



ÉTABLISSEMENT
PUBLIC TERRITORIAL
Tour Orix, 3^e étage
16, avenue Jean-Jaurès
94600 CHOISY-LE-ROI



Commune de Villejuif
Département du Val-de-Marne

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Villejuif

RAPPORT DE PRÉSENTATION
Dossier d'enquête publique

Sommaire

Introduction

1. Première partie : le choix de la procédure
 - 1.1 Cadre législatif de la procédure de déclaration de projet
 - 1.2 Contexte réglementaire de la demande d'examen au cas par cas pour les PLU
 - 1.3 Rappel de la procédure de déclaration de projet pour une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme
2. Deuxième partie : le projet « îlot Nord du secteur des Lozaites »
 - 2.1. Contexte et enjeux du projet
 - 2.2. Situation cadastrale du projet
 - 2.3. Objectifs du projet
 - 2.4. Description du projet
 - 2.5. Modalités de mise en œuvre opérationnelle
 - 2.6. L'impact environnemental
3. Troisième partie : l'intérêt général du projet
 - 3.1. Un secteur inscrit dans le périmètre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain d'intérêt national
 - 3.2 La relocalisation d'un ESAT qui s'inscrit dans le cadre du quatrième plan autisme
 - 3.2. Un programme de logements favorisant la mixité sociale et fonctionnelle
 - 3.3 Un projet urbain porté par une entreprise sociale pour l'habitat (société anonyme d'intérêt général)
 - 3.3. Une opération attentive au développement durable et à la qualité des espaces verts
 - 3.4 La création d'une voirie nouvelle pour désenclaver le quartier
4. Quatrième partie : évolution du document d'urbanisme
 - 4.1 Impacts du projet sur le PLU de Villejuif
 - 4.2 Modifications du document graphique
5. Cinquième partie : annexes

Introduction

La commune de Villejuif, d'une superficie de 5,34 km², est située en région Ile-de-France dans le département du Val-de-Marne à 1,5 kilomètre au sud de Paris. Avec 57 781 habitants au 1er janvier 2017, Villejuif est l'une des villes les plus attractives et dynamiques du Département et de la Région. Véritable pôle de santé avec trois groupes hospitaliers - Paul Brousse, Paul Guiraud et Gustave Roussy, institut mondialement reconnu pour sa contribution dans la lutte contre le cancer - Villejuif inscrit son développement dans une logique métropolitaine. Ainsi, deux nouvelles gares sont en cours de construction dans le cadre du projet Grand Paris Express : Villejuif-Louis Aragon assurera la correspondance entre la ligne de métro 7 et la ligne 15 Sud du super métro Grand Paris Express. Villejuif Institut Gustave Roussy (IGR) assurera la correspondance entre le prolongement de la ligne de métro 14 et la ligne 15 Sud du Grand Paris Express sur la commune.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, Villejuif a intégré la Métropole du Grand Paris (MGP) composée de Paris et de 11 territoires mis en place sous forme d'établissements publics territoriaux (EPT). Villejuif a ainsi rejoint, avec l'ensemble des communes de la Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre, le nouvel Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre compétent en matière d'urbanisme.

Le logement sur cette commune est composé d'habitations pavillonnaires et de logements collectifs. Au 1er janvier 2017, Villejuif comptait 9 055 logements locatifs sociaux sur un total de 24 008 résidences principales, soit un taux (selon la loi SRU) de logements sociaux de 37,72%.

Par délibération en date du 16 décembre 2015, le plan local d'urbanisme révisé de la commune de Villejuif était approuvé. Un de ses objectifs est de définir les secteurs qui doivent être préservés dans leurs équilibres actuels et ceux qui doivent pouvoir muter afin de satisfaire à des opérations d'aménagement ou de mettre en œuvre un

projet urbain au sens de l'article L300-1 du code de l'urbanisme. Dans le secteur des Lozaites Nord, une parcelle (AR 161) a d'ores et déjà été identifiée pour accueillir une opération qui vise à construire des logements et relocaliser un ESAT.

En conséquence, afin de permettre la réalisation de cette opération au regard du Plan Local d'Urbanisme de Villejuif, une mise en compatibilité de ce plan est nécessaire. Celle-ci nécessite au préalable une procédure de Déclaration de Projet prévue par le code de l'urbanisme.

Première partie : le choix de la procédure

1.1 Cadre législatif de la procédure de Déclaration de Projet

La loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine a permis « aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération » La finalité première de cette procédure, régie par l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, est donc la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme. C'est une telle procédure qui a été choisie par l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

Cette procédure est encadrée par des lois, des décrets et des arrêts du Conseil d'État :

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme s'appuie sur les outils législatifs suivants :

-Annexe II de la directive 2001/CE du 27 juin 2001.

- Loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine
- Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
- Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
- Décret n° 2010-304 du 22 mars 2010 pris pour l'application des dispositions d'urbanisme de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
- Ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme
- Décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme
- Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme
- Décision n° 350077 du Conseil d'État du 23 octobre 2013, Commune de Crolles,
- Décision n°400420 du Conseil d'État du 19 juillet 2017 portant sur une évaluation environnementale préalable des documents d'urbanisme.

Cette procédure est définie à l'article L300-6 du code de l'urbanisme qui stipule :

L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'État, un de ses établissements publics, un département ou une région a

pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'État, elle peut procéder aux adaptations nécessaires du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, d'un schéma d'aménagement régional des régions d'outre-mer, du plan d'aménagement et de développement durables de Corse schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, du schéma régional de cohérence écologique ou du plan climat-air-énergie territorial. Ces adaptations sont effectuées dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables au contenu de ces règlements ou de ces servitudes.

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

Les articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-13 à R.153-17 du Code de l'urbanisme définissent le cadre législatif spécifique à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général. Ce projet peut alors faire l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique ou, si celle-ci n'est pas requise, d'une Déclaration de Projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La procédure de déclaration de projet prévoit que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au 1^{er} alinéa du I et au III de l'article L.121-4. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée par la déclaration de projet prise par l'EPT.

1.2 Contexte réglementaire de la demande d'examen au cas par cas pour les PLU

L'évaluation environnementale est une démarche visant à intégrer l'environnement dès le début et tout au long du processus d'élaboration et d'adoption d'un projet, d'un plan ou d'un programme. Elle consiste à appréhender l'environnement dans sa globalité, à rendre compte des effets prévisibles et à proposer des mesures permettant d'éviter, réduire ou compenser ses impact potentiels.

L'entrée en vigueur au 1^{er} février 2013 du décret du 23 août 2012 a étendu le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, notamment en instaurant une procédure d'examen dite « au cas par cas » pour certains types de documents. Certaines procédures sur les plans locaux d'urbanisme ou carte communale entrent dans le champ de la nouvelle procédure d'examen au cas par cas. Ce dispositif est codifié aux articles R.121-14 à R.121-16 du code de l'urbanisme.

Par arrêt n°400420 du 19 juillet 2017, le Conseil d'Etat a jugé que les procédures de modification des plans locaux d'urbanisme et de mises en compatibilité des documents d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, doivent comprendre une évaluation

environnementale préalable. Dès lors qu'elles peuvent être susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement, toutes les procédures de modification des plans locaux d'urbanisme doivent être soumises à la procédure d'évaluation environnementale, en faisant au moins l'objet de l'examen au cas par cas.

Dans ce cadre, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a saisi, le 18 juin 2018, l'autorité environnementale (définie à l'article R.121-14-1 du code de l'urbanisme) afin de vérifier si la procédure de déclaration de projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, conformément au III de l'article R121-14 du code de l'Urbanisme.

Par décision n°MRAe 94-007-2018 en date du 16 août 2018, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Ile de France a dispensé après examen au cas par cas de la réalisation d'une évaluation environnementale la mise en compatibilité par déclaration de projet (aménagement localisé rue Honoré de Balzac) du plan local d'urbanisme de Villejuif (94), en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme.

Le projet de construction n'ayant pas pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, ni d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, il n'est pas concerné par la concertation prévue à l'article L 103-2 du code de l'urbanisme.

1.3 Rappel de la procédure de déclaration de projet pour une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

Les articles L.153-54, à L.153-59 du code de l'urbanisme encadrent la procédure de déclaration de projet (DP) avec mise en compatibilité du plan local d'urbanisme. Les dispositions du code de l'urbanisme ne prévoient pas l'organisation d'une concertation réglementaire.

- **Étape 1** : Élaboration du dossier
- **Étape 2** : Lancement de la procédure par avis du Conseil municipal de Villejuif sur le caractère d'intérêt général du projet, puis par arrêté du Conseil territorial

- **Étape 3** : Saisine de l'autorité environnementale pour déterminer si l'évaluation environnementale est nécessaire ou si le projet nécessite un examen au cas par cas.
- **Étape 4** : Saisine du Tribunal administratif de Melun.
- **Étape 5** : Examen conjoint du projet par les personnes publiques associées. Le procès-verbal de cette réunion est joint au dossier d'enquête publique.
- **Étape 6** : Enquête publique organisée selon les dispositions du code de l'urbanisme portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU de Villejuif.
- **Étape 7** : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité, par délibération du Conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, se prononçant sur l'intérêt général du projet. La délibération du Conseil territorial annonce la mise en compatibilité du PLU.

Deuxième partie : Le projet « îlot Nord du secteur des Lozaites »

2.1. Contexte et enjeux du projet

L'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le périmètre et le siège sont fixés par le décret n° 2015-1665 du 11 décembre 2015 comprend 24 communes : Ablon-sur-Seine, Arcueil, Athis-Mons, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Juvisy-sur-Orge, le Kremlin-Bicêtre, l'Haÿ-les-Roses, Morangis, Orly, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villejuif, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Viry-Châtillon, Vitry-sur-Seine.

Il exerce de plein droit, depuis le 1er janvier 2016, en lieu et place des communes membres, outre les compétences issues des fusions des EPCI, les compétences liées à l'assainissement et l'eau, à la gestion des déchets ménagers et assimilés et au Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour lesquelles des conventions de gestion sont mises en place avec les communes afin d'assurer la continuité du service public.

La société Novigère envisage la réalisation d'un îlot mixte au sein du secteur des Lozaites Nord sur le territoire de la ville de Villejuif. Cet îlot offrira des logements, des ateliers et bureaux à destination de l'ESAT et proposera des aménagements urbains et paysagers de qualité au cœur du quartier.

Ce projet doit participer à la recomposition urbaine de la partie nord du secteur des Lozaites dont l'un des projets emblématiques est le projet de la Halle des sports. À son échelle, le projet devra s'inscrire dans les principes généraux d'aménagement du secteur urbain, tout en respectant les exigences programmatiques fixées par la maîtrise d'ouvrage et ses différents partenaires (Novigère, ESAT, EPT Grand Orly Seine Bièvre, Ville de Villejuif).

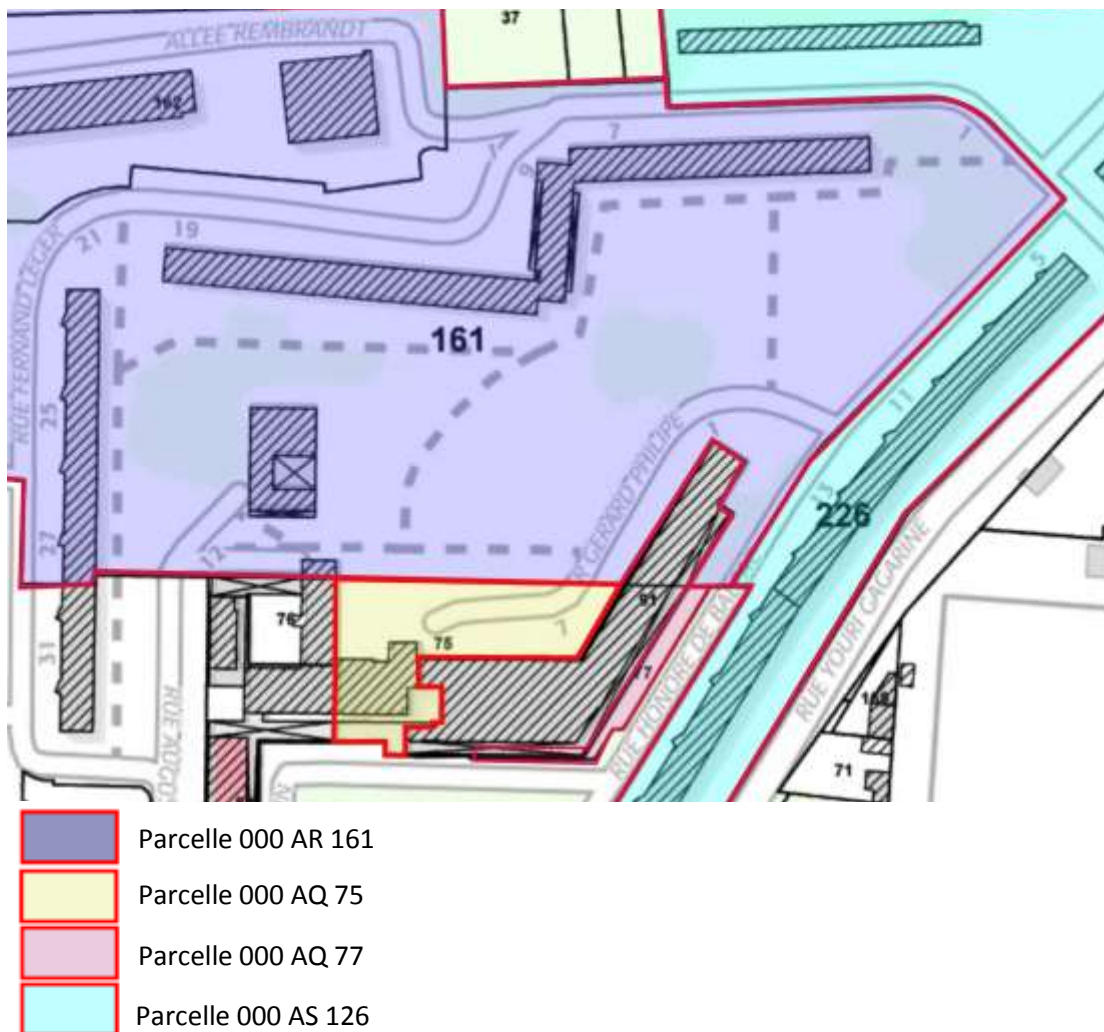
2.2. Situation cadastrale du projet

Le projet se localise sur un ténement foncier appartenant à la société Novigère.

Ce ténement est composé des parcelles suivantes :

- 000 AR 161
- 000 AQ 75
- 000 AS 226
- 000 AQ 77

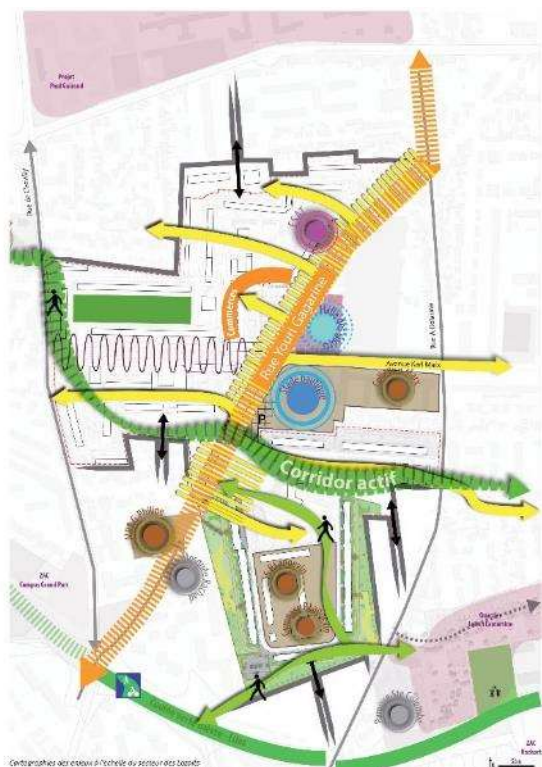
Le projet se déroulera principalement sur la parcelle 000 AR 161. Néanmoins, comme le montre les descriptifs dans les pages suivantes, les parcelles 000 AQ 75, 000 AS 226, et 000 AQ 77 seront ponctuellement concernées, notamment pour la réalisation des accès au projet.



2.3. Objectifs du projet

L'ESAT (Établissement et Service et d'Aide pour le Travail) est historiquement implanté sur le quartier des Lozaites Nord à Villejuif depuis près de quarante ans. L'Établissement est géré par l'Association parentale d'organisation et de gestion d'établissements pour personnes handicapées mentales du Val-de-Marne (APOGEI 94). L'ESAT souhaite regrouper l'ensemble de ses activités sur le site des Lozaites.

Par ailleurs, les études menées par l'Atelier Choiseul - relatives au devenir du secteur des Lozaites dans le cadre du NPNRU piloté par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre - identifient la réimplantation de l'ESAT sur le quartier des Lozaites comme l'un des axes prioritaires de la restructuration urbaine.



LES AXES DE LA RESTRUCTURATION URBAINE / LES ENJEUX

- **Réorganiser la voirie**
 - Irriguer les quartiers à partir de la rue Youri Gagarine requalifiée, en travaillant sur les liens avec les voies existantes (Fernand Léger, Bel Air, Moussinac, Saint Exupéry)
- **Développer l'attractivité du quartier**
 - Renforcer l'attractivité de la place Rodin
 - Ré-implanter l'ESAT
 - Améliorer la qualité urbaine le long de la rue Youri Gagarine (trottoirs, plantations, traitement des rez-de-chaussée, nouveaux programmes,...)
- **Valoriser les espaces publics**
 - Développer une traversée paysagère Est/ Ouest pour donner une place aux piétons, aux vélos et conforter la dimension paysagère des espaces verts (Le Corridor actif)
- **Restructurer le stationnement et définir des unités résidentielles**
- **Trois priorités :**
 - 1 - Rénover la place Rodin
 - 2 - Donner un site pour l'ESAT
 - 3 - Désenclaver les Lozaites Sud
- **Devenir du projet de la résidence intergénérationnelle ?**

- Légende**
- Site du secteur des Lozaites
 - Restructuration de la rue Y.Gagarine
 - Relier les Lozaites aux secteurs voisins
 - Rénover et requalifier les espaces urbains
 - Conforter l'offre des basses rez-quartiers
 - Parcelles adaptables
 - Coalescence urbaine
 - Coalescence vers Val de Bièvre - Lias existante
 - Coalescence vers Val de Bièvre - Lias projetée
 - Créer une accessibilité directe à la coalescence depuis les Lozaites Sud et développer un mail piétonnier
 - Projets en cours

Les axes principaux de la restructuration urbaine du secteur, Atelier Choiseul, EPT 12

NOVIGÈRE, propriétaire du foncier et des locaux de l'ESAT, partage les orientations proposées par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre et souhaite proposer une réponse urbaine dépassant la seule problématique des locaux liés à l'ESAT et offrant une opportunité de développement à l'ensemble du quartier des Lozaites.

Le projet d'îlot mixte porté par Novigere permettra d'offrir différents types de **logements** aux Villejuifoises :

- **Des logements locatifs** pour les ménages aux ressources intermédiaires
- Des logements en **accession à prix maîtrisés** pour les jeunes ménages souhaitant devenir propriétaires.

Cette offre de logement s'ajoutera au développement de locaux d'**activité économique** en vue de la réimplantation de l'ESAT sur le site, pour constituer un programme varié qui confèrera une attractivité nouvelle au quartier.

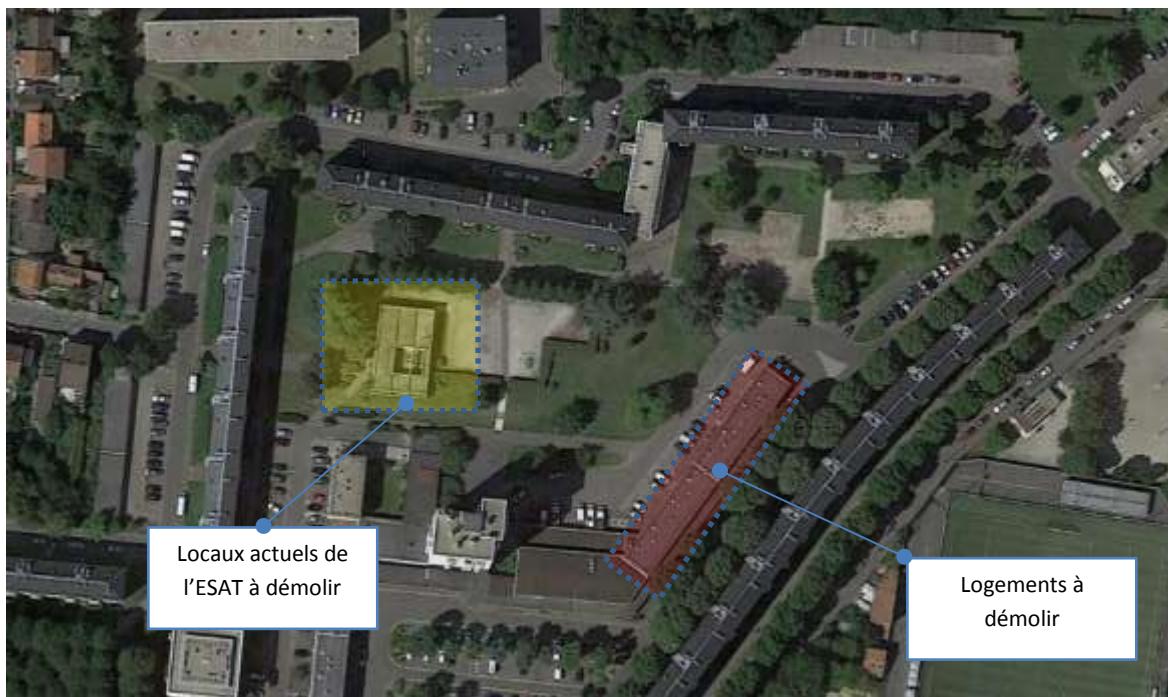
Ce projet sera également un levier pour l'amélioration du quartier. Il permettra de requalifier en parc urbain l'espace vert, situé en cœur d'îlot, aujourd'hui peu valorisé. Cet espace vert constituera une aménité nouvelle pour les habitants du quartier et participera à l'amélioration de leur cadre de vie. Il offrira ainsi un cœur d'îlot paysager et s'appuiera sur un épannelage varié pour proposer une densité raisonnée. Enfin, ce projet contribuera au désenclavement du quartier en favorisant l'aménagement de porosités avec le reste du quartier et notamment la Place Rodin, anticipant ainsi sa future requalification.

2.4. Description du projet

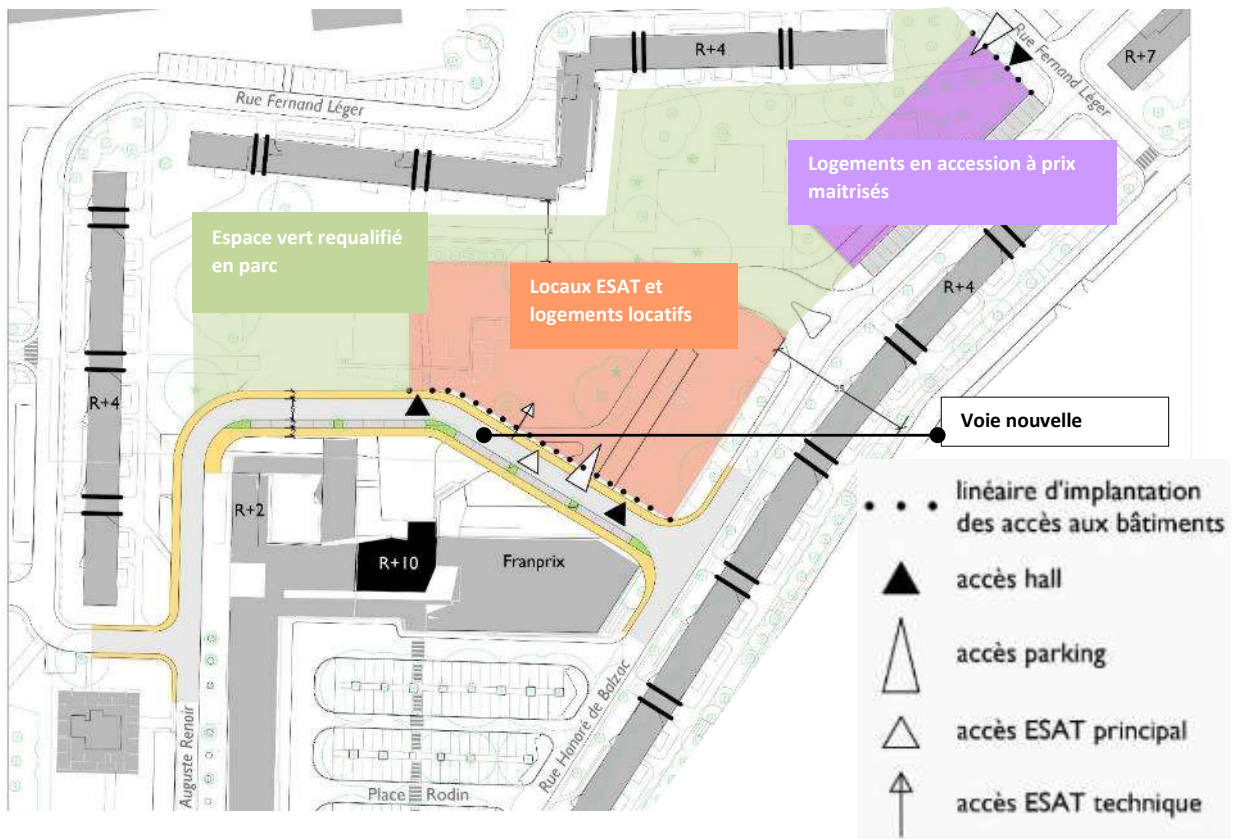
Le projet d'ilot mixte aura la programmation suivante :

- Environ 50 à 55 logements locatifs pour les ménages aux ressources intermédiaires
- Environ 30 logements en accession à prix maîtrisé
- Environ 3200 m² SU de locaux d'ateliers et de bureaux à destination de l'ESAT

Ce projet impliquera la démolition des locaux actuels de l'ESAT, qui ne répondent plus aux besoins de l'ESAT et de huit logements existants.



Afin de maintenir une surface d'espace vert conséquente, les locaux de l'ESAT et les logements locatifs seront imbriqués et implantés en cœur d'ilot, à l'est des locaux actuels de l'ESAT. Ces bâtiments, ainsi que leurs accès seront adressés sur une nouvelle rue qui raccordera à la rue Honoré de Balzac et la rue Auguste Renoir. Les bâtiments de logements en accession à prix maîtrisés s'implanteront au nord-est de la parcelle.



2.5. Modalités de mise en œuvre opérationnelle

La réalisation des locaux pour l'ESAT, des logements locatifs ainsi que la requalification des espaces verts en parc urbain sera réalisée par la société Novigère. Les logements en accession à prix maîtrisé à destination des jeunes ménages souhaitant devenir propriétaire sera elle réalisée par la société Quadral promotion.

Une consultation de maîtrise d'œuvre a été lancée par la société Novigère afin de choisir une équipe de maîtrise d'œuvre au début de l'été. Celle-ci sera composée d'architecte, de paysagistes et de bureaux d'études techniques.

L'objectif sera de déposer un permis de construire à l'automne 2018 pour un début des travaux à l'avril 2019 et une livraison à l'automne 2020.

Troisième partie : L'intérêt général du projet

3.1. Le quartier des Lozaites est l'un des trois secteurs opérationnels du projet de renouvellement urbain de L'Hay-les-Roses et Villejuif qui s'inscrit dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain porté par l'ANRU (2014-2024) dont les objectifs communs et invariants sont :

- de créer les conditions de la mutabilité des quartiers d'habitat collectif social ;
- de créer les conditions d'une optimisation du foncier (notamment en lien avec des démolitions) et d'une densification maîtrisée sur chaque secteur ;
- d'organiser une nouvelle constructibilité intégrée aux tissus constitués ;
- d'apporter de la mixité sociale et fonctionnelle, notamment par les équipements de proximité ;
- de favoriser le parcours résidentiel des habitants, notamment par le développement de programmes en accession sociale à la propriété ;
- de désenclaver et créer des liens entre les quartiers (passer du grand ensemble introverti à une forme urbaine d'îlot ouvert et traversant) ;
- d'améliorer la lisibilité du réseau viaire ;
- de requalifier, valoriser et développer la trame verte et bleue (coulée verte, butte charpentier, intérieurs d'îlots recomposés) ;
- d'améliorer les conditions de circulations actives entre les différents quartiers et depuis les quartiers vers les pôles de transports en commun ;
- de conforter les pôles de vie à l'intérieur des quartiers (polarités commerciales, développement économique, espaces publics fédérateurs) ;

- d'améliorer in fine la qualité de vie de chaque quartier et son image.

Les principaux objectifs urbains fixés pour le quartier des Lozaites sont :

- L'irrigation des sous-quartiers à partir de la structure urbaine de la rue Youri Gagarine (prolongement de la rue du Bel Air, de la rue Moussinac, et de la rue Saint Exupéry) et restructurer le stationnement.
- Le développement de l'attractivité de la place Rodin, la réimplantation de l'ESAT.
- La création de nouveaux programmes attractifs et notamment sur la rue Youri Gagarine
- L'équilibre des trois secteurs, d'un point de vue urbain, paysager, architectural et programmatique avec l'objectif de quartiers intégrés dans la ville.
- Le renouvellement et le confortement la dimension paysagère

En diversifiant l'offre de logements par la création d'environ 52 logements locatifs intermédiaires, la construction de nouveaux locaux pour l'ESAT des Lozaites et l'aménagement d'un parc urbain et de voies d'accès dont la domanialité sera à moyen terme rétrocédée à la Ville répondent à ces objectifs fixés par le programme de renouvellement urbain et justifie la dimension d'intérêt général du projet.

3.2 La relocalisation d'un ESAT qui s'inscrit dans le cadre du 4ième plan autisme

Le projet de construction de Novigère prévoit la réalisation de bureaux destinés à être loués à l'ESAT Lozaites qui exerce une mission d'intérêt général et d'utilité publique au sein de la commune de Villejuif en proposant aux personnes handicapées des

possibilités d'activités à caractère professionnel ainsi qu'un soutien médico-social et éducatif.

3.3. Un programme de logements favorisant la mixité sociale et fonctionnelle

Le projet porté par Novigère et Quadral Promotion répond également aux enjeux soulevés dans l'une des orientations principales du projet d'aménagement et du développement durable (PADD) du PLU de Villejuif.

En effet, ce projet garantit une forme de mixité sociale de par sa programmation. Les logements locatifs intermédiaires et l'introduction de l'accession à la propriété à prix maîtrisé s'inscrivent ainsi parfaitement dans les orientations de la commune de Villejuif.

3.4. Une opération attentive au développement durable et à la qualité des espaces verts

L'opération développée respectera des exigences fortes en termes de développement durable.

En premier lieu, le projet présentera une forte compacité afin de limiter l'impact sur l'usage des sols. Ainsi, les locaux de l'ESAT et les logements locatifs seront superposés sur la même parcelle. Cette compacité permettra de maintenir un vaste espace vert requalifié en parc urbain d'environ 6000 m².

Enfin, l'accent sera mis sur deux aspects :

- Sur le plan énergétique : les bâtiments se raccorderont au réseau de chaleur vertueux géothermal de la SEMHACH.

- Sur la gestion des eaux pluviales. Des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales seront mis en œuvre. Ceci permettra de limiter l'impact sur les réseaux et favorisera la réutilisation de celles-ci.

La requalification de l'espace vert existant en parc urbain contribuera à offrir un espace d'agrément et de rencontre au cœur du quartier. Ce parc densément planté favorisera le développement de la biodiversité et offrira un véritable îlot de fraîcheur en période chaude grâce à ces aménagements dédiés.

3.5 Une création d'une voirie nouvelle pour désenclaver le quartier

Les deux programmes de logements locatifs et de l'ESAT seront adressés sur une voie nouvelle. Cette voie raccordera la rue Honoré de Balzac à la rue Auguste Rodin.

Cette nouvelle rue, au trafic limité, permettra de desservir ces deux programmes, désenclavera le quartier, et préfigurera une liaison Est Ouest qui raccordera la rue Youri Gagarine et la rue du Bel air à plus lointaine échéance.

Quatrième partie : l'évolution du document d'urbanisme dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU

4.1 Impacts du projet sur le PLU de Villejuif

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU n'est pas modifié. La déclaration de projet s'inscrit pleinement dans ses axes et dans ses orientations.

Tout d'abord, par sa volonté d'assurer un parcours résidentiel au sein de la commune en améliorant l'offre en accession à des prix maîtrisés et l'offre locative accessible à toutes les catégories d'habitants.

Ensuite, par son objectif de développer des espaces verts de proximité de qualité dans les projets d'aménagement urbain, et de favoriser des espaces à vivre dans les projets de renouvellement urbain.

La mise en compatibilité du PLU portera uniquement sur le document graphique du plan local d'urbanisme, lequel devra faire l'objet d'une mise à jour ultérieure.

4.2 Modifications du document graphique



Cette modification amènera à réduire la zone de parc au sens du PLU d'environ 7900 m² à 6900 m². Toutefois, à terme, avec la création de la voie nouvelle, la rue Honoré de Balzac pourra être fortement végétalisée, ce qui portera ainsi la surface du parc à 8500 m².

Cinquième partie : annexes

-Arrêté du Conseil territorial du Grand-Orly Seine Bièvre, en date du 6 juin 2018, prescrivant une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Villejuif.

-Présentation des orientations du projet d'aménagement à la réunion publique du 8 juin 2018.

-Avis favorable du Conseil municipal de Villejuif, en date du 21 juin 2018, à la mise en œuvre par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre d'une procédure de déclaration de projet, portant sur l'intérêt général du projet de construction de logements mixtes, de locaux d'ateliers et de bureaux, dans le secteur des Lozaitz nord.

-Avis de la Direction régionale et interdépartementale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt en date du 21 juin 2018.

-Courriers en date du 15 juin 2018 adressés :

- 1) À La Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France-DRIEE en vue d'une dispense d'évaluation environnementale.
- 2) Aux personnes publiques associées pour les inviter à la réunion d'examen conjoint du 20 juillet 2018.
- 3) À Madame la Présidente du tribunal administratif de Melun sollicitant la désignation d'un commissaire enquêteur.

-Accusé de réception de la demande d'examen au cas par cas, par la DRIEE, en date du 2 juillet 2018.

-Décision n°E18000072/94, en date du 11 juillet 2018, désignant Madame Elyane TORRENT aux fonctions de commissaire enquêteur.

-Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées (PPA) du 20 juillet 2018 et présentation projetée.

-Décision n°MRAe 94-007-2018 de la Mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale la mise en compatibilité par déclaration de projet (aménagement localisé rue Honoré de Balzac) du plan local d'urbanisme de Villejuif (94), en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme.