

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**COMMUNE DE VILLEJUIF**

Plan Local d'Urbanisme  
prescrit le :

13 juin 2014

Plan Local d'Urbanisme arrêté  
le :

26 juin 2015

Plan Local d'Urbanisme  
approuvé le :

16 décembre 2015



**VILLEJUIF**

**2 - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT DURABLES**







## SOMMAIRE

### PRÉAMBULE 3

## I FACE AU DÉFI DE LA MÉTROPOLE : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ET LE DYNAMISME DE LA VILLE 11

### A. PORTER UN EFFORT SOUTENU A L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET DE RECHERCHE 11

- 1- RÉPONDRE AUX ENJEUX MÉTROPOLITAINS DANS L’AFFIRMATION D’UNE POLARITÉ ATTRACTIVE À L’ÉCHELLE RÉGIONALE
- 2- FAVORISER UN ÉQUILIBRE DANS LE RAPPORT HABITAT/EMPLOI EN FAVEUR DE L’EMPLOI DIVERSIFIÉ ET DE LA MIXITÉ DES FONCTIONS DANS LES QUARTIERS
- 3- DÉVELOPPER L’ACCUEIL D’UN TISSU ÉCONOMIQUE DIVERSIFIÉ

### B. FAVORISER LA DIVERSITÉ ET UNE MIXITÉ SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE PLUS ÉQUILIBRÉE 14

- 1- ASSURER UN PARCOURS RÉSIDENTIEL AU SEIN DE LA COMMUNE
- 2- MAINTENIR L’EFFORT DE CONSTRUCTION
- 3- RÉAFFIRMER LA MIXITÉ SOCIALE ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

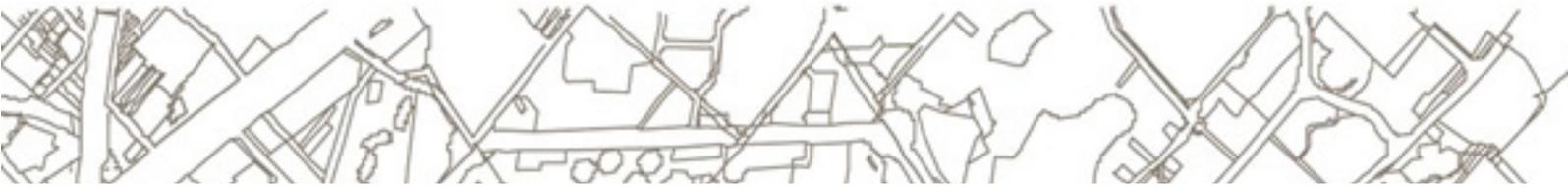
### C. ACCORDER CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET DÉVELOPPEMENT DES ÉQUIPEMENTS 20

- 1 -POURSUIVRE NOTRE EFFORT D’ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES, SPORTIFS ET CULTURELS

## II FAIRE DE VILLEJUIF UNE VILLE DURABLE 23

### A. RECONQUÉRIR L'ESPACE PUBLIC AU BÉNÉFICE DE TOUS 23

- 1- RENFORCER LA PRÉSENCE DE L’ESPACE PUBLIC DANS LA VILLE, ESPACE D’IDENTITÉ ET DE LIEN SOCIAL (EN LIEN AVEC LES COMMERCES, LES ÉQUIPEMENTS, LES ESPACES DE JEUX)
- 2- PRIVILÉGIER UN USAGE PARTAGÉ DE L’ESPACE PUBLIC ET FACILITER LES REPORTS MODAUX ENTRE LES DIFFÉRENTES MOBILITÉS ACTIVES
- 3- RENFORCER LA PERMÉABILITÉ ENTRE QUARTIERS
- 4- REDÉFINIR L’OFFRE DE STATIONNEMENT
- 5- RATIONALISER L’USAGE DE LA VOITURE



**B. POUR UNE ÉNERGIE LOCALE ET ÉCONOME** **26**

1 - VALORISER LES RESSOURCES RENOUVELABLES DU TERRITOIRE

**C. LUTTER CONTRE LES NUISANCES ET LA POLLUTION** **27**

1- FAVORISER UNE QUALITÉ DE VIE EN RÉDUISANT LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES

**D. UN « PLAN VERT » POUR VILLEJUIF** **30**

1- FAVORISER UNE VILLE PLUS VERTE ET UN CADRE DE VIE AMÉLIORÉ

2- ORGANISER LA TRAME VERTE ET LES PARCOURS PERMETTANT UNE CIRCULATION DE LA FAUNE À TRAVERS LA VILLE

3- FAVORISER LA BIODIVERSITÉ URBAINE DANS LES ESPACES VÉGÉTALISÉS



**UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET HARMONIEUX** **34**

**A. PRÉSERVER L'IDENTITÉ DE VILLEJUIF** **34**

1- UNE ÉCRITURE ARCHITECTURALE À LA HAUTEUR DES ENJEUX MÉTROPOLITAINS

2- AMÉLIORER L'IDENTITÉ DE VILLEJUIF EN S'APPUYANT SUR LE PATRIMOINE EXISTANT ET MAÎTRISER L'ÉVOLUTION DES QUARTIERS

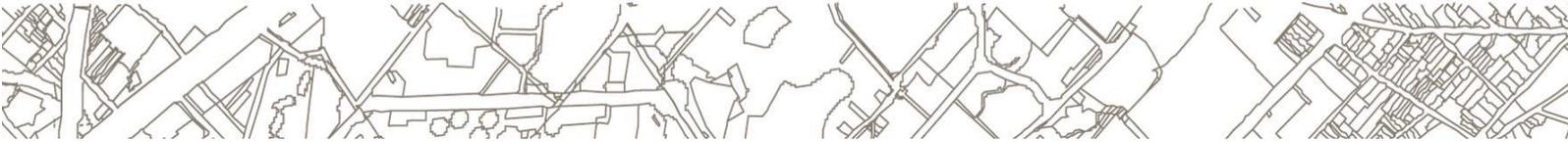
3- CONCILIER DENSITÉ URBAINE ET PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE AGRÉABLE

**B. FAVORISER UNE ARCHITECTURE INNOVANTE ET RESPECTUEUSE DU CADRE DE VIE** **37**

1- DÉVELOPPER LE RAPPORT ENTRE NATURE ET ARCHITECTURE

2- CONCEVOIR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE POUR TOUS

3- SE RÉFÉRER AU CAHIER DE RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE



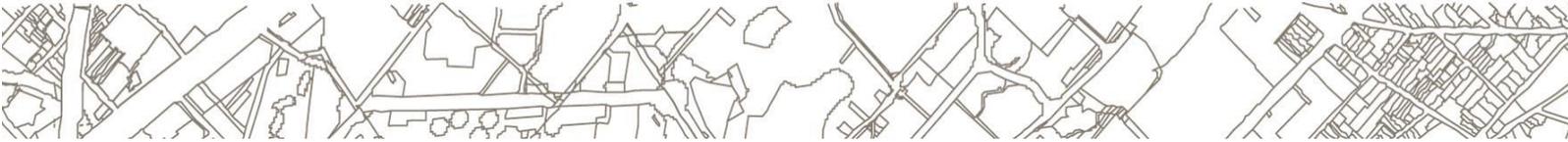
## PRÉAMBULE

Face aux enjeux considérables de la Métropole, Villejuif doit relever le défi. Concerné par trois gares du Grand Paris Express et l'Opération d'Intérêt National Campus Grand Parc, le développement de notre ville s'inscrit dans l'histoire de l'Île-de-France. Il doit impérativement être maîtrisé pour faire de notre ville une ville plus agréable à vivre, plus sûre, plus active et plus dynamique.

C'est le sens du PLU que nous souhaitons mettre en œuvre pour les dix ans à venir et qui sont des années déterminantes pour notre ville.

Cet objectif de maîtrise du développement de notre ville se décline selon plusieurs objectifs thématiques :

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



## UNE AMBITION FORTE EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET D'INSERTION SOCIALE

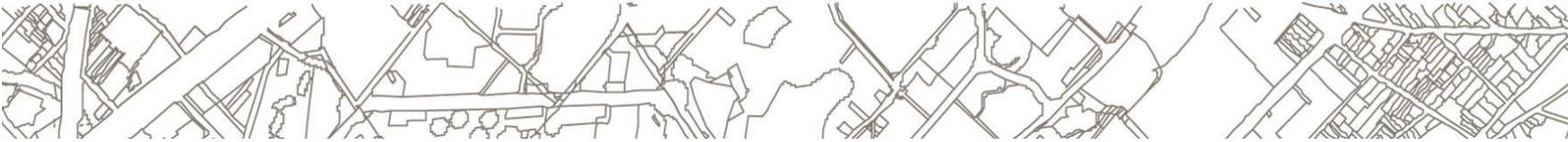
Nos entreprises font la richesse de nos villes. Villejuif a des atouts indéniables : ses hôpitaux, son grand siège social (LCL), ses laboratoires de recherches, ses écoles d'ingénieurs, son réseau important et très précieux de petites et moyennes entreprises. Toutefois, elle est trop marquée par sa fonction résidentielle. Nous souhaitons dynamiser notre développement par l'apport de nouvelles entreprises diversifiées, qui apprécieront à Villejuif son accessibilité, ses transports, son cadre de vie, et amèneront de la richesse et des emplois diversifiés qui nous manquent. Ce développement permettra d'améliorer l'équilibre habitat/emploi de notre ville.

En tout premier lieu, parce que la formation est au cœur de l'attractivité et du développement des compétences d'un territoire, nous souhaitons développer à Villejuif un pôle universitaire, de formation et de recherche dans le domaine de la santé qui s'appuiera sur le cœur du projet Campus Grand Parc autour de Gustave Roussy et sur le réseau existant des formations qualifiantes dispensées dans les hôpitaux.

## UN PROJET ENVIRONNEMENTAL AU BÉNÉFICE DE TOUS

En matière d'espaces verts, nous souhaitons maintenir et développer une importante superficie d'espaces verts de pleine terre plantée et réduire les espaces imperméabilisés et minéralisés afin de contribuer à améliorer le « confort climatique » de notre ville. Ceci passe partout où cela est possible par la protection des espaces naturels, le maintien des îlots paysagers et le développement de la végétalisation dans les projets neufs par un « coefficient de biodiversité » qui incite à végétaliser, notamment sur les toitures terrasses.

Nous pérenniserons la vocation d'espaces jardinés et/ou naturels des jardins familiaux et favoriseront l'ouverture de nouveaux espaces verts publics dans le cadre de partenariats avec les porteurs de projet immobiliers. Nous favoriserons l'ouverture au moins visuelle des



espaces verts privés, notamment les « cœurs d'îlots » en secteurs pavillonnaires.

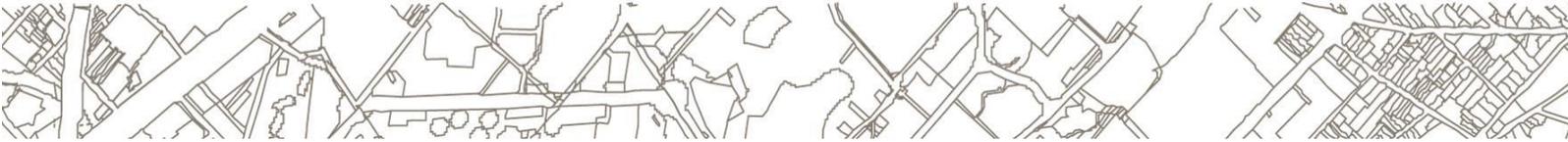
La création d'un nouveau puits de géothermie a ouvert à Villejuif une nouvelle ère en matière d'énergie locale et renouvelable. Encore convient-il de ne pas être dispendieux de cette ressource. Le développement du réseau de distribution de chaleur s'accompagnera, dans les projets de constructions neuves et les réhabilitations du parc ancien, d'une application rigoureuse des normes les plus récentes en matière d'économie d'énergie et d'isolation thermique, voire de la mise en œuvre de projets pilotes, comme les bâtiments à énergie positive. Toutes les autres ressources renouvelables et notamment l'énergie solaire seront favorisées.

La lutte contre les nuisances passera par un traitement à la source pour maîtriser voire éviter, dans le respect du principe de mixité des fonctions, l'installation d'activités polluantes ou bruyantes dans les quartiers résidentiels et par l'application des normes acoustiques volontaristes le long des axes de circulations les plus fréquentés. La construction d'équipements publics scolaires et périscolaires et de logements sera bannie en façade de l'autoroute A6 et ces espaces seront réservés soit aux jardins et aux espaces verts agricoles ou de loisirs, soit à de l'activité économique.

### UN RYTHME DE CONSTRUCTION ET DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MAÎTRISÉ, UNE RÉALISATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ADAPTÉS À L'AUGMENTATION DE LA POPULATION

Tout en s'accordant aux prescriptions supra-communales (le SDRIF, approuvé en décembre 2013, prévoit la construction de 70 000 logements par an), le rythme de construction sera maîtrisé au rythme de la réalisation des équipements et des services nécessaires à l'accroissement de la population, ainsi qu'à leur financement.

L'adéquation entre équipements et constructions neuves sera établie de manière beaucoup plus suivie, en particulier en matière d'école et de petite enfance, en développant la diversité de l'offre de service pour la petite enfance par le recours à l'offre privée et associative.



En matière d'équipements sportifs, pour pallier le sous-équipement chronique de la ville dans toutes les disciplines sportives, des partenariats seront établis dans le cadre de projets mixtes logements/équipements, en vue de la réalisation d'une halle des sports et d'une salle de sport.

Des équipements nouveaux en faveur des arts et de la culture accompagneront la croissance démographique.

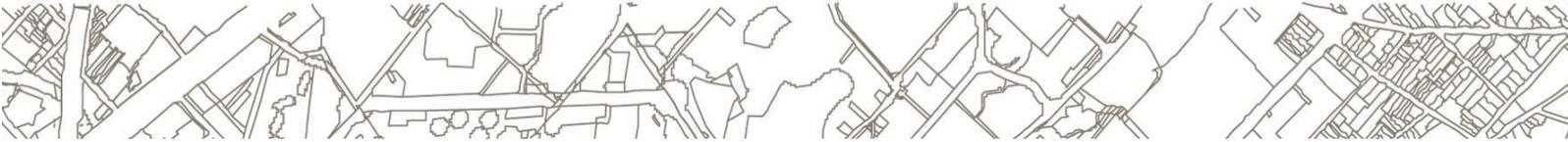
### UNE MIXITÉ DANS L'HABITAT PLUS ÉQUILBRÉE

Parce que l'inégalité entre les quartiers de Villejuif s'est accrue ces dernières années, nous souhaitons diversifier les formes de logements sociaux et fixer la part du Logement Locatif Social au sens de la loi SRU (PLAI, PLUS, PLS) à 25% dans la construction neuve. En parallèle, nous développerons le logement locatif intermédiaire.

Les ZAC, avec leur programmation propre, doivent concourir à l'objectif global de mixité sociale.

Le parc de logement social ancien, trop longtemps laissé à l'abandon, donnera lieu à un important effort de requalification, notamment grâce à l'inscription du quartier Lebon-Lozaitz au Programme National de Renouvellement Urbain 2014-2024. Un effort particulier sera entrepris dans les quartiers où la proportion de logements sociaux est supérieure à 40% pour y introduire de l'accession à la propriété et en particulier de l'accession sociale ou de l'accession à prix maîtrisé. Il s'agit de permettre aux classes moyennes de réinvestir ces quartiers, d'y apporter la diversité qui a disparu et d'offrir aux locataires du parc social la possibilité d'accéder à la propriété en libérant leurs logements pour d'autres familles qui en ont besoin. Il s'agira par ailleurs d'identifier dans les autres quartiers les possibilités de reconstitution de logements sociaux démolis dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

Dans la construction neuve, il sera nécessaire de prévoir des logements adaptés pour les publics spécifiques, en particulier les personnes âgées, les personnes handicapées, les étudiants et les



jeunes actifs, mais aussi des logements familiaux suffisamment grands pour répondre aux besoins des familles nombreuses ou recomposées. Un effort dans ce sens sera demandé aux bailleurs sociaux dans le cadre des réhabilitations.

### LUTTER CONTRE LES MARCHANDS DE SOMMEIL ET L'HABITAT INSALUBRE

Les règles seront révisées afin de proscrire la multiplication de la division de pavillon en plusieurs petits logements par les marchands de sommeil.

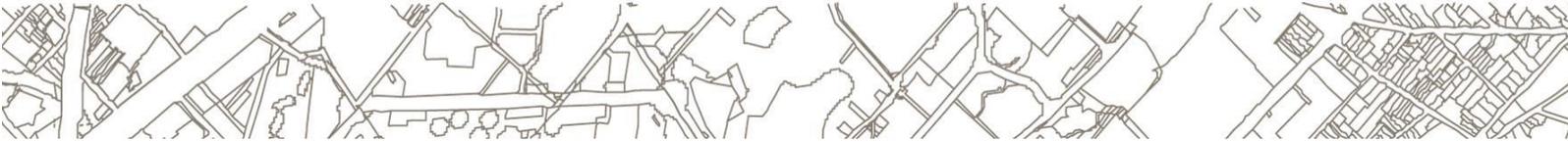
### GARANTIR DES FORMES URBAINES RESPECTUEUSES DE L'ENVIRONNEMENT

Nous voulons promouvoir des formes urbaines à échelle humaine, qui bannissent les trop grandes hauteurs, au sein des quartiers déjà constitués.

La ville entend poursuivre son développement en respectant ce qui constitue son identité et sa diversité, notamment les épannelages modestes et à taille humaine. Dans les secteurs de moyenne densité, les hauteurs de R+4 à R+7 pourront constituer une référence. Les constructions neuves proposeront des formes apaisées et variées, adaptées au contexte urbain de chaque secteur de la ville. Dans les projets d'envergure, Campus Grand Parc, le Pôle Aragon (opération Aragon et triangle RATP), le projet de renouvellement urbain sur les quartiers sud (Programme National de Renouvellement Urbain)..., les immeubles existants (Institut Gustave Roussy, « flutes » des châteaux d'eau, immeubles d'habitation de grande hauteur) ouvriront la possibilité de hauteurs plus marquées dans la construction neuve et dans le respect des transitions urbaines.

Nous voulons aussi que le contact entre les secteurs denses et les secteurs pavillonnaires se fasse dans le respect de ces derniers, tant en matière de distance des bâtiments que de hauteurs des constructions neuves qui devront nécessairement être considérablement réduites.

Pour éviter l'effet « canyon » sur la RD 7, c'est-à-dire qu'elle se retrouve enfermée d'ici à dix ans entre deux murs d'immeubles, pour



valoriser les vues sur Paris et la Vallée de la Seine, nous souhaitons rythmer cet axe de percées visuelles et paysagères. Ces « ouvertures latérales » permettront, en outre, la constitution de façades perpendiculaires à la RD 7 et éviteront la multiplication des pignons aveugles qui défigurent notre environnement.

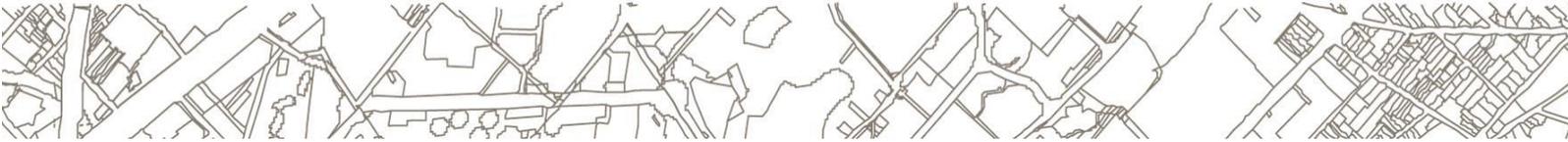
#### ASSURER LE MAINTIEN DU CARACTÈRE PAVILLONNAIRE DES SECTEURS D'HABITAT INDIVIDUEL

Parce que nos quartiers pavillonnaires représentent un atout pour notre ville et ceux qui y vivent, nous souhaitons qu'ils conservent, voir accentuent leur caractère propre : d'importants espaces verts ou de pleine-terre plantés, une faible emprise au sol, une faible hauteur des bâtiments et un retrait par rapport aux voies.

#### REVITALISER ET RENDRE PLUS ATTRACTIF NOTRE CENTRE-VILLE ET DÉVELOPPER LE COMMERCE DE PROXIMITÉ DANS LES QUARTIERS

Le centre-ville de Villejuif a trop longtemps été laissé à l'abandon. Nous sommes résolument déterminés à le revitaliser pour qu'il bénéficie à l'ensemble des Villejuifois. En tout premier lieu, il conviendra d'améliorer son accessibilité pour tous les modes de transports, y compris les véhicules. Ceci passe par un accroissement sensible de l'offre de stationnement et par une amélioration de la qualité des espaces publics, notamment pour les adapter aux personnes à mobilité réduite, aux personnes âgées, aux parents avec poussettes...

Un schéma directeur du centre-ville sera élaboré et guidera notre action pour les dix ans à venir. Il veillera à favoriser le retour de commerces de bouche de qualité en s'appuyant sur le marché Varlin et les petits commerces existants. Une attention particulière sera portée sur la préservation et la mise en valeur du patrimoine, pour favoriser, là encore, le retour de familles dans le centre-ville et proscrire le développement des marchands de sommeil. Un habitat de qualité et respectueux de l'environnement dans les constructions neuves sera de mise, avec des hauteurs comparables à l'existant et des projets qui devront respecter les espaces verts.



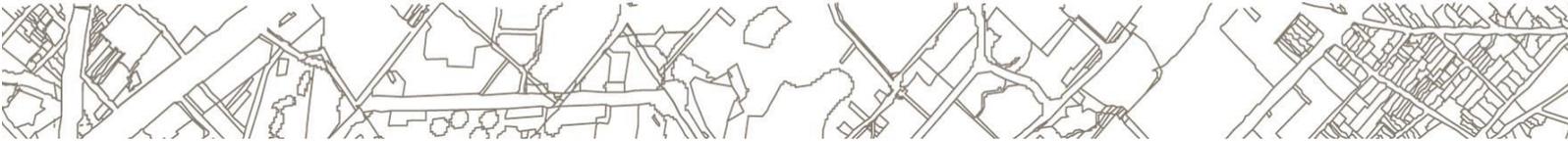
Villejuif va donc connaître des transformations importantes dans les années à venir. Le rôle du PLU est d'orienter et de réguler le développement du territoire dans un sens de maîtrise de la croissance urbaine et démographique pour maintenir et améliorer la qualité du cadre de vie de notre ville. Le PADD n'est pas qu'une simple déclaration d'intention, les règles d'urbanisme doivent être en cohérence avec lui et toute nouvelle construction, d'initiative publique ou privée, devra être conforme à ces règles.

Avec d'autres outils, tels que la charte construction neuve à destination des promoteurs et la charte architecturale, le PADD marque notre volonté de faire aller notre ville de l'avant et de la placer au tout premier plan des grandes villes de la future Métropole.

### PERMETTRE UNE MEILLEURE MOBILITÉ ET UNE MEILLEURE ACCESSIBILITÉ

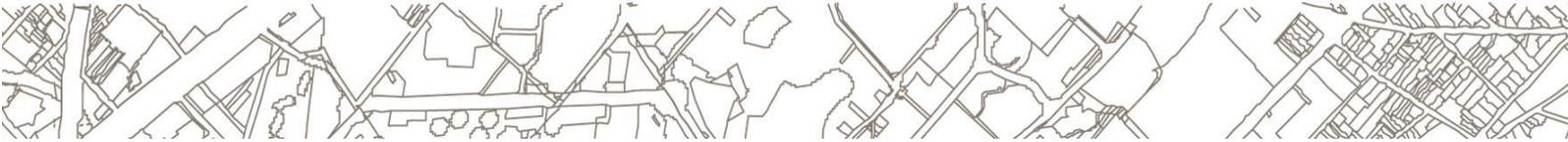
Avec le Grand Paris Express et l'arrivée à Villejuif de trois nouvelles gares des lignes 14 et 15 du métro, ainsi que la mise en service du tramway T7, Villejuif peut gagner le pari de la mobilité active. Notre ville est aujourd'hui trop peu accessible, que ce soit à pied, en vélo, et même en voiture. Le stationnement y fait défaut, y compris les parcs à bicyclette qui sont trop rares et inadaptés. La ville est riche de ses « sentes » qui participent de son identité, mais parcourir la ville à pieds ou en vélo relève encore du parcours du combattant : trop peu de pistes cyclables, d'itinéraires signalés. Quant à l'accessibilité des espaces publics aux personnes à mobilité réduite, elle est presque inexistante.

Rendre la ville à ses habitants, c'est tout d'abord la rendre accessible à tous. Le PLU veillera donc à engager un vaste chantier pour favoriser les transports en commun et les circulations douces. Les élargissements de voirie, notamment sur les routes départementales, seront destinés principalement à améliorer la circulation des autobus, à créer des pistes et itinéraires cyclables, à réaliser des trottoirs plus confortables et accessibles aux personnes à mobilité réduite. L'offre de stationnement sur la voie publique sera identifiée précisément afin d'en améliorer son usage par une



réglementation adéquate qui bannira les voitures « ventouses » et favorisera le stationnement résidentiel. Un schéma des réseaux de circulations douces ou « actives » sera établi, permettant la mise en place d'un jalonnement spécifique et des travaux là où ils sont rendus nécessaires. Des zones de partage, des « zones trente » et des double-sens pour les vélos seront installés sur les principaux axes de circulation afin d'apaiser la circulation automobile et favoriser les déplacements cyclables.

La ville s'engage par ailleurs à respecter les actions du PDUIF (Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France) et du PLD (Plan Local de Déplacements) du Val de Bièvre.



## FACE AU DÉFI DE LA MÉTROPOLE : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ET LE DYNAMISME DE LA VILLE

### A – PORTER UN EFFORT SOUTENU À L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET DE RECHERCHE

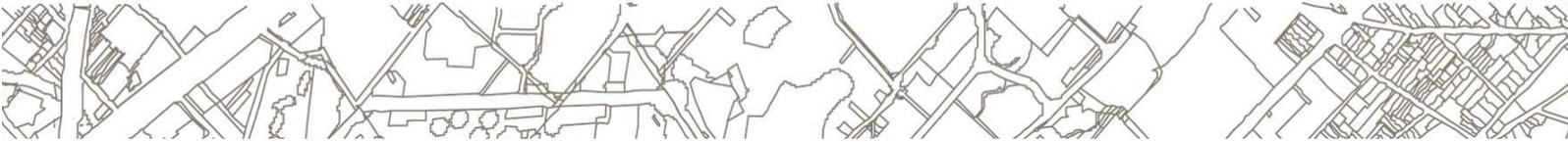
#### RAPPEL DES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC

- Une ville encore très marquée par sa fonction résidentielle.
- Un centre-ville peu attractif, bénéficiant d'une accessibilité limitée.
- Un manque de commerces et services de proximité ressenti par les habitants.
- Une localisation des commerces, services et activités de bureaux essentiellement concentrée sur l'axe de la RD7.
- Un taux de chômage important (14,2% en 2011) et en forte augmentation depuis 2006.
- Un manque d'emplois (-7000 emplois constatés en 2012 dans le rapport actifs/emplois) particulièrement pour les CSP employés et ouvriers.
- Une faible présence d'enseignes commerciales d'importances nationales et d'entreprises de plus de 50 salariés.
- Une tertiarisation rapide de l'économie (évolution de +48% entre 2006 et 2012 contre 46% pour la CAVB).
- Une désindustrialisation de l'économie également plus rapide que celle constatée à l'échelle de la CAVB (-27% entre 2006 et 2012 contre -17%).

#### ORIENTATIONS

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

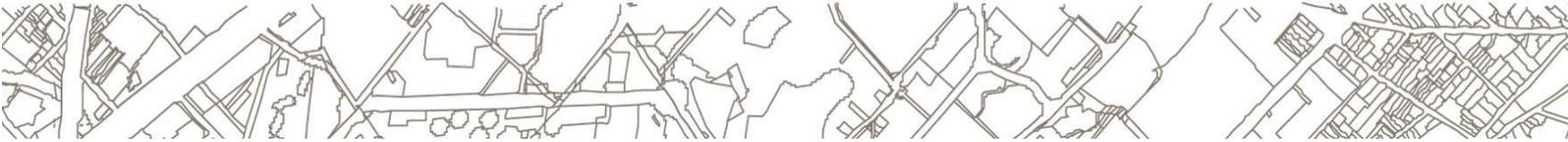
- Construire un pôle d'emploi de la santé d'envergure internationale avec Campus Grand Parc (services hospitaliers, recherche et enseignement, pôle de formation, activités de production liées aux secteurs médicaux).



- Profiter de Campus Grand Parc pour produire environ 2 900 logements et aménager environ 200 000 m<sup>2</sup> d'espaces d'activités, orientés principalement vers la recherche, l'enseignement, la science, la biotechnologie afin de transformer ce pôle en pôle santé d'excellence. Cela permettra ainsi créer de nouvelles centralités au bénéfice des quartiers environnants (Monts-Cuchets, Alexandre Dumas, Hautes-Bruyères, Julian Grimau, Armand Gouret).
- Pérenniser et favoriser la vocation hospitalière, de formation et de recherche (Paul Brousse, Paul Guiraud, EPITA, EFREI, Supbiotech).
- Renforcer le poids économique et l'attractivité de la Ville à l'échelle métropolitaine, avec l'implantation d'activités (laboratoire, tertiaire, recherche), notamment dans les quartiers Pasteur, Aragon, Lebon-Lamartine et Épi d'Or.
- Accompagner l'arrivée des nouvelles stations du Grand Paris Express (GPE) par un développement ambitieux.
- Renforcer l'attractivité du Centre-Ville et des franges de la RD7 grâce à l'opération Aragon qui prévoit notamment l'aménagement d'environ 45 000 m<sup>2</sup> d'espaces d'activités (activités tertiaires et hôtels).

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

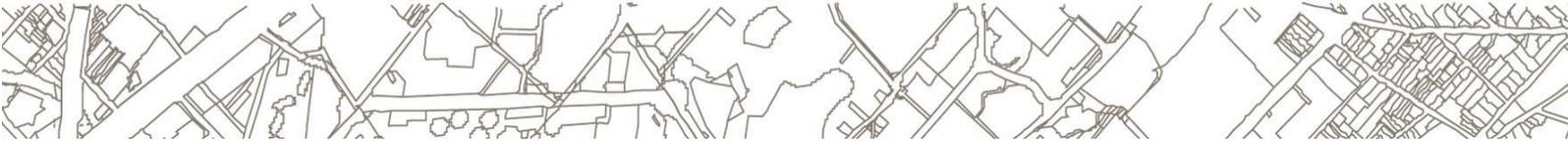
- Développer l'activité tertiaire dans le quartier Pasteur au Nord de la Commune en aménageant 10 000 m<sup>2</sup> d'espaces d'activités comprenant des programmes de constructions respectueux du tissu urbain existant (essentiellement en matière de hauteur du bâti) pour permettre à terme de bénéficier dans ce secteur d'une mixité de fonction habitat/économie.



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

### *3- Développer l'accueil d'un tissu économique diversifié*

- Favoriser l'implantation et le maintien des TPE et PME dans les quartiers, et notamment dans le secteur d'Épi d'Or où une redynamisation de la ZAE sera recherchée. Les petites et moyennes entreprises sont porteuses de mixité des fonctions. Elles font vivre les quartiers où elles sont installées. Elles sont le complément des grands pôles d'emplois.
- Favoriser l'implantation de locaux d'activités de taille moyenne facilitant, notamment la création d'entreprises et permettant d'accueillir de petites entreprises du secteur de la production, de l'artisanat, ou relevant de l'économie sociale et solidaire.
- Accompagner la modernisation de l'artisanat dans tous les quartiers de la ville, en veillant au maintien et à la création



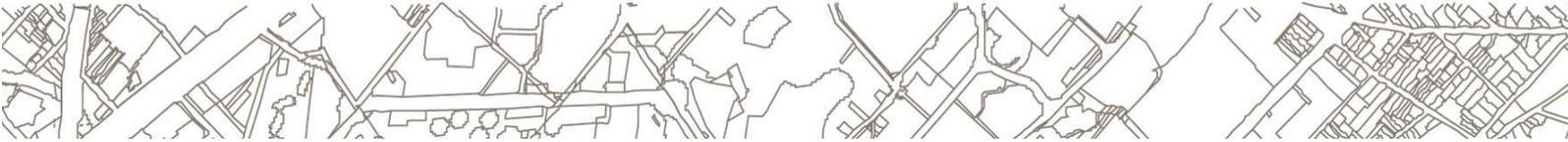
de locaux d'activités à des prix locatifs ou d'acquisition abordables.

- Redynamiser et développer les commerces et services de proximité, très appréciés des habitants, moteur de l'économie résidentielle et source d'emplois de proximité. Le centre-ville est un secteur à redynamiser en priorité notamment en facilitant l'implantation des commerces en rez-de-chaussée des futures opérations de construction.

## B – FAVORISER LA DIVERSITÉ ET UNE MIXITÉ SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE PLUS ÉQUILBRÉE

### RAPPEL DES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC

- Une augmentation forte et continue de la population villejuifoise depuis 1999, après une baisse régulière depuis 1975, portée par des soldes naturel et migratoire positifs (la population totale est de 56 881 habitants au 1er janvier 2012).
- Un indice de jeunesse (part des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans) important et en augmentation depuis 2006.
- Une augmentation de la taille des ménages depuis 2006, après une baisse régulière depuis 1975, en opposition avec l'évolution métropolitaine.
- Une part des cadres et professions intellectuelles supérieures en augmentation, au détriment de celle des ouvriers et employés qui reste cependant supérieure à la part observée dans le département du Val-de-Marne.
- Un revenu moyen inférieur au niveau départemental et régional, présentant des écarts importants entre les différents quartiers de la ville.
- Un nombre de 23 139 résidences principales, dont 38,75% de logements locatifs sociaux (inventaire SRU au 1er janvier 2014).



- Des différences de prix de l'immobilier importantes entre les différents quartiers de la ville, liés notamment à leur accessibilité par les transports en commun.

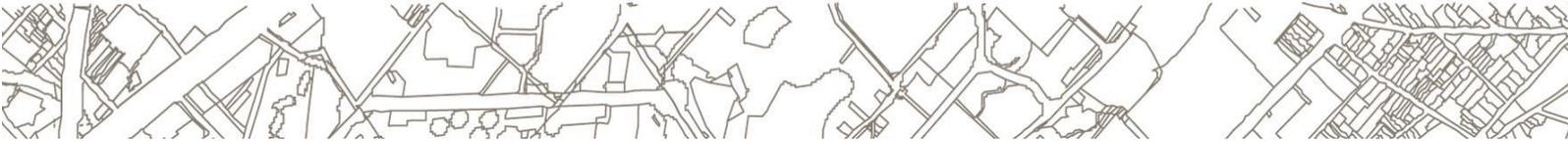
## ORIENTATIONS

### *1- Assurer un parcours résidentiel au sein de la commune*

- Offrir aux jeunes ménages la possibilité d'engager leur parcours résidentiel dans leur ville : accroître l'offre de logements familiaux à destination des primo-accédants dont la tendance est de quitter la commune, en améliorant l'offre en accession à des prix maîtrisés et l'offre locative de qualité et accessible à toutes les catégories d'habitants. Cette programmation diversifiée de logements se répartira globalement entre les nouvelles opérations d'aménagement et les réalisations dans le diffus de la manière suivante :
  - 25% de logements locatifs sociaux au sens de la loi SRU (PLAI, PLUS et PLS),
  - 15% de logements intermédiaires et en accession sociale à la propriété,
  - 60% de logements en accession libre et à prix maîtrisés.

Les ZAC avec leur programmation propre doivent concourir à l'objectif global de mixité sociale.

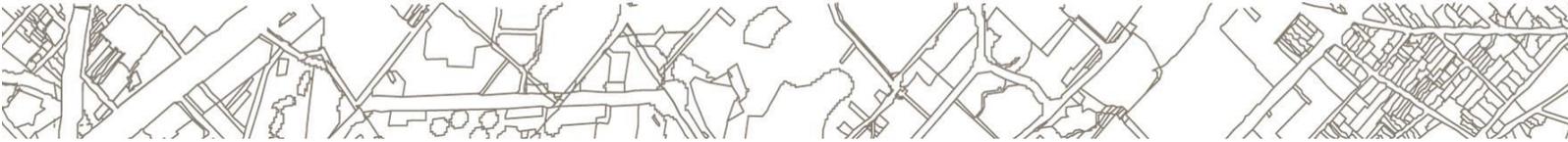
- Favoriser la réalisation de programmes dédiés aux besoins de logements, en direction des populations étudiantes, avec la création d'un « boulevard de l'étudiant », mais aussi des jeunes actifs, des jeunes ménages, des seniors, des personnes handicapées, etc., que ce soit dans le secteur social ou dans le secteur privé (accession ou locatif).
  - Les résidences étudiantes doivent être adaptées à l'offre universitaire du territoire communal, en particulier aux abords de la rue Marcel Paul, l'avenue de la République, au sein de Campus Grand Parc ou à proximité des lieux vivants.



- Le logement dédié pour les personnes âgées devra être adapté à leur degré de dépendance et à leur niveau social.
- Sur la question du handicap, il conviendra que les bailleurs sociaux autorisent le regroupement d'appartements afin que les personnes touchées par le handicap puissent rester chez les personnes qui en ont la charge.
- Assurer un rééquilibrage du parc de logement social en privilégiant l'amélioration de l'existant pour répondre aux besoins des habitants installés, leur offrir un cadre de vie agréable et améliorer le niveau de confort.
- Développer les programmes d'accès sociale à la propriété type PSLA (Prêt Social Location-Accession) et les logements avec des prix maîtrisés pour permettre une meilleure mobilité à l'intérieur du parc social et notamment une possibilité de poursuite du parcours social.
- Mettre en œuvre une charte constructions neuves à destination des promoteurs.
- Fixer un objectif de 25% de logements sociaux (loi SRU) dans les programmes de constructions neuves d'envergure, permettant d'accueillir des populations diversifiées. Ces logements sont nécessaires pour prévenir les phénomènes de sur-occupation et d'habitat indigne ainsi que le phénomène de découpe de pavillons en petits collectifs, type « marchands de sommeil ». Les ZAC avec leur programmation propre doivent concourir à l'objectif global de mixité sociale.

## *2-Maintenir l'effort de construction*

Villejuif entend prendre sa part dans l'effort de construction de logements au sein de la Région Île-de-France. La Loi Grand Paris prévoit la construction de 70 000 nouveaux logements chaque année à répartir sur la Région : 35 000 logements pour assurer le maintien de la population actuelle, 25 000 pour accueillir les nouveaux arrivants et 10 000 pour répondre aux besoins supplémentaires liés au développement économique du Grand Paris. Cet effort doit être



maîtrisé dans la durée et doit notamment répondre aux besoins des familles villejuifoises.

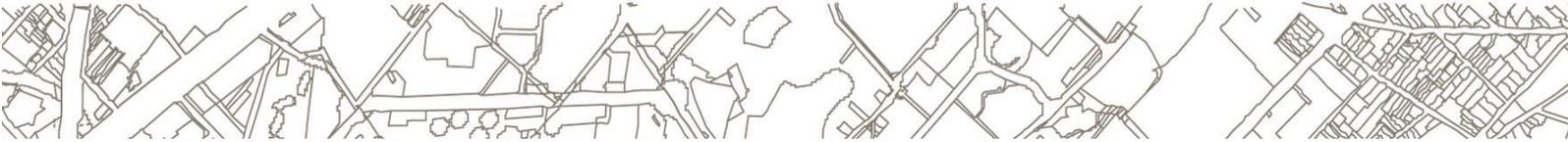
Avec Campus Grand Parc, le pôle Aragon, le PRU Lebon-Lamartine et la construction dans le secteur « diffus » (promotion immobilière sociale ou privée), Villejuif envisage la construction de près de 6 500 nouveaux logements d'ici à dix ans.

Au 1er janvier 2012 (chiffres publiés par l'INSEE au 1er janvier 2015 à partir des enquêtes de recensement sur les cinq dernières années), Villejuif compte une population de 56 881 habitants. Les études réalisées montrent qu'avec un rythme de construction maîtrisé, le chiffre pourra avoisiner les 68 000 habitants à l'horizon des dix ans. La maîtrise de cet effort de construction, en particulier dans les opérations d'urbanisme d'initiative publique, permettra d'accompagner ces constructions, par des équipements nécessaires à la qualité de vie et qui profiteront à l'ensemble des quartiers de Villejuif, en particulier les écoles, les crèches et les équipements sportifs.

La construction sera encadrée par un suivi particulier sous la forme d'une charte « qualité constructions neuves » à l'attention des promoteurs souhaitant construire sur la ville. Cette charte, en vigueur depuis juin 2012, définit une taille minimale de logements favorisant notamment une bonne proportion de logements familiaux (T3, T4 et plus). Cet effort de construction devra répondre notamment au besoin de parcours résidentiel des Villejuifois, en particulier des jeunes ménages et à des prix d'acquisition maîtrisés. Il doit aussi permettre à des ménages aisés de venir s'installer à Villejuif afin de participer à une mixité sociale plus diversifiée.

Une proportion de 25% de logements sociaux (au sens de la loi SRU) diversifiés sera exigée dans les programmes d'une certaine importance et à l'échelle de l'ensemble du programme.

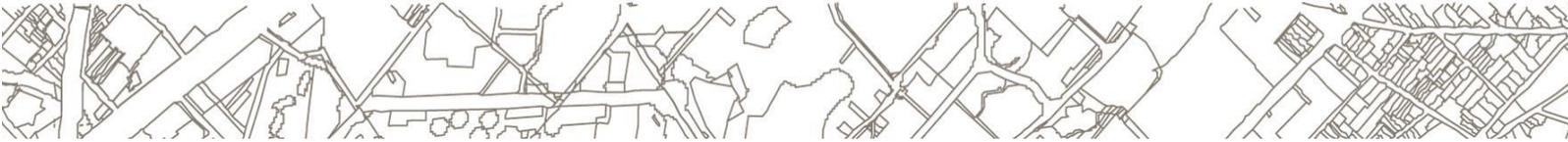
Les ZAC, avec leur programmation propre doivent concourir à l'objectif global de mixité sociale.



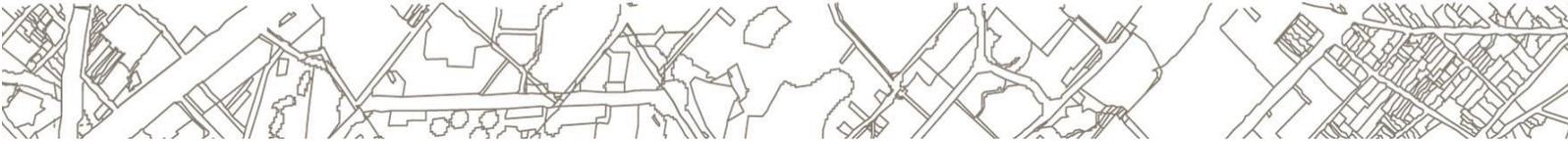
### *3- Réaffirmer la mixité sociale et améliorer le cadre de vie*

Engager un plan pluriannuel de réhabilitation du parc social existant et assurer la promotion de programmes immobiliers, diversifiés, économes en énergie, respectueux de l'environnement et apportant une amélioration réelle de la qualité de l'habitat et du cadre de vie. Le Projet de Renouvellement Urbain engagé prévoit notamment la construction d'environ 400 logements sur le secteur Lebon. De plus, afin d'harmoniser sur l'ensemble de la ville le niveau de gestion et la qualité du cadre de vie dans les quartiers d'habitat social, une charte des bailleurs sera mise en place, comprenant 3 principaux volets : la sécurité, la propreté et le cadre de vie. Des différences ont été constatées entre les bailleurs sur le niveau de gestion global. Cette dynamique et l'engagement des différents bailleurs dans cette charte s'inscrivent en parallèle et en complément de la restructuration des bailleurs, c'est-à-dire de la diminution et de la rationalisation du nombre de bailleurs. L'objectif général est d'avoir un partenariat plus étroit avec les bailleurs afin d'améliorer les conditions de vie dans les quartiers d'habitat social. De plus, cette charte pourrait permettre d'équilibrer le peuplement au sein des immeubles, d'encourager les parcours résidentiels ou encore d'accompagner les plus fragiles.

- Garantir l'accès à une offre de logements diversifiée à toutes les catégories de populations dans les quartiers les plus attractifs (Centre-Ville, Bas Villejuif), par la réalisation d'opérations de qualité. Introduire de la mixité intergénérationnelle et sociale dans toute la ville et notamment dans les quartiers les plus populaires (Quartiers Sud, Hautes-Bruyères...) en favorisant de petites opérations d'accession à la propriété, accessibles aux jeunes ménages Villejuifois, ou en réalisant des opérations de Prêt Social Location-Accession (PSLA).
- Rénover les logements existants et les conditions d'habitat dans le parc social mais aussi dans le parc privé, en transformant les copropriétés dégradées en locatifs intégrés gérés par des bailleurs produisant du logement intermédiaire.



- Lutter contre l'habitat insalubre et les pratiques des marchands de sommeil et améliorer le cadre de vie des quartiers.
- Donner des contraintes de programmes de logements, afin d'assurer une diversité de l'offre de l'habitat, notamment en imposant un taux de 25% de logements sociaux dans les constructions neuves. Les ZAC avec leur programmation propre doivent concourir à l'objectif global de mixité sociale.
- Limiter la hauteur des constructions afin de préserver l'identité des quartiers et permettre une meilleure transition entre habitat collectif et secteurs pavillonnaires.
- Pérenniser le caractère pavillonnaire des quartiers d'habitat individuel. Renforcer la cohérence architecturale des projets urbains individuels et collectifs notamment par le biais d'une charte architecturale.
- Favoriser l'habitat innovant type habitat participatif.
- Atteindre à Villejuif une proportion équilibrée entre logements locatifs sociaux, logements en accession et logements locatifs privés, en veillant à prévenir les phénomènes de sur-occupation dans le logement locatif privé et l'habitat indigne. Le PLU veillera notamment à limiter, dans les programmes neufs, la production de petits logements, facteur de sur-occupation et favoriser au contraire la réalisation de logements plus grands.
- La ville a engagé de longue date un important effort de maîtrise foncière qu'elle entend poursuivre et développer, avec le Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne, le SAF 94, tout d'abord, et la création de périmètres d'étude et de veille foncières, en particulier sur les franges de la RD 7. Cet effort se fera aussi avec l'Établissement Public Foncier de la région Île-de-France, EPFIF, dans le cadre de l'opération Campus Grand Parc, et la création de périmètres de veille et d'intervention foncières.



## C - ACCORDER CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET DÉVELOPPEMENT DES ÉQUIPEMENTS

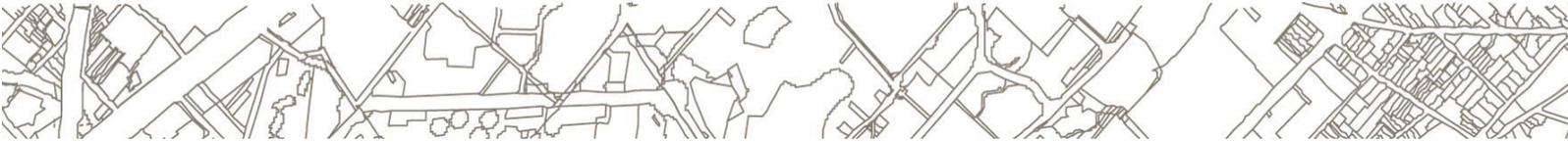
### RAPPEL DES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC

- Une attractivité de la ville liée à la qualité et au nombre d'équipements et services publics répartis dans l'ensemble de la ville, mais un manque d'offre pour les équipements sportifs.
- Une demande récurrente de commerces de proximité et de lieux de convivialité, malgré une offre commerciale en augmentation sur l'ensemble de la ville.
- Un accroissement naturel rapide de la population et un nombre de places en crèches en deçà des référents départementaux, régionaux et nationaux, malgré les efforts déjà réalisés.
- De nombreux lieux d'échelle intercommunale (Pasteur, Aragon, Villejuif 7, centre-ville, etc.) qui subissent les flux routiers et une sur-fréquentation de la voiture.
- Un projet Campus Grand Parc qui devra s'intégrer aux quartiers existants et apporter une nouvelle offre de services à destination de l'ensemble de la ville.

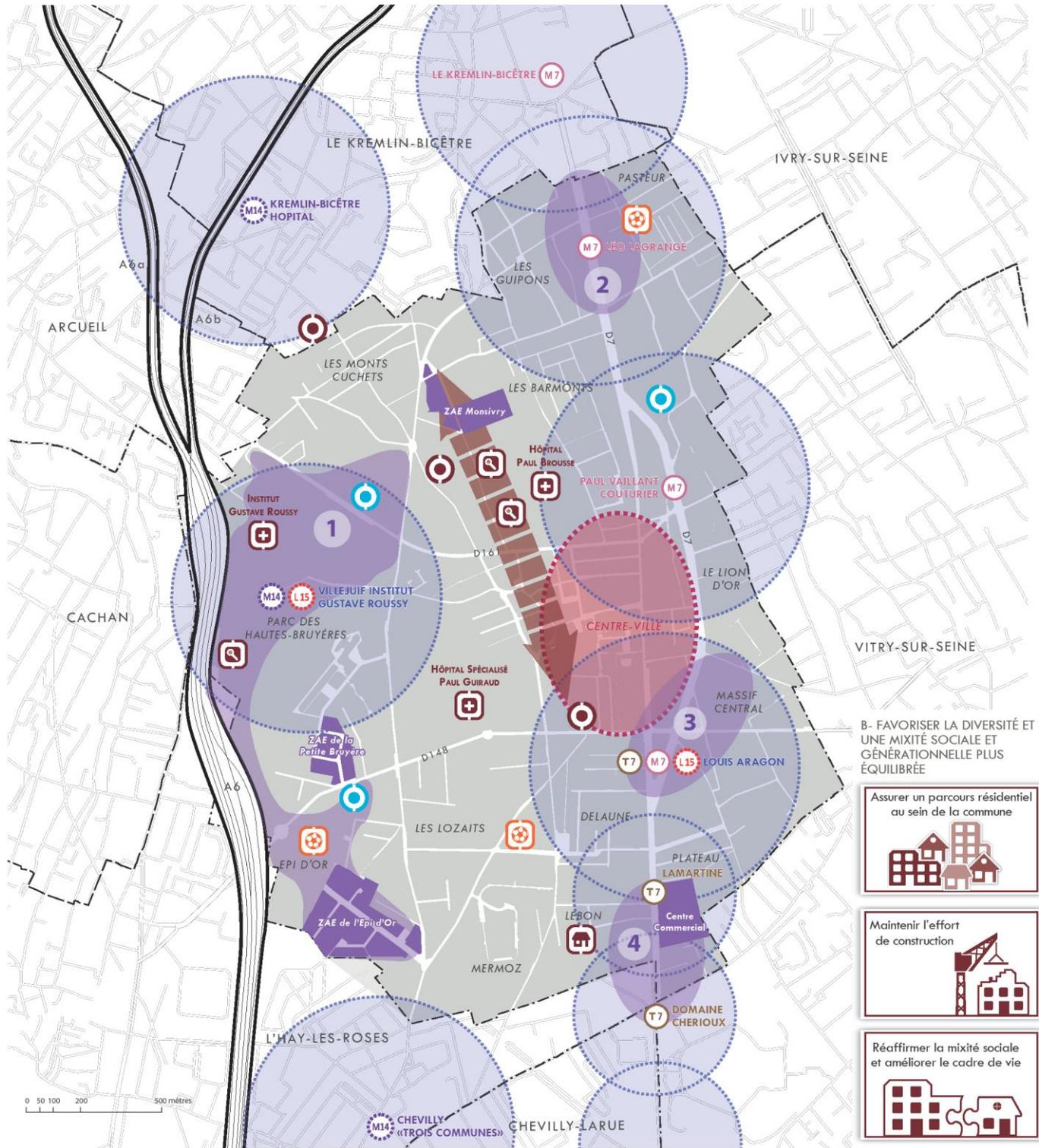
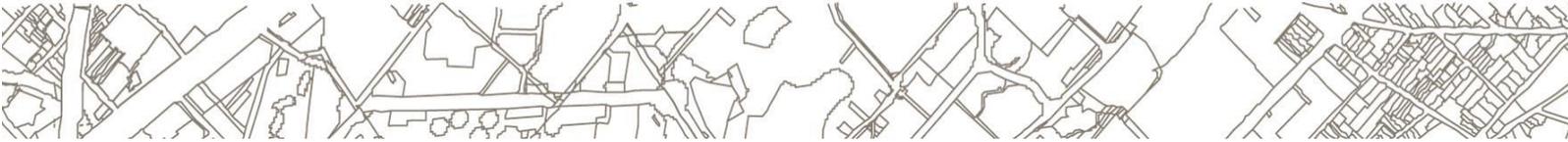
### ORIENTATIONS

#### *Poursuivre notre effort d'équipements scolaires, sportifs et culturels*

- Poursuivre les efforts en matière d'équipements scolaires :
  - Renforcer les capacités d'accueil en classes maternelles et élémentaires par la création de nouveaux groupes scolaires en s'appuyant sur les secteurs de mutations identifiés : secteur de l'Epi d'Or, secteur des Réservoirs, en remplacement du foyer Adoma à Alexandre Dumas, et dans le cadre du projet Campus Grand Parc pour anticiper l'arrivée de la population générée par les futurs projets de logements.



- Diversifier les équipements scolaires de la petite enfance à l'enseignement supérieur en proposant une offre publique et privée.
- Poursuivre les efforts en matière d'équipements sportifs :
  - Améliorer le réseau des équipements sportifs adaptés pour l'accueil des scolaires (maternelles et primaires), afin de pallier leur déficit sur la commune, et en prévision du nombre d'enfants scolarisés qui va augmenter.
  - Favoriser la collaboration avec les acteurs privés pour participer au financement des équipements liés aux sports et aux loisirs, notamment en les accompagnant de projets de construction de logements (mise en place de Projets Urbains Partenariaux).
  - Développer une centralité au carrefour « Youri Gagarine-Karl Marx » autour du stade nautique, du futur complexe sportif, de la place Rodin et ses commerces : construction d'une halle des sports.
  - Travailler à la création d'un Palais des sports et l'implantation de commerces dédiés aux activités sportives.
- Poursuivre les efforts en matière d'équipements culturels :
  - Maintenir et conforter les espaces et équipements publics polyvalents, qui accueillent, au sein de nos quartiers, différentes initiatives des habitants et associations, afin de soutenir et encourager le développement d'initiatives citoyennes, par la création d'une « Maison des citoyens ».
  - Créer une Maison de l'Art et de la Culture ; conforter et renforcer les écoles d'Arts pour accompagner la croissance des besoins en matière d'activités culturelles de nos populations actuelles et à venir.



B- FAVORISER LA DIVERSITÉ ET UNE MIXITÉ SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE PLUS ÉQUILIBRÉE



**ORIENTATIONS : FACE AU DÉFI DE LA MÉTROPOLE : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ET LE DYNAMISME DE LA VILLE**

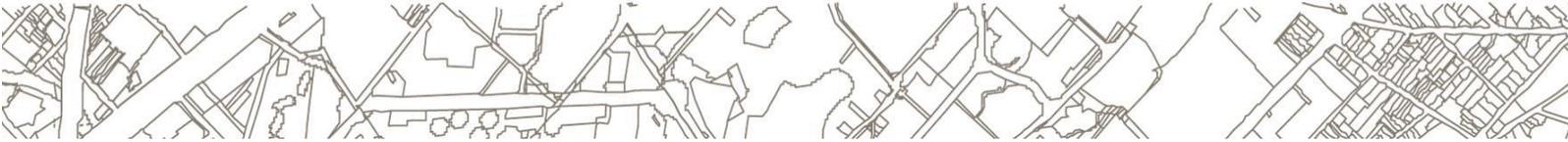
**A- PORTER UN EFFORT SOUTENU À L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET DE RECHERCHE**

- Affirmer la polarité attractive à l'échelle régionale et favoriser un équilibre dans le rapport habitat/emploi
- 1** OIN Campus Grand Parc    **3** Secteur Aragon
- 2** Pasteur III    **4** PRU Lebon-Lamartine-RD7
- Développer l'accueil d'un tissu économique diversifié
- Revitaliser et rendre plus attractif le centre ville

- Pérenniser et favoriser la vocation :
- hospitalière    de formation et recherche
  - Création d'un boulevard de l'étudiant
  - Enseignement secondaire et supérieur, école d'ingénieurs

**C- ACCORDER CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET DÉVELOPPEMENT DES ÉQUIPEMENTS**

- Poursuivre les efforts en matière d'équipement
- scolaire    sportif
  - Création d'une « maison des citoyens »
  - Stations de métro existantes ou projetées
  - Zones de desserte des transports en commun

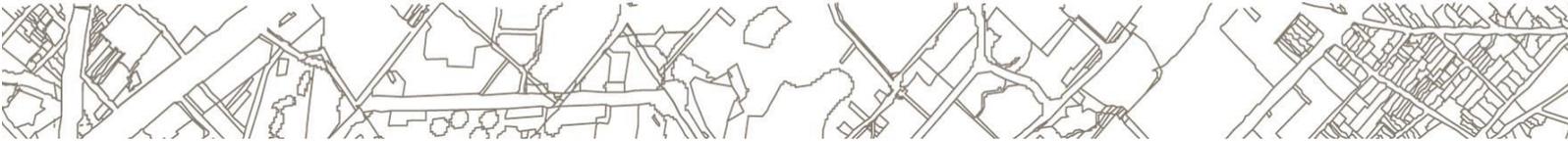


## FAIRE DE VILLEJUIF UNE VILLE DURABLE

### A – RECONQUÉRIR L'ESPACE PUBLIC AU BÉNÉFICE DE TOUS

#### RAPPEL DES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC

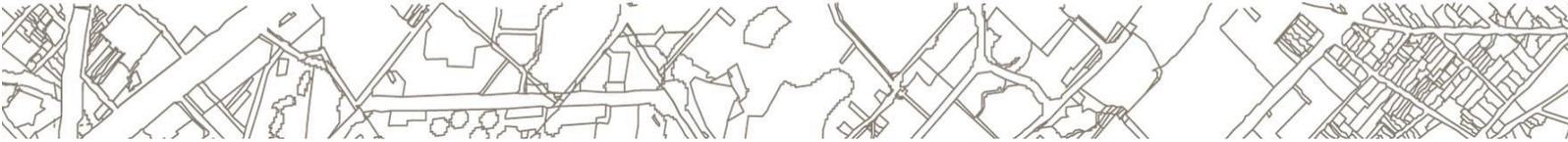
- Des enjeux de liens entre quartiers : une ville morcelée avec de grandes enclaves infranchissables et des coupures routières (RD7).
- Une topographie et des voies peu accueillantes aux piétons, Personnes à Mobilités Réduites (PMR) et cyclistes.
- Des liaisons vers les stations de métro et de tramway peu identifiées.
- La présence de sentes, de jardins des ensembles collectifs peu perceptibles et peu valorisés.
- Des difficultés de stationnement dans la plupart des secteurs de la ville souvent liées à une présence importante de voitures ventouses empêchant les riverains de se garer à proximité de leur logement.
- Un réseau viaire saturé limitant la qualité de service des réseaux d'autobus.
- Des projets de transports en commun qui viennent modifier le plan de déplacement : nouvelles stations du Grand Paris Express : pôle multimodal Aragon, station Institut Gustave Roussy dans Campus Grand Parc et station des Trois Communes.



## ORIENTATIONS

### *1- Renforcer la présence de l'espace public dans la ville, espace d'identité et de lien social (en lien avec les commerces, les équipements, les espaces de jeux)*

- Améliorer la place des espaces publics dans chaque quartier, et dans les nouvelles opérations.
- Rythmer la ville par des repères (architecture, paysage, lieux symboliques ou de forte fréquentation), à l'échelle des quartiers et à l'échelle métropolitaine.
- Retravailler les espaces publics en éliminant les éléments de mobilier urbain inutiles qui se sont accumulés au cours du temps et en introduisant des bancs qui facilitent le déplacement des usagers de la ville :
  - Éliminer certains éléments surnuméraires de mobilier urbain qui freinent et entravent les déplacements des piétons tels que potelets, barrières, bornes.
  - Réintroduire des bancs dans tous les quartiers de la ville permettant aux personnes âgées, aux femmes enceintes ou aux jeunes populations de faire une halte dans leurs déplacements piétonniers.
- Faire des parcours actifs au sein des trames vertes et des corridors écologiques, des lieux de loisirs et de lien social, amenant la population à découvrir des quartiers qu'ils ne fréquentent pas habituellement :
  - Intégrer des parcours sportifs, prenant en compte des nouvelles pratiques sportives, plus autonomes et en plein-air.
  - Utiliser ces parcours actifs afin de mettre en avant le patrimoine végétal et animalier, par des « parcours éducatifs » à destination notamment des enfants.



## *2- Privilégier un usage partagé de l'espace public et faciliter les reports modaux entre les différentes mobilités actives*

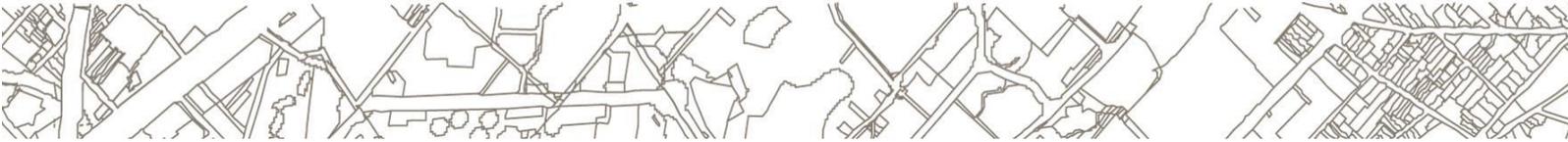
- Requalifier les grands axes structurants (RD7, avenue de la République, axe rue de Chevilly/rue de Verdun, avenue Salvador Allende et Paul Vaillant Couturier, etc..) au bénéfice des transports en commun et des circulations douces (vélos, piétons).
- Tisser un réseau de liaisons douces et vertes dans la ville connectant les différents pôles et assurant un lien avec les agglomérations avoisinantes, en mettant en œuvre le plan vélo de la ville.
- Poursuivre la mise en accessibilité des espaces publics.
- Définir des zones « 30 », des « zones de partage ».
- Renforcer l'offre de stationnements vélos aux abords des pôles de transports.
- Instaurer des « double-sens » cyclables sur les axes en sens interdit pour les voitures.

## *3- Renforcer la perméabilité entre quartiers*

- Ouvrir les grandes emprises et grands îlots urbains.
- Multiplier les sentes urbaines accessibles aux piétons et cyclistes, en profitant des sentes existantes.

## *4- Redéfinir l'offre de stationnement*

- Favoriser le stationnement à l'intérieur des parcelles afin de libérer les espaces publics.
- Regrouper et mutualiser les offres de stationnement.
- Développer une offre de stationnement public suffisante en cœur de ville.



- Rationaliser l'offre de stationnement en fonction de la desserte en transports collectifs et étendre la réglementation à l'ensemble des secteurs de la ville où elle est déficitaire.
- Respecter les prescriptions du PDUIF, sur les dispositions relatives au stationnement des vélos et des véhicules motorisés, et les orientations du PLD du Val de Bièvre.

### *5- Rationaliser l'usage de la voiture*

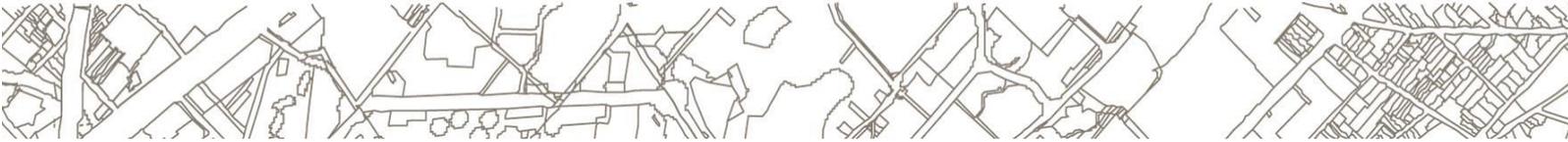
- Poursuivre l'augmentation de l'usage de véhicules propres dans les déplacements professionnels des agents territoriaux (voitures et vélos électriques).
- Poursuivre le développement de l'offre de station Autolib sur le territoire.
- Inciter à la mise en place dans les constructions neuves et les projets de réhabilitation de bornes de recharge pour les véhicules électriques.

## **B – POUR UNE ÉNERGIE LOCALE ET ÉCONOME**

### *Valoriser les ressources renouvelables du territoire*

#### **1 / ÉNERGIE**

- Privilégier l'emploi des énergies renouvelables dans les productions de chauffage, d'eau chaude ou d'électricité : poursuivre le raccordement des bâtiments publics au réseau de chaleur de la géothermie.
- Développer le réseau de géothermie sur la ville pour un accès favorisé aux secteurs très urbanisés et aux secteurs économiques.
- Améliorer les performances énergétiques des bâtiments publics et privés, dans l'ancien comme dans la construction neuve.



- Informer, sensibiliser et encourager le public sur l'emploi de ressources renouvelables.

## 2 / EAU

- Développer en collaboration avec les partenaires territoriaux, la mise en séparatif du réseau d'assainissement.
- Favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle par une limitation des débits de fuite autorisés vers le réseau public en tenant compte des risques liés au sous-sol.
- Favoriser la mise en place de dispositifs alternatifs pour la gestion des eaux pluviales lors d'aménagements urbains accompagnée d'une réduction de l'imperméabilisation des sols.

## C – LUTTER CONTRE LES NUISANCES ET LA POLLUTION

### RAPPEL DES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC

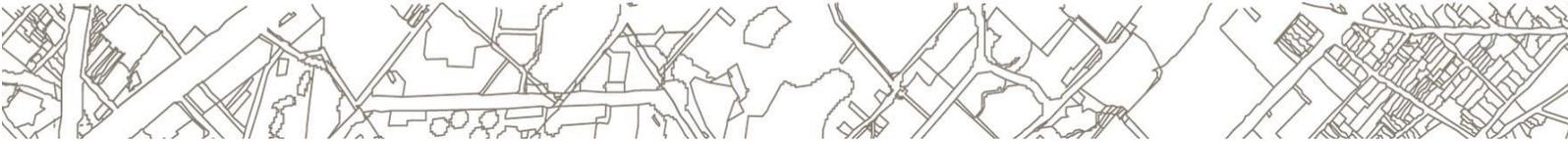
- Des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) principalement générées par les transports et les bâtiments; plus des deux tiers des émissions sont dues aux déplacements de personnes et au secteur résidentiel (63% de la population possède au moins une voiture).
- Un patrimoine bâti de Villejuif caractéristique des logements déperditifs appelés « passoires thermiques ».

### ORIENTATIONS

*Favoriser une qualité de vie en réduisant les pollutions et les nuisances*

#### 1 / ACOUSTIQUE

- Préserver et développer les secteurs de « zones calmes » en mettant en œuvre des actions pour réduire les impacts acoustiques pour les usagers :



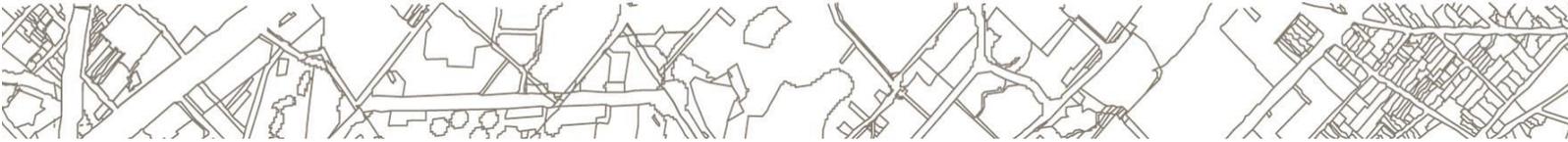
- Assurer l'isolation acoustique des bâtiments, notamment aux abords des axes structurants et à proximité de sources de nuisance ;
- Développer les zones de circulation apaisée ;
- Concevoir des aménagements urbains agissant sur la propagation du bruit aux abords des routes par une végétalisation, des revêtements de chaussée avec performances acoustiques ;
- Intégrer les objectifs du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) dans le développement urbain de la ville.

## 2 / LUMIÈRE

- Travailler avec les partenaires territoriaux pour optimiser les consommations et réduire les émissions liées à l'éclairage public en développant un plan lumière.
- Limiter la consommation d'énergies induites par l'éclairage des bâtiments publics et des domaines privés de la Ville : poursuivre la mise en adéquation des caractéristiques des éclairages intérieurs des bâtiments publics aux besoins réels par la mise en place de systèmes performants et confortables pour les usagers.
- Sensibiliser les entreprises et les commerces à la réduction de la pollution lumineuse et réglementer les enseignes lumineuses de grande taille.

## 3 / RISQUES NATURELS

- Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels lors des choix d'urbanisation en respectant les documents réglementaires existants et en s'assurant que les études nécessaires à l'identification du risque de mouvement de terrain soit menées (par le pétitionnaire) au préalable de toute nouvelle construction dans les zones d'anciennes



carrières, et les zones soumises au retrait gonflement des argiles.

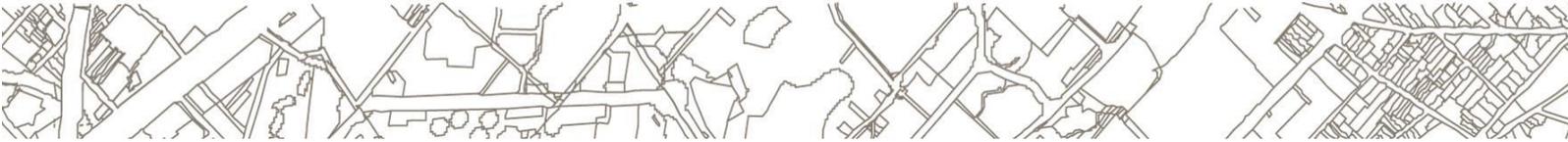
- Informer et sensibiliser les habitants sur les risques.

#### 4 / DÉCHETS

- Optimiser, en collaboration avec les partenaires du territoire, la collecte sélective des déchets et réduire les dépôts sauvages :
  - Renforcer la collecte mobile des biodéchets, encombrants, déchets toxiques.
  - Améliorer les performances de tri sélectif et le mode de collecte des déchets par le renforcement des bornes d'apport volontaire.
  - Sensibiliser et mieux informer la population.
- Favoriser et inciter la mise en place de locaux de déchets accessibles et salubres dans les nouveaux projets de constructions et lors de tout projet de réhabilitation ou résidentialisation, pour éviter le stockage des conteneurs sur la voie publique.
- Mettre en place des toilettes publiques gratuites afin d'améliorer la propreté et l'hygiène des espaces publics majeurs de la ville.

#### 5 / POLLUTION DE L'ATMOSPHÈRE

- Une « bande de vigilance » en façade de l'autoroute A6 sera instaurée afin de ne pas autoriser la construction d'équipements publics scolaires, périscolaires et de logements et, ce, suivant les préconisations du plan de protection de l'atmosphère de la Région Ile-de-France.



## D – UN « PLAN VERT » POUR VILLEJUIF

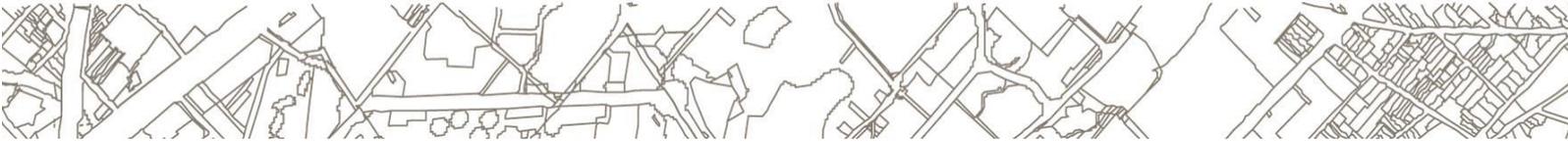
### RAPPEL DES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC

- Un sol en raréfaction par son artificialisation permanente : peu de foncier libre, des espaces verts publics en nombre insuffisants, un espace important dédié à la voiture, notamment en stationnement sur le domaine public.
- Un système de collecte des eaux saturé par temps de pluie, et une obligation de limiter les débits et de préserver le milieu naturel.
- Un nombre d'espaces verts publics communaux faible, et des squares de petite surface.
- Une nature pauvre en biodiversité en dehors du Parc des Hautes Bruyères.
- La présence d'un paysage remarquable dont il faut tirer parti.

### ORIENTATIONS

#### *1- Favoriser une ville plus verte et un cadre de vie amélioré*

- Valoriser les espaces existants (parcs, squares, jardins familiaux...) par le biais d'un zonage ou classement de protection.
- Développer des espaces verts de proximité de qualité dans les projets d'aménagement urbain, y compris dans le centre-ville.
- Favoriser la qualité des paysages et des espaces à vivre dans les projets de construction et de renouvellement urbain par un renforcement et une diversification de la végétation.
- Ouvrir les espaces verts tant privés que publics sur la ville en améliorant la perméabilité des quartiers et en valorisant les percées visuelles vers les cœurs d'îlots.



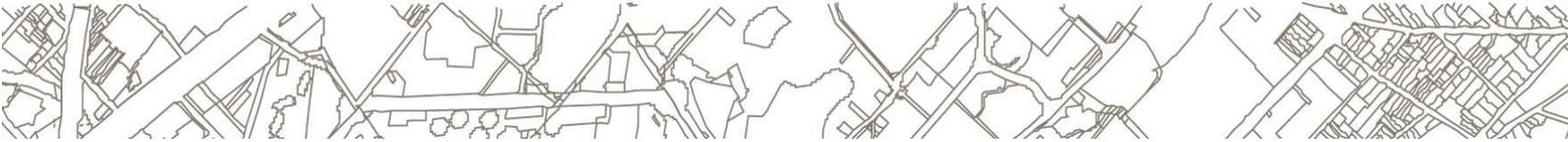
- Pérenniser la vocation d'espaces jardinés et/ou naturels des jardins familiaux et œuvrer en faveur de leur ouverture vers l'extérieur dans un but pédagogique.
- Réduire les phénomènes d'îlot de chaleur urbaine :
  - Augmenter la présence de l'eau sur la ville ;
  - Développer la végétalisation sur l'ensemble de la ville et mettre en œuvre un coefficient de biodiversité induisant la nécessité de végétaliser au maximum la parcelle et notamment la construction ;
  - Favoriser la réflexion sur l'albédo<sup>1</sup> dans les aménagements d'espaces publics. Favoriser la réflexion sur le pouvoir réfléchissant du rayonnement solaire (albédo) des revêtements, façades en cohérence avec le confort thermique dans les constructions et les aménagements d'espaces publics.

## *2- Organiser la trame verte et les parcours permettant une circulation de la faune à travers la ville*

- Végétaliser les axes de circulation structurants.
- Réduire la fragmentation des continuités écologiques en développant des liaisons actives paysagères et plantées au travers de la ville.
- Favoriser et préserver les continuités écologiques entre les grandes entités paysagères de la ville en étendant la coulée verte Bièvre-Lilas, notamment au sud du projet Campus Grand Parc, le long de l'autoroute vers le quartier Épi d'Or.

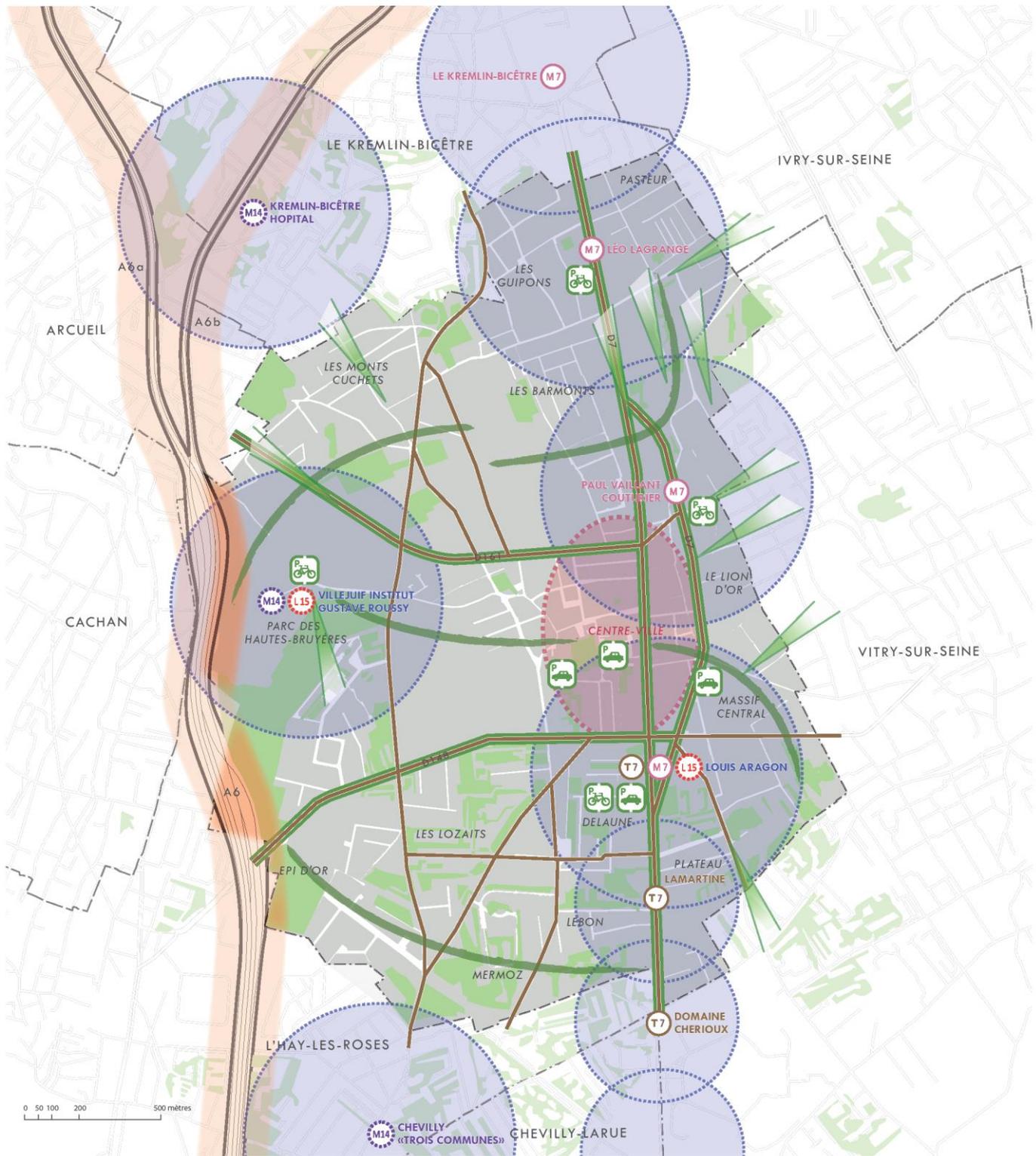
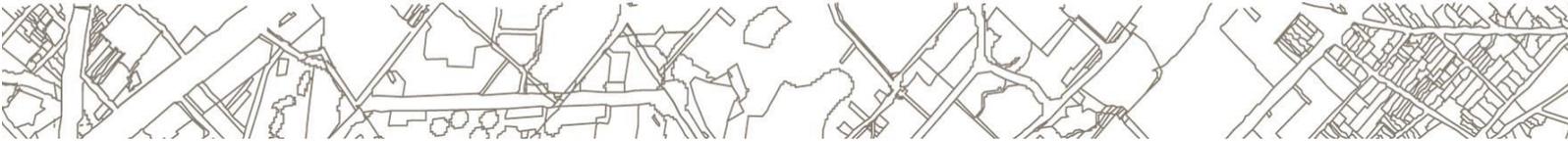
---

<sup>1</sup> *L'albédo est une valeur physique qui permet de connaître la quantité de lumière solaire incidente réfléchiée par une surface.*



### *3- Favoriser la biodiversité urbaine dans les espaces végétalisés*

- Favoriser une diversité des structures de végétation (herbacées, haies et arbres) dans les espaces verts publics et privés du tissu urbain, et privilégier les espèces végétales indigènes, par réglementation ou recommandations.
- Préserver les arbres remarquables dans tous les quartiers de la ville par un classement approprié.
- Développer une gestion différenciée des espaces publics de la ville et mettre en place des objectifs « zéro phyto ».



**ORIENTATIONS : FAIRE DE VILLEJUIF UNE VILLE DURABLE**

**A- RECONQUÉRIR L'ESPACE PUBLIC AU BÉNÉFICE DE TOUS**

- Requalifier les grands axes au profit des transports en commun et des circulations douces
- Grand axe de circulation douce et continuité écologique
- Rendre le centre ville plus accessible aux véhicules propres

**Redéfinir l'offre de stationnement :**

- parking voiture
- garage à vélo

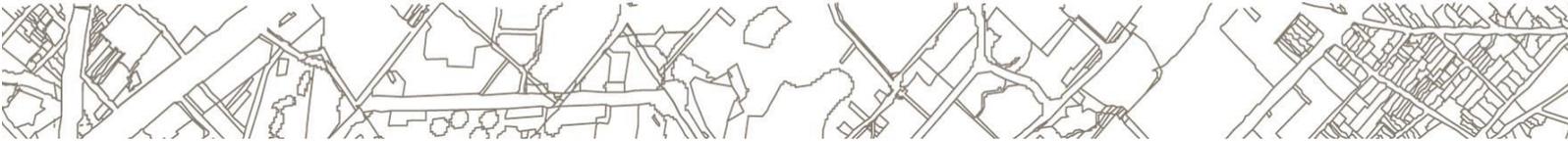
**B- LUTTER CONTRE LES NUISANCES ET LA POLLUTION**

- Bande de vigilance pour la protection contre les nuisances sonores et la pollution, le long de l'autoroute A6

**C- UN « PLAN VERT » POUR VILLEJUIF**

- Valoriser les espaces verts existants
- Végétaliser les axes de circulation structurants
- Préserver les cônes de vues, perspectives

- Stations de métro existantes ou projetées
- Zones de desserte des transports en commun



## UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET HARMONIEUX

### A – PRÉSERVER L'IDENTITÉ DE VILLEJUIF

#### RAPPEL DES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC

##### Patrimoine

- Une diversité architecturale qui marque l'identité de Villejuif, en termes de hauteur, d'implantation du bâti dans la parcelle, d'ouverture des îlots...
- Une ville constituée aux densités observées déjà importantes mais conservant un certain potentiel d'évolution.
- Une qualité architecturale qui traverse les époques : église du 15<sup>ème</sup> siècle, Pyramide de Cassini, 18<sup>ème</sup> siècle, architecture bourgeoise et rurale 19<sup>ème</sup> siècle, Redoute des Hautes Bruyères, réalisations de Lurçat début 20<sup>ème</sup>.
- Une politique de création architecturale qui vise à l'innovation (collège Karl Marx, stade nautique Youri Gagarine, écoles Lurçat...).

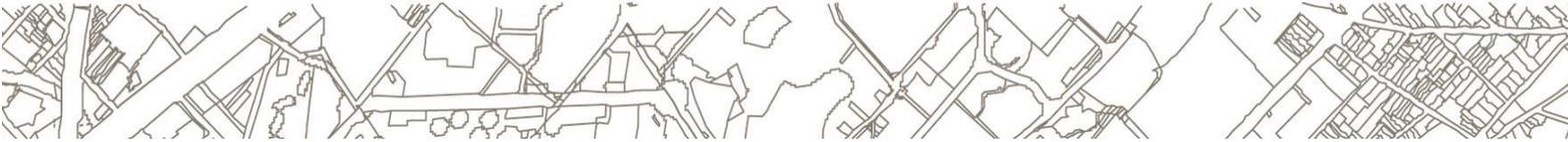
##### Paysage

- Des points de vue en belvédère sur Paris, la Seine et la Bièvre mettant en valeur le patrimoine topographique et paysager.

#### ORIENTATIONS

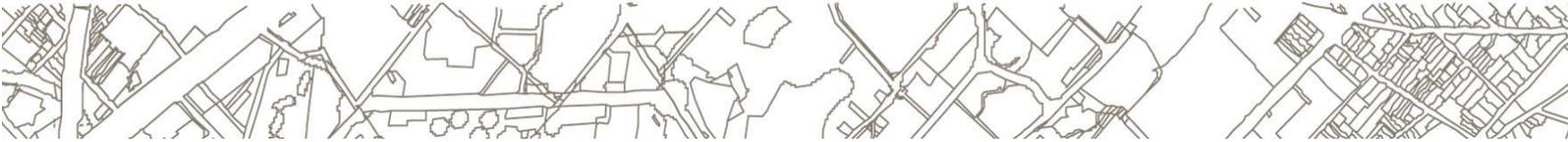
##### *1- Une écriture architecturale à la hauteur des enjeux métropolitains*

- Promouvoir des architectures de haute qualité répondant aux enjeux contemporains en matière d'innovation, d'adaptabilité et de flexibilité des usages et de respect de l'environnement sur les secteurs d'enjeux majeurs, en particulier les secteurs de grands projets de Campus Grand Parc et du Pôle Aragon.



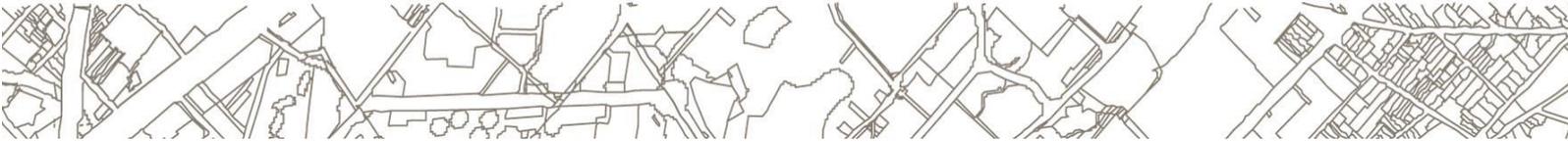
## *2- Améliorer l'identité de Villejuif en s'appuyant sur le patrimoine existant et maîtriser l'évolution des quartiers*

- Conserver la diversité des quartiers composés de secteurs pavillonnaires, de grands ensembles, de tissus « faubouriens », facteur de mixité sociale, tout en permettant de répondre aux enjeux d'évolution des tissus. Les évolutions à venir doivent être encadrées et maîtrisées, afin de concilier la protection de l'environnement et du paysage, un développement mesuré qui permettra également de renforcer la diversité des fonctions (offre en services de proximité, équipements) (...).
- La valorisation du patrimoine de la ville et son appropriation par les habitants passe par la mise en place d'un inventaire local et son évolution dans le temps. Cet inventaire du « petit patrimoine » privilégie toutes les époques de construction, y compris les plus récentes et le patrimoine industriel, sans forcément se traduire par une protection stricte. Cet inventaire figure en annexe du PLU et s'ajoute aux mesures de protection des périmètres des bâtiments inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Cet inventaire permet de viser des immeubles qui peuvent être conservés dans le cadre des opérations nouvelles. Une cohérence sera recherchée avec les règles du PLU afin de garder le caractère et l'identité de certains quartiers en particulier le centre-ville.
- Préserver le patrimoine paysager en protégeant et en mettant en valeur : les espaces et les arbres remarquables, les points de vue remarquables et les cœurs d'îlots verts.



### *3- Concilier densité urbaine et préservation du cadre de vie agréable*

- Favoriser la diversité de l'habitat en privilégiant selon les quartiers les formes urbaines à échelle humaine de type individuel dense, en bande, logements intermédiaires et immeubles à hauteur modérée. Des émergences pourront s'inscrire dans des projets d'envergure notamment à proximité des stations de transports en commun.
- Promouvoir une densité maîtrisée, une urbanisation non consommatrice d'espace et intégrant des principes de collectivité (par exemple la mutualisation des parkings lorsque l'offre ne présente pas de carence), dans les secteurs de mutations comme dans le «diffus». Villejuif est une commune dense de l'agglomération parisienne. L'urbanisation du territoire communal est aujourd'hui presque totale et son développement est porté par le renouvellement urbain et la densification des tissus existants. La consommation d'espaces agricoles ou naturels pour le développement de la commune est donc très faible. Les objectifs chiffrés de consommation de ces espaces se résument ainsi à l'aménagement de la ZAC Campus Grand Parc, consommant environ 5 hectares de terrains actuellement non urbanisés. Ces terrains sont actuellement composés d'une partie du Parc des Bruyères, de friches et de quelques parcelles liées à une exploitation horticole.
- Construire dans les ensembles collectifs une architecture de qualité et harmonieuse, respectant le bâti existant, préservant la qualité des espaces extérieurs, les vues par l'application de prospectifs préservant l'intimité des logements, favorisant les ruptures d'échelle, etc.
- Préserver les secteurs pavillonnaires et prendre en compte la transition urbaine entre les immeubles et les pavillons depuis les grands axes. Assurer le respect du caractère pavillonnaire de ces quartiers (volumes, espaces verts, faible emprise au sol, biodiversité...). Maintenir des cœurs d'îlots verts et la perception des jardins privés depuis l'espace public et



rechercher leur ouverture visuelle par la création de nouvelles sentes.

- Prendre en compte les Îlots de Chaleur Urbains<sup>2</sup> (ICU) dans les formes urbaines. Éviter les effets canyon. Penser les formes urbaines dans un objectif de limitation du phénomène d'îlot de chaleur urbaine qui traduit un écart de température entre les zones plus ou moins urbanisées.

## B – FAVORISER UNE ARCHITECTURE INNOVANTE ET RESPECTUEUSE DU CADRE DE VIE

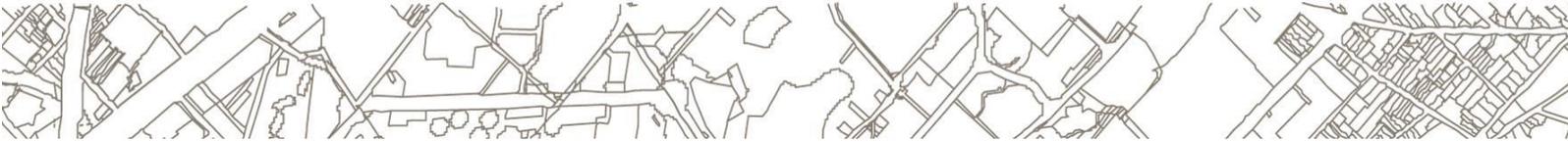
### ORIENTATIONS

#### *1- Développer le rapport entre nature et architecture*

- Recourir aux projets d'architecture innovants, notamment en matière d'utilisation de matériaux durables et d'intégration d'énergies renouvelables.
- Privilégier dans les projets urbains la notion de paysage, en valorisant les rapports entre architecture et nature, pour les logements mais également les pôles d'activité...
- Faire de l'exemplarité environnementale le maître-mot des nouvelles opérations de construction et des aménagements publics, en faisant notamment usage du coefficient de biodiversité.
- Favoriser le développement d'une architecture bioclimatique permettant de respecter l'environnement et de réduire les charges.
- Protéger les vues lointaines et maintenir les horizons dégagés à travers des cônes de vues.

---

<sup>2</sup> Les ICU sont des élévations localisées des températures, particulièrement des températures maximales diurnes et nocturnes, enregistrées en milieu urbain par rapport aux zones rurales ou forestières voisines ou par rapport aux températures moyennes régionales



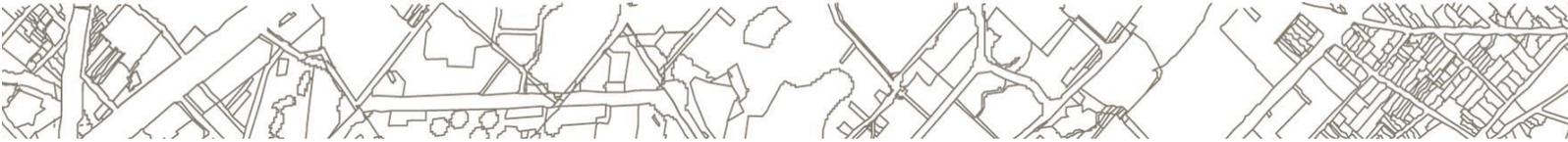
- Mettre en valeur le relief par le repérage d'espaces dégagés, de contraintes sur les hauteurs.
- Mettre en valeur les jardins privés et collectifs qui constituent une grande richesse pour la ville qui doit être davantage révélée depuis l'espace public. Certains de ces jardins doivent rester traversants, (jardins des collectifs) voire devenir publics.
- Favoriser le paysage de proximité par la création d'espaces publics de quartier en accompagnement des nouvelles opérations d'urbanisme.

## *2- Concevoir le développement durable pour tous*

- Préconiser le développement d'une architecture tenant compte des nuisances et pollutions :
  - Lutter contre les nuisances sonores à travers une réflexion sur la disposition des logements et l'orientation des pièces, l'isolation phonique, etc.
  - Améliorer la qualité de l'air des habitations en préconisant des matériaux peu émissifs lors des constructions et rénovations.
- Réduire la consommation d'eau potable dans les équipements publics. Mettre en œuvre des systèmes hydro économes.
  - Favoriser la récupération et réutilisation des eaux de pluie dans les nouveaux équipements.
- Favoriser la valorisation et la réutilisation des matériaux de déconstruction ainsi que l'utilisation de matériaux biosourcés<sup>3</sup> issus de ressources renouvelables, lors des travaux d'aménagement, de constructions neuves et lors des réhabilitations.

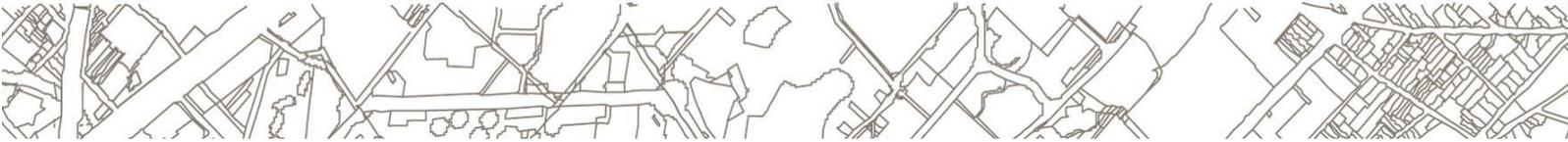
---

<sup>3</sup> *Les matériaux biosourcés sont des matériaux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale.*



### *3- Se référer au cahier de recommandations environnementales de la CAVB*

À l'intention de tous ceux qui veulent faire des travaux (neufs ou réhabilitation) et gérer plus écologiquement leurs espaces de vie, pour soutenir : les économies d'énergie et d'eau, la préservation de la ressource-sol, la limitation de la voiture, une végétalisation plus écologique.



**ORIENTATIONS : UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET HARMONIEUX**

A- PRÉSERVER L'IDENTITÉ DE VILLEJUIF

B- FAVORISER UNE ARCHITECTURE INNOVANTE ET RESPECTUEUSE DU CADRE DE VIE



-  Projet d'architecture innovante à promouvoir
-  Zone de projets urbains
-  Projet de renouvellement urbain
-  Lien entre quartier pavillonnaire et zone de construction

-  Mettre en valeur les jardins privés et collectifs ainsi que les espaces publics
-  Préserver les cônes de vues, perspectives

-  Stations de métro existantes ou projetées
-  Zones de desserte des transports en commun