



VILLEJUIF

Secteur Lebon Lamartine

EPT Grand-Orly Seine Bièvre

Dossier de déclaration de projet au titre du Code de
l'Environnement (article L. 126-1) emportant mise en
Compatibilité du PLU

NOTE DE PRESENTATION

Juin 2024

1



Table des matières

PRÉAMBULE 3

Objet du dossier 3

Procédure de mise en compatibilité avec le PLU..... 3

1. INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET 5

Contexte 5

Présentation générale du projet..... 7

Motivation de la déclaration de projet 12

2. MODIFICATIONS PRESCRITES.....16

Les principes retenus 16

Les évolutions des documents graphiques 16

Les évolutions du règlement 16

3. ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS CADRES20

4. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU.....27

Préambule

Objet du dossier

Le présent dossier de mise en compatibilité porte sur la prise en compte du projet de renouvellement urbain du secteur Lebon Lamartine par le Plan Local d'Urbanisme de Villejuif.

Le secteur Lebon Lamartine s'inscrit dans le cadre plus large de la Convention Pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Villejuif L'Haÿ-les-Roses cofinancé dans le cadre du NPNRU, signée en 2023.

Cette convention porte sur le renouvellement urbain conjoint des secteurs :

LEBON LAMARTINE & LES LOZAITS à Villejuif

HOCHARD & LALLIER BICETRE à l'Haÿ-les-Roses

Le projet urbain a été validé par les élus, l'ANRU, les différents acteurs du projet, et les habitants dans le cadre d'une large concertation. Cependant **les dispositions du PLU ne permettent pas, en l'état actuel, sa réalisation et doivent donc être revus pour être mises en compatibilité avec le projet.**

Conformément à l'article L.126-1 du code de l'environnement, "Lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages a fait l'objet d'une enquête publique en application du chapitre III du présent titre, l'autorité de l'Etat ou l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public responsable du projet se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée. La déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général. La déclaration de projet prend en considération l'étude d'impact, les avis de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1 et le résultat de la consultation du public. Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique. En outre, elle comporte les éléments mentionnés au I de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement".

Le projet Lebon-Lamartine fait l'objet d'une étude d'impact volontaire de la maîtrise d'ouvrage. A ce titre, il est donc soumis à enquête publique au titre du code de l'environnement et entre donc dans le champ de l'article L.126-1 de ce même code, tel que susmentionné. L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre est donc tenu de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général du projet Lebon-Lamartine.

A noter, par ailleurs, que le projet ne requiert pas de déclaration d'utilité publique.

Procédure de mise en compatibilité avec le PLU

La commune de Villejuif dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 16 décembre 2015.

Conformément aux dispositions de l'article R.153-15 du code de l'urbanisme "1° [...] lorsqu'[une] opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite

une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement", qu'elle n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique, elle peut faire l'objet d'une mise en compatibilité du PLU dans les dispositions prévues aux articles L.153-54 à L.153-59, R.153-13 et R.153-15 à R.153-17 du code de l'urbanisme.

Le Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a donc été invité, sur proposition du Conseil municipal de Villejuif, à prescrire une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme au titre du code de l'environnement afin de pouvoir, après enquête publique, se prononcer sur l'intérêt général du projet et mettre en compatibilité le PLU de Villejuif avec ce dernier.

Les élus ont délibéré au conseil municipal du 26 septembre 2023 le lancement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en comptabilité du Plan local d'urbanisme (PLU) de Villejuif proposée pour le projet NPNRU Lebon Lamartine. Le territoire Grand Orly Seine Bièvre a prescrit la procédure par arrêté du 20/11/2023.

Le projet urbain du secteur Lebon Lamartine est en adéquation avec les orientations du PADD du PLUI en cours d'élaboration par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre.

Les règles proposées ci-après anticipent les évolutions à venir du PLUI : c'est la garantie de la stabilité de la réglementation urbaine sur le secteur, indépendamment de la substitution des documents cadres dans le temps.

1. Intérêt général du projet

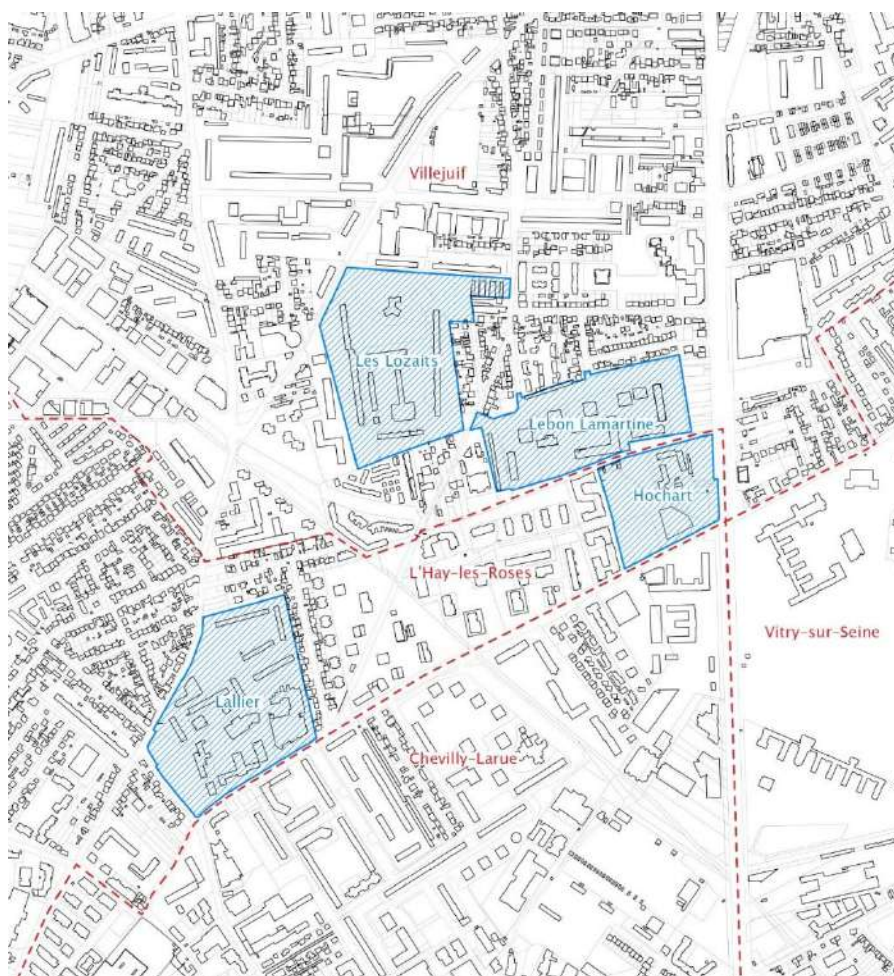
Contexte

Le secteur Lebon Lamartine est situé au Sud de Villejuif, en limite communale de L'Haÿ-Les-Roses.

Carte de situation du secteur dans la commune



Carte situation des quartiers de de la Convention Pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Villejuif L'Hay-les-Roses cofinancé dans le cadre du NPNRU



6

Photo aérienne du site (périmètre délimité en rouge)



Le quartier a été construit à la fin des années soixante. L'ensemble des bâtiments ont été édifié en même temps : les équipements scolaires en cœur d'îlot (école et crèche) comme les bâtiments d'habitations.

Ceux-ci se composent de 4 tours à R+13 et 4 barres à R+9 organisés autour de larges espaces verts.

Situé au Sud de la Commune, en limite de la coulée verte piétonne, le quartier est aujourd'hui enclavé par les nappes de stationnement qui l'isolent du tissu urbain avoisinant.

Le contexte urbain de Villejuif évolue. Le développement des transports en commun avec l'arrivée du M15 et le prolongement du M14 recompose la desserte du territoire. La ville est engagée dans une politique de qualité du logement à travers les grands projets urbains, mais également les ambitions de son PLU et la charte promoteur.

Le quartier Lebon Lamartine fait partie des quartiers vieillissants de la ville où la réhabilitation des logements comme la rénovation du quartier est nécessaire et attendue par les habitants. Sa façade sud est déjà en cours de mutation avec la rénovation du quartier Hochart et l'aménagement de la coulée verte qui les rassemble.

Présentation générale du projet

Le projet de renouvellement urbain va inscrire le secteur Lebon Lamartine dans la continuité de la ville et le sortir de sa situation d'enclave, en 'bout de ville'.

C'est un projet qui affirme l'ambition sociale, architecturale et environnementale portée par la ville.

Les objectifs du projet de renouvellement urbain pour le quartier sont de :

1. Passer d'un quartier en "fin de ville" à un quartier en entrée de ville portant de nouvelles orientations depuis l'arrivée de la nouvelle municipalité en 2020 ;
2. Favoriser la mixité sociale à l'échelle du quartier et de chaque sous-secteur, par une diversification des types de logements, en maintenant un quartier qui reste accessible au plus grand nombre par des prix maîtrisés : notamment par une place significative (entre 40 et 60%), d'accession maîtrisée (BRS) dans les programmes d'accession ;
3. Diversifier les formes urbaines, assurer une cohérence avec le tissu environnant, et permettre une densification maîtrisée du quartier ;
4. Requalifier l'existant par la réhabilitation ambitieuse de 300 logements sociaux, la réhabilitation et l'extension de la crèche, et une intervention de « mise à niveau » écologique du groupe scolaire
5. Désenclaver le quartier, apaiser les circulations, et améliorer le cadre de vie, par la requalification des espaces extérieurs ;
6. Garantir la co-construction avec les habitants tout au long de l'avancement du projet ;
7. Favoriser la résilience écologique du quartier, rechercher une libération maximale des espaces au sol pour développer des espaces extérieurs généreux, désimperméabilisés, et renforcer la présence de la nature en ville ;
8. S'inscrire autant que possible dans une démarche d'économie circulaire (réemploi des matériaux et réemploi des terres).

L'aménagement du quartier répond à ces objectifs de manière croisée :

Retrouver une adresse urbaine et une continuité publique à travers le quartier

Avec l'aménagement de la rue Lamartine en rue 'classique' et la suppression des stationnements en surfaces, la façade nord du quartier va retrouver une adresse claire sur la ville en même temps qu'il va échapper à sa situation en impasse.

Un quartier piéton et paysager

Libéré de la voiture, le quartier conserve sa porosité vers la coulée verte.

La voiture n'est plus l'unité de mesure et de dessin de la ville, et si son utilité est réelle pour beaucoup d'habitants, elle peut être 'rangée' à sa bonne place, en l'occurrence dans des parking en ouvrage sous les bâtiments.

Au vu de la proximité des transports en commun existants et à venir sur le territoire, la collectivité souhaite orienter les pratiques sur un report modal en limitant la place de la voiture en ville et dans les opérations.

Le patrimoine végétal présent sur le quartier est conservé et valorisé avec la création de deux jardins publics en lien avec la coulée verte (75 % arbres conservés + de 100 arbres plantés).

Pour dégager les grands espaces de jardin publics au cœur du quartier, la collectivité a choisi de compenser l'occupation au sol des bâtiments par la hauteur de ceux-ci. En portant la hauteur maximale des constructions à 36m, on permet non seulement de conserver la sur hauteur des rez-de-chaussée à 3m40 minimum sous plafond, mais aussi de développer au plus 11 étages au-dessus des rez-de-chaussée. Ceci étant, les tours continuent de régner sur le quartier avec 13 étages au-dessus des rez-de-chaussée.

Une ambition environnementale forte

Désimperméabiliser les sols du quartier :

Le projet urbain d'ensemble dégage de grands espaces de jardins publics au sein du quartier, espaces verts sur lesquels les constructions donneront. A l'échelle de l'ensemble du secteur (espaces publics sommes espaces privés) la pleine terre représente 32% de la surface totale

C'est une amélioration significative du quartier qui présente un taux de pleine terre avant-projet de 15%

Améliorer la gestion des eaux de pluie :

Le projet intègre des dispositifs de gestion, régulation et infiltration des eaux pluviales au sein du quartier jusqu'aux pluies centennales : c'est une amélioration significative pour l'ensemble du réseau public d'assainissement car jusque-là le quartier était raccordé à l'assainissement public sans régulation.

Les eaux de pluie des espaces publics sont récupérées par un système de noues paysagées disposées sur l'ensemble du projet, ainsi que des bassins placés dans les jardins ouest et est.

Ces noues collectent et infiltrent l'ensemble des eaux des surfaces minéralisées (voirie, trottoirs et place publique).

Le projet a pris en compte les règles suivantes

A/ Pour les espaces publics :

- une gestion de la pluie centennale

B/ Pour les lots privés :

- Rétention et infiltration jusqu'à 100ale
- Rétention et infiltration jusqu'à 10ale, rejet vers les espaces publics au-delà de la 10ale
- Rétention jusqu'à la 10ale avec rejet régulé vers les espaces publics (à préciser)
- Pas de rétention à la parcelle

La gestion des eaux pluviales se fait à ciel ouvert par des noues et des bassins paysagers, accompagnant ainsi les parcours doux dans le projet. Ces dispositifs valorisent les espaces publics et sont favorables à la biodiversité. Les bassins paysagers sont positionnés en entrée de quartier. Ils confèrent aux jardins une ambiance calme, particulière, fraîche.

Limiter les sous-sols au sein du quartier :

Les parkings en ouvrage sont limités à un seul niveau de sous-sol pour ne pas impacter la nappe phréatique.

La limitation des niveaux de sous-sol participe à limiter les volumes de déblais et de mise en décharge.

Performances environnementales et thermiques :

Le projet urbain d'ensemble dégage de grands espaces de jardins publics au sein du quartier, espaces verts sur lesquels les constructions donneront et qui participeront à limiter les effets d'îlots de chaleur urbain.

Les nouvelles opérations seront raccordées au Réseau de Chaleur Urbain existant dans le quartier (rue Lamartine) pour bénéficier de cette source d'énergie économique et favorable au bilan carbone. Elles se conformeront aux réglementations thermiques en vigueur.

Développer de nouvelles aménités et de nouvelles manières d'habiter le quartier

La rénovation du quartier porte sur plusieurs fronts :

- Réhabiliter et résidentialiser les tours R+13 existantes et conservées
- Reloger les habitants et Démolir les barres existantes R+9 en les inscrivant dans un parcours résidentiel ascendant et en améliorant la cohérence entre l'occupation réelle des logements et le parc de logement social sur la ville
- Rénover les équipements en cœur de quartier (crèche et école)
- Développer des locaux d'économie sociale et solidaire
- Diversifier les modes d'habiter au sein du quartier :
 - 55% logements locatifs sociaux existants et créés
 - 45% logements en accession libre, intermédiaire et en accession sociale (BRS)

Le projet prévoit :

- la démolition de 263 logements
- la réhabilitation de 300 logements
- la construction de 466 logements

Ces nouveaux logements doivent répondre aux enjeux de diversification de l'offre de logement au sein du quartier et de la commune : en taille de logements (du plus petit au plus grand) comme en destination sociale, libre et intermédiaire.

Ce projet de renouvellement urbain est particulier puisque la vocation sociale du quartier restera centrale. Le maintien d'un quartier accessible est une orientation forte du projet, par la reconstruction de logements sociaux sur site et la maîtrise des prix pour les logements en accession.

La programmation du projet en matière d'habitat est la suivante :

Types de logement	Quartier initial		Constructions neuves		Quartier projeté	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Locatif social	563	100 %	138	30 %	438	57 %
Locatif intermédiaire	0	0	45	10 %	45	6 %
Locatif libre	0	0	53	11 %	53	7 %
Accession	0	0	230 dont au moins 40% en accession sociale (BRS)	49 %	230	30 %
Total	563		466		766	

La Ville de Villejuif a fait le choix d'une implication importante des habitants dans la définition de l'évolution de leur cadre de vie. Le projet s'est construit avec les habitants à travers une large concertation qui a été menée depuis 2020 et à tous les stades de son élaboration.

Plan guide du projet urbain



Vues axonométriques du quartier : état existant et état projeté

Lebon Lamartine - 2023



relogements
en cours et
démolitions
prévues entre
2024 et 2026

Lebon Lamartine - 2030



nouvelles
constructions

Motivation de la déclaration de projet

Délibération des élus du 26 septembre 2023

- Article 1 : Emet un avis favorable pour le lancement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en comptabilité du Plan local d'urbanisme (PLU) de Villejuif proposée pour le projet NPNRU Lebon Lamartine
- Article 2 : Demande à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre d'engager la procédure de déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLU de la ville de Villejuif
- Article 3 : Une ampliation de la présente délibération sera adressée à : Monsieur le Préfet du Val-de-Marne / Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre
- Article 4 : La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes : affichage pendant une durée d'un mois au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de Villejuif,
- Article 5 : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

12

Déroulement de la procédure de la mise en compatibilité du PLU

La mise en compatibilité du PLU, dans le cadre d'une déclaration de projet, n'est pas soumise à concertation préalable au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme (sauf lorsqu'elle est soumise à évaluation environnementale). Cette déclaration est par ailleurs soumise à enquête publique unique, portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la modification du PLU.

Soumis à l'article L.126-1 du code de l'environnement : Lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages a fait l'objet d'une enquête publique en application du chapitre III du présent titre, l'autorité de l'Etat ou l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public responsable du projet se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée [...].

CF tableau des actions à mener page suivante

Phase d'études	- Elaboration du dossier de mise en compatibilité et modification des documents du PLU - Délibération de la demande d'engagement de la procédure à l'EPT - Rédaction et signature de l'arrêté initiant la procédure de modification et définissant les objectifs et modalités de la concertation - Affichage arrêté à la Ville et à l'EPT
Phase consultations	- Saisine conjointe de l'autorité environnementale pour une évaluation commune sur le projet et la mise en compatibilité du PLU - Signature du courrier - Transmission du dossier - Réunion d'examen conjoint des PPA <i>Article L. 153-54</i>
Enquête publique	- Préparation et signature du courrier de saisine du TA - Saisine du Tribunal administratif - Rédaction de l'arrêté du Président de l'EPT prescrivant l'enquête publique - Signature de l'arrêté - Mesures de publicité enquête - Enquête publique - Rapport du commissaire enquêteur
Approbation	- Modifications éventuelles des documents et préparations des pièces du PLU - Avis sur l'approbation (CM) - Délibération d'approbation - Retour contrôle de légalité - Réalisation des mesures de publicité - Téléversement au Géoportail de l'urbanisme 1 mois après transmission en Préfecture - Caractère exécutoire du PLU

Textes régissant la procédure de mise en compatibilité du PLU :

- Article R151-5 du code de l'urbanisme
- Article L 153-54 du code de l'urbanisme
- Articles R153-14 et R153-15 du code de l'urbanisme
- Articles R153-54 à R153-58 du code de l'urbanisme

1- Article R151-5

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016 / Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité.

2- Article R153-14

Modifié par Décret n°2018-617 du 17 juillet 2018 - art. 5

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

3- Article L153-15

Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17

Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau.

Lorsque le projet de plan local d'urbanisme est modifié pour tenir compte de cet avis et que la commune consultée sur cette modification émet un avis favorable ou n'émet pas d'avis dans un délai de deux mois, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête le projet modifié à la majorité des suffrages exprimés. Dans tous les autres cas, le projet de plan local d'urbanisme est arrêté à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.

4- Article L153-54

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

5- Article L153-55

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

6- Article L153-56

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.

7- Article L153-57

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

8- Article L153-58

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

2. Modifications prescrites

Les principes retenus

Le quartier Le bon Lamartine est situé en zone UBa au PLU de la commune.

Le principe de modification retenue consiste en la création d'une zone spécifique du secteur

UB correspondant au périmètre du quartier Lebon Lamartine : **UBc**

La création de ce nouveau sous-secteur permet de maintenir le quartier Lebon Lamartine dans la règle générale des secteurs urbains UB, tout en adaptant ponctuellement le règlement.

Les évolutions des documents graphiques

Extrait du Plan de zonage du PLU de Villejuif



Proposition de modification du plan de zonage du PLU de Villejuif



Les évolutions du règlement

Le règlement de la zone UBC s'appuie sur les articles de la zone UBa, avec des propositions de modifications pour les articles 2, 6, 9, 10, 11, 12, 13 & 15.

ARTICLES DU PLU		PLU initial	Mise en compatibilité du PLU	Justifications
n° article	Objet	Dispositions ne permettant pas la réalisation du projet	Proposition de rédaction pour le secteur UBC	
		UBa	UBc	
DISPOSITIONS GENERALES	Article 10 – Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments	Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement ou de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières identifiées dans les zones correspondant aux secteurs opérationnels du projet Campus Grand Parc, Aragon et secteurs de projet – soit les zones UAa, UAb, UBa et Ubb qui s'apprécieront au regard de l'ensemble du projet	Ajout de la zone UBc pour l'appréciation au regard de l'ensemble du projet	La zone UBa est concernée actuellement, il convient de préciser que la zone UBc, qui est un secteur de projet, reste concernée et de l'ajouter
article 1	Occupations et utilisations des sols interdites			Sans modification de la règle
article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées à condition que chaque opération entraînant la réalisation de plus de 1 250 m2 de surface de plancher comporte au moins 36% de logements financés par un prêt aidé de l'Etat, au titre de la loi SRU.	Suppression de la règle de mixité sociale	Au global le quartier va passer de 100% de LLS à 55%, dans le respect des objectifs de mixité sociale du projet de renouvellement urbain. Parmi les constructions neuves, il y a 30% de logements sociaux.
article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public			Sans modification de la règle
article 4	Conditions de desserte des			Sans modification de la règle

	terrains par les réseaux publics			
article 5	Superficie minimale des terrains			<i>Sans modification de la règle</i>
article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions ou parties de constructions doivent s'implanter : - à l'alignement, - ou en retrait de 2,50 mètres maximum	Les constructions ou parties de constructions doivent s'implanter : - à l'alignement - ou en retrait de 5m maximum	L'augmentation du retrait d'alignement à 5m permet d'installer des épaisseurs de jardin paysager avant plus important le long de la rue Lamartine (au Nord). Il permet également d'augmenter le paysage de la coulée Verte par les jardins résidentiels avant du Macro Lot Ouest et d'installer un nouveau front bâti clairement en retrait de cet espace piéton fréquenté.
article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives			<i>Sans modification de la règle</i>
article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété			<i>Sans modification de la règle</i>
article 9	Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75% de la superficie du terrain	Le projet urbain d'ensemble dégage de grands espaces de jardins publics au sein du quartier, espaces verts sur lesquels les constructions donneront. A l'échelle de l'ensemble du secteur l'emprise au sol des bâtiments existants et à construire représente 31 % de la superficie du terrain.
article 10	Hauteur maximale des constructions	21m	36 m	Pour dégager les grands espaces de jardin publics au cœur du quartier, la collectivité a choisi de compenser l'occupation au sol des bâtiments par la hauteur de ceux-ci. En portant la hauteur maximale des constructions à 36m, on permet non seulement de conserver la sur hauteur des rez-de-chaussée à 3m40 minimum sous plafond, mais aussi de développer au plus 11 étages au-dessus des rez-de-chaussée. Les nouvelles constructions resteront ainsi d'une hauteur moindre que les tours existantes et réhabilitées.
article 11	Aspect extérieur	CLOTURES : d'un soubassement, d'une hauteur représentant un tiers de la hauteur globale de la clôture un dispositif ajouré représentant deux tiers de la hauteur globale.	Garantir des clôtures perméables au passage de la petite faune	Le projet prévoit de limiter les clôtures au sein du quartier pour amplifier son paysage, tout en inscrivant dans l'espace les limites de domanialité. Les cahiers de préconisations et les fiches de lot qui s'appliqueront aux opérations immobilières du secteurs prévoyant plusieurs natures de dispositifs, il n'est pas nécessaire de réglementer l'aspect des clôtures

article 12	Stationnement	0,5 pl/ LS 1 pl/ LL	0,5 places / logements minimum pour tout type de lgt	Au vu de la proximité des transports en commun existants et à venir sur le territoire, la collectivité souhaite orienter les pratiques sur un report modal en limitant la place de la voiture en ville et dans les opérations. Le secteur UBc s'inscrit par ailleurs dans le maillage des parcours vélo développés au PDU et au Plan Vélo.
article 13	Espaces libres et plantations	Coefficient de biodiversité de 30%	Coefficient de biodiversité 20%	Le projet urbain d'ensemble dégage de grands espaces de jardins publics au sein du quartier, espaces verts sur lesquels les constructions donneront. A l'échelle de l'ensemble du secteur (espaces publics sommes espaces privés) le coefficient de biodiversité = 40%
		20%de pleine terre minimum	10% de pleine terre minimum	Le projet urbain d'ensemble dégage de grands espaces de jardins publics au sein du quartier, espaces verts sur lesquels les constructions donneront. A l'échelle de l'ensemble du secteur (espaces publics sommes espaces privés) la pleine terre représente 32% de la surface totale C'est une amélioration significative du quartier qui présente un taux de pleine terre avant-projet de 15%
article 14	Coefficient d'Occupation des Sols			<i>Sans modification de la règle</i>
article 15	Performances énergétiques et environnementales	Réglementation en vigueur soit -10 %.	Réglementation en vigueur	Plutôt que de demander des performances énergétiques quantifiées allant au-delà de la réglementation thermique en vigueur, la collectivité préfère privilégier des démarches innovantes sur les matériaux bio et géo sourcés en demandant la construction de bâtiment démonstrateurs en la matière. La réglementation ayant évolué depuis l'approbation du PLU, les performances énergétiques et environnementales attendues restent à minima au même niveau d'ambition par rapport à l'édiction de la règle urbaine.
article 16	Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique			<i>Sans modification de la règle</i>

3. Articulation du PLU avec les documents cadres

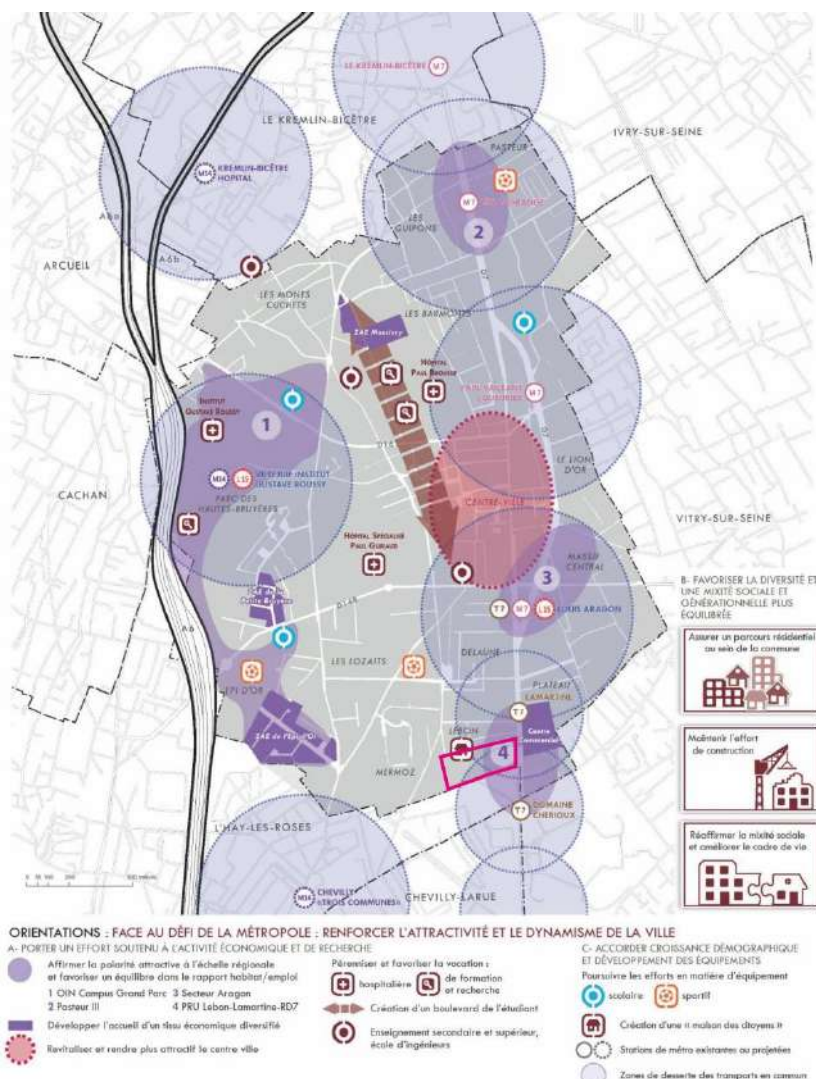
Justification de la compatibilité avec le PADD du PLU de Villejuif

Le projet de renouvellement répond en tout point aux orientations urbaines définies dans le cadre du PADD, notamment aux spécifications liées au périmètre de projet :

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
- Développer l'accueil d'un tissu économique diversifié

Le projet Lebon Lamartine prévoit la création de plusieurs locaux d'Economie Sociale et Solidaire en rez-de-chaussée des tours réhabilitées. La maison des citoyens prévue au PADD est d'ores et déjà en cours de construction dans le quartier.



B – Reconquérir l'espace public au bénéfice de tous

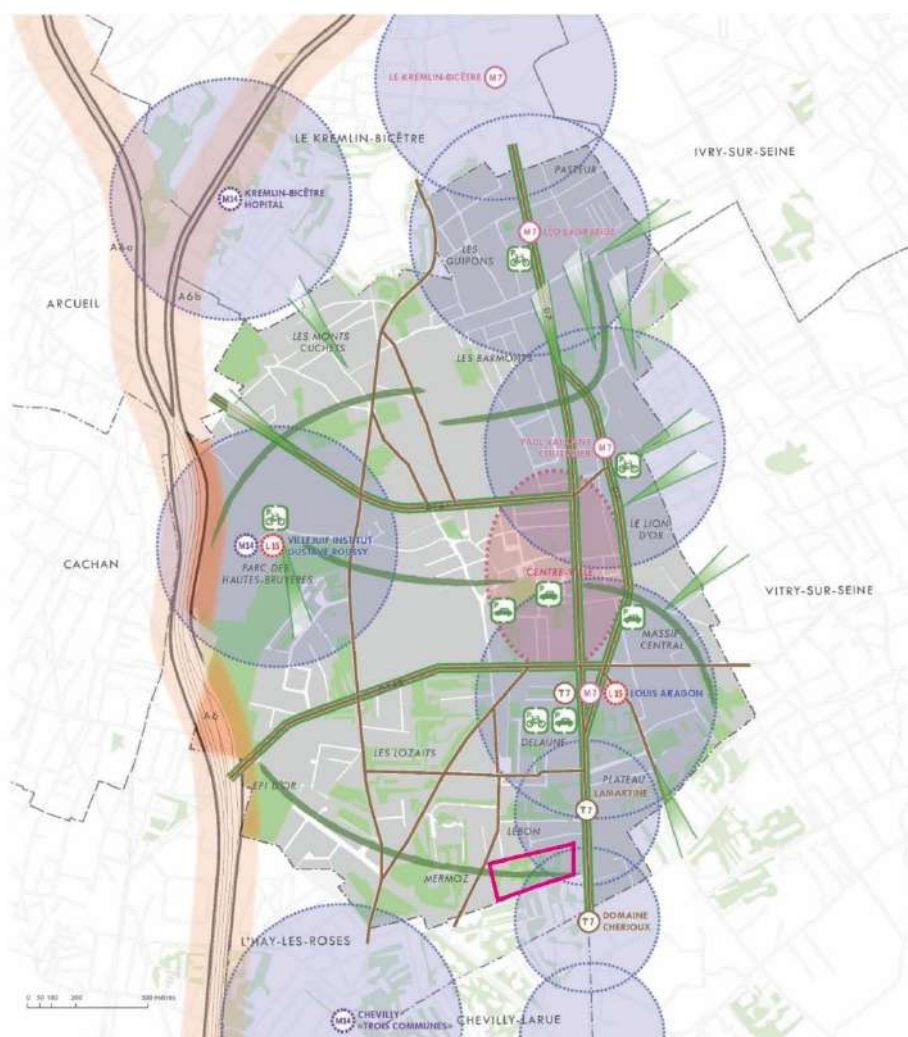
- Grand axe de circulation douce et continuité écologique

Le projet Lebon Lamartine s'appuie sur la valorisation de la coulée verte au Sud du quartier. La porosité publique Nord Sud du quartier est améliorée par la création de jardins publics et permet une meilleure accessibilité à la coulée verte depuis les quartiers avoisinants.

C – Un plan vert pour Villejuif

- Valoriser les espaces verts existants

Le plan guide du projet urbain a été travaillé de manière à conserver un maximum du patrimoine végétal existant : 75 % arbres conservés et + de 100 arbres plantés.



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

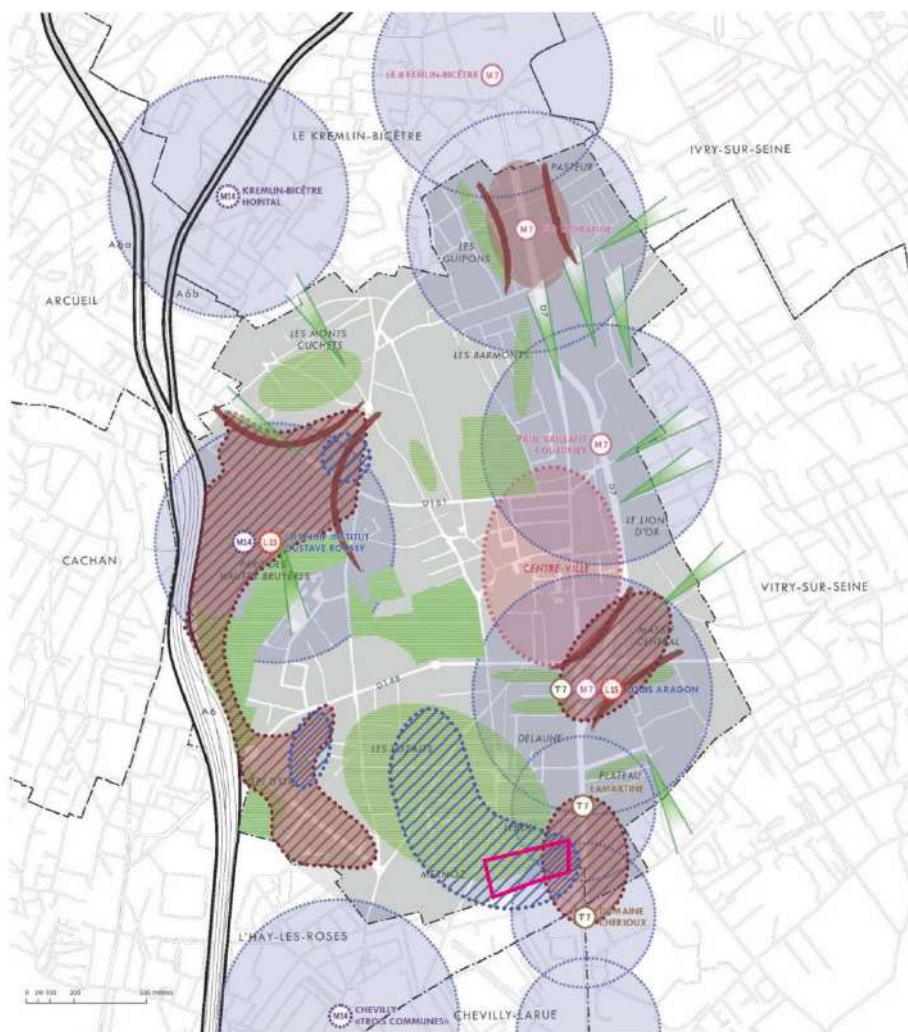
C- UN « PLAN VERT » POUR VILLEJUIF

- 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

D – Favoriser une architecture innovante et respectueuse du cadre de vie

Le projet urbain Lebon Lamartine répond aux enjeux de la qualité des logements et aux enjeux d'une construction décarbonée et performante environnementalement selon deux axes :

- Par la réhabilitation des bâtiments existants et conservés : rénovation thermique, rénovation des pièces humides et création de balcons pour l'ensemble des logements
- Par la construction d'un nouveau patrimoine immobilier répondant à l'ensemble des normes d'habitat et réglementations environnementales en vigueur et qui développe la construction de LOTS DEMONSTRATEURS sur les matériaux biosourcés.



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

Compatibilité avec le PADD du futur PLUI du territoire

Conseil Territorial - Orientations générales débattues le 4 avril 2023
Plan Local d'Urbanisme intercommunal 2021 > 35

Le projet de renouvellement répond en tout point aux orientations urbaines du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Orientations urbaines du PADD	Le projet Lebon Lamartine
1. Améliorer et apaiser les conditions de vie des habitantes et habitants	
a. Penser la ville par ses vides : de lieux et des espaces vivants, naturels, agréables et pacifiés - Apaiser et partager l'espace public en réduisant la place de la voiture. - Proposer des espaces récréatifs et ludiques et des espaces de rassemblement adaptés. - Œuvrer pour un meilleur partage de la voirie et pacifier le réseau routier - Préserver et mettre en valeur les qualités du paysagères du territoire - Désimperméabiliser les sols	En supprimant les parkings aériens existants, le projet dégage de larges emprises de jardins publics ouverts à tous en lien avec les parcours de la coulée verte. Les jardins sont équipés de jeux, terrains de sports, espaces de rassemblement et zone de rencontre autour des écoles. La rue Lamartine est aménagée en voie à la circulation limitée 30kmh. Le projet urbain d'ensemble dégage de grands espaces de jardins publics au sein du quartier, espaces verts sur lesquels les constructions donneront. A l'échelle de l'ensemble du secteur (espaces publics sommes espaces privés) la pleine terre représente 32% de la surface totale. C'est une amélioration significative du quartier qui présente un taux de pleine terre avant-projet de 15%
b. Permettre de se loger dignement : des logements de qualité pour toutes et tous - Face à la spéculation immobilière, veiller à permettre à tous les habitants y compris les plus modestes de se loger - Assurer les parcours résidentiels complets - Réduire la précarité énergétique globale - Promouvoir la réalisation de logements neufs de qualité - Maintenir la qualité et la diversité des équipements et services publics	Le projet prévoit une large diversité des programmes résidentiels permettant la mixité comme l'ouverture au parcours résidentiel au sein du quartier : LS ; LL ; BRS, intermédiaires La réhabilitation des tours et le raccordement au Réseau de Chaleur Urbain vont améliorer significativement les performances énergétiques du quartier. La qualité des logements et la qualité architecturale des projets sera cadré au CPAUPE La ville a engagé la rénovation et réhabilitation des équipements au cœur du quartier. Le projet prévoit la création de locaux ESS dans les rez-de-chaussée des tours
c. Favoriser la ville des proximités : le vivre ensemble et la réponse à la diversité des besoins.	

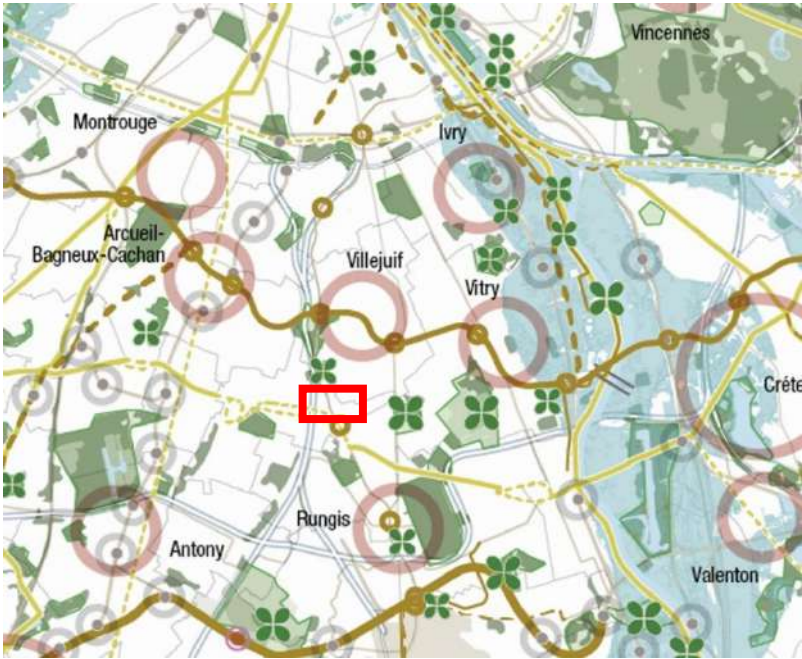
- Permettre le développement de l'activité physique et sportive dans l'aménagement des espaces publics	Les jardins sont équipés de jeux, terrains de sports, espaces de rassemblement et zone de rencontre autour des écoles.
2. Anticiper et adapter le territoire de demain	
a. Soutenir un développement urbain équilibré : un urbanisme maîtrisé et des projets vertueux pour une transition écologique réussie - Privilégier une reconstruction de la ville sur elle-même - Travailler la densité par la qualité des formes urbaines et son insertion paysagère et environnementale - Réduire la vulnérabilité du territoire aux différents risques	Le projet prévoit : - la démolition de 263 logements - la réhabilitation de 300 logements - la construction de 466 logements Il est conçu de manière à gérer les eaux pluviales à l'échelle du quartier, sans rejet vers le réseau collectif, par l'infiltration des pluies jusqu'à l'occurrence centennale. Il participe ainsi à réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques d'inondation.
b. Porter une programmation économique, productive, attractive et durable : des savoir-faire locaux aux filières économiques stratégiques	Le projet prévoit d'installer des locaux d'Economie Sociale et Solidaire dans les rez de chaussée des tours existantes réhabilitées.
c. Faciliter et renforcer les mobilités : un maillage de transports en commun en développement et des coupures urbaines à résorber	Le projet installe un maillage de parcours piétons et cycle qui non seulement participent de son désenclavement, mais permettent également de nouveaux liens entre les autres quartiers adjacents.

Justification de la compatibilité avec les documents de rang supérieur

Le SDRIF

Il identifie la majeure partie de la commune en quartier à densifier. En ce sens, la création d'un secteur Lebon-Lamartine dans le PLU s'inscrit dans cet objectif (adaptation des hauteurs...).





ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Période constitutive d'une ou plusieurs communes

Secteur d'urbanisation préférentielle (1) justice urbaine ; densité élevée

Secteur de développement métropolitain d'intérêt régional (1) justice urbaine ; densité élevée

Utiliser les aménagements de proximité d'infrastructures existantes ou à venir du secteur de développement à proximité de la gare dans un rayon de 2 km

Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional

Sauvegarder l'agriculture verte

PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

Préserver l'espace agricole

Préserver le bois, la forêt et les autres espaces naturels

Préserver l'espace vert et l'espace de loisirs

Créer un espace vert ou un espace de loisirs d'intérêt régional

PRÉSERVER DES RISQUES NATURELS

Zone pouvant présenter un risque d'inondation

COMPLÉTER LE RÉSEAU DE TRANSPORT EXISTANT

Transport collectif

Projet de gare

Projet de ligne

Principe de liaison

Renforcement

Réseau ferré

Métro

Transport en site propre

Cable, nouvelle ferrée

Transport routier

Autoroute et voie rapide

Circulation régionale

Le futur SDRIF identifie Villejuif comme un secteur à fort potentiel de mutation qui implique une densification proche des infrastructures de transport.

4. Evaluation environnementale et mise en compatibilité du PLU

Le projet fait l'objet d'une convention ANRU définissant le projet au statut NPNRU et qui a fait l'objet d'une étude d'impact datée de 2019. L'évolution des orientations politiques a conduit à une remise en question du projet dont l'étude d'impact doit prendre en compte les évolutions.

La maîtrise d'ouvrage a souhaité par une démarche volontariste et à la vue des multiples enjeux, de se soumettre à l'évaluation environnementale du projet NPNRU du quartier Lebon-Lamartine situé à Villejuif dans le département du Val de Marne. Celle-ci se conforme aux dispositions des articles L.122-1, R.122-1 et R.122-5 à R.122-8 du code de l'environnement. L'étude d'impact concernera notamment l'analyse :

- des impacts du projet sur le déplacement dans le secteur et sur les pollutions associées des impacts du projet sur les masses d'eaux souterraines
- de l'intégration paysagère et urbaine de ce projet et de son impact sur le cadre de vie
- de l'impact sur la biodiversité
- de la prise en compte de l'évolution du climat avec notamment l'analyse des émissions carbone dues au projet et de l'effet d'ICU

Structure de l'étude

Conformément au code de l'environnement, articles L122-1 et suivants et articles R122-1 et suivants relatifs aux études d'impact des projets de travaux d'ouvrages ou d'aménagements, les chapitres suivants figurent dans l'étude d'impact :

- Une description du projet y compris sa localisation, ses caractéristiques physiques, les principales caractéristiques de sa phase opérationnelle, ...
- Une description de l'état actuel de l'environnement et notamment : la population, la santé humaine, la biodiversité, les terres, le sol, l'eau, l'air, le climat, les biens matériels, le patrimoine culturel, le paysage.
- Une description de l'évolution de l'environnement en cas de mise en oeuvre du projet et un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en oeuvre du projet.
- Une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement.
- Une description du cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés.
- Une description des solutions de substitution raisonnables examinées par le maître d'ouvrage et une indication des principales raisons du choix effectué
- Les mesures prévues par le maître d'ouvrage pour :
 - Éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine et réduire les effets n'ayant pu être évités.
 - Compenser, lorsque cela est possible, les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits.
 - S'il n'est pas possible de compenser ces effets, le maître d'ouvrage justifie cette impossibilité.

- Une description des méthodes utilisées pour identifier et évaluer les incidences notables sur l'environnement ainsi que les noms, qualités et qualifications du ou des experts qui ont préparé l'étude d'impact et les études ayant contribué à sa réalisation.

La réglementation impose la rédaction d'un résumé non technique. Afin d'en faciliter la lecture, celui-ci fait l'objet d'un document séparé. Enfin, conformément à l'article L300-1-1, « toute action ou opération d'aménagement soumise à évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement doit faire l'objet :

- 1° D'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération ;
- 2° D'une étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville. »

L'environnement doit être compris en tant que globalité, où chaque composante est liée aux autres par divers flux. Par commodité de présentation, une partition des thèmes est néanmoins réalisée. Des passerelles entre les différentes thématiques évitent de les isoler les unes des autres. Conformément au code de l'environnement, « le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, installations, ouvrages, ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine ».