



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE VILLEJUIF



1 - R A P P O R T D E P R É S E N T A T I O N

1.2 JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU





SOMMAIRE

PARTIE I : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	3
1. AXE 1 : FACE AU DEFI DE LA METROPOLE : RENFORCER L'ATTRACTIVITE ET LE DYNAMISME DE LA VILLE	5
1.1. Porter un effort soutenu à l'activité économique et de recherche	
1.2. Favoriser la diversité et une mixité sociale et générationnelle plus équilibrée	
1.3. Accorder croissance démographique et développement des équipements	
2. AXE 2 : FAIRE DE VILLEJUIF UNE VILLE DURABLE.....	7
2.1. Reconquérir l'espace public au bénéfice de tous	
2.2. Pour une énergie locale et économe	
2.3. Lutter contre les nuisances et la pollution	
2.4. Un « plan vert » pour Villejuif	
3. AXE 3 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET HARMONIEUX.....	9
3.1. Favoriser une architecture innovante et respectueuse du cadre de vie	
3.2. préserver l'identité de Villejuif	
PARTIE II : LES JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE	11
1. CADRAGE GENERAL SUR LA REVISION DU POS ET L'ELABORATION DU PLU.....	12
1.1. LES OBJECTIFS DE LA REVISION	
1.2. LES PRINCIPALES EVOLUTIONS DU POS AU PLU	
2. LES PRINCIPES DU ZONAGE.....	14
2.1. LES PRINCIPES DU ZONAGE	
2.2. LES ZONES URBAINES	
2.2.1. Les zones urbaines à vocation mixte	
A. La zone UA	
B. La zone UB	
C. La zone UC	
2.2.2. La zone urbaine "spécialisée" : la zone UE	
2.3. LA ZONE A URBANISER : LA ZONE AU	
2.4. LA ZONE NATURELLE : LES SECTEURS	
2.5. LE BILAN DES SURFACES	
3. LES PRINCIPES DU ZONAGE.....	27
3.1. PRESENTATION GENERALE DU REGLEMENT	
3.1.1. Mode d'emploi du règlement	
3.1.2. Les dispositions générales	
3.1.3. Les règlements de zones	
3.2. PRESENTATION DES PRINCIPES REGLEMENTAIRES	
3.2.1. La diversité des fonctions urbaines et la mixité dans l'habitat	
A. La diversité des fonctions dans les zones mixtes : UA, UB, UC	



- B. La diversité de l'offre de logements dans les zones urbaines mixtes
- C. Le maintien d'une diversité des fonctions à l'échelle de la commune : La zone à vocation économique et d'équipements
- 3.2.2. Une intensification urbaine préservant la qualité du cadre de vie
 - A. Un accroissement de la constructibilité gradué et soucieux de la végétalisation des parcelles...
 - B. ... complété par des dispositions relatives à l'évolution des constructions existantes
- 3.2.3. La préservation de la trame verte
 - A. La protection des espaces naturels
 - B. La préservation des espaces paysagers
- 3.2.4. La sauvegarde du patrimoine bâti remarquable
- 3.2.5. La préservation et la valorisation des ressources naturelles et le respect de l'environnement et la prise en compte des risques
 - A. La gestion des eaux pluviales et les mesures limitant l'imperméabilisation
 - B. La gestion des déchets
 - C. La maîtrise de l'énergie et des ressources
 - D. La prise en compte des risques et des nuisances
 - E. Les nuisances sonores
 - F. La prise en compte des nuisances liées aux activités et aux ICPE
- 3.2.6. L'intégration des constructions dans la trame urbaine et l'environnement bâti
 - A. Les modulations permettant la prise en compte de la trame existante et encourageant l'hétérogénéité de la forme urbaine
 - B. Des constructions et leurs abords intégrés à l'environnement
- 3.2.7. L'organisation de la desserte des constructions et du stationnement
 - A. L'insertion des constructions dans la trame viaire
 - B. Les obligations relatives au stationnement
- 3.3. PRESENTATION DES EMPLACEMENTS RESERVES
- 3.4. PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

PARTIE III : INCIDENCES PREVISIBLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'ACCOMPAGNEMENT 73

1 LES INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LES ESPACES AGRICOLES.....	74
2 LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE BATI ET LE PATRIMOINE.....	75
3 LES INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES.....	77
4 LES INCIDENCES SUR LES CHOIX ENERGETIQUES, LES EMISSIONS DE GES ET LA QUALITE D'AIR....	78
4.1 Les déplacements	
4.2 La consommation énergétique	
4.3 La qualité de l'air	
5 LES INCIDENCES EN TERMES DE RISQUES ET NUISANCES.....	81
5.1 Risques naturels	
5.2 Risques technologiques	
5.3 Nuisances sonores	
6 LES INCIDENCES SUR LA POLLUTION DES SOLS ET LES RISQUES SANITAIRES.....	83
7 LES INCIDENCES SUR LES RESEAUX SECS ET LES DECHETS.....	84
7.1 Réseaux secs	
7.2 Déchets	
8 LES INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION DE L'ESPACE.....	84

PARTIE IV : INDICATEURS DE SUIVI DU PLU 88

1. CONTEXTE.....	89
2. LES INDICATEURS PAR THEMATIQUE.....	89



Les justifications de la prise en compte des documents supra-communaux ne font pas l'objet d'un chapitre spécifique mais sont traitées dans les chapitres consacrés aux choix retenus pour établir le PADD, à la présentation du zonage, à la justification des principes réglementaires et aux incidences du PLU sur l'environnement.

PARTIE I :
LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET
D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, constitue une pièce obligatoire du PLU, dont le contenu est défini aux articles L.123-1-3 et R.123-3 du code de l'urbanisme. Il a pour objet de définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, tout en prenant en compte les grandes orientations définies au niveau supra-communal et respecter les principes légaux de développement durable précisés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

Dans la mesure où il définit le projet de Ville et fixe les grands objectifs d'évolution de celle-ci pour les dix prochaines années, le PADD constitue la pièce maîtresse du PLU. Il est également un cadre de référence à l'intérieur duquel doivent s'inscrire et s'accorder les interventions des différents acteurs tout au long de la vie du PLU, pour concourir ensemble à l'évolution souhaitée du territoire. Il n'a pas de portée réglementaire, il n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme, toutefois, le règlement et le zonage du PLU doivent être cohérents avec le PADD.

Le projet porté par la commune de Villejuif est détaillé au travers de trois axes forts englobant un ensemble de thématiques transversales et d'orientations spatiales sur la base des enjeux exposés dans le rapport de présentation du PLU. Ces trois axes comprennent des grandes orientations elles-mêmes détaillées en objectifs. Les trois axes ainsi définis pour la commune sont :

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

Plusieurs objectifs thématiques ont été identifiés pour aboutir à la définition des axes et permettre un développement maîtrisé de la ville :

- Une ambition forte en matière de développement économique et d'insertion sociale,
- Un projet environnemental au bénéfice de tous,
- Une mixité dans l'habitat plus équilibrée,
- Un rythme de construction et de croissance démographique maîtrisé,
- 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 le centre-ville et développer le commerce de proximité dans les quartiers.
- Réaliser des équipements publics adaptés à l'augmentation de la population.



1. AXE 1 : FACE AU DEFI DE LA METROPOLE : RENFORCER L'ATTRACTIVITE ET LE DYNAMISME DE LA VILLE

La volonté de composer une ville dynamique et attractive intégrant les grands enjeux de la métropole et encadrant ses impacts, suppose d'œuvrer en faveur du développement économique de la ville et de maintenir de la diversité au sein de la population villejuivoise.

1.1. PORTER UN EFFORT SOUTENU À L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET DE RECHERCHE

L'analyse socio-économique réalisée dans le cadre du diagnostic territorial a révélé que la commune de Villejuif était confrontée à une difficulté spécifique ; la ville est en effet encore très marquée par sa fonction résidentielle avec un centre-ville peu attractif, bénéficiant d'une accessibilité limitée, des commerces, services et activités de bureaux essentiellement concentrés sur l'axe de la RD7 et un manque de commerces et services de proximité dans les autres quartiers.

Le taux de chômage est par ailleurs important (14,2% en 2011) et le territoire communal manque d'emplois (moins 7000 emplois constatés en 2012 dans le rapport actifs/emplois), particulièrement pour les catégories socioprofessionnelles employés et ouvriers.

Face à ces constats le PADD fixe trois objectifs :

- **Répondre aux enjeux métropolitains dans l'affirmation d'une polarité attractive à l'échelle régionale**
- **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'accueil d'un tissu économique diversifié**

L'enjeu est donc parvenir à dynamiser le développement de la ville par l'arrivée de nouvelles entreprises. Dans cette optique, de nombreux projets sont prévus, dont la construction du Campus Grand Parc, un pôle d'emploi de la santé d'envergure internationale, classée opération d'intérêt nationale (OIN) en octobre 2014. A une échelle plus réduite, il s'agit de redynamiser et développer le commerce de proximité, moteur de l'économie résidentielle et source d'emplois locaux. La mixité des fonctions habitat/économie est également recherchée, notamment par une nouvelle offre de logements pour les salariés des entreprises de la ville.

1.2. FAVORISER LA DIVERSITÉ ET UNE MIXITÉ SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE PLUS ÉQUILBRÉE

Après une baisse régulière depuis 1975, Villejuif connaît une augmentation forte et continue de sa population depuis 1999, portée par des soldes naturel et migratoire positifs (la population totale est de 56 881 habitants au 1er janvier 2012). L'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans) est en augmentation depuis 2006 indiquant un rajeunissement de la population. Enfin, contrairement à la tendance métropolitaine, la taille des ménages augmente depuis 2006, après une baisse régulière depuis 1975.

Concernant le parc de logement, il est composé 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 sont relevées entre les différents quartiers de la ville, liés notamment à leur accessibilité par les transports en commun.



Une analyse plus détaillée de la population a pu montrer une augmentation de la part des cadres et professions intellectuelles supérieures au détriment de celle des ouvriers et employés, qui reste cependant supérieure à la part observée dans le département du Val-de-Marne. Le revenu moyen est par ailleurs inférieur au niveau départemental et régional, présentant des écarts importants entre les différents quartiers de la ville.

Au regard de ces constats le PADD fixe trois objectifs :

- **Assurer un parcours résidentiel au sein de la commune**
- **Maintenir l'effort de construction**
- **Réaffirmer la mixité sociale et améliorer le cadre de vie**

Au-delà des prescriptions supra-communales issues du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) et de la Territorialisation de l'offre de logement (TOL) sur l'offre nouvelle de logements, l'objectif sera de diversifier les formes de logements pour répondre à la demande afin d'offrir à tous les ménages la possibilité de dérouler leur parcours résidentiel à Villejuif, depuis la décohabitation jusqu'au plus grand âge.

Afin de permettre l'accueil des différentes catégories de population, le PADD ambitionne d'atteindre :

- 25% de logement locatif social au sens de la loi SRU (PLAI, PLUS, PLS) dans les programmes d'envergure.
- 15% de logements intermédiaires et en accession sociale à la propriété
- 60% de logements en accession libre et à prix maîtrisés.

La ville de Villejuif s'engage par ailleurs à respecter le taux de logements locatifs sociaux fixé à 36% par le Programme Local de l'Habitat intercommunal. Les ZAC auront une programmation propre mais devront tout de même concourir à l'objectif global de mixité sociale. Enfin, Le parc social existant sera réhabilité et des règles seront établies contre les marchands de sommeil.

En parallèle de la production de nouveaux logements, d'ores et déjà estimée à près de 6 500 unités pour les dix prochaines années, un plan pluriannuel de réhabilitation du parc social existant sera mis en place afin d'apporter une amélioration réelle de la qualité de l'habitat et du cadre de vie.

1.3.ACCORDER CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET DÉVELOPPEMENT DES ÉQUIPEMENTS

L'attractivité de la ville est liée à la qualité et au nombre d'équipements et services publics répartis dans l'ensemble de son territoire. Toutefois, un manque d'offre pour les équipements sportifs a été constaté, l'accroissement naturel de la population est relativement rapide alors que les crèches proposent un nombre de places en deçà des référents départementaux, régionaux et nationaux, et des demandes récurrentes de commerces de proximité et lieux de convivialité ont été identifiées, malgré une offre commerciale en augmentation sur l'ensemble de la ville.

Les nombreux lieux d'échelle intercommunale (Pasteur, Aragon, Villejuif 7, centre-ville, etc.) subissent par ailleurs des flux routiers quotidiens importants et une sur-fréquentation de la voiture.

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



2. AXE 2 : FAIRE DE VILLEJUIF UNE VILLE DURABLE

2.1. RECONQUÉRIR L'ESPACE PUBLIC AU BENEFICE DE TOUS

Villejuif est une ville morcelée avec de grandes enclaves infranchissables et des coupures routières (RD7). Le réseau viaire est saturé, limitant la qualité de service des réseaux d'autobus, et des difficultés de stationnement sont constatées 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.

Les voies sont de ce fait peu accueillantes aux piétons, Personnes à Mobilités Réduites (PMR) et cyclistes, les liaisons vers les stations de métro et de tramway sont peu identifiées et la présence de sentes, de jardins des ensembles collectifs est peu perceptible et peu valorisée. Recréer du lien entre les quartiers apparaît ainsi comme une nécessité.

L'arrivée de nouvelles stations du Grand Paris Express (pôle multimodal Aragon, station Institut Gustave Roussy dans Campus Grand Parc et station des Trois Communes) va par ailleurs venir modifier le plan de déplacement de la ville, ce qui nécessite d'instaurer de nouvelles actions afin d'améliorer la situation existante. En ce sens l'un des enjeux consistera notamment à repenser la place de la voiture dans la ville, en favorisant le développement des modes alternatifs de déplacements.

Au regard de ces constats le PADD fixe plusieurs objectifs :

- **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)**
- **Privilégier un usage partagé de l'espace public et faciliter les reports modaux entre les différentes mobilités actives**
- **Renforcer la perméabilité entre quartiers**
- **Redéfinir l'offre de stationnement**
- **Rationaliser l'usage de la voiture**

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



2.2. POUR UNE ENERGIE LOCALE ET ECONOMIQUE

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

2.3. LUTTER CONTRE LES NUISANCES ET LA POLLUTION

Les transports et les bâtiments sont les principaux producteurs d'émissions de Gaz à Effet de Serre (GES), plus des deux tiers des émissions sont dues aux déplacements de personnes et au secteur résidentiel notamment en raison du fait que 63% de la population possède au moins une voiture. Le patrimoine bâti de Villejuif est par ailleurs caractéristique des logements déperditifs qualifiés de « passoires thermiques ».

Les actions dans le cadre de cette orientation viseront donc à réduire les nuisances acoustiques et lumineuses, celles liées aux risques naturels et aux déchets, ainsi que l'exposition à la pollution de l'atmosphère.

2.4. UN « PLAN VERT » POUR VILLEJUIF

L'artificialisation permanente du sol a provoqué une saturation du système de collecte des eaux et une obligation de limiter les débits et de préserver le milieu naturel a été mise en place. En raison du peu de foncier disponible, et notamment des espaces importants dédiés à la voiture en stationnement sur le domaine public, Villejuif possède peu d'espaces verts publics communaux, malgré un paysage remarquable sous-exploité et la nature présente (en dehors du Parc des Hautes Bruyères) est relativement pauvre en biodiversité.

Au regard de ces constats le PADD fixe trois objectifs :

- **Favoriser une ville plus verte et un cadre de vie amélioré**
- **Organiser la trame verte et les parcours permettant une circulation de la faune à travers la ville (cf. OAP)**
- **Favoriser la biodiversité urbaine dans les espaces végétalisés**

La densification urbaine, bien qu'elle soit maîtrisée, devra être compensée par la valorisation des espaces verts existants (parcs, squares, jardins familiaux...) et l'ouverture au public de nouveaux espaces verts de proximité, notamment en accompagnement des nouvelles opérations d'urbanisme. Les jardins privés et collectifs seront mis en valeur et les continuités écologiques entre les grandes entités paysagères seront rétablies, notamment en végétalisant les axes de circulation structurants. La revalorisation des espaces publics s'appuiera également sur le développement de la coulée verte Bièvre-Lilas identifiée dans le SRCE comme « une liaison reconnue d'intérêt écologique en milieu urbain ».



3. AXE 3 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET HARMONIEUX

Malgré des densités déjà importantes la ville conserve un certain potentiel d'évolution. L'enjeu principal de ce dernier axe est donc de préserver l'identité des quartiers de la ville en favorisant un développement urbain maîtrisé, innovant, et respectueux des formes urbaines, du patrimoine et de manière plus large du cadre de vie des Villejuifois.

Le paysage urbain de Villejuif est en effet marqué par une grande diversité architecturale en termes de hauteur, d'implantation du bâti dans la parcelle, d'ouverture des îlots, etc. qui traverse également les époques : église du 15^{ème} siècle, Pyramide de Cassini, 18^{ème} siècle, architecture bourgeoise et rurale 19^{ème} siècle, Redoute des Hautes Bruyères, réalisations de Lurçat début 20^{ème}. Rechercher désormais une cohérence entre l'ancien et le nouveau (collège Karl Marx, stade nautique Youri Gagarine, écoles Lurçat, etc.).

En matière de paysage la ville offre des points de vue en belvédère sur Paris, la Seine et la Bièvre mettant en valeur le patrimoine topographique et paysager qui doivent être protégés.

3.1. PRÉSERVER L'IDENTITÉ DE VILLEJUIF

De nombreux logements seront construits dans les années à venir, notamment dans les ZAC Campus Grand Parc et Aragon, dans les programmes de renouvellement urbain des quartiers Sud, ainsi que par des opérateurs privés. L'enjeu est de promouvoir des architectures de haute qualité en harmonisant les formes urbaines tout en respectant la diversité des quartiers. Comme cela a été développé dans le premier axe il s'agit également de parvenir à maîtriser le développement de la ville en valorisant le patrimoine paysager et en préservant le patrimoine bâti ancien et les secteurs d'habitat pavillonnaire.

Les objectifs fixés par le PADD sont donc les suivants :

- 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**

3.2. FAVORISER UNE ARCHITECTURE INNOVANTE ET RESPECTUEUSE DU CADRE DE VIE

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

Les objectifs fixés par le PADD sont donc les suivants :

- **Développer le rapport entre nature et architecture**
- **Concevoir le développement durable pour tous**
- **Se référer au cahier de recommandations environnementales du territoire**





PARTIE II : LES JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE



1. CADRAGE GÉNÉRAL SUR LA RÉVISION DU POS ET L'ÉLABORATION DU PLU

1.1. LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Villejuif a été approuvé le 8 février 2001 et modifié à huit reprises. Par délibération du 28 janvier 2010, le Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision du POS et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui a été approuvé le 12 décembre 2013. Suite aux élections municipales de mars 2014, la nouvelle municipalité a voté la révision du PLU par délibération du Conseil Municipal du 13 juin 2014.

Les principaux objectifs de l'élaboration du PLU, indiqués dans la délibération du Conseil Municipal du 13 juin 2014, consistent à :

Concernant le développement urbain	<ul style="list-style-type: none">- Promouvoir des formes urbaines plus respectueuses du cadre de vie et du tissu urbain existant.- Renforcer la cohérence architecturale des projets urbains individuels et collectifs, notamment par le biais d'une charte architecturale.
Concernant l'environnement et le cadre de vie	<ul style="list-style-type: none">- Pérenniser le caractère pavillonnaire des quartiers d'habitat individuel de Villejuif.- Assurer de manière plus pertinente la protection de l'environnement, le développement des espaces verts et de la biodiversité.- Amorcer un travail de réflexion pour améliorer les espaces publics, la circulation, le stationnement, le patrimoine bâti, le cadre de vie et la tranquillité publique, notamment dans le centre-ville.
Concernant l'habitat	<ul style="list-style-type: none">- Permettre une mixité sociale équilibrée, visant un objectif de 25% de logements sociaux dans les constructions neuves, favorisant l'intergénérationnel et assurant l'accès des personnes à mobilité réduite à des logements adaptés.- Respecter le taux de logements locatifs sociaux fixé à 36% par le Plan Local de l'Habitat Intercommunal.- Développer l'accession à la propriété – dont l'accession sociale – à des prix raisonnables et une offre locative diversifiée.- Lutter contre l'habitat insalubre et indigne.- Engager un plan pluriannuel de réhabilitation du parc social existant.
Concernant le Développement économique	<ul style="list-style-type: none">- Contribuer au maintien et au développement économique, en particulier des Petites et Moyennes entreprises, du commerce, de l'artisanat et des entreprises solidaires.- Favoriser le commerce et les services dans tous les quartiers de la ville.
Concernant les déplacements	<ul style="list-style-type: none">- Améliorer les conditions de transport et de stationnement dans les quartiers de la ville, en lien avec l'arrivée des gares du Grand Paris Express.



1.2. LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DU DOCUMENT

Les évolutions du zonage et les dispositions réglementaires définies par le Plan Local d'Urbanisme se justifient par :

- la prise en compte des évolutions législatives et réglementaires apportées par l'adoption de la loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) le 24 mars 2014 et l'adoption du SDRIF le 18 octobre 2013.
- la mise en œuvre du projet politique de la nouvelle municipalité.

La loi ALUR Loi Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000, la loi Urbanisme-Habitat du 2 juillet 2003 et la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 avaient profondément remanié les outils réglementaires du PLU. Figurent parmi les changements apportés par le PLU :

- le changement partiel de dénomination et de nature des zones (zone ND devient zone N),
- les modifications dans la structure du règlement : suppression de l'article 15 sur le dépassement de COS, refonte des articles 1 et 2, etc.

Ces éléments avaient été pris en considération lors de l'élaboration du précédent PLU. La loi ALUR a toutefois apporté de nouvelles prescriptions notamment la suppression des articles 14 (relatif au COS) et 5.

Le SDRIF a été arrêté peu après le PLU de décembre 2013. Il fait obligation d'agrandir ou de préserver le parc d'intérêt régional des Hautes-Bruyères.

L'élaboration du nouveau PLU, conduit, par rapport au précédent à :

- simplifier le règlement et le zonage par une diminution de nombre de zones,
- adapter les dispositions réglementaires traduisant les objectifs poursuivis dans chaque secteur de la commune, notamment avec la mise en œuvre d'outils permettant de préserver le secteur pavillonnaire et d'assurer une transition urbaine plus respectueuse des tissus existants.
- limiter et maîtriser la densification du secteur dense (notamment le long de la RD7 en limitant les hauteurs),
- renforcer les règles de végétalisation,
- réajuster le nombre de bâtiments remarquables, les cœurs d'îlots protégés en fonction de la réalité locale,
- redessiner les linéaires commerciaux et artisanaux afin de redynamiser le centre-ville,
- adapter les normes de stationnement (article 12) afin de respecter la loi en vigueur,
- insérer dans le règlement des règles sur les performances énergétiques et environnementales (article 15),
- prendre en compte les caractéristiques des secteurs de projet (Campus Grand Parc, Zac Aragon, PNRU),
- compenser l'urbanisation partielle du parc des Hautes Bruyères par l'ouverture d'une surface d'espaces verts équivalente à proximité.



2. LES PRINCIPES DU ZONAGE

2.1. LES PRINCIPES DU ZONAGE

Le Plan Local d'Urbanisme peut découper le territoire communal en 4 types de zones distinctes, auxquelles correspond un règlement composé de 16 articles : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), la zone agricole (A) et la zone naturelle (N).

Villejuif étant une commune déjà très urbanisée, elle ne compte plus que deux types de zones : les zones urbaines (U) et les zones naturelles (N). Les spécificités des secteurs de la commune sont restituées par la déclinaison des grandes zones en secteurs : UAa, UBa, UEa, etc.

Le zonage et le règlement sont conçus comme un dispositif de « pilotage » de l'évolution urbaine et un outil de mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le règlement du PLU s'est attaché à traduire les réalités et les spécificités du tissu urbain existant. Il intègre les nécessaires évolutions des constructions existantes, offre des possibilités de renouvellement au sein du tissu urbain, définit les règles de construction des nouvelles implantations et protège les zones naturelles.

2.2. LES ZONES URBAINES

En application de l'article R123-5 du code de l'urbanisme, les zones urbaines dites « zones U » correspondent aux secteurs déjà urbanisés de la commune.

Les zones urbaines couvrent 498 ha, soit environ 94 % du territoire communal. Elles couvrent à la fois l'ensemble des espaces urbains constitués et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et absorber les besoins des résidents, entreprises et commerces. Elles ont vocation à accueillir un tissu qui correspond autant aux fonctions résidentielles qu'à celles d'activités, de services, d'équipements publics ou d'intérêt général.

La subdivision du territoire communal en plusieurs zones vise à :

- tenir compte de la vocation dominante de chacun des territoires, même s'il apparaît qu'elles se caractérisent pour la plupart par leur mixité,
- marquer la volonté de respecter les spécificités des tissus urbains rencontrés et de conforter les caractéristiques morphologiques existantes : natures, densités, aspect architectural, occupation du sol et admettre une mutation plus ou moins importante du tissu urbain selon les sites.

Le PLU limite le nombre de zones et secteurs, au profit d'un zonage de projet, déclinaison spatiale du PADD. Pour chaque zone est défini un projet d'évolution et de préservation du tissu. Le PLU délimite quatre zones urbaines, organisées en deux grandes catégories :

- les zones urbaines mixtes, au sein desquelles peuvent être implantées des habitations, mais également équipements et activités compatibles avec la fonction résidentielle. Appartiennent à cette catégorie les zones UA, UB, et UC,
- une zone « spécialisée », dédiée principalement aux activités économiques et hospitalières et aux équipements : la zone UE.

Les équipements figurent ainsi dans les zones mixtes, qui comportent des dispositions spécifiques pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, afin de faciliter leur mise aux normes ou leur implantation.



2.2.1. Les zones urbaines à vocation mixte

Les zones urbaines mixtes apparaissent comme l'espace privilégié pour développer des fonctions résidentielles dans un contexte de mixité sociale tout en favorisant l'implantation des activités compatibles avec les habitations. Elles répondent ainsi aux objectifs définis dans le PADD visant à « favoriser un équilibre dans le rapport habitat/emploi en faveur de l'emploi diversifié et de la mixité des fonctions dans les quartiers » et « développer l'accueil d'un tissu économique diversifié ».

Ces zones sont destinées à accueillir, par renouvellement ou transformation de sites d'activités anciennes, les besoins en logements résultant des perspectives démographiques du PLU. Elles doivent permettre de répondre aux orientations du PADD visant à « maintenir l'effort de construction » (avec la production de près de 6 500 logements d'ici 10 ans) et « réaffirmer la mixité sociale et améliorer le cadre de vie » dans le cadre de l'orientation de l'axe 1 visant à « favoriser la diversité et une mixité sociale et générationnelle plus équilibrée ».

Le règlement des zones urbaines mixtes organise par ailleurs la gestion de l'évolution urbaine selon un principe de graduation des densités et hauteurs admises, en fonction de la morphologie des quartiers et des secteurs de projet de Villejuif. L'objectif fixé par le SDRIF est d'augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 15% dans les « espaces urbanisés à densifier à proximité des gares » à l'horizon 2030.

A. LA ZONE UA

Description de la zone UA

La zone UA est une zone mixte destinée à accueillir une part importante du développement urbain et à répondre aux enjeux définis par le PADD et notamment à celui de « maintenir un effort de construction important ». Elle s'inscrit également en cohérence avec le SDRIF, voté en Conseil Régional en octobre 2013, qui recense, notamment sur la RD 7, un secteur à fort potentiel de densification. Toutefois, afin d'assurer une transition urbaine cohérente et respectueuse des quartiers limitrophes pavillonnaires et de répondre au troisième axe du PADD dont l'objectif est de promouvoir « un développement urbain maîtrisé et harmonieux » en vue de « préserver l'identité de la ville », cette densification est maîtrisée au moyen d'une hiérarchisation décroissante des hauteurs depuis les grands axes de la ville selon un code couleur différencié (brun, orange, et jaune) figurant au plan de zonage.

La zone UA couvre :

- le centre-ville de Villejuif, organisé autour de la rue Jean Jaurès, jusqu'au pôle d'équipements publics autour de la Mairie de Villejuif, à l'ouest de la rue Jean Jaurès, formant un îlot entre les rues Paul Vaillant-Couturier, René Hamon et l'avenue de la République, en excluant les îlots d'habitat pavillonnaire,
- les abords de la RD 7, axe structurant de Villejuif desservi par les stations de métro de la ligne 7,

La zone UA comprend par ailleurs un secteur UAa, dédié aux secteurs opérationnels devant accueillir des constructions denses à destination de l'habitat, ainsi que des pôles tertiaires sur la ZAC Campus Grand Parc, répondant à l'objectif de l'axe 1 du PADD visant à renforcer l'attractivité et le dynamisme de la ville pour faire face au défi de la métropole notamment en affirmant une polarité attractive à



l'échelle régionale afin de répondre aux enjeux métropolitains. La zone UA comprend également un secteur UAb relatif au secteur opérationnel du projet de la ZAC Aragon.

La zone UA du PLU couvre ainsi près de 24% du territoire communal.

Principaux objectifs réglementaires




Les principaux objectifs réglementaires poursuivis par le PLU en zone UA consistent à :

- Perpétuer et développer la mixité des fonctions, en autorisant les habitations, mais également l'ensemble des activités compatibles avec la proximité des habitations, afin de maintenir, développer et rapprocher les lieux de vie et d'emploi,
- Réaffirmer la mixité sociale à l'échelle des constructions,
- Encourager les projets de densification et de mutations urbaines, en admettant une constructibilité plus importante mais maîtrisée le long de la RD7 :
 - Permettre à la zone UA de répondre à une partie importante des besoins en logements de la commune. Cet objectif fait écho au projet de PDUIF, définissant un objectif de densification des secteurs les mieux desservis par les transports en commun (les trois stations de métro existantes desservent le territoire le long de la RD 7 et les stations de métro projetées – prolongement de la ligne 14 à proximité de l'IGR desserviront le secteur UAa au sein de la ZAC Campus Grand Parc),
 - Permettre une densification plus importante en matière de hauteur le long de la RD7 et de certains axes structurants (cf. carte 2),
 - Encadrer la densité, au sein de la zone UA, en définissant un pourcentage maximum d'emprise au sol et des espaces de pleine terre et un pourcentage d'espaces végétalisés pouvant prendre des formes différentes (toitures végétalisées, murs végétalisés, etc.) et assurer une transition urbaine respectueuse des quartiers pavillonnaires en imposant un épannelage encadrant les hauteurs maximales le long de la RD7
- Renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville et le long de la RD 7, comme le prévoit le PADD, en mettant en œuvre des mesures incitatives pour les commerces et l'artisanat, sur les linéaires commerciaux et le centre-ville élargi, en interdisant le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux le long de ces linéaires, en exonérant les petits commerces et locaux artisanaux de l'obligation de réaliser des places de stationnement,
- Limiter les déplacements dans la ville en offrant une zone fonctionnelle mixte, autour des axes de transport.





Périmètre dans lequel un dépassement de hauteur est autorisé à

-  15m
-  18m
-  21m





B. LA ZONE UB

Description de la zone UB

La zone UB est une zone mixte dédiée aux tissus urbains en mutation de la commune et faisant l'objet de projets urbains en cours de réflexion. Elle est caractérisée par un tissu urbain formé de grands ensembles, sur de grandes parcelles et laissant une place importante aux espaces verts.

La zone UB couvre :

- les « quartiers sud » de Villejuif, les grands espaces collectifs ouverts : le quartier Mermoz, le quartier Lebon, le quartier des Hautes Bruyères, le quartier Delaune...
- les ensembles collectifs, constituant des entités plus réduites disséminées sur la partie nord du territoire de Villejuif.

La zone UB comprend un secteur UBa et UBb correspondant aux secteurs opérationnels de projet. Le secteur UBa se concentre sur une partie du groupe hospitalier Paul Guiraud et sur le périmètre du projet de renouvellement urbain de l'ANRU. Le secteur UBb correspond à l'ancien emplacement réservé C48 devant accueillir un programme immobilier mixte (réalisation d'un gymnase et de logements).

La zone UB du PLU couvre ainsi 22,2% du territoire communal.

Principaux objectifs réglementaires

Les principaux objectifs réglementaires poursuivis par le PLU en zone UB consistent à :

- affirmer le principe de mixité des fonctions, en autorisant dans le respect de la vocation principale résidentielle de la zone, les équipements et les activités, à l'exception des industries,
- réaffirmer la mixité sociale à l'échelle des quartiers,
- faciliter les opérations de mutation et de renouvellement urbain dans les secteurs ayant fait l'objet d'un projet urbain (secteur UBa),
- encadrer la densité de la zone UB et règlementer les alignements, pour permettre l'évolution ultérieure des secteurs vers un urbanisme de rue,
- apporter une attention particulière à la végétalisation des grands ensembles, dans le respect des orientations du PADD prévoyant :
 - de « développer des espaces verts de proximité de qualité dans les projets d'aménagement urbain » afin de « favoriser une ville plus verte et un cadre de vie amélioré »,
 - de « construire dans les ensemble collectifs une architecture de qualité et harmonieuse préservant la qualité des espaces extérieurs »,
 - d' « introduire la notion de paysage dans les projets urbains ».





C. LA ZONE UC

Description de la zone UC

La zone UC couvre les quartiers à dominante pavillonnaire pour lesquels le PLU souhaite organiser la préservation des caractéristiques, en offrant toutefois une capacité d'évolution maîtrisée aux constructions existantes.

Le PADD dans son 3^e axe « un développement urbain maîtrisé et harmonieux » prévoit en effet de « préserver l'identité de Villejuif ». Il s'agit donc de :

- « concilier densité urbaine et préservation du cadre de vie agréable »
- « préserver les secteurs pavillonnaires et en prenant en compte la transition urbaine entre les immeubles et les pavillons depuis les grands axes »,
- « assurer le respect du secteur pavillonnaire » en matière de volume, d'emprise au sol, d'espaces verts de pleine terre, etc.

Sont notamment classés en zone UC les tissus pavillonnaires suivants :

- Les Esselières
- Les Guipons
- Pasteur
- Le Lion d'or
- Les autres quartiers pavillonnaires répartis sur l'ensemble du territoire, à l'échelle de quelques rues, voire d'un îlot, à l'image de la rue Saint Roch.

Le précédent PLU prévoyait une zone UCa à l'Est des Réservoirs de Paris correspondant au projet de mutation du secteur Bizet. Dans un effort de simplification du zonage et du règlement, cette zone a été supprimée et intégrée en partie en zone UC et en partie en zone UA (afin de prendre en compte la transition urbaine avec les logements collectifs de la commune de Vitry-sur-Seine).

La zone UC du PLU couvre ainsi 31,5% du territoire communal.

Principaux objectifs réglementaires

Les principaux objectifs réglementaires poursuivis par le PLU en zone UC consistent à :

- assurer la préservation de l'identité pavillonnaire du tissu urbain dans le respect des orientations du PADD, notamment en limitant la constructibilité sur les grandes parcelles,
- lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil,
- encadrer la densité par le biais d'une emprise au sol dégressive en fonction de la taille de la parcelle et de la quantification minimum des espaces de pleine terre afin d'éviter les regroupements parcellaires visant à construire de petits logements collectifs au milieu des pavillons,
- affirmer le rôle du secteur pavillonnaire dans le paysage urbain dont bénéficient les piétons et les cyclistes, et dans les corridors de biodiversité.
- Permettre le changement de destination des locaux commerciaux pour les transformer en logement.





D. LA ZONE UE

Description de la zone UE

La zone UE couvre les espaces à vocation économique mais aussi dédié aux services publics et d'intérêt collectif notamment liés à une activité hospitalière. La zone UE ne répond pas au principe de mixité fonctionnelle à l'échelle de la zone mais à l'échelle de la commune. La définition de zones à vocation d'activités permet en effet de maintenir et développer l'emploi sur la commune, en offrant aux activités économiques les conditions nécessaires à leur maintien. A cette fin, l'augmentation des droits à construire sur ces secteurs sera de nature à permettre une évolution et une requalification des activités économiques actuelles.

L'identification de sites spécifiquement dédiés aux activités économiques vise à répondre aux objectifs du PADD de « renforcer l'attractivité et le dynamisme de la ville », en :

- développant « l'accueil d'un tissu économique diversifié »,
- favorisant « un équilibre dans le rapport habitat/emploi en faveur de l'emploi diversifié et de la mixité des fonctions dans les quartiers »,
- affirmant « une polarité attractive à l'échelle régionale » pour répondre aux enjeux métropolitains.

Le PADD prévoit par ailleurs des actions visant également à « poursuivre des efforts de d'équipements scolaires, sportifs et culturels » afin « d'accorder croissance démographique et développement des équipements »,

La zone UE comprend également :

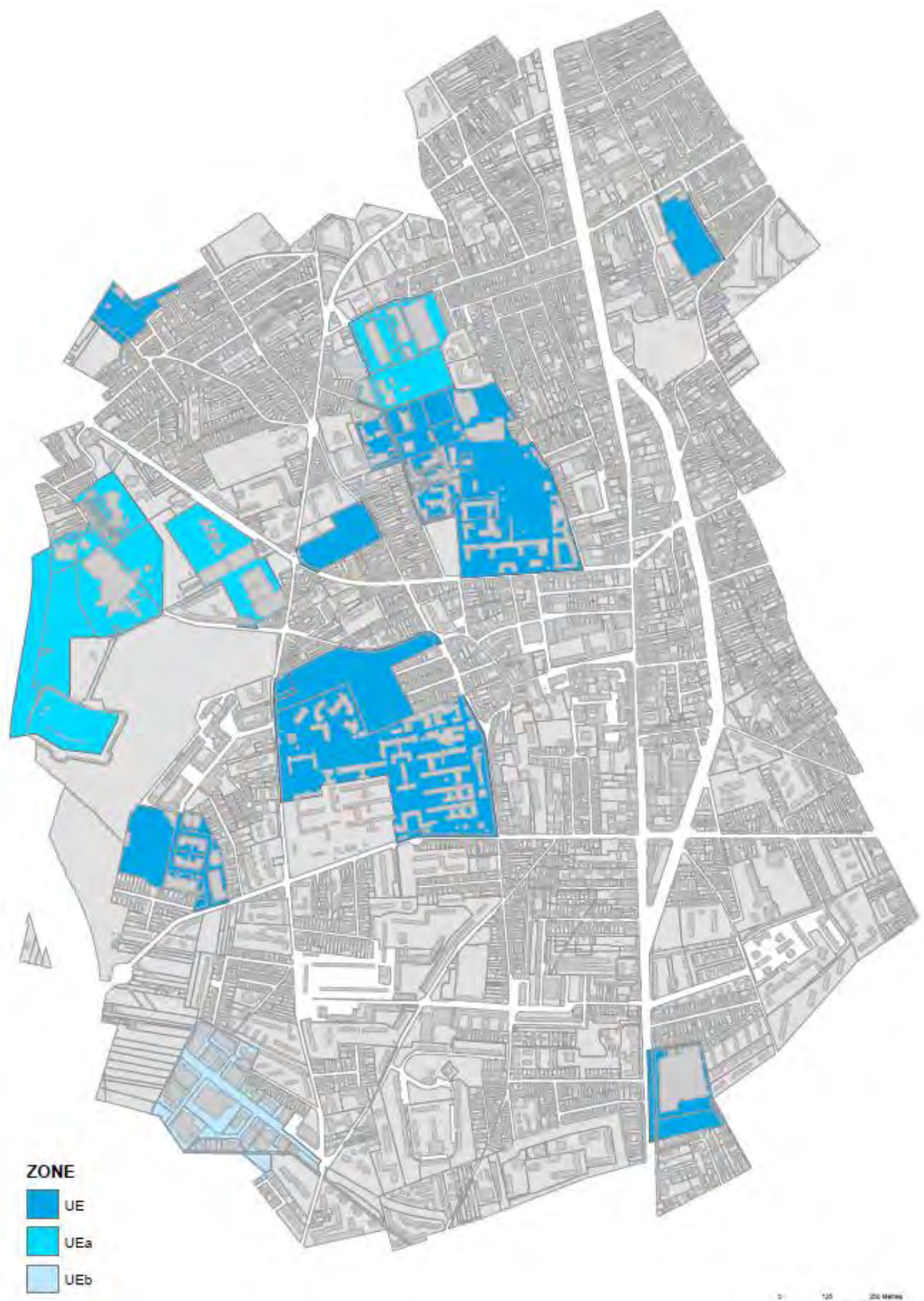
- Un secteur UEa : secteur à dominante d'activités et de recherche, comprenant des équipements et de l'habitat pour l'hébergement de publics spécifiques liés à ces activités (chercheurs, enseignants, étudiants, familles, etc.)
- Un secteur UEb : secteur couvrant le parc d'activité de l'Epi d'Or compris dans le périmètre de la ZAC Campus Grand Parc et le futur boulevard de l'étudiant.

La zone UE du PLU couvre ainsi près de 17% du territoire communale.

Principaux objectifs réglementaires

Les principaux objectifs réglementaires poursuivis par le PLU en zone UE consistent à :

- identifier des zones à vocation économique afin d'offrir les conditions du maintien et du développement des activités, et une mixité des fonctions à l'échelle de la commune,
- répondre à l'objectif de renforcement de l'attractivité et du dynamisme de la ville inscrit dans le PADD, maintenir le principe de spécialisation des zones d'activités, permettant un développement plus adapté des services aux entreprises, et une meilleure gestion des nuisances,
- permettre le développement des équipements et notamment du boulevard étudiant identifié dans le PADD afin de répondre aux besoins identifiés,
- maintenir les caractéristiques de densité des zones existantes.





2.3. LA ZONE A URBANISER : LA ZONE AU

Description de la zone AU

En application de l'article R123-6 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il s'agit d'une zone peu ou pas équipée, destinée à accueillir à moyen ou long terme une partie du développement de la commune.

Les espaces classés en zone AU dans le précédent PLU correspondaient à des secteurs situés au sein de la ZAC Campus Grand Parc. Ils couvraient les espaces non urbanisés suivants :

- la Redoute ainsi que le terrain au nord de la Redoute,
- et le secteur à l'ouest de l'Epi d'Or.

La programmation de la ZAC ayant évolué, les zones AU ont été supprimées et transformées en zone U pour permettre sa réalisation.

2.4. LES ZONES NATURELLES

Description de la zone N

En application de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, la zone N couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Le zonage en espaces naturels correspond à la volonté du PADD de mettre en place un « Plan vert pour Villejuif » en favorisant entre autres « une ville plus verte et un cadre de vie amélioré » notamment par le développement de la coulée verte et la biodiversité. Il participe du respect de l'orientation du SDRIF de 2013 visant à pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces Il prévoit que les espaces paysages sans valeur agronomique doivent permettre la constitution de parcs urbains publics ainsi que de lieux de détente et de sports, particulièrement dans les secteurs les plus déficitaires en espaces verts “.

En application des dispositions de l'article L.123-1-5.14° du code de l'urbanisme, le PLU délimite dans la zone N, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Se situant en première couronne de la banlieue parisienne, déjà fortement urbanisée et desservie par les transports en commun existants et projetés, les espaces à caractère naturel de Villejuif sont en très grande majorité des espaces publics ouverts, accueillant des activités de loisirs, des équipements ou encore des jardins familiaux. La Ville comprend également un parc d'intérêt régional, le parc des Hautes Bruyères, compris dans le périmètre de la ZAC Campus Grand Parc.

Dans ces secteurs, soucieux de répondre au principe de “capacité d'accueil limité”, le PLU encadre fortement la constructibilité par une emprise au sol des constructions limitée à 10% de la superficie du terrain et une hauteur maximale des constructions fixées à 5 mètres.

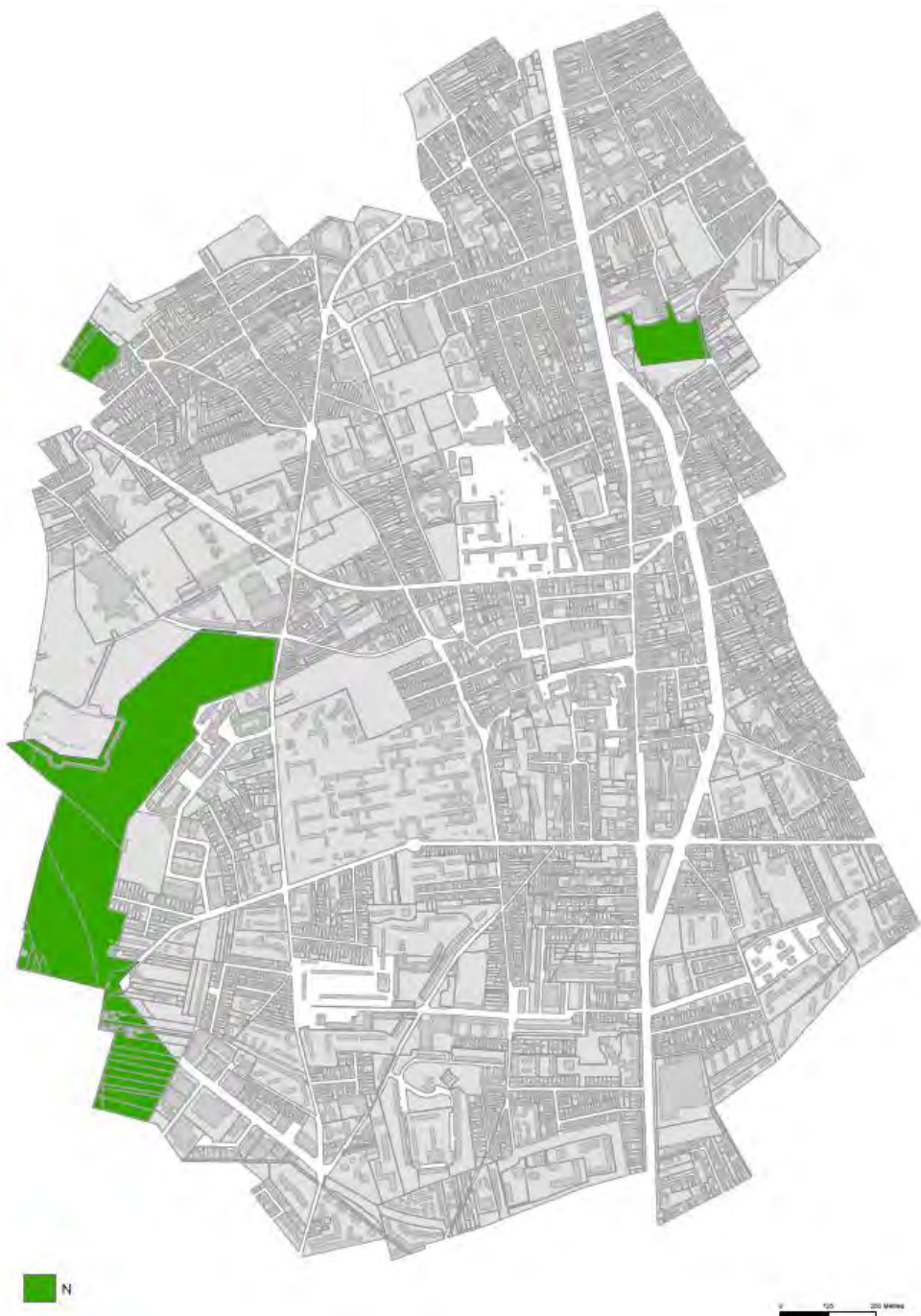


Par rapport au précédent PLU l'espace consacré aux zones N a augmenté. La zone naturelle couvre dorénavant 30,6ha, soit environ 6% du territoire communal.

Principaux objectifs réglementaires

Les principaux objectifs réglementaires poursuivis dans les secteurs de la zone N sont les suivants :

- Préserver les espaces naturels
- Admettre une constructibilité compatible avec les activités existantes accueillies dans les espaces à caractère naturel (équipements, parcs, jardins), en limitant toutefois l'impact pour l'environnement.
- Répondre aux objectifs du PADD et notamment permettre le développement d'une coulée verte.



1.4. LE BILAN DES SURFACES

Précédent PLU

ZONES	Secteurs	SURFACE (en hectare)	
UA	UA	96,5	109,0
	UAa	12,5	
UB	UB	113,6	115,2
	UBa	1,6	
UC	UC	176,8	178,1
	UCa	1,3	
UE	UE	43,3	92,3
	UEh	49,0	
AU	-	8,6	8,6
N	Np	21,9	27,6
	Nj	2,8	
	Ne	2,9	
SURFACE COMMUNALE TOTALE en ha			530,8

Nouveau PLU

ZONES	Secteurs	SURFACE (en hectare)	
UA	UA	92,4	125,5
	UAa	25,6	
	UAb	7,5	
UB	UB	67,4	117,8
	UBa	46	
	UBb	4,4	
UC	UC	167	167
UE	UE	52,6	88,6
	UEa	27	
	UEb	9	
AU	-	-	-
N	N	30,6	30,6
SURFACE COMMUNALE TOTALE en ha			530,8



3. LES PRINCIPES DU ZONAGE

3.1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU RÈGLEMENT

3.1.1. Mode d'emploi du règlement

Le règlement permet de connaître les règles applicables à un terrain donné. Préalablement à la lecture des règles applicables à la zone qui couvre le terrain, il est nécessaire de se référer au titre I « *Dispositions générales* ». Ce titre I présente les législations relatives à l'occupation des sols s'appliquant en sus des dispositions du PLU et les dispositions qui s'ajoutent à celles définies par le règlement de la zone.

Après avoir relevé le nom de la zone correspondant au terrain sur le plan de zonage, la lecture du document s'effectue de la manière suivante :

- lecture du chapitre correspondant à la zone présentant le corps de règles applicables au terrain, et dans certains cas, les dispositions propres à certains secteurs de la zone,
- lecture des annexes du PLU, qui rassemblent des dispositions réglementaires spécifiques qui ne relèvent pas directement du PLU, et qui peuvent préciser les règles applicables sur certains terrains.

Le lexique, annexé au règlement, définit un certain nombre de termes utilisés dans le règlement.

Le préambule du lexique précise que les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement du PLU et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent. Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

3.1.2. Les dispositions générales

Ce titre I a pour objectif de rappeler les législations qui s'imposent en sus des dispositions du Plan Local d'Urbanisme mais contient aussi les règles édictées par le PLU, applicables dans toutes les zones.

Le titre I précise notamment les dispositions applicables :

- aux adaptations mineures,
- à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du règlement,

Le PLU reprend, dans les dispositions générales, le principe de la jurisprudence Sekler (Conseil d'Etat, 27 mai 1988, Sekler, n°79730), qui prévoit que "la circonstance, qu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions d'un plan d'occupation des sols régulièrement approuvé ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions de ce plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions".



Il précise ainsi que lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- ou qui visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées.


3.1.3. Les règlements de zone

Dans chacune des zones, le préambule, après une définition générale de la zone, attire l'attention des constructeurs sur l'existence des risques naturels marquant le territoire communal.

Le préambule précise qu'il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Chaque règlement de zone se décline en seize articles :

- **les articles 1 et 2** déterminent ce qu'il est interdit de construire dans la zone ou le secteur donné et ce qui est soumis à conditions particulières, Il résulte de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme que le PLU peut réglementer « les occupations et utilisations du sol interdites et les occupations du sol soumises à des conditions particulières ». Ainsi, l'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites et l'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine, urbanisme. Dès lors qu'une occupation ou utilisation du sol ne figure dans aucun de ces deux articles, elle est admise dans la zone concernée.
- **les articles 3 et 4** précisent comment le terrain doit être desservi par les réseaux pour être constructible (accès, voirie, réseaux d'eau potable, d'assainissement, etc.)
- **l'article 5** précise si une superficie minimale est exigée pour qu'un terrain soit considéré comme constructible, il a été supprimé par la loi ALUR adoptée le 24 mars 2014,
- **les articles 6, 7 et 8** définissent les règles d'implantation des constructions sur le terrain : par rapport aux voies publiques, par rapport aux limites séparatives, et entre elles sur un terrain,
- **l'article 9** fixe l'emprise au sol maximale des constructions,
- **l'article 10** indique la hauteur maximale des constructions,
- **l'article 11** fixe des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions,
- **l'article 12** permet de déterminer le nombre de places de stationnement exigé en fonction du projet de construction,
- **l'article 13** définit les règles applicables aux espaces libres, et par exemple, les obligations de végétalisation pour chaque terrain,
- **l'article 14** fixe le coefficient d'occupation des sols admis, il a été supprimé par la loi ALUR adoptée le 24 mars 2014,
- **l'article 15*** édicte des règles relatives aux performances énergétiques et environnementales,
- **l'article 16*** définit les règles en matière d'infrastructures et réseaux de communication numérique.



* Les articles 15 et 16 ont été introduits par le décret du 29 février 2012 (Décret n°2012-290 du 29 février 2012 – article 25), pris en application de la loi dite Grenelle II.

3.2. PRÉSENTATION DES PRINCIPES REGLEMENTAIRES

3.2.1. La diversité des fonctions urbaines et la mixité dans l'habitat

A. LA DIVERSITÉ DES FONCTIONS DANS LES ZONES MIXTES : UA, UB, UC

La mixité fonctionnelle

La diversité des fonctions urbaines constitue l'un des objectifs du PLU introduit par la loi SRU dans l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

Le projet de PLU de Villejuif définit :

- un principe de mixité fonctionnelle à l'échelle des zones à dominante résidentielle, en admettant les destinations compatibles avec la présence d'habitation,
- et un principe de mixité à l'échelle de la commune : en identifiant une zone à vocation économique, le projet de PLU organise les conditions du maintien et du développement des activités.

Le PADD entend « porter un effort soutenu à l'activité économique et de recherche », en favorisant « un équilibre dans le rapport habitat/emploi en faveur de l'emploi diversifié et de la mixité des fonctions dans les quartiers », et en développant « l'accueil d'un tissu économique diversifié », et vise également à « favoriser la diversité et une mixité sociale et intergénérationnelle plus équilibrée » notamment en réaffirmant « la mixité sociale et en améliorant le cadre vie ».

Les zones urbaines mixtes sont, par définition, des zones où la mixité fonctionnelle prévaut. Le contenu des articles 1 et 2 du règlement des zones mixtes vise à permettre le maintien d'une diversité des fonctions urbaines, nécessaire au renforcement de l'attractivité urbaine et la réduction des déplacements automobiles. Le règlement permet l'implantation d'habitations mais également de commerces, de bureaux, d'équipements etc.

Si elles ne sont pas interdites par l'article 1 des règlements des zones mixtes, les constructions à destination de l'artisanat, de l'industrie et la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont soumises à conditions particulières en vertu de l'article 2 :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec la présence d'habitation,
- que des dispositions soient prises pour éviter une aggravation des nuisances et des risques pour le voisinage,
- et que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Cette disposition vise à ne pas interdire de manière générale les ICPE, afin de ne pas empêcher l'installation de celles qui seraient nécessaires au fonctionnement d'activités de proximité (laverie, boulangerie, pressing, par exemple). Cet article assure également que l'implantation d'activités artisanales ou industrielles soit compatible avec la proximité d'habitation.



Les entrepôts sont également soumis à conditions particulières afin que ne puissent être implantés dans ces zones que des entrepôts nécessaires au fonctionnement d'une activité (commerce, artisanat, etc.), en limitant également leur emprise au sol à 30% maximum de l'emprise au sol totale des bâtiments sur le terrain, en excluant les entrepôts liés aux services publics et d'intérêt collectif.

Les zones mixtes sont reconnues par le PLU comme étant l'espace privilégié pour développer les fonctions résidentielles tout en encourageant une diversification des fonctions économiques. Ce principe vise à développer l'offre urbaine de proximité : la recherche d'une multifonctionnalité des espaces par une dispersion dans le tissu résidentiel d'activités non génératrices de nuisances permet de diminuer les déplacements au sein de la commune. L'affirmation de la mixité fonctionnelle du tissu urbain traduit l'un des cinq objectifs énoncés par le SDRIF pour le tissu urbain existant, visant à " assurer un meilleur équilibre entre les habitants et les emplois ". Il assigne "au tissu urbain existant la mission d'accueillir les besoins de renouvellement et de desserrement des emplois actuels mais également une légère part de l'augmentation nette des emplois, pour accompagner l'accroissement net de la population ". Elle répond aussi au projet de PDUIF qui, concernant le défi relatif aux formes urbaines, l'aménagement et l'espace public, définit un enjeu de densification de la ville " en favorisant la mixité des fonctions urbaines (activités économiques, logements, commerces, loisirs, etc.) ".

La définition de deux périmètres en attente de projet d'aménagement global

Le précédent PLU définissait deux périmètres en attente de projet d'aménagement global, tous deux pour une durée de 5 ans :

- Le périmètre en attente de projet d'aménagement global sur une partie de la ZAC Campus Grand Parc,
- Le périmètre en attente d'aménagement global au sein des quartiers Sud.

Les deux projets ayant évolué dans leur programmation, **les périmètres en attente de projet d'aménagement global ont été supprimés.**

La mise en place d'une bande de vigilance

Dans le cadre de son deuxième axe « Faire de Villejuif une ville durable » et afin de lutter contre les nuisances et la pollution, le PADD préconise la mise en place d'une bande de vigilance.

Cette bande d'une largeur de 100mètres depuis l'axe de l'autoroute est identifiée dans le plan de zonage (et le PADD) et y interdit les constructions de logements et d'équipement dits sensibles (crèches, écoles et maisons de retraite). En limitant l'urbanisation à proximité de l'autoroute, cette mesure vise à préserver les habitants d'une exposition à une mauvaise qualité de l'air.

La préservation des linéaires commerciaux

Le PADD énonce l'enjeu de « développer l'accueil d'un tissu économique diversifié » et identifie à ce titre des linéaires de commerces à protéger et à développer.



Pour traduire les objectifs précis du PADD pour chaque secteur commercial de la commune, le règlement fait application des dispositions de l'article L. 123-1-5 II-5° du code de l'urbanisme qui dispose que le règlement du PLU peut " *identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.* "

Le PLU identifie donc des linéaires commerciaux et artisanaux à protéger et développer. Quatre types de mesures protectrices ou incitatives sont mis en œuvre sur les linéaires identifiés :

- l'obligation d'implanter des activités artisanales ou commerciales dans les rez-de-chaussée des constructions se trouvant le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux et artisanaux à protéger ».
- l'interdiction du changement de destination vers une destination autre que commerciale, artisanale et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) des locaux, situés en rez-de-chaussée, destinés au commerce ou à l'artisanat. L'objectif poursuivi par le PLU consiste à empêcher que des locaux, adaptés à l'exercice d'une activité commerciale ou artisanale, subissent de lourds travaux et modifications de façades (fermeture de vitrine, etc.) rendant impropre le local au retour d'une activité commerciale. Cette disposition ne s'applique toutefois pas en zone UC.
- une hauteur de rez-de-chaussée minimum de 3,40 m sous poutre imposée pour assurer la capacité des rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur rue à recevoir un usage commercial ou d'activités,
- en zone UA uniquement est prévu
 - o une bonification de hauteur permettant d'atteindre une hauteur de 13 mètres, lorsque la parcelle est concernée par une limitation de hauteur à 12 mètres, permettant ainsi de réaliser les 3,40m de hauteur sous poutre en rez-de-chaussée.
 - o un allègement des exigences de végétalisation, exigeant que 50% des espaces libres de construction soient traités en tant que surfaces végétalisées.
 - o Ces linéaires ont été fixés compte-tenu de la fragilité des cellules d'activités et de la volonté de redynamiser le centre-ville et la RD7 les plus affectés par le besoins en commerces, emplois et services de proximité.

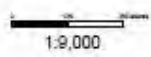
En dehors du linéaire commercial, toutes les zones urbaines mixtes du PLU exonèrent d'exigence de stationnement les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 300 m², permettant ainsi de favoriser l'implantation de commerces de proximité, participant au dynamisme des quartiers.

Cette exonération est accompagnée de la disposition exemptant les commerces de moins de 500 m² de l'obligation de réaliser un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, mesure potentiellement contraignante pour les petites surfaces de commerces.

Cette mesure est complétée par une disposition prévoyant que dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation, de changement de destination, etc., les ratios définis à l'article 12 pour définir le nombre de places de stationnement devant être réalisées s'appliquent aux seules surfaces concernées par les travaux, sans tenir compte de la surface existante de la construction. Cette disposition permet de ne pas empêcher l'augmentation des surfaces commerciales ou artisanales existantes.



---- Linéaire commercial et artisanal à protéger





Les mesures facilitant la mise aux normes et l'implantation des équipements

Le PADD souligne l'enjeu d'accorder « croissance démographique et développement des équipements » en poursuivant « l'effort d'équipements scolaires, sportifs et culturels ».

Répondant à cet objectif, le règlement du PLU autorise les CINASPIC (Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif) sans restriction dans les zones urbaines. La définition de dispositions spécifiques vise à prendre en compte les particularités de ces constructions et de leurs besoins, afin de ne pas entraver leur réalisation, évolution et mise aux normes.

Le règlement définit des dispositions relatives à l'implantation des constructions (articles 6, 7 et 8) plus souples pour les équipements que pour les autres constructions, et ne fixe pas de règles de densité, afin de tenir compte de la diversité des équipements. Le PLU ne limite pas la hauteur des CINASPIC. Au sein de l'article 11, les dispositions relatives aux clôtures prévoient des dispositions exonératoires pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Ainsi, les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux CINASPIC :

- l'interdiction des murs plein,
- l'obligation de constituer des clôtures avec dispositifs à claire-voie.

Il précise que le nombre de places de stationnement à réaliser est à déterminer en fonction des besoins induits par la construction (personnel, personnes accueillies), et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant. La catégorie des CINASPIC couvrant une grande variété d'équipements (écoles, hôpitaux, gymnases, terrains de sport), il n'est pas possible de déterminer une norme de stationnement adaptée. Concernant le stationnement des vélos le règlement prévoit en revanche la réalisation d'au moins une place pour 10 employés. Concernant les équipements scolaires il est à noter que le PDUIF recommande de prévoir une place pour 8 à 12 élèves en écoles primaires et une place pour 3 à 5 élèves pour les collèges et lycées.

Le PLU exonère les CINASPIC des obligations de paysagement et de végétalisation imposées à l'article 13 et leur impose l'application des principes suivants :

- le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

La substitution d'un principe général de paysagement aux obligations applicables aux autres constructions vise à tenir compte des particularités des espaces libres des équipements (parvis, cour d'école, terrain de sport, etc.).

Dans les zones où l'emprise au sol est réglementée, au sein des zones UA, UB, UC, une disposition spécifique exonère les CINASPIC. Au sein de la zone UE une disposition spécifique exonère les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Afin de prendre en compte les travaux liés à l'arrivée du nouveau réseau de transport public du Grand Paris, l'article N9 prévoit que l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée pour les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment ceux nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.



Par ailleurs, les mesures de protection des éléments de paysage (article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme) sont applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (particulièrement présents au sein des services publics ou d'intérêt collectif de la Ville, et notamment, au sein des hôpitaux Paul Guiraud et Paul Brousse). Seuls les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés au sein des espaces paysagers protégés.

Le lexique du règlement définit les différentes catégories de SPIC. Au sens du présent PLU, les différentes catégories de CINASPIC sont les suivantes :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, comprennent les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Par exemple, la liste des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, comprend :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux ou de services urbains,
- les constructions affectées aux services publics municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux,
- les constructions affectées aux administrations publiques,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- les établissements de santé et d'action sociale,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les établissements culturels et salles de spectacles spécialement aménagées pour accueillir des concerts et spectacles,
- les logements destinés aux publics spécifiques (résidences étudiantes, etc.)
- les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris

Ne peuvent pas être, par exemple, considérées comme constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, les salles de réception, les complexes cinématographiques, etc.

Extrait du lexique du règlement – Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le règlement du PLU comporte également des dispositions particulières pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris (RTGP). En effet, Villejuif est concernée par le projet de construction du tronçon n°1 – Noisy-Champs / Pont de Sèvres du réseau de transport public du Grand Paris.

Le tracé du futur réseau de transport public du Grand Paris traverse, d'Ouest en Est, le Sud du territoire communal de Villejuif, sur une longueur de l'ordre de 2,5km. Il présente les caractéristiques suivantes :

- le tracé de l'infrastructure souterraine courante du réseau de transport public du Grand Paris qui traverse les quartiers suivants : Hautes Bruyères, Centre-Ville et Massif Central,
- deux nouvelles gares : la gare « Villejuif Institut Gustave Roussy » et la gare « Villejuif Louis Aragon » (située dans le périmètre de la ZAC Campus Grand Parc),
- l'implantation d'un ouvrage technique annexe, situé rue Jules Joffrin.



Le PLU admet donc des dispositions permettant la réalisation des travaux et notamment :

- la section courante de l'infrastructure en souterrain (tunnels de 10m de diamètre environ, mettant en liaison les gares et desservant les sites de maintenance),
- les emprises des gares (gares souterraines et émergences des gares),
- les ouvrages techniques annexes (bouches d'aération, puits de ventilation, puits de secours,
- les voies souterraines de garage et retournement des trains, voies souterraines des gares terminus, postes de redressement, sous-stations électriques, etc.),
- les installations permettant l'exploitation du réseau de transport public du Grand Paris (sites de maintenance et de remisage pour le matériel roulant et les sites de maintenance des infrastructures).

Afin de permettre l'implantation des futures lignes de métro ,14 et 15, il est également prévu que les dispositions des articles UA12.2.2 et UA15 ne s'appliqueront pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et que les dispositions de l'article UA6.1 ne s'appliqueront pas aux locaux affectés aux commerces au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.

B. LA DIVERSITÉ DE L'OFFRE DE LOGEMENTS DANS LES ZONES URBAINES MIXTES

Les outils en faveur de la mixité sociale

Le PADD identifie un enjeu de maintien de la diversité à Villejuif, en réaffirmant la mixité sociale. Comme évoqué précédemment il entend « favoriser la diversité et une mixité sociale et générationnelle plus équilibrée », en assurant un parcours résidentiel au sein de la commune, en réaffirmant la mixité sociale et en améliorant le cadre de vie.

Cette ambition se traduit au PLU par la mise en œuvre d'un secteur de mixité sociale, servitude instituée au titre de l'article L.123-1-5-II.4° du code de l'urbanisme :

- S'appliquant autour de la RD 7, desservie par trois stations de métro, et une partie du centre-ville, elle couvre une grande partie de la zone UA, et à la marge les zones UC et UB,
- Elle impose que chaque opération entraînant la réalisation de plus de 2 500 m² de surface de plancher comporte au moins 25% de logements financés par un prêt aidé de l'État au titre de la loi SRU. La ville de Villejuif s'engage toutefois à respecter le taux de logements locatifs sociaux fixé à 36% par le Programme Local de l'Habitat intercommunal.

Par ailleurs, les principaux sites de projets, tels que la ZAC Aragon, la ZAC Campus Grand Parc, et le PNRU poursuivront cet effort d'équilibre de l'offre de logements, par une production mixte de logements. Le renouvellement du parc social ancien par les bailleurs sociaux, dans les quartiers de la politique de la ville participeront de l'ambition du PADD de « rénover les logements existants et les conditions d'habitat dans le parc social et privé ».



C. LE MAINTIEN D'UNE DIVERSITÉ DES FONCTIONS À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE : LA ZONE À VOCATION ÉCONOMIQUE ET D'ÉQUIPEMENTS

La zone UE à vocation économique et d'équipements ne répond pas au principe de mixité fonctionnelle à l'échelle de la zone mais à l'échelle de la commune. La définition de zones spécifiques pour les activités matérialise la volonté de la commune de maintenir et pérenniser l'activité économique et l'emploi sur la ville, en leur offrant les conditions nécessaires à leur maintien.

La définition d'une zone à vocation économique permet également de répondre au SDRIF qui indique qu'il "importe de permettre aux entreprises de se maintenir ou de s'implanter, notamment lors des opérations de restructuration urbaine, en développant en particulier des produits immobiliers compatibles avec leurs exigences de fonctionnement et leur environnement urbain".

L'inscription de la vocation spécifique d'activités permet de tenir compte de la difficile cohabitation entre le logement et certaines activités, en termes de circulation, de nuisances... Elle permet à la commune de disposer d'un éventail complet de solutions pour accueillir tous types d'entreprises. A l'exception de la zone UEa, la fonction habitat, lorsqu'elle n'est pas liée aux activités, est interdite dans ces zones économiques pour ne pas exposer les populations aux potentiels risques et nuisances que peuvent engendrer ces activités.

Les règles d'implantation et de densité des constructions de la zone UE ont été maintenues par rapport au précédent PLU :

- l'emprise au sol maximum est fixée à 60%,
- la hauteur est fixée à 15 mètres, avec un dernier étage en attique. Cette hauteur est compatible avec la proximité des zones à vocation résidentielle mixtes.

Comme pour les CINASPIC, la zone UE prévoit, en article 13 l'application des principes suivants :

- le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

Ce principe général de paysagement vise à tenir compte des particularités et de l'importance des différentes constructions supportant les activités économiques.

Le secteur UEa ne règlemente pas l'emprise au sol et fixe une hauteur maximale des constructions ne pouvant pas excéder 40mètres.

Le secteur UEb fixe une hauteur maximale des constructions ne pouvant pas excéder 23mètres.

3.2.2. Une intensification urbaine préservant la qualité du cadre de vie

Afin d'organiser le développement d'une offre de logements et économique au sein du tissu urbain constitué, le PLU met en place les conditions d'évolution du tissu existant, en encourageant, comme le prévoit l'article L121-1 du code de l'urbanisme, le renouvellement urbain, le comblement des dents creuses et la restructuration des espaces urbanisés.



Le PLU définit des règles visant :

- à organiser un accroissement de la constructibilité, gradué sur la commune, tout en assurant la végétalisation des parcelles,
- à offrir des capacités d'évolution aux constructions existantes, sans remettre en cause les caractéristiques patrimoniales et paysagères des quartiers pavillonnaires.

A. UN ACCROISSEMENT DE LA CONSTRUCTIBILITÉ GRADUÉ ET SOUCIEUX DE LA VÉGÉTALISATION DES PARCELLES...

Dans le cadre de l'élaboration du précédent PLU, le dispositif de gestion de la densité a été réinterrogé en fonction des objectifs poursuivis : admettre une intensification urbaine, œuvrer pour une évolution des constructions existantes, tout en accroissant les exigences en matière de végétalisation des parcelles et de rétention des eaux pluviales. Ce constat a conduit :

- à la suppression des règles relatives aux caractéristiques des terrains,
- à l'assouplissement des règles d'implantation des constructions,
- au principe de graduation de la densité au sein des zones, mais également au sein des secteurs de projets (secteurs UAa, UBa, UCa),
- et à l'introduction d'obligations de végétalisation minimum des terrains.

Le nouveau PLU s'est appuyé sur ces dispositions en prenant en compte les nouveaux objectifs de la municipalité et la suppression du COS par la loi ALUR.

Les règles d'implantations

Le POS se référait aux largeurs des terrains pour ajuster les obligations d'implantation des constructions autorisées. Le PLU précédent a supprimé ces références, ce qui a eu pour conséquence d'adopter des règles d'implantations des constructions plus souples et dont l'expression est harmonisée au sein des différentes zones.

Les articles 6, 7 et 8 du règlement permettent de fixer l'implantation des constructions et autres occupations et utilisations du sol par rapport :

- aux voies et emprises publiques (article 6),
- aux limites latérales entre deux propriétés aboutissant au domaine public ou aux voies privées, ainsi qu'aux limites du fond de propriété (article 7),
- aux constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (article 8).

Les dispositions de l'article 6 permettent de traduire le rapport du bâti à la rue et aux espaces publics, celles des articles 7 et 8 ont des effets sur l'occupation, les caractéristiques et la configuration des espaces libres sur un terrain. La combinaison de ces dispositions permet de déterminer la morphologie urbaine, c'est-à-dire la structure du tissu urbain.

Aujourd'hui, l'harmonie entre les nouvelles constructions et le tissu urbain est recherchée, l'implantation des constructions est définie selon l'environnement bâti du projet. Le présent PLU reprend certaines des dispositions du précédent document d'urbanisme afin de composer une trame urbaine cohérente et de conserver la morphologie existante. Toutefois, ces règles font parfois l'objet d'évolutions, soit dans un souci de simplification ou d'harmonisation entre les zones, soit pour poursuivre un objectif précis quant à la morphologie souhaitée de certains quartiers (notamment le quartier pavillonnaire).



	<p align="center">Article 6 <i>(Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)</i></p>	<p align="center">Article 7 <i>(Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)</i></p>	<p align="center">Article 8 <i>(Implantation des constructions entre elles sur une même propriété)</i></p>
<p>Zone UA</p>	<p>« Alignement pour au moins la moitié du nu de la façade »</p> <p>= permet de structurer un front urbain le long des axes structurants</p> <p>« Avec un retrait de 2,50 mètres minimum pour la partie édifiée en retrait »</p> <p>= distance suffisante pour organiser un retrait végétalisé ou l'organisation du stationnement</p> <p>Il s'agit d'organiser une animation des voiries structurantes par la possibilité d'organiser des redans et retraits par rapport à l'alignement</p>	<p>Dans la bande de 20m à partir de l'alignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur au moins 1 des limites séparatives - en retrait d'au moins 6m si la construction est en retrait de l'autre limite <p>Au-delà de la bande de 20m à partir de l'alignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en retrait de 6m minimum des limites séparatives - hors constructions de type « annexes » <p>= Le système de bande a été reconduit, participant à la structuration du front urbain en incitant à la création d'un front continu ou discontinu, permettant les percées visuelles, en graduation par rapport aux zones pavillonnaires avoisinantes.</p>	<p>Respecter une distance minimale de 4 mètres entre les constructions.</p> <p>= Distance en cohérence avec les distances de retrait observées en articles 6 et 7.</p>
<p>Zone UB</p>	<p>« Alignement ou retrait de 2,50mètres par rapport à l'alignement. »</p> <p>= La règle a été renforcée afin de parvenir à recréer un urbanisme de rue dans les quartiers d'habitat collectif.</p>	<p>« Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur une ou plusieurs limites séparatives, - Ou en retrait : <p>.Lorsque la façade ou partie de façade comporte des vues directes, en respectant un retrait de 8m minimum de la limite séparative,</p> <p>.Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de vue directe, en respectant un retrait de 2,50m minimum de la limite séparative. »</p>	<p>Respecter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une distance de 2,50m minimum si aucune façade ne comporte de vue directe. - une distance de 8m minimum si les façades comportent des vues directes. <p>= Les dispositions du précédent PLU sont maintenues.</p>



		<p>= Cette règle correspond à la reprise du PLU et du POS, partant du principe que la structure parcellaire est parfois complexe, il importe de rester souple sur l'implantation en limites séparatives, tout en garantissant, en cas de retrait, un certaine distance, compte tenu de la hauteur des constructions existantes.</p>	
<p>Zone UC</p>	<p>« En retrait de 2,5m minimum par rapport à l'alignement »</p> <p>= Cette règle permet la végétalisation de ce retrait (par ailleurs imposée en article 13) et la gestion des accès au stationnement. Elle permet également de préserver les caractéristiques morphologiques des quartiers pavillonnaires, souvent implantées en retrait par rapport à la voie.</p>	<p>« Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales dans une bande de 20m depuis les voies et emprises publiques, - en retrait des limites séparatives latérales au-delà d'une bande de 20m depuis les voies et emprises publiques, - et en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.» <p>« En cas de retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si vue directe : 6m minimum - sans vue directe : 2,50m minimum » <p>= Cette règle répond à l'objectif du PADD de respecter les caractéristiques du secteur pavillonnaire. Elle tient compte de la diversité des implantations (en mitoyenneté complète ou partielle, ou en retrait des limites séparatives)</p>	<p>« Retrait de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2,50m si aucune façade ne comporte de vue directe, - 6m si une des façades comporte une vue directe » <p>= Cette règle reprend le principe d'implantation du précédent PLU et répond à l'objectif du PADD de respecter les caractéristiques du secteur pavillonnaire.</p>

Un principe de graduation de la densité

Le dispositif réglementaire s'appuie sur un principe de graduation de la densité et de son accroissement dans les quartiers pavillonnaires, classés en zone UC vers les secteurs principaux de mutation, figurant en zone UA. Les hauteurs admises et les règles d'emprise au sol et de surfaces végétalisées à réaliser sont régressives des zones de projets vers les secteurs de préservation de l'identité pavillonnaire. La zone UC présente les règles traduisant le plus l'enjeu de préservation.



	Emprise au sol	Hauteur maximale
Zone UA	<p>Règle générales : 55%</p> <p>Dispositions particulières : 66% le long de l'avenue Paul Vaillant-couturier et des rues Henri Barbusse, Pasteur, Séverine, Ambroise Croizat et Jean Jaurès</p>	<p>Règles générales : 12 mètres</p> <p>Dispositions particulières : Trame jaune : 15m Trame orange : 18m Trame rouge : 21m</p>
	<p><i>Cette règle permet d'effacer les contraintes pour les fonds de parcelle, permettant l'émergence plus souple de projets le long des axes structurants sans renoncer aux espaces libres de construction mais en maintenant néanmoins une certaine densité le long de ces axes.</i></p>	<p><i>Les règles de hauteurs différenciées, le long de la RD 7, participent de la diversité des formes urbaines, déjà présente à Villejuif, notamment sur la RD 7, mêlant habitat de faubourgs en R+2 ou R+3 avec des immeubles collectifs d'une hauteur importante (jusqu'à R+14 pour les « Feuillantines »).</i></p>
Zone UB	40%	21 mètres
	<p><i>Ces règles s'inscrivent dans la morphologie urbaine déjà présente des grands ensembles : ensembles collectifs sur de grandes parcelles.</i></p> <p><i>Cette hauteur permet la réalisation d'un R+6, soit la hauteur moyenne existante au sein de ces quartiers d'habitat collectif discontinu.</i></p> <p><i>L'emprise au sol de 40% s'inscrit dans la volonté de permettre le renouvellement du parc de logements dans l'esprit d'un « parc habité », laissant davantage d'espaces libres de construction.</i></p>	
Zone UC	<p>Pour les parcelles inférieures à 300m², le calcul de l'emprise au sol est le suivant = 0,40 [(superficie du terrain – 300) x 0,0003]</p> <p>Pour les parcelles supérieures à 300m² : 25%</p>	10mètres
	<p><i>La mise en place d'un coefficient d'emprise au sol dégressif permet d'empêcher les regroupements parcellaires en vue de réaliser des logements collectifs de grande taille au milieu des quartiers pavillonnaires. Cela permet également de conserver une part importante d'espaces libres de construction pouvant être végétalisés.</i></p>	<p><i>Cette hauteur permet par exemple de réaliser un R+1+C avec une toiture à deux pentes ou un R+2 en toiture terrasse végétalisée, hauteur correspondant aux morphologies caractéristiques de la zone pavillonnaire.</i></p>



La graduation de la densité en secteurs de projet

Pour les secteurs des zones UA et UB correspondant à des secteurs de projet qui ont vocation à participer plus intensément à l'objectif de production de logements et d'une offre économique (secteurs UAa, UAb, UBa, UBb), les règles d'implantation et de densité sont assouplies.

Ces règles permettent ainsi la réalisation d'un véritable projet architectural et innovant, défini dans le cadre d'une opération d'ensemble, correspondant aussi à l'axe 3 du PADD qui souligne l'enjeu d'un « développement urbaine maîtrisé et harmonieux », favorisant « une architecture innovante et respectueuse du cadre de vie ».

Les règles d'implantation

	Article 6 <i>(Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)</i>	Article 7 <i>(Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)</i>	Article 8 <i>(Implantation des constructions entre elles sur une même propriété)</i>
Secteur UAa	« à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum »	« en limite séparatives ou en retrait d'un mètre minimum »	Respecter une distance minimale de 4 mètres entre constructions.
Secteur UAb	« à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum »	« en limite séparatives ou en retrait d'un mètre minimum »	Non réglementé
Secteur UBa	« à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum »	« en limite séparatives ou en retrait de 2,50m minimum »	Respecter une distance minimale de 6 mètres entre constructions.
Secteur UBb	« à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum »	« en limite séparatives ou en retrait d'un mètre minimum »	Non réglementé

Les règles de densité

	Emprise au sol	Hauteur maximale
Secteur UAa	Non réglementé	40 mètres 50m à 500m d'une gare
Secteur UAb	Non réglementé	Logements : 30 m Bureaux : 35 m
Secteur UBa	50%	21 mètres
Secteur UBb	Non réglementé	25 mètres



L'introduction d'obligations de végétalisation minimales des terrains

Le PLU apporte un soin particulier à la végétalisation des parcelles, apportant une plus grande qualité d'espaces verts. La gestion de la densité repose aussi sur la quantification des espaces végétalisés. L'article 13 de la zone UA (hors secteurs UAa et UAb) et de la zone UB (secteur UBa compris, hors secteur UBb) de ces zones définit :

- un pourcentage du terrain devant être obligatoirement réalisées sous la forme d'espaces verts de pleine terre plantés à raison d'un arbre pour 100 m² de terrain,
- et un pourcentage du terrain devant être réalisé sous la forme de surfaces végétalisées complémentaires, pouvant prendre la forme, au choix du constructeur, de différents types d'espaces (espaces verts de pleine terre, murs végétalisés, toitures végétalisées, etc.).

Si ce dispositif permet d'imposer qu'une partie de la parcelle soit maintenue en espace vert de pleine terre planté, non imperméabilisé, il offre également, pour les parcelles fortement bâties une végétalisation complémentaire, intégrant dans la construction des procédés innovants de paysagement et de végétalisation, tels que les toitures végétales ou les murs végétalisés.

Afin de tenir compte de l'intérêt écologique et urbain des différents types d'espaces, le PLU définit, pour chacun d'entre eux, des coefficients de pondération. Afin de tenir compte de la plus-value écologique et urbaine (valeur écologique, gestion des eaux pluviales, impact visuel, etc.) des espaces verts de pleine terre plantés par rapport à la toiture végétalisée, le premier type d'espaces sera pris en compte de manière plus importante que le second.

Le coefficient s'appliquant pour ces surfaces complémentaires végétalisées est le suivant :

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre plantés	1
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts...)	0.3
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1 m	0,80
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 0.5 m	0,60
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive ou intensive	0,60
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive	0.30
Murs ou façades végétalisées	0,20

Ainsi, une superficie plus importante sera nécessaire pour satisfaire les obligations de surfaces végétalisées complémentaires si le coefficient est moindre. Un panachage des différents types d'espaces est admis. Ainsi, les surfaces végétalisées complémentaires peuvent être réalisées, par exemple, pour partie en espaces verts de pleine terre et pour partie en toiture végétalisée.



La mise en œuvre de ces dispositions vise à répondre à divers objectifs du PADD :

- « favoriser une ville plus verte et un cadre de vie amélioré »
- « organiser la trame verte et les parcours permettant une circulation de la faune à travers la ville »
- « favoriser la biodiversité urbaine dans les espaces végétalisés »
- « développer le rapport entre nature et architecture »
- « concilier densité urbaine et préservation d'un cadre de vie agréable »

En respectant le principe de graduation de la densité, les règles de végétalisation sont les suivantes :

- En zone UA :

- 10% de la superficie du terrain doit être traitée au titre des surfaces végétalisées fondamentales, obligatoirement réalisées sous la forme d'espaces verts de pleine terre plantés à raison d'un arbre pour 100 m² de terrain,
- et 10% de la superficie du terrain doit être réalisée sous la forme de surfaces végétalisées complémentaires pouvant prendre la forme de différents types d'espaces.

- En zone UB :

- 20% de la superficie du terrain doit être traitée au titre des surfaces végétalisées fondamentales, obligatoirement réalisées sous la forme d'espaces verts de pleine terre plantés à raison d'un arbre pour 100 m² de terrain,
- et 10% de la superficie du terrain doit être réalisée sous la forme de surfaces végétalisées complémentaires pouvant prendre la forme de différents types d'espaces.

- En zone UC, la norme est plus contraignante, justifiée par des caractéristiques paysagères déjà prégnantes à préserver :

- 40% de la superficie du terrain doit être réalisées sous la forme d'espaces verts de pleine terre plantés à raison d'un arbre pour 100 m² de terrain,
- Une mesure de compensation a été ajoutée à l'article UC13 indiquant que lorsque les projets d'extension ne permettent pas de respecter ces 40% d'espace de pleine terre, la surface manquante devra être compensée par d'autres surfaces végétalisées pondérées. Cette mesure permet de concilier les besoins du tissu pavillonnaire sans pénaliser la trame verte développée sur la ville.

Les obligations générales de végétalisation définies par les articles 13 des règlements de zone sont par ailleurs complétées par le dispositif de préservation de la trame verte de Villejuif, qui édicte une quasi-inconstructibilité des cœurs d'îlots et parcs identifiés au titre des éléments de paysage. Cet outil de préservation permet d'ajuster le dispositif réglementaire et notamment les règles de densité en fonction de la prégnance végétale de chaque secteur et quartier et des enjeux de sa préservation.

B. ... COMPLÉTÉ PAR DES DISPOSITIONS RELATIVES À L'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Le PLU accroît les possibilités de réhabilitation et d'évolutions des constructions existantes, participant à une densification du tissu mixte. Il tient ainsi compte de la diversité et de l'hétérogénéité du tissu qu'il couvre et avec l'ensemble duquel les règles qu'il édicte ne peuvent être en adéquation. Cela permet de répondre à l'enjeu du PADD visant à « réaffirmer la mixité sociale et améliorer le cadre de vie », notamment en rénovant les logements existants et les conditions d'habitat dans le parc social et le parc privé.



Le PLU prévoit, dans son Titre 1, article 5, que lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour :

- des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Cette disposition reprend le principe énoncé dans la jurisprudence Sekler du Conseil d'Etat, du 27 mai 1988,
- ou des travaux qui visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées,
- ou des travaux qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de la zone.

Le PLU prévoit des dispositions qui facilitent et favorisent la réhabilitation des constructions existantes, en permettant la possibilité de réaliser des aménagements et des extensions lorsque la construction existante ne respecte pas les dispositions de l'article 3.1 (notamment, l'obligation de disposer d'une largeur d'accès minimale de 3,50m), dans la mesure où ils respectent les autres règles du règlement. Toutefois, ces travaux ne peuvent être admis que lorsqu'ils n'aboutissent pas à la création d'une nouvelle unité d'habitation,

La disposition de l'article 12 de chaque zone, répond au même objectif intégrant des normes de stationnement, qui prévoit que si les normes de stationnement définies sont applicables pour les travaux (aménagements, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) qui aboutissent à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation ou portant sur des constructions destinées au commerce, au bureau, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, elles ne s'appliquent pas, dans ce cas, aux surfaces de plancher existantes. Cette disposition vise à ne pas pénaliser la réalisation de travaux sur les constructions qui ne respecteraient pas, pour leur partie existante, les normes de stationnement du PLU.

3.2.3. La préservation de la trame verte

A. LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS

Le PLU délimite dans la zone N, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Le maintien des zones N permet de respecter les objectifs du PADD visant notamment à

- « favoriser une ville plus verte et un cadre de vie amélioré »
- « organiser la trame verte et les parcours permettant une circulation de la faune à travers la ville »
- « favoriser la biodiversité urbaine dans les espaces végétalisés »



Contrairement au précédent PLU et dans un souci de simplification du document, le règlement ne différencie plus les secteurs de la zone naturelle (Np, Nj et Ne). Sont systématiquement admises

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif les travaux et aménagements nécessaires à la gestion de ces espaces, à l'accueil du public, aux circulations douces et aux activités de loisirs, les abris de jardins dans la limite de 5m² de surface de plancher par parcelle cultivée ou par unité foncière et à condition qu'il s'agisse de constructions légères.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Afin de s'assurer que le principe de " capacité d'accueil limitée " énoncé par l'article R.123-8 du code de l'urbanisme est respecté, les articles 9 et 10 du règlement de la zone N limitent la constructibilité. Si la règle de hauteur est applicable dans l'ensemble de la zone naturelle, la règle d'emprise au sol, de fait, ne s'applique que dans les secteurs dans lesquels une constructibilité est admise et n'est pas encadrée par l'article 2 du règlement :

- l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % dans la zone naturelle,
- la hauteur des constructions ne peut pas excéder 5 mètres au point le plus haut de la construction.

B. LA PRÉSERVATION DES ESPACES PAYSAGERS

La protection au titre des éléments de paysage

Le PLU peut, au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, protéger des éléments de paysage, qu'ils soient naturels ou architecturaux, qui ne font pas l'objet de protection particulière au titre de législations, telles que celle de 1913 sur les monuments historiques ou celle de 1930 sur les sites.

Article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

Les PLU peuvent " identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation " .

Le PLU offre ainsi la faculté de repérer sur les documents graphiques les éléments qui ont un intérêt suffisant pour justifier leur préservation par un dispositif réglementaire spécifique. Le PLU doit définir les prescriptions propres à assurer la protection des éléments qu'il identifie au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme.



La mise en œuvre de cet outil complète le zonage naturel pour traduire les objectifs du PADD visant à :

- « favoriser une ville plus verte et un cadre de vie amélioré »
- « organiser la trame verte et les parcours permettant une circulation de la faune à travers la ville »
- « favoriser la biodiversité urbaine dans les espaces végétalisés »
- « développer le rapport entre nature et architecture »
- « concilier densité urbaine et préservation d'un cadre de vie agréable »

Le PADD souligne également l'enjeu de « préserver les arbres remarquables dans tous les quartiers de la ville par un classement approprié ». Il identifie cinq catégories d'éléments de paysage et définit, pour chacune d'elle, les mesures propres à assurer leur protection :

Eléments de paysage	Mesures de protection
Les alignements d'arbres à créer	<p>En complément de la protection des alignements d'arbres protégés par le PLU, il identifie, sur les mêmes axes, des alignements d'arbres à créer sur les portions manquantes.</p> <p>Il indique, à l'article 13, qu'au sein des alignements d'arbres à créer, le principe de plantations en alignement doit être préservé.</p>
Les alignements d'arbres protégés	<p>Le PLU protège les alignements d'arbres existants situés notamment sur les axes structurants de la commune.</p> <p>L'ensemble des alignements d'arbres de la commune n'est pas identifié à ce titre, en raison des difficultés posées par une telle protection lors des travaux d'accessibilité handicapée des espaces publics.</p> <p>Le PLU prévoit, pour les alignements repérés, un principe de préservation du principe de plantations en alignement. Il indique que les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.</p> <p>Les mesures de protection mises en œuvre par le PLU visent à protéger l'existence de plantations d'alignement, et non les sujets composant l'alignement, leur nombre et leur localisation. Ils peuvent être modifiés dès lors qu'un alignement d'arbres demeure sur l'axe identifié.</p>



Les cœurs d'îlots	<p>La protection au titre des cœurs d'îlots couvre les fonds de parcelle dont la commune souhaite le maintien et la préservation.</p> <p>Si le PLU prévoit une inconstructibilité de ces espaces, il admet toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none">• la construction d'une seule annexe, dans la limite de 6m² d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur, afin de permettre la réalisation d'abris de jardin, etc. ;• l'extension des constructions existantes, sous réserve du respect des autres règles définies par le règlement ;• les installations et aménagements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. L'article 13 prévoit par ailleurs que les espaces identifiés au titre des cœurs d'îlots doivent être traités en espaces verts de pleine terre plantés, à raison d'un arbre pour 100m² de terrain.
Les parcs	<p>La catégorie des parcs couvre les parcs et les principaux espaces verts des secteurs d'habitat collectif.</p> <p>Les mesures mises en œuvre par le PLU visent à organiser la préservation de ces espaces, sans empêcher la réalisation des aménagements liés à leur fréquentation par du public (aires de jeux pour enfants, cheminements, etc.), ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Le PLU énonce pour ces espaces une obligation de préservation de la dominante végétale et de mise en valeur. Il prévoit leur inconstructibilité, à l'exception des travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs ou de plein air (à l'exception des stades ou cours de tennis, mais incluant centre équestre, jardins d'enfants, etc.).</p>
Les cimetières	<p>La protection des cimetières participe de la trame verte de Villejuif. Leur dominante végétale doit être préservée. Seuls les columbariums, dans la limite de 12 m² d'emprise au sol chacun, sont autorisés ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p>

Afin de prendre en compte la réalité de l'existant, les demandes de certains habitants et les futurs projets attendus sur la commune, le nombre de cœurs d'îlots, parc, et alignement d'arbres à créer a été adapté et revu à la baisse.



 Cœur d'îlot



Carte recensant les cœurs d'îlot protégés au titre de l'article L123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme.



Le PLU assure, par le recours à l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, une politique de préservation plus ajustée des cœurs d'îlots et espaces verts que le dispositif du POS qui s'appuyait sur une identification au titre des EBC et la quasi inconstructibilité au-delà de la bande des 20m de l'alignement dans certaines zones.

L'article 13 précise que les espaces verts de pleine terre situés dans les cœurs d'îlots ou les parcs identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme viennent en déduction des surfaces végétalisées, devant être réalisées sur le terrain, après application des coefficients de prise en compte.

L'article 10 du titre I du règlement énonçant les dispositions générales rappelle que toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

3.2.4. La sauvegarde du patrimoine bâti remarquable

Le PLU fait application des dispositions de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme pour organiser la préservation du patrimoine bâti le plus caractéristique et remarquable de la commune. Il traduit les objectifs du PADD qui entend « préserver l'identité de Villejuif » notamment en s'appuyant sur le patrimoine existant et en maîtrisant l'évolution des quartiers.

Dans ce cadre, le PLU protège les bâtiments remarquables, dont la liste est dressée en annexe du plan de zonage. Pour chaque adresse identifiée, des éléments de justifications permettent de fonder la protection et les mesures de mise en valeur du bâtiment. La démolition totale ou partielle des bâtiments protégés ne pourra être autorisée que sous des conditions strictes qui touchent uniquement à la dégradation du bâti.

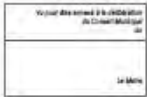
Le PLU organise la protection de ces bâtiments :

- en articles 1 et 2 de chaque zone, en déterminant les conditions dans lesquelles un tel bâtiment peut être démoli, et les prescriptions que les travaux sur ces bâtiments devront respecter,
- en article 11, précisant les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions, en cas de travaux, visant à ne pas dénaturer la construction initiale.

Afin de prendre en compte la réalité de l'existant, les bâtiments identifiés comme « remarquables » ont été « contrôlés » et certains d'entre eux ont été supprimés soit parce qu'ils ne présentaient plus de particularités patrimoniales justifiant une protection, soit pour répondre à une demande des propriétaires concernés. Au total, 31 bâtiments remarquables sont recensés.

4.3 Emplacements réservés

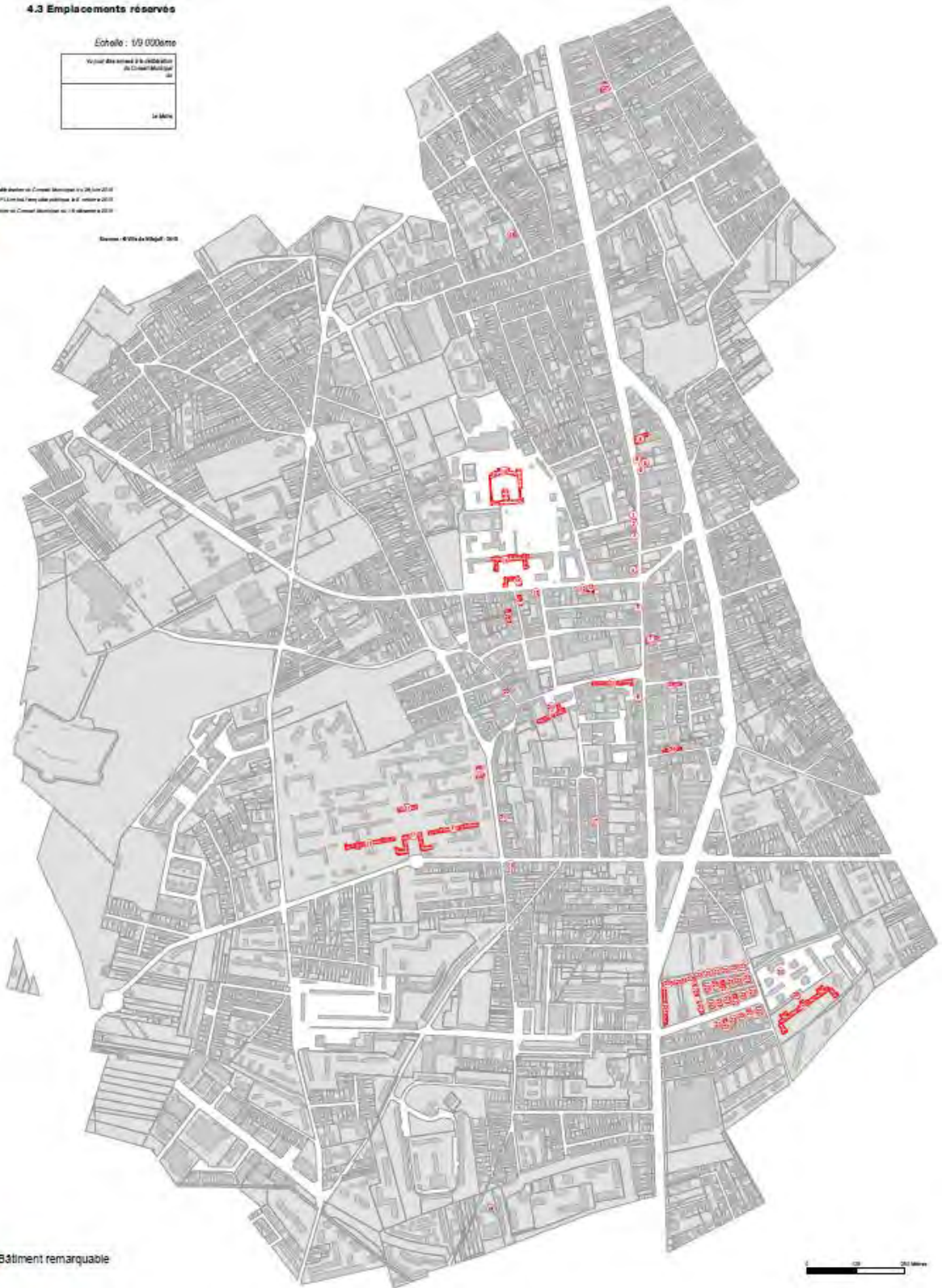
Échelle : 1/9 000ème



PLU arrêté par le Conseil Municipal le 26 Juin 2015
PLU arrêté par le Conseil Municipal le 27 octobre 2015
PLU arrêté par le Conseil Municipal le 18 septembre 2015



Document de Villejuif 2015



Carte du repérage des éléments patrimoniaux « remarquables » protégés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme.

Liste des éléments patrimoniaux « remarquables » protégés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme.

N° fiche	Type de bâti	Adresse	Justifications de la protection patrimoniale
1	Maison de ville	10 bis rue Jean Jaurès Parcelle 311 – 000 R01	Villa en meulière du début 1900. Bâtiment remarquable participant de l'identité du quartier.
2	Maison de ville (anciens bains douche)	12 rue Jean Jaurès Parcelle 79 – 000 M01	Construit en 1929, cet ancien établissement de bains douches abrite l'actuel centre de santé dentaire Danielle Casanova. Édifice présentant un intérêt historique.
3	Maison de ville (actuelle maison des syndicats)	16 rue Jean Jaurès Parcelle 182 – 000 M01	Maison construite entre 1900 et 1914, dont le rez-de-chaussée abrita à l'origine un bureau des postes, télégraphes et téléphones. Bâtiment présentant un intérêt historique.
4	Maison bourgeoise	22 bis rue Jean Jaurès Parcelle 99 – 000 M01	Maison construite en 1903 pour le laitier en gros Charles Gabillot fils. L'écurie et le logement de gardiens ont disparu après 1945, tandis que des boutiques étaient édifiées à l'emplacement du jardin. Bâtiment remarquable participant de l'identité du quartier.
5	Maison bourgeoise	26 rue Jean Jaurès Parcelle 90 – 000 Z01	Ancienne villa en meulière construite en 1902. Bâtiment remarquable participant de l'identité du quartier.
6	Maison bourgeoise (actuelle maison des associations)	54 rue Jean-Jaurès Parcelle 310 – 000 X01	Bâtiment antérieur à 1830 construit essentiellement en moellon. Bâtiment remarquable participant de l'identité du quartier.
7	Maison bourgeoise (actuelle maison de Justice et du Droit)	65 rue Jean Jaurès Parcelle 229 – 000 S01	Ancien hôpital de campagne pendant la bataille de 1870, cette maison servit pour y installer la première crèche villejuifoise. Réhabilitée en 2010-2011, la bâtisse accueille l'actuelle maison de Justice et du Droit.
8	Villa (actuel conservatoire de musique)	159 avenue de Paris Parcelle 35 – 000 R01	Belle villa qui témoigne du décaissement de l'avenue de Paris ayant appartenu à la famille Sevin. Elle fut achetée par la ville en 1936 pour servir de dispensaire de la goutte au lait.
9	Maison bourgeoise	163 avenue de Paris Parcelle 229 – 000 R01	Édifice remarquable construit à la fin du 19 ^{ième} siècle.
10	Maison de ville	41 avenue de la République Parcelle 82 – 000 AS01	Maison individuelle, érigée début 1900 par l'architecte Adolphe Legros, présentant une architecture remarquable.
11	Hôpital Paul Guiraud	54 avenue de la République Parcelle 21 – 000 AC01	Ensemble remarquable faisant parti du programme de créations d'asiles en périphérie de la capitale, à la fin du 19 ^{ième} siècle. Il fut construit de 1882 à 1889 sur d'anciennes parcelles appartenant à la famille des Saint-Roman.
12	Immeuble	13 avenue Paul Vaillant-Couturier Parcelle 80 – 000 Z01	Datant de 1910, ce sont les premiers immeubles collectifs bourgeois du centre-ville.



13	Immeuble	15 avenue Paul Vaillant-Couturier Parcelle 226 – 000 Z01	Immeuble, construit en 1914 par l'architecte Adolphe Legros, sur une parcelle du lotissement du Domaine des Saint Roman.
14	Hôpital Paul Brousse	12 avenue Paul Vaillant-Couturier Parcelle 125 – 000 L01	Ensemble remarquable, qui fut à l'origine un hospice de vieillards construit par le département de la Seine, et conçu sur le plan de l'hôpital à pavillon. L'hôpital fut rattaché à l'APHP en 1962.
15	Immeuble	29 avenue Paul Vaillant-Couturier Parcelle 68 – 000 Z01	Immeuble remarquable, construit entre 1900 et 1913, participant de l'identité du quartier.
16	Chapelle Sainte-Colombe	23 rue Sainte Colombe Parcelle 136 – 000 AU01	Érigée en 1938, la chapelle est un témoignage de l'œuvre missionnaire des prêtres de banlieue. Édifice présentant un intérêt historique.
17	Maison de ville	9 rue Victor Hugo Parcelle 21 – 000 V01	Maison individuelle caractéristique de son époque de construction.
18	Église paroissiale sainte Thérèse de L'enfant Jésus	9 rue Sacco et Vanzetti Parcelle 237 – 000 D01	Chapelle construite en 1934 dans le cadre des chantiers du cardinal par l'architecte Charles Venner pour desservir les quartiers nord de Villejuif. Elle fut élevée au rang d'église paroissiale en 1949. Édifice présentant un intérêt historique.
19	Hôtel de ville	Esplanade Pierre-Yves Cosnier Parcelles 80 - 399 – 000 Y01	Maison seigneuriale construite en 1608 par le seigneur de l'Hay (aile nord accolée à l'église). Vendue en 1674 à la communauté des prêtres de Saint-Nicolas-de-Chardonnet qui l'agrandit au sud entre 1674 et 1739. Bien national à la Révolution, vendu à la Commune en 1845 qui y installe sa mairie. Édifice remarquable et présentant un intérêt historique.
20	Monument aux morts	Esplanade Pierre-Yves Cosnier	Monument inauguré en 1923 et dû au sculpteur Edmond Chrétien, portant les noms des 349 villejuifois morts à la première guerre mondiale.
21	Maison de ville moderne (dans un style contemporain)	14 rue René Hamon Parcelle 122 – 000 Y01	Maison individuelle construite en 1936, dont la cour abrite une sculpture et présentant une architecture remarquable (contemporain).
22	Maison de ville	39 rue René Hamon Parcelle 97 – 000 AB01	Ancien corps de ferme, témoignant du bourg ancien de Villejuif et présentant un intérêt historique.
23	Lotissement HBM « l'avenir de la zone »	Avenue de la Division Leclerc- rue Joseph Carlier-rue Louis Fabulet Parcelles 135-136-144-145	Ensemble de 256 logements construits en 1936-1937 pour reloger les habitants de l'ancienne zone entourant Paris. La Ville de Paris acheta le terrain en 1932 et le céda à une société paravent : l'Avenir de la Zone. Ensemble immobilier remarquable.
24	Maisons en série	5 bis à 17 rue du Moulin de Saquet Parcelles 57-58-59-60 – 000 X01	Ensemble immobilier remarquable qui date du premier quart du vingtième siècle.



25	Groupe scolaire Paul Vaillant-Couturier	4 place Paul Éluard Parcelle 15 – 000 BD01	Construit dans les années 1956-1958, le groupe scolaire est conçu par les architectes André Lurçat et Albert Michaut.
26	Maisons de ville	12-14 rue Guynemer Parcelles 96-97 – 000 X01	Maison construite en 1927 pour le docteur Sarazin, ce qui explique le plan à double circulation (cabinet, domicile). Maison individuelle présentant une architecture remarquable.
27	Immeuble	9 rue Dauphin Parcelle 19 – 000 B01	Immeuble de rapport construit en 1933 par l'architecte Louis Serville. Ensemble immobilier remarquable.
28	Bâti (pavillon du concierge de l'ancien château de Saint Roman)	3 rue du colonel Marchand Parcelle 55 – 000 Z01	De ce château érigé vers 1680 par Jean Duret, subsiste le logement du concierge. Pavillon présentant un intérêt historique.
29	Bâti (partie des communs de l'ancien château de Saint Roman)	8-8bis-10 rue du colonel Marchand Parcelles 48-256-257 – 000 Z01	De ce château érigé vers 1680 par Jean Duret, a été conservée une partie des communs dénaturés. Bâti présentant un intérêt historique.
30	Monument à Paul Vaillant-Couturier	Place Paul Éluard Parcelle 226 – 000 Z01	Inauguré à la mémoire de Paul Vaillant-Couturier en septembre 1958, ce monument se distingue par son buste réalisé par le sculpteur lyonnais Georges Salendre. Monument présentant un intérêt historique.
31	Maisons de ville	Début de la rue Le Bigot Parcelles 281-283-285-286-287-289-340-349 – 000 X01	Ensemble remarquable caractéristique de l'ancien bourg de Villejuif, qui participe à l'identité de quartier



3.2.5. La préservation et la valorisation des ressources naturelles et le respect de l'environnement et la prise en compte des risques

A. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET LES MESURES LIMITANT L'IMPERMÉABILISATION

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Le règlement encadre, dans l'ensemble des zones, la gestion des eaux pluviales, afin de limiter les apports aux réseaux collecteurs, en imposant un débit limité. Il répond au PADD qui prévoit la nécessité de « valoriser les ressources renouvelables du territoire » et notamment l'eau.

Il est précisé que la récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière et notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privées de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privées de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

Pour la gestion des eaux pluviales, le PLU prévoit :

- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, il faudra réduire et traiter la pollution par temps de pluie. Des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel, et ce conformément au SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.
- Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...).
- Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.
- Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts subiront :
 - soit un traitement utilisant des méthodes « douces » (filtres plantés, noues compartimentées, bassin en eau avec volume mort...) avec un temps de transfert de la pollution dans le milieu suffisamment lent pour assurer une intervention,
 - soit un traitement de débouillage – déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.



Ces dispositions répondent aux objectifs du SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, approuvé le 20 novembre 2009, qui prévoit notamment le renforcement de la prise en compte des eaux pluviales par les collectivités et le souhait, pour les collectivités dont les rejets issus du ruissellement urbain participent au déclassement des eaux en bon état ou en bon potentiel, que les prescriptions relatives au ruissellement urbain soient intégrées au règlement d'urbanisme.

Le SDAGE prévoit que les communes " poursuivent notamment la limitation de l'imperméabilisation des sols en zone urbaine ". Le dispositif de gestion de la densité, définissant un pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre plantés, et donc non imperméabilisés, s'inscrit pleinement dans cet objectif. Il favorise par ailleurs la mise en œuvre de formes bâties intégrant la question de la gestion des eaux pluviales (toitures végétalisées, etc.).

B. LA GESTION DES DÉCHETS

Le Grenelle de l'environnement, par son article 46 de la loi Grenelle I, impose une réduction et un tri à la source des déchets ménagers, de 7% par an pendant 5 ans et un tri des emballages passant à 75% pour un taux de matière organique détournée de 45%. L'un des objectifs du PLU consiste à permettre le mieux possible de mettre en œuvre cette politique par des aménagements de locaux de tri adaptés.

Le PLU doit s'inscrire en compatibilité avec le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA) d'Île-de-France, approuvé le 26 novembre 2009. Celui-ci précise, dans ses objectifs, que « la prise en compte de la problématique des déchets dans les politiques d'aménagement, les documents d'urbanisme, les opérations de renouvellement urbain est un élément incontournable pour assurer la mise en œuvre des dispositions du plan. Cette approche doit être faite non seulement pour les déchets ménagers mais également pour les déchets des activités économiques. Il faut que les documents d'urbanisme prévoient des dispositions et des emprises nécessaires au bon fonctionnement de la gestion des déchets et de son évolution à l'horizon 2019 ».

Dans ce cadre, le règlement du PLU, dans son article 4, introduit des dispositions relatives à la collecte des déchets. Il impose que soient prévus, pour accueillir les conteneurs de déchets :

- des bornes d'apport volontaire ou bien un local en rez-de-chaussée, facilement accessible et suffisamment dimensionné, selon la réglementation intercommunale en vigueur, pour tous projets : constructions nouvelles, mais également changement de destination, réhabilitation de logements, résidentialisation, etc.
- un emplacement temporaire de stockage des conteneurs sur la parcelle, en vue de leurs collectes.

Les dispositions de pleine terre obligatoire dans les différentes zones facilitent la possibilité de mettre en œuvre un compostage en pied d'immeubles. Pour faciliter leur intégration urbaine, il est précisé que ces emplacements destinés à recevoir des conteneurs doivent être couverts ou intégrés à la construction.



Le PLU prévoit, par ailleurs, à l'article 3.2 que les constructions et installations nouvelles doivent être réalisées sur des voies ouvertes à la circulation publique présentant des caractéristiques permettant les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.

C. LA MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE ET DES RESSOURCES

Le Grenelle de l'environnement a retenu des objectifs ambitieux en matière de réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments. L'un des objectifs du PLU consiste à concourir à la limitation des consommations d'énergie des bâtiments existants et nouveaux et à intégrer des énergies renouvelables (solaire, éolien, géothermie). Le PADD souligne également la volonté de faire de Villejuif une « ville durable » dans son deuxième axe.

L'article 7 du titre I du règlement, précise les dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions, issues de la loi du 12 juillet 2010, codifiée à l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme. Il rappelle ainsi que nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par l'article 1 du décret n°2011-830 du 12 juillet 2011, codifié à l'article R.111-50 du code de l'urbanisme. Les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme,
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
- les pompes à chaleur,
- les brise-soleils.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme. Le PLU précise



qu'il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Les dispositions spécifiques à l'isolation thermique des constructions

Au sein de chaque zone du PLU, des dérogations aux règles d'implantation des constructions (articles 6, 7, 8), aux règles de densité (articles 9) et de paysagement des terrains 13 des règlements de zone sont admises pour permettre les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur les constructions existantes, en façade et/ou en toiture, dans la limite toutefois des épaisseurs nécessaires à la réalisation de ces travaux d'amélioration thermique, soit 30cm. Cette disposition permet ainsi d'autoriser les travaux d'isolation thermique par l'extérieur, en façade ou en toiture :

- sur les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du règlement du PLU,
- mais également sur les constructions existantes, respectant les règles du PLU, mais pour lesquelles l'application de ces règles rendrait impossibles les surépaisseurs nécessaires aux travaux d'isolation par l'extérieur.

Les dispositions relatives aux solutions de production énergétique alternative

L'article 10 relatif à la hauteur maximale des constructions précise, dans toutes les zones, que sont notamment admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, absolues et relatives, les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable de type panneaux solaires, aérogénérateurs, etc. Cette disposition permet de ne pas pénaliser, en termes de hauteur, une construction qui comporterait des dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture.

Les dispositions permettant la mise en œuvre d'une architecture durable

L'expression architecturale bénéficie d'une plus grande liberté au PLU. Le PLU substitue à l'expression de la hauteur à l'égout de toiture et au faitage, une hauteur au point le plus haut de la construction, plus adaptée à une variété des formes de toitures. Les toitures végétalisées sont non seulement autorisées mais également encouragées par le dispositif de gestion de la densité, en zones UA et UB. Toute nouvelle construction doit prévoir la réalisation d'une superficie minimum d'espaces verts de pleine terre plantés, mais également des espaces réalisés, en pleine terre, sur dalle, sur toiture ou mur végétalisé. En zone UC, les toitures terrasses doivent obligatoirement être végétalisées.

L'article 11 du règlement de chacune des zones précise ainsi les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante. Ces éléments doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

Le PLU impose que toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial. Il s'agit de favoriser l'accès au très haut débit en permettant l'accès au réseau câblé déjà existant, au réseau de fibre optique restant à déployer, et à garantir l'accès à la téléphonie fixe, qui reste assurée par les réseaux cuivre pour le moment.



D. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme énonce, parmi les objectifs du développement durable devant être intégrés dans la démarche du PLU, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes natures. Dans chacune des zones, le préambule, après une définition générale de la zone, attire l'attention des constructeurs sur l'existence des risques naturels marquant le territoire communal.

Il précise que le territoire de Villejuif est marqué par des risques :

- **de mouvements de terrains par affaissement et effondrement liés à la présence d'anciennes carrières et au phénomène de dissolution du gypse.**

Un Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain a été prescrit par arrêté préfectoral du 1er août 2001. En l'absence de renseignements précis sur l'état du sol et du sous-sol, il est recommandé de réaliser une étude géotechnologique par un bureau d'étude spécialisé pour tout projet d'aménagement, de construction ou d'extension de construction. Le préambule précise que pour tout projet inclus dans un périmètre de risque lié aux anciennes carrières, défini par l'Inspection Générale des Carrières (IGC), celle-ci sera obligatoirement consultée et ses prescriptions devront être suivies.

- **de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dus au retrait-gonflement des argiles.**

Un Plan de Prévention des Risques Naturels de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001 et sera annexé au PLU. Le préambule précise que dans l'attente, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol ou a minima de respecter les « bonnes pratiques » de construction figurant dans la plaquette d'information réalisée par la Direction Régionale de l'Environnement de l'Île-de-France.

- **d'inondation liée au ruissellement urbain.**

Un PPR naturels prévisibles d'inondation et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain prescrit le 09 juillet 2001, et sera annexé au PLU.

E. LES NUISANCES SONORES

La loi relative à la lutte contre le bruit vise à " prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation sans nécessité ou par manque de précaution des bruits ou vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou porter atteinte à l'environnement ".

En application de l'article L. 571-10 du Code de l'environnement, l'arrêté préfectoral n°2002-07 du 3 janvier 2002 relatif au classement sonore du réseau routier départemental dans toutes les communes du département du Val-de-Marne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant, annexé au PLU, précise les infrastructures concernées et les secteurs du territoire communal affectés par le bruit lié à ces infrastructures. Les informations relatives à chacun des tronçons d'infrastructures, son classement et la largeur des secteurs affectés par le bruit, sont reportées dans le rapport de présentation et mis en annexe du PLU avec l'arrêté de classement.



Le classement a pour effet de rendre obligatoire :

- les maîtres d'ouvrage d'infrastructures doivent prendre en compte les nuisances sonores dans la construction de voies nouvelles et la modification de voies existantes, et s'engager à ne pas dépasser des valeurs seuils de niveau sonore,
- les constructeurs de bâtiments, quant à eux, ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur.

F. LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES LIÉES AUX ACTIVITÉS ET AUX ICPE

Dans les zones mixtes, le PLU soumet à condition la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). De telles ICPE sont admises à condition :

- qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Cette disposition qui permet de ne pas empêcher l'installation des installations qui seraient nécessaires au fonctionnement d'activités de proximité (laverie, boulangerie, pressing, par exemple) assure la prise en compte des nuisances qui pourraient en résulter.


3.2.6. L'intégration des constructions dans la trame urbaine et l'environnement bâti

A. LES MODULATIONS PERMETTANT LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME EXISTANTE ET ENCOURAGEANT L'HÉTÉROGÉNÉITÉ DE LA FORME URBAINE

Outre les dispositions relatives à l'évolution des constructions existantes, présentées précédemment, sont définies dans le PLU pour permettre de tenir compte du contexte, des caractéristiques de la trame bâtie, dans lesquels s'insère la construction à édifier. Elles contribuent à assurer l'insertion des constructions nouvelles dans leur environnement urbain.

Les dispositions suivantes œuvrent à une diversité des formes architecturales et urbaines :

- **l'article UA 6**, qui impose une implantation à l'alignement pour au moins la moitié du nu de façade, et en retrait de 4 mètres minimum pour la partie édifiée en retrait. Cette disposition autorise expressément et incite à la formation de jeux de volume et animations des façades des constructions,
- **l'article 11** de chaque zone précise que les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné. La diversité architecturale et la diversité des matériaux, doivent être recherchées dans l'animation des façades,

- 
- **en zones UA et UB**, la détermination, en plus de la superficie du terrain devant être réalisée en espaces verts de pleine terre plantés, d'un pourcentage devant être réalisé sous la forme de différents types d'espaces conduit à admettre et même à inciter à une plus grande variété architecturale (murs végétalisés, toitures végétalisées, etc.)

B. DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS INTÉGRÉS À L'ENVIRONNEMENT

En sus des dispositions visant l'adaptation du projet au contexte urbain dans lequel il s'insère (largeur de la voirie, constructions voisines, etc.), le règlement du PLU poursuit un objectif de bonne insertion des constructions dans leur environnement bâti, par la définition de règles relatives au calcul de la hauteur pour les terrains en pente, à l'aspect extérieur des constructions et au traitement des espaces libres et des plantations.

Le calcul de la hauteur pour les terrains en pente

Afin de s'assurer de l'insertion des constructions dans leur environnement, le PLU précise, à l'article 10, les modalités de calcul de la hauteur pour les terrains en pente. Il précise que les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 30 mètres maximum chacune. Le nombre de niveau ou la hauteur au point le plus haut de la construction s'apprécie au point médian de chaque section.

Il précise, par ailleurs, à l'article 11, les modalités de calcul de la hauteur des clôtures :

- dans le cas de terrains en pente. Le PLU applique le même principe que pour l'appréciation de la hauteur des constructions : les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 10 mètres maximum chacune. La hauteur se mesure au point médian de chaque section.
- dans le cas de différence de niveau entre les terrains situés de part et d'autre de la limite séparative, ou de différence de niveau entre le terrain et l'alignement. La hauteur de la clôture, dans ces cas, se mesure à partir de la ligne moyenne des terrains naturels.

Le calcul de la hauteur pour les terrains situés en bordure des zones pavillonnaires

Afin de préserver le secteur pavillonnaire, dans le cas des constructions situées à moins de 30 mètres des limites de la zone UC la hauteur (H) maximale fixée à 40m dans la zone UAa, majorée de 10m dans un rayon de 500m autour des points d'accès aux stations de transports collectifs existants ou programmés est modifiée. En effet cette hauteur ne devra pas excéder la Distance (D) qui sépare tous points de la construction projetée de la limite parcellaire la plus proche, non compté les voiries ouvertes à la circulation publique, et les espaces ouverts au public, située en zone UC augmentée de 10 m ($H \leq D + 10$). Cette disposition ne concerne que la zone UAa.

L'aspect extérieur des constructions

L'article 11 permet de réglementer l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords dans un souci d'intégration des constructions nouvelles à l'environnement urbain et naturel ou d'un respect de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Les règlements de zone disposent, au début de chaque article 11, que " dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris



les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale". Cette disposition s'ajoute au dispositif de protection du patrimoine mis en place par le PLU pour traduire l'enjeu de " valorisation du patrimoine de la ville ", exprimé par le PADD.

Dans l'ensemble des zones, le souci d'aboutir à des constructions intégrées à leur environnement tout en recherchant une diversité du paysage urbain, se traduit notamment :

- par les dispositions favorisant une diversité de matériaux et architecturale, comme le préconise le PADD,
- par les dispositions sur l'aspect des matériaux, interdisant l'emploi de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire aux constructions,
- par l'obligation d'un traitement soigné de l'ensemble des façades, qu'il s'agisse de constructions principales ou annexes,
- par les règles particulières applicables aux rez-de-chaussée commerciaux ou artisanaux, assurant dans le cadre du percement de vitrine, du respect de l'architecture et de la composition de la façade de la construction,
- par l'obligation de porter une attention particulière à la conception et à la réalisation des clôtures et d'un traitement harmonieux de ces clôtures avec la construction principale, le site environnant et les clôtures adjacentes. Le règlement recommande de se référer au cahier de recommandations sur les clôtures, annexé au PLU,
- par la volonté d'intégration des éléments techniques (postes de transformation électrique et postes de détente de gaz, antennes paraboliques, dispositifs de production d'énergie, éléments de climatiseurs et pompes à chaleur).

Si le règlement laisse une certaine liberté aux constructeurs pour la composition des clôtures en limite séparative, il définit des dispositions plus contraignantes pour les clôtures sur rue :

- les murs pleins sont interdits, afin de créer et organiser des percées visuelles vers les jardins privés, correspondant à l'ambition du PADD de « mettre en valeur les jardins privés et collectifs qui constituent une grande richesse pour la ville », les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie dont les caractéristiques sont les suivantes :
 - o soubassement représentant un tiers de la hauteur globale de la clôture, enduit sur les deux faces,
 - o un dispositif ajouré représentant 2/3 de la hauteur globale.
- la hauteur des clôtures est limitée à 2,10m. Elle peut atteindre 2,50m pour les clôtures en limites séparatives, et les CNSPIC,
- dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins deux essences locales.

Afin, comme le prévoit le PADD, de " favoriser le paysage de proximité " et " mettre en valeur les jardins privés et collectifs qui constituent une grande richesse pour la ville ", le PLU précise que les dispositifs souples visant à constituer un pare-vue, de type tôles ondulées, rouleaux de plastiques, canisses, brandes... sont interdits en clôture sur rue.



En zone UC uniquement, et dans l'objectif du PADD de « préserver l'identité de Villejuif », et notamment de « préserver les secteurs pavillonnaires », l'article 11 ajoute, par rapport aux autres zones, une disposition spécifique aux toitures. Le PLU prévoit que les toitures peuvent uniquement être composées de toitures :

- à au moins deux pentes (hors extensions, annexes attenants à la construction principale, type véranda, garage, abris de jardins accolés, etc.),
- terrasse à condition qu'elle soit végétalisée.

Le paysagement des terrains

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il permet de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou à la valorisation des zones à d'activités. Il permet de traduire la volonté du PADD visant à « favoriser la biodiversité urbaine (...) en privilégiant les espèces végétales indigènes ». Le PLU introduit dans toutes les zones un principe général précisant que le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le règlement précise que le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Le PLU définit dans les zones UA, UB et UC :

- **des obligations de végétalisation**, imposant la réalisation des surfaces de pleine terre accompagnées de surfaces complémentaires, présentées dans le cadre de la définition de la gestion de la densité. Ces obligations assurent le maintien d'espaces verts de pleine terre plantés à raison d'un arbre pour 100m² d'espace auxquels s'ajoute une superficie de la parcelle traitée, au choix du constructeur, en espace vert de pleine terre planté, ou non, en toiture végétalisée, en mur végétalisé, etc. Les obligations de végétalisation respectent un principe de graduation : elles sont plus importantes dans la zone UB que dans la zone UA.

Le règlement précise que les espaces verts de pleine terre situés dans les cœurs d'îlots ou les parcs identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme viennent en déduction des surfaces végétalisées devant être réalisés sur le terrain.

Ces dispositions entraînent un renforcement des exigences en matière d'espaces végétalisés par rapport au POS et une amélioration de la prise en compte de la gestion des eaux pluviales à la parcelle.



En zone UC, les obligations de végétalisation ont été maintenues par rapport au précédent PLU, dans le respect du principe de graduation de la densité, imposant que la totalité des obligations de végétalisation soit réalisée en espaces verts de pleine terre plantés.

Synthèse des obligations de végétalisation au sein des zones urbaines mixtes

	Espaces verts	Espaces verts de pleine terre plantés	Surfaces végétalisées complémentaires*
Zone UA	-	10% de la superficie de la parcelle	10% de la superficie de la parcelle
Secteur UAa et UAb	50% des espaces libres de constructions	-	-
Zone UB	-	20% de la superficie de la parcelle	10% de la superficie de la parcelle
Secteur UBa et UBb	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
Zone UC	-	40% de la superficie de la parcelle	Instauration d'un coefficient de pondération

**(réalisées sous des formes variées, affectées d'un coefficient tenant compte de son intérêt écologique, urbain, de gestion des eaux pluviales...)*

- des obligations de paysagement, au titre desquels le PLU:

- recommande la préservation des plantations existantes et prévoit un principe de replantation de plantations au développement équivalent, lorsque leur abattage est nécessaire,
- en zone UC, impose la végétalisation des espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement (hors espaces destinés aux accès),
- définit un principe de traitement paysager des aires de stationnement extérieures et les obligations de plantation qui leur sont applicables.
- impose le traitement paysager des emplacements destinés à accueillir les conteneurs de déchets.

Compte-tenu des contraintes inhérentes aux activités autorisées en zone UE et de la volonté du PADD de « porter un effort soutenu à l'activité économique et de recherche », l'article 13 de la zone UE est plus souple que dans les zones urbaines mixtes. Comme dans le précédent PLU, il précise que le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction. La protection au titre des éléments de paysages (identifiés au document graphique au titre de l'article L123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme) s'applique en zone UE comme dans les autres zones.



3.2.7. L'organisation de la desserte des constructions et du stationnement

A. L'INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA TRAME VIAIRE

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. Il a pour finalité de permettre un accès aux voies comprenant toutes les mesures de sécurité et d'assurer une bonne accessibilité des différentes occupations et utilisations du sol admises par le règlement par un réseau de voirie suffisamment dimensionné. Concernant la desserte des terrains par les voies, qu'elles soient publiques ou privées, l'article 3 reprend l'essentiel des dispositions prévues par précédent PLU (et donc le POS) qui se sont avérées cohérentes et adaptées.

Ainsi, l'article 3 s'assure que les accès et la voirie sont adaptés à l'opération et aménagés de telle sorte qu'ils tiennent compte des exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile. Le PLU précise que les accès ne doivent pas présenter de risques pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite et indique que les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

- Ces dispositions permettent de répondre aux objectifs du PDUIF qui visent à " promouvoir le partage de l'espace public en faveur des modes alternatifs aux modes individuels motorisés " (défi 1), " assurer la sécurité des cyclistes " (défi 4) et à rendre accessible la voirie aux personnes à mobilité réduite (défi 6).
- Le projet de PDUIF (arrêté en février 2012) souligne la nécessité « d'aménager la rue pour les piétons », dans laquelle s'inscrit également le PLU.

Le règlement précise ainsi que les accès doivent être le plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Le règlement précise également que l'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante. Tout accès doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

Pour ne pas figer les constructions existantes, une disposition spécifique a été instaurée au PLU, pour les constructions ayant un accès inférieur à 3,50m de largeur. Celles-ci pourront faire l'objet d'évolutions en respectant les autres articles du PLU et si les travaux n'aboutissent pas à la création d'une nouvelle unité d'habitation.



B. LES OBLIGATIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

Les précisions sur l'application des normes de stationnement

L'article 12 définit les normes de stationnement exigées par type de constructions. Le PLU ne peut définir des exigences en matière de stationnement pour des destinations qui ne sont pas énumérées par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. Ainsi le PLU ne peut pas, comme le faisait le POS, viser de manière générale les constructions à usage d'activités. Les normes exigées par le PLU constituent soit un minimum, les constructeurs ont la liberté de réaliser un nombre plus important de places de stationnement, soit une norme plafond, les constructeurs ne peuvent construire au-delà. Pour fixer la règle le PLU s'appuie sur les dispositions du Plan Déplacement d'Île-de-France (PDUIF) et sur les lois en vigueur notamment l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme Modifié par Loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014.

Pour une meilleure lisibilité des places de stationnement devant être réalisées, le PLU précise les modalités d'application, les modalités de calcul des normes de stationnement ainsi que les caractéristiques techniques des places de stationnement. Il précise ainsi que lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places à réaliser est déterminé pour chaque destination au prorata des surfaces de plancher, et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres. Le règlement précise que les normes qu'il définit s'appliquent aux nouvelles constructions principales mais aussi aux travaux sur les constructions existantes. Il indique également que pour les changements de destination des constructions existantes, il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

Le PLU indique, comme c'était le cas dans le précédent document d'urbanisme, que les normes de stationnement ne sont pas applicables aux réhabilitations, restructurations, rénovations et améliorations des constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet de créer moins de 200m² de surface de plancher supplémentaire. En cas de division foncière, le PLU indique que les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article et que le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu. Le règlement du PLU précise également que toute place détruite devra être reconstituée.

Le lexique du règlement précise que les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles. Cette disposition vise à éviter les projets dans lesquels une place de stationnement n'est accessible qu'en empruntant une autre place. Il indique que la superficie minimale par place, à prendre en compte, est de 25m², accès compris. Il indique que le calcul des places de stationnement par tranche de surface de plancher, de nombre de logements, etc. se fait par tranche entière entamée. La place de stationnement est due dès le premier m². A titre d'exemple, lorsque le règlement exige une place pour 100m² de surface de plancher :

- une construction de 40m² de surface de plancher donne lieu à la réalisation d'1 place de stationnement,
- une construction de 101m² donne lieu à la réalisation de 2 places de stationnement.



Il précise également que lorsque le nombre de places de stationnement résultant de l'application des normes du PLU n'est pas un nombre entier, il doit être arrondi à la décimale supérieure lorsque celle-ci est supérieure à 5. Les dimensions des places de stationnement pour véhicules légers, des dégagements exigés, dans le cas d'une opération entraînant la réalisation de trois logements et plus et des pentes des rampes d'accès sont précisées par le règlement du PLU.

Les normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Dans toutes les zones, le PLU énonce, pour les habitations, un principe d'une place de stationnement par logement. Dans la continuité des règles du précédent document et du POS, le PLU exige la réalisation d'1 place de stationnement pour 100m² de SP.

Le PLU précise également que conformément au code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

Des règles différentes ont été instaurées par le PLU dans chacune des zones urbaines. Les règles sont plus contraignantes en zone UC, pour tenir compte des besoins plus importants en matière de stationnement des quartiers à dominante pavillonnaire, moins bien desservis par les transports en commun. Cette disposition traduit l'objectif du PDUIF qui prévoit la nécessité de " proposer des normes de stationnement plancher référence en tenant compte de la qualité de la desserte en transports collectifs et de la typologie des territoires ".

	Zone UA	Zone UB	Zone UC
Normes applicables pour les constructions à destination de l'habitation			
Normes de stationnement des constructions destinées à l'habitation	<p><i>Pour les constructions destinées aux logements financés par un prêt aidé de l'Etat</i> Il est exigé que soit réalisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 0,5 place de stationnement par logement. - Au-delà : 1 place de stationnement par logement. <p><i>Pour les autres constructions destinées à l'habitation</i> Il est exigé que soit réalisée:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : au minimum 0,85 place de stationnement par logement, dans la limite de 1 place par logement. - Au-delà : 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher, en respectant un minimum d'1 place par logement. 		<p>En reconduction des précédentes règles, le PLU définit les normes suivantes, adaptées au tissu pavillonnaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par logement, pour toute construction supérieure à 200m² de SP. - 2 places de stationnement par logement, pour toute construction inférieure à 200m² de SP.



	A partir de la réalisation de 4 places de stationnement, au minimum 75% des places de stationnement devront être réalisées à l'intérieur des constructions.	A partir de la réalisation de 2 places de stationnement, au minimum 50% des places de stationnement doivent être réalisées à l'intérieur des constructions principales ou annexes.
Normes applicables aux constructions hors habitation		
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 8 chambres.	
Normes applicables pour les constructions à destinations des commerces de + de 300 m² et de – de 3000m² de SP et les constructions à destination de l'artisanat ou de l'industrie	une place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher. + emplacements nécessaires pour assurer les opérations de chargement, déchargement et manutention.	une place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher Il n'est pas défini de normes pour les commerces dont la SP est supérieure à 3 000 M ² de SP, la zone UC à dominante résidentielle n'étant pas destinée à inciter l'accueil de ce type d'activités.
Commerce de plus de 3000 m² de SP	1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.	
Bureaux	<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 90m² de SP, à moins de 500 mètres d'un point de desserte TC structurante, - 1 place pour 70m² de SP, à plus de 500 mètres d'un point de desserte TC structurante. <p>Cette réglementation est issue du PDUIF. Le projet de PDUIF précise que cette disposition vise à " limiter le nombre de places de stationnement à disposition afin d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière. Puisqu'il s'agit d'une norme plafond, les promoteurs ne peuvent pas la dépasser ".</p>	
CNASPIC	En fonction des besoins induits par l'équipement, compte-tenu de la diversité des équipements visés	

En zone UE, les normes de stationnement sont identiques à celle de la zone UA, sauf pour les commerces de plus de 3000 m², assujettis aux mêmes règles que pour les CNASPIC. Il s'agit des mêmes règles édictées que le précédent PLU et le POS, qui se sont révélées être adaptées aux besoins des entreprises implantées dans les zones d'activités.



Les normes de stationnement pour les cycles non motorisés

L'article 12 précise les normes minimales pour les cycles motorisés applicables, en compatibilité avec les normes prescriptives du projet de PDUIF, par anticipation, dans son action « 4.2 Favoriser le stationnement des vélos – 3. Prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles ». Le PLU va ainsi plus loin que les normes du PLD de la CAVB. Les dispositions du PLU s'inscrivent également en compatibilité avec les dispositions du code de la construction et de l'habitation (notamment avec les articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du CCH et l'arrêté du 20 février 2012 relatif à leur application).

En fonction des constructions autorisées sur la zone, il est exigé :

	Normes applicables
Habitation	Pour toute opération il est exigé que soient réalisés : <ul style="list-style-type: none">- un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à 1,5 m² par logement- Un local de rangement des poussettes devra être aménagé, à raison de 2,5m² pour 5 logements La surface des locaux affectés à la fois au stationnement des vélos et des poussettes ne devra pas être inférieure au seuil minimal de 10m ² .
Bureaux	il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à 1,5 m ² pour 100 m ² de SP
Commerces de plus de 500m² de SP et SPIC	il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à 1 place pour 10 employés, il est exigé que soit réalisée une aire de stationnement dédiée au stationnement des cycles non motorisés suffisamment dimensionnée pour l'accueil des visiteurs.

L'impossibilité de réaliser les places de stationnement

En application de l'article L.123-1-22 du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues en cas d'impossibilité pour le constructeur d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme (3ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 250 mètres d'itinéraires piétonniers de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 250 mètres d'itinéraires piétonniers de l'opération.

Le PLU précise, par rapport à l'article du code de l'urbanisme, la notion de proximité par rapport à la construction projetée, en définissant un itinéraire de 250 mètres (itinéraire piétonnier).



3.3. PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) sont créées par d'autres législations ou réglementations que celles d'urbanisme, affectant directement l'utilisation des sols, bien qu'applicables indépendamment des règles du PLU.

La liste figure en annexe du PLU. Les servitudes d'utilité publique sont par ailleurs cartographiées sur un plan intégré dans les annexes du PLU.

3.4. PRÉSENTATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public, sur un périmètre délimité par le PLU. Conformément à l'article L 123-1-5.V du code de l'urbanisme, un terrain ne peut être classé en emplacement réservé que s'il est destiné à recevoir les équipements d'intérêt public suivants :

- voies publiques : autoroutes, routes, chemins, passages publics, cheminements, places, parcs de stationnement publics...
- ouvrages publics : équipements publics d'infrastructures et de superstructures de transport réalisés par une personne publique,
- équipements d'infrastructures : grandes infrastructures de transport (canaux, voies ferrées, aérodromes) et les ouvrages des réseaux divers (station d'épuration, stations de traitement, transformateurs, collecteurs d'assainissement...),
- équipements de superstructure de type établissements scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs...,
- installations d'intérêt général, ces installations doivent présenter un caractère d'utilité publique, - espaces verts publics.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu. Il existe toutefois une exception en cas de construction à caractère précaire. Il n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

La liste des emplacements réservés a été mise à jour dans le cadre de la révision du PLU :

- les équipements réalisés ou caducs ont été retirés de la liste,
- les emplacements réservés maintenus sont, si besoin, modifiés (périmètre, objet, bénéficiaire),
- de nouveaux emplacements sont inscrits.


L'inscription d'emplacements réservés participe de la mise en œuvre de les objectifs du PADD visant à « poursuivre l'effort d'équipement sportif, scolaire et culturels » et « reconquérir l'espace public au bénéfice de tous ». Cela permettra en effet de mettre en œuvre les orientations du plan vélo afin de réaménager les grands axes de circulation pour permettre un partage de la voirie entre voiture bus piétons et cycles et permettre aux modes de déplacements doux de circuler en toute sécurité. *

Le tableau des emplacements réservés ci-après présente ceux définis au titre de l'article L.123-1-5.V du code de l'urbanisme, leurs vocations, superficies, bénéficiaires (D = Département, C = Commune) et localisation. 5 emplacements réservés sont à destination du Département et 22 sont à Destination de la Ville.

Liste des emplacements réservés

EMPLACEMENT RESERVE	APPELLATION	LOCALISATION	VOCATION	SURFACE EN M ²
E.R.D. ROUTIER	D1	Av de l'Epi d'Or	PROLONGEMENT DE L'AV DE L'EPI D'OR	5600
	D2	Av du Président Allende	SURLARGEUR AU CARREFOUR DE VERDUN ; VOIRIE A ELARGIR	3550
	D3	Av de la République	SURLARGEUR AUX CARREFOURS VERDUN VOIRIE A ELARGIR	2970
	D4	Av Louis Aragon	VOIRIE A ELARGIR	2385
	D5	Av de Stalingrad / RD7	REQUALIFICATION DE LA RD7	1270
E.R.C. ROUTIER	C1	Rue Lamartine	VOIRIE A ELARGIR	970
	C2	Rue Saint Roch	VOIRIE A ELARGIR	70
	C3	Rue Verrollot	VOIRIE A ELARGIR	200
	C4	Rue des Villas	VOIRIE A ELARGIR	600
	C5	Rue de la Liberté	VOIRIE A ELARGIR	400
	C6	Rue Babeuf	VOIRIE A ELARGIR	760
	C7	Av du Colonel Fabien	VOIRIE A ELARGIR	400
	C8	Rue Condorcet	VOIRIE A ELARGIR	200
	C9	Rue Sainte Colombe	VOIRIE A ELARGIR	2200
	C10	Rue Guy Môquet	VOIRIE A ELARGIR	665
	C11	Sentier des Vaux de Rome	VOIRIE A ELARGIR	160
	C12	Rue de Chevilly	VOIRIE A ELARGIR	1860
	C13	Sentier des Vaudenaires	VOIRIE A ELARGIR	160
	C14	Rue Edouard Vaillant	VOIRIE A ELARGIR	1555
	C15	Rue Youri Gagarine	VOIRIE A ELARGIR	1000
	C16	Rue Jean Mermoz	SENTE PIETONNE	415
	C17	Impasse du Bois Briard	SENTE PIETONNE	300
E.R.C. EQUIPEMENTS	C18	Bd Maxime Gorki	EQUIPEMENT SCOLAIRE	5000
	C19	Rue Sainte Colombe	AMENAGEMENT D'UN CARREFOUR	550
E.R.C. ESPACES VERTS	C20	Bd Maxime Gorki	COULEE VERTE	600
	C21	Passage de la Pyramide	COULEE VERTE	200
	C22	Rue Bizet	COULEE VERTE	200



 Emplacement réservé





PARTIE III : INCIDENCES PRÉVISIBLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'ACCOMPAGNEMENT



1. LES INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LES ESPACES AGRICOLES

Le territoire de Villejuif s'inscrit dans une géomorphologie particulière de plateaux dominant les vallées de la Seine à l'Est et la vallée de la Bièvre à l'ouest, lui donnant une position de points hauts dans le Val de Marne et des paysages originaux, avec des ouvertures vers les vallées et vers Paris au Nord. En termes écologiques, les enjeux intrinsèques de la ville se concentrent sur le parc des Hautes-Bruyères, identifié dans le SDRIF comme un « espace vert d'intérêt régional à préserver et à valoriser », ainsi que ponctuellement sur quelques parcs. Pour autant la ville s'inscrit dans la trame verte locale avec la coulée verte qui connectera à terme trois parcs départementaux, en traversant les jardins familiaux, les squares et utilisant les cœurs d'îlots verts des zones pavillonnaires et habitats collectifs.

Il n'y a aucun espace agricole, actuellement répertorié. Les anciennes exploitations ne sont plus actuellement viables et actives pour le futur.

Analyse des effets

Le PLU porte la volonté de préserver et de mettre en valeur les qualités paysagères de ce territoire, ainsi que la qualité de la trame écologique urbaine locale. Une part importante du PADD est ainsi consacrée à cette problématique dans l'axe 2 – Faire de Villejuif une ville durable notamment avec la volonté de mettre en place un « Plan vert » pour la ville, et dans l'axe 3 – un développement urbain maîtrisé et harmonieux.

Ces points se traduisent notamment par la préservation des corridors écologiques identifiés sur le territoire, des parcs et jardins départementaux et communaux, par les alignements d'arbres et par les cœurs d'îlot privés. Des outils spécifiques ont été déployés pour préserver et améliorer la trame écologique de la ville : localisation d'EVP (Espaces Verts Protégés) au titre de l'article L123-5-III.2° du Code de l'Urbanisme, éléments du règlement...

Ces différents axes de travail cohérents entre eux doivent constituer des incidences positives pour les habitats naturels, semi-naturels et la faune qui les fréquente. Il assure, en complément de l'état initial de l'environnement, une prise de conscience de cet enjeu de patrimoine naturel et paysager et des moyens de préservation.

Les enjeux agricoles ne concernent la ville de Villejuif de manière extrêmement marginale et sans enjeu dans l'avenir, qui ne dispose d'aucun secteur cultivé.

Mesures d'évitement et de compensation

Les projets d'aménagement d'ensemble et les capacités à construire des différents terrains dans les zones urbaines de la commune sont compensés par :

- La préservation des zones à caractère naturel et les EBC
- La préservation des cœurs d'îlots et de pleine terre
- Un article 13 favorisant la végétalisation et plantation arborée des parcelles et la préservation de la biodiversité.

Les zones N

Dans un souci de simplification les 3 types de zone N ont été fusionnés pour ne faire apparaître qu'une seule zone N sur le document graphique. Cette zone recense les jardins partagés localisés le long de l'autoroute, le parc des Hautes-Bruyères, et les réservoirs de Paris.



De manière globale, les zones N occupent une place assez limitée dans la ville (moins de 25 ha), concentrée principalement à l'Ouest de la ville et au niveau des grands réservoirs, le long de la RD7. Les parcs ne sont pas repérés par un zonage spécifique mais par une trame d'EVP.

Zones du POS		Zones du PLU 2013		Zones du PLU 2015	
ND	28,2 ha	Np	21,9 ha	N	30,6 ha
		Ne	2,6 ha		
		Nj	2,9 ha		
TOTAL	28,2 ha		27,4 ha		30,6 ha

La surface des zones N a donc augmenté par rapport au POS et au PLU précédent. Cette augmentation s'explique par le classement en zone N d'une friche au nord de la commune se trouvant précédemment en zone UC et d'une partie de la zone maraîchère de l'Epi d'Or précédemment en zone AU, comprise dans le périmètre de la ZAC Campus Grand Parc et servant à compenser la perte d'espaces verts du parc des Hautes-Bruyères engendrée par les besoins de l'opération.

Les EBC

Il n'y a aucun EBC recensé sur Villejuif.

Les protections du patrimoine bâti, végétal et environnemental

Le PLU de Villejuif intègre plusieurs modalités de repérage et de préservation de son patrimoine, au titre de l'article L123-1-5-III.2° du Code de l'Urbanisme, pour les bâtiments remarquables, les cœurs d'îlots, les parcs, les cimetières, les alignements d'arbres à protéger et à créer. Cet outil permet de constituer des trames végétalisées complètes et diversifiées cohérentes avec les paysages urbains de Villejuif. Il participe à leur pérennisation et leur valorisation au sein du tissu urbain et renforce ainsi la prise en compte et la préservation de la biodiversité ordinaire inféodée à ces espaces.

2. LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE BÂTI ET LE PATRIMOINE

Le patrimoine bâti a été identifié dans le diagnostic urbain, dans le plan paysagé global et par quartier, mettant en évidence la construction ancienne de la ville et la juxtaposition de construction et d'aménagement ayant fortement impacté le territoire : hôpitaux, RD7, grand parking du métro... créant des coupures et des enclaves, ainsi que des architectures ponctuellement néfastes au paysage urbain.

Rappelons que le PLU offre la possibilité d'identifier sur le plan de zonage les éléments bâtis à préserver, présentant diverses caractéristiques :

- Ensemble de constructions remarquables, pour leur modénature, matériaux, clôtures, hauteurs, reculs...
- Bâtiments ponctuels, non protégés au titre des monuments historiques, mais témoignant de l'histoire de la commune
- D'éléments décoratifs, murs, ...

Analyse des effets

Les capacités à construire sur le territoire de la ville sont susceptibles d'engendrer une destruction des bâtis anciens et éléments d'architecture et de paysage donnant l'identité de la ville ou révélant une partie de son histoire.



Mesures d'évitement et de compensation

Le PADD dans son axe 3 « un développement urbain maîtrisé et harmonieux », identifie cette volonté de conserver un patrimoine bâti et des axes de vue, identifiant la géographie, l'histoire et le passé de la ville, en particulier :

- Les points de vue en belvédère sur Paris, la Seine et la Bièvre
- Les caractéristiques du secteur pavillonnaire
- Les bâtiments ruraux hérités (fermes)
- Les bâtiments modernes, de Lurçat à Chemetov.

La maîtrise des évolutions urbaines des quartiers intègre la valorisation de ces patrimoines, tout en offrant la possibilité d'une dynamique durable. Le découpage entre les différents quartiers dans le PLU permet de préserver les caractéristiques architecturales et urbanistiques de chaque entité.

Le PLU de Villejuif a choisi, au-delà des sites inscrits ou classés au titre des monuments historiques d'identifier et de protéger au titre des articles L.123-1-5 III-2° et R.123-11 du Code de l'Urbanisme, dans les documents graphiques, 35 bâtiments qui présentent des particularités architecturales originales ou intéressantes, à l'échelle de la commune ou de l'agglomération.

Des prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager ont été édictées et sont inscrites dans le règlement du PLU afin de protéger ce patrimoine identifié, garant de la qualité paysagère de la ville participant au cadre de vie des Villejuifois :

- L'article 1 précise les interdictions dans les zones identifiées au document graphique comme « bâtiments remarquables » au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme, c'est-à-dire la démolition et les constructions avec des volumes modifiant les constructions d'origine.
- Les articles 2 et 5 des dispositions communes du PLU garantissent la conservation des qualités et des spécificités du patrimoine identifié, en permettant son évolution sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble ou d'aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables :
 - o pour le patrimoine archéologique
 - o concernant les clôtures, soumises à déclaration préalable, selon la délibération du conseil municipal du 4 octobre 2007
 - o par la capacité de réaliser des travaux spécifiques adaptés au contexte du quartier et permettant la valorisation du bien sans le dénaturer.
- L'article 7, exempte le secteur sauvegardé et les bâtiments à caractère architectural des dispositions générales favorisant la performance énergétique.
- L'article 11 des dispositions communes du PLU, le premier alinéa sur l'aspect des constructions spécifie les dispositions permettant de conserver les aspects extérieurs des constructions anciennes et aménagements des abords. Une attention particulière est aussi portée aux modifications, surélévations, extensions de constructions existantes. En effet, selon l'intérêt architectural des composantes de la construction initiale, la mise en valeur des éléments de qualité ou l'amélioration de la composition doit être recherchée.



3. LES INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES

La commune de Villejuif n'est traversée par aucun cours d'eau. Pour autant l'enjeu de la qualité de l'eau est très important, avec la présence des réservoirs de la ville de Paris construits en 1882 avec 4 bassins qui stockent 51.000 m³ d'eau non-potable destinés à l'usage public à Paris et localisés au 137 avenue de Paris (le long de la RD7 et les châteaux d'eau datant de 1937 et localisés sur les hauteurs, en limite de la commune d'Arcueil, à l'Ouest.

L'eau distribuée sur la commune est traitée au niveau de l'usine de production d'eau potable située à Choisy-le-Roi qui puise dans la Seine ; avec une capacité encore significative et une qualité après traitement correcte, même si l'eau est calcaire et donc dure.

La gestion des eaux usées est organisée par un réseau majoritairement unitaire, qui se rejette dans un collecteur départemental pour que les eaux soient acheminées à la station d'épuration de Valenton. Celle-ci dispose de très grande capacité de 600 000 m³ d'eau/jour, extensible par temps de pluie à 1 500 000 m³. Quelques secteurs notamment au sud de la ville disposent d'un réseau séparatif.

Analyse des effets

L'enjeu principal au regard des caractéristiques des réseaux et de la topographie, ainsi que des sous-sols assez peu perméables sur le plateau, est la gestion des eaux pluviales. La ville est dense et continue à se densifier, ce qui induit des engorgements des réseaux notamment unitaires. La gestion des ruissellements et de l'infiltration dans les zones imperméables doit nécessairement être travaillée dans chaque secteur de la ville et pour chaque projet ; en cherchant à intégrer les problématiques de chaleur urbaine et d'intensité.


Mesures d'évitement et de compensation

Le PADD rappelle l'importance de mettre en œuvre des solutions d'aménagement respectueuses des ressources et notamment de l'eau, dans son deuxième axe « Faire de Villejuif une ville durable » dans lequel sont prévues des actions visant à « valoriser les ressources renouvelables du territoire » notamment en matière d'eau.

Le règlement du PLU rappelle que toute création de réseaux neufs doit se faire selon un mode séparatif, jusqu'en limite de propriété. Les différentes modalités de préservation des espaces à caractère naturel précédemment présentés participent à une capacité d'infiltration des eaux pluviales, comme les EBC, EVP (Espaces Verts Protégés au titre de l'article L123-5-III.2° du code de l'urbanisme) et d'espaces végétalisés par parcelle (emprise et sol et mode de végétalisation – articles 9 et 13).

Afin de compenser l'imperméabilisation nouvelle générée par la densification et les grands projets, le règlement du PLU prend des dispositions permettant de réduire le phénomène de ruissellement des eaux pluviales et les problèmes qu'il génère (pollution, inondation) en réduisant le taux d'imperméabilisation des sols, à travers le règlement :

- Art. 4 – Suivant les objectifs du SDAGE Ile-de-France et dans le respect des exigences du règlement d'assainissement de la CAVB, les rejets des eaux dans le réseau public sont limités à 8l/s/ha pour les parcelles construites, avec une rétention / infiltration à la parcelle avec une gestion des pluies décennales ; en imposant des études spécifiques pour favoriser l'infiltration en prenant en compte les risques naturels sur la commune (retrait/gonflement d'argiles, cavités souterraines, carrières...). Ce dispositif permet de favoriser l'infiltration et préserver un pourcentage de pleine terre sur les parcelles à aménager. Ce principe a été repris dans le zonage pluvial départemental qui a fait l'objet d'une concertation avec la CAVB



lors de son élaboration. Les eaux rejetées si elles sont polluées devront par ailleurs faire l'objet d'un traitement préalable.

- Art. 13 – Au-delà de la préservation de cœurs d'îlot et d'Espaces boisés, le traitement des espaces libres doit faire l'objet d'une attention spécifique pour favoriser la gestion des eaux pluviales.
- Art. 9 – les emprises au sol sont réglementées dans les différentes zones pour assurer un minimum d'espaces perméables, favorable à la végétation et à la gestion des eaux pluviales ; exceptés quelques secteurs très spécifiques.

4 LES INCIDENCES SUR LES CHOIX ÉNERGÉTIQUES, LES ÉMISSIONS DE GES ET LA QUALITÉ D'AIR

La problématique énergétique touche deux domaines différents : les déplacements et le chauffage des logements. Les conséquences des pratiques dans la ville sont les émissions de polluants et notamment les GES (Gaz à Effet de Serre) composés de dioxyde de carbone, ozone, méthane, oxyde nitreux... qui sont néfastes pour l'environnement et pour la santé humaine.

4.1 Les déplacements

Rappelons qu'à l'heure actuelle, les transports sont responsables (en % des rejets dans l'atmosphère dus aux activités humaines) de près de 25% des émissions de gaz à effet de serre. La structure et la quantité des émissions atmosphériques sont très variables suivant les modes de transport : un voyageur dans sa voiture engendrera en moyenne une émission de 60% de plus de CO₂, 13 fois plus de CO₂ cinq fois plus d'hydrocarbures imbrûlés au kilomètre parcouru que s'il prend le bus.

La ville de Villejuif dispose d'une bonne desserte en transports en commun, qui continue à s'améliorer avec la mise en service depuis novembre 2013 du Tramway T7 et les projets d'extension de la ligne 14, passant par l'IGR et de la ligne 15 du Grand Paris Express, qui croisera le terminus Villejuif Louis Aragon. L'étendue et la topographie de la ville ne limitent pas drastiquement l'usage du vélo, même si les aménagements cyclables sont actuellement très limités.

Le fonctionnement actuel et les efforts importants en cours sont satisfaisants pour :

- Privilégier l'intensification de l'urbanisation autour des axes de transports majeurs actuels et à venir (métro Ligne 7, Tramway T7, futur gare ligne 14...), permettant de manière optimum de desservir une part très importante des quartiers de Villejuif.
- Limiter les stationnements autour des axes majeurs de transports.
- Décourager l'usage systématique de la voiture dans le centre-ville et les centres de quartier, pour favoriser les modes actifs.
- Réaménager les voies de circulation en faveur des modes doux, comme c'est le cas de la RD7, en cours de réalisation, qui offrira une piste cyclable traversant la ville du Nord au Sud.
- Adopter un plan vélo.

Analyse des effets

La proximité des transports en commun par le maillage Nord/Sud et futur Est/Ouest devra entraîner une réduction significative du recours à l'automobile, aussi bien pour les usages pendulaires que pour les trajets familiaux. Ces services disponibles se couplent aux objectifs de mixité fonctionnelle recherchés dans les différents quartiers de la ville et énoncés dans le PADD comme énoncé précédemment.



Les pôles de commerces et de service de proximité, ainsi que les PME doivent être favorisés dans les différents quartiers, en complément des grands pôles d'emplois que les hôpitaux (Paul Brousse et Paul Guiraud) et le site Campus Grand Parc appuyé sur l'IGR (Institut Gustave Roussy), le Crédit Lyonnais dans le quartier des Guipons ou la zone d'activités de l'Epi d'Or.

La place de la voiture reste significative dans les capacités de stationnement, avec un effort aux abords des axes de transports structurants pour les bureaux et commerces.

Mesures d'évitement et de compensation

L'organisation des cheminements piétons dans la structure urbaine et paysagère, la densification du centre-ville et des pôles de quartiers sont en faveur d'une limitation des déplacements routiers, voire de tous les déplacements quotidiens.

En effet, le PADD, les linéaires commerciaux dessinés dans les documents graphiques au titre de l'article L123-5-II.5° du code de l'urbanisme, ainsi que les possibilités de diversification des activités des articles 2 des différentes zones sont favorables à la mixité fonctionnelle : préserver et diversifier au sein des quartiers les commerces et les services, notamment publics. Ceci participe significativement à réduire les besoins en déplacements motorisés (et donc les émissions de GES qu'ils génèrent) pour les petits trajets du quotidien et faciliter leur accès par les modes doux (itinéraires plus courts mais aussi plus confortables et sécurisés).

4.2 La consommation énergétique

Les bâtiments sont les principaux consommateurs d'énergie en ville, pour le chauffage et l'électricité spécifique, et ceci d'autant plus dans une ville constituée de bâtiments anciens, antérieurs aux premières réglementations thermiques et donc peu isolés et d'une proportion de maisons en majorité déperditives.

La ville dispose d'un réseau de chaleur alimenté par des puits géothermiques couplés aux communes de Chevilly Larue et L'Hay les Roses, lui permettant d'offrir des capacités de production d'une énergie renouvelable. Le réseau est en train de s'améliorer, avec un accroissement et des potentialités significatives. De plus, le positionnement topographique de Villejuif lui donne une capacité solaire tout à fait viable, pour les bâtiments passifs ou la production solaire. Un nouveau puits de géothermie a été creusé rue Jean-Baptiste Baudin.

Analyse des effets

Le constat des consommations des logements est comme dans la plupart des villes constituées très alarmant, avec des étiquettes énergétiques qui frôlent les E, F et G aussi bien pour les consommations que pour les émissions de GES.

Les nouveaux grands projets annoncés dans le projet de ville : ZAC Campus Grand parc, autour de l'IGR, le ZAC Louis Aragon autour de la station de métro et à proximité du centre-ville, les quartiers sud composés surtout de grands ensembles... sont l'occasion d'être exemplaires en matière énergétique et de produire des bâtiments à énergie passive et positive.

Mesures d'évitement et de compensation

Le PADD affirme la volonté de valoriser les ressources renouvelables du territoire et notamment de privilégier l'emploi des énergies renouvelables dans les productions de chauffage, d'eau chaude ou d'électricité notamment afin d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments publics et privés, dans l'ancien comme dans la construction neuve.



Le nouveau puits géothermique est réalisé avec un potentiel d'au moins 10 000 EH.

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de chaleur et de froid est d'ailleurs imposé lorsque des périmètres de développement prioritaires existent. De plus, le règlement permet l'isolation par l'extérieur des bâtiments afin de minimiser les déperditions thermiques, ainsi que la mise en place de toitures végétalisées, intéressantes pour l'équilibre thermique du bâti.

La Ville incite également au développement de toutes les formes d'énergies renouvelables, indépendamment des réseaux de chaleur, et en particulier du solaire et de la biomasse (bois), compte tenu de l'important gisement local disponible :

- En intégrant dans les hauteurs des constructions (art. 10) les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable
- En accordant des facilités d'intégration dans l'article 11, pour les dispositifs de production et pour les isolations par l'extérieur
- À travers les Art. 6.4, 8.4 et 9.4, qui proposent des dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes : les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions des articles UC 6.2. et UC 6.3, dans la limite de 50cm, peuvent être admises.

Par ailleurs, la Ville a choisi de réglementer l'article 15 pour poursuivre l'ambition des réductions des dépenses énergétiques et d'émission de GES. Le parti pris du PLU est d'inciter fortement à l'usage des énergies renouvelables et d'aller au delà des performances énergétiques réglementaires.

4.3 La qualité de l'air

Les principales sources de pollution atmosphérique à Villejuif sont dues à la circulation automobile, avant le chauffage, avec un enjeu particulièrement fort le long de l'autoroute 16B au Nord de la commune, le long du Fort et du projet de la ZAC Campus Grand Parc. Cette infrastructure est fortement émissive en CO₂ et NO_x, et se situe sous les vents.

Analyse des effets

Le PLU s'engage clairement dans la réduction des pollutions atmosphériques. Le PADD affiche clairement la volonté d'améliorer les transports et les déplacements actifs et de développer les liens entre les quartiers afin de participer à la réduction de ces émissions. L'ensemble du chapitre 1 « Rendre la ville facile aux piétons et aux cyclistes » oriente le projet vers une ville des proximités, facilitant les déplacements actifs par des liaisons douces paysagères et des cheminements sécurisés entre les différents quartiers et développant l'accès aux transports en commun.

Dans le règlement, le nombre de places de stationnement destinées au logement est toujours au moins de 1 place, avec des caractéristiques techniques précisées ; montant à 2 places au-delà de 200m² de surface de plancher. Pour le commerce et les activités dont le bureau, il est demandé 1 place par tranche de 100m². Des restrictions sont imposées pour les bureaux en zones UA et UB, à moins de 500m d'un point de desserte TC structurante.

Les cycles non motorisés sont pris en compte dans les obligations de surfaces à construire, avec 1m² pour 100m² de surface de plancher, ce qui n'est pas très ambitieux à l'échelle du logement individuel (zone UC). Dans les secteurs de logements collectifs, au-delà de 400 m², il est demandé a minima de 10m², avec 1,5m² par logement. Ceci est plus ambitieux et adapté aux objectifs. Un local de rangement des poussettes devra également être aménagé à raison de 2,50m² pour 5 logements.



Par la promotion d'un urbanisme de proximité et des déplacements doux, couplée à une maîtrise des stationnements, le projet de ville aura un impact très positif sur la qualité de l'air. Cette réduction de la part automobile pour réduire les gaz à effet de serre passe par plusieurs actions au sein du projet de ville.

Mesures d'évitement et de compensation

Le développement de la trame verte, à travers les dispositifs précédemment présentés, des obligations de plantation ainsi que le Plan vélo, constitue un moyen de réduire les poussières et certaines matières polluantes liées au trafic routier et aux émissions des bâtiments.

Les solutions proposées pour améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, à travers la densification de certains secteurs et la capacité à isoler les bâtiments, participent aussi à limiter la pollution de l'air. Néanmoins, les choix de formes urbaines préservées dans les quartiers pavillonnaires actuels, qui sont constitués de logements pour la plupart très déperditifs du fait de leur âge et de leur mode de construction, limitent l'effet des leviers réglementaires envisagés.

Afin de ne pas augmenter l'exposition des habitants à une mauvaise qualité de l'air l'urbanisation à proximité de l'autoroute est limitée. En effet, une bande de vigilance de 100mètres depuis l'axe de l'autoroute est identifiée dans le plan de zonage (et le PADD) dans laquelle sont interdits les constructions de logements et d'équipement dits sensibles (crèches, écoles et maisons de retraite).

5. LES INCIDENCES EN TERMES DE RISQUES ET NUISANCES

Nous distinguerons les risques naturels et technologiques, qui peuvent impacter la construction, les aménagements et constituer des enjeux environnementaux à l'échelle de Villejuif.

5.1. Risques naturels

Trois types de risques naturels sont présents :

- Coulées de boues, principalement localisées sur le secteur Nord de la ville entre les Esselières et le secteur Pasteur.

- Carrières, le territoire est concerné au tiers, par des anciennes carrières de Craie et de Calcaire, extraites jusqu'à la première guerre mondiale. Les risques de fontis de gypse sont principalement localisés au Nord—Ouest de la commune avec des événements récents aux abords des rues Guy Moquet et Carnot, le boulevard Chastenet de Géry et la rue Ambroise Croizat, où la conservation des carrières est considérée comme mauvaise.

- Retrait-gonflement d'argiles, qui est particulièrement marqué depuis ces dernières années aux contrastes d'humidité et de sécheresse importants sur les matériaux les plus argileux reposant sur des calcaires fragmentés ou de la craie, engendre des fissures et des affaissements dans les habitations. Les secteurs les plus touchés par un aléa fort sont le Nord-Est et le rebord du plateau, dans les zones d'interface entre calcaire et argile. Les pentes des quartiers Nord sont sous aléas moyens et tout l'Ouest du territoire est en aléa faible.

Analyse des effets

Les droits à construire ne sont pas définis selon les critères de risque, ce qui peut entraîner des risques à traiter au cas par cas.



Mesures d'évitement et de compensation

Pour autant, des mesures de précaution sont mentionnées dans le règlement. Dans les secteurs concernés (UA, UB, UC, UE et AU), il est préconisé d'adopter un principe de précaution et de réaliser une étude géotechnique préalable à tout projet de construction. L'inspection générale des carrières sera systématiquement consultée pour chaque permis de construire dans le périmètre d'anciennes carrières. Ces risques de dissolution sont précisés dans l'article 4, sur l'infiltration des eaux pluviales, pour éviter d'accroître le phénomène.

5.2 Risques technologiques

Plusieurs installations classées en autorisation sont localisées dans la zone d'activités de l'Epi d'or, au niveau des hôpitaux Paul Brousse et Gustave Roussy, présentant des risques gérés dans les enceintes de ces entreprises. Aucune de ces ICPE ne nécessite la mise en place d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques prescrit par la loi n° 2003-6999 du 30 Juillet 2003.

La ville de Villejuif est soumise aussi aux risques liés au Transport de Matières dangereuses et tout particulièrement : le gaz sous pression qui traverse la ville du Nord au Sud.

Analyse des effets

L'enjeu du PLU concernant les installations classées et le TMD (Transports de Matières Dangereuses), est de limiter la population concernée par ce risque et ainsi de porter une attention particulière pour les ERP (Etablissement Recevant du Public) et les IGH (Immeuble de Grande Hauteur). C'est en particulier le cas pour le secteur de la ZAC « Campus Grand parc » qui intègre l'Institut Gustave Roussy.

Ces entreprises sont mentionnées dans l'état initial de l'environnement et pour les transports par canalisation, les canalisations de Gaz sont répertoriées dans les annexes du PLU, au plan de servitudes, pour être prises en compte en amont des projets d'urbanisme.

Mesures d'évitement et de compensation

Les risques sont mentionnés dans le PADD : paragraphe « B- Pour une architecture et une construction durables », alinéa 2, afin d'assurer la santé publique.

Les dispositions du PLU règlementent, dans les Articles 1 et 2, certaines activités industrielles sur l'ensemble du territoire communal. Des prescriptions spécifiques sont définies dans la zone UE et dans les actuelles zones en ICPE que sont les hôpitaux :

- Les établissements à usage d'activité comportant des installations relevant de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et les établissements industriels ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, ne sont autorisés que s'ils sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.
- Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation sont interdits.

Ainsi les articles 1 et 2 des différentes zones urbaines autorisent une diversité des utilisations du sol. Mais le PLU ne générera pas de risque technologique et limite de nouvelles pollutions en interdisant les constructions de certaines destinations.



5.3 Nuisances sonores

Analyse des effets

La proximité de l'A6 de la ville et la RD7 en traversée de la ville entraînent chacune à leur mesure un impact sonore de significatif à très significatif. Cet impact se concentre surtout en période diurne sur les secteurs Ouest, qui se composent des zones d'activités de l'Epi d'or, des jardins familiaux, des secteurs UAa et UC qui devront avoir des mesures spécifiques.

La réglementation française relative à la lutte contre le bruit impose notamment une isolation renforcée près des zones affectées par les transports bruyants. L'accès aux niveaux sonores, via le PLU notamment, informe le citoyen sur les nuisances auxquelles il s'expose en choisissant par exemple son lieu d'habitation. Certaines infrastructures routières et ferroviaires font l'objet d'un classement par arrêté préfectoral n°2002-07 du 3 janvier 2002 relatif au classement sonore du réseau routier départemental dans toutes les communes du département du Val-de-Marne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant ; au regard des nuisances qu'elles engendrent sur le tissu urbain en terme de bruit. Le plan ne prévoit pas de restriction d'urbanisme à proximité des axes bruyants dans la mesure où les rives de ces axes sont déjà bâties. Cependant, conformément à la loi de lutte contre le bruit, les arrêtés préfectoraux, qui classent les axes bruyants et définissent les secteurs concernés par l'isolement acoustique des constructions, permettent de réduire l'impact des nuisances sonores, en imposant des normes d'isolation phonique aux constructions.

Mesures d'évitement et de compensation

Le PADD mentionne l'importance de la prise en compte de cette nuisance en particulier pour les habitations situées le long des axes de circulation majeures sur le territoire et aux abords (A6 et RD7) :

- en préconisant d'assurer l'isolation acoustique des bâtiments
- en intégrant les objectifs du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) dans le développement urbain de la ville
- en préconisant la conception d'aménagements urbains agissant sur la propagation du bruit aux abords des routes par une végétalisation des revêtements de chaussée avec performances acoustiques
- en mettant en place une bande de vigilance de 100m depuis l'axe de l'autoroute, à l'intérieur de laquelle sont interdits les constructions à usage d'habitation et les équipements dits sensibles (maisons de retraite, écoles, crèches).

Dans l'article 2 des dispositions générales, le bruit est traité, dans l'alinéa 5 : Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, le projet de ville souligne la volonté de favoriser les modes de déplacements doux (piétons et cycles), notamment avec l'élaboration d'un plan vélo, ce qui limite les nuisances sonores, issues des espaces publics, et les désagréments pour la santé.



6. LES INCIDENCES SUR LA POLLUTION DES SOLS ET LES RISQUES SANITAIRES

La seule parcelle, clairement identifiée par les services de l'Etat comme polluée à Villejuif, est localisée dans la ZAC Aragon et fait actuellement l'objet d'une démolition et d'une dépollution. Les enjeux liés aux sols pollués sont limités à Villejuif et feront l'objet d'expertise au cas par cas. Le projet de ville n'identifie donc pas spécifiquement cet enjeu. L'enjeu de pollution atmosphérique est traité ci-avant.

7. LES INCIDENCES SUR LES RÉSEAUX SECS ET LES DÉCHETS

7.1 Réseaux secs

La distribution de l'énergie électrique est concédée à EDF et celle du gaz à GDF, avec des plans de modernisation non connus. Le Plan Local d'Urbanisme ne contient pas de disposition portant directement sur la distribution d'énergie électrique à Villejuif. Cependant, le PADD définit un certain nombre d'orientations d'aménagement dans la ville dont les effets indirects sur les besoins en énergie électrique et sur le réseau peuvent être appréciés.

En effet, la création de nouveaux secteurs d'aménagement nécessitera le redéploiement de postes de distribution sur la ville, mais cela n'impactera pas de manière significative l'environnement (effet de serre, épuisement des ressources). Le PADD annonce la volonté de recourir à une architecture et des constructions durables, ce qui va dans le sens d'une limitation des consommations sur les réseaux et une maîtrise des impacts.

7.2 Déchets

Les déchets représentent à la fois une nuisance pour les habitants et pour l'environnement. Le PLU ne peut que modérément influencer une gestion efficace des déchets puisque l'urbanisme joue un rôle très relatif à ce sujet, il doit néanmoins être compatible avec le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA) qui fixe l'objectif d'augmenter de 60% le recyclage des déchets ménagers à l'horizon 2019. Le PLU prend ainsi en compte les contraintes liées aux déchets en favorisant la collecte sélective, le recyclage et la valorisation des déchets.

L'article 4.3 reprend les dispositifs de la réglementation intercommunale (Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre), imposant soit des bornes enterrées soit des emplacements destinés à recevoir les conteneurs, y compris pour le tri, avec une obligation de prévoir l'aménagement indispensable à la collecte jusqu'à la chaussée.

8 LES INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

L'article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant « Engagement National pour l'Environnement » dite Grenelle 2, précise que « le rapport de présentation présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ». Le PLU s'attache à :

- Renforcer le dynamisme du centre-ville et des polarités secondaires
- Faire émerger des pôles d'emploi fort
- Consolider les commerces et les services de proximité
- Densifier pour partie les abords des axes structurants et en particulier autour du pôle Aragon
- Valoriser le potentiel foncier, en imposant des obligations de mixités sociales et fonctionnelles.



Ainsi, le PLU de Villejuif intègre dans son projet des objectifs ambitieux de dynamisme en matière de logements, d'emploi local et de qualité des projets d'aménagement et de construction. La ville est très bien desservie par les transports en plusieurs secteurs et propose une dynamique sur plusieurs sites de projets (Campus Grand parc, Aragon, PNRU) ; ces nouveaux secteurs amplifient la dynamique urbaine et densifient certains secteurs restés peu denses et pour partie en friche naturelle. Toutefois, le projet Campus Grand Parc consomme une partie du parc d'intérêt régional, un ancien terrain de golf laissé en friche et la moitié de l'ultime espace agricole de la ville (terrain des maraichers), ce qui impose les mesures de compensation énumérées ci-après.

Analyse des effets

La ville souhaite aussi maintenir ses différentes composantes d'habitats, et en particulier les secteurs pavillonnaires des quartiers Ouest et Est. Ceux-ci présentent une faible densité urbaine, avec des hauteurs de bâtis limitée à 10 m et des emprises au sol de 30 à 40% selon la taille de la parcelle. Des possibilités de restructuration, de densification progressive du tissu existant restent assez limitées.

Le secteur où le renouvellement urbain sera en mesure d'assurer une gestion économe de l'espace et constituer un des axes de l'évolution urbaine incontournable, dans un contexte de rareté foncière, est localisé le long de la RD7 du Kremlin Bicêtre au Nord, au pôle Aragon, englobant le secteur du centre-ville, et pour partie l'avenue Paul Vaillant Couturier et l'avenue de Verdun.

Pour autant, les densités et hauteurs restent mesurées :

Zones du PLU		Emprise au sol	Hauteur
UA	92,4 ha	55% à 66%	12m Trame jaune = 15m Trame orange = 18m Trame rouge = 21m
UAa	25,6 ha	-	40m
UAb	7,5 ha	-	30m logements 35m bureaux
UB	67,4 ha	40%	21m
UBa	46 ha	50%	21m
UBb	4,4 ha	-	25m
UC	167 ha	30% à 40%	10m
UE	52,6 ha	60%	15m
UEa	27 ha	-	40m
UEb	9 ha	60%	23m

Les règles applicables en matière d'emprise au sol, de hauteurs, de coefficient d'espaces verts, voire éventuellement de retrait par rapport à la voie et aux emprises publiques, sont marquées au niveau du centre-ville et dans les zones de collectifs existantes, pour promouvoir un potentiel de développement.

Les ambitions de densification de Villejuif restent strictement localisées, et sont limitées par la volonté de préserver les secteurs pavillonnaires, même à des distances faibles des axes majeurs de transports en commun, avec des hauteurs d'un maximum de 10m et un système d'emprise au sol dégressif en fonction de la taille de la parcelle.



Mesures d'évitement et de compensation

La ville compense ses décisions de densification par plusieurs outils :

- Les Trames végétales des cœurs d'îlots et des alignements d'arbres, instaurées par l'article L123-1-5-III.2°) du Code de l'Urbanisme, qui a localisé des cœurs verts couvrant le plus souvent plusieurs fonds de jardins, inter-immeubles, arrière de bâtiments collectifs, etc. qui constituent des unités végétales cohérentes et praticables pour la flore et la faune urbaine.
- Les articles 7 à 10 et 13 du règlement qui organisent la position des bâtiments dans les parcelles réduisant l'impact au sol, ainsi que préservant des espaces verts cohérents.
- Le classement en zone N et l'ouverture au public de la moitié d'un espace agricole résiduel (terrain des maraichers) et d'une réserve foncière laissée en friche (SIPB du lycée Darius Milhaud).



PARTIE IV : INDICATEURS DE SUIVI DU PLU



1. CONTEXTE

La loi Engagement National pour le logement, adoptée le 13 juillet 2006, impose aux communes disposant d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), la réalisation d'une analyse triennale de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

En vertu de l'article L.123-12-1 du code de l'urbanisme, cette analyse doit donner lieu à un débat en Conseil Municipal. A l'issue de ce débat, le Conseil Municipal délibère sur :

- l'opportunité de déterminer les secteurs à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation,
- ou sur l'opportunité d'une mise en révision ou révision simplifiée afin d'atteindre les objectifs fixés en la matière.

L'article R.123-2 du code de l'urbanisme dispose que le rapport de présentation "précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats" du plan en matière de logements.

2. LES INDICATEURS PAR THEMATIQUE

Seront mis en œuvre pour la réalisation du bilan triennal et pour le suivi du PLU ; les indicateurs suivants, selon leurs disponibilités, qui seront confrontés aux orientations et objectifs énoncés dans le PADD.

Thématique	Sous-thématiques	Indicateurs	Source
Démographie		Evolution de la démographie (nombre d'habitants, de ménages, taille moyenne des ménages...) Objectif de densification du SDRIF : Augmentation de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'horizon 2030 dans « les espaces urbanisés à densifier à proximité des gares ».	RGP INSEE SDRIF
Habitat	Construction Neuve	- Nombre de logements produits par an Suivi par typologie de forme de logements produits (pavillonnaire, maisons de ville, collectifs...) - Suivi par type d'opérations (diffus ou opérations d'ensemble...) - Suivi du nombre de logements produits et leur répartition par quartier	RGP INSEE Permis de construire
	Logements sociaux	Nombre de logements construits et caractéristiques	Services Ville
	Vacance	Nombre de logements vacants	RGP INSEE