

**DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE  
COMMUNE DE VILLEJUIF**

**MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES  
OBSERVATIONS**

**Remis le 25 novembre 2015**

## **1.1 Avis des PPA**

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

### **-Avis de l'État : préfecture du Val-de-Marne et DADT.**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Conclusion**

#### **J'émet un avis favorable sous réserve :**

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

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

-de favoriser d'avantage les capacités de densification sur les abords de la RD7, fléchés comme secteur à fort potentiel de densification.

Réponse :

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

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

Maintenir le taux de logements sociaux type loi SRU à 36% du parc total, conformément au PLH de la CAVB et au CDT Campus Grand Parc.

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

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

En réponse à cette réserve, il est proposé de faire figurer une OAP « trame verte » qui matérialise un objectif général de protection de l'environnement, des espaces naturels et de la biodiversité, notamment par la protection des continuités écologiques et la lutte contre le réchauffement climatique et la pollution. Cette OAP, opposable aux tiers, vient se combiner dans ses effets avec des règles édictées dans le règlement d'urbanisme en matière de préservation de la ressource en eau, de

développement des mobilités actives et de maintien de la biodiversité plus contraignantes que dans le PLU de 2013. L'OAP prend en compte notamment l'augmentation des surfaces dévolues aux zones N naturelles, assure le maintien des cœurs d'îlot protégés et définit des grandes continuités écologiques conformément au Sdrif.

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

#### **Taux actuel de logements sociaux à Villejuif :**

Le taux de logements sociaux type Loi SRU (PLAI, PLUS, PLS) au 1<sup>er</sup> janvier 2014, communiqué par les services de l'État, est de **38,75%**, en constante augmentation (38,65% en 2013, 38,45% en 2012). Villejuif est donc au-delà du taux de 36% et a dépassé les objectifs du PLH intercommunal. Cette augmentation suit les effets des dispositions du PLU de décembre 2013 qui préconise 40% de logements sociaux. Ce PLU va continuer à produire ses effets dans la livraison de programmes neufs du fait des dépôts et des délivrances de permis qui se font toujours selon ses règles, et ce environ jusqu'en 2018.

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

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

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

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

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

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

#### **ZAC Campus Grand Parc**

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

Au 5 octobre 2015 la programmation de la ZAC Campus Grand Parc prévoit hors reconstitution 2710 logements neufs dont 1740 logements en accession à la propriété, 150 logements en accession sociale 420 logements en locatif social et 100 en locatif sociale « 1% », ainsi que 300 chambre de résidence étudiante en

financement PLS, soit au total 820 logements sociaux type Loi « SRU » correspondant à 30,3 % de logements sociaux.

### **ZAC Aragon**

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

### **Schéma Directeur Immobilier de l'Hôpital Paul Guiraud**

Les études engagées par l'hôpital Paul Guiraud, en concertation avec la ville envisage la réalisation à court et moyen terme (4 à 8 ans) d'une opération immobilière d'une superficie maximale de 52 000 m<sup>2</sup>. Cette opération devra respecter la proportion de 25% de logements sociaux, soit sur un total estimé à 800 maximum, 200 logements sociaux qui pourront prendre notamment la forme d'une résidence intergénérationnelle personnes âgées.

### **Production de logements neufs dans le cadre de l'ANRU**

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

### **Production de logements sociaux à dix ans (hors reconstitution)**

	<b>Nombre total de logements</b>	<b>Logements sociaux type loi SRU</b>	<b>pourcentage</b>
ZAC Campus Grand Parc	2710	820	30,3%
ZAC Aragon	686	136	19,8%
SDI Paul Guiraud	800	200	25%
NPNRU	477	0	0%
Diffus jusqu'en 2018	1637	677	40.1%
Diffus de 2019 à 2025	1400	350	25%
TOTAL production 2016/2025	7949	2167	27,3%
Logements 2015	24737	9585	38,75%
Logements 2025	32447	11768	36,27%

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

En réponse à cette réserve, il doit être noté que le projet de PLU maintient une zone dense avec notamment des règles de hauteur dans la zone UA, allant de douze mètres à 21 mètres, et des règles d'emprise au sol dans cette même zone allant de 55% à 66%. D'autre part, dans la zone UAb correspondant au périmètre de la ZAC Aragon et au triangle dit du projet connexe, les règles de hauteur varient de 30 mètres maximum pour le logement jusqu'à 35 mètres pour les bureaux sans règle d'emprise au sol maximale. Nous considérons en ce sens que les règles du PLU le

long de l'axe de la RD7 satisfont aux prescriptions du schéma directeur de la région Ile-de-France. Cependant, afin de lever la réserve de l'État et pour tenir compte de demandes exprimées dans le cadre de l'enquête publique, nous proposons d'élargir les zones UA et UAb, et d'élargir les secteurs où s'applique le coefficient d'emprise au sol de 66%. Précisément il est proposé :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **-Val de Marne (le département)**

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

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

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

#### Remarques :

- En ce qui concerne la voirie départementale la requalification de la RD7 est achevée (en dehors du secteur de la rampe située au nord du territoire)
- Le Val de Marne désire de voir la mise en place d'une nouvelle stratégie d'emplacements réservés au bénéfice du département et au titre de la voirie routière (6 demandes)
- En ce qui concerne l'assainissement, il ressort une démarche intéressante de gestion des eaux pluviales (infiltration à la parcelle)
- En ce qui concerne les équipements départementaux une disposition mérite d'être revue : en effet la hauteur des clôtures autorisées en zone N

est limitée à 1,80m. Il importe de modifier la rédaction de cette règle de manière à ce que les parcs publics aient la possibilité de disposer de clôtures plus élevées pour des raisons de sécurité.

Réponse :

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

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

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

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

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

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

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

Le Conseil départemental demande la suppression de l'emprise entre l'avenue Maxime Gorki et la rue de la commune (ER numéro 5). Considérant que la départementale D148 a déjà fait l'objet d'un élargissement sur ce segment, la ville est favorable à cette suppression ainsi que la partie de l'emplacement réservé ER 5 qui se situe immédiatement au droit de l'avenue du colonel Fabien. Nous prenons acte du maintien de l'ER sur le reste des emprises de la partie nord de l'avenue Louis

Aragon. Enfin, nous prenons acte de la suppression de l'ER numéro 6 qui est réalisé et de la demande du Conseil départemental de maintenir l'ER sur cette même voie sur les parcelles cadastrées BF132 et BF 134 sur le versant est de la RD7, au droit du centre commercial.

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

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

### **-Communauté d'agglomération Val de Bièvre(CAVB)**

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

#### Remarques

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

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

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

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

#### Réponse :

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

met en application un des objectifs affichés dans le PADD en la matière. Il ne peut donc pas y être opposé un objectif de constructibilité qui viendrait de facto à l'encontre de cet objectif d'utilité publique.

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

#### **-STIF.**

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

#### Lignes aériennes du T7.

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

Réponse :

Dans son courrier du 29 octobre 2015, le Syndicat des transports d'Ile-de-France attire notre attention sur le respect des exigences de la sécurité incendie liées au tramway. Il nous rappelle la capacité de la commune de refuser un projet au titre de l'article R-111-5 lorsque celui-ci n'offre pas de solution satisfaisante pour les services de secours. Nous prenons acte de ce rappel.

Secondement, il nous demande d'améliorer la compatibilité de notre projet avec les prescriptions et recommandations du PDUIF et nous joint un tableau d'analyse permettant d'effectuer les corrections nécessaires. Ces corrections concernent en particulier des normes plafond en zone UA, et l'application des prescriptions concernant le stationnement des cycles dans les constructions à usage d'activités, de commerces, d'industries d'équipements publics et les écoles. Nous nous interrogeons sur la mise en place dès à présent de normes plafond considérant les difficultés récurrentes de stationnement sur la voie publique. Toutefois, afin de ne pas fragiliser le document de PLU vis-à-vis de la nécessaire hiérarchie des normes, ces demandes seront prises en compte et les corrections nécessaires seront portées au projet définitif.

#### **-SEDIF (eau)**

Le Sedif : syndicat des eaux ile de France) .

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

#### Remarques

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

#### Réponse :

Nous prenons acte de l'ensemble des remarques portées à l'avis du SEDIF dans son courrier en date du 11 août 2015. Il doit être noté que l'emplacement réservé D3 est maintenu mais dans les emprises beaucoup plus réduites que celles initialement prévues et ce à la demande du Conseil départemental. De ce fait, ces emprises n'impactent plus les emprises des réservoirs du SEDIF.

#### **-Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI val de Marne)**

---

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

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

#### Remarques

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

#### Réponse :

Nous prenons acte de l'avis favorable de la Chambre de commerce et d'industrie du Val de Marne en date du 30 septembre 2015. Cet avis relève notamment l'évolution des règles liées au stationnement résidentiel et la nécessité d'organiser le stationnement public de surface. Bien que ce dernier point ne relève pas des règles du PLU, nous y adhérons et nous menons actuellement une étude de stationnement qui préconisera une généralisation de la réglementation de l'offre de stationnement de surface et la création d'une nouvelle offre de stationnement ouvert au public.

## **-Le Kremlin-Bicêtre**

En réponse à la consultation qui lui a été adressée.

Remarques

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

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

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

Réponse :

Par courrier en date du 30 septembre 2015, Monsieur Jean-Luc Laurent émet un avis pour le compte de la ville du Kremlin-Bicêtre et au titre des personnes publiques associées. Son avis porte sur l'ensemble des deux terrains propriété du Syndicat intercommunal Bergonié (SIPB) dont l'acquisition avait été réalisée par ledit syndicat en vue d'assurer l'assiette foncière du lycée intercommunal actuellement lycée Darius Milhaud.

Dans son courrier le maire du Kremlin-Bicêtre indique que le syndicat intercommunal - auquel adhèrent les villes de Villejuif, du Kremlin-Bicêtre, d'Arcueil et de Gentilly - a pour objectif notamment d'améliorer les équipements sportifs pour les habitants des quatre villes. Ce point est inexact car cet objectif ne figure pas dans les statuts du syndicat.

Le courrier fait ensuite référence à un projet de réhabilitation d'un gymnase et de la création d'un terrain de grand jeu (rugby) et dit que ces opérations ne peuvent être réalisées que par un financement lié à la valorisation immobilière d'un terrain que nous classons en zone N. La ville de Villejuif a connaissance de ce projet, elle en a fait état lors de la dernière du conseil d'administration du SIPB qui s'est tenue le 18 septembre 2015. Au cours de cette réunion, et à l'examen attentif des études préalables, il est apparu que la valorisation immobilière des terrains dits des Monts-Cuchets ne viendrait financer la réalisation de la réhabilitation du gymnase et de la réalisation d'un terrain de grand jeu qu'au prix d'une densification importante de ce terrain et de coûts d'aménagement élevés. Il est apparu aussi que la ville d'Arcueil, sur laquelle se situe une partie de ces terrains, ne souhaitait pas cette densification importante. La ville de Villejuif elle-même souhaite implanter sur cette emprise un centre hippique afin de développer l'offre sportive vers d'autres publics. Pour ces raisons, nous avons classé ce terrain en zone N naturelle dans sa partie sud et en zone UE d'équipements dans sa partie nord. Ce classement a aussi pour objectif de conforter les continuités écologiques conformément à l'OAP « trame verte ». Toutefois, nous sommes conscients de la nécessité de concevoir sur le terrain des Esselières, le long de l'avenue du 12 février 1936, un projet qui réponde aux besoins scolaires et à l'absolue nécessité de réhabiliter l'équipement sportif existant. C'est pourquoi, nous avons classé cette emprise foncière en zone UBa « zone à vocation mixte dédiée aux tissus en mutation et faisant l'objet de projets urbains » qui offre des constructibilités importantes, notamment une emprise au sol de 45% et des hauteurs maximales des bâtiments à 21 mètres. Sur ce terrain, et dans le cadre d'une opération mixte, il est tout à fait envisageable de prévoir un financement par la vente de charges foncières d'un nouvel équipement sportif répondant mieux aux besoins des habitants des quatre communes. C'est sur ce projet que la ville de Villejuif propose aux trois autres villes adhérentes du SIPB de travailler ensemble. Ceci étant dit, nous nous étonnons, que la ville du Kremlin-Bicêtre, qui est une des quatre villes adhérentes du SIPB, s'autorise à parler en lieu et place du syndicat.

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

---

Constat :

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

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

Parallèlement une hausse des cadres et intellectuelles sur la commune.

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

Le centre-ville est peu animé.

Face à ce constat et aux objectifs du PADD.

Remarques

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

Conclusion : Avis favorable.

Réponse :

Nous prenons acte de l'avis favorable de la Chambre des métiers du Val-de-Marne en date du 11 septembre 2015.

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

---

Remarques :

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

Réponse :

La société d'aménagement et de développement du Val-de-Marne - dans ses avis des 15 juillet, 1<sup>er</sup> septembre et 1<sup>er</sup> octobre 2015 - apporte un certain nombre de remarques sur le PLU arrêté. Premièrement, et concernant la zone UA, elle relève une erreur matérielle dans le texte « chapeau » de règlement de la zone. Cette erreur matérielle sera corrigée. Deuxièmement, il est souhaité dans l'article 4.3.1 une mention qui exonère, dans les opérations d'aménagement, l'obligation de prévoir un local contenant des déchets ou le tri sélectif au motif de l'existence d'une borne d'apport volontaire de déchets ménagers à proximité immédiate du bâtiment projeté. Cette mention, qui renvoie à un maître d'ouvrage qui n'est pas déterminé, est de

nature à affecter la portée réglementaire du PLU. En conséquence, cette proposition n'est pas retenue.

La SADEV suggère aussi d'intégrer, pour les zones UAa, des règles plafond à moins de 500 mètres d'un transport collectif structurant avec un maximum de 0,5 place par logement et, au-delà, avec un maximum d'une place par logement. Il est rappelé ici que la règle générale de la zone UA est un minimum de 0,85 place de stationnement par logement avec un maximum d'une place par logement dans un rayon de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et qu'au-delà c'est une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. Pour les secteurs UAa et UAb, la règle est d'une place de stationnement pour 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un maximum d'une place par logement dans un rayon de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre. Au-delà, c'est une place de stationnement pour 90 m<sup>2</sup> dans la limite d'une place par logement. En conséquence, considérant que ces règles sont compatibles avec le PDUIF, comme l'indique l'avis du STIF reçu le 29 octobre 2015, considérant également les difficultés relatives au stationnement des véhicules motorisés relevés par plusieurs personnes publiques associées et plusieurs intervenants dans l'enquête publique, il n'est pas proposé de modifier ces règles selon la demande de la SADEV.

Nous portons à la connaissance de la SADEV le retrait de l'emplacement réservé D5, conformément à la demande du conseil départemental dans son avis du 25 septembre 2015, et au motif que l'élargissement de voirie a été réalisé.

Concernant la zone UE, la SADEV relève que nous autorisons dans la bande de vigilance la réhabilitation et l'extension des logements existants dans la limite de 20%. Elle s'interroge sur la cohérence de cette exception et sur le fait que la bande de vigilance ne recouvre pas la zone N. Il doit être précisé que cette possibilité de réhabilitation et d'extension des logements existants vise à ne pas léser les propriétaires dans la limite des règles applicables. Quant au fait que la bande de vigilance ne figure pas sur la zone N au sud de la Redoute, il s'explique par le fait que cette zone n'est pas constructible. Toujours dans la zone UE, et à l'article 6.3, il est demandé une harmonisation dans les règles de retrait entre les zones UAa et UEa. Il est proposé de répondre favorablement à cette demande. La SADEV demande aussi que l'emprise au sol des constructions du secteur UEa ne soit pas réglementée alors qu'elle est fixée à 60% maximum au projet de PLU. Il nous semble au contraire souhaitable de fixer une règle dans le secteur où les hauteurs maximales sont déjà très élevées. Il est en revanche proposé d'harmoniser les règles de hauteur fixées à l'article 10.1 pour les secteurs UEa, de manière à ce qu'elles soient identiques à la règle UAa. La SADEV prend acte de l'inscription en zone N de l'ilot E7 et demande de distinguer les zones N destinées aux parcs et aux jardins (Np et Nj). En concertation avec les services de l'État, qui nous ont demandé explicitement de réduire le nombre de sous-zones, il n'apparaît donc pas nécessaire de détailler la destination des zones N. La SADEV s'interroge ensuite sur l'avis de la Cipenaf. Nous précisons ici que la ville de Villejuif a reçu un avis favorable sans réserves ni remarques de la Cipenaf en date du 14 octobre 2015 à la suite d'une audition qui s'est tenue le même jour en présence des représentants de la ville, de la CAVB et de la SADEV. Nous confirmons que la bande de vigilance, indiquée dans un document graphique du PADD et inscrite au PLU sera maintenue avec mise en cohérence des rédactions qui sont portées dans le PADD, le rapport de

présentation et le règlement. Nous notons enfin plusieurs demandes de modifications visant des erreurs matérielles de rédaction ou approximations qui seront corrigées.

#### **-GRT-gaz.**

---

Pas d'observation sur le dossier.

#### **-Assistance Publique Hôpitaux de Paris :**

---

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

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

Réponse :

Dans son courrier en date du 12 octobre 2015, l'Assistance Publique Hôpitaux de Paris, propriétaire de l'ensemble foncier constitué par l'hôpital Paul Brousse, nous informe premièrement qu'il y a incohérence entre le plan porté à la page 79 du diagnostic et les plans du règlement concernant les bâtiments remarquables protégés. Cette différence relève du fait qu'entretiens des échanges entre les services de la ville se sont tenus qui ont visé à réduire ces bâtiments aux seuls ensembles architecturaux présentant une qualité avérée et susceptibles de participer de la préservation du patrimoine historique ou hospitalier de la ville. L'APHP demande par ailleurs à ce que nous déclassions certains espaces verts proposés, en particulier un espace vert donnant directement sur l'avenue Paul Vaillant Couturier. Ce déclassement ne nous paraît pas à ce jour opportun, au motif premièrement que ce classement figurait déjà au Plan d'occupation des sols de 2001 au titre des terrains classés TC et qu'ils contribuent à préserver un espace ouvert végétalisé en façade de rue départementale, visible depuis l'espace public. Secondement, à ce jour nous n'avons pas connaissance de la part de l'APHP d'un schéma directeur de valorisation immobilière qui nous permettrait d'apprécier l'avenir du site de l'hôpital Paul Brousse en matière de développement immobilier. En conséquence, il est proposé de reporter un éventuel déclassement de cet espace vert protégé à l'examen futur d'un projet urbain global sur les emprises de l'hôpital Paul Brousse. Ce déclassement devra nécessairement donner lieu à une révision du PLU et non pas une simple modification. Enfin nous notons l'erreur matérielle portée à la cartographie des monuments et bâtiments remarquables de la page 79 du diagnostic qui sera corrigée.

#### **Académie de Créteil**

---

Pas d'observation.

#### **-Office publique de l'Habitat- Villejuif**

---

Remarques

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

Réponse :

En réponse au courrier de l'OPH-Villejuif en date du 10 juillet 2015, il doit être noté que le projet de PLU prévoit déjà que les sites Paul Éluard (et non pas Paul Vaillant-Couturier) et Julian Grimau soient classés en zone UBa, laquelle autorise une certaine constructibilité et donc la possibilité de réaliser des opérations de rénovation urbaine dans ces quartiers d'habitat social.

### **-Lhay les Roses.**

---

En réponse à la consultation qui lui a été adressée.

Remarques

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

Rendre carrossable cette voie augmenterait sa circulation et la sécurité.

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

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

Réponse :

Dans son avis en date du 7 octobre 2015, la ville de L'Hay les Roses nous indique que, dans le cadre de son NPNRU « Villejuif sud l'Hay les Roses Est », est nécessaire la réalisation d'une voie carrossable qui assurerait accessibilité et mise en sécurité des secteurs de L'Hay les Roses et de Villejuif, ainsi qu'un passage pour les services incendie. En conséquence, et considérant ces arguments, il est proposé de retirer une portion de l'espace vert protégé située entre la RD7 et la limite de l'école Robert Lebon.

Il est indiqué par ailleurs que le tracé de linéaire commercial s'interrompt avant d'atteindre les limites communales de L'Hay les Roses, ce qui est regretté. Nous indiquons ici qu'en réponse aux demandes de l'État d'assurer plus de densification le long de la RD7, il est proposé de classer le secteur compris entre la RD7 et la cité Lamartine en zone UAb sur laquelle il est envisagé une importante opération d'activité économique. Cette opération contribuera à renforcer globalement l'attractivité économique du linéaire de la RD7 sur les différentes communes.

### **-SIAAP**

---

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

Le collecteur VL10

L'émissaire de Villejuif.

La Liaison Cachan- Charenton.

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

Réponse :

Nous prenons acte de la contribution technique du SIAAP.

### **L'enquête publique a donné lieu au total à 75 visites.**

**L'enquête a donné lieu à 65 interventions manuscrites** : celles-ci sont portées ou agrafées sur le registre d'enquête.

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

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

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

#### **Analyse des interventions**

Généralement, les différentes interventions sont présentées ci-après.

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

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

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

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

Cette parcelle 104 était dans le PLU en zone UA

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

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

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

Réponse :

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

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

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

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

Réponse :

Sur le projet de PLU soumis à enquête publique ne figure plus de cœur d'îlot, notamment sur la parcelle Q 39 située 55 rue Jean-Jacques Rousseau et 114 avenue de Paris. En conséquence, cette parcelle est constructible et peut être cédée en fonction de cette constructibilité.

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

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

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

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

Réponse :

Le projet, situé 23-25 rue Jules Joffrin, a été considérablement modifié à la suite des demandes de la municipalité et d'une réunion publique notamment en réduisant sa densité, en particulier en cœur d'îlot où ne sont construites que des maisons individuelles. Les riverains les plus directement concernés par ce projet ont été invités à une réunion publique. Le référé préventif est à l'initiative du bénéficiaire du permis de construire, il convient à chaque administré de se manifester auprès de l'expert désigné afin d'être pris en compte dans ce référé. Quant aux horaires de chantier type chantier propres et respectueux de l'environnement, nous avons demandé au promoteur de bien vouloir s'y confirmer.

#### 1.1.4 Madame Khamchane Yasmine (visite+ consultation du dossier)

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

Pas de réponse à apporter.

#### 1.1.5 Monsieur Belouchi Nour (visite + inscription au registre)

Monsieur Belouchi Nour réside 84 rue de Gentilly à Villejuif.

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

Pas de réponse à apporter.

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

Monsieur Ducellier François réside 26 rue JJ Jaurès à Villejuif.

Il est en accord avec la révision du PLU proposé.

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

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

Réponse :

L'inscription de la propriété, sise 26 rue Jean Jaurès comme bâtiment remarquable tend à reconnaître la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment type « maison bourgeoise début du vingtième siècle. Cependant, cette inscription ou le maintien de l'inscription doit se faire dans le cadre d'une procédure contradictoire. Considérant que cette disposition n'empêche en rien de réaliser des travaux d'amélioration de l'existant, la ville maintient le caractère « bâtiment remarquable » de ce pavillon (numéro 5 de la liste).

1.1.7 Madame Amirouche Chafia (visite + inscription au registre +courrier agrafé au registre pièce N°3)

Madame Amirouche Chafia, est employée par la société SCCV, responsable d'un programme immobilier au 2 de la rue des Guipons.

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

Réponse :

La demande de réduction du cœur d'ilot situé à l'arrière d'un terrain situé au 2 rue des Guipons - compte tenu qu'elle n'affecte pas de manière trop importante ce cœur d'ilot et qu'elle permet le bon achèvement d'une opération en cours dans des conditions d'intégration et de respect par rapport au secteur pavillonnaire limitrophe - peut être accordée.

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

Monsieur Lahrant réside 52 rue Saint Roch à Villejuif.

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

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

Réponse :

Une enquête publique, dédiée aux élargissements de voirie et prenant en compte cette parcelle plus quelques autres de Villejuif, sera organisée en 2016.

1.1.9 Monsieur Lahyani Albert (visite + inscription au registre)

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

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

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

Réponse :

Au sud de la ville, près du boulevard Stalingrad actuellement en zone UC, il est proposé un classement en zone UA avec des hauteurs différenciées allant de 12

mètres pour préserver l'aspect maisons de ville à 18 ou 21 mètres. Sur la bande située entre la cité Lamartine et la RD7, il est proposé un classement en zone UAb avec des densités autorisant une opération tertiaire.

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

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

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

Réponse :

Au même titre que Madame Yan, dans sa demande formulée à la remarque 1.1.1, les parcelles seront remises en zone UA avec une hauteur maximale à 12 mètres.

1.1.11 Monsieur et Madame Gahinet (visite)

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

Pas de réponse à apporter.

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

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

Remarque du commissaire enquêteur.

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

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

Réponse :

Les remarques portées par Monsieur Roberto Flores dans son courrier du 26 octobre 2015 sur les problèmes de circulation, d'incivilités et des questions d'assainissement d'eaux pluviales, rue du Clos Fleuri, ne trouvent pas leur résolution dans les dispositions réglementaires du PLU qui portent essentiellement sur les dispositions du droit des sols même si des outils sont mis en place (infiltration des eaux à la parcelle, réalisation de toitures végétalisées, pourcentage minimal de pleine terre). Toutefois, les propositions qui sont faites, et qui concernent tout d'abord la compétence voirie et assainissement, seront portées à la connaissance de la Communauté d'agglomération Val de Bièvre afin qu'elle procède aux études et travaux nécessaires. S'agissant des relations entre les propriétaires des immeubles du côté impair de la rue du Clos Fleuri et du bailleur Ogif, propriétaire du bâtiment de la rue de Provence, elles relèvent du code civil. La ville porte toutefois une attention particulière à ces questions de bon voisinage et à la lutte contre les incivilités et

contribuera activement pour assurer le respect du droit des propriétaires à la tranquillité publique.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1.16 Monsieur Durand Jean Luc ((visite )

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

Réponse :

Nous prenons acte de la remarque de Monsieur Durand.

1.1.17 Madame Albaret (visite + inscription au registre)

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

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

Le stationnement anarchique pose des problèmes de sécurité.

La sécurité des quartiers pourraient être améliorée par la vidéosurveillance.

Réponse :

Concernant la redynamisation commerciale du centre-ville, une étude sur la préemption des baux commerciaux va être lancée afin de permettre l'implantation de commerces de qualité. Sur les questions de sécurité ou de sécurisation, il est à noter que la hauteur des clôtures va être portée à 2,10 mètres.

#### 1.1.18 Madame Crétien Claude France (visite)

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

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

Réponse :

L'ancienne bibliothèque, qui est propriété de la ville, fera l'objet d'une démolition et d'un projet dont les contours ne sont pas encore fixés. En tout état de cause, ce projet fera l'objet d'une concertation avec la population.

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

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

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

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

Réponse

Il est indiqué que cette pointe sud fait partie du périmètre de la ZAC Aragon où est autorisée une hauteur de 31 mètres pour l'habitation. Toutefois, et sur demande expresse de la municipalité, les hauteurs d'un futur projet sur la partie située à la pointe constituée par l'avenue Maxime Gorki et la rue Saint-Roch ne devront pas dépasser un volume maximal de six étages, avec des décrochements, des locaux commerciaux d'activités ou de services en rez-de-chaussée, et pourquoi pas une salle de réunion pour le quartier.

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

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

Monsieur Legrand Philippe a plusieurs remarques à formuler.

- Suite aux réunions du PLU il n'y a toujours pas de charte architecturale.
- Rue René Hamon zone UA, pourquoi ne pas mettre la frange des pavillons en zone UC et préserver, ou alors faire de l'habitat collectif et rétrocéder le tissu pavillonnaire.
- La parcelle 40 rue René Hamon (81 m<sup>2</sup>), construction d'un habitat, ne serait-il pas plus judicieux de créer un espace conteneur et un espace canin.
- Sur des parcelles de faible épaisseur et de grandes profondeurs, équilibrer les masses et les volumes constructibles ;
- Comment préservez-vous les bâtiments identifiés comme remarquables ?
- Ex : au 41 avenue de la République construction d'un bâtiment en (R+5) à côté d'un bâtiment identifié comme remarquable.
- La construction de 40 logements sur la parcelle Debus est beaucoup trop dense. (voir le projet Icade rue Jules Joffrin un exemple d'intégration et du respect du tissu pavillonnaire)

Réponse :

Le permis Bouygues immobilier situé au 36 rue René Hamon a fait l'objet de modifications de la part du promoteur qui ont été demandées par les riverains à la suite de deux réunions publiques. Ces modifications ont été substantielles et ont tenu compte des demandes des riverains. Elles ont constitué une amélioration importante en matière d'insertion urbaine. Concernant la charte architecturale, elle sera lancée durant l'année 2016 par les services de l'urbanisme.

#### 1.1.21 Monsieur Jean-Pierre Coulaudon ( + inscription au registre)

Monsieur Coulaudon a écrit sur le registre.

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

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

Réponse :

Avec un taux (au sens de la loi SRU) de 38,75 % au 1<sup>er</sup> janvier 2014, Villejuif prend toute sa part dans la production de logements locatifs sociaux à l'échelle de la région Ile-de-France. En fixant un taux de 25% de logements aidés par un prêt de l'État dans les constructions neuves, comme l'établit la loi ALUR, la municipalité souhaite progressivement sur les dix prochaines années revenir à un taux d'environ 36% tel qu'il est fixé dans le Programme Local de l'Habitat communautaire. On se reportera également à la réponse apportée au préfet du Val-de-Marne.

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

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

Réponse :

La propriété sise 183 avenue de la République est effectivement comprise dans le périmètre de la ZAC CGP dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la CAVB. La maîtrise foncière de la propriété par l'aménageur dépendra des délais de la déclaration d'utilité publique et de l'arrêté de cessibilité pris par le préfet du Val de Marne à la demande du maître d'ouvrage. Aujourd'hui, les dates de l'enquête publique de la ZAC Campus Grand Parc n'ont pas encore été arrêtées. Il convient que ces administrés prennent contact avec le maître d'ouvrage.

#### 1.1.23 Monsieur Kervouar Mouloud (visite + inscription au registre)

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

Réponse :

Le projet de PLU a prévu de maintenir l'obligation de créer dans le cadre des projets immobiliers neufs, des locaux d'activités, de services ou de commerces en rez-de-chaussée sur l'intégralité du linéaire de la RD7, en particulier dans sa partie nord. Cette disposition et le dynamisme propre à ce quartier doivent pouvoir autoriser une amélioration du cadre de vie par la transformation de logements d'habitations

insalubres en logements neufs et par la création de nouvelles surfaces d'activités, de services ou de commerces. S'agissant de la Poste, il s'agit d'une entreprise sous régie privée et la ville n'a pas la capacité d'influencer sa localisation ; toutefois nous souhaitons le maintien de ce service dans les quartiers nord. Concernant les trottoirs et la rampe de la RD7, la ville s'est adressée à plusieurs au conseil départemental afin d'assurer la suppression de ces rampes et la réfection des voies. Nous avons reçu du conseil départemental une réponse négative au motif de l'absence de subvention de la région Ile de France et des problèmes budgétaires que connaît l'institution départementale. Nous entendons ce pendant poursuivre les aménagements par un projet alternatif qui concernerait essentiellement les contre allées. Le conseil départemental sera à nouveau saisi à ce sujet.

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

Monsieur et Madame René Meilland habitent 5 rue de l'Ermitage à Villejuif. Ils demandent si sur un terrain de 319 m<sup>2</sup> il est possible de faire un agrandissement de 50m<sup>2</sup> de leur pavillon qui a 55 m<sup>2</sup> de surface plancher.

Réponse :

Le 5 rue de l'Ermitage est situé en zone UC du futur PLU qui autorise un coefficient d'emprise au sol de 40%. Sur un terrain de 319 m<sup>2</sup> il est donc possible, dans le respect des autres règles, de construire une maison d'un seul niveau d'environ 127m<sup>2</sup>. Dans ces conditions il est possible d'agrandir le pavillon (de 55 m<sup>2</sup>) de 40 à 50 m<sup>2</sup> sans étage.

#### 1.1.25 Monsieur Jorge Carvalho(visite + inscription au registre)

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

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

Réponse :

Comme il est indiqué dans la remarque, le taux de motorisation par foyer est inférieur à un, soit 0,6. Les obligations de réaliser des places de parkings sont de 0,85 au lieu des 0,7 préconisées par le PDUIF et ceci pour tenir compte notamment de la saturation de stationnement sur l'espace public. La réalisation de places de parkings privatives est une des réponses à apporter au problème de stationnement en secteur urbain dense. Les autres mesures sont en premier lieu une réglementation plus serrée en termes de stationnement sur l'espace public qui doit permettre la fonctionnalité des quartiers de la ville, en particulier le centre-ville. En second lieu, une autre mesure serait la création de parkings d'usage public comme il est projeté dans le centre-ville et dans la ZAC Aragon. En troisième lieu il est envisagé le développement sur la ville de l'auto-partage. Par ailleurs, la règle de 0,85 place en zone UA est un minimum et n'empêche pas de réaliser plus d'une place par logement et non plus les obligations liées au code de la construction pour le logement social, à savoir une place de stationnement par logement.

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

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

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

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

Réponse :

Pour répondre à ce projet dont l'utilité publique est avérée, et conformément à la demande de densification des abords de la RD7 souhaitée par l'État conformément aux objectifs du SDRIF, il est proposé de répondre favorablement à cette demande.

#### 1.1.27 Monsieur Yves Chauvin(visite + inscription au registre)

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

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

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

Hormis la remise en cause du Logement social.

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

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

L'absence de charte architecturale.

Des imprécisions nombreuses qui seront comblées par l'arbitraire.

Réponse :

Courrier du 26 octobre 2015 de Monsieur Yves Chauvin.

Sur les questions du logement social, on se reportera aux réponses apportées à Monsieur le Préfet.

Monsieur Chauvin relève que les observations formulées lors de l'enquête publique préalable à l'adoption définitive du PLU de décembre 2013 doivent être prises en compte dans le cadre de l'actuelle enquête publique. Même si l'intérêt d'un débat récent sur l'urbanisme sur la ville n'est pas à démontrer, il revient au commissaire enquêteur de l'actuelle enquête publique de déterminer de quelle contribution il doit tenir dans le cadre de ladite enquête publique ; en l'occurrence il apparaît que les observations à la précédente enquête ne peuvent formellement pas être intégrées à la présente enquête sauf à ce qu'elles soient reprises mot pour mot et portées à la connaissance du commissaire enquêteur. Il n'apparaît donc pas à la ville que les remarques de la précédente enquête, qui ont été portées dans un contexte différent, soient reprises de manière automatique dans la présente enquête publique. Toutefois, et dans le courrier, Monsieur Chauvin relève des observations qui avaient été portées à la précédente enquête publique sur la question du maintien des terres agricoles et maraichères, sur les hauteurs le long de la RD7 et sur la satisfaction à la demande de logements pour les habitants. Il doit être porté à la connaissance du commissaire enquêteur que le projet de PLU a pour objectif d'assurer une protection renforcée des espaces naturels, notamment maraichers, en augmentant la superficie

des zones N par rapport à l'ancien PLU. Sur la question des hauteurs en bordure de RD7, celles prescrites dans le document soumis à révision ont été considérées comme excessives. Elles ont donc été réduites sans toutefois remettre en cause le principe de densification le long de cet axe tel qu'il est mis en œuvre par la constitution de bandes constructives de différentes hauteurs. Enfin, concernant les demandes de logement des enfants et des habitants, compte tenu des perspectives de construction qui prévoient environ 6500 logements nouveaux d'ici huit à dix ans, et compte tenu de la volonté de diversifier les types de logements dans le cadre d'une mixité sociale mieux établie sur l'ensemble des quartiers de la ville, il doit être considéré que la demande des enfants et des habitants pourra être satisfaite. S'agissant de la charte architecturale, ce document n'est pas une pièce constitutive du plan local d'urbanisme même s'il peut lui être annexé, il n'a par ailleurs pas de portée réglementaire. Toutefois, il est précisé ici que cette charte est en préparation et qu'elle veillera à assurer la qualité et l'insertion architecturale dans tous les quartiers de la ville.

Deuxième lettre de Monsieur Yves Chauvin.

Monsieur Chauvin, dans une seconde lettre, fait un certain nombre de remarques sur la modification numéro 1 du PLU soumis à enquête publique du juin 2015 au, et qui a été soumis à approbation au conseil municipal du 16 septembre 2015. Il ne revient pas à la ville de répondre dans le cadre de cette enquête publique à des questions portant sur une enquête publique qui a déjà eu lieu et sur une modification qui a donné lieu à un avis favorable avec réserves et remarques du commissaire enquêteur de cette enquêteur sachant que ces dernières ont été levées. Par ailleurs, Monsieur Chauvin semble ignorer le régime particulier de la procédure de dialogue compétitif alors que ce régime a été strictement respecté dans le cadre de la procédure actuellement en cours. Il suffit de préciser que les dispositions de la modification ont été prises en anticipation de l'actuelle révision du PLU en vue d'autoriser la mise en œuvre de cette procédure de dialogue compétitif et qu'elles sont intégralement reprises dans le cadre de l'actuelle révision.

#### 1.1.28 Madame Rollin –Coutant Jeanine(visite )

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

Pas de réponse à apporter.

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

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

Réponse :

La propriété de madame et monsieur Ben Marzouk est située dans le périmètre de la ZAC Campus Grand Parc, à ce titre, et en coordination avec le maître d'ouvrage, la CAVB et l'aménageur Sadev94, elle a été classée en zone UEa, zone dense principalement vouée à de l'activité économique. Ce classement n'est pas générateur d'un transfert de propriété au titre du code de l'expropriation. Seuls la déclaration d'utilité publique prise par le préfet et l'arrête de cessibilité, suite à une enquête publique parcellaire, détermineront les échéances du transfert de propriété. Il est donc conseillé à Monsieur et madame Ben Marzouk de se rapprocher de la

CAVB afin qu'elle les renseigne sur le délai de mise en œuvre de ces procédures. La ville pour sa part veillera, dans la mesure du possible, à anticiper les procédures d'expropriation, en intervenant en amont pour chercher des solutions de relogements dans le cas où ceux-ci souhaitent rester à Villejuif.

#### 1.1.30 Madame Guerreau Denise (visite + inscription au registre)

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

Réponse :

La parcelle Z182, sise au 9 rue Sévin, se trouve en zone UA et permet donc une certaine constructibilité avec une emprise au sol portée à 55% et des hauteurs à 12 mètres.

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

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

Réponse :

Le secteur de mixité sociale porté au plan du PLU, et notifié dans le règlement, rend obligatoire pour les opérations de plus de 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat la réalisation de 25% de logements sociaux type loi SRU.

#### 1.1.32 Madame Azzoug Fanny (visite + inscription au registre)

Madame Azzoug Fanny demeure au 41 avenue de la République à Villejuif, dans une maison classée « monuments remarquables » appartenant à ses parents, pour des raisons économiques, décès de son père. Ils ont beaucoup de mal à l'entretenir. Elle souhaite que cette maison sise à Villejuif, ne soit plus sur la liste des propriétés remarquables comme elle l'était dans le PLU précédent.

Estimant que cette appellation la pénalisait pécuniairement. Elle souhaite que ce classement disparaisse, afin de pouvoir la vendre au prix du marché sans ce handicap que constitue ce classement.

Réponse :

L'inscription de la propriété, sise 41 avenue de la République, comme bâtiment remarquable tend à reconnaître la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment type « maison bourgeoise début du vingtième siècle. Cependant, cette inscription ou le maintien de l'inscription doit se faire dans le cadre d'une procédure contradictoire. Considérant que cette disposition n'empêche en rien de réaliser des travaux d'amélioration de l'existant, la ville maintient le caractère « bâtiment remarquable » de ce pavillon (numéro 10 de la liste).

#### 1.1.33 Monsieur Vincent Naels (courrier agrafé au registre)

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

Il définit deux zones :

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

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

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

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

Réponse :

La municipalité souhaite laisser les hauteurs telles que portées sur le plan dans ce secteur d'entrée de ville aux abords du Rd7. Les hauteurs ont été déjà été réduites par rapport au précédent PLU de 31 à 21 mètres. Par ailleurs, ce secteur est identifié par le SDRIF et par l'État comme étant une zone de densification.

#### 1.1.34 Madame Lyandier Maryse (visite + inscription au registre)

Madame Lyandier Maryse réside 59 avenue de la République à Villejuif.

Elle s'interroge sur la présence d'un « cœur d'îlot vert » de 600 m<sup>2</sup> sur le lot arrière de sa propriété.

Elle possède une sortie et un accès sur l'allée des Pinsons.

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

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

Réponse :

Il n'est pas exact que la totalité de la propriété située 59 avenue de la République soit classée en cœur d'îlot vert. La partie qui donne directement sur l'avenue de la République et qui est constructible représente environ 40% de l'emprise totale du terrain de Madame Lyandier, sachant que les hauteurs autorisées vont jusqu'à 18 mètres. Cependant, pour permettre de futurs développements immobiliers dans un secteur de densification autorisant des hauteurs maximales à 18 mètres sur l'une des deux artères traversantes majeures de Villejuif, il est proposé de supprimer ce cœur d'îlot.

#### 1.1.35 Monsieur Pauby Henri (visite)

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

Pas de réponse à apporter.

#### 1.1.36 Madame Borja Razel(visite + inscription au registre)

Madame Borja Razel réside 14 rue Jean Jaurès à Villejuif.

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

La création de cette impasse favoriserait les commerces illicites.

Réponse :

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

#### 1.1.37 Monsieur Almouzin Gary (visite)

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

Pas de réponse à apporter.

#### 1.1.38 Monsieur Honiger Giri (visite)

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

Pas de réponse à apporter.

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

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

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

Réponse :

Comme suite à la demande de Madame Voccia et Madame Bourdonné, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé C21, au motif qu'existe au 108 avenue de Paris un passage piéton dans la résidence étudiante et accessible en journée.

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

Madame Markovits Martine réside 82 rue Condorcet à Villejuif.

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

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

Réponse :

Au PLU de 2013, l'ensemble de la zone dite de « la fosse d'enfer » était classé en zone UCa avec des hauteurs portées à douze mètres et une emprise au sol de 40%. Afin d'assurer une meilleure transition entre un éventuel projet sur ces terrains, qui sont notamment propriété de la ville de Paris, il est proposé de classer la bande donnant directement sur la rue Condorcet en zone UC, et la partie du terrain donnant sur la limite de Vitry-sur-Seine en zone UA. Sur Vitry-sur-Seine, des immeubles collectifs ont été réalisés dans le cadre de la ZAC Bellevue. Il est donc envisageable d'assurer une transition entre la partie vitriote en bâtiment collectif et la partie villejuifoise en maison pavillonnaire. Il doit être noté aussi que dans le cadre de l'OAP trame verte réintroduite suite à la demande de l'État, une continuité écologique sera à réaliser dans le cadre d'un éventuel projet sur ces terrains. Concernant la présence de carrières, elle est effective. Dans le cadre de toute autorisation de droit des sols, l'IGC est consultée et son avis s'exprime en termes de servitude, soit avec une portée de droit supérieure au règlement du PLU. Il est inexact de dire que l'obligation de consulter l'IGC soit assortie d'aucune obligation de respect. Enfin,

concernant l'évolution des règles sur les clôtures de 1,80 à 2,10 mètres, elle correspond à un besoin d'une meilleure sécurisation des propriétés et ne s'oppose pas à la qualité paysagère des quartiers pavillonnaires dans la mesure où l'obligation de clôture en claire-voie est maintenue. Les travaux de clôtures sont soumis à autorisation de travaux et rentrent dans le champ du contrôle d'urbanisme au titre de la police de l'urbanisme. Ils font l'objet d'un contrôle régulier et peuvent donner lieu à constat d'infraction et injonction de remise en état.

#### 1.1.41 Monsieur Hazout Alexandre (visite + inscription au registre)

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

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

Une hauteur globale de 24 m sans épannelage.

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

Réponse :

La pointe « Gorki Cassini » constituée par un ensemble d'immeubles disparates entre l'avenue Maxime Gorki et la rue de Paris est une des entrées de centre-ville de Villejuif. Elle mérite un traitement d'ensemble dans le cadre d'un projet concerté. Compte-tenu des objectifs de la ville de limiter au maximum les hauteurs excessives, il n'est pas proposée d'augmenter les hauteurs plafond de 21 à 24 mètres. Pour ce qui est de l'emprise au sol, une éventuelle modification de 55 à 66% devra être subordonnée à la réalisation d'un projet d'ensemble concerté avec la population et ayant reçu l'assentiment de la ville. Cette évolution pourra se faire dans le cadre d'une modification de PLU.

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

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

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

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

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

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

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

Suggestions :

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

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

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

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

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

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

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

Réponse :

La détermination de la « bande de vigilance » au plan du PLU dans les zones UC et UEa le long de l'autoroute A6 a fait l'objet d'échanges répétés avec les services de la CAVB et la SADEV 94, aménageur de la ZAC Campus Grand Parc. Malgré les demandes de la CAVB et de SADEV 94 de retirer cette « bande de vigilance, il est proposée de la maintenir à partir du bord de l'autoroute comme elle apparaît sur les documents. Il n'est pas proposé de l'étendre comme il est demandé au motif que l'interdiction de constructibilité qui s'applique à l'habitat est de nature à déprécier le bilan financier de l'opération. D'autre part elle s'applique principalement à la zone UEa qui est principalement dévolu à des « secteurs d'activité et de recherche ».

Concernant les règles des places de parking à proximité des gares existantes ou futures, il doit être rappelé que le PLU doit être compatible au PDUIF. En ce sens et afin de ne pas fragiliser le document du fait du non-respect des règles de hiérarchie des normes, il est proposé que le PLU suive les demandes du STIF de mise en compatibilité.

Un emplacement réservé pour l'accueil des gens du voyage figure au PLU de 2013 (C45). Il est rappelé que la CAVB est seule compétente en matière d'accueil des gens du voyage au titre de sa compétence logement et que la ville a agi à cette époque au titre du principe de subsidiarité. En l'occurrence et au moment de a consultation des personnes publiques associées, la CAVB nous avait demandé de ne pas faire figurer d'emplacement réservé pour ce type d'équipement relevant de sa compétence. En conséquence de ceci, il n'est pas proposé de ré-instituer cet emplacement réservé. Ceci ne signifie pas que Villejuif ne fera pas face à ses obligations en matière d'accueil des gens du voyage. Cette question fera l'objet d'un réexamen dans le cadre du projet de schéma départemental d'aire d'accueil des gens du voyage (à noter que le pré-projet prévoit douze places pour Villejuif).

Les règles des zones UAa et UEa ont été ajustées en fonction d'échanges technique entre la CAVB, maître d'ouvrage de la ZAC Campus Grand Par et les services de la ville. Les règles de constructibilité, notamment les hauteurs doivent permettre la mise en œuvre du programme prévisionnel de l'opération qui est en voit d'être classée

opération d'intérêt nationale (O.I.N.). En ce sens et considérant la nécessité de maintenir sur ce site des constructibilités importantes, il n'est pas proposé de réduire les hauteurs maximales aux hauteurs de la ZAC Aragon. De même le triangle formé par l'avenue Louis Aragon, l'avenue de Stalingrad et l'avenue Maxime Gorki, dit « triangle RATP » est destiné à accueillir à terme le « projet connexe », projet immobilier venant en accompagnement de la future gare du Grand Paris Express, tout en maintenant la gare routière de rabattement des autobus. Les hauteurs maximales de 21 mètres courantes dans la zone UA, peuvent être insuffisantes pour permettre la réalisation d'une opération immobilière sachant que les hauteurs de la gare routière constituées par les dégagements nécessaires à la manœuvre des autobus et les hauteurs de poutres qui maintiennent la structure qui domine cette gare routière consomment plus de la moitié de cette hauteur. Les hauteurs de 31 mètres maximum qui sont la règle dans la Zac Aragon toute proches peuvent se retrouver sur ce triangle dans un secteur de densité forte, conformément aux prescriptions du SDRIF. Il n'est donc pas proposé de réduire les hauteurs sur ce secteur.

Il est précisé que les surfaces de zones N dévolues au parc départemental des Hautes Bruyères entre le PLU de 2013 et le projet de Plu soumis à enquête publique ont fait l'objet de compensation entre la zone N et les zones dévolues à l'urbanisation de la ZAC et que ce principe d'échange et de compensation a été présenté lors de l'audition à la CIPENAF qui a donné un avis favorable sur le PLU de Villejuif.

Concernant l'OAP « trame verte », il est proposé d'intégrer les suggestions de Monsieur Lipietz dans l'OAP devant figurer au projet de PLU soumis à enquête publique. Enfin concernant l'OAP « mixité sociale », considérant que les objectifs définis pour le NPNRU des quartiers sud de Villejuif et qui se traduisent par un dossier de préfiguration viennent mettre en application de manière opérationnelles les objectifs de cette OAP, il n'est plus nécessaire de la faire figurer au nouveau PLU.

#### 1.1.43 Monsieur Antoine Rivière (visite + inscription au registre)

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

Réponse :

Se reporter à la réponse faite à Madame Borja Razel (remarque numéro 1.1.36)

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

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

Réponse :

Se reporter à la réponse faite à Madame Borja Razel (remarque numéro 1.1.36)

#### 1.1.45 Madame Charbonneau Brigitte (courrier agrafé au registre)

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

Madame Charbonneau Brigitte fait plusieurs observations :

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

Réponse :

Concernant la diminution de la construction de logements sociaux, il est rappelé que celle-ci est ramenée à 25% de la construction neuve, considérant le taux de 38,78% supérieur aux objectifs du PLH intercommunal et il est renvoyé à la réponse faite au porté à la connaissance de l'État sur ce point. Concernant le besoin en matière de logement des personnels des hôpitaux, il doit être noté que les hôpitaux Paul Brousse et Paul Guiraud sont engagés dans une démarche de valorisation de leur patrimoine immobilier et que l'Institut Gustave Roussy est intégré à la ZAC Campus Grand Parc. La ville, dans le cadre du PLU, est disposée à autoriser la réalisation de ces opération en déterminant les constructibilités qui permettent leur mise en œuvre. De même, ces opérations doivent contribuer, pour leur part, à l'objectif global de 25% de logements sociaux type « loi SRU ». En ce sens, les hôpitaux ont la faculté de contribuer au logement de leur personnel, selon les différentes typologies de logements correspondant aux différents niveaux de ressources des personnels de santé. Par ailleurs, ils cotisent et sont réservataires du 1% entreprises qui leur permet de disposer d'un contingent d'attributions sur un grand nombre de programmes de logements locatifs sociaux. Concernant la « disparition de l'OAP », il est indiqué que l'OAP « trame verte » sera réintroduite dans le PLU conformément à la demande de l'État.

#### 1.1.46 Madame Madoni Françoise (visite + inscription au registre)

Madame Madoni Françoise réside 23 rue René Hamon à Villejuif.

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

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

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

Réponse :

Ces deux projets de logements en accession à la propriété ont donné lieu à plusieurs réunions de concertation avec les habitants et riverains qui ont eu pour résultat de

faire évoluer très sensiblement et très favorablement les formes urbaines et l'intégration dans ce quartier proche du centre-ville. Ils contribuent à l'offre de logements diversifiés en centre-ville après la construction de deux opérations de logements sociaux, rue René Hamon et place Pierre-Yves Cosnier. Leurs formes urbaines de 12 mètres de hauteur maximum avec des toits et leur écriture architecturales sont respectueuses de l'environnement urbain type « village » et permette l'apport de populations nouvelles susceptibles de contribuer à l'activité des commerces et services du centre-ville.

#### 1.1.47 Monsieur Lucet Thomas (visite + inscription au registre)

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

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

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

Se reporter à la réponse faite à Madame Borja Razel (remarque numéro 1.1.36).

#### 1.1.48 Monsieur Guy Lapeyre (courrier agrafé au registre)

Monsieur Guy Lapeyre réside 16 rue René Hamon à Villejuif.

Monsieur Guy Lapeyre fait plusieurs observations :

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

Réponse :

En zone UC dédiée à l'habitat pavillonnaire, l'emprise au sol est limitée à 40% de la surface globale du terrain à quoi il s'ajoute un coefficient d'emprise au sol dégressif au-delà d'une surface de 300 m<sup>2</sup>. Le retrait par rapport à l'alignement est d'au minimum 2,50 mètres, ce qui permet d'apprécier ce retrait en fonction des constructions existantes. S'agissant des règles de stationnement, il est maintenu en zone UA une obligation de 0,85 place de stationnement minimum pour chaque logement et en zone UC une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sachant que le taux de motorisation à Villejuif est de 0,70.

#### 1.1.49 Madame Natalie Gandais(( courrier agrafé au registre)

Madame Natalie Gandais réside rue du 11 novembre à Villejuif.

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

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

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

Réponse :

Il peut être proposé de renforcer les règles garantissant le caractère pavillonnaire des zones UC, conformément à l'orientation du PADD : premièrement l'instauration d'un coefficient d'emprise au sol à partir de 300 m<sup>2</sup> d'emprise foncière réduisant le CES de 0.40 à 0.25, sans effet de seuil par une formule mathématique adéquate. Deuxièmement, une règle s'appliquant au dernier niveau des bâtiments et n'autorisant qu'un étage partiel, soit avec un toit traditionnel, soit par des retraits sur des toitures terrasses végétalisées. Troisièmement, en imposant, au-delà de la bande de 20 mètres par rapport à l'alignement un retrait des limites séparatives latérales conforme aux règles de prospect énoncées dans le règlement.

#### 1.1.50 Société du Grand Paris (courrier agrafé au registre)

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

- 1) Afin d'exonérer les surfaces de commerces et de service en gare de l'obligation de créer des places de stationnement sur la parcelle : modifier l'art UA12 .2.2 » ces dispositions ne s'appliquent aux locaux affectés aux commerces au sein des gares du réseau du GPE.
- 2) Afin de ne pas imposer une quantité minimum de bois dans la construction : ajouter à l'art UA 15 : ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux constructions et installations du GPE.
- 3) Afin de ne pas obérer la réalisation d'auvents mobiles sur l'émergence de la gare : ajouter à l'art UA6.1 : ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations du GPE.
- 4) Afin de permettre l'implantation de l'ouvrage annexe à l'alignement des rues Jules Joffrin et Jules Vallès, ajouter les constructions et installations du GPE doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait d'un mètre par rapport à l'alignement.

Réponse :

Compte tenu des contraintes particulières liées à la réalisation de l'infrastructure de transport du futur Grand Paris Express, il est proposé de répondre favorablement aux demandes de la société du Grand Paris. Ces dispositions seront intégrées au règlement.

#### 1.1.51 Madame Delphine Pelletier (courrier agrafé au registre)

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

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

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

Pourquoi une nouvelle enquête ?

La nouvelle majorité veut défaire ce qui a été fait.

Aucun projet n'a été présenté à la population,

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

Plus de 20 bâtiments remarquables ont disparu.

Réponse :

Madame Pelletier attire l'attention sur le fait que l'enquête publique, portant sur la révision générale du PLU, fait suite à une enquête publique de modification du PLU qui s'est déroulée cet été. Elle s'interroge sur cette presque simultanéité. La modification du PLU, qui a été régulièrement approuvée par le conseil municipal, portait sur les règles nécessaires à la réalisation d'une opération immobilière comportant notamment la coque d'une halle des sports sur un terrain faisant l'objet d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune pour la réalisation d'un équipement sportif. Cette modification était aussi rendue nécessaire pour accélérer les délais de mise en œuvre de cet équipement.

Les éventuels sursis à statuer font l'objet d'un compte-rendu à la collectivité à l'issue de la procédure de révision de PLU. Il est inexact d'affirmer que les équipements prévus ne font l'objet d'aucun emplacement réservé (se reporter à la réponse faite à Madame Cordillot de même que sur la question des bâtiments remarquables). Enfin s'agissant des surfaces à urbaniser il convient de noter que la superficie globale des zones U a diminué par rapport à la superficie globale des zones N qui bénéficie d'un gain de 3 hectares. L'accroissement des projets urbains relève donc d'une attractivité croissante de la ville consécutive à une amélioration du contexte métropolitain pour notre ville.

#### 1.1.52 Société Altice (courrier agrafé au registre)

Société Altice (administrateur de biens).

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

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

Se reporter à la réponse faite à Madame Borja Razel (remarque numéro 1.1.36)

#### 1.1.53 Monsieur Chilou Didier (courrier agrafé au registre)

Monsieur Chilou Didier réside 59 rue René Hamon à Villejuif.

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

Réponse :

Considérant le caractère effectivement pavillonnaire de ce secteur et sa qualité, il est proposé de réinscrire ce secteur autour de la villa d'Amont en zone UC.

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

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

Cette société a un projet de construction dans une propriété située au 66/ 70 avenue Henri Barbusse et 42 /44 rue Séverine pour une superficie de 925 m<sup>2</sup>

Cette propriété est située en secteur UA.

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

Réponse :

Monsieur Jehly, gérant de la société SCGP, attire l'attention du commissaire enquêteur sur les règles spécifiques à un ensemble immobilier situé à l'angle des rues Henri Barbusse et Séverine. Il indique que pour assurer la faisabilité d'une opération de logements, il serait nécessaire de maintenir sur ce secteur une emprise au sol à 66% et de tenir compte de la pente des terrains lorsqu'un sous-sol émerge dans le calcul de l'emprise au sol. Il remarque enfin que sa demande est cohérente avec les indications du schéma directeur de la région Ile de France qui classe ce secteur en secteur de densification (pastille rouge). S'agissant de l'emprise au sol et considérant la proximité de cet ensemble immobilier avec la station de métro Léo Lagrange, considérant aussi qu'une emprise au sol de 66% a été conservée dans le centre-ville pour rendre cohérents les projets neufs avec l'existant, une modification du projet avec un CES de 0,66% peut être envisagée dans ce secteur. S'agissant du cas particulier de terrains en pente, celui-ci n'avait pas été identifié dans les études préalables et ne figure donc pas dans une disposition d'adaptation des règles à une situation particulière. Une solution technique sera donc étudiée et reportée au PLU définitif, qui devra toutefois respecter les autres règles en particulier les superficies minimales en pleine terre et le coefficient de biodiversité.

#### 1.1.55 Monsieur Claude Marchand (inscription au registre)

Monsieur Claude Marchand réside 20 rue Georges le Bigot Apt : 706.

Monsieur Claude Marchand considère que cette EP est un gâchis d'argent public, d'autant qu'elle a pour but de réduire le nombre de logements sociaux.

Monsieur Claude Marchand se livre ensuite à une diatribe contre les élus.

Réponse :

En juin 2014, la municipalité a pris la décision de mettre en révision générale du PLU afin de pouvoir d'une part bénéficier d'un sursis à statuer sur des projets notamment trop denses et de mettre en œuvre de nouvelles orientations municipales visant à maintenir le caractère pavillonnaire des secteurs d'habitat individuel, d'introduire une nouvelle mixité sociale et de baisser les trop importantes hauteurs le long du RD7.

Sur le volet logement social, Villejuif affiche un taux (au sens de la loi SRU) de 38,75 % au 1<sup>er</sup> janvier 2014. En fixant un taux de 25% de logements aidés par un prêt de l'État dans les constructions neuves, comme l'établit la loi ALUR, la municipalité souhaite progressivement sur les dix prochaines années (à la fois en stock et en flux) revenir à un taux d'environ 36% tel qu'il est fixé dans le Programme Local de l'Habitat communautaire. On se reportera également à la réponse apportée au préfet du Val-de-Marne.

#### 1.1.56 Monsieur Patrick Berlier (inscription au registre)

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

Réponse :

On se reportera à la réponse apportée au préfet du Val-de-Marne.

#### 1.1.57 Madame Claudine Cordillot (visite + inscription au registre

Madame Claudine Cordillot réside 18 rue Roger Morinet à Villejuif.

Madame Claudine Cordillot demande qu'il soit émis un avis défavorable à ce projet de révision générale du PLU et argumente.

Madame Claudine Cordillot affirme que cette révision générale du PLU par ses nouvelles règles, s'attache à élaborer l'élimination des catégories populaires de la commune.

Elle s'insurge contre cette nouvelle mixité sociale qui protège les zones pavillonnaires alors qu'il y a 4000 demandeurs de logements sociaux.

Elle déplore le manque de locaux pour les écoles et s'étonne de la construction d'une école privée, et s'indigne d'un projet de centre équestre.

Par ailleurs elle critique les réponses données au problème du stationnement, ainsi que les propositions de ramener les bâtiments remarquables de 69 à 31.

Elle constate que l'ambition architecturale se limite à limiter les hauteurs.

Madame Claudine Cordillot s'interroge aussi sur la légalité d'un tel document qui abaissera le pourcentage de logements sociaux.

Elle ajoute une mention aussi sur l'éventuelle création d'aire des gens du voyage.

Madame Claudine Cordillot redemande qu'il soit émis un avis défavorable à ce projet de révision générale du PLU qui dessine une ville qui favorise l'intérêt individuel au détriment de l'intérêt général.

Réponse :

Dans ses remarques, Madame Cordillot que le PLU a pour objectif d'éloigner les catégories populaires de Villejuif, notamment en réduisant la part de logements sociaux à 25%. Il doit être noté que la fixation du taux de logements sociaux dans la construction neuve n'est pas le seul objectif visant à favoriser le parcours résidentiel des villejuifois ainsi que les personnes qui souhaitent vivre à Villejuif ; outre le fait que nous disposons déjà d'une proportion de logement social de 38,75% qui continue d'accueillir une population modeste, nous prévoyons une production de 6 500 logements pour les dix années à venir. Au sein de cette production sont prévus 25% de logement social mais aussi de l'accession sociale à prix maîtrisés, de l'accession à la propriété à prix maîtrisés, et du locatif intermédiaire qui ouvre un choix plus large pour le parcours résidentiel des Villejuifois et des familles qui souhaitent s'installer à Villejuif. Par exemple, c'est l'objectif des projets d'accession à la propriété à prix maîtrisés qui permet à de jeunes ménages de devenir primo-accédant en achetant un deux pièces ou un trois pièces à des prix raisonnables. Nous répondons aussi au besoin d'hébergement dans les logements dédiés, résidences étudiantes, résidences sociales jeunes actifs, EPHAD....Enfin, la ville soutient son office public d'habitation dans ses objectifs de développement, notamment en favorisant la création de droits à construire sur les emprises foncières dont il est propriétaire. De cette manière, nous entendons favoriser une mixité sociale qui permet à des catégories moyennes de vivre et de rester à Villejuif.

Il est deuxièmement indiqué qu'il n'y a pas d'emplacements réservés pour les équipements publics, notamment les écoles. Ce point est inexact. L'emplacement

réservé C21 sur le terrain e l'école dit des réservoirs a été maintenu. Le terrain a été acquis par la ville fin 2014 et le concours de maîtrise d'œuvre est lancé. Une partie du financement de l'école sera assurée dans le cadre de projets urbains partenariaux signés avec les promoteurs d'opérations immobilières du secteur au prorata des besoins scolaires générés par cette opération. De même, la ville contribue par le déplacement de l'actuel foyer de travailleurs migrants Adoma à libérer l'emprise foncière nécessaire à la réalisation d'un groupe scolaire dans la ZAC campus Grand Parc. Quant au classement du terrain dit des Monts Cuchets en zone N et UE (se référer à la réponse faite à la ville du Kremlin-Bicêtre), il est effectivement envisagé de réaliser un centre équestre qui contribuera à diversifier l'offre sportive et à accroître la mixité de la pratique sportive, notamment en direction des femmes. Concernant les règles de stationnement, il faut rappeler que le taux de motorisation à Villejuif est aujourd'hui de 0,70. Les règles qui fixent à 0,85 le nombre minimum de places de stationnement par logement en zone UA et à une place pour 100m<sup>2</sup> en zone UC, tendent à améliorer la situation actuelle. Nous sommes par ailleurs contraints à la compatibilité avec le PDUIF (se référer au courrier du STIF). Il faut noter encore que cette question ne ressort pas exclusivement des règles du PLU mais aussi d'une politique ambitieuse en matière de réglementation et de contrôle du stationnement sur la voie publique qui n'avait pas été mise en œuvre précédemment. Concernant le nombre de bâtiments remarquables qui a été réduit, il doit être noté que la liste des bâtiments remarquables a fait l'objet d'une relecture complète et qu'il est apparu qu'un certain nombre de bâtiments inscrits au PLU 2013 ne disposaient pas des caractéristiques suffisantes pour être inscrits. C'est notamment le cas dans les emprises des hôpitaux Paul Guiraud et Paul Brousse où il n'est pas concevable que l'ensemble du parc immobilier soit inscrit considérant notamment le besoin de développement et de valorisation immobilière de ces organismes d'utilité publique. L'ambition en matière d'architecture pour la ville se traduira aussi dès 2016 par la mise en œuvre d'une charte architecturale. Concernant la légalité au regard du PLH, se reporter à la réponse faite au préfet du Val-de-Marne. Concernant l'absence d'emplacement réservé pour la réalisation d'une aire d'accueil, des gens du voyage, se reporter à la réponse faite à Monsieur Lipietz.

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

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

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

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

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

En conclusion : Madame Fink –Chauvin Chantal considère que le projet ne répond pas aux objectifs présentés lors de la révision, il aggrave le quotidien des Villejuifois, il bétonne de façon anarchique, il détruit 10ha de zone pavillonnaire, il ne traite pas

des besoins de sécurité, il ne prépare pas l'avenir en ne programmant pas les équipements nécessaires au développement.

Réponse :

Les zones UA, UAa et UAb reprennent pour la plupart les zones UA et UAa de l'ancien PLU à l'exception notoire de la ZAC Campus Grand Parc classée en UAb, qui est une opération d'aménagement concerté. Il est donc inexact de parler d'urbanisation anarchique. Concernant la zone UA, les hauteurs ont été réduites de 31 mètres maximum, dans le précédent PLU, à 21 mètres dans le nouveau, soit l'équivalent de plus de trois étages.

Concernant la superficie des zones UC, qui passe effectivement de 178,1 hectares à 168, il faut noter que cette réduction correspond à la modification du zonage de secteurs qui ne sont pas en zone pavillonnaire, comme les terrains des Esselières et des Monts Cuchets au nord-ouest de la ville et à des secteurs de projets dans lesquels il est désormais opportun de modifier les règles consécutivement notamment aux demandes de l'État dans son porté à la connaissance (le long de la RD7). Par ailleurs, la réglementation des zones UC du nouveau PLU vise à renforcer et conserver le caractère pavillonnaire de ces zones en y empêchant la réalisation de bâtiments collectifs, contrairement au PLU de 2013. Sur la question des équipements, se reporter à la réponse faite à Madame Cordillot.

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

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

Après un historique du « cœur ilot vert ».

Il le considère aujourd'hui comme limité ;

A l'est par la rue Jean Jaurès., au sud l'impasse des écoles, à l'ouest la rue Gustave Flaubert, au nord le sentier Rabelais..

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

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

Réponse :

Les notions de cœur d'ilot s'appliquent aux espaces végétalisés de pleine terre, qu'ils soient effectivement en cœur d'ilot ou qu'ils bordent une voie. En l'occurrence le cœur d'ilot situé passage Rabelais, déjà inscrit au PLU de 2013 et en terrain classé au POS de 2001, est maintenu au projet de PLU de 2015 au motif de l'intérêt pour la préservation des espaces verts et de la biodiversité de cet ensemble situé dans un secteur proche du centre-ville.

#### 1.1.60 Madame Flore Munck (courrier agrafé au registre)

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

Le personnel des trois hôpitaux ne pourra plus se loger.

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

Réponse :

Concernant la proportion de logements sociaux dans la construction neuve de 25%, celui-ci n'est pas contradictoire avec l'objectif de 36% dans le stock, conformément au PLH intercommunal. La conformité des objectifs du PLU avec les objectifs du PLH intercommunal sera reconfirmée dans le rapport de présentation du PLU. Il n'est pas exact d'affirmer que les objectifs du PLU en matière de construction de logements diversifiés ne prennent pas en compte les populations les plus modestes, accroissant ainsi leur précarisation ; le développement d'une offre de logements diversifiés répondant à tous les segments des besoins de parcours résidentiel vise à améliorer l'offre globale de logements sur la commune. Enfin l'accroissement de l'offre sur les dix années à venir (6500 logements nouveaux) rapporté à l'objectif de 25% de logement social dans la construction neuve, accroîtra très sensiblement l'offre de logements sociaux à destination des populations qui peuvent y prétendre.

Madame Munck relève l'importante population d'actifs liés aux professions de santé sur la commune, le besoin de les loger à des prix correspondant à leur niveau de ressources et les projets de développement immobilier qui sont envisagés par les administrations hospitalières, notamment l'hôpital Paul Brousse. Ces projets (hôpital Paul Brousse, Hôpital Paul Guiraud, Institut Gustave Roussy dans la ZAC Campus Grand Parc) devront veiller à prévoir notamment une offre de logements à destination des personnels de santé et dans cette offre une part non négligeable de logements locatifs sociaux.

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

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

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

Réponse :

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

Parmi les huit emplacements réservés supprimés, certains n'existaient déjà plus au PLU de 2013 comme la rue Auguste Delaune. D'autres ont fait l'objet d'un réexamen qui a montré soit leur inutilité soit leur impossibilité technique à réaliser comme la voie Dalou ou le sentier Rabelais. L'équipement de la rue Marcel Paul ayant été abandonné, il n'est plus opportun de conserver l'ER 47 du précédent PLU, le prolongement de la rue de l'Épi d'Or est lui maintenu contrairement à ce qui est affirmé dans le courrier, l'aire d'accueil des gens du voyage n'est pas maintenue au motif qu'il s'agit d'une compétence exclusive de la CAVB (se reporter sur ce point à la réponse de Monsieur Lipietz). Quant aux emplacements réservés pour la géothermie et la halle des sports, l'objet de l'inscription étant en cours de réalisation, ils n'ont plus lieu d'être.

### 1.1.62 Monsieur Alain Weber (courrier agrafé au registre)

Monsieur Alain weber réside 12 rue Raspail à Villejuif.

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

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

Réponse :

La justification de la révision du PLU fait suite à l'élection d'une nouvelle équipe municipale porteuse d'un nouveau projet urbain pour Villejuif. Il apparaît par ailleurs tout à fait justifié de préparer Villejuif aux enjeux majeurs de la métropole par un débat public sur le devenir cette ville. Le courrier de Monsieur Weber affirme qu'il n'y a aucune contradiction entre les intentions de construire 6500 logements neufs à l'horizon 2025 et les règles portées au PLU ; il n'en est rien. L'évaluation de la croissance urbaine qui conduira notre ville à une augmentation très sensible de sa population fait suite à une étude précise des projets urbains en cours d'élaboration (ZAC Campus Grand Parc et ZAC Aragon) et à une projection des projets immobiliers dans le diffus qui s'appuie sur les permis déposés ou en passe de l'être. Concernant la diminution de la superficie des zones UC, se reporter à la réponse faite à Madame Fink-Chauvin Chantal.

Concernant la diminution des zones UE de 4 hectares, elle provient principalement de l'adaptation des règles de la ZAC Campus Grand Parc dont une partie passe en zone UAa. Elle n'est pas contradictoire avec l'objectif de développement économique sachant que les zones UA, UAa, et UAb sont des zones mixtes où il est tout à fait possible de réaliser de l'activité économique. Concernant une éventuelle étude de capacité et étude foncière qui seraient nécessaires pour garantir la production de 6500 logements dans dix ans, outre la réponse déjà faite sur ce point, il convient de préciser que ces études ne sont pas obligatoires dans le cadre du diagnostic et qu'elles viennent en contradiction avec la critique faite de « engagement de dépenses importantes en frais de bureaux d'études ». Concernant les équipements publics, il convient de préciser que leur réalisation n'est pas strictement liée à

l'identification d'emplacements réservés. Une étude de programmation d'équipements scolaires a été réalisée en 2015, en tenant compte des projections de populations à l'horizon 2025, et qui a confirmé la nécessité de réaliser au moins deux groupes scolaires au cours de ces échéances dont un dans la ZAC Campus Grand Parc et le deuxième à l'emplacement des réservoirs de la ville de Paris. Une étude similaire sera réalisée en 2016 concernant les équipements sportifs et qui nous permettra de mieux appréhender les besoins en la matière et les moyens qui nous sont donnés pour y répondre.

Le PLU n'indique nulle part que la ville n'a plus l'intention de définir des périmètres d'études ou d'engager une opération d'aménagement concerté. Il ne peut donc pas être dit que la collectivité renonce à tous ses outils de programmation.

Les abords de la RD7 sont très majoritairement bordés par des secteurs classés en zone dense (UA et UAa). Afin de répondre à la réserve de l'État, nous demandant d'accroître la densité le long de l'axe conformément aux prescriptions du SDRIF, il est proposé d'accroître la présence de ces secteurs (se reporte à la réponse faite au préfet). En complément du PLU il est prévu d'engager en 2016 la réalisation d'une charte architecturale qui contribuera à la qualité urbaine de notre ville.

Le triangle compris entre les rues Louis Aragon, Maxime Gorki et l'avenue de Stalingrad est classé en zone UAb pour lequel sont prévues des hauteurs maximales de 31 mètres pour l'habitat et de 35 mètres pour les bureaux. Ces hauteurs maximales devraient permettre la réalisation d'un projet de qualité sachant que qualité urbaine n'est pas synonyme de hauteur.

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

### **Monsieur et Madame Tourne**

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

Dans ce courrier, Monsieur et Madame Tourne s'inquiètent pour le devenir du quartier Pasteur et notamment les projets concernant le passage des Réservoirs où ils habitent. Monsieur et Madame Tourne souhaitent très fortement conserver leur quartier comme zone pavillonnaire.

Le point d'inquiétude : la liaison entre le passage des Réservoirs et la RD7, cette percée leur apparaît comme une cause de désagrément, avec un risque élevé de voir se déplacer les flux routiers. Aujourd'hui cette impasse joue un rôle dissuasif, si le passage est relié à la RD7 ou même aux espaces verts des Réservoirs, cela en ferait un lieu privilégié pour les trafics au plus près du futur complexe scolaire.

Réponse :

Il doit être répondu à monsieur et madame Tourne que le nouveau PLU a amélioré la protection des secteurs pavillonnaires en réduisant l'emprise de la zone UA de manière importante dans le secteur où ils habitent au profit de la zone UC. D'autre part, ils s'inquiètent de la création d'une éventuelle voie nouvelle entre le passage de la RD7 et le passage des réservoirs. Hormis le fait que le PLU n'inscrive aucun emplacement réservé prévoyant la réalisation d'une telle infrastructure, il doit être

précisé que si une liaison entre la RD7 et le passage des réservoirs il doit y avoir, celle-ci serait strictement limitée aux piétons et aux cycles.

Monsieur Dominique Girard

Monsieur Dominique Girard réside 1 ruelle aux puits à Villejuif.

Monsieur Dominique Girard

Adresse ses observations au projet de « modification » du PLU de Villejuif (lire a priori révision générale).

Il considère que la commune s'est fortement développée économiquement ces dernières années. La création de la métropole du Grand Paris, l'arrivée des nouvelles gares, les ZAC vont amplifier ce développement. A la lecture du projet de PLU, Villejuif ne se donne plus les moyens de développement.

Les zones UE diminuent de 4 ha.

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

Réponse :

Monsieur Girard relève la diminution des zones UE de 4 hectares (se reporter à la réponse de Monsieur Weber). Il est exact que la nouvelle programmation de la ZAC Aragon réduit les surfaces dédiées à l'activité de bureaux des commerces et des hôtels. Cette réduction vise notamment à diminuer l'impact des hauteurs excessives de bâtiments qui auraient dénaturé la qualité urbaine de ce quartier. Elle procède d'un effort de reprogrammation de la ZAC Aragon en vue de la rendre compatible aux objectifs conjoints de développement urbain et de préservation de l'environnement. Il n'y a donc pas contradiction entre les objectifs du PLU et les moyens réglementaires développés.

Monsieur Gilles Lafon

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

1 Une révision générale qui ne s'imposait pas.

Le taux de logements sociaux de 25% dans les futures constructions (devant le faible nombre de programmes de plus de 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il semble évident que le taux de logements sociaux va diminuer fortement).

L'action de la ville pour les zones d'habitat social : la ville met en avant dans le PADD une volonté de réhabiliter le parc social existant : cette volonté correspond à une compétence du PLH et n'a pas sa place dans un PLU.

Densification dite maîtrisée. Ayant fait sa campagne sur le thème « non à la densification », la nouvelle majorité s'est trouvée obligée par le SDRIF de reprendre les projets existants. Cependant le PLU est quand même en décalage avec la mise en œuvre des outils permettant cette densification.

Réponse :

Monsieur Lafon prétend que cette révision de PLU ne s'imposait pas. Compte tenu du fait que les orientations de la nouvelle municipalité sont différentes de celles qui

sont traduites dans le PADD du PLU de 2013, il est légalement obligatoire de procéder à une révision générale permettant de modifier le contenu et les orientations du PADD.

L'avis de Monsieur Lafon se livre à un long développement concernant les objectifs qui sont affichés dans le PADD et les, moyens réglementaires qui seront mis en œuvre pour y parvenir. Il préjuge que ces objectifs et ces moyens mis en œuvre ne permettront pas à la commune de respecter ses engagements de maintenir la proportion de logement social à un minimum de 36% conformément au PLH intercommunal. En réponse, se reporter à la réponse faite à l'État. Il convient aussi de préciser que le rapport de présentation ré insistera formellement sur la conformité du PLU avec les objectifs du PLH.

Concernant l'habitat social, il n'est pas exact d'affirmer que la compétence en matière de rénovation urbaine relève strictement d'une compétence du PLH. L'article L.110 du code de l'urbanisme dit que chaque collectivité publique est garant, dans le cadre de ses compétences, du patrimoine commun et qu'elles harmonisent dans le respect réciproque de leur autonomie leurs prévisions et décisions de l'utilisation de l'espace. La compétence territoriale revenant à la commune, elle est pleinement partie prenante des décisions qui concernent son avenir et.

Enfin, concernant la suppression du périmètre d'étude « quatre communes », il s'avère que la ville reconnaît ce secteur à fort potentiel de densification rappelé par le SDRIF. En effet, à l'entrée sud de la commune de part et d'autre de l'avenue de Stalingrad ont été dessinées une zone UAb, ayant vocation à accueillir de l'activité tertiaire, et une zone UA avec des hauteurs portées à 18 mètres.

L'analyse de ces observations fait apparaître :

Que la présente enquête publique, ayant pour objet le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villejuif, est apparue conforme aux vœux des citoyens dans la mesure où la très grande majorité des intervenants qui se sont déplacés et présentés l'ont fait à titre individuel, espérant simplement une modification ou un accommodement pour leur projet ou leur propriété.

Ils apparaissent satisfaits des mesures de sauvegarde des quartiers pavillonnaires, et de la limitation des hauteurs des constructions sur tout le territoire et le long de la RD7. Il n'y a eu aucune pétition. Aucune intervention d'une association ou d'un comité de défense.

J'ai donc l'honneur de vous demander de répondre dans votre mémoire en réponse :

A) Aux demandes et questions des Personnes Publiques Associées (PPA).

B) Aux interrogations et demandes individuelles.

C) Aux questions plus générales :

1) Diminution du pourcentage de logements sociaux :

La ville de Villejuif réitère dans son PLU son engagement pris dans le cadre du PLH intercommunal et du CDT Campus, sciences et santé, de respecter un objectif de 36% de logements sociaux. Cet objectif n'est pas contradictoire avec la fixation à 25% de la proportion de logements sociaux dans la construction neuve. Villejuif est aujourd'hui à 38,75%. La projection des différents projets immobiliers (ZAC Campus

Grand Parc, ZAC Aragon, nouveau projet national de renouvellement urbain, projets promoteurs dans le diffus....) est de 6 500 logements neufs d'ici à 2025. Sur ce stock, 25% de logements sociaux seront produits qui contribueront à poursuivre le développement de l'offre locative sociale sur la ville. A l'issue de ces dix années, la proportion de logements sociaux sur l'ensemble du parc devrait être légèrement supérieure à 36%. Des points d'étape seront faits régulièrement pour apprécier l'évolution de cette proportion, et éventuellement adapter les futurs projets. On se reportera aussi à la réponse donnée au courrier des services de l'État.

## 2) Hauteurs et coefficient d'emprise au sol le long de la RD7.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans les zones UAa et UAb, il est exigé une place de stationnement pour 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans la limite d'une place de stationnement par logement. Pour les zones UC, une place de stationnement par logement est exigée. Pour les zones UE, une place de stationnement est exigée. Les règles concernant les cycles non motorisés sont conformes aux préconisations du PDUIF, soit 1,5 m<sup>2</sup> de locaux couverts par logement.

### 4) Mesures compensatoires prises pour préserver la superficie du parc régional des Hautes Bruyères et la continuité écologique de la coulée verte.

Lors de l'audition des services de la ville, de ceux de la CAVB et de Sadev94 par la CIPENAF en vue d'un avis sur le PLU, ont été présentées les mesures compensatoires pour préserver la superficie du parc départemental des Hautes-Bruyères : au contact entre l'espace dévolu à la future gare du Grand Paris Express Gustave Roussy et les zones à urbaniser situées le long du chemin militaire et de la Redoute des Hautes Bruyères, un système de compensation avait été établi. Les superficies qui sont réintroduites dans la zone N et qui sont issues des zones UE et AU du PLU de 2013 totalisent 7137 m<sup>2</sup>. Les zones situées dans la zone N au PLU de 2013, et qui sont introduites dans la zone UAa de la ZAC Campus Grand Parc totalisent 2176 m<sup>2</sup>, soit un solde positif de 4961 m<sup>2</sup> au bénéfice de la zone N (parc départemental des Hautes Bruyères).

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

demandé en outre la création d'un couloir de pleine terre traversant cette ZAC et assurant la continuité de la trame verte et bleue régionale à l'échelle de notre commune.

#### 5) Diminution des bâtiments remarquables.

Il y a en effet une diminution des bâtiments remarquables. Cette diminution relève pour sa très grande majorité de la réduction du nombre de bâtiments remarquables dans l'enceinte des hôpitaux Paul Brousse et Paul Guiraud et, ce, afin de leur permettre de procéder à la modernisation de leur structure d'accueil des malades. Dans ces hôpitaux, ont été conservés les éléments patrimoniaux les plus notables, les cours d'honneur ou présentant un caractère exceptionnel et ce en liaison avec des éléments de patrimoine paysager qui sont eux-mêmes protégés au titre des cœurs d'îlot. Pour les mêmes raisons, la plupart des groupes scolaires de la ville ont été retirés de la liste des bâtiments remarquables à l'exception de l'école Paul Vaillant-Couturier qui est une réalisation de Jean Lurçat. Pour les bâtiments relevant de la propriété privée, il a été procédé à une relecture qui a vu quelques-uns d'entre eux retirés de la liste. L'intérêt qu'ils présentaient n'était pas affirmé. Enfin, il convient de préciser qu'un bâtiment remarquable a été rajouté à la liste, il s'agit de la crèche située au sein de l'hôpital Paul Guiraud caractéristique de l'architecture des années trente et des conceptions hygiénistes de l'époque.

Fait à Villejuif, le 25 novembre 2015.

**Franck LE BOHELLEC**  
**Maire**