campus Grand Parc

La PADD indique que « les opérations d'aménagement contribueront pour leur part à l'objectif de 25% de logements sociaux dans la construction neuve ».

Au 5 octobre 2015 la programmation de la ZAC Campus Grand Parc prévoit hors reconstitution 2710 logements neufs dont 1740 logements en accession à la propriété, 150 logements en accession sociale 420 logements en locatif social et 100 en locatif sociale « 1% », ainsi que 300 chambre de résidence étudiante en financement PLS, soit au total 820 logements sociaux type Loi « SRU » correspondant à 30,3 % de logements sociaux.

ZAC Aragon

La reprogrammation de la ZAC Aragon prévoit un total de 686 logements, dont 36 logements en accession sociale en cours de construction. Il sera poursuivi un objectif de 25% de logements sociaux comprenant ces 36 logements en accession sociale, soit environ 136 logements sociaux qui comprendront notamment une résidence jeunes actifs.

Schéma Directeur Immobilier de l'Hôpital Paul Guiraud

Les études engagées par l'hôpital Paul Guiraud, en concertation avec la ville envisage la réalisation à court et moyen terme (4 à 8 ans) d'une opération immobilière d'une superficie maximale de 52 000 m². Cette opération devra respecter la proportion de 25% de logements sociaux, soit sur un total estimé à 800 maximum, 200 logements sociaux qui pourront prendre notamment la forme d'une résidence intergénérationnelle personnes âgées.

Production de logements neufs dans le cadre de l'ANRU

Sur le secteur Lebon, selon les hypothèses qui devraient être retenues à l'issue des études réalisées dans le cadre de l'ANRU, la part de démolition et de reconstitution varie entre 177 logements (deux barres) et 261 logements (trois barres), l'objectif étant de parvenir à une proportion de 50% de logements locatif social et 50% d'autres types de logements dans le secteur de renouvellement urbain. De cette manière, et hors reconstitution, sont prévus un total de 477 logements neufs (accession à la propriété, accession à la propriété à prix maîtrisés, accession sociale)

Production de logements sociaux à dix ans (hors reconstitution)

	Nombre total de logements	Logements sociaux type loi SRU	pourcentage
ZAC Campus Grand Parc	2710	820	30,3%
ZAC Aragon	686	136	19,8%
SDI Paul Guiraud	800	200	25%
NPNRU	477	0	0%

Diffus jusqu'en 2018	1637	677	40.1%
Diffus de 2019 à 2025	1400	350	25%
TOTAL production 2016/2025	7949	2167	27,3%
Logements 2015	24737	9585	38,75%
Logements 2025	32447	11768	36,27%

3 Favoriser davantage les capacités de densification aux abords de la RD7, conformément au Schéma Directeur de la région Ile-de-France.

En réponse à cette réserve, il doit être noté que le projet de PLU maintient une zone dense avec notamment des règles de hauteur dans la zone UA, allant de douze mètres à 21 mètres, et des règles d'emprise au sol dans cette même zone allant de 55% à 66%. D'autre part, dans la zone UAb correspondant au périmètre de la ZAC Aragon et au triangle dit du projet connexe, les règles de hauteur varient de 30 mètres maximum pour le logement jusqu'à 35 mètres pour les bureaux sans règle d'emprise au sol maximale. Nous considérons en ce sens que les règles du PLU le long de l'axe de la RD7 satisfont aux prescriptions du schéma directeur de la région Ile-de-France. Cependant, afin de lever la réserve de l'État et pour tenir compte de demandes exprimées dans le cadre de l'enquête publique, nous proposons d'élargir les zones UA et UAb, et d'élargir les secteurs où s'applique le coefficient d'emprise au sol de 66%. Précisément il est proposé :

-d'élargir le périmètre de la zone U sur le versant est de la rue Pasteur dans sa section comprise entre la rue Babeuf et la rue André Bru afin de donner une cohérence aux aménagements futurs sur ce secteur de forte tension immobilière.

De porter les hauteurs maximales à l'est de la rue Pasteur et sur une partie de son linéaire de 15 mètres à 18 mètres.

D'élargir le coefficient d'emprise au sol aux rues Pasteur, Barbusse, Croizat et Séverine qui forment l'armature viaire de la zone UA autour de la station de métro Villejuif Léo Lagrange.

D'élargir la bande de constructibilité à 21 mètres et 18 mètres au niveau des 131 et 133 avenue de Paris, et ce afin de permettre la réalisation d'une opération de relocalisation d'une résidence sociale.

De faire passer la bande constructible sur une partie du versant est de l'avenue Maxime Gorki de 15 mètres à 18 mètres.

D'élargir la zone UA à l'entrée de la rue Condorcet pour faire suite aux demandes des propriétaires et à un souci de continuité de la constructibilité sur le versant est de l'avenue Maxime Gorki.

De classer en zone UAb le secteur intégré au périmètre de NPRU et situé entre l'allée des fleurs, l'avenue de Stalingrad, la rue Lamartine et la limite de commune avec L'Hay-les-Roses, et ce afin d'assurer la réalisation d'une opération de développement économique conforme aux orientations du NPNRU.

D'intégrer à la zone UA une partie de l'actuelle zone UC située à l'est de l'avenue de Stalingrad, entre le parking du centre commercial et l'impasse Racine avec une bande constructible d'une hauteur de 21 mètres.

L'ensemble des observations techniques et juridiques jointes seront d'ailleurs prises en compte dans la rédaction du document définitif.

-Val de Marne (le département)

Direction de l'Aménagement et du Développement Territorial (DADT) : Service Prospective et Organisation des Territoires ;

Le projet élaboré s'inscrit dans le développement métropolitain tout en améliorant la qualité de vie des habitants, avec trois idées fortes :

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

Remarque :

- En ce qui concerne la voirie départementale la requalification de la RD7 est achevée (en dehors du secteur de la rampe située au nord du territoire)
- Le Val de Marne désire de voir la mise en place d'une nouvelle stratégie d'emplacements réservés au bénéfice du département et au titre de la voirie routière (6 demandes)
- En ce qui concerne l'assainissement, il ressort une démarche intéressante de gestion des eaux pluviales (infiltration à la parcelle)
- En ce qui concerne les équipements départementaux une disposition mérite d'être revue : en effet la hauteur des clôtures autorisées en zone N est limitée à 1,80m. Il importe de modifier la rédaction de cette règle de manière à ce que les parcs publics aient la possibilité de disposer de clôtures plus élevées pour des raisons de sécurité.

Réponse de la Mairie :

Dans son avis du 25 septembre 2015, le Conseil départemental du Val-Marne nous demande d'apporter des modifications sur deux éléments.

Premièrement les emplacements réservés de voirie au bénéfice du Conseil départemental.

Secondement les hauteurs autorisées des clôtures en zone N qui concernent le parc départemental des Hautes Bruyères. Sur ce second point, il est proposé de porter les hauteurs maximales des clôtures de 1,80 à 2,10 mètres dans toutes les zones.

Concernant les emplacements réservés au bénéfice du département, le Conseil départemental nous demande la suppression d'un grand nombre de ces emplacements. Nous regrettons que cette demande n'ait pas fait l'objet d'un travail préalable qui aurait permis d'en assurer la pleine pertinence et une meilleure coordination entre les projets urbains de Villejuif et ceux du département en matière de travaux sur le réseau départemental. Nous considérons que ce travail reste à faire et nous invitons le département à engager une démarche de travail collaboratif avec la ville de Villejuif dans ce domaine. Dans le détail nous prenons acte de la suppression de l'emplacement réservé ER numéro 1 « Rue de Verdun » au-dessus de la rue Édouard Vaillant. Cependant, et comme il est indiqué dans le courrier ce secteur est en cours de transformation urbaine importante en lien avec la ZAC Campus Grand parc. Il eut été opportun que nous redéfinissions ensemble un profil qui pourrait intégrer les réductions d'emprise avec une prise en compte notamment de ce qui est déjà propriété d'organismes publics et parapublics (au département le long du parc départemental des Hautes-Bruyères, à l'OPH de Villejuif le long du quartier des Hautes-Bruyères et de la cité Julian Grimau, à la ville de Villejuif le long des emprises du cimetière communale et à l'hôpital Paul Guiraud).

Nous relevons que les services du Conseil départemental ont opéré ce type d'examen concernant l'emplacement réservé numéro 3 (sur-largeur de l'avenue de Verdun) et de l'avenue Salvador Allende, ce qui apparaît dans ce cas pertinent. Nous prenons acte favorablement du maintien de l'emplacement réservé numéro 3 sur le

versant sud de l'avenue Salvador Allende, en particulier de la ZAC campus grand parc.

Le Conseil départemental demande la suppression de l'emplacement réservé numéro 4 (avenue de la République entre la rue René Hamon et la rue Jean Jaurès). Nous nous interrogeons très sérieusement sur l'opportunité d'un tel déclassement sur un segment de la RD148 immédiatement au contact avec le carrefour avec la RD7 et du site de la future gare du Grand Paris Express Louis Aragon, en particulier au débouché de l'avenue de la République sur la rue Jean Jaurès qui constitue un point noir en termes de circulation. Là encore nous souhaitons pouvoir travailler avec l'institution départementale à une définition plus précise des modifications pouvant être apportés aux emplacements réservés au bénéfice du Conseil départemental.

Nous prenons acte par ailleurs de la demande du Conseil départemental de conserver un emplacement réservé au droit de l'hôpital Paul Guiraud pour une emprise de 20 mètres accompagnée d'un pan coupé rue de Verdun. Ce maintien répond favorablement à notre objectif d'amélioration des espaces publics dans ces secteurs.

Le Conseil départemental demande la suppression de l'emprise entre l'avenue Maxime Gorki et la rue de la commune (ER numéro 5). Considérant que la départementale D148 a déjà fait l'objet d'un élargissement sur ce segment, la ville est favorable à cette suppression ainsi que la partie de l'emplacement réservé ER 5 qui se situe immédiatement au droit de l'avenue du colonel Fabien. Nous prenons acte du maintien de l'ER sur le reste des emprises de la partie nord de l'avenue Louis Aragon. Enfin, nous prenons acte de la suppression de l'ER numéro 6 qui est réalisé et de la demande du Conseil départemental de maintenir l'ER sur cette même voie sur les parcelles cadastrées BF132 et BF 134 sur le versant est de la RD7, au droit du centre commercial.

Considérant que ces emplacements réservés sont inscrits au bénéfice du Conseil départemental et considérant qu'ils ne peuvent être inscrits au PLU sans l'accord explicite de ladite collectivité publique, nous sommes conduits à ne pas les faire figurer au PLU. Cependant nous entreprendrons les démarches nécessaires pour faire en sorte qu'un travail au cas par cas puisse être réalisé entre les services de la ville et ceux du Conseil départemental et permette le maintien de ceux d'entre eux qui sont le plus indispensables à l'avenir de Villejuif et des villejuifois. Il faut également noter que la ville s'interroge sur le devenir du schéma départemental des itinéraires cyclables et ses répercussions pour la commune de Villejuif.

Concernant les questions liées à l'assainissement la ville note votre appréciation positive des mesures croisées pour le respect de la source en eau ainsi que votre demande de faire référence au règlement départemental d'assainissement. Enfin vous demandez que soient prises en compte les remarques figurant en annexe deux de l'avis.

-Communauté d'agglomération Val de Bièvre(CAVB)

Le président de la CAVB donne l'avis de La CAVB et réitère l'importance de ses remarques afin qu'elles soient prises en considération dans le futur PLU.

Remarques

1°) Il annonce que certaines dispositions du PLU remettent en cause l'économie de la ZAC Campus Grand Parc dont la CAVB est maître d'ouvrage. Il attire l'attention sur le « gel » en zone N de l'ilot E7 de la ZAC.

Prévu pour y installer des équipements sportifs, cet ilot a été sorti de la programmation et entraîne une perte de constructibilité pour la SADEV 94 ;

Par ailleurs, une politique de maîtrise foncière avait déjà été engagée sur ce site, avec l'EPFIF, et certaines parcelles sont occupées (pavillons, exploitations horticoles).

2°) Il demande la suppression de la bande d'inconstructibilité partielle créée le long de L'A6 (bande de vigilance) qui apparaît inutile en regard des précautions prises dans l'élaboration de la programmation urbaine de la ZAC Grand Parc.

Réponse la Mairie:

Dans son courrier du 13 octobre 2015, la CAVB réitère ses demandes concernant certaines règles du PLU sur le périmètre de la ZAC Campus Grand Parc et indique que selon elle certaines dispositions de la ville remettent en cause l'économie de la ZAC. Il s'agit en particulier de l'inscription en zone N de l'ilot E7 de l'opération et de l'instauration d'une bande d'inconstructibilité partielle le long de l'autoroute A6. Il doit être tout d'abord noté que le PLU a pris en compte globalement la nécessaire constructibilité de l'opération Campus Grand Parc en instaurant deux zones spécifiques à cette opération : la zone UEa, principalement dédiée à de l'activité et à la recherche, et la zone UAb, principalement dédiée à de l'habitat. Comme il est indiqué dans le courrier de la CAVB, dans la bande d'inconstructibilité sont interdites les opérations de logements et les équipements dits sensibles, en particulier les équipements scolaires, petite enfance mais aussi sportifs. Cette interdiction tient compte du danger avéré pour la santé publique des émissions de dioxyde d'azote et de particules fines. Cette disposition relève bien d'un objectif d'utilité publique et elle met en application un des objectifs affichés dans le PADD en la matière. Il ne peut donc pas y être opposé un objectif de constructibilité qui viendrait de facto à l'encontre de cet objectif d'utilité publique.

En second lieu, l'avis de la CAVB nous demande de revenir sur le classement en zone de l'ilot E7 prévu initialement pour des équipements sportifs, au motif que cela viendrait aggraver le bilan financier de l'opération. Le classement de ce secteur en zone N correspond à un objectif de préservation des derniers espaces naturels et agricoles disponibles sur la ville de Villejuif. Cet objectif avait déjà conduit dans le précédent PLU à classer la zone des jardins familiaux en zone naturelle. Nous souhaitons accentuer cette protection qui vient par ailleurs en cohérence avec le premier point soulevé, à savoir la protection des populations contre les pollutions atmosphériques. La ville de Villejuif a par ailleurs proposé d'autres sites pour la réalisation de ces équipements sportifs qui ne devront pas en conséquence être réalisés dans la ZAC et sur des ilots initialement prévus pour de la valorisation immobilière. Enfin, l'augmentation des zones naturelles entre le PLU de 2013 et ce projet de PLU a donné lieu à un avis favorable de la commission interdépartementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CIPENAF) en date du 14 octobre 2015.

INTERVENANTS

Les différents intervenants qu'ils s'agissent de particuliers, d'élus ou d'anciens élus ont soulevé fréquemment les mêmes thèmes. En outre, ils ont exprimé sensiblement des observations similaires, et ont énoncé des craintes ou des critiques presque identiques.

Dans cette optique, plutôt que de répondre à chacun des intervenants (sauf cas particulier), j'ai choisi de regrouper les observations par thème, sur lesquelles je formule mes commentaires et donne mon avis.

Profitant de la qualité du mémoire en réponse de la Mairie pour réagir aux observations des intervenants individuels.

Il est à noter enfin, que l'opposition à ce projet de révision générale du PLU s'est manifestée d'une manière beaucoup plus pugnace et plus politique les derniers jours de l'enquête publique..

Les vingt pages traditionnelles des registres d'enquête se sont avérées insuffisantes. Par conséquent, j'ai dû avoir recours à un deuxième registre d'enquête.

Par ailleurs beaucoup de courriers, de lettres voir de dossiers m'ont été adressé.

Ceci révèle la très large participation du public à cette enquête.

Il convient également de signaler que parmi les interventions manuscrites, des intervenants ont tenu à s'exprimer pour soutenir le projet. Ce fait mérite d'être mis en exergue : il s'avère particulièrement rare dans le cadre d'une enquête publique, au regard des pratiques habituelles.

Vous trouverez dans la suite du rapport, aussi les principales d'observations individuelles qui ont motivé les interventions.

1.1 La première observation concerne la diminution du pourcentage des logements sociaux et l'abandon de la mixité sociale.

Avis du Commissaire enquêteur

La commune de Villejuif a un taux de logements sociaux parmi les plus élevés de la grande couronne parisienne : 38, 74%.

En mars 2014, les électeurs ont élu, les listes qui ont fait campagne pour le maintien des quartiers pavillonnaires, contre la densification de l'habitat et la limitation des constructions de grandes hauteurs.

Globalement ces listes étaient en désaccord avec le PLU qui venait d'être approuvé fin 2013, qui prévoyait lui une large densification avec des hauteurs importantes, une augmentation des logements sociaux, et corrélativement une diminution du pavillonnaire.

Aujourd'hui cette révision du PLU corrige cette vision, en conservant leurs places aux secteurs pavillonnaire et aux « cœur d'ilot vert », en modérant les hauteurs des constructions, tout en respectant les directives supra communales, en se proposant de densifier uniquement le long de la RD 7 et autour des deux futures gares de la ligne 15 du GPE(ZAC grand Parc et ZAC Aragon.)

Par ailleurs la mixité sociale c'est un tiers des habitants propriétaires de leur logement, un tiers des habitants locataires, un tiers des habitants locataires (avec l'APL) logements aidés.

Cette révision du PLU en diminuant progressivement la construction des logements sociaux pour aboutir à un taux de 36%, rejoint la mixité sociale.

En outre figure dans le mémoire en réponse de la Mairie, une longue et précise argumentation concernant cette décision d'abaissement du taux des logements sociaux.

1.2 La deuxième observation a trait aux places de stationnement

Le taux retenu est un minimum de 0,85 place par logement en zone UA.

Le taux retenu est un minimum de 1 place par logement en zone UC.

Avis du Commissaire enquêteur

C'est un bon compromis, afin d'éviter l'encombrement des voies publiques.

Réponse de la Mairie

Règles de stationnement aux abords des futures gares du Grand Paris Express.

À moins de 500 mètres des stations de métro existantes ainsi que des stations de tramway et des futures gares du grand Paris Express (Louis Aragon et Gustave Roussy), le projet de PLU en zone UA prévoit comme ailleurs un minimum de 0,85 place par logement, et ce y compris pour les logements financés par un prêt aidé de l'État. En effet, l'arrêté ministériel portant à 0,5 le nombre de place de stationnement pour les logements aidés par un financement de l'État a été abrogé.

Dans les zones UAa et UAb, il est exigé une place de stationnement pour 140 m² de surface de plancher dans la limite d'une place de stationnement par logement. Pour les zones UC, une place de stationnement par logement est exigée. Pour les zones UE, une place de stationnement est exigée. Les règles concernant les cycles non motorisés sont conformes aux préconisations du PDUIF, soit 1,5 m² de locaux couverts par logement.

1.3 La quatrième observation concerne le retour en zone UA des parcelles au débouché de la rue Condorcet sur l'avenue Maxime Gorki

Cette anomalie concernant 6 parcelles apparaissait sur la carte du plan de zonage, elle est à juste titre corrigée dans la réponse ci-dessous extraite du mémoire en réponse (en annexe de ce rapport d'enquête publique).

Avis du Commissaire enquêteur : C'est une opportune et juste rectification.

Réponse de la Mairie : La ville est compétente en matière d'administration du droit des sols et elle fixe les règles de constructibilité pour chaque zone de la ville. En ce sens, elle a la faculté de diminuer la constructibilité sur certaines zones. Dans le cas présent, l'inscription en zone UC des parcelles situées au débouché de la rue Condorcet sur l'avenue Maxime Gorki répond au souhait de maintien du caractère pavillonnaire des zones pavillonnaires. Il est cependant proposé d'intégrer les parcelles 100, 101, 102, 103, 104, 105 dans la zone UA avec comme règle de hauteur douze mètres maximum.

1.4 La cinquième observation concerne l'emplacement réservé C18.

De nombreux propriétaires(6) concernés par la création de l'emplacement réservé C.18 qui les privait d'une partie de leur jardin et parfois le divisait ont manifesté leur désaccord, et leur crainte de voir dans ce futur sentier s'installer des trafics.

Avis du Commissaire enquêteur : Favorable à l'abandon de cet emplacement réservé

Réponse de la Mairie :

« Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé C18.
Cependant, afin de désenclaver les fonds de parcelle des propriétés situées entre l'impasse des écoles et le passage Rabelais, et en vue d'assurer une meilleure accessibilité piétonnière et cycliste à l'école George Sand, l'équipe municipale reviendra ultérieurement vers les riverains. »

1.5 La sixième observation a trait aux mesures compensatoires pour préserver le Parc Départemental des hautes Bruyères et la coulée verte ;

Les Mesures compensatoires prises par la Maire pour préserver la superficie du parc départemental des Hautes Bruyères et la continuité écologique de la coulée verte.

Avis du Commissaire enquêteur : Favorable le parc conserve son essence et sa superficie (ci-joint l'extrait du mémoire en réponse)

Lors de l'audition des services de la ville, de ceux de la CAVB et de Sadev94 par la CIPENAF en vue d'un avis sur le PLU, ont été présentées les mesures compensatoires pour préserver la superficie du parc départemental des Hautes-Bruyères : au contact entre l'espace dévolu à la future gare du Grand Paris Express Gustave Roussy et les zones à urbaniser situées le long du chemin militaire et de la Redoute des Hautes Bruyères, un système de compensation avait été établi. Les superficies qui sont réintroduites dans la zone N et qui sont issues des zones UE et AU du PLU de 2013 totalisent 7137 m². Les zones situées dans la zone N au PLU de 2013, et qui sont introduites dans la zone UAa de la ZAC Campus Grand Parc totalisent 2176 m², soit un solde positif de 4961 m² au bénéfice de la zone N (parc départemental des Hautes Bruyères).

A la demande de l'État, et afin de lever la réserve, il est réintroduit une OAP trame verte qui définit et met à jour les continuités écologiques en particulier la continuité entre le parc départemental des Lilas à Vitry et l'ensemble naturel constitué par la vallée de la Bièvre. Cette OAP s'intègre au schéma régional d'Île-De-France et au schéma de cohérence écologique à grande échelle. Elle prend en compte la grande marguerite verte inscrite au SDRIF qui confère à, cet ensemble le statut de parc d'intérêt régional. Il faut noter aussi que la superficie des zones N s'est accrue entre le PLU de 2013 et l'actuel PLU, passant de 27,6 HA à 30,6HA par le classement en zone N d'une partie des terrains des maraichers au sud du parc départemental et d'une partie des terrains dits des Monts-Cuchets au nord de la même ZAC. Il est demandé en outre la création d'un couloir de pleine terre traversant cette ZAC et assurant la continuité de la trame verte et bleue régionale à l'échelle de notre commune.

1.6 La septième observation concerne les hauteurs et emprises au sol des constructions

Avis du commissaire enquêteur : favorable, la hauteur maximale de 21 m qui correspond sensiblement à un immeuble Haussmannien est adaptée à cette grande avenue qu'est la RD7

Par ailleurs pour les deux ZAC: Favorable aux hauteurs proposées, car ce qui est soumis est un compromis entre la volonté de densifier de la Métropole du Grand

Paris et celle la mairie qui est de préserver les zones pavillonnaires des bâtiments de grande hauteur.

Étant entendu , que si la commune ne s'accorde pas avec les directives supra communales : Il est possible pour l'état d'arbitrer et de déclencher une OIN (Opération d'Intérêt National), dans ce cas c'est le préfet qui accorde les permis de construire...

Réponse de la Mairie

La plus grande partie des franges de la RD7 sont classées en zone UA avec des hauteurs variant de douze à 21 mètres maximum. Une bande de constructibilité de 20 mètres de largeur, comptée à partir de l'alignement, permet de construire jusqu'à 21 mètres maximum soit environ R+6 étages avec des retraits en attique aux derniers étages. A l'arrière, et en particulier au contact avec les zones UC (pavillonnaire), les hauteurs sont limitées systématiquement à douze mètres soit R+3. L'emprise au sol a été réduite de 66% dans le PLU de 2013 à 55% dans l'actuel PLU, hormis l'avenue Paul Vaillant-Couturier et la rue Jean Jaurès. Pour lever la réserve de l'avis de l'état concernant la compatibilité avec le SDRIF, et notamment la densité le long de la RD7, il est proposé d'élargir la zone UA sur certains secteurs faisant par ailleurs l'objet d'une demande portée à l'enquête publique ou d'un avant-projet immobilier précis à savoir :

-Élargissement de la zone UA au versant est de la rue Pasteur entre la rue Babeuf et la rue André Bru

-Élargissement de la zone UA au débouché de la rue Condorcet sur l'avenue Maxime Gorki.

-Instauration de la zone UA au sud du parking du centre commercial Carrefour et au nord de l'impasse Racine avec une bande constructible et une hauteur de 21 mètres maximum en lieu et place de la zone UC.

-Instauration d'une zone UAb entre l'allée des fleurs, l'avenue de Stalingrad et la cité Lamartine en lieu et place d'une zone UC.

De plus, il est proposé de rétablir le coefficient d'emprise au sol de 66% aux abords des rues Pasteur, Croizat et Barbusse. De même, les hauteurs sont portées à 18 mètres sur la façade est de la rue Pasteur entre la rue André Bru et la voie d'accès à l'école maternelle ainsi que sur le versant ouest de la rue Pasteur sur le secteur dit de la cristallerie.

-Élargissement de la bande constructible avec un maximum de 21 mètres à la hauteur du 131 et 133 avenue de Paris et passage à 18 mètres d'une partie de la parcelle située à l'arrière de cette bande.

-Passage à une hauteur maximale de 18 mètres de la bande constructible située 14 et suivant boulevard Maxime Gorki.

Dans la ZAC Aragon les hauteurs maximales sont portées à 30 mètres acrotères compris hors édifices techniques pour l'habitat et à 35 mètres hors acrotères et édifices techniques pour les bureaux. Dans cette zone l'emprise au sol n'est pas réglementée. Il est à noter que la zone UAb s'applique aussi au périmètre dit du projet connexe (situé entre l'avenue Louis Aragon et le boulevard Maxime Gorki) et l'avenue de Stalingrad et, ce, afin de permettre la réalisation d'une opération immobilière sous maîtrise d'ouvrage de la Société du grand Paris, de même le

secteur situé entre l'allée des fleurs, l'avenue de Stalingrad et la cité Lamartine est classé en zone UAb afin de permettre la réalisation d'une opération de bureaux. Dans la ZAC Campus Grand Parc ont été instaurées trois zones : la zone UAa à dominante habitat, la zone UEa à dominante d'activités et la zone UEb qui couvre le parc d'activités de l'Épi d'Or. Dans la zone UAa, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 40 mètres et l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. Dans la zone UEa, la hauteur maximale ne doit pas excéder 40 mètres et l'emprise au sol est limitée à 60% de la superficie du terrain. Dans la zone UEb, les hauteurs maximales sont fixées à 23 mètres et l'emprise au sol.

1.7 La huitième observation : Bâtiments remarquables

Le PLU conserve l'ensemble des monuments classés comme remarquables

Avis du Commissaire enquêteur : Cette décision de protection des bâtiments remarquables est logique et souhaitable pour la conservation du patrimoine et une contribution logique des propriétaires pour conserver une certaine attractivité à la ville

Ceux qui se réclament d'une dépréciation de leur bien immobilier à la revente, bénéficient en contrepartie d'un environnement de qualité.

1.8 Les demandes individuelles d'aménagement du PLU

7.1.62 Madame Yan Hélène (visite +inscription au registre + courrier agrafé au registre :

Monsieur et Madame Yan résident à Versailles, mais sont propriétaires à Villejuif 34 rue Condorcet. (Parcelle 104).

Avis commissaire enquêteur

Cette propriétaire souhaite que sa propriété soit réintégrée à la zone UA : oui et acté par la Mairie, voir Mémoire en réponse

7.1.63 Monsieur et Madame Maestrati (visite+ inscription au registre+ courrier agrafé au registre.)

Monsieur et Madame Maestrati résident 55 rue JJ Rousseau à Villejuif ils sont venus s'informer de la révision générale du PLU.

Ils posent la question de la possibilité de constructibilité d'une partie de la parcelle Q 39 voisines dont ils sont propriétaires et qu'ils souhaitent vendre.

Avis commissaire enquêteur : oui ; et acté par la Mairie, voir Mémoire en réponse.

7.1.64 Madame Amirouche Chafia et Monsieur Éric Gonthier (visite + inscription au registre +courrier agrafé au registre)

Madame Amirouche Chafia, et Monsieur Éric Gonthier sont employés par la société SCCV, responsables d'un programme immobilier au 2 de la rue des Guipons à Villejuif.

Pour différentes raisons d'esthétiques mais aussi budgétaires (la dépollution des sols ayant été très onéreuse), Madame Amirouche Chafia et Monsieur Éric Gonthier demandent à ce que le « doigt de cœur d'ilot » figurant sur la carte soit aligné avec la zone UA, et que l'appendice accolé qui perturbe leur projet disparaisse afin de respecter l'alignement.

Avis commissaire enquêteur : oui : et acté par la Mairie, voir Mémoire en réponse.

7.1.65 Monsieur et Madame Rei Jean Pierre (visite + inscription au registre +courrier agrafé au registre pièce N°4)

Monsieur et Madame Rei Jean Pierre réside à VILLEJUIF, 36 rue Condorcet. Ils souhaitent rester en zone UA, ils ne comprennent pas le décrochage en zone UC de leurs parcelles.

Remarques du commissaire enquêteur : Ils font la même observation que Madame Yan Hélène qui est leur voisine.

Avis commissaire enquêteur

Ce propriétaire souhaite que sa propriété soit réintégrée à la zone UA : oui et acté par la Mairie, voir Mémoire en réponse

7.1.66 Monsieur Chenuet (visite+ remise d'un document)

Monsieur Chenuet réside 54 rue Saint Roch à Villejuif, très intéressé par les hauteurs des bâtiments, dans son environnement.

Il est venu pour constater s'ils étaient préservés dans le PLU, effectivement maximum 10m. Sauf dans la zone UBa (ZAC Aragon) voisine où les hauteurs maximales sont de 30 et 35 m.

Monsieur Chenuet dans un document agrafé fait une proposition pour l'aménagement de la pointe de la rue Saint Roch.

Avis commissaire enquêteur : oui : intéressant à l'étude, voir Mémoire en réponse.

7.1.67 Monsieur Legrand Philippe (visite + inscription au registre + courrier)

Monsieur Legrand Philippe réside 34 ter rue René Hamon, il est architecte.

Monsieur Legrand Philippe a plusieurs remarques à formuler.

- Suite aux réunions du PLU il n'y a toujours pas de charte architecturale.
- Rue René Hamon zone UA, pourquoi ne pas mettre la frange des pavillons en zone UC et préserver, ou alors faire de l'habitat collectif et rétrocéder le tissu pavillonnaire.
- La parcelle 40 rue René Hamon (81 m²), construction d'un habitat, ne serait-il pas plus judicieux de créer un espace conteneur et un espace canin.
- Sur des parcelles de faible épaisseur et de grandes profondeurs, équilibrer les masses et les volumes constructibles ;
- Comment préservez-vous les bâtiments identifiés comme remarquables ?

- Ex : au 41 avenue de la République construction d'un bâtiment en (R+5) à côté d'un bâtiment identifié comme remarquable.
- La construction de 40 logements sur la parcelle Debus est beaucoup trop dense. (voir le projet Icade rue Jules Joffrin un exemple d'intégration et du respect du tissu pavillonnaire)
- Avis commissaire enquêteur : remarques pertinentes mais projets engagés : voir Mémoire en réponse.

7.1.68 Monsieur et Madame Jean –Pierre Jocelyn (visite + inscription au registre)

Monsieur et Madame Jocelyn Jean Pierre, réside 183 avenue de la République à Villejuif, ils sont venus se renseigner, ils sont propriétaires d'une habitation à cette adresse, qui se trouve dans la zone UAa dans la révision du PLU proposé :ZAC Campus Grand Parc.

- Remarque du commissaire enquêteur. Ils pensent être expropriés, ils voudraient savoir quand ?
- Avis commissaire enquêteur : projets pas encore engagés, voir Mémoire en réponse.

7.1.69 Monsieur Kervouar Mouloud (visite + inscription au registre)

- Monsieur Kervouar Mouloud réside 6 Cité Pasteur à Villejuif. Boucher de profession, il souhaite dans le quartier Nord, un bureau de Poste, des trottoirs au niveau de « la grande montée » de la RD7, et plus de vie dans ce quartier.
- Avis commissaire enquêteur : remarques intéressantes, réponse favorable, cf. réponse de la Mairie

7.1.70 Monsieur et Madame René Meilland (visite + inscription au registre)

Monsieur et Madame René Meilland habitent 5 rue de l'Ermitage à Villejuif. Ils demandent si sur un terrain de 319 m² il est possible de faire un agrandissement de 50m² de leur pavillon qui a actuellement 55 m² de surface plancher ;
Avis commissaire enquêteur : possible et favorable, cf. Mémoire en réponse de la Mairie

7.1.71 Madame Peutillot Camille : Société 3 F(visite + inscription au registre courrier).

Madame Peutillot Camille représente La société 3F : Résidences Sociales de France qui a un projet de construction d'un foyer « ADOMA » au 131 avenue de la République, classée en SPIC entièrement financée en PLAI ;
Afin de réaliser ces installations, cette société demande quelques assouplissements au niveau des hauteurs exigées.
Il est à noter que, madame Peutillot Camille représentant cette société était venue précédemment à cet envoi s'entretenir avec le C. E qui lui avait demandé des éclaircissements et des précisions.

Avis commissaire enquêteur ; réponse favorable, voir Mémoire en réponse de la Mairie

7.1.72 Monsieur et Madame Ben Marzouk M'Barek (visite + inscription au registre)

- Monsieur et Madame Ben Marzouk M'Barek demeure 42 rue Camille Desmoulins à Ville juif, ils savent qu'ils vont dans un avenir plus ou moins proche être expropriés, ils voulaient savoir dans quels délais.
- Avis commissaire enquêteur : projets pas encore engagés : cf. Mémoire en réponse.

7.1.73 Madame Guerreau Denise (visite + inscription au registre)

Madame Guerreau Denise réside 13 rue Sévin à Villejuif, elle est venue se renseigner sur la révision du PLU, elle possède une parcelle mitoyenne à sa maison où se trouve son garage, elle voulait savoir si cette parcelle était constructible, elle a un accès voirie..

Avis commissaire enquêteur ; favorable, réponse oui, cf. Mémoire en réponse de la Mairie

7.1.74 Monsieur Vincent Naels (courrier agrafé au registre)

Monsieur Vincent Naels réside 9 bd P V Couturier à Villejuif.

Il définit deux zones :

Zone 1 : constituée par l'angle des rues J B Clément et Condorcet, avec des maisons et un immeuble neuf de 3 étages.

Zone 2 : constituée par l'îlot entre les rues St Roch, Bd V Couturier et Bd M Gorki, avec de jolies maisons.

Dans les deux cas Monsieur Vincent Naels est surpris par des hauteurs proposées de 18 à 21 m.

Monsieur Vincent Naels proposent de limiter à 15m dans les deux cas.

Avis commissaire enquêteur : Les hauteurs ont déjà été abaissés par rapport au PLU. Elles restent à 21m car la RD7 doit être densifiée (cf. Mémoire en réponse de la Mairie)

7.1.75 Madame Lyandier Maryse (visite + inscription au registre)

Madame Lyandier Maryse réside 51 avenue de la République à Villejuif.

Elle s'interroge sur la présence d'un « cœur d'îlot vert » de 600 m² sur le lot arrière de sa propriété.

Elle demande la suppression de ce « cœur d'îlot vert. » sur sa propriété.

Avis commissaire enquêteur : favorable, cf. Mémoire en réponse de la Mairie

7.1.76 Mesdames Voccia Laurence, et Bourdonné Carmen (visite + inscription au registre)

Mesdames Voccia Laurence, et Bourdonné Carmen résident 110 avenue de Paris à Villejuif.

Mesdames Voccia Laurence, et Bourdonné Carmen contestent le bien-fondé de l'emplacement réservé C21, et argumentent justement de leur droit, (ER C 21) ce sentier traverse et coupe leur propriété.

Avis commissaire enquêteur : favorable et rectifié : voir Mémoire en réponse.

7.1.77 Monsieur Éric Ranchy (inscription au registre + courrier agrafé au registre)

Monsieur Éric Ranchy demeure 12 bis rue Jean Jaurès, il adresse un courrier (date et destinataire raturés) au CE.

Après un historique du « cœur îlot vert ». Il le considère aujourd'hui comme limité ; A l'est par la rue Jean Jaurès., au sud l'impasse des écoles, à l'ouest la rue Gustave Flaubert, au nord le sentier Rabelais..

Monsieur Éric Ranchy considère que ses parcelles M80 et M 86 ne sont pas au « cœur d'îlot » mais en bordure d'îlot.

Pour conclure Monsieur Éric Ranchy s'interroge s'il est cohérent de maintenir la contrainte « cœur d'îlot » à ses deux parcelles (M 80 et M86)

Avis commissaire enquêteur : défavorable cet « llot vert » est très près du centre-ville et il doit rester en espace vert. Cf. Mémoire en réponse.

7.1.78 Madame Catherine Weber-Seban (courrier agrafé au registre)

Madame Catherine Weber-Seban réside 12 rue Raspail à Villejuif .Elle adresse un certain nombre d'observations.

3. Aucun emplacement réservé n'a été ajouté, je vous remercie de confirmer ce point.

4. Huit emplacements réservés ont été supprimés je souhaiterai connaître les motifs exacts de ces suppressions

Avis commissaire enquêteur : La ville n'est pas seul décideur une partie de la Voirie et certains ER sont du ressort du département.

Les emplacements réservés de voirie au bénéfice de la ville et du département ont été maintenus pour ce qui relève de la ville. Un grand nombre devra malheureusement être retiré à la suite de la demande du conseil départemental de les supprimer (se reporter à l'avis du conseil départemental du 25 septembre 2015). L'objectif de ces emplacements réservés de voirie était et reste d'aménager les rues, avenues et sentes pour améliorer la circulation des piétons et les cycles.

Parmi les huit emplacements réservés supprimés, certains n'existaient déjà plus au PLU de 2013 comme la rue Auguste Delaune. D'autres ont fait l'objet d'un réexamen qui a montré soit leur inutilité soit leur impossibilité technique à réaliser comme la

voie Dalou ou le sentier Rabelais. L'équipement de la rue Marcel Paul ayant été abandonné, il n'est plus opportun de conserver l'ER 47 du précédent PLU, le prolongement de la rue de l'Épi d'Or est lui maintenu contrairement à ce qui est affirmé dans le courrier, l'aire d'accueil des gens du voyage n'est pas maintenue au motif qu'il s'agit d'une compétence exclusive de la CAVB (se reporter sur ce point à la réponse de Monsieur Lipietz). Quant aux emplacements réservés pour la géothermie et la halle des sports, l'objet de l'inscription étant en cours de réalisation, ils n'ont plus lieu d'être.

7.1.1 Madame Natalie Gandais (courrier agrafé au registre)

Madame Natalie Gandais souhaite que le projet de PLU arrêté au mois de juin 2015 soit complété sur trois points afin que la préservation du tissu pavillonnaire soit effective.

- 1) Instauration d'un coefficient d'emprise au sol dégressif mais sans effet de seuil.
- 2) Réalisation d'un deuxième niveau atténué, soit par une toiture à deux pentes, soit avec un attique à retrait partiel.
- 3) Mise en place d'une bande constructible de 20 m au-delà de laquelle toute construction se ferait avec des retraits par rapport aux limites séparatives.

Avis commissaire enquêteur : avis favorable dans la mesure où ces trois mesures préservent effectivement les secteurs pavillonnaires

Monsieur et Madame Tourne

Monsieur et Madame Tourne résident 8 passage des Réservoirs à Villejuif, Ils adressent (sans date et sans signature), au Commissaire Enquêteur, un courrier collectif avec les noms de leurs voisins.

Monsieur et Madame Tourne s'inquiètent pour le devenir du Quartier Pasteur et notamment les projets concernant le passage des Réservoirs où ils habitent.

Le point d'inquiétude : la liaison entre le passage des Réservoirs et la RD 7

Avis commissaire enquêteur : Il n'y a dans le PLU aucun emplacement réservé prévoyant la réalisation d'une telle infrastructure, il doit être précisé que si une liaison entre la RD7 et le passage des réservoirs il doit y avoir, celle-ci serait strictement limitée aux piétons et aux cycles.

2 Formulation de l'avis du commissaire enquêteur

Examinant:

- les éléments des pièces répertoriées dans le dossier d'enquête.
- La qualité de la concertation pour élaborer ce projet de révision générale du PLU qui s'est déployée pendant six mois avec douze réunions dans tous les quartiers de Villejuif.
- La situation actuelle de Villejuif, écartelée entre le souhait exprimé par la majorité de ses habitants de conserver à leur ville son caractère pavillonnaire et arboré et son évolution prévisible avec les impératifs de densification liés à l'arrivée du GPE et des deux gares d'interconnexion.
- Le besoin de logements sociaux en région parisienne, mais aussi de mixité sociale qui nécessite une juste répartition entre toutes les communes, et Villejuif n'est pas en reste avec un taux actuel de 38,75% de logements sociaux.
- Les remarques et arguments développés plus haut.
- Les deux registres d'enquête et les courriers reçus
- la pertinence du choix de vouloir offrir à ses citoyens une vie urbaine avec des espaces verts, des habitations diverses : immeubles collectifs mais aussi habitat individuel dans un secteur très fréquenté et à une distance de mille cinq cent mètres du boulevard périphérique parisien.
- l'intérêt d'inscrire le projet dans un projet national de réduction des émissions de CO² en densifiant prioritairement autour des futures gares et de la ligne de métro (7).
- les conclusions de l'analyse des interventions, notamment l'absence d'éléments dont l'acuité pourrait conduire à une modification importante de ce projet qui manifestement a séduit les électeurs.

Estimant par ailleurs que le projet :

- est cohérent avec les engagements pris par la nouvelle Municipalité.
- s'inscrit dans la lettre et dans l'esprit dans la continuité des accords de réduction des émissions de CO², ratifiés par notre pays.
- est de la plus grande importance pour Villejuif la qualité de vie de ses habitants, dans la mesure où il pourra régner une réelle mixité sociale intergénérationnelle.
- répond pleinement aux plus grandes préoccupations de notre temps : à savoir, le vivre ensemble dans un cadre verdoyant, à l'échelle humaine, et le refus de prolifération des « Tours » et des « Grands Ensembles »

Estimant enfin :

Qu'un débat éventuel qui a déjà lieu pendant la phase de concertation sur la mixité sociale et sur le pourcentage de logements sociaux n'a plus sa place dans le cadre du projet de révision générale du PLU, objet de la présente enquête publique, les élections ayant confirmé le choix en faveur de ce projet qui se caractérise :

Par une ambition forte de développement économique et d'insertion sociale.

Un rythme de construction et de croissance démographique maîtrisé.

Une mixité dans l'habitat plus équilibré.

Garantir des formes urbaines respectueuses de l'environnement.

Assurer le maintien du caractère pavillonnaire.

En résumé : un juste équilibre entre les souhaits des citoyens et les impératifs du Grand Paris.

J'émetts un avis favorable au projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la ville de Villejuif.

Fontainebleau, le 30 novembre 2015.

Jean Pierre Marjolet
Commissaire enquêteur



Pièces jointes

Procès-verbal de notification.

Mémoire en réponse.

Plan de la ville de Villejuif.

PARIS
Porte d'Italie
LE KREMLIN-BICÈTRE

PARIS
LE KREMLIN-BICÈTRE

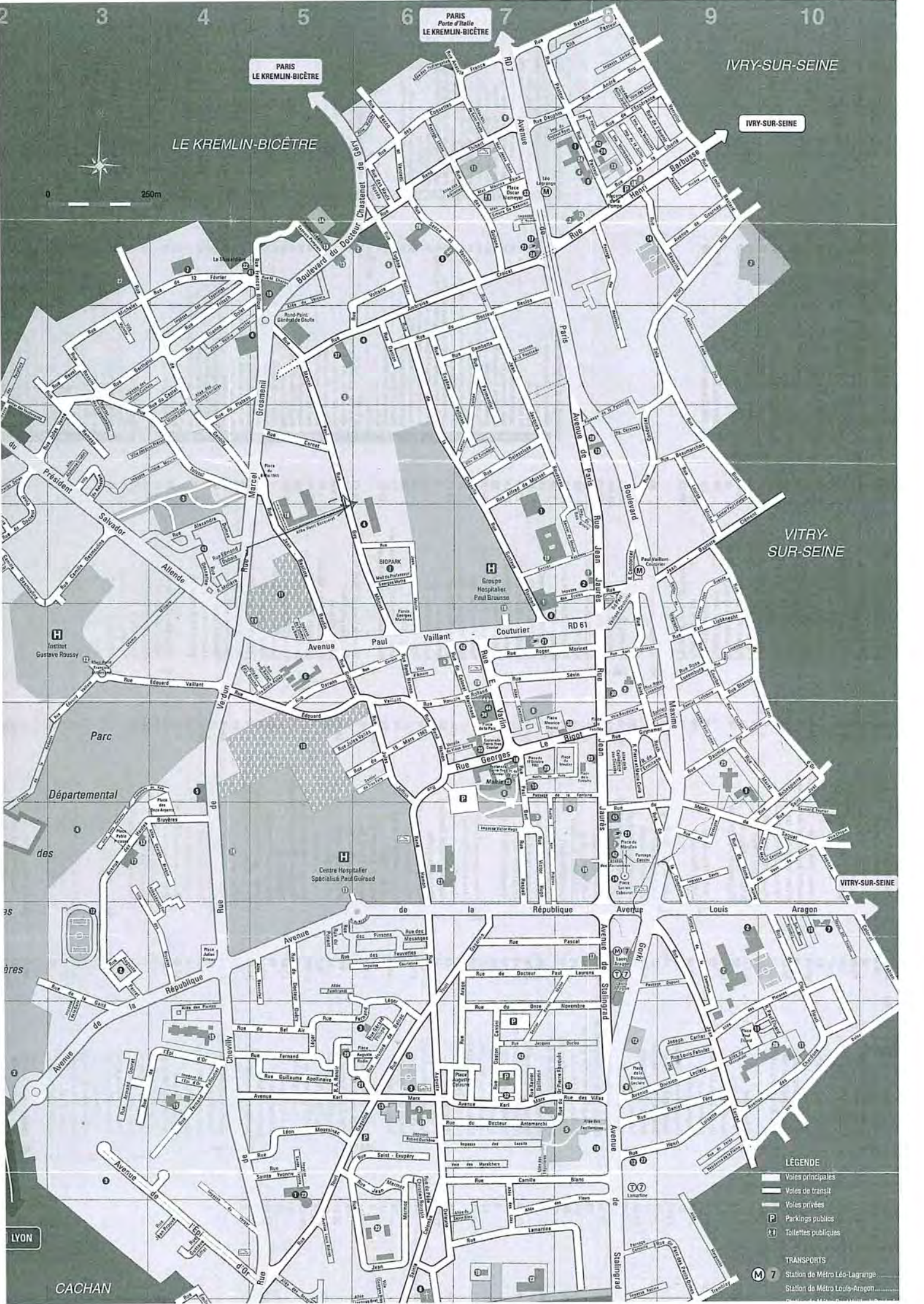
IVRY-SUR-SEINE

IVRY-SUR-SEINE

LE KREMLIN-BICÈTRE

VITRY-SUR-SEINE

VITRY-SUR-SEINE



LEGENDE

- Voies principales
- Voies de transit
- Voies privées
- Parkings publics
- Toilettes publiques

TRANSPORTS

- Station de Métro Léo-Lagrange
- Station de Métro Louis-Aragon

LYON

CACHAN

Jean Pierre Marjolet
Commissaire enquêteur
23Rue François Millet
77300 FONTAINEBLEAU
Tph : 01 64 22 40 45 port
: 06 12 30 82 97

Fontainebleau le 17 /11/2015

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

du Résultat de l'enquête publique

Objet : Enquête publique ayant pour objet le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villejuif (Val de Marne).

J'ai été désigné comme commissaire enquêteur public par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun : n° E15000078/94, du 21/07/2015, en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villejuif (Val de Marne).

L'ouverture de cette enquête publique a été prescrite par arrêté du 11/09/2015 de Monsieur le Maire de Villejuif.

Elle s'est déroulée du 09/10/2015 au 10/11/2015

Je soussigné Jean Pierre MARJOLET : commissaire enquêteur public désigné en cette qualité par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun me suis adressé à Monsieur Moenne -Loccoz en charge du dossier ayant pour objet le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villejuif et lui ai communiqué le résultat de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2015 au 10/11/2015, et ci-dessous exposé, conformément aux directives fixées par l'arrêté de Monsieur le Maire de Villejuif.

L'enquête publique a donné lieu essentiellement à 75 visites et 65 interventions manuscrites sur le registre d'enquête.

Elles seront prises en compte en raison des éléments qu'elles contiennent.

Au cours de mes permanences les observations ont été recueillies et consignées sur deux registres d'enquête et les lettres agrafées aux registres d'enquête publique. Et classées dans une chemise.

1 Intervention-observations recueillies

1.1 Avis des PPA

Les remarques des personnes publiques associées (PPA) sont au nombre de 15 et ainsi réparties :

-Avis de l'état : Préfecture Val de Marne et DADT.

1°) j'appelle votre attention sur l'absence d'Orientation d'Aménagement et de Programmation(OAP) rendue obligatoire depuis la loi portant engagement National pour l'environnement.

2°) L'objectif du PLU en matière de construction de logements s'élève à 6500 pour les 10 prochaines années ; Cet objectif réponds aux attentes de l'Etat et du SDRIF.

3°) Concernant la mixité sociale, le PADD souligne une diversification et un accroissement de l'accession sociale à la propriété.

Le taux des logements sociaux serait abaissé à 25% ; Afin de rester compatible avec le PLH je vous invite à maintenir un taux de logements sociaux à 36% à l'échelle communale pour préserver la mixité sociale sur le territoire.

L'élaboration du PLU renforce les capacités de densification sur les secteurs à fort potentiel : ZAC Campus Gand Parc et Aragon, destinées à accueillir les futurs gares des lignes 15 et 14.

En revanche les dispositions réglementaires réduisent les capacités de densification en bordure de la RD 7 ;

Conformément au PDUIF votre PLU affiche une volonté de renforcer la compacité urbaine aux abords des Gares

Par ailleurs le PLU présente des dispositions concernant les énergies renouvelables.

Conclusion

J'émet un avis favorable sous réserve :

- de faire figurer une OAP à minima dans votre PLU.
- de maintenir à 36% votre taux de logements sociaux conformément aux orientations portées par le PLH de la CAVB et le CDT Campus Grand parc.
- de favoriser d'avantage les capacités de densification sur les abords de la RD 7, fléchés comme secteur à fort potentiel de densification.

-Val de Marne, (le département.)

Direction de l'Aménagement et du Développement Territorial (DADT) : Service Prospective et Organisation des Territoires ;

Le projet élaboré s'inscrit dans le développement métropolitain tout en améliorant la qualité de vie des habitants, avec trois idées fortes :

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

Remarques :

- En ce qui concerne la voirie départementale la requalification de la RD7 est achevée (en dehors du secteur de la rampe située au nord du territoire)
- Le Val de Marne désire de voir la mise en place d'une nouvelle stratégie d'emplacements réservés au bénéfice du département et au titre de la voirie routière (6 demandes)
- En ce qui concerne l'assainissement, il ressort une démarche intéressante de gestion des eaux pluviales. (infiltration à la parcelle)
- En ce qui concerne les équipements départementaux une disposition mérite d'être revue : en effet la hauteur des clôtures autorisées en zone N est limitée à 1,80m. Il importe de modifier la rédaction de cette règle de manière à ce que les parcs publics aient la possibilité de disposer de clôtures plus élevées pour des raisons de sécurité.

-Communauté d'agglomération Val de Bièvre(CAVB)

Le président de la CAVB donne l'avis de La CAVB et réitère l'importance de ses remarques afin qu'elles soient prises en considération dans le futur PLU.

Remarques

1°) Il annonce que certaines dispositions du PLU remettent en cause l'économie de la ZAC Campus Grand Parc dont la CAVB est maître d'ouvrage. Il attire l'attention sur le « gel » en zone N de l'ilot E7 de la ZAC.

Prévu pour y installer des équipements sportifs, cet ilot a été sorti de la programmation et entraîne une perte de constructibilité pour la SADEV 94 ;

Par ailleurs, une politique de maîtrise foncière avait déjà été engagée sur ce site, avec l'EPPFIF, et certaines parcelles sont occupées (pavillons, exploitations horticoles).

2°) Il demande la suppression de la bande d'inconstructibilité partielle créée le long de L'A6 (bande de vigilance) qui apparaît inutile en regard des précautions prises dans l'élaboration de la programmation urbaine de la ZAC Grand Parc.

-STIF.

Stationnement : Le STIF attire l'attention sur les normes de stationnement introduites dans le PLU qui ne sont pas compatibles avec le PDUIF, un tableau détaille les éléments qu'il sera nécessaire à prendre en compte avant approbation du document.

Lignes aériennes du T7.

Par ailleurs le STIF rappelle les précautions et mesures à prendre dans l'édification des bâtiments avec l'éventuelle utilisation des engins de lutte contre l'incendie, à proximité Des lignes aériennes du T7.

-SEDIF (eau)

Le Sedif : syndicat des eaux ile de France) .

Le Sedif possède et entretient sur le territoire de Villejuif 12 réservoirs et une station de chloration.

Remarques

1. Le SEDIF prend note que l'emplacement réservé D11 est devenu D3.
2. En ce qui concerne les projets d'aménagement des deux ZAC (Aragon et Campus Grand Parc) toute urbanisation nouvelle pourra entraîner une adaptation du réseau public de distribution d'eau, à prendre en compte.
3. Les projets de construction devront tenir compte de la présence des réseaux souterrains, afin d'appeler l'attention, est ajoutée une liste des parcelles hors voies publiques traversées par des canalisations de diamètre important.

-CCI val de Marne

Le CCI val de Marne rappelle l'importance de la filière santé, et l'avenir de la vallée scientifique de la Bièvre entre Paris et Saclay.

Le succès du programme IPHE Villejuif Bio Park géré par le CCI montre l'intérêt du développement de la filière santé.

Remarques

1. il regrette que le projet comporte peu d'information sur les futurs quartiers des gares du GPE (2 gares interconnectés).
2. Le CCI partage avec la ville la nécessité de préserver le tissu commercial existant.
3. Le PLU organise une politique de réduction de la place de la voiture dans la ville qui s'exprime par des exigences de construction de places de parking moins contraignantes. Mais cette démarche peut entraîner des dysfonctionnements, et il invite la ville à organiser le stationnement sous forme de règlement et d'offres de parking public. (Les deux nouvelles gares pouvant être considérées comme des gares de rabattement).

-Le Kremlin- Bicêtre

En réponse à la consultation qui lui a été adressée.

Remarques

1°) Il y a un litige sur un terrain, propriété du Syndicat intercommunal : du Professeur Bergonié(SIPB), situé au nord du territoire de la commune.

Le maire du Kremlin- Bicêtre note une divergence de vue sur ce point, et en particulier la perspective, de création d'un centre équestre qui n'est pas conforme aux engagements pris, et à la demande des habitants.

Il demande de bien vouloir réexaminer le zonage en concertation avec le Syndicat intercommunal.

- Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val de Marne

Constat :

Après un rappel sur l'emploi et son évolution à Villejuif, aujourd'hui plus orienté sur le secteur hospitalier et tertiaire.

Il constate une baisse des retraités, une hausse du taux de chômage, et une hausse de l'attractivité de la commune pour les étudiants.

Parallèlement une hausse des cadres et des professions intellectuelles sur la commune.

Les établissements publics (scolaires) entre autres sont disséminés, ainsi que les entreprises artisanales industrielles aussi sauf le parc d'activités de l'Epi d'or.

Le centre-ville est peu animé.

Face à ce constat et aux objectifs du PADD.

Remarques

1. La Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val de Marne soutient bien évidemment ces orientations, le PADD prévoyant la diversification des activités, une offre de locaux adaptés aux PME et TPE en préservant des zones de mixité « habitat/Activités », et propose un accompagnement à travers de « la bourse des Locaux ».

Conclusion : Avis favorable.

-SADEV 94(aménageur –développeur des villes du 94)

Remarques :

1. Aménageur de la ZAC Aragon : (secteur UAb) par souci de cohérence la SADEV souhaite que la formulation soit la même que pour la ZAC Campus Grand Parc (secteur UAa.)
2. Concernant l'art 422 des zones UA et UE : celui-ci prévoit que « l'absence de rejet aux réseaux d'assainissement, sera la règle générale. » le PLU indique ensuite « que des aménagements intégreront des dispositifs pour limiter le rejet des eaux pluviales. »
3. Proposition « l'absence de rejet aux réseaux d'assainissement sera l'objectif général »
4. Emplacements réservés, nous souhaiterions avoir confirmation du maintien de l'emplacement réservé D5 au sein de la ZAC Aragon.

-GRT-gaz.

Pas d'observation sur le dossier.

-Assistance Publique Hôpitaux de Paris :

Pour l'hôpital Paul Brousse, il y a une demande de précision concernant :

- 1°) les bâtiments considérés comme remarquables afin d'éviter toute confusion.
- 2°) Un avis sur un échange compensé d'espaces verts.

Académie de Créteil

Pas d'observation.

-Office publique de l'Habitat- Villejuif

Remarques

L'Office publique de l'Habitat- Villejuif souhaiterait passer en UBa sur son site Paul Vaillant Couturier, ainsi que sur le site Julien grimaud.

-Lhay les Roses.

En réponse à la consultation qui lui a été adressée.

Remarques

1°) Un désaccord sur le classement en Parc de la portion de voie comprise entre la cité Lebon et le périmètre de la ZAC de l'Hay les Roses, les études de l'ANRU ont fait ressortir l'insécurité de cet accès peu fréquenté du fait de son caractère piétonnier.

Rendre carrossable cette voie augmenterait sa circulation et la sécurité.

2°) L'interruption de la vocation du linéaire à vocation commerciale de la RD 7 avant d'atteindre les limites communales de l'Hay les Roses à hauteur de la ZAC d'entrée de ville nuit à l'activité.

D'où le souhait que l'aménageur développe le long de l'avenue de Stalingrad un programme continu de développement économique et social, afin de ne pas freiner l'attractivité commerciale du site.

-SIAAP

Le SIAAP (Service Interdépartemental d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne)) rappelle que sur le territoire de Villejuif, le SIAAP possède des ouvrages publics d'évacuation des eaux usées :

Le collecteur VL10

L'émissaire de Villejuif.

La Liaison Cachan- Charenton.

Par ailleurs, il rappelle que le RSA du SIAAP est disponible en version informatique.

L'enquête publique a donné lieu au total à plus de 70 visites. Au cours des 5 permanences du commissaire enquêteur.

L'enquête a donné lieu à 62 interventions manuscrites+ trois courriers limite clôture 10/11//2015) : celles-ci sont portées ou agrafées sur le registre d'enquête.

Des courriers plus ou moins volumineux ont été adressés ou remis au commissaire enquêteur : ils sont assemblés au registre d'enquête (dans une chemise)

Certains citoyens se sont présentés plusieurs fois aux permanences du commissaire, ils ont rédigé leurs remarques sur le registre mais aussi par courrier.

Chaque fois que possible le commissaire enquêteur a regroupé leurs interventions à leur nom dans le rapport d'enquête publique.

Analyse des interventions

Généralement, les différentes interventions sont présentées ci-après.

Autant que de besoin le commissaire enquêteur, précise les arguments développés et/ ou les restitue dans le contexte du projet.

Ce ne sera qu'en seconde partie du rapport qu'il fera connaître son avis sur les demandes présentées.

1.1.1 Intervention de Madame Yan Hélène (visite +inscription au registre + courrier agrafé au registre :

Monsieur et Madame Yan résident à Versailles, mais sont propriétaires à Villejuif 34 rue Condorcet. (Parcelle 104).

Cette parcelle 104 était dans le PLU en zone UA

Madame Yan est venue se renseigner sur le règlement de la zone UC du futur PLU et sur les possibilités de construire sur une partie de la parcelle 104, dont elle est propriétaire.

En outre, elle ne comprend pas qu'il puisse y avoir une différence de zonage, entre le Bd Gorki et le début de la rue Condorcet, compte tenu de la proximité.

Par ailleurs elle éprouve de grande difficulté pour rentrer son véhicule dans son garage, dans cette rue fort passante et étroite, précédée d'un arrêt de Bus.

Remarque commissaire enquêteur

Cette propriétaire souhaite que sa propriété soit réintégrée à la zone UA

1.1.2 Intervention de Monsieur et Madame Maestrati (visite+ inscription au registre+ courrier agrafé au registre.)

Monsieur et Madame Maestrati résident 55 rue JJ Rousseau à Villejuif ils sont venus s'informer de la révision générale du PLU.

Ils posent la question de la possibilité de constructibilité d'une partie de la parcelle Q 39 voisines dont ils sont propriétaires et qu'ils souhaitent vendre.

1.1.3 Monsieur et Madame Weiler (visite + inscription au registre)

Monsieur et Madame Weiler résident 35 rue René Hamon à Villejuif ils sont venus s'instruire sur la révision générale du PLU.

Ils ont appris la construction d'un petit immeuble et de quelques pavillons, mitoyens de leur propriété, ils auraient souhaité être avertis, par ailleurs ils souhaitent bénéficier d'un référé préventif pour leur bien, avant les travaux de construction.

Ils souhaitent aussi que ce chantier important respecte la quiétude des voisins.

1.1.4 Madame Khamchane Yasmine (visite+ consultation du dossier)

Madame Khamchane Yasmine est Commerciale de la Société Marignan. Elle est venue s'enquérir du projet de PLU.

1.1.5 Monsieur Belouchi Nour (visite + inscription au registre)

Monsieur Belouchi Nour réside 84 rue de Gentilly à Villejuif.

Il est en accord avec la révision du PLU proposé, cependant il souhaite plus de programmes de logements en accession à la propriété.

1.1.6 Monsieur Ducellier François (visite + inscription au registre courrier)

Monsieur Ducellier François réside 26 rue JJ Jaurès à Villejuif.

Il est en accord avec la révision du PLU proposé.

Cependant il souhaite que sa propriété sise au 26 rue JJ Jaurès à Villejuif, ne soit plus sur la liste des propriétés remarquables comme elle l'était dans le PLU précédent, considérant que cette appellation le pénalisait pécuniairement.

Dans ce sens Monsieur Ducellier François a adressé un courrier avec AR au maire.

1.1.7 Madame Amirouche Chafia et Monsieur Éric Gonthier (visite + inscription au registre +courrier agrafé au registre)

Madame Amirouche Chafia, et Monsieur Éric Gonthier sont employés par la société SCCV, responsables d'un programme immobilier au 2 de la rue des Guipons à Villejuif.

Pour différentes raisons d'esthétiques mais aussi budgétaires (la dépollution des sols ayant été très onéreuse), Madame Amirouche Chafia et Monsieur Éric Gonthier demandent à ce que le « doigt de cœur d'îlot » figurant sur la carte soit aligné avec la zone UA, et que l'appendice accolé qui perturbe leur projet disparaisse afin de respecter l'alignement.

1.1.8 Monsieur Lahrant (visite + inscription au registre +courrier agrafé au registre)

Monsieur Lahrant réside 52 rue Saint Roch à Villejuif.

Il souhaite pour des raisons de sécurité que l'appentis construit illégalement par la société Speedy sur la voirie publique disparaisse. Cette voie publique ne disposant pas de trottoir, est emprunté 4fois par jour par des enfants qui se rendent à l'école voisine.

Remarque commissaire enquêteur : Ces observations ne sont pas l'objet de l'EP.

Cependant ,cet appentis a été construit manifestement sur la voie publique sans permis de construire et sans dérogation, et la loi interdit de s'approprier une partie du domaine public.

1.1.9 Monsieur Lahyani Albert (visite + inscription au registre)

Monsieur Lahyani Albert réside à Paris, 77 rue Temple, il est architecte.

Il s'étonne qu'il n'y ait pas un aménagement d'entrée de ville au sud sur les deux flancs de l'avenue de Stalingrad.

Pourquoi sur l'avenue de Paris la bande de constructibilité en hauteur est-elle plus importante ?

1.1.10 Monsieur et Madame Rei Jean Pierre (visite + inscription au registre +courrier agrafé au registre pièce N°4)

Monsieur et Madame Rei Jean Pierre réside à VILLEJUIF, 36 rue Condorcet.

Ils souhaitent rester en zone UA, ils ne comprennent pas le décrochage en zone UC de leurs parcelles.

Remarques du commissaire enquêteur : Ils font la même observation que Madame Yan Hélène qui est leur voisine.

1.1.11 Monsieur et Madame Gahinet (visite)

Monsieur et Madame Gahinet réside rue Carnot, ils sont venus s'informer, et ne voit pas d'inconvénient à la création d'un Lycée ou de résidences étudiantes, à proximité de leur domicile.

1.1.12 Monsieur Roberto Florés (visite + inscription au registre +courrier agrafé au registre)

Monsieur Roberto Florès réside 23 rue du Clos Fleuri, il souhaite que cette rue soit en sens unique pour sécuriser la circulation des piétons. Il apportera un courrier pour développer ses propositions.

Remarque du commissaire enquêteur. Ces observations ne sont pas l'objet de l'EP.

Monsieur Roberto Florés signale trois nuisances graves qui ne sont pas l'objet de cette enquête mais qui méritent attention des autorités .

1. Vitesse excessive et conduite dangereuse dans cette rue du Clos Fleuri et mise en place de ralentisseurs.
2. Problème récurrent de surcharge des égouts par temps de pluie dans cette rue du Clos Fleuri.
3. Voisinage indélicat, et à charge du propriétaire bailleur mise en place d'un grillage anti -intrusion

1.1.13 Monsieur Mestric Roger ((visite + inscription au registre)

Monsieur Mestric Roger réside 14 rue sentier des Vaux de Rome, il est venu s'informer de la révision générale du PLU.

Il saisit l'opportunité de l'enquête, pour signaler qu'il y a un puits de 70 m (sur le futur tracé du métro GPE,) pour rejoindre l'émissaire (égout), ce puit a été déplacé pour des raisons de circulation.

Par ailleurs il souhaite savoir si le futur métro produira des vibrations et/ ou du bruit.

Remarque du commissaire enquêteur. Intéressante : Cette observation n'est pas l'objet de l'EP.

1.1.14 Monsieur David Jenan ((visite + inscription au registre)

Monsieur David Jenan réside 8 rue sentier des Vaux de Rome, il profite de l'enquête, pour signaler qu'il y a un puits de 70 m sur le futur tracé du métro, pour rejoindre l'émissaire (égout), ce puit a été déplacé pour des raisons de circulation.

Par ailleurs il souhaite savoir si le futur métro produira des vibrations et du bruit.

Remarque du commissaire enquêteur. Intéressante : Cette observation n'est pas l'objet de l'EP.

1.1.15 Monsieur Lesaint Edmond ((visite + inscription au registre)

Monsieur Lesaint Edmond réside 3 rue sentier des Vaux de Rome, il est venu se renseigner sur le futur règlement de la zone UC, il profite de l'enquête, pour indiquer que sur le futur tracé du métro, se trouve l'émissaire (égout), Par ailleurs il souhaite savoir si la futur métro produira des vibrations et du bruit.

Remarque du commissaire enquêteur. Intéressante : Cette observation n'est pas l'objet de l'EP.

1.1.16 Monsieur Durand Jean Luc ((visite)

Monsieur Durand Jean réside 39 rue Camille Blanc, très intéressé par les jardins, il est venu pour s'assurer s'ils étaient préservés dans le PLU : effectivement ils sont en zone N

1.1.17 Madame Albaret(visite + inscription au registre)

Madame Albaret est satisfaite, car au cour des réunions de concertation préalable. Les doléances exprimées ont été prises en compte.

Du travail reste à faire pour rendre la ville plus attractive commercialement.

Le stationnement anarchique pose des problèmes de sécurité.

La sécurité des quartiers pourraient être améliorée par la vidéosurveillance.

1.1.18 Madame Crétien Claude France (visite)

Madame Crétien Claude France réside 13 allée Berlioz, elle profite de l'enquête, pour savoir si l'emplacement de l'ancienne bibliothèque (qui a brûlée) à proximité de la mairie sera rendu au jardin public

Remarque du commissaire enquêteur. Intéressante : Cette observation n'est pas l'objet de l'EP.

1.1.19 Monsieur Chenuet (visite+ remise d'un document)

Monsieur Chenuet réside 54 rue Saint Roch à Villejuif, très intéressé par les hauteurs des bâtiments, dans son environnement.

Il est venu pour constater s'ils étaient préservés dans le PLU, effectivement maximum 10m. Sauf dans la zone UBa (ZAC Aragon) voisine où les hauteurs maximales sont de 30 et 35 m.

Monsieur Chenuet dans un document agrafé fait une proposition pour l'aménagement de la pointe de la rue Saint Roch.

1.1.20 Monsieur Legrand Philippe (visite + inscription au registre + courrier)

Monsieur Legrand Philippe réside 34 ter rue René Hamon, il est architecte.

Monsieur Legrand Philippe a plusieurs remarques à formuler.

- Suite aux réunions du PLU il n'y a toujours pas de charte architecturale.
- Rue René Hamon zone UA, pourquoi ne pas mettre la frange des pavillons en zone UC et préserver, ou alors faire de l'habitat collectif et rétrocéder le tissu pavillonnaire.
- La parcelle 40 rue René Hamon (81 m²), construction d'un habitat, ne serait-il pas plus judicieux de créer un espace conteneur et un espace canin.
- Sur des parcelles de faible épaisseur et de grandes profondeurs, équilibrer les masses et les volumes constructibles ;
- Comment préservez-vous les bâtiments identifiés comme remarquables ?
- Ex : au 41 avenue de la République construction d'un bâtiment en (R+5) à côté d'un bâtiment identifié comme remarquable.
- La construction de 40 logements sur la parcelle Debus est beaucoup trop dense. (voir le projet Icade rue Jules Joffrin un exemple d'intégration et du respect du tissu pavillonnaire)

1.1.21 Monsieur JP Loulaudon (orthographe incertaine)(+ inscription au registre)

Monsieur JP Loulaudon a écrit sur le registre.

Pourquoi ne pas construire pour le plus grand nombre, c'est la clef de la mixité sociale.

Diminuer les logements sociaux c'est exclure les Villejuifois les plus pauvres et augmenter la fracture sociale.

1.1.22 Monsieur et Madame Jean –Pierre Jocelyn (visite + inscription au registre)

Monsieur et Madame Jocelyn Jean Pierre, réside 183 avenue de la République à Villejuif, ils sont venus se renseigner, ils sont propriétaires d'une habitation à cette adresse, qui se trouve dans la zone UAa dans la révision du PLU proposé :ZAC Campus Grand Parc.

Remarque du commissaire enquêteur. Ils pensent être expropriés, ils voudraient savoir quand ?

1.1.23 Monsieur Kervouar Mouloud (visite + inscription au registre)

Monsieur Kervouar Mouloud réside 6 Cité Pasteur à Villejuif. Boucher de profession, il souhaite dans le quartier Nord, un bureau de Poste, des trottoirs au niveau de « la grande montée » de la RD7, et plus de vie dans ce quartier..

1.1.24 Monsieur et Madame René Meilland (visite + inscription au registre)

Monsieur et Madame René Meilland habitent 5 rue de l'Ermitage à Villejuif. Ils demandent si sur un terrain de 319 m² il est possible de faire un agrandissement de 50m² de leur pavillon qui a actuellement 55 m² de surface plancher ;

1.1.25 Monsieur Jorge Carvalho (visite + inscription au registre)

Monsieur Jorge Carvalho (adjoint au maire, chargé des transports). Dans le PLU il est prévu 0,7 place par logement créé ; Il pense que compte tenu des chiffres de l'INSEE, c'est insuffisant. Il propose une place par logement créé. Cela obligera les promoteurs à proposer 2 places pour un T3.

1.1.26 Madame Peutilot Camille : Société 3 F (visite + inscription au registre courrier).

Madame Peutilot Camille représente La société 3F : Résidences Sociales de France qui a un projet de construction d'un foyer « ADOMA » au 131 avenue de la République, classée en SPIC entièrement financée en PLAI ;

Afin de réaliser ces installations, cette société demande quelques assouplissements au niveau des hauteurs exigées.

Il est à noter que, madame Peutilot Camille représentant cette société était venue précédemment à cet envoi s'entretenir avec le C. E qui lui avait demandé des éclaircissements et des précisions.

1.1.27 Monsieur Yves Chauvin (visite + inscription au registre)

Monsieur Yves Chauvin réside 4 allée de la Capitainerie des Chasses à Villejuif. Monsieur Yves Chauvin dans un document de plus de 50 pages qui inclus :

- 1) le rapport d'une EP précédente : une modification de PLU liée à la construction d'un gymnase.
- 2) Une partie de la précédente OAP du PLU 2013.
- 3) une partie du rapport du CE concernant le PLU 2013 et certaines observations de la précédente EP.

Monsieur Yves Chauvin fait part de ses observations concernant la révision du PLU et le manque de conformité avec la motivation des actes formulées par délibération du CM du 13/06/2014.

Hormis la remise en cause du Logement social.

Monsieur Yves Chauvin note le maintien des terres agricoles des maraichers.

Les observations concernant les hauteurs de la RD7, la forte opposition aux 2 secteurs opérationnels Campus Grand Par et ZAC Aragon.

L'absence de charte architecturale.

« Des imprécisions nombreuses qui seront comblées par l'arbitraire. »

1.1.28 Madame Rollin –Coutant Jeanine (visite)

Madame Rollin –Coutant Jeanine demeure 7 allée des Pinsons à Villejuif, elle est venue se renseigner sur la révision du PLU)

1.1.29 Monsieur et Madame Ben Marzouk M'Barek (visite + inscription au registre)

Monsieur et Madame Ben Marzouk M'Barek demeure 42 rue Camille Desmoulins à Ville juif, ils savent qu'ils vont dans un avenir plus ou moins proche être expropriés, ils voulaient savoir dans quels délais.

1.1.30 Madame Guerreau Denise (visite + inscription au registre)

Madame Guerreau Denise réside 13 rue Sévin à Villejuif, elle est venue se renseigner sur la révision du PLU, elle possède une parcelle mitoyenne à sa maison ou se trouve son garage, elle voulait savoir si cette parcelle était constructible, elle a un accès voirie..

1.1.31 Monsieur Dezés Jean Pierre (visite + inscription au registre)

Monsieur Dezés Jean Pierre réside 76 rue René Hamon à Villejuif, il est venu se renseigner sur la révision du PLU. Il voulait savoir ce que signifiait zone de mixité sociale

1.1.32 Madame Azzoug Fanny (visite + inscription au registre)

Madame Azzoug Fanny demeure au 41 avenue de la République à Villejuif, dans une maison classée « monuments remarquables » appartenant à ses parents. Pour des raisons économiques, décès de son père. Ils ont beaucoup de mal avec sa mère à l'entretenir. Elle souhaite que cette maison sise à Villejuif, ne soit plus sur la liste des propriétés remarquables comme elle l'était dans le PLU précédent. Estimant que cette appellation les pénalisait pécuniairement. Elle souhaite que ce classement disparaisse, afin de pouvoir la vendre au prix du marché sans ce handicap que constitue ce classement.

1.1.33 Monsieur Vincent Naels (courrier agrafé au registre)

Monsieur Vincent Naels réside 9 bd P V Couturier à Villejuif.

Il définit deux zones :

Zone 1 : constituée par l'angle des rues J B Clément et Condorcet, avec des maisons et un immeuble neuf de 3 étages.

Zone 2 : constituée par l'ilot entre les rues St Roch, Bd V Couturier et Bd M Gorki, avec de jolies maisons.

Dans les deux cas Monsieur Vincent Naels est surpris par des hauteurs proposées de 18 à 21 m.

Monsieur Vincent Naels proposent de limiter à 15m dans les deux cas.

1.1.34 Madame Lyandier Maryse (visite + inscription au registre)

Madame Lyandier Maryse réside 51 avenue de la République à Villejuif.

Elle s'interroge sur la présence d'un « cœur d'ilot vert » de 600 m² sur le lot arrière de sa propriété.

Elle possède une sortie et un accès sur l'allée des Pinsons. (Sur ce lot arrière)

Elle considère que ce classement divise de moitié la valeur de son bien.

Elle demande la suppression de ce « cœur d'ilot. » sur sa propriété.

1.1.35 Monsieur Pauby Henri (visite)

Monsieur Pauby Henri, réside 106 rue du lion d'or et 26/28 rue Marat, (deux accès) il est satisfait que sa grande propriété soit incluse pour partie dans « un cœur d'îlot Vert ».

1.1.36 Madame Borja Razel(visite + inscription au registre)

Madame Borja Razel réside 14 rue Jean Jaurès à Villejuif.

Madame Borja Razel conteste le bien-fondé de l'emplacement réservé C18, et argumente justement de son bon droit.

La création de cette impasse favoriserait les trafics.

1.1.37 Monsieur Almouzin Gary (visite)

Monsieur Almouzin Gary réside à Paris et est employé par COGEDIM, il est venu se renseigner sur le PLU.

1.1.38 Monsieur Honiger Giri (visite)

Monsieur Honiger Giri réside 14 rue Louise Michel à Villejuif, il est satisfait de constater que sa grande propriété soit maintenue en zone UC.

1.1.39 Mesdames Voccia Laurence, et Bourdonné Carmen (visite + inscription au registre)

Mesdames Voccia Laurence, et Bourdonné Carmen résident 110 avenue de Paris à Villejuif.

Mesdames Voccia Laurence, et Bourdonné Carmen contestent le bien-fondé de l'emplacement réservé C21, et argumentent justement de leur droit, (ER C 21) ce sentier traverse et coupe leur propriété.

1.1.40 Madame Markovits Martine (visite + inscription au registre + courrier)

Madame Markovits Martine réside 82 rue Condorcet à Villejuif.

Madame Markovits Martine après avoir consulté le dossier fait trois observations.

1.) Une nouvelle zone UA à la place d'une zone UC secteur nord de Villejuif.
2.) Dans ce même secteur nord, Madame Markovits Martine signale des risques géologiques, des anciennes carrières etc...
3.) Clôtures : Madame Markovits Martine s'étonne que la hauteur soit portée de 1,8 à 2,1m.

1.1.41 Monsieur Hazout Alexandre (visite + inscription au registre)

Monsieur Hazout Alexandre réside à Puteaux, employé dans une société immobilière, il est venu consulter le PLU. Il réclame des assouplissements pour la pointe Maxime Gorki.

Passage de l'emprise au sol de 55% à 66%.

Une hauteur globale de 24 m sans épannelage.

En revanche : en accord avec la réduction des places de parking... !!!

1.1.42 Monsieur Lipietz Alain (visite + inscription au registre+ courrier remis à la CE agrafé au registre)

Monsieur Lipietz René réside 22 rue du 11 novembre à Villejuif.

Ayant étudié minutieusement le dossier mis à l'EP, il se réjouit de la qualité de la concertation cependant il note quelques anomalies et propose des solutions. Dans un document remis au commissaire enquêteur.

- 1) Bande de vigilance de 100 m le long de L'A6 : préciser que la bande de 100m est à partir du bord externe de l'A6. (Et non au milieu)
- 2) Places de parking pour les nouveaux immeubles à proximité des gares : l'idée d'imposer moins de place de parking pour ces immeubles est un cadeau aux promoteurs de la part du SDRIF et du PDUIF : il est à supprimer.
- 3) Zone réservée aux gens du voyage : réaffirmer la nécessité légale de cette zone, et préciser le responsable de sa création en 2016.
- 4) Exigences de la SADEV et de la SGP. Pour aménager autour des futures gares du GPE (ZAC Aragon, UAb, et Campus Grand Parc UAa) ces deux sociétés veulent s'affranchir des contraintes du PLU.
Il faut réintégrer le triangle de la gare Aragon (av Louis Aragon, Stalingrad, Maxime Gorki) au reste de la zone UA.
Adopter pour la zone UAa les mêmes hauteurs que pour UAb.
- 5) Parc régional des Bruyères et de la trame verte.

Suggestions :

Si l'on reprend l'OAP 2013 version PLU 2015 des modifications substantielles doivent être opérées. :

Les flèches vertes de l'OAP 2013 sont positionnées conformément à la liaison Bièvre Lilas ;

Le « secteur projet Darius Milhaud (le terrain Rameau) est désormais en zone N.

Au sud, l'ouest de Maraichers doit être intégré dans L'OAP.

Dans l'ignorance de ce que sera la ZAC Campus Grand Parc, il faut prévoir un bande de pleine terre de 20 m de large arborée assurant la continuité de la trame verte, et dans le prolongement une traversée par une passerelle arborée de la départementale qui à cet endroit est en tranchée.

L'OAP doit prévoir au-delà une convention de zone pour la traversée du corridor vert des espaces pavillonnaires.

Enfin : Rappel de la note 3 supra : ne pas reprendre l'OAP 4.2 suggérant une programmation de mixité sociale dans certains quartiers qui se négocie actuellement dans le cadre des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville.

1.1.43 Monsieur Antoine Rivière (visite + inscription au registre)

Monsieur Antoine Rivière réside à Vitry sur Seine, mais est aussi copropriétaire d'une maison à Villejuif 14 bis rue Jean Jaurès. Monsieur Antoine Rivière conteste le bien-fondé de l'emplacement réservé C18, et argumente justement de son droit.

1.1.44 Messieurs Gabillot Frédéric et Jacques (visite + inscription au registre)

Messieurs Gabillot Frédéric et Jacques résident au 18 et 41 rue Jean Jaurès. Messieurs Gabillot Frédéric et Jacques contestent le bien-fondé de l'emplacement réservé C18, et argumentent justement de leur droit.

1.1.45 Madame Charbonneau Brigitte (courrier agrafé au registre)

Monsieur Querriou Olivier a remis au C E un document de la part de Madame Charbonneau Brigitte qui réside 8 rue du Dr Roux à Villejuif concernant le PLU.

Madame Charbonneau Brigitte fait plusieurs observations :

- 1) Madame Charbonneau Brigitte s'alarme de la diminution de construction des logements sociaux et de la mixité sociale.
- 2) Madame Charbonneau Brigitte est préoccupée par les difficultés de logement des personnels des hôpitaux.
- 3) Madame Charbonneau Brigitte s'inquiète de la disparition des dispositifs réglementaires de L'OAP.

1.1.46 Madame Madoni Françoise (visite + inscription au registre)

Madame Madoni Françoise réside 23 rue René Hamon à Villejuif.

Après lecture du PLU, Madame Madoni s'étonne que le projet qui va être édifié sur le terrain « Debus » rue René Hamon s'affranchisse des normes du quartier, l'immeuble est prévu de couleur grise avec toit d'ardoise.

Par ailleurs il sera situé avec une sortie sur la voie publique déjà très encombrée.

Madame Madoni s'étonne aussi d'un autre projet rue Joffrin ou les jardins de 2 pavillons serviront à construire un immeuble et 9 pavillons.

1.1.47 Monsieur Lucet Thomas (visite + inscription au registre)

Monsieur Lucet Thomas réside 14 bis rue Jean Jaurès à Villejuif.

Monsieur Lucet Thomas conteste le bien-fondé de l'emplacement réservé C18, et argumente très justement de son bon droit.

Par ailleurs la création de cette impasse favoriserait les commerces illicites.

1.1.48 Monsieur Guy Lapeyre (courrier agrafé au registre)

Monsieur Guy Lapeyre réside 16 rue René Hamon à Villejuif.

Monsieur Guy Lapeyre fait plusieurs observations :

- 1) Il note que le coefficient d'emprise au sol (Loi ALUR) a été réduit en zone UC pour favoriser l'implantation de végétaux.
- 2) Il propose aussi des reculs par rapport à la voirie publique.
- 3) Il s'inquiète des zones réservées au stationnement, l'aménagement de 0,5 place de stationnement lui semble peu réaliste !!!

1.1.49 Madame Natalie Gandais (courrier agrafé au registre)

Madame Natalie Gandais réside rue du 11 novembre à Villejuif.

Madame Natalie Gandais pour le Maire et par délégation en tant que Première adjointe chargée de l'urbanisme : apporte sa contribution et quelques précisions concernant le maintien du caractère pavillonnaire des zones UC.

Madame Natalie Gandais souhaite que le projet de PLU arrêté au mois de juin 2015 soit complété sur trois points afin que la préservation du tissu pavillonnaire soit effective.

1) Instauration d'un coefficient d'emprise au sol dégressif mais sans effet de seuil.

2) Réalisation d'un deuxième niveau atténué, soit par une toiture à deux pentes, soit avec un attique à retrait partiel.

3) Mise en place d'une bande constructible de 20 m au-delà de laquelle toute construction se ferait avec des retraits par rapport aux limites séparatives.

1.1.50 Société du Grand Paris (courrier agrafé au registre)

Société du Grand Paris : Le directeur de la valorisation du patrimoine apporte ses observations en lien avec le projet de réseau de transport public du GPE sur le territoire de Villejuif.

1) Afin d'exonérer les surfaces de commerces et de service en gare de l'obligation de créer des places de stationnement sur la parcelle : modifier l'art UA12 .2.2 » ces dispositions ne s'appliquent aux locaux affectés aux commerces au sein des gares du réseau du GPE.

2) Afin de ne pas imposer une quantité minimum de bois dans la construction : ajouter à l'art UA 15 : ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux constructions et installations du GPE.

3) Afin de ne pas obérer la réalisation d'auvents mobiles sur l'émergence de la gare : ajouter à l'art UA6.1 : ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations du GPE.

4) Afin de permettre l'implantation de l'ouvrage annexe à l'alignement des rues Jules Joffrin et Jules Vallès, ajouter les constructions et installations du GPE doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait d'un mètre par rapport à l'alignement.

1.1.51 Madame Delphine Pelletier (courrier agrafé au registre)

Madame Delphine Pelletier réside 40 sentier Benoit Malon App : 601 a Villejuif.

Madame Delphine Pelletier apporte sa contribution et quelques précisions concernant le maintien du caractère pavillonnaire des zones UC.

Madame Delphine Pelletier demande un avis défavorable à ce nouveau PLU et argumente :

Pourquoi une nouvelle enquête ?

La nouvelle majorité veut défaire ce qui a été fait.

Aucun projet n'a été présenté à la population,

Quid du sursis à statuer des permis durant la période de révision du PLU, les surfaces à urbaniser se sont accrues.

Plus de 20 bâtiments remarquables ont disparu.

1.1.52 Société Altice (courrier agrafé au registre)

Société Altice (administrateur de biens).

Maisons à Villejuif 6/6 bis rue des Ecoles section DC n°91 et 92.

La société Altice conteste le bien-fondé de l'emplacement réservé C18, et argumente assez justement de son droit.

1.1.53 Monsieur Chilou Didier (courrier agrafé au registre)

Monsieur Chilou Didier réside 59 rue René Hamon à Villejuif.

Monsieur Chilou Didier dans son courrier explique que suite à un entretien avec Madame Gandais la zone UC autour de La villa Hamon a été rétablie dans le PLU 2015.

1.1.54 Société : S C G P. (courrier agrafé au registre)

La société SCGP est installée au 169 rue de Richwiller 68260 à Kingersheim.
Cette société a un projet de construction dans une propriété située au 66/ 70 avenue Henri Barbusse et 42 /44 rue Séverine pour une superficie de 925 m²
Cette propriété est située en secteur UA.
Pour réaliser une continuité bâtie : Cette société demande des assouplissements concernant l'emprise au Sol et de confirmer que le sous-sol émergeant ne rentre pas dans le calcul de l'emprise au sol.

1.1.55 Monsieur Claude Marchand (inscription au registre)

Monsieur Claude Marchand réside 20 rue Georges le Biget Apt : 706.
Monsieur Claude Marchand considère que cette EP est un gâchis d'argent public, d'autant qu'elle a pour but de réduire le nombre de logements sociaux.
Monsieur Claude Marchand se livre ensuite à une diatribe contre les élus.

1.1.56 Monsieur Patrick Berlier (inscription au registre)

Monsieur Patrick Berlier s'insurge contre la réduction de construction de logements sociaux.

1.1.57 Madame Claudine Cordillot (visite + inscription au registre)

Madame Claudine Cordillot réside 18 rue Roger Morinet à Villejuif.
Madame Claudine Cordillot demande qu'il soit émis un avis défavorable à ce projet de révision générale du PLU et argumente.
Madame Claudine Cordillot affirme que cette révision générale du PLU par ses nouvelles règles, s'attache à élaborer l'élimination des catégories populaires de la commune.
Elle s'insurge contre cette nouvelle mixité sociale qui protège les zones pavillonnaires alors qu'il y a 4000 demandeurs de logements sociaux.
Elle déplore le manque de locaux pour les écoles et s'étonne de la construction d'une école privée, et s'indigne d'un projet de centre équestre.
Par ailleurs elle critique les réponses données au problème du stationnement, ainsi que les propositions de ramener les bâtiments remarquables de 69 à 31.
Elle constate que l'ambition architecturale se limite : à limiter les hauteurs.
Madame Claudine Cordillot s'interroge aussi sur la légalité d'un tel document qui abaissera le pourcentage de logements sociaux.
Elle ajoute une mention aussi sur l'éventuelle création d'aire des gens du voyage.
Madame Claudine Cordillot redemande qu'il soit émis un avis défavorable à ce projet de révision générale du PLU qui dessine une ville qui favorise l'intérêt individuel au détriment de l'intérêt général.

1.1.58 Madame Fink –Chauvin Chantal (inscription au registre courrier agrafé au registre)

Madame Fink –Chauvin Chantal réside 4 allée de la Capitainerie des Chasses à Villejuif.

Madame Fink –Chauvin Chantal considère que « la ville doit être gérée dans l'intérêt de ses habitants et non de ceux qui la dirige »

Puis elle constate que le PLU qui devrait être respectueux du tissu pavillonnaire et des formes urbaines est à l'opposé, une densification anarchique et une prolifération des zones UA de grande hauteur.

A son envoi est joint le rapport de présentation du PLU 2013 entre autre, un extrait d'un conseil Municipal, deux plans de zonage et ses commentaires.

En conclusion : Madame Fink –Chauvin Chantal considère que le projet ne répond pas aux objectifs présentés lors de la révision, il aggrave le quotidien des Villejuifois, il bétonne de façon anarchique, il détruit 10ha de zone pavillonnaire, il ne traite pas des besoins de sécurité, il ne prépare pas l'avenir en ne programmant pas les équipements nécessaires au développement.

1.1.59 Monsieur Éric Ranchy (inscription au registre + courrier agrafé au registre)

Monsieur Éric Ranchy demeure 12 bis rue Jean Jaurès, il adresse un courrier (date et destinataire raturés) au CE.

Après un historique du « cœur ilot vert ». Il le considère aujourd'hui comme limité ; A l'est par la rue Jean Jaurès., au sud l'impasse des écoles, à l'ouest la rue Gustave Flaubert, au nord le sentier Rabelais..

Monsieur Éric Ranchy considère que ses parcelles M80 et M 86 ne sont pas au « cœur d'ilot » mais en bordure d'ilot.

Pour conclure Monsieur Éric Ranchy s'interroge s'il est cohérent de maintenir la contrainte « cœur d'ilot » à ses deux parcelles (M 80 et M86)

1.1.60 Madame Flore Munck (courrier agrafé au registre)

Madame Flore Munck constate que cette révision de PLU ne prends pas en compte les besoins de la population avec la diminution du pourcentage de logements sociaux.

Le personnel des trois hôpitaux ne pourra plus se loger.

Elle ajoute une probable vente à la découpe des terrains de l'hôpital Paul Brousse ?

1.1.61 Madame Catherine Weber-Seban (courrier agrafé au registre)

Madame Catherine Weber-Seban réside 12 rue Raspail à Villejuif .Elle adresse un certain nombre d'observations.

1. Aucun emplacement réservé n'a été ajouté, je vous remercie de confirmer ce point.
2. Huit emplacements réservés ont été supprimés je souhaiterai connaitre les motifs exacts de ces suppressions

1.1.62 Monsieur Alain weber (courrier agrafé au registre)

Monsieur Alain weber réside 12 rue Raspail à Villejuif.

Monsieur Alain weber adresse un certain nombre d'observations concernant la révision du PLU.

1. La première sur le bien-fondé d'une révision du PLU quelques mois après l'adoption du PLU.
1. Le nouveau PLU donne-t-il les moyens de son développement, les règles proposées par le projet permettront-elles de respecter les engagements ?
2. La programmation de la ZAC Aragon qui voit réduire la surface totale de construction à proximité de la gare du GPE.
3. La quantité et la qualité des bâtiments autorisés par le PLU avec les nouvelles règles de hauteur permettent-elles la construction de 6500 logements en 10 ans ?
4. Il n'y a pas eu d'études foncières, pour connaître à qui appartiennent les terrains qui vont être construits.
5. L'accroissement de la population génère des besoins en équipement public, ne faudrait-il pas identifier les emplacements réservés ?
6. Le nouveau PLU est-il porteur de qualité urbaine ?
7. Pourquoi ne pas construire au-dessus de la gare(Aragon)
8. Le nouveau PLU va-t-il permettre à tous les Villejuifois de se loger ?

Trois courriers écrits le 10 novembre 2015, reçus le 15 novembre 2015 soit cinq jours après la clôture de l'enquête publique : le 10 novembre 2015

Monsieur et Madame Tourne

Monsieur et Madame Tourne qui résident 8 passage des Réservoirs à Villejuif, adressent (sans date et sans signature), au Commissaire Enquêteur, un courrier collectif avec les noms de leurs voisins ? Leurs noms et adresses figurent sur une deuxième page, mais sans aucune signature.

Dans ce courrier Monsieur et Madame Tourne s'inquiètent pour le devenir du Quartier Pasteur et notamment les projets concernant le passage des Réservoirs où ils habitent.

Monsieur et Madame Tourne souhaitent très fortement conserver leur quartier comme zone pavillonnaire.

Le point d'inquiétude : la liaison entre le passage des Réservoirs et la RD 7, cette percée leur apparaît comme une cause de désagrément, avec un risque élevé de voir se déplacer les flux routiers.

Aujourd'hui cette impasse joue un rôle dissuasif, si le passage est relié à la RD7 ou même aux espaces verts des Réservoirs, cela en ferait un lieu privilégié pour les trafics au plus près du futur complexe scolaire.

Monsieur Dominique Girard

Monsieur Dominique Girard réside 1 ruelle aux puits à Villejuif.

Monsieur Dominique Girard adresse ses observations au projet de « modification » du PLU de Villejuif (lire à priori révision générale).

Il considère que la commune s'est fortement développée économiquement ces dernières années

La création de la métropole du Grand Paris, l'arrivée des nouvelles gares, les ZAC vont amplifier ce développement.

A la lecture du projet du PLU Villejuif ne se donne plus les moyens de développement.

Les Zones UE diminuent de 4 ha.

La nouvelle programmation de la ZAC Aragon (UAb) réduit de 70% à 55% les surfaces dédiées. Je note une contradiction avec les intentions du PLU Face au défi de la métropole, renforcer l'activité et le dynamisme de la ville.

Monsieur Gilles Lafon

Monsieur Gilles Lafon réside 25 rue Emile Zola à Villejuif, dans un courrier daté du 10/11/2015 (non signé) fait part de ses observations et interrogations au nombre de 4.

1. Une révision générale qui ne s'imposait pas.
2. Le taux de logements sociaux de 25% dans les futures constructions.(devant le faible nombre de programme de plus de 2500 m² de surface plancher , il semble évident que le taux de logements sociaux va diminuer fortement.
3. L'action de la ville pour les zones d'habitat social : la ville met en avant dans le PADD une volonté de réhabiliter le parc social existant :cette volonté correspond à une compétence du PLH et n'a pas sa place dans un PLU.
4. Densification dite maîtrisée. Ayant fait sa campagne sur le thème « non à la densification », la nouvelle majorité s'est trouvée obligée par le SDRIF de reprendre les projets existants. Cependant le PLU est quand même en décalage avec la mise en œuvre des outils permettant cette densification.

L'analyse de ces observations fait apparaitre :

Que la présente enquête publique ayant pour objet le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villejuif est apparu conforme aux vœux des citoyens, dans la mesure où la très grande majorité des intervenants qui se sont déplacés et présentés, ont opéré à titre individuel espérant simplement une modification ou un accommodement, pour leur projet ou leur propriété.

Ils apparaissaient satisfaits des mesures de sauvegarde des quartiers pavillonnaires, et de la limitation des hauteurs des constructions sur tout le territoire et le long de la RD7.

Il n'y a eu aucune pétition.

Aucune intervention d'une association ou d'un comité de défense.

J'ai donc l'honneur de vous demander de répondre dans votre mémoire en réponse :

A) Aux demandes et questions des Personnes Publiques Associées(PPA).

B) Aux interrogations et demandes individuelles.

C) Aux questions plus générales :

1) Comme la diminution du pourcentage de Logements sociaux.

2°) de préciser, quelles hauteurs et surfaces sont retenues pour construire :

Le long de la RD 7 ?

Dans la ZAC Aragon ?

Dans la ZAC Campus Grand Parc ?

3°) Quel est le règlement définitif adopté pour les places de stationnement requises par logement dans les constructions édifiées aux abords et à proximité des futures Gares du GPE ?

4°) Quelles mesures compensatoires ont été prises pour préserver la superficie du parc Régional des Bruyères et la continuité écologique de la Coulée Verte., suivant L'OAP et le SRCE ?

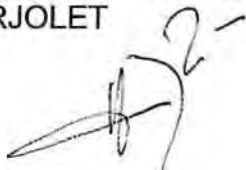
5°) Enfin : Y aurait-il une diminution des bâtiments remarquables ?

Monsieur Moenne -Loccoz me déclare :

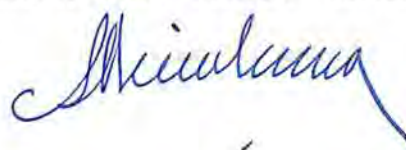
« Je reconnais avoir pris connaissance ce jour du résultat de l'enquête publique ayant pour objet le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villejuif,

Je m'engage à produire au commissaire enquêteur, dans un délai de douze jours, soit au plus tard le 30 novembre 2015 un mémoire en réponse ».

Le Commissaire –Enquêteur.
J P MARJOLET



Monsieur Moenne -Loccoz en charge du dossier.



DÉPARTEMENT DU VAL DE-MARNE
COMMUNE DE VILLEJUIF

MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES
OBSERVATIONS

Remis le 25 novembre 2015

développement des mobilités actives et de maintien de la biodiversité plus contraignantes que dans le PLU de 2013. L'OAP prend en compte notamment l'augmentation des surfaces dévolues aux zones N naturelles, assure le maintien des cœurs d'îlot protégés et définit des grandes continuités écologiques conformément au Sdrif.

Le Porté à la connaissance de l'État demande de maintenir à 36% le taux de logements sociaux conformément aux orientations portées par le PLH et le CDT Campus Grand Parc. Nous affirmons que, considérant le taux actuel (stock) et l'orientation générale d'une production de 25% de logements sociaux dans la construction neuve (flux), cet objectif de 36% sera respecté à l'horizon 10 ans comme il est démontré ci-après.

Taux actuel de logements sociaux à Villejuif :

Le taux de logements sociaux type Loi SRU (PLAI, PLUS, PLS) au 1^{er} janvier 2014, communiqué par les services de l'État, est de **38,75%**, en constante augmentation (38.65% en 2013, 38,45% en 2012). Villejuif est donc au-delà du taux de 36% et a dépassé les objectifs du PLH intercommunal. Cette augmentation suit les effets des dispositions du PLU de décembre 2013 qui préconise 40% de logements sociaux. Ce PLU va continuer à produire ses effets dans la livraison de programmes neufs du fait des dépôts et des délivrances de permis qui se font toujours selon ses règles, et ce environ jusqu'en 2018.

L'exploitation détaillée des permis de construire d'une certaine importance donne les résultats suivants :

- Logements familiaux (ou dits « banaux ») ; permis déposés ou délivrés depuis décembre 2013 : 880 logements dont 458 logements en accession, 324 logements en logements sociaux type « loi SRU », 67 en accession sociale et 31 en locatif intermédiaire type « PLI », soit 36% de logements sociaux

- Logements « dédiés » (résidence de tous types) et hors reconstitution (foyer de travailleurs migrants de l'avenue Salvador Allende) : 757 logements dit « libres » et 353 logements sociaux type « loi SRU », soit une proportion de logements sociaux de 46%.

Sur une somme de 1637 logements nous avons une proportion de **41%** de logements sociaux produit pendant la période.

Incidence de la fixation d'un taux de 25% de logements sociaux dans la production neuve sur l'objectif de 36% fixé par le PLH :

Le PLU produira ses effets à compter de cette date sur les dépôts de permis et en matière de livraison pas avant la mi 2018. Le taux de 25%, qui est un objectif global produira ses effets à partir de cette date dans le « diffus » (projets promoteurs) et dans les opérations d'initiative publique ou parapublique.

La production de logements neufs est estimée à **6500 d'ici à dix ans**, y compris le « diffus » déjà en cours, nous pouvons détailler cette estimation sur la base de la répartition suivante :

ZAC Campus Grand Parc

La PADD indique que « les opérations d'aménagement contribueront pour leur part à l'objectif de 25% de logements sociaux dans la construction neuve ».

Au 5 octobre 2015 la programmation de la ZAC Campus Grand Parc prévoit hors reconstitution 2710 logements neufs dont 1740 logements en accession à la propriété, 150 logements en accession sociale 420 logements en locatif social et 100 en locatif sociale « 1% », ainsi que 300 chambre de résidence étudiante en

long de l'axe de la RD7 satisfont aux prescriptions du schéma directeur de la région Ile-de-France. Cependant, afin de lever la réserve de l'État et pour tenir compte de demandes exprimées dans le cadre de l'enquête publique, nous proposons d'élargir les zones UA et UAb, et d'élargir les secteurs où s'applique le coefficient d'emprise au sol de 66%. Précisément il est proposé :

-d'élargir le périmètre de la zone U sur le versant est de la rue Pasteur dans sa section comprise entre la rue Babeuf et la rue André Bru afin de donner une cohérence aux aménagements futurs sur ce secteur de forte tension immobilière.

De porter les hauteurs maximales à l'est de la rue Pasteur et sur une partie de son linéaire de 15 mètres à 18 mètres.

D'élargir le coefficient d'emprise au sol aux rues Pasteur, Barbusse, Croizat et Séverine qui forment l'armature viaire de la zone UA autour de la station de métro Villejuif Léo Lagrange.

D'élargir la bande de constructibilité à 21 mètres et 18 mètres au niveau des 131 et 133 avenue de Paris, et ce afin de permettre la réalisation d'une opération de relocalisation d'une résidence sociale.

De faire passer la bande constructible sur une partie du versant est de l'avenue Maxime Gorki de 15 mètres à 18 mètres.

D'élargir la zone UA à l'entrée de la rue Condorcet pour faire suite aux demandes des propriétaires et à un souci de continuité de la constructibilité sur le versant est de l'avenue Maxime Gorki.

De classer en zone UAb le secteur intégré au périmètre de NPRU et situé entre l'allée des fleurs, l'avenue de Stalingrad, la rue Lamartine et la limite de commune avec L'Hay-les-Roses, et ce afin d'assurer la réalisation d'une opération de développement économique conforme aux orientations du NPNRU.

D'intégrer à la zone UA une partie de l'actuelle zone UC située à l'est de l'avenue de Stalingrad, entre le parking du centre commercial et l'impasse Racine avec une bande constructible d'une hauteur de 21 mètres.

L'ensemble des observations techniques et juridiques jointes seront d'ailleurs prises en compte dans la rédaction du document définitif.

-Val de Marne (le département)

Direction de l'Aménagement et du Développement Territorial (DADT) : Service Prospective et Organisation des Territoires ;

Le projet élaboré s'inscrit dans le développement métropolitain tout en améliorant la qualité de vie des habitants, avec trois idées fortes :

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

Remarques :

- En ce qui concerne la voirie départementale la requalification de la RD7 est achevée (en dehors du secteur de la rampe située au nord du territoire)
- Le Val de Marne désire de voir la mise en place d'une nouvelle stratégie d'emplacements réservés au bénéfice du département et au titre de la voirie routière (6 demandes)
- En ce qui concerne l'assainissement, il ressort une démarche intéressante de gestion des eaux pluviales (infiltration à la parcelle)
- En ce qui concerne les équipements départementaux une disposition mérite d'être revue : en effet la hauteur des clôtures autorisées en zone N

Aragon. Enfin, nous prenons acte de la suppression de l'ER numéro 6 qui est réalisé et de la demande du Conseil départemental de maintenir l'ER sur cette même voie sur les parcelles cadastrées BF132 et BF 134 sur le versant est de la RD7, au droit du centre commercial.

Considérant que ces emplacements réservés sont inscrits au bénéfice du Conseil départemental et considérant qu'ils ne peuvent être inscrits au PLU sans l'accord explicite de ladite collectivité publique, nous sommes conduits à ne pas les faire figurer au PLU. Cependant nous entreprendrons les démarches nécessaires pour faire en sorte qu'un travail au cas par cas puisse être réalisé entre les services de la ville et ceux du Conseil départemental et permette le maintien de ceux d'entre eux qui sont le plus indispensables à l'avenir de Villejuif et des villejuifois. Il faut également noter que la ville s'interroge sur le devenir du schéma départemental des itinéraires cyclables et ses répercussions pour la commune de Villejuif.

Concernant les questions liées à l'assainissement la ville note votre appréciation positive des mesures croisées pour le respect de la source en eau ainsi que votre demande de faire référence au règlement départemental d'assainissement. Enfin vous demandez que soient prises en compte les remarques figurant en annexe deux de l'avis.

-Communauté d'agglomération Val de Bièvre(CAVB)

Le président de la CAVB donne l'avis de La CAVB et réitère l'importance de ses remarques afin qu'elles soient prises en considération dans le futur PLU.

Remarques

1°) Il annonce que certaines dispositions du PLU remettent en cause l'économie de la ZAC Campus Grand Parc dont la CAVB est maître d'ouvrage. Il attire l'attention sur le « gel » en zone N de l'ilot E7 de la ZAC.

Prévu pour y installer des équipements sportifs, cet ilot a été sorti de la programmation et entraîne une perte de constructibilité pour la SADEV 94 ;

Par ailleurs, une politique de maîtrise foncière avait déjà été engagée sur ce site, avec l'EPFIF, et certaines parcelles sont occupées (pavillons, exploitations horticoles).

2°) Il demande la suppression de la bande d'inconstructibilité partielle créée le long de L'A6 (bande de vigilance) qui apparaît inutile en regard des précautions prises dans l'élaboration de la programmation urbaine de la ZAC Grand Parc.

Réponse :

Dans son courrier du 13 octobre 2015, la CAVB réitère ses demandes concernant certaines règles du PLU sur le périmètre de la ZAC Campus Grand Par cet indique que selon elle certaines dispositions de la ville remettent en cause l'économie de la ZAC. Il s'agit en particulier de l'inscription en zone N de l'ilot E7 de l'opération et de l'instauration d'une bande d'inconstructibilité partielle le long de l'autoroute A6. Il doit être tout d'abord noté que le PLU a pris en compte globalement la nécessaire constructibilité de l'opération Campus Grand Parc en instaurant deux zones spécifiques à cette opération : la zone UEa, principalement dédiée à de l'activité et à la recherche, et la zone UAb, principalement dédiée à de l'habitat. Comme il est indiqué dans le courrier de la CAVB, dans la bande d'inconstructibilité sont interdites les opérations de logements et les équipements dits sensibles, en particulier les équipements scolaires, petite enfance mais aussi sportifs. Cette interdiction tient compte du danger avéré pour la santé publique des émissions de dioxyde d'azote et de particules fines. Cette disposition relève bien d'un objectif d'utilité publique et elle

Le Sedif possède et entretient sur le territoire de Villejuif 12 réservoirs et une station de chloration.

Remarques

1. Le SEDIF prend note que l'emplacement réservé D11 est devenu D3.
2. En ce qui concerne les projets d'aménagement des deux ZAC (Aragon et Campus Grand Parc) toute urbanisation nouvelle pourra entraîner une adaptation du réseau public de distribution d'eau, à prendre en compte.
3. Les projets de construction devront tenir compte de la présence des réseaux souterrains, afin d'appeler l'attention est ajoutée une liste des parcelles hors voies publiques traversées par des canalisations de diamètre important.

Réponse :

Nous prenons acte de l'ensemble des remarques portées à l'avis du SEDIF dans son courrier en date du 11 août 2015. Il doit être noté que l'emplacement réservé D3 est maintenu mais dans les emprises beaucoup plus réduites que celles initialement prévues et ce à la demande du Conseil départemental. De ce fait, ces emprises n'impactent plus les emprises des réservoirs du SEDIF.

-Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI val de Marne)

La CCI val de Marne rappelle l'importance de la filière santé, et l'avenir de la vallée scientifique de la Bièvre entre Paris et Saclay.

Le succès du programme IPHE Villejuif Bio Park géré par la CCI montre l'intérêt du développement de la filière santé.

Remarques

1. Elle regrette que le projet comporte peu d'information sur les futurs quartiers des gares du GPE (2 gares interconnectées).
2. La CCI partage avec la ville la nécessité de préserver le tissu commercial existant.
3. Le PLU organise une politique de réduction de la place de la voiture dans la ville qui s'exprime par des exigences de construction de places de parking moins contraignantes. Mais cette démarche peut entraîner des dysfonctionnements. La CCI invite la ville à organiser le stationnement sous forme de règlement et d'offres de parking public. (Les deux nouvelles gares pouvant être considérées comme des gares de rabattement).

Réponse :

Nous prenons acte de l'avis favorable de la Chambre de commerce et d'industrie du Val de Marne en date du 30 septembre 2015. Cet avis relève notamment l'évolution des règles liées au stationnement résidentiel et la nécessité d'organiser le stationnement public de surface. Bien que ce dernier point ne relève pas des règles du PLU, nous y adhérons et nous menons actuellement une étude de stationnement qui préconisera une généralisation de la réglementation de l'offre de stationnement de surface et la création d'une nouvelle offre de stationnement ouvert au public.

-Le Kremlin- Bicêtre

En réponse à la consultation qui lui a été adressée.

Constat :

Après un rappel sur l'emploi et son évolution à Villejuif, aujourd'hui plus orienté sur le secteur hospitalier et tertiaire.

Elle constate une baisse des retraités, une hausse du taux de chômage, et une de l'attractivité de la commune pour les étudiants.

Parallèlement une hausse des cadres et intellectuelles sur la commune.

Les établissements publics (scolaires) entre autres sont disséminés, ainsi que les entreprises artisanales industrielles aussi sauf l'Epi d'or.

Le centre-ville est peu animé.

Face à ce constat et aux objectifs du PADD.

Remarques

1. La Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val de Marne soutient bien évidemment ces orientations, le PADD prévoyant la diversification des activités, une offre de locaux adaptés aux PME et TPE en préservant des zones de mixité « habitat/Activités », et propose un accompagnement à travers de « la bourse des Locaux ».

Conclusion : Avis favorable.

Réponse :

Nous prenons acte de l'avis favorable de la Chambre des métiers du Val-de-Marne en date du 11 septembre 2015.

-SADEV 94(aménageur –développeur des villes du 94)

Remarques :

1. Aménageur de la ZAC Aragon : (secteur UAb) par souci de cohérence la SADEV souhaite que la formulation soit la même que pour la ZAC Campus Grand Parc (secteur UAa.)
2. Concernant l'art 422 des zones UA et UE : celui-ci prévoit que « l'absence de rejet aux réseaux d'assainissement, sera la règle générale. » le PLU indique ensuite « que des aménagements intégreront des dispositifs pour limiter le rejet des eaux pluviales. »
3. Proposition « l'absence de rejet aux réseaux d'assainissement sera l'objectif général »
4. Emplacements réservés, nous souhaiterions avoir confirmation du maintien de l'emplacement réservé D5 au sein de la ZAC Aragon.

Réponse :

La société d'aménagement et de développement du Val-de-Marne - dans ses avis des 15 juillet, 1^{er} septembre et 1^{er} octobre 2015 - apporte un certain nombre de remarques sur le PLU arrêté. Premièrement, et concernant la zone UA, elle relève une erreur matérielle dans le texte « chapeau » de règlement de la zone. Cette erreur matérielle sera corrigée. Deuxièmement, il est souhaité dans l'article 4.3.1 une mention qui exonère, dans les opérations d'aménagement, l'obligation de prévoir un local contenant des déchets ou le tri sélectif au motif de l'existence d'une borne d'apport volontaire de déchets ménagers à proximité immédiate du bâtiment projeté. Cette mention, qui renvoie à un maître d'ouvrage qui n'est pas déterminé, est de nature à affecter la portée réglementaire du PLU. En conséquence, cette proposition n'est pas retenue.

-GRT-gaz.

Pas d'observation sur le dossier.

-Assistance Publique Hôpitaux de Paris :

Pour l'hôpital Paul Brousse, il y a une demande de précision concernant :

- 1°) les bâtiments considérés comme remarquables afin d'éviter toute confusion.
- 2°) Un avis sur un échange compensé d'espaces verts.

Réponse :

Dans son courrier en date du 12 octobre 2015, l'Assistance Publique Hôpitaux de Paris, propriétaire de l'ensemble foncier constitué par l'hôpital Paul Brousse, nous informe premièrement qu'il y a incohérence entre le plan porté à la page 79 du diagnostic et les plans du règlement concernant les bâtiments remarquables protégés. Cette différence relève du fait qu'entretemps des échanges entre les services de la ville se sont tenus qui ont visé à réduire ces bâtiments aux seuls ensembles architecturaux présentant une qualité avérée et susceptibles de participer de la préservation du patrimoine historique ou hospitalier de la ville. L'APHP demande par ailleurs à ce que nous déclassions certains espaces verts proposés, en particulier un espace vert donnant directement sur l'avenue Paul Vaillant Couturier. Ce déclassement ne nous paraît pas à ce jour opportun, au motif premièrement que ce classement figurait déjà au Plan d'occupation des sols de 2001 au titre des terrains classés TC et qu'ils contribuent à préserver un espace ouvert végétalisé en façade de rue départementale, visible depuis l'espace public. Secondement, à ce jour nous n'avons pas connaissance de la part de l'APHP d'un schéma directeur de valorisation immobilière qui nous permettrait d'apprécier l'avenir du site de l'hôpital Paul Brousse en matière de développement immobilier. En conséquence, il est proposé de reporter un éventuel déclassement de cet espace vert protégé à l'examen futur d'un projet urbain global sur les emprises de l'hôpital Paul Brousse. Ce déclassement devra nécessairement donner lieu à une révision du PLU et non pas une simple modification. Enfin nous notons l'erreur matérielle portée à la cartographie des monuments et bâtiments remarquables de la page 79 du diagnostic qui sera corrigée.

Académie de Créteil

Pas d'observation.

-Office publique de l'Habitat- Villejuif

Remarques

Office publique de l'Habitat- Villejuif souhaiterait passer en UBa sur son site Paul Vaillant Couturier, ainsi que sur le site Julien grimaud

Réponse :

En réponse au courrier de l'OPH-Villejuif en date du 10 juillet 2015, il doit être noté que le projet de PLU prévoit déjà que les sites Paul Éluard (et non pas Paul Vaillant-Couturier) et Julian Grimaud soient classés en zone UBa, laquelle autorise une

L'enquête publique a donné lieu au total à 75 visites.

L'enquête a donné lieu à 65 interventions manuscrites : celles-ci sont portées ou agrafées sur le registre d'enquête.

Des courriers plus ou moins volumineux ont été adressés ou remis au commissaire enquêteur : ils sont assemblés au registre d'enquête (dans une chemise)

Certains citoyens se sont présentés plusieurs fois aux permanences du commissaire, ils ont rédigé leurs remarques sur le registre mais aussi par courrier .

Chaque fois que possible le commissaire enquêteur a regroupé leurs interventions à leur nom dans le rapport d'enquête publique.

Analyse des interventions

Généralement, les différentes interventions sont présentées ci-après.

Autant que de besoin le commissaire enquêteur, précise les arguments développés et/ ou les restitue dans le contexte du projet.

Ce ne sera qu'en seconde partie du rapport qu'il fera connaître son avis sur les demandes présentées.

1.1.1 Intervention de Madame Yan Hélène (visite +inscription au registre + courrier agrafé au registre :

Monsieur et Madame Yan résident à Versailles, mais sont propriétaires à Villejuif 34 rue Condorcet. (Parcelle 104).

Cette parcelle 104 était dans le PLU en zone UA

Madame Yan est venue se renseigner sur le futur règlement de la zone UC du futur PLU et sur les possibilités de construire sur une partie de la parcelle 104.

En outre, elle ne comprend pas qu'il puisse y avoir une différence de zonage, entre le Bd Gorki et le début de la rue Condorcet, compte tenu de la proximité.

Par ailleurs elle éprouve de grande difficulté pour rentrer son véhicule, dans cette rue fort passante mais étroite, précédée d'un arrêt de Bus.

Réponse :

La ville est compétente en matière d'administration du droit des sols et elle fixe les règles de constructibilité pour chaque zone de la ville. En ce sens, elle a la faculté de diminuer la constructibilité sur certaines zones. Dans le cas présent, l'inscription en zone UC des parcelles situées au débouché de la rue Condorcet sur l'avenue Maxime Gorki répond au souhait de maintien du caractère pavillonnaire des zones pavillonnaires. Il est cependant proposé d'intégrer les parcelles 100, 101, 102, 103, 104, 105 dans la zone UA avec comme règle de hauteur douze mètres maximum.

1.1.2 Intervention de Monsieur et Madame Maestrati (visite+ inscription au registre+ courrier agrafé au registre.)

Monsieur et Madame Maestrati résident 55 rue JJ Rousseau à Villejuif ils sont venus s'informer de la révision générale du PLU.

L'inscription de la propriété, sise 26 rue Jean Jaurès comme bâtiment remarquable tend à reconnaître la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment type « maison bourgeoise début du vingtième siècle. Cependant, cette inscription ou le maintien de l'inscription doit se faire dans le cadre d'une procédure contradictoire. Considérant que cette disposition n'empêche en rien de réaliser des travaux d'amélioration de l'existant, la ville maintient le caractère « bâtiment remarquable » de ce pavillon (numéro 5 de la liste).

1.1.7 Madame Amirouche Chafia (visite + inscription au registre +courrier agrafé au registre pièce N°3)

Madame Amirouche Chafia, est employée par la société SCCV, responsable d'un programme immobilier au 2 de la rue des Guipons.

Pour différentes raisons d'esthétiques mais aussi budgétaires (la dépollution des sols ayant été très onéreuse), Madame Amirouche Chafia demande à ce que le « doigt de cœur d'ilot » figurant sur la carte soit aligné avec la zone UA, et que l'appendice accolé qui perturbe son projet disparaisse afin de respecter l'alignement.
Réponse :

La demande de réduction du cœur d'ilot situé à l'arrière d'un terrain situé au 2 rue des Guipons - compte tenu qu'elle n'affecte pas de manière trop importante ce cœur d'ilot et qu'elle permet le bon achèvement d'une opération en cours dans des conditions d'intégration et de respect par rapport au secteur pavillonnaire limitrophe - peut être accordée.

1.1.8 Monsieur Lahrant (visite + inscription au registre +courrier agrafé au registre)

Monsieur Lahrant réside 52 rue Saint Roch à Villejuif.

Il souhaite pour des raisons de sécurité que l'appentis construit illégalement par la société Speedy sur la voirie publique disparaisse. Cette voie publique ne disposant pas de trottoir, est emprunté 4fois par jour par des enfants qui se rendent à l'école voisine.

Remarque commissaire enquêteur : cet appentis a été construit manifestement sur la voie publique sans permis de construire et sans dérogation, la loi interdit de s'approprier une partie du domaine public.

Réponse :

Une enquête publique, dédiée aux élargissements de voirie et prenant en compte cette parcelle plus quelques autres de Villejuif, sera organisée en 2016.

1.1.9 Monsieur Lahyani Albert (visite + inscription au registre)

Monsieur Lahyani Albert réside à Paris, 77 rue Temple, il est architecte.

Il s'étonne qu'il n'y ait pas un aménagement d'entrée de ville au sud sur les deux flancs de l'avenue de Stalingrad.

Pourquoi sur l'avenue de Paris la bande de constructibilité en hauteur est-elle plus importante ?

Réponse :

Au sud de la ville, près du boulevard Stalingrad actuellement en zone UC, il est proposé un classement en zone UA avec des hauteurs différenciées allant de 12 mètres pour préserver l'aspect maisons de ville à 18 ou 21 mètres. Sur la bande

contribuera activement pour assurer le respect du droit des propriétaires à la tranquillité publique.

1.1.13 Monsieur Mestric Roger ((visite + inscription au registre)

Monsieur Mestric Roger réside 14 rue sentier des Vaux de Rome, il est venu s'informer de la révision générale du PLU.

il saisit l'opportunité de l'enquête, pour signaler qu'il y a un puits de 70 m (sur le futur tracé du métro GPE,) pour rejoindre l'émissaire (égout), ce puit a été déplacé pour des raisons de circulation.

Par ailleurs il souhaite savoir si le futur métro produira des vibrations et/ ou du bruit.

Remarque du commissaire enquêteur. Cette observation n'est pas l'objet de l'EP.

1.1.14 Monsieur David Jenan ((visite + inscription au registre)

Monsieur David Jenan réside 8 rue sentier des Vaux de Rome, il profite de l'enquête, pour signaler qu'il y a un puits de 70 m sur le futur tracé du métro, pour rejoindre l'émissaire (égout), ce puit a été déplacé pour des raisons de circulation.

Par ailleurs il souhaite savoir si le futur métro produira des vibrations et du bruit.

Remarque du commissaire enquêteur. Cette observation n'est pas l'objet de l'EP.

1.1.15 Monsieur Lesaint Edmond ((visite + inscription au registre)

Monsieur Lesaint Edmond réside 3 rue sentier des Vaux de Rome, il est venu se renseigner sur le futur règlement de la zone UC , il profite de l'enquête, pour indiquer que sur le futur tracé du métro, se trouve l'émissaire (égout), Par ailleurs il souhaite savoir si la futur métro produira des vibrations et du bruit.

Remarque du commissaire enquêteur. Cette observation n'est pas l'objet de l'EP.

1.1.16 Monsieur Durand Jean Luc ((visite)

Monsieur Durand Jean-Luc réside 39 rue Camille Blanc, très intéressé par les jardins , il est venu pour s'assurer s'ils étaient préservés dans le PLU : effectivement ils sont en zone N.

Réponse :

Nous prenons acte de la remarque de Monsieur Durand.

1.1.17 Madame Albaret (visite + inscription au registre)

Madame Albaret est satisfaite car au cours des réunions de concertation préalable. Les doléances exprimées ont été prises en compte.

Du travail reste à faire pour rendre la ville plus attractive commercialement.

Le stationnement anarchique pose des problèmes de sécurité.

La sécurité des quartiers pourraient être améliorée par la vidéosurveillance.

Réponse :

Concernant la redynamisation commerciale du centre-ville, une étude sur la préemption des baux commerciaux va être lancée afin de permettre l'implantation de commerces de qualité. Sur les questions de sécurité ou de sécurisation, il est à noter que la hauteur des clôtures va être portée à 2,10 mètres.

Le permis Bouygues immobilier situé au 36 rue René Hamon a fait l'objet de modifications de la part du promoteur qui ont été demandées par les riverains à la suite de deux réunions publiques. Ces modifications ont été substantielles et ont tenu compte des demandes des riverains. Elles ont constitué une amélioration importante en matière d'insertion urbaine. Concernant la charte architecturale, elle sera lancée durant l'année 2016 par les services de l'urbanisme.

1.1.21 Monsieur Jean-Pierre Coulaudon (+ inscription au registre)

Monsieur Coulaudon a écrit sur le registre.

Pourquoi ne pas construire pour le plus grand nombre, c'est la clef de la mixité sociale.

Diminuer les logements sociaux c'est exclure les Villejuifois les plus pauvres et augmenter la fracture sociale.

Réponse :

Avec un taux (au sens de la loi SRU) de 38,75 % au 1^{er} janvier 2014, Villejuif prend toute sa part dans la production de logements locatifs sociaux à l'échelle de la région Ile-de-France. En fixant un taux de 25% de logements aidés par un prêt de l'État dans les constructions neuves, comme l'établit la loi ALUR, la municipalité souhaite progressivement sur les dix prochaines années revenir à un taux d'environ 36% tel qu'il est fixé dans le Programme Local de l'Habitat communautaire. On se reportera également à la réponse apportée au préfet du Val-de-Marne.

1.1.22 Monsieur et Madame Jean –Pierre Jocelyn (visite + inscription au registre)

Monsieur et Madame Jocelyn Jean Pierre, réside 183 avenue de la République à Villejuif, ils sont venus se renseigner, ils sont propriétaires d'une habitation à cette adresse, qui se trouve dans la zone UAa dans la révision du PLU proposé : ZAC Campus Grand Parc.

Réponse :

La propriété sise 183 avenue de la République est effectivement comprise dans le périmètre de la ZAC CGP dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la CAVB. La maîtrise foncière de la propriété par l'aménageur dépendra des délais de la déclaration d'utilité publique et de l'arrêté de cessibilité pris par le préfet du Val de Marne à la demande du maître d'ouvrage. Aujourd'hui, les dates de l'enquête publique de la ZAC Campus Grand Parc n'ont pas encore été arrêtées. Il convient que ces administrés prennent contact avec le maître d'ouvrage.

1.1.23 Monsieur Kervouar Mouloud (visite + inscription au registre)

Monsieur Kervouar Mouloud réside 6 Cité Pasteur à Villejuif. Boucher de profession, il souhaite dans le quartier Nord, un bureau de Poste, des trottoirs au niveau de la grande montée de la RD7, et plus de vie dans ce quartier.

Réponse :

Le projet de PLU a prévu de maintenir l'obligation de créer dans le cadre des projets immobiliers neufs, des locaux d'activités, de services ou de commerces en rez-de-chaussée sur l'intégralité du linéaire de la RD7, en particulier dans sa partie nord. Cette disposition et le dynamisme propre à ce quartier doivent pouvoir autoriser une amélioration du cadre de vie par la transformation de logements d'habitations

Madame Peutillet Camille représente La société 3F : Résidences Sociales de France qui a un projet de construction d'un foyer « ADOMA » au 131 avenue de la République, classée en SPIC entièrement financée en PLAI ;

Afin de réaliser ces installations, cette société demande quelques assouplissements au niveau des hauteurs exigées.

Il est à noter que, madame Peutillet Camille représentant cette société était venue précédemment à cet envoi s'entretenir avec le C E qui lui avait demandé des éclaircissements et des précisions.

Réponse :

Pour répondre à ce projet dont l'utilité publique est avérée, et conformément à la demande de densification des abords de la RD7 souhaitée par l'État conformément aux objectifs du SDRIF, il est proposé de répondre favorablement à cette demande.

1.1.27 Monsieur Yves Chauvin(visite + inscription au registre)

Monsieur Yves Chauvin réside 4 allée de la Capitainerie des Chasses à Villejuif. Monsieur Yves Chauvin apporte un document de plus de 50 pages qui incluent :

- 1) le rapport d'une EP précédente : une modification de PLU liée à la construction d'un gymnase.
- 2) Une partie de la précédente OAP du PLU 2013.
- 3) une partie du rapport du CE concernant le PLU 2013 et certaines observations de la précédente EP.

Monsieur Yves Chauvin fait part de ses observations concernant la révision du PLU et le manque de conformité avec la motivation des actes formulées par délibération du CM du 13/06/2014.

Hormis la remise en cause du Logement social.

Monsieur Yves Chauvin note le maintien des terres agricoles des maraichers.

Les observations concernant les hauteurs de la RD7, la forte opposition aux 2 secteurs opérationnels Campus Grand Par et ZAC Aragon.

L'absence de charte architecturale.

Des imprécisions nombreuses qui seront comblées par l'arbitraire.

Réponse :

Courrier du 26 octobre 2015 de Monsieur Yves Chauvin.

Sur les questions du logement social, on se reportera aux réponses apportées à Monsieur le Préfet.

Monsieur Chauvin relève que les observations formulées lors de l'enquête publique préalable à l'adoption définitive du PLU de décembre 2013 doivent être prises en compte dans le cadre de l'actuelle enquête publique. Même si l'intérêt d'un débat récent sur l'urbanisme sur la ville n'est pas à démontrer, il revient au commissaire enquêteur de l'actuelle enquête publique de déterminer de quelle contribution il doit tenir dans le cadre de ladite enquête publique ; en l'occurrence il apparaît que les observations à la précédente enquête ne peuvent formellement pas être intégrées à la présente enquête sauf à ce qu'elles soient reprises mot pour mot et portées à la connaissance du commissaire enquêteur. Il n'apparaît donc pas à la ville que les remarques de la précédente enquête, qui ont été portées dans un contexte différent, soient reprises de manière automatique dans la présente enquête publique. Toutefois, et dans le courrier, Monsieur Chauvin relève des observations qui avaient été portées à la précédente enquête publique sur la question du maintien des terres agricoles et maraichères, sur les hauteurs le long de la RD7 et sur la satisfaction à la demande de logements pour les habitants. Il doit être porté à la connaissance du commissaire enquêteur que le projet de PLU a pour objectif d'assurer une protection renforcée des espaces naturels, notamment maraichers, en augmentant la superficie

CAVB afin qu'elle les renseigne sur le délai de mise en œuvre de ces procédures. La ville pour sa part veillera, dans la mesure du possible, à anticiper les procédures d'expropriation, en intervenant en amont pour chercher des solutions de relogements dans le cas où ceux-ci souhaitent rester à Villejuif.

1.1.30 Madame Guerreau Denise (visite + inscription au registre)

Madame Guerreau Denise réside 13 rue Sévin à Villejuif, elle est venue se renseigner sur la révision du PLU, elle possède une parcelle mitoyenne à sa maison où se trouve son garage, elle voulait savoir si cette parcelle était constructible.

Réponse :

La parcelle Z182, sise au 9 rue Sévin, se trouve en zone UA et permet donc une certaine constructibilité avec une emprise au sol portée à 55% et des hauteurs à 12 mètres.

1.1.31 Monsieur Dezès Jean Pierre (visite + inscription au registre)

Monsieur Dezès Jean Pierre réside 76 rue René Hamon à Villejuif, il est venu se renseigner sur la révision du PLU. Il voulait savoir ce que signifiait zone de mixité sociale.

Réponse :

Le secteur de mixité sociale porté au plan du PLU, et notifié dans le règlement, rend obligatoire pour les opérations de plus de 2500 m² de surface de plancher d'habitat la réalisation de 25% de logements sociaux type loi SRU.

1.1.32 Madame Azzoug Fanny (visite + inscription au registre)

Madame Azzoug Fanny demeure au 41 avenue de la République à Villejuif, dans une maison classée « monuments remarquables » appartenant à ses parents, pour des raisons économiques, décès de son père. Ils ont beaucoup de mal à l'entretenir. Elle souhaite que cette maison sise à Villejuif, ne soit plus sur la liste des propriétés remarquables comme elle l'était dans le PLU précédent.

Estimant que cette appellation la pénalisait pécuniairement. Elle souhaite que ce classement disparaisse, afin de pouvoir la vendre au prix du marché sans ce handicap que constitue ce classement.

Réponse :

L'inscription de la propriété, sise 41 avenue de la République, comme bâtiment remarquable tend à reconnaître la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment type « maison bourgeoise début du vingtième siècle. Cependant, cette inscription ou le maintien de l'inscription doit se faire dans le cadre d'une procédure contradictoire. Considérant que cette disposition n'empêche en rien de réaliser des travaux d'amélioration de l'existant, la ville maintient le caractère « bâtiment remarquable » de ce pavillon (numéro 10 de la liste).

1.1.33 Monsieur Vincent Naels (courrier agrafé au registre)

Monsieur Vincent Naels réside 9 bd P V Couturier à Villejuif.

Il définit deux zones :

Zone 1 : constituée par l'angle des rues J B Clément et Condorcet, avec des maisons et un immeuble neuf de 3 étages.

1.1.37 Monsieur Almouzin Gary (visite)

Monsieur Almouzin Gary réside à Paris et est employé par COGEDIM, il est venu se renseigner sur le PLU.

Pas de réponse à apporter.

1.1.38 Monsieur Honiger Giri (visite)

Monsieur Honiger Giri réside 14 rue Louise Michel à Villejuif, il est satisfait de constater que sa grande propriété soit maintenue en zone UC.

Pas de réponse à apporter.

1.1.39 Mesdames Voccia Laurence, et Bourdonné Carmen(visite + inscription au registre)

Mesdames Voccia Laurence, et Bourdonné Carmen résident 110 avenue de Paris à Villejuif.

Mesdames Voccia Laurence, et Bourdonné Carmen contestent le bien-fondé de l'emplacement réservé C21, et argumentent justement de leur droit. Ce ER C 21 traverse et coupe leur propriété.

Réponse :

Comme suite à la demande de Madame Voccia et Madame Bourdonné, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé C21, au motif qu'existe au 108 avenue de Paris un passage piéton dans la résidence étudiante et accessible en journée.

1.1.40 Madame Markovits Martine (visite + inscription au registre + courrier)

Madame Markovits Martine réside 82 rue Condorcet à Villejuif.

Madame Markovits Martine après avoir consulté le dossier fait trois observations.

1.) Une nouvelle zone UA à la place d'une zone UC secteur nord de Villejuif.
2.) Dans ce même secteur nord, Madame Markovits Martine signale des risques géologiques, des anciennes carrières etc...
3.) Clôtures : Madame Markovits Martine s'étonne que la hauteur soit portée de 1,8 à 2,1m.

Réponse :

Au PLU de 2013, l'ensemble de la zone dite de « la fosse d'enfer » était classé en zone UCa avec des hauteurs portées à douze mètres et une emprise au sol de 40%. Afin d'assurer une meilleure transition entre un éventuel projet sur ces terrains, qui sont notamment propriété de la ville de Paris, il est proposé de classer la bande donnant directement sur la rue Condorcet en zone UC, et la partie du terrain donnant sur la limite de Vitry-sur-Seine en zone UA. Sur Vitry-sur-Seine, des immeubles collectifs ont été réalisés dans le cadre de la ZAC Bellevue. Il est donc envisageable d'assurer une transition entre la partie vitriote en bâtiment collectif et la partie villejuifoise en maison pavillonnaire. Il doit être noté aussi que dans le cadre de l'OAP trame verte réintroduite suite à la demande de l'État, une continuité écologique sera à réaliser dans le cadre d'un éventuel projet sur ces terrains. Concernant la présence de carrières, elle est effective. Dans le cadre de toute autorisation de droit des sols, l'IGC est consultée et son avis s'exprime en termes de servitude, soit avec une portée de droit supérieure au règlement du PLU. Il est inexact de dire que l'obligation de consulter l'IGC soit assortie d'aucune obligation de respect. Enfin,

Si l'on reprend l'OAP 2013 version PLU 2015 des modifications substantielles doivent être opérées. :

Les flèches vertes de l'OAP 2013 sont positionnées conformément à la liaison Bièvre Lilas ;

Le « secteur projet Darius Milhau (le terrain Rameau) est désormais en zone N.

Au sud, l'ouest de Maraichers doit être intégré dans L'OAP.

Dans l'ignorance de ce que sera la ZAC Campus Grand Parc, il faut prévoir un bande de pleine terre de 20 m de large arborée assurant la continuité de la trame verte, et dans le prolongement une traversée par une passerelle arborée de la départementale qui à cet endroit est en tranchée.

L'OAP doit prévoir au-delà une convention de zone pour la traversée du corridor vert des espaces pavillonnaires.

Enfin : Rappel de la note 3 supra : ne pas reprendre l'OAP 4.2 suggérant une programmation de mixité sociale dans certains quartiers qui se négocie actuellement dans le cadre des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville.

Réponse :

La détermination de la « bande de vigilance » au plan du PLU dans les zones UC et UEa le long de l'autoroute A6 a fait l'objet d'échanges répétés avec les services de la CAVB et la SADEV 94, aménageur de la ZAC Campus Grand Parc. Malgré les demandes de la CAVB et de SADEV 94 de retirer cette « bande de vigilance, il est proposée de la maintenir à partir du bord de l'autoroute comme elle apparaît sur les documents. Il n'est pas proposé de l'étendre comme il est demandé au motif que l'interdiction de constructibilité qui s'applique à l'habitat est de nature à déprécier le bilan financier de l'opération. D'autre part elle s'applique principalement à la zone UEa qui est principalement dévolu à des « secteurs d'activité et de recherche ».

Concernant les règles des places de parking à proximité des gares existantes ou futures, il doit être rappelé que le PLU doit être compatible au PDUIF. En ce sens et afin de ne pas fragiliser le document du fait du non-respect des règles de hiérarchie des normes, il est proposé que le PLU suive les demandes du STIF de mise en compatibilité.

Un emplacement réservé pour l'accueil des gens du voyage figure au PLU de 2013 (C45). Il est rappelé que la CAVB est seule compétente en matière d'accueil des gens du voyage au titre de sa compétence logement et que la ville a agi à cette époque au titre du principe de subsidiarité. En l'occurrence et au moment de a consultation des personnes publiques associées, la CAVB nous avait demandé de ne pas faire figurer d'emplacement réservé pour ce type d'équipement relevant de sa compétence. En conséquence de ceci, il n'est pas proposé de ré-instituer cet emplacement réservé. Ceci ne signifie pas que Villejuif ne fera pas face à ses obligations en matière d'accueil des gens du voyage. Cette question fera l'objet d'un réexamen dans le cadre du projet de schéma départemental d'aire d'accueil des gens du voyage (à noter que le pré-projet prévoit douze places pour Villejuif).

Les règles des zones UAa et UEa ont été ajustées en fonction d'échanges technique entre la CAVB, maître d'ouvrage de la ZAC Campus Grand Par et les services de la ville. Les règles de constructibilité, notamment les hauteurs doivent permettre la mise en œuvre du programme prévisionnel de l'opération qui est en voie d'être classée

1.1.45 Madame Charbonneau Brigitte (courrier agrafé au registre)

Monsieur Querrouil Olivier a remis au commissaire enquêteur un document de la part de Madame Charbonneau Brigitte qui réside 8 rue du Dr Roux à Villejuif concernant le PLU.

Madame Charbonneau Brigitte fait plusieurs observations :

- 1) Madame Charbonneau Brigitte s'alarme de la diminution de construction des logements sociaux et de la mixité sociale.
- 2) Madame Charbonneau Brigitte est préoccupée par les difficultés de logement des personnels des hôpitaux .
- 3) Madame Charbonneau Brigitte s'inquiète de la disparition des dispositifs réglementaires de L'OAP.

Réponse :

Concernant la diminution de la construction de logements sociaux, il est rappelé que celle-ci est ramenée à 25% de la construction neuve, considérant le taux de 38,78% supérieur aux objectifs du PLH intercommunal et il est renvoyé à la réponse faite au porté à la connaissance de l'État sur ce point. Concernant le besoin en matière de logement des personnels des hôpitaux, il doit être noté que les hôpitaux Paul Brousse et Paul Guiraud sont engagés dans une démarche de valorisation de leur patrimoine immobilier et que l'Institut Gustave Roussy est intégré à la ZAC Campus Grand Parc. La ville, dans le cadre du PLU, est disposée à autoriser la réalisation de ces opération en déterminant les constructibilités qui permettent leur mise en œuvre. De même, ces opérations doivent contribuer, pour leur part, à l'objectif global de 25% de logements sociaux type « loi SRU ». En ce sens, les hôpitaux ont la faculté de contribuer au logement de leur personnel, selon les différentes typologies de logements correspondant aux différents niveaux de ressources des personnels de santé. Par ailleurs, ils cotisent et sont réservataires du 1% entreprises qui leur permet de disposer d'un contingent d'attributions sur un grand nombre de programmes de logements locatifs sociaux. Concernant la « disparition de l'OAP », il est indiqué que l'OAP « trame verte » sera réintroduite dans le PLU conformément à la demande de l'État.

1.1.46 Madame Madoni Françoise (visite + inscription au registre)

Madame Madoni Françoise réside 23 rue René Hamon à Villejuif.

Après lecture du PLU, Madame Madoni s'étonne que le projet qui va être édifié sur le terrain « Debus » rue René Hamon s'affranchisse des normes du quartier, l'immeuble est prévu de couleur grise avec toit d'ardoise.

Par ailleurs il sera situé avec une sortie sur la voie publique déjà très encombrée.

Madame Madoni s'étonne aussi d'un projet rue Joffrin ou les jardins de 2 pavillons serviront à construire un immeuble et 9 pavillons.

Réponse :

Ces deux projets de logements en accession à la propriété ont donné lieu à plusieurs réunions de concertation avec les habitants et riverains qui ont eu pour résultat de

- 1) Instauration d'un coefficient d'emprise au sol dégressif mais sans effet de seuil.
- 2) Réalisation d'un deuxième niveau atténué, soit par une toiture à deux pentes, soit avec un attique à retrait partiel.
- 3) Mise en place d'une bande constructible de 20 m au-delà de laquelle toute construction se ferait avec des retraits par rapport aux limites séparatives.

Réponse :

Il peut être proposé de renforcer les règles garantissant le caractère pavillonnaire des zones UC, conformément à l'orientation du PADD : premièrement l'instauration d'un coefficient d'emprise au sol à partir de 300 m² d'emprise foncière réduisant le CES de 0.40 à 0.25, sans effet de seuil par une formule mathématique adéquate. Deuxièmement, une règle s'appliquant au dernier niveau des bâtiments et n'autorisant qu'un étage partiel, soit avec un toit traditionnel, soit par des retraits sur des toitures terrasses végétalisées. Troisièmement, en imposant, au-delà de la bande de 20 mètres par rapport à l'alignement un retrait des limites séparatives latérales conforme aux règles de prospect énoncées dans le règlement.

1.1.50 Société du Grand Paris (courrier agrafé au registre)

Société du Grand Paris : Le directeur de la valorisation du patrimoine apporte ses observations en lien avec le projet de réseau de transport public du GPE sur le territoire de Villejuif.

- 1) Afin d'exonérer les surfaces de commerces et de service en gare de l'obligation de créer des places de stationnement sur la parcelle : modifier l'art UA12 .2.2 » ces dispositions ne s'appliquent aux locaux affectés aux commerces au sein des gares du réseau du GPE.
- 2) Afin de ne pas imposer une quantité minimum de bois dans la construction : ajouter à l'art UA 15 : ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux constructions et installations du GPE.
- 3) Afin de ne pas obérer la réalisation d'auvents mobiles sur l'émergence de la gare : ajouter à l'art UA6.1 : ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations du GPE.
- 4) Afin de permettre l'implantation de l'ouvrage annexe à l'alignement des rues Jules Joffrin et Jules Vallès, ajouter les constructions et installations du GPE doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait d'un mètre par rapport à l'alignement.

Réponse :

Compte tenu des contraintes particulières liées à la réalisation de l'infrastructure de transport du futur Grand Paris Express, il est proposé de répondre favorablement aux demandes de la société du Grand Paris. Ces dispositions seront intégrées au règlement.

1.1.51 Madame Delphine Pelletier (courrier agrafé au registre)

Madame Delphine Pelletier réside 40 sentier Benoit Malon App : 601 à Villejuif.

Madame Delphine Pelletier apporte sa contribution et quelques précisions concernant le maintien du caractère pavillonnaire des zones UC.

Madame Delphine Pelletier demande un avis défavorable à ce nouveau PLU et argumente :

Pour réaliser une continuité bâtie : ils demandent des assouplissements concernant l'emprise au Sol et de confirmer que le sous-sol émergeant ne rentre pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Réponse :

Monsieur Jehly, gérant de la société SCGP, attire l'attention du commissaire enquêteur sur les règles spécifiques à un ensemble immobilier situé à l'angle des rues Henri Barbusse et Séverine. Il indique que pour assurer la faisabilité d'une opération de logements, il serait nécessaire de maintenir sur ce secteur une emprise au sol à 66% et de tenir compte de la pente des terrains lorsqu'un sous-sol émerge dans le calcul de l'emprise au sol. Il remarque enfin que sa demande est cohérente avec les indications du schéma directeur de la région Ile de France qui classe ce secteur en secteur de densification (pastille rouge). S'agissant de l'emprise au sol et considérant la proximité de cet ensemble immobilier avec la station de métro Léo Lagrange, considérant aussi qu'une emprise au sol de 66% a été conservée dans le centre-ville pour rendre cohérents les projets neufs avec l'existant, une modification du projet avec un CES de 0,66% peut être envisagée dans ce secteur. S'agissant du cas particulier de terrains en pente, celui-ci n'avait pas été identifié dans les études préalables et ne figure donc pas dans une disposition d'adaptation des règles à une situation particulière. Une solution technique sera donc étudiée et reportée au PLU définitif, qui devra toutefois respecter les autres règles en particulier les superficies minimales en pleine terre et le coefficient de biodiversité.

1.1.55 Monsieur Claude Marchand (inscription au registre)

Monsieur Claude Marchand réside 20 rue Georges le Bigot Apt : 706.

Monsieur Claude Marchand considère que cette EP est un gâchis d'argent public, d'autant qu'elle a pour but de réduire le nombre de logements sociaux.

Monsieur Claude Marchand se livre ensuite à une diatribe contre les élus.

Réponse :

En juin 2014, la municipalité a pris la décision de mettre en révision générale du PLU afin de pouvoir d'une part bénéficier d'un sursis à statuer sur des projets notamment trop denses et de mettre en œuvre de nouvelles orientations municipales visant à maintenir le caractère pavillonnaire des secteurs d'habitat individuel, d'introduire une nouvelle mixité sociale et de baisser les trop importantes hauteurs le long du RD7.

Sur le volet logement social, Villejuif affiche un taux (au sens de la loi SRU) de 38,75 % au 1^{er} janvier 2014. En fixant un taux de 25% de logements aidés par un prêt de l'État dans les constructions neuves, comme l'établit la loi ALUR, la municipalité souhaite progressivement sur les dix prochaines années (à la fois en stock et en flux) revenir à un taux d'environ 36% tel qu'il est fixé dans le Programme Local de l'Habitat communautaire. On se reportera également à la réponse apportée au préfet du Val-de-Marne.

1.1.56 Monsieur Patrick Berlier (inscription au registre)

Monsieur Patrick Berlier s'insurge contre la réduction de construction de logements sociaux.

Réponse :

réservé C21 sur le terrain e l'école dit des réservoirs a été maintenu. Le terrain a été acquis par la ville fin 2014 et le concours de maîtrise d'œuvre est lancé. Une partie du financement de l'école sera assurée dans le cadre de projets urbains partenariaux signés avec les promoteurs d'opérations immobilières du secteur au prorata des besoins scolaires générés par cette opération. De même, la ville contribue par le déplacement de l'actuel foyer de travailleurs migrants Adoma à libérer l'emprise foncière nécessaire à la réalisation d'un groupe scolaire dans la ZAC campus Grand Parc. Quant au classement du terrain dit des Monts Cuchets en zone N et UE (se référer à la réponse faite à la ville du Kremlin-Bicêtre), il est effectivement envisagé de réaliser un centre équestre qui contribuera à diversifier l'offre sportive et à accroître la mixité de la pratique sportive, notamment en direction des femmes.

Concernant les règles de stationnement, il faut rappeler que le taux de motorisation à Villejuif est aujourd'hui de 0,70. Les règles qui fixent à 0,85 le nombre minimum de places de stationnement par logement en zone UA et à une place pour 100m² en zone UC, tendent à améliorer la situation actuelle. Nous sommes par ailleurs contraints à la compatibilité avec le PDUIF (se référer au courrier du STIF). Il faut noter encore que cette question ne ressort pas exclusivement des règles du PLU mais aussi d'une politique ambitieuse en matière de réglementation et de contrôle du stationnement sur la voie publique qui n'avait pas été mise en œuvre précédemment. Concernant le nombre de bâtiments remarquables qui a été réduit, il doit être noté que la liste des bâtiments remarquables a fait l'objet d'une relecture complète et qu'il est apparu qu'un certain nombre de bâtiments inscrits au PLU 2013 ne disposaient pas des caractéristiques suffisantes pour être inscrits. C'est notamment le cas dans les emprises des hôpitaux Paul Guiraud et Paul Brousse où il n'est pas concevable que l'ensemble du parc immobilier soit inscrit considérant notamment le besoin de développement et de valorisation immobilière de ces organismes d'utilité publique. L'ambition en matière d'architecture pour la ville se traduira aussi dès 2016 par la mise en œuvre d'une charte architecturale.

Concernant la légalité au regard du PLH, se reporter à la réponse faite au préfet du Val-de-Marne. Concernant l'absence d'emplacement réservé pour la réalisation d'une aire d'accueil, des gens du voyage, se reporter à la réponse faite à Monsieur Lipietz.

1.1.58 Madame Fink –Chauvin Chantal (inscription au registre courrier agrafé au registre)

Madame Fink –Chauvin Chantal réside 4 allée de la Capitainerie des Chasses à Villejuif.

Madame Fink –Chauvin Chantal considère que « la ville doit être gérée dans l'intérêt de ses habitants et non de ceux qui la dirige »

Puis elle constate que le PLU qui devrait être respectueux du tissu pavillonnaire et des formes urbaines est à l'opposé, une densification anarchique et une prolifération des zones UA de grande hauteur.

A son envoi est joint le rapport de présentation du PLU 2013 entre autre, un extrait d'un CM, deux plans de zonage et ses commentaires.

En conclusion : Madame Fink –Chauvin Chantal considère que le projet ne répond pas aux objectifs présentés lors de la révision, il aggrave le quotidien des Villejuifois, il bétonne de façon anarchique, il détruit 10ha de zone pavillonnaire, il ne traite pas

Réponse :

Concernant la proportion de logements sociaux dans la construction neuve de 25%, celui-ci n'est pas contradictoire avec l'objectif de 36% dans le stock, conformément au PLH intercommunal. La conformité des objectifs du PLU avec les objectifs du PLH intercommunal sera reconfirmée dans le rapport de présentation du PLU. Il n'est pas exact d'affirmer que les objectifs du PLU en matière de construction de logements diversifiés ne prennent pas en compte les populations les plus modestes, accroissant ainsi leur précarisation ; le développement d'une offre de logements diversifiés répondant à tous les segments des besoins de parcours résidentiel vise à améliorer l'offre globale de logements sur la commune. Enfin l'accroissement de l'offre sur les dix années à venir (6500 logements nouveaux) rapporté à l'objectif de 25% de logement social dans la construction neuve, accroîtra très sensiblement l'offre de logements sociaux à destination des populations qui peuvent y prétendre.

Madame Munck relève l'importante population d'actifs liés aux professions de santé sur la commune, le besoin de les loger à des prix correspondant à leur niveau de ressources et les projets de développement immobilier qui sont envisagés par les administrations hospitalières, notamment l'hôpital Paul Brousse. Ces projets (hôpital Paul Brousse, Hôpital Paul Guiraud, Institut Gustave Roussy dans la ZAC Campus Grand Parc) devront veiller à prévoir notamment une offre de logements à destination des personnels de santé et dans cette offre une part non négligeable de logements locatifs sociaux.

1.1.61 Madame Catherine Weber-Seban (courrier agrafé au registre)

Madame Catherine Weber-Seban réside 12 rue Raspail à Villejuif .Elle adresse un certain nombre d'observations.

1. Aucun emplacement réservé n'a été ajouté, je vous remercie de confirmer ce point.
2. Huit emplacements réservés ont été supprimés je souhaiterais connaître les motifs exacts de ces suppressions.

Réponse :

Les emplacements réservés de voirie au bénéfice de la ville et du département ont été maintenus pour ce qui relève de la ville. Un grand nombre devra malheureusement être retiré à la suite de la demande du conseil départemental de les supprimer (se reporter à l'avis du conseil départemental du 25 septembre 2015). L'objectif de ces emplacements réservés de voirie était et reste d'aménager les rues, avenues et sentes pour améliorer la circulation des piétons et les cycles.

Parmi les huit emplacements réservés supprimés, certains n'existaient déjà plus au PLU de 2013 comme la rue Auguste Delaune. D'autres ont fait l'objet d'un réexamen qui a montré soit leur inutilité soit leur impossibilité technique à réaliser comme la voie Dalou ou le sentier Rabelais. L'équipement de la rue Marcel Paul ayant été abandonné, il n'est plus opportun de conserver l'ER 47 du précédent PLU, le prolongement de la rue de l'Épi d'Or est lui maintenu contrairement à ce qui est affirmé dans le courrier, l'aire d'accueil des gens du voyage n'est pas maintenue au motif qu'il s'agit d'une compétence exclusive de la CAVB (se reporter sur ce point à la réponse de Monsieur Lipietz). Quant aux emplacements réservés pour la géothermie et la halle des sports, l'objet de l'inscription étant en cours de réalisation, ils n'ont plus lieu d'être.

l'identification d'emplacements réservés. Une étude de programmation d'équipements scolaires a été réalisée en 2015, en tenant compte des projections de populations à l'horizon 2025, et qui a confirmé la nécessité de réaliser au moins deux groupes scolaires au cours de ces échéances dont un dans la ZAC Campus Grand Parc et le deuxième à l'emplacement des réservoirs de la ville de Paris. Une étude similaire sera réalisée en 2016 concernant les équipements sportifs et qui nous permettra de mieux appréhender les besoins en la matière et les moyens qui nous sont donnés pour y répondre.

Le PLU n'indique nulle part que la ville n'a plus l'intention de définir des périmètres d'études ou d'engager une opération d'aménagement concerté. Il ne peut donc pas être dit que la collectivité renonce à tous ses outils de programmation.

Les abords de la RD7 sont très majoritairement bordés par des secteurs classés en zone dense (UA et UAa). Afin de répondre à la réserve de l'État, nous demandant d'accroître la densité le long de l'axe conformément aux prescriptions du SDRIF, il est proposé d'accroître la présence de ces secteurs (se reporte à la réponse faite au préfet). En complément du PLU il est prévu d'engager en 2016 la réalisation d'une charte architecturale qui contribuera à la qualité urbaine de notre ville.

Le triangle compris entre les rues Louis Aragon, Maxime Gorki et l'avenue de Stalingrad est classé en zone UAb pour lequel sont prévues des hauteurs maximales de 31 mètres pour l'habitat et de 35 mètres pour les bureaux. Ces hauteurs maximales devraient permettre la réalisation d'un projet de qualité sachant que qualité urbaine n'est pas synonyme de hauteur.

Trois courriers écrits le 10 novembre 2015, reçus le 15 novembre 2015, soit cinq jours après la clôture de l'enquête : le 10 novembre 2015

Monsieur et Madame Tourne

Monsieur et Madame Tourne, qui résident 8 passage des Réservoirs à Villejuif, adressent (sans date et sans signature), au Commissaire enquêteur, un courrier collectif avec les noms de leurs voisins. Leurs noms et adresses figurent sur une deuxième page mais sans aucune signature.

Dans ce courrier, Monsieur et Madame Tourne s'inquiètent pour le devenir du quartier Pasteur et notamment les projets concernant le passage des Réservoirs où ils habitent. Monsieur et Madame Tourne souhaitent très fortement conserver leur quartier comme zone pavillonnaire.

Le point d'inquiétude : la liaison entre le passage des Réservoirs et la RD7, cette percée leur apparaît comme une cause de désagrément, avec un risque élevé de voir se déplacer les flux routiers. Aujourd'hui cette impasse joue un rôle dissuasif, si le passage est relié à la RD7 ou même aux espaces verts des Réservoirs, cela en ferait un lieu privilégié pour les trafics au plus près du futur complexe scolaire.

Réponse :

Il doit être répondu à monsieur et madame Tourne que le nouveau PLU a amélioré la protection des secteurs pavillonnaires en réduisant l'emprise de la zone UA de manière importante dans le secteur où ils habitent au profit de la zone UC. D'autre part, ils s'inquiètent de la création d'une éventuelle voie nouvelle entre le passage de la RD7 et le passage des réservoirs. Hormis le fait que le PLU n'inscrive aucun emplacement réservé prévoyant la réalisation d'une telle infrastructure, il doit être

sont traduites dans le PADD du PLU de 2013, il est légalement obligatoire de procéder à une révision générale permettant de modifier le contenu et les orientations du PADD.

L'avis de Monsieur Lafon se livre à un long développement concernant les objectifs qui sont affichés dans le PADD et les, moyens réglementaires qui seront mis en œuvre pour y parvenir. Il préjuge que ces objectifs et ces moyens mis en œuvre ne permettront pas à la commune de respecter ses engagements de maintenir la proportion de logement social à un minimum de 36% conformément au PLH intercommunal. En réponse, se reporter à la réponse faite à l'État. Il convient aussi de préciser que le rapport de présentation ré insistera formellement sur la conformité du PLU avec les objectifs du PLH.

Concernant l'habitat social, il n'est pas exact d'affirmer que la compétence en matière de rénovation urbaine relève strictement d'une compétence du PLH. L'article L.110 du code de l'urbanisme dit que chaque collectivité publique est garant, dans le cadre de ses compétences, du patrimoine commun et qu'elles harmonisent dans le respect réciproque de leur autonomie leurs prévisions et décisions de l'utilisation de l'espace. La compétence territoriale revenant à la commune, elle est pleinement partie prenante des décisions qui concernent son avenir et.

Enfin, concernant la suppression du périmètre d'étude « quatre communes », il s'avère que la ville reconnaît ce secteur à fort potentiel de densification rappelé par le SDRIF. En effet, à l'entrée sud de la commune de part et d'autre de l'avenue de Stalingrad ont été dessinées une zone UAb, ayant vocation à accueillir de l'activité tertiaire, et une zone UA avec des hauteurs portées à 18 mètres.

L'analyse de ces observations fait apparaître :

Que la présente enquête publique, ayant pour objet le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villejuif, est apparue conforme aux vœux des citoyens dans la mesure où la très grande majorité des intervenants qui se sont déplacés et présentés l'ont fait à titre individuel, espérant simplement une modification ou un accommodement pour leur projet ou leur propriété.

Ils apparaissent satisfaits des mesures de sauvegarde des quartiers pavillonnaires, et de la limitation des hauteurs des constructions sur tout le territoire et le long de la RD7. Il n'y a eu aucune pétition. Aucune intervention d'une association ou d'un comité de défense.

J'ai donc l'honneur de vous demander de répondre dans votre mémoire en réponse :

A) Aux demandes et questions des Personnes Publiques Associées (PPA).

B) Aux interrogations et demandes individuelles.

C) Aux questions plus générales :

1) Diminution du pourcentage de logements sociaux :

La ville de Villejuif réitère dans son PLU son engagement pris dans le cadre du PLH intercommunal et du CDT Campus, sciences et santé, de respecter un objectif de 36% de logements sociaux. Cet objectif n'est pas contradictoire avec la fixation à 25% de la proportion de logements sociaux dans la construction neuve. Villejuif est aujourd'hui à 38,75%. La projection des différents projets immobiliers (ZAC Campus

secteur situé entre l'allée des fleurs, l'avenue de Stalingrad et la cité Lamartine est classé en zone UAb afin de permettre la réalisation d'une opération de bureaux.

Dans la ZAC Campus Grand Parc ont été instaurées trois zones : la zone UAa à dominante habitat, la zone UEa à dominante d'activités et la zone UEb qui couvre le parc d'activités de l'Épi d'Or. Dans la zone UAa, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 40 mètres et l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. Dans la zone UEa, la hauteur maximale ne doit pas excéder 40 mètres et l'emprise au sol est limitée à 60% de la superficie du terrain. Dans la zone UEb, les hauteurs maximales sont fixées à 23 mètres et l'emprise au sol maximale à 60%.

3) Règles de stationnement aux abords des futures gares du Grand Paris Express.

À moins de 500 mètres des stations de métro existantes ainsi que des stations de tramway et des futures gares du grand Paris Express (Louis Aragon et Gustave Roussy), le projet de PLU en zone UA prévoit comme ailleurs un minimum de 0,85 place par logement, et ce y compris pour les logements financés par un prêt aidé de l'État. En effet, l'arrêté ministériel portant à 0,5 le nombre de place de stationnement pour les logements aidés par un financement de l'État a été abrogé.

Dans les zones UAa et UAb, il est exigé une place de stationnement pour 140 m² de surface de plancher dans la limite d'une place de stationnement par logement. Pour les zones UC, une place de stationnement par logement est exigée. Pour les zones UE, une place de stationnement est exigée. Les règles concernant les cycles non motorisés sont conformes aux préconisations du PDUIF, soit 1,5 m² de locaux couverts par logement.

4) Mesures compensatoires prises pour préserver la superficie du parc régional des Hautes Bruyères et la continuité écologique de la coulée verte.

Lors de l'audition des services de la ville, de ceux de la CAVB et de Sadev94 par la CIPENAF en vue d'un avis sur le PLU, ont été présentées les mesures compensatoires pour préserver la superficie du parc départemental des Hautes-Bruyères : au contact entre l'espace dévolu à la future gare du Grand Paris Express Gustave Roussy et les zones à urbaniser situées le long du chemin militaire et de la Redoute des Hautes Bruyères, un système de compensation avait été établi. Les superficies qui sont réintroduites dans la zone N et qui sont issues des zones UE et AU du PLU de 2013 totalisent 7137 m². Les zones situées dans la zone N au PLU de 2013, et qui sont introduites dans la zone UAa de la ZAC Campus Grand Parc totalisent 2176 m², soit un solde positif de 4961 m² au bénéfice de la zone N (parc départemental des Hautes Bruyères).

A la demande de l'État, et afin de lever la réserve, il est réintroduit une OAP trame verte qui définit et met à jour les continuités écologiques en particulier la continuité entre le parc départemental des Lilas à Vitry et l'ensemble naturel constitué par la vallée de la Bièvre. Cette OAP s'intègre au schéma régional d'Île-De-France et au schéma de cohérence écologique à grande échelle. Elle prend en compte la grande marguerite verte inscrite au SDRIF qui confère à, cet ensemble le statut de parc d'intérêt régional. Il faut noter aussi que la superficie des zones N s'est accrue entre le PLU de 2013 et l'actuel PLU, passant de 27,6 HA à 30,6HA par le classement en zone N d'une partie des terrains des maraichers au sud du parc départemental et d'une partie des terrains dits des Monts-Cuchets au nord de la même ZAC. Il est