

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 12 FÉVRIER 2025

L'an deux mille vingt cinq, le douze février, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Pierre GARZON, Maire. La séance est ouverte à 19 heures.

Nombre de conseillers
municipaux en exercice :
45

PRÉSENTS :

*Certifie avoir fait afficher
ce jour à la porte de la
Mairie le compte rendu
sommaire de la séance
du Conseil municipal
du 12 février 2025*

M. Pierre GARZON, Mme Anne-Gaëlle LEYDIER, M. Gilbert CHASTAGNAC, Mme Manon BESNARD, M. Alain WEBER, Mme Julie LAMBILLIOTTE, M. Christophe ACHOURI, Mme Rakia ABDOURAHAMANE, Mme Sylvie MANTION, M. Gilles LAFON, M. Guillaume BULCOURT, M. Ahcène SAADI, M. Carel ASSOGBA, Mme Valérie MORIN, M. Guillaume DU SOUICH, Mme Maritza MUNOZ, M. Philippe MEYNE, M. Thierry DUBOC, M. Maxime PLUSQUELLEC, M. Mohand OUAHRANI, Mme Mariama BELLIN, Mme Nadine PASQUET, M. Kévin PARRA RAMIREZ, M. Alain LIPIETZ, M. Ozer OZTORUN, M. Antonin COIS, Mme Marie-France ETTORI, M. Alain MILLE, M. Mahrouf BOUNEGTA, Mme Christel ESCLANGON, Mme Aducinda DA SILVA, Monsieur Christian BACHELET

ABSENTS REPRÉSENTÉS PAR POUVOIR :

M. SOFI par M. DUBOC
Mme KADRI par M. BULCOURT
Mme BRIENZA par M. LIPIETZ
Mme MOROT par Mme MORIN
Mme KACIMI par M. WEBER
Mme REKRIS par M. GARZON
Mme TAILLE-POLIAN par Mme MUNOZ

ABSENTS NON REPRÉSENTÉS :

Mme Dalila BAKOUR
M. André MIMRAN
Mme Fadma OUCHARD
M. Mamadou TOUNKARA
Mme Valérie ARLÉ
M. Marc BADEL

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil. M. Gilbert CHASTAGNAC a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

DÉLIBÉRATION N° DEL2025_027

SÉANCE DU 12 FÉVRIER 2025

**OBJET : AVIS SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
ARRÊTÉ DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE
BIÈVRE**

VU Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L2121-29, L2131-1, L2131-2 ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L134-7, L153-5 et R153-5 ;

VU la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 janvier 2021 portant prescription de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 4 avril 2023 portant PLUi – Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

VU la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 2 avril 2024 portant PLUi – Construction du règlement d'urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 17 décembre 2024 portant PLUi – Bilan de la concertation et arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial ;

VU le plan local d'urbanisme de Villejuif actuellement en vigueur approuvé le 16 décembre 2015, modifié les 15 avril 2017, 29 juin 2021, 19 décembre 2023 et mis en compatibilité le 29 mai 2019 ;

VU la délibération du Conseil Municipal de Villejuif en date 14 décembre 2022 portant débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du futur PLUi ;

CONSIDÉRANT les objectifs qui ont prévalu à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tels qu'ils figurent dans l'article 2 de la délibération du Conseil Territorial du 26 janvier 2021 susvisée ;

CONSIDÉRANT les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables tels qu'elles ont été débattues par le Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre le 4 avril 2023 ;

CONSIDÉRANT le projet de de plan local d'urbanisme intercommunal valant zonage pluvial ;

CONSIDÉRANT que le projet de PLUi valant zonage pluvial arrêté par le Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre le 17 décembre 2024 est soumis à l'avis des communes membres de l'Établissement Public Territorial au titre des articles L134-7 et R153-5 du Code de l'urbanisme qui dispose d'un délai de trois mois à la date d'arrêt pour émettre des avis éventuellement assortis d'une contribution technique ;

CONSIDÉRANT que le projet de PLUi valant zonage pluvial arrêté par le Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre le 17 décembre 2024 a été co-construit avec les communes, les personnes publiques associées et la population dans le cadre d'une concertation à deux échelles ;

CONSIDÉRANT que les modalités d'association des communes prévues à l'article 4 de la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 6 janvier 2021 susvisée ont été respectées ;

CONSIDÉRANT les modalités de concertation mises en œuvre sur la commune de Villejuif :

- pour nourrir le diagnostic et les réflexions sur le Projet d'Aménagements et de Développement Durables :

o 1 stand lors de la Fête des associations de Villejuif/ Date : 3 septembre 2022, 10h à 18h/ Nombre de contributions : plus de 100 contributions



o 4 réunions publiques portées par la Ville dans les conseils de quartiers, permettant de présenter les grands enjeux de la ville et du territoire en amont du PADD :

- Quartier Sud-Ouest/ Date : 15 novembre 2022
- Quartier Centre-sud-est/ Date : 17 novembre 2022
- Quartier Nord-Est/ Date : 19 novembre 2022
- Quartier Nord-Ouest / Date : 19 novembre 2022

- pour enrichir le règlement d'urbanisme :

- o 3 ateliers pour mettre en discussion les enjeux de secteurs donnés :
 - Secteur Racine Date : 30 janvier 2024 / Nombre de participant.e.s : 19
 - Secteur Gorki/ Date : 5 février 2024/ Nombre de participant.e.s : 15
 - Secteur Pasteur/ Date : 8 février 2024/ Nombre de participant.e.s : 40

o 1 réunion publique pour restituer la démarche de concertation et pour présenter les thématiques fortes pour la ville/ Date : 14 mars 2024/ Nombre de participant.e.s : 40

o Constitution d'un « panel citoyen » d'une vingtaine de personnes sur le projet Aragon, avec des enjeux allant au-delà du PLUi, mais ayant permis de nourrir l'OAP dédiée, qui s'est réuni à plusieurs reprises Dates : 24 mai 2023, 16 novembre 2023, 6 novembre 2024.

A cela s'ajoute une conférence débat sur la santé qui a eu lieu le 26 janvier 2023.

CONSIDÉRANT que la commune de Villejuif a travaillé de manière itérative et partenariale, tant au niveau de l'EPT qu'au niveau local, avec l'organisation de huit comités de pilotage internes « élus », qui ont permis d'aborder les principaux thèmes relatifs au PLUi (OAP, habitat, pavillonnaire, nature en ville, indices et formes urbaines, patrimoine, espaces publics et mobilités, commerce et économie, destinations et sous destinations), et de faire remonter les positions et arbitrages de la ville auprès de l'EPT afin de nourrir le projet de PLUi avec la position de Villejuif, tout en donnant aux équipes techniques les orientations pour le zonage et les indices ;

CONSIDÉRANT que la commune de Villejuif a participé aux séances de travail plénières organisées par l'EPT ;

CONSIDÉRANT que la commune de Villejuif a saisi l'opportunité de l'élaboration du PLUi afin de penser un aménagement plus durable et inclusif pour la ville dans un contexte de transformation profonde marqué par l'arrivée de deux lignes de métro du Grand Paris Express (lignes 14 et 15) ;

CONSIDÉRANT que le projet de PLUi valant zonage pluvial tel qu'il a été arrêté par le Conseil Territorial le 17 décembre 2024 permet de répondre à des enjeux structurants et majeurs de la ville de Villejuif tels que la nature en ville, les formes urbaines, l'habitat, la qualité des constructions, les commerces et le développement économique, la mobilité et les espaces publics ;

CONSIDÉRANT que le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial, accompagné du bilan de la concertation et de l'avis des communes et des personnes publiques associées ou consultées sera soumis à enquête publique conformément aux dispositions des articles L153-19 et R153-8 à R153-9 du code de l'urbanisme et L581-14-1 du code de l'environnement ;

Article 1 : La Ville de Villejuif émet un **avis favorable avec prescriptions** sur le projet de PLUi valant zonage pluvial tel qu'il a été arrêté par le Conseil Territorial le 17 décembre 2024.

Article 2 : La Ville de Villejuif salue le travail effectué par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre en lien étroit avec les communes du territoire. Le projet de PLUi tel qu'il a été arrêté propose notamment des avancées en matière de :

- Un PLUi en lien avec les enjeux liés au dérèglement climatique, avec notamment une OAP spécifique « nature et bien être » et des obligations minimales d'espaces verts de pleine terre pour chaque zonage et sur tout le territoire, y compris pour les équipements et zones d'activités, marquant ainsi une évolution notable pour l'élaboration des projets futurs. Ainsi, à Villejuif, les taux d'espaces verts de pleine terre dans chaque zone sont majoritairement augmentés par rapport au PLU (dans le centre-ville, par exemple, le taux exigé de pleine terre dans les projets immobiliers est doublé, passant de 10% à 20%), voire créés (en zone d'activités économiques par exemple, aujourd'hui il n'est pas imposé d'espaces verts, avec le PLUi il faudra au moins 10% du terrain), et un « coefficient de biodiversité » supplémentaire permettra de végétaliser encore davantage (toitures, espaces verts sur dalle, par exemple, 15 % d'équivalent pleine terre en zone dense). Au delà d'une surface totale de toitures terrasses de plus de 150 m², celles-ci devront être systématiquement végétalisées lorsqu'elles sont inaccessibles ou être paysagées lorsqu'elles sont accessibles. Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes sur l'unité foncière (maintien des arbres de grand développement existants, abattage pour impératifs de sécurité ou phytosanitaire justifiés par une étude spécifique, et renforcement des compensations en cas d'abattage d'arbres : en cas d'abattage, les arbres devront être remplacés par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, à raison de 2 arbres plantés pour un abattu sur une même unité foncière). La végétalisation des clôtures comme élément de continuité écologique et support de biodiversité est affirmée. En outre, il est prévu l'utilisation de différents leviers à Villejuif : préservation des jardins pavillonnaires et des espaces verts collectifs, nouveaux espaces paysagers d'usage collectifs dans les hôpitaux, nouveaux espaces paysagers sanctuarisés (anciennement appelés « cœurs d'îlots ») dans le pavillonnaire, permettant de préserver davantage ces espaces, et des nouveaux emplacements réservés pour création d'espaces verts, par exemple près du groupe scolaire Georges Sand.

- Un PLUi qui contribue à améliorer la production de nouveaux logements diversifiés et accessibles sur le territoire. La ville de Villejuif souhaitait en effet que sa Charte de la construction et de la promotion puisse trouver un écho et une portée supplémentaire via le PLUi, ce qui est partiellement le cas avec la création d'une OAP thématique « Habitat bioclimatique » et des dispositions communes sur la qualité d'habiter. Le PLUi prévoit également la reconduite du périmètre de mixité sociale de la ville de Villejuif édictée lors de la modification n°2 du PLU en 2021 et reconduite (36% de logements sociaux dans les opérations de plus de 1.250 m², hors zones de projet) et renforce l'encadrement de la proportion de petits logements dans les programmes, avec l'obligation inscrite dans le PLUi pour Villejuif, de 50% minimum de T3 et plus pour les opérations de plus de 3 logements.

- Un PLUi qui valorise et priorise la place des transports collectifs et des mobilités douces comme modes de déplacements et contribue à rendre la ville accessible à tous et toutes, via notamment la création d'une OAP thématique « Mobilités et espaces publics » et la protection des sentes privées, dont l'ouverture au public doit être assuré.

- Un PLUi qui contribue aux besoins spécifiques des populations sans les opposer ; qui facilite la création d'équipements sportifs, culturels et aussi culturels qui s'intègrent dans l'environnement urbain, et participe au développement économique du territoire sans opposer activités et logements, avec à la fois des secteurs dédiés à l'activité économiques sanctuarisés (ZAE, bureaux et activités existantes via le zonage UI), avec la création d'une OAP thématique « Développement économique », ainsi que des rez-de-chaussée



actifs le long de linéaires définis (centre-ville, Léo Lagrange, RD7, place Roum, des Gromesnil), avec un gradient d'activités autorisées en rez-de-chaussée.

- Un PLUi qui permet d'encadrer les formes urbaines, et notamment qui conserve ses zones pavillonnaires, permettant notamment de lutter contre l'artificialisation des sols. En effet, dans ces secteurs, aucune construction ne sera désormais possible au-delà d'une bande de constructibilité de 20 m par rapport à la rue, ce qui évitera les constructions en cœur d'îlot et permettra de constituer des trames vertes.

- Un PLUi qui encadre davantage l'aspect extérieur des constructions, avec des exigences sur l'insertion urbaine et architecturale des bâtiments (traitement des façades, matériaux, intégration des éléments techniques...).

- Un PLUi qui accompagne les secteurs en cours de mutation à travers des OAP locales sur les secteurs qui nécessitent une réflexion globale (Pasteur, Racine, pointe Gorki, Aragon), des secteurs « UP » (ZAC Campus Grand Parc, Aragon, NPNRU Lebon-Lamartine) qui vont permettre aux projets structurants déjà lancés de se concrétiser et un zonage spécifique pour le projet de ferme urbaine au sud de la ville, pour permettre la réalisation du projet dans ses 4 volets : agricole, pédagogique, social et expérimentations/ innovations.

Article 3 : La ville de Villejuif souhaite néanmoins que le projet de PLUi puisse être ajusté sur les points suivants, pour accompagner l'avancée des projets de la ville et de ses partenaires, et pour permettre une cohérence et une portée forte mais réaliste, tout en répondant aux objectifs de la Municipalité en termes de cadre de vie, développement urbain et écologie. L'avis est donc assorti des prescriptions suivantes :

- Demandes conjointes avec des partenaires : La ville de Villejuif souhaite accompagner les projets, notamment ceux d'intérêt général, et demande donc certains ajustements avec ses partenaires, comme les zones d'espaces verts protégés des hôpitaux Paul Brousse et Paul Guiraud, qui devront être redessinés en prenant en compte les projets d'évolution des bâtiments.

- Secteur de la Redoute : Ce secteur est dans la ZAC Campus Grand Parc et par conséquent est couvert par une zone de projet (UP), mais ses spécificités, notamment patrimoniales, et les réflexions en cours ne sont pas véritablement prises en compte dans le seul cadre de ce zonage. Afin d'encadrer et accompagner la mutation à venir de ce lieu singulier et unique à Villejuif, il est demandé la création d'une OAP sectorielle, d'ajouter des prescriptions graphiques, et de confirmer l'appartenance à un périmètre de protection ABF.

- Thème de la santé : Le fait de traiter la santé en thème « chapeau » de chaque OAP thématique fait perdre de la portée à cette thématique, la ville souhaiterait un renforcement de la portée de cette thématique avec éventuellement une OAP et une carte dédiée, portant sur les risques, nuisances pour concevoir un urbanisme favorable à la santé.

- Thème de l'habitat : Malgré les avancées en matière d'habitat, qui viennent renforcer la portée de certains éléments de notre Charte, la Ville regrette que le PLUi n'ait pas été l'occasion de relancer la réflexion pour concevoir une vision intercommunale pour le logement. Les objectifs du PADD « Permettre de se loger dignement : des logements de qualité pour toutes et tous » (ex : soutien au Bail Réel Solidaire, maîtrise du développement de l'offre d'hôtellerie et d'hébergement touristique (de type AirBnB), lutte contre les marchands de sommeil, ambitions environnementales...) n'ont pas été traduits en outils réglementaires. L'OAP « Habitat Bioclimatique », par exemple, se présente davantage comme une longue liste de prescriptions avec peu d'éléments opposables.

- Thème de sanctuarisation des zones d'activités productives : Si la ville est en accord avec la règle autorisant la sous-destination « lieux de culte » en secteurs « cœur de ville », « grands axes » et « résidentielle collective », elle demande une interdiction totale en zone Uip « activités productives » (zonages des ZAE Epi d'or et Petites Bruyères) afin de



dédier ces zones uniquement à l'activité productive, conformément aux orientations du territoire et de la ville, qui cherchent à sanctuariser le foncier économique productif en petite couronne.

- Thème du zonage pluvial, conjointement avec les autres villes de GOSB : La ville s'interroge sur l'opérationnalité et la faisabilité des dispositions proposées, qui risquent de n'être pas compatibles avec l'ensemble des enjeux portés par le PLUi, et demande un accompagnement technique du service assainissement de l'EPT pour les porteurs de projets et l'élaboration d'un document pédagogique sur ce sujet, puisque ce zonage s'appliquerait à tout projet modifiant une surface perméable, et donc aux projets de particuliers.

- La ville regrette un manque de vision intercommunale pour favoriser les zones de territoires partagées comme les entrées de ville, la gestion partagée d'axes ou de projets structurants (RD161, quartiers de gare, secteurs de renouvellement urbains...), et souhaite qu'à l'avenir ces sujets puissent davantage faire l'objet de réflexions et de concertations entre les communes concernées.

Article 4 : Enfin, au-delà des remarques strictement liées à la planification, la Ville de Villejuif souhaiterait que le territoire se positionne davantage comme un pôle ressources pour les 24 communes qui le composent. Ainsi :

- Sur l'accompagnement technique futur de Grand Orly Seine Bièvre pour les services instructeurs, il est également demandé des outils et un accompagnement humain (ingénieur bâtiment par exemple) en ce qui concerne tous les éléments qui relèvent de l'ingénierie de la construction : matériaux, dispositifs constructifs, dispositifs d'isolation, etc., et plus spécifiquement sur les questions d'assainissement afin que ces dispositions puissent réellement être mises en œuvre et conserver toute l'ambition du PADD.

- Il serait également souhaité une mutualisation de certains postes spécialisés, comme un juriste spécialisé en droit de l'urbanisme et une équipe support pour les contrôles en urbanisme, pouvant également bénéficier d'outils et méthodes spécifiques afin de donner des moyens communs pour maîtriser et veiller à la mise en œuvre des règles décidées dans le PLUi., ainsi que la constitution par la suite de groupes de travail pour les instructeurs afin d'harmoniser les pratiques préparer une évaluation de la première version du PLUi.

Article 5 : Approuve la contribution technique telle qu'elle est jointe à la présente délibération du Conseil Municipal et demande la régularisation de coquilles, oublis, ainsi que des clarifications, et améliorations, listées dans le tableau joint.

Article 6 : Mandate Monsieur le Maire, pour porter toute demande d'ajustement complémentaire tendant à maintenir la cohérence d'ensemble du projet Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial.

Article 7 : Dit que la présente délibération sera notifiée à Monsieur le Président de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et affichée en mairie pendant un mois.

Secrétaire de séance

Pierre GARZON

Maire

Conseiller départemental du Val-de-Marne



Envoyé en préfecture le 14/02/2025

Reçu en préfecture le 14/02/2025

Publié le



Adoptée à 27

ID : 094-219400769-20250213-DEL2025_027-DE

Retrait :

DETAIL DES VOTES :

Pour :

Pierre GARZON, Anne-Gaëlle LEYDIER, Gilbert CHASTAGNAC, Alain WEBER, Julie LAMBILLIOTTE, Christophe ACHOURI, Rakia ABDOURAHAMANE, Sylvie MANTION, Gilles LAFON, Mamilla KADRI, Guillaume BULCOURT, Ahcène SAADI, Cathy MOROT, Valérie MORIN, Guillaume DU SOUCH, Maritza MUNOZ, Philippe MEYNE, Maxime PLUSQUELLEC, Mohand OUAHRANI, Malika KACIMI, Mariama BELLIN, Nadine PASQUET, Kévin PARRA RAMIREZ, Nadia REKRIS, Sophie TAILLE-POLIAN, Ozer OZTORUN, Antonin COIS

Contre :

Manon BESNARD, Mostefa SOFI, Bianca BRIENZA, Carel ASSOGBA, Thierry DUBOC, Alain LIPIETZ, Marie-France ETTORI, Alain MILLE, Mahrouf BOUNEGTA, Christel ESCLANGON, Aducinda DA SILVA, Christian BACHELET

Abstention :





Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

DOSSIER ARRÊT

Liste des observations/demandes de modifications sur le projet de PLUi Grand-Orly Seine Bièvre

COMMUNE DE VILLEJUIF

1.1 Diagnostic urbain.....	3
1.2 Diagnostic socio-économique.....	4
1.3 Diagnostic santé.....	4
1.4 État initial de l'environnement.....	4
1.5 Atlas communaux.....	5
1.6 Évaluation environnementale.....	6
1.7 Justifications des choix.....	8
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	11
3.1 OAP Thématiques.....	11
3.2 OAP Sectoriels.....	22
4.1 Dispositions communes écrites et graphiques.....	28
4.2 Lexique.....	39
4.3 Destinations / Sous-destinations.....	41
4.4 Fiches des indices.....	42
4.5 Règlement de la zone UP.....	47
4.6.1 Patrimoine bâti.....	54
4.6.2 Patrimoine naturel.....	54
4.6.3 Plans d'alignement.....	54
4.6.4 Emplacements réservés.....	55
5.1 Plans de zonage.....	56
5.2 Plans de mixité.....	65
5.3 Plans masses.....	65
5.4 Plans de stationnement.....	66
6.1 Servitudes d'utilité publique.....	67
6.2 Annexes sanitaires.....	68
6.3 Annexes informatives.....	68

1.1 Diagnostic urbain

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification
VJ 1	Tout le document	Prévoir une vérification et mise à jour de certains chiffres et paragraphes , erreurs à corriger... (notamment sur les transports en commun, dont les calendriers de travaux ont évolué)	
VJ 2	p.36 Cartographie des enjeux agissant défavorablement sur la mutabilité foncière	Le risque lié aux anciennes carrières ne figure pas sur la carte, à ajouter	Cohérence avec le PPRMT
VJ 3	p.66 Patrimoine	Patrimoine, compléter les édifices inscrits à Villejuif	Il en manque une partie (ancien hôtel capitainerie des chasses)
VJ 4	p.89 Equipements	Compléter le chiffre manquant « plus de xxx équipements »	Chiffre qui n'a pas été complété
VJ 5	p.112 Équipements administratifs	A compléter	Rubrique non finalisée
VJ 6	p.122 et 127 Réseau des transports	Ajouter le ligne 14	Carte à actualiser avec l'ouverture de la ligne 14 sur le territoire
VJ 7	p.132 134 137 offre actuelle et future	A actualiser : indiquer les dates exactes d'ouverture des nouvelles stations, modifier la carte d'accessibilité des transport	Prise en compte de l'ouverture de la ligne 14 et du calendrier de la ligne 15
VJ 8	p. 150 à 152	Rubriques sur le stationnement et la logistique à compléter	Il est indiqué « à compléter »

1.2 Diagnostic socio-économique

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification
VJ 9	Tout le document	Prévoir une vérification et mise à jour de certains chiffres et paragraphes	

1.3 Diagnostic santé

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification
VJ 10	Tout le document	Prévoir une vérification et mise à jour de certains chiffres et paragraphes	

1.4 État initial de l'environnement

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification
VJ 11	Tout le document	Prévoir une vérification et mise à jour de certains chiffres et paragraphes	

1.5 Atlas communaux

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification
VJ 12	Tout le document	Prévoir une vérification et mise à jour de certains chiffres et paragraphes	
VJ 13	p. 291 Villejuif – protection patrimoniale	Institut Gustave Roussy	Il s'agit d'une coquille, l'institut Gustave Roussy ne fait pas l'objet d'une protection patrimoniale
VJ 14	p. 293 Villejuif - mobilités	Mettre à jour avec l'ouverture de la ligne 14 du métro	
VJ 15	P. 296 et suivantes Démographie, logement	Faire une mise à jour avec des chiffres plus récents (logement, emploi...)	Chiffres majoritairement de 2018 ce qui est trop ancien
VJ 16	p. 298 Trame verte et bleue	Carte à rectifier, selon retours du tableau	Mise en cohérence

1.6 Évaluation environnementale

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification
VJ 17	p.16 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et sa révision en perspective	Le schéma directeur de la région est en cours de révision (SDRIF-E) et devrait être adopté à l'été 2024 et a été adopté le 11 septembre 2024	Mise à jour
VJ 18	p.35 et 36, 38 Analyse des incidences	Vérifier la pertinence de la référence au « cône de vue » à Villejuif, il est renvoyé à l' « analyse du zonage » qui ne figure pas dans le document. Il n'est pas prévu de cône de vue au plan de zonage du PLUi de Villejuif.	Cohérence entre les documents, pas de « cône de vue » au plan de zonage de Villejuif. Il en existe en revanche sur la carte OAP vallée de la Bièvre plusieurs autres cônes de vue (concernant Villejuif et d'autres communes)
VJ 19	p.80 et 83-84 Incidences sur les zones humides	parcelle encore non artificialisée au nord-est de Villejuif Sur la carte, supprimer ce qui ne correspond pas à des zones humides à Villejuif	Parcelle mentionnée dans le texte ne correspond pas à une zone humide / modifier texte et plan avec juste la zone humide réellement existante (voir « plan de zonage »)

VJ 20	P.96 Incidence zone N	Sur le STECAL Na*, Na* : aucun projet clairement défini ne justifie cette surface ou l'ensemble des destinations autorisée au sein d'une zone naturelle La programmation n'est pas totalement définie, mais l'enjeu est de créer une ferme urbaine, avec une triple vocation sociale, agricole et pédagogique	Le texte laisse penser qu'il n'y a pas de eu de réflexion alors que le projet est bien défini dans ses grandes orientations
VJ 21	p.137 Incidence/risques	Rectifier la définition de la zone non aedificandi. Une zone non aedificandi d'une largeur de 100m et définie de part et d'autre de l'autoroute non couvertes, interdisant les nouvelles constructions à destination d'habitation et des établissements recevant du public	Dans le cas général, l'habitation n'est pas interdite. Villejuif a ajouté cette interdiction afin de restreindre davantage les constructions dans ces secteurs à forte nuisance.

1.7 Justifications des choix

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification
VJ 22	Traduction des orientations écrites DOO du SCoT dans le PLUi P 31 Révéler, protéger les éléments constitutifs du patrimoine bâti et non bâti	Un exemple de Villejuif peut être ajouté Différentes OAP sectorielles dynamisent les quartiers gares, notamment : - OAP sectorielle locale Villejuif pointe Gorki	OAP répondant à cet objectif du SCOT avec l'identification d'éléments de patrimoine
VJ 23	Traduction des orientations écrites DOO du SCoT dans le PLUi P.30 35 Créer de nouvelles centralités près des pôles de transports collectifs	Un exemple de Villejuif peut être ajouté Différentes OAP sectorielles dynamisent les quartiers gares, notamment : - OAP sectorielle locale Villejuif Louis Aragon	Projet répondant à cet objectif du SCOT
VJ 24	Traduction des orientations écrites DOO du SCoT dans le PLUi P.30 36 Les opérations d'aménagement relatives aux gares du Grand Paris Express	La rubrique « zonage règlement » pourrait évoquer les zones UP, qui permettent la poursuite et la concrétisation de certaines opérations d'aménagement relatifs aux quartiers de gare (exemple Villejuif zone UP 26 ZAC campus grand parc, proche de la nouvelle station Gustave Roussy)	Projet répondant à cet objectif du SCOT
VJ 25	p.37 P 46 (...) Les espaces de stationnement doivent être mutualisés.	« Dispositions communes : Une disposition spécifique aux communes de Gentilly et Villejuif »:	A Villejuif la disposition sur la mutualisation sera supprimée des dispositions communes et prévue uniquement en zone UP (voir remarque sur les dispositions communes »)

VJ 26	p.39 48 Gérer les interfaces entre les différents tissus urbains pour favoriser une densification et une mixité progressives et adaptées	Un exemple de Villejuif peut être ajouté Différentes OAP sectorielles dynamisent les quartiers gares, notamment : - OAP sectorielle locale Villejuif Racine	OAP répondant à cet objectif du SCOT
VJ 27	p.59 et p 129 (p.84) P 80 Développer des formes urbaines économes en énergie et favoriser dans le cadre des opérations d'aménagement* des systèmes mutualisés de production d'énergie en valorisant les potentiels locaux dans l'habitat collectif et individuel	Modifier le paragraphe suivant : Dispositions communes : Au sein du chapitre « desserte par les réseaux » des dispositions communes écrites, une règle impose aux constructions neuves de plus de 150 m² de surface de plancher, éligibles situées sur une unité foncière desservie par un réseau de chaleur, d'être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau.	Voir remarque dans les « dispositions communes » : le pavillonnaire et petit collectif n'est pas toujours raccordable (cas de la SEMACH)
VJ 28	p/92-93 Production de logements prévue dans le cadre de projets d'aménagement	Pour la ligne ZAC Campus Grand Parc, les chiffres sont éventuellement à mettre à jour si nécessaire, les données récentes étant : Pour la ZAC Campus grand Parc : environ 3 000 logements dont 1 100 logements sociaux Pour la ZAC Aragon : 400 logements en accession et 150 logements sociaux. Pour la ligne renouvellement urbain Lebon Lamartine, les chiffres sont à vérifier, les données récentes étant : 466 logements neufs dont 138 LLS	Mise à jour
VJ 29	p.141 Les OAP sectorielles intercommunales et locales	Nombre d'OAP sectorielles par commune A Villejuif, 5 OAP sectorielles au lieu de 4	Mise en cohérence avec les demandes du présent tableau La ville demande dans son avis la création d'une 5 ^{ème} OAP sectorielle sur le secteur de la Redoute des Hautes Bruyères

VJ 30	p.143 et suivantes Les OAP thématiques p.158 OAP sectorielle	Modifier les cartes des OAP thématiques et sectorielles	Cartes qui seront mises à jour dans le cadre des avis des communes et PPA, à mettre à jour dans ce document à l'issue des modifications
VJ 31	p.185 : Justification du STECAL Na*	Modifier cette page en fonction des présents retours de la ville : Ainsi, à titre exception, un STECAL a été délimité sur ce secteur afin d'y autoriser sous conditions les sous-destination « autres équipements recevant du public » ,« établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » et, sous conditions, la sous-destination et « restauration ». Sont ainsi autorisées les constructions à destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et les autres équipements recevant du public sous réserve qu'elles soient en cohérence avec les activités agricoles, sociales et pédagogiques présents sur le site de la ferme urbaine. » et les constructions à destination de restauration à la condition qu'elles respectent le caractère paysager et agricole de la zone « sous réserve qu'elles soient liées à la valorisation des activités agricoles présentes sur le site.	Mise en cohérence avec les demandes du présent tableau Conditions à encadrer davantage afin de rester dans le projet de ferme urbaine et ses enjeux.
VJ 32	p.191 Zone non aedificandi	Ajouter Villejuif, selon le retour du tableau « dispositions communes » Villejuif : VI1 Dans les zones non aedificandi d'une largeur de 100 mètres depuis l'axe de l'autoroute non couvertes, les établissements recevant un public sensible sont interdits. En outre, les constructions destinées au logement et les constructions dédiées aux activités sont interdites hormis la restitution et les extensions (dans la limite de 20%)	Mise en cohérence avec les demandes du présent tableau Enjeu de restreindre le logement dans les zones proches de l'autoroute, soumises aux nuisances

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Numéro de la remarque	Orientations concernées	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification
VJ 33		Il est regretté le manque de mise en œuvre de certains enjeux identifiés par le PADD	

3.1 OAP Thématiques

Numéro de la remarque	OAP concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification	Pièce jointe
VJ 34	Toutes	Prévoir une OAP spécifique « urbanisme favorable à la santé » ou au minima une cartographie dédiée aux risques et à la santé	Le fait de traiter la santé en thème « chapeau » de chaque OAP thématique fait perdre de la portée à cette thématique	
OAP « nature et bien être »				
VJ 35	OAP « nature et bien être » p.7	La carte « déclinaisons de l'OAP nature et bien-être » figure deux fois, p. 7 et p 14 et ce n'est pas tout à fait la même. Supprimer l'une des deux cartes, avec intégration des remarques. La carte p. 14 est plus aboutie. (Moins de remarques)	Doublon à supprimer	

VJ 36	OAP « nature et bien être » p.7	Cartographie « déclinaisons de l'OAP nature et bien-être » Supprimer le pictogramme « espace de nature à créer ou restaurer » sur le stade Gabriel Thibault	Ce pictogramme correspond à un stade.	
VJ 37	OAP « nature et bien être » p.7	Cartographie « déclinaisons de l'OAP nature et bien-être » Supprimer les pictogrammes « zones humides », et en positionner une dans le parc des Hautes Bruyères (voir la zone à conserver sur le plan de zonage)	Une seule zone humide, dans le parc des Hautes Bruyères, il s'agit d'une erreur matérielle	
VJ 38	OAP « nature et bien être » p.7	Interrogation sur « corridor écologique à créer dans une logique de pas japonais » correspondant à la RD7.	Une représentation graphique "alignement d'arbres à préserver ou amplifier " serait plus judicieuse. Il n'y a en effet pas de square, jardin, cœurs d'ilots sur la RD7	

<p>VJ 39</p>	<p>OAP « nature et bien être » p.7</p>	<p>Cartographie « déclinaisons de l'OAP nature et bien-être »</p> <p>Supprimer l'« espace de nature à créer » au niveau du parc des Hautes Bruyères,</p>	<p>Le parc existe déjà</p>	
<p>VJ 40</p>	<p>OAP « nature et bien être » p.7</p>	<p>Cartographie « déclinaisons de l'OAP nature et bien-être »</p> <p>Revoir le tracé de la coulée verte départementale (voir carte p. 14)</p>	<p>La coulée verte départementale ouest est mal positionnée</p>	
<p>VJ 41</p>	<p>OAP « nature et bien être » p.7</p>	<p>Cartographie « déclinaisons de l'OAP nature et bien-être »</p> <p>Ajouter la ferme urbaine et les jardins familiaux de l'Epi d'Or (2 pictogrammes jaunes)</p>	<p>Il manque ces pictogrammes sur la carte</p>	

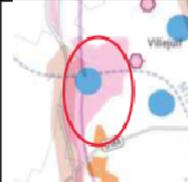
VJ 42	OAP « nature et bien être » p.7	Cartographie « déclinaisons de l'OAP nature et bien-être » Supprimer les 2 pictogrammes « espace de nature à créer »	il s'agit d'un espaces paysagers, pas spécifiquement d'espaces de nature à créer ou restaurer.. Une réflexion NPNRU est en cours. (Lozaits)	
VJ 43	OAP « nature et bien être » p.13	Préciser les secteurs d'application du « 1.4. Préserver les corridors de biodiversité pour diffuser la nature et assurer les continuités Écologiques »	Il est difficile de savoir à quelles parcelles s'appliquent les paragraphes 1.4 et 1.5 vu le degré de précision des cartes qui restent des orientations générales	
VJ 44	OAP « nature et bien être » p.13	Supprimer ou modifier la disposition « Prévoir un espace de minimum 1m entre les constructions pour la circulation de la faune. »	Disposition qui interroge car il s'agit de règles très précises alors que les corridors sont très imprécis. (cf remarque précédente) En outre cet espace de 1m n'est pas forcément possible au vu des indices, ou souhaité (enjeu de sécurité)	
VJ 45	OAP « nature et bien être » p.14	Cartographie « déclinaisons de l'OAP nature et bien-être » Supprimer un pictogramme « zones humides » , et en conserver un dans le parc des Hautes Bruyères (voir la zone à conserver sur le plan de zonage)	Une seule zone humide, dans le parc des Hautes Bruyères, il s'agit d'une erreur matérielle	

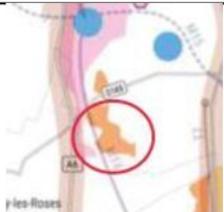
VJ 46	OAP « nature et bien être » p.14	Cartographie « déclinaisons de l'OAP nature et bien-être » Supprimer un pictogramme « ENS », dans le parc des Hautes Bruyères	Il n'est pas utile de positionner deux pictogrammes « espace naturel sensible » sur le parc des Hautes Bruyères, un suffit (doublon)	
VJ 47	OAP « nature et bien être » p.7	Interrogation sur « corridor écologique à créer dans une logique de pas japonais » correspondant à la RD7.	Une représentation graphique "alignement d'arbres à préserver ou amplifier " serait plus judicieuse. Il n'y a en effet pas de square, jardin, cœurs d'ilots sur la RD7	
VJ 48	OAP « nature et bien être » p.17	30 % de pleine terre	Coquille : il manque « terre »	
VJ 49	OAP « nature et bien être » p.17	Dans les secteurs de grands axes, de mixité fonctionnelles ou d'activités économiques ou industrielles : 15% de pleine terre Dans les secteurs de grands axes, de mixité fonctionnelles ou d'activités économiques ou industrielles : 15% 10 % de pleine terre	Il est indiqué un socle de 15% de pleine terre dans les secteurs d'activité économique, alors que le socle prévu est de 10 %, il s'agit d'une coquille	
VJ 50	OAP « nature et bien être » p.19	Remplacer la phrase « Limitier entièrement t les parois vitrées par une phrase du type "limiter les parois entièrement vitrées"	La phrase « Limiter entièrement t les parois vitrées » porte à confusion	
VJ 51	OAP « nature et bien être » p.22	Renforcer et développer davantage ce qui concerne les plans de préventions, à la suite de la phrase « Suivre les recommandations des plans de prévention des risques naturels majeurs liés aux mouvements de terrain en termes de préconisations constructives ancrage homogène des fondations sur le pourtour du bâtiment, chaînages internes horizontaux »	Sujet des risques à consolider dans les OAP	

		Se référer aux cartes et aux annexes, aux dispositions générales.		
VJ 52	OAP « nature et bien être » p.22	Supprimer la fin de la phrase : « Implanter le bâti de manière à favoriser la dispersion du bruit (rupture d'alignements, largeur de bâti inférieure à la voirie »	Il s'agit d'une erreur, terme « largeur du bâti » non cohérent	
VJ 53	OAP « nature et bien être » p.22	Supprimer ou modifier la phrase « privilégier les constructions en « râteau » quand il s'agit de constructions à destination d'habitation »	Recommandation qui pose question, car elle ne correspond pas à la réalité des projets et aux formes urbaines	
VJ 54	OAP « nature et bien être » p.45	Cartographie Villejuif Interrogation sur « corridor écologique à créer dans une logique de pas japonais » correspondant à la RD7.	Une représentation graphique "alignement d'arbres à préserver ou amplifier " serait plus judicieuse. Il n'y a en effet pas de square, jardin, cœurs d'ilots sur la RD7	
VJ 55	OAP « nature et bien être » p.45	Cartographie Villejuif Donner les sources des « ilots de chaleur urbains » en rouge	Cette information manque pour renforcer la fiabilité de la carte	
VJ 56	OAP « nature et bien être » p.45	Cartographie Villejuif Ajouter un pictogramme « jardins partagés, familiaux, agriculture urbaine » vers le pictogramme ENS du sud	Il y a au total 3 espaces : les jardins partagés du parc des Hautes Bruyères (dans le parc) ,et au sud de l'avenue de la République la future ferme urbaine et les jardins familiaux de l'Epi d'Or	
VJ 57	OAP « nature et bien être » p.45	Cartographie Villejuif Supprimer toutes les tâches vert clair	Ces tâches ne correspondent pas à une légende, et n'ont donc pas à figurer sur la carte	Voie annexe

VJ 58	OAP « nature et bien être » p.45	Cartographie Villejuif Ajouter les espaces de talus et lisières boisées (autour des douves) du fort de la Redoute en « espaces urbains relais de la nature en ville à valoriser »	Ces espaces en friche arborées, représentent un espace de nature à préserver dans le cadre de la mutation future du secteur.	 
VJ 59	OAP « nature et bien être » p.45	Cartographie Villejuif Carte Villejuif : remettre les espaces paysagers tels que modifiés suite aux demandes faites sur le plan de zonage pour l'approbation du PLUi (exemple : espaces paysagers des hôpitaux modifiés)	Mise en cohérence	
OAP « Habitat bioclimatique »				
VJ 60	OAP « Habitat bioclimatique » p.35	Carte : La gestion des risques est peu visible	Il serait opportun de prévoir une carte à part sur ce thème	
VJ 61	OAP « Habitat bioclimatique » p.35	Modifier certaines représentations graphiques qui sont trop proches (cœur de ville / quartier de gare)	Carte peu lisible car différents points de légende sont trop proches en termes de représentation	

VJ 62	OAP « Habitat bioclimatique » p.58	<p>« Afin d'animer les façades, lorsqu'une construction adjacente au projet est située en retrait par rapport aux voies, aucun mur aveugle ne devra être visible depuis les espaces publics ou privés pour garantir une esthétique agréable et harmonieuse au public ou aux résidents »</p> <p>Remplacer par : Afin d'animer les façades, les murs aveugles sont à éviter. Si toutefois il y en a, ils doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité en harmonie avec les constructions avoisinantes et contribuer à l'ambiance urbaine globale à l'échelle de la rue ou du projet.</p>	Phrase peu compréhensible et ne semblant pas applicable, à nuancer	
VJ 63	OAP « Habitat bioclimatique » p. 59	Remplacer « Réaliser <i>d'un espace extérieur</i> » par « réaliser un espace extérieur »	Il s'agit d'une coquille	
VJ 64	OAP « Habitat bioclimatique » p.60	Rectifier la phrase « <i>Tous les logements devront être traversants ou bénéficier d'une double exposition (sauf impossibilité motivée, et dans la limite de 20% 15% du nombre total des logements de l'opération), privilégiant l'exposition permettant d'assurer un confort d'été et d'hiver optimum et adapté au changement climatique</i> »	Mise en cohérence avec la p. 21 des dispositions communes où la limite est fixée à 15%	
VJ 65	OAP « Habitat bioclimatique » p.62	Compléter la phrase « <i>Les logements de deux pièces et plus devront comporter un espace extérieur individuel (jardin privatif, balcon, loggia, terrasse) dont une profondeur minimum assure la fonctionnalité.</i> » pour que cela s'applique dès les T1 Ajouter : « En ce qui concerne les logements de 1 pièce, cela est fortement recommandé »	Il est souhaité recommander un espace extérieur pour tout logement, comme cela est le cas dans la charte de la construction de Villejuif, afin d'améliorer le logement pour tous	

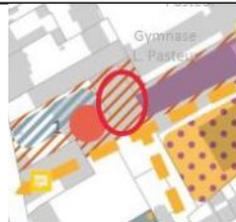
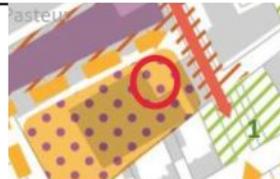
VJ 66	OAP « Habitat bioclimatique » p.63	La phrase « Prévoir une hauteur habitable minimale de 2,50m 2,70 m par étages. »	Mise en cohérence avec la p.22 des dispositions communes où la hauteur à privilégier est 2,70 m	
OAP « mobilité et espaces publics »				
VJ 67	OAP « mobilité et espaces publics » p.74	Carte : vérifier l'ensemble des taches jaunes « Apaiser la circulation routière autour des établissements scolaires », il semble manquer au moins un groupe scolaire (Joliot Curie, au nord ouest) »	Il s'agit d'oublis, mise en cohérence	
VJ 68	OAP « mobilité et espaces publics » p.81	Il manque un mot dans la phrase : « Lors de la création parcs et d'espaces verts, prévoir des corridors verts et des liens écologiques avec les réservoirs de biodiversité présents sur le territoire tout en préservant les éléments végétaux existants.	Il s'agit d'une coquille	
OAP « économie productive »				
VJ 69	OAP « économie productive »	L'enjeu de favoriser une programmation économique productive et durable qui encourage l'économie sociale et solidaire, le développement des filières de réemploi (jouets, textiles, matériaux BTP) et l'émergence de lieux dédiés (ressourcerie) ne ressort pas de l'OAP	Cohérence avec le PADD, les justificatifs et l'évaluation environnementale	
VJ 70	OAP « économie productive » p.90	Carte « activités économiques et productives » Tâche rose trop grande au sud, recentrer autour de la gare Institut Gustave Roussy	La tâche s'étend sur le parc des hautes Bruyères	

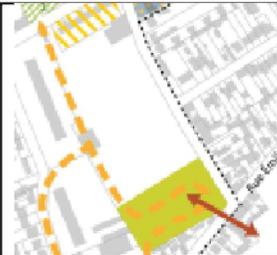
VJ 71	OAP « économie productive » p.90	Carte « activités économiques et productives » La délimitation de la ZAE de l'Epi d'Or est à revoir.	La tâche remonte trop haut (sur la future ferme urbaine)	
VJ 72	OAP « économie productive » p.90	Carte « activités économiques et productives » Il manque les activités tertiaires	Il est dommage de ne pas cartographier les activités tertiaires	
VJ 73	OAP « économie productive » p.90	Légende « Maintenir et conforter les grands services urbains » Préciser quels types de services urbains (hôpitaux..)	Enjeu de meilleure lecture de la carte	
VJ 74	OAP « économie productive » p. 92	Carte « Logistique territoriale » Enlever l'aplat violet pour la ZAE Epi d'or	La ZAE Epi d'Or n'est pas une zone à vocation logistique (mais productive) : à enlever	
VJ 75	OAP « économie productive » p. 99	Carte « Commerces » Enlever la tâche jaune au nord de Villejuif (proche Kremlin Bicêtre)	Cette tâche semble correspondre à l'espace événementiel des "Esselières" et ses alentours, il ne s'agit pas d'un pôle commercial, un seul commerce y existe à Villejuif (G20) - aplat à supprimer	

VJ 76	OAP « économie productive » p. 99	Carte « Commerces » Enlever cet aplat, sur la D 148	Cette tâche ne correspond pas à un quartier mixte/ pôle commercial	
VJ 77	OAP « économie productive » p. 99	Carte et légende « Commerces » Problème entre la carte et la légende	Il n'y a pas forcément de commerces dans les secteurs NPNRU. Par exemple, à Lebon Lamartine ou Lozaitz sud, on ne trouve pas de commerces (mais de l'ESS et des activités): le titre "Utiliser les grands projets d'aménagement pour favoriser ou consolider des pôles commerciaux de proximité" ne correspond donc pas à tous les projets cartographiés. Il conviendrait de modifier le titre ou la carte.	
VJ 78	OAP « économie productive »	A la suite de la phrase « Participer à la lutte contre les îlots de chaleur urbains en utilisant le rôle écosystémique et productif des toitures par l'installation de végétalisation, de récupération des eaux ou encore de panneaux solaires, etc. » repréciser ce qui est indiqué dans l'OAP nature, p.25 et ajouter « dans les zones d'activité avec un indice de vulnérabilité important à l'ICU il conviendra toutefois de privilégier la végétalisation en toiture aux dispositions de production d'énergie renouvelable »	Il s'agit de bien faire le lien entre les différentes OAP.	

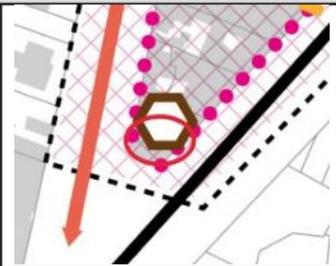
3.2 OAP Sectorielles

Numéro de la remarque	OAP concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification	Pièce jointe
OAP « Vallée de la Bièvre »				
VJ 79	OAP « Vallée de la Bièvre » p.13	Cartographie : Ajouter un franchissement avenue Allende	Enjeu de relier le quartier Dumas et la gare Gustave Roussy. Ce franchissement figure par ailleurs dans la carte de l'OAP mobilité	
VJ 80	OAP « Vallée de la Bièvre » p.13	Cartographie : Enlever la flèche au sud de Villejuif	Cette flèche ne correspond pas à un franchissement, il s'agit d'une erreur	
VJ 81	OAP « Vallée de la Bièvre » p.13	Cartographie : Prolonger le franchissement de l'autre côté de la N7	Mise en cohérence : Le franchissement est un enjeu de l'OAP Racine	

VJ 82	OAP « Vallée de la Bièvre » p.13	Cartographie : Il manque le PPRMT dans la carte et la légende (risques et nuisances) / carte sur les risques à ajouter		
VJ 83	OAP « Vallée de la Bièvre » p.13	Cartographie : Ajouter pictogramme « patrimoine » sur le fort de la Redoute	Enjeu patrimonial sur ce site	
OAP « Pasteur »				
VJ 84	OAP « Pasteur » p.353	Cartographie : Il manque la légende de l'aplat violet « Maintenir l'activité économique »	Erreur matérielle	
VJ 85	OAP « Pasteur » p.353	Cartographie : Entre le point rouge et le violet, enlever les hachures (laisser en grisé bâti existant)	Erreur matérielle	
VJ 86	OAP « Pasteur » p.353	Cartographie : Localiser la cristallerie (avec un numéro) et reprendre dans la légende « Secteur mixte de logements / activités »	Enjeu de faciliter la lecture de la carte	
VJ 87	OAP « Pasteur » p.353	Cartographie : Ajouter rue Barbusse sur la carte	Enjeu de faciliter la lecture de la carte	

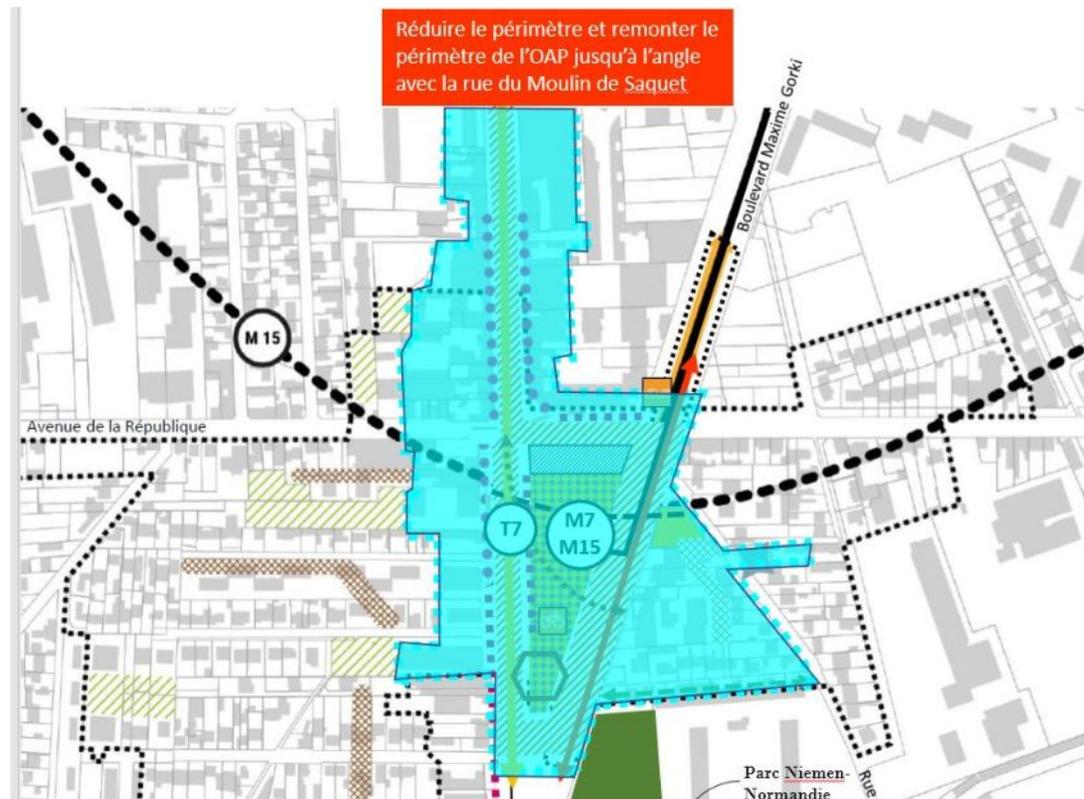
VJ 88	OAP « Pasteur » p.353	Cartographie : Ajouter "Stade Gabriel Thibault" sur la carte	Enjeu de faciliter la lecture de la carte	
OAP « Louis Aragon »				
VJ 89	OAP « Louis Aragon » p.355 356	Remettre la ponctuation partout, Tiret à Villejuif - Louis Aragon, mettre en forme	Coquilles	
VJ 90	OAP « Louis Aragon » p. 355	Permettre l'implantation de nouveaux programmations programmes mixtes logements	Coquille	
VJ 91	OAP « Louis Aragon » p.355	(aménités et l' imbrication avec le nouveau projet)	Coquille	
VJ 92	OAP « Louis Aragon » p.356	Par un apaisement de la rue Jaurès jusqu'à l' intersection avec la rue du Moulin de Saquet	Coquille	
VJ 93	OAP « Louis Aragon »	Cartographie : Faire pivoter le schéma (nord en haut)	Enjeu de faciliter la lecture de la carte	
VJ 94	OAP « Louis Aragon » p.357	Cartographie : Réduire le périmètre de l'OAP et supprimer les éléments au-delà de ce périmètre	Les enjeux sont concentrés sur partie centrale « triangle » Aragon et alentours proches : ainsi l'OAP sera plus cohérente avec un périmètre plus restreint.	Voir ci-dessous

VJ 95	OAP « Louis Aragon » p.357	Cartographie : Hachurés marrons à ajouter (voir schéma ci-contre)	Enjeu de « Travailler la transition avec le tissu urbain existant » présent sur cette parcelle	
VJ 96	OAP « Louis Aragon » p. 357	Cartographie : Hachurés marrons à supprimer (3 aplats concernés)	Hors du nouveau périmètre	
VJ 97	OAP « Louis Aragon » p.357	Cartographie : Les petits points jaunes du « secteur mixte » ne ressortent pas du tout, à grossir	Enjeu de faciliter la lecture de la carte	
VJ 98	OAP « Louis Aragon » p.357	Cartographie : Parcelle V 55 à mettre en en jaune	Il s'agit d'emprise déportée de la Société du grand Paris, mutation prévue dans le contexte du projet Louis Aragon	
VJ 99	OAP « Louis Aragon » p.357	Cartographie : Parcelle AY 282 à mettre en jaune Et Ajouter nouveau pictogramme « hauteur limitée à 21m »	Il s'agit d'emprise déportée de la Société du grand Paris, mutation prévue dans le contexte du projet Louis Aragon	

VJ 100	OAP « Louis Aragon » p.357	Légende » Programmation du triangle VLA: logement et RDC actif »	Précision sur le type de programme à apporter	
VJ 101	OAP « Louis Aragon » p.357	Légende : ajouter un pictogramme Hauteur spécifique limitée à 21 m	Cette parcelle sera ajoutée en zone UP, mais il est opportun de garder une hauteur à 21m, et de conserver la règle de hauteur prévue avenue de la République	
OAP « secteur Pointe Gorki »				
VJ 102	OAP « secteur Pointe Gorki » p. 360	Cartographie Sur la pointe, ajouter une étoile qui serait légendée ainsi « élément de patrimoine à prendre en compte »	Enjeu apparu dans les études sur le patrimoine avec le CAUE, signal urbain à prendre en compte / enjeu d'avoir une trace de l'histoire du lieu	
VJ 103	OAP « secteur Pointe Gorki » p. 361	Légende Ajouter : Élément de patrimoine à prendre en compte : Prise en compte de l'histoire du lieu et du totem urbain que représente le mat (repère automobile des années 1930) et la forme de proue du bâtiment (147 avenue de Paris)	Enjeu apparu dans des études sur le patrimoine avec le CAUE, signal urbain à prendre en compte / enjeu d'avoir une trace de l'histoire du lieu	
VJ 104	OAP « secteur Pointe Gorki » p.362	remettre la ponctuation		

Autre				
VJ 105	Demande	Il est souhaité la création d'une nouvelle OAP sectorielle « la Redoute des Hautes Bruyères »	Mutation de ce site marqueur du paysage situé dans la ZAC Campus Grand Parc à encadrer, afin d'accompagner le futur projet en prenant en compte le volet patrimonial, environnemental, le volet urbain (droits à construire)	Voir annexe

Nouveau périmètre de l'OAP Aragon (en bleu)



4.1 Dispositions communes écrites et graphiques

Numéro de la remarque	Disposition /article concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge barré	Justification de la modification	Pièce jointe
I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES				
VJ 106	p.10 a. Portée du règlement à l'égard des législations relatives à l'occupation des sols	Rédaction à simplifier	Rédaction complexe qui pourrait gagner en clarté (rédaction PLU de Villejuif dans les « dispositions communes – article 10) plus claire	
VJ 107	P 10 Reconstruction après destruction ou démolition	Par dérogation à l'article L 111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit est autorisée uniquement s'il s'agit d'une destruction par un sinistre depuis moins de 10 ans, et sauf si le plan de prévention des risques d'inondation et naturels (PPRMT) en dispose autrement, et dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié.	Précision à apporter	
VJ 108	p.12 Risques liés aux mouvements de terrain	En cas de règles divergentes entre les Plan de Prévention du Risque d'Inondation de mouvement de terrain et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le règle la plus contraignante doit être appliquée.	Il s'agit d'une coquille, ce paragraphe concerne les risques liés aux mouvements de terrain	
VJ 109	P.12 Risques liés aux mouvements de terrain	Rubrique à mettre à jour en fonction de l'approbation du PPRMT	Procédure d'élaboration du PPRMET en parallèle du PLUi, à prendre en compte selon l'avancement.	
VJ 110	P. 13 Nuisances liées aux bruits	Le territoire comporte sur toutes les communes des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et ferroviaires dont le classement et les modalités d'isolement acoustique des constructions sont déterminés par les arrêtés préfectoraux du 3 janvier 2002 du 12 septembre 2024 dans le département du Val-de-Marne	Nouvel arrêté (n° 2024/03116) à prendre en compte à la place de l'ancien en ce qui concerne le Val de Marne.	

II. DISPOSITIONS COMMUNES ÉCRITES EN ZONES URBAINES				
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE				
VJ 111	p.15 Occupations et utilisations des sols autorisées sous conditions	Dans les autres zones urbaines : Seuls les établissements à usage d'activités comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), soumises à enregistrement ou à déclaration sont autorisés à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des aux habitants ou des autres usagers de la zone et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants	Le terme « strictement nécessaire » s'applique à toute activité (comportant ou non des ICPE) et est trop restrictif, à reformuler	
VJ 112	p.15 : Occupations et autorisations des sols autorisée sous conditions	Encadrer davantage les possibilités d'affouillements et exhaussements	Enjeu d'éviter des remodelages sur les terrains en pente	
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE				
VJ 113	P 20 Isolation thermique par l'extérieur	Reformuler Une modulation de 30 cm maximum des marges de retrait fixées par les règles d'implantation par rapport aux voies, limites séparatives et entre les constructions sur un même terrain du présent règlement peut être autorisée pour les constructions existantes si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur. Le bâtiment peut être "épaissi" de 30 cm, dans la bande de recul ou au delà de la bande de constructibilité si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur.	Formulation plus claire à trouver, pour éviter les ambiguïtés à l'instruction	

VJ 114	P 20 Isolation thermique par l'extérieur	En cas d'isolation par l'extérieur, la hauteur maximale fixée dans l'indice de la zone peut être majorée verticalement jusqu'à 30 cm sur les constructions existantes, dès lors que la mise en œuvre de cette isolation permet de respecter les normes fixées par la RE 2020. Environnementales en vigueur	En cas d'évolution de la réglementation, il est plus prudent d'indiquer « réglementation en vigueur »	
VJ 115	p.21 Transitions entre les zones denses (toutes zones hors UH et N) et les zones pavillonnaires ou naturelles	Règle à revoir, car elle ne convient pas. Par exemple, ajouter « + 6m » pour ne pas pénaliser les terrains en bordure de voies étroites en limite de zone pavillonnaire ou naturelle Lorsqu'une voie correspond à la limite avec la zone UH (pavillonnaire), la hauteur maximum des constructions ne pourra excéder la distance la plus courte comptée horizontalement entre la façade du bâtiment projeté et l'alignement opposé à laquelle s'ajoute 6m, dans le respect des indices et hauteurs spécifiques graphiques.	En cas de voies étroites, ce dispositif pourrait autoriser des règles inférieures à celles du pavillonnaire. La hauteur minimale devrait au moins être celle du pavillonnaire	
VJ 116	P 22 Matériaux / Confort d'été	Une hauteur sous-plafond minimale des locaux de 2,70 mètres doit être privilégiée. est exigée	Il convient d'être plus ferme dans la formulation, importance pour le confort des logements	
VJ 117	P. 23 Aspect extérieur / Dispositions générales	Les entrées des véhicules dans les constructions doivent être conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Les rampes des parkings doivent être intégrées dans l'emprise de la parcelle du bâti , elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et avec les espaces extérieurs et ne pas porter atteinte à la sécurité des piétons et des automobilistes.	Il s'agit d'une coquille	

VJ 118	p.24 Typologies de toitures autorisées	Prévoir des schémas (« Voir schéma ci-après »)	Il manque les schémas	
VJ 119	P. 26 1.5.1. Les clôtures sur voie	Remplacer la répartition par une hauteur maximale de la partie pleine (maximum 1m) D'un muret pleind'1/3 de la hauteur de la clôture de 1m maximum surmonté d'un barreaudage fin ajouré représentant 2/3 de la hauteur totale de la clôture.	La règle des 1/3 - 2/3 ne correspond pas à la réalité et fige les choses (souvent la partie pleine est comprise entre 1/3 et 1/2).	
VJ 120	P. 26 1.5.1. Les clôtures sur voie	Préciser que les portails doivent également comporter une partie pleine et une partie ajourée. Les portails et les portillons devront s'intégrer par leurs hauteurs, couleurs et matériaux avec l'ensemble de la clôture et être en harmonie avec la construction. Ils seront de formes simples, sans excès de surcharge décorative. Ils comporteront une partie pleine de 1m maximum et une partie ajourée.	Les portails représentent parfois la majeure partie de la limite de voie et participent fortement au paysage de la rue, les portails pleins ne favorisent pas les vues vers les jardins.	
VJ 121	P. 26 Les clôtures sur voie	La pertinence de la règle suivante interroge : « Dans la limite d'un tiers du linéaire de la clôture, la hauteur de la partie pleine (y compris les portails) pourra être portée jusqu'à 2 m maximum »	Dans le cas de terrains larges, cela peut représenter un linéaire important et participer fortement au paysage de la rue. Dans la mesure où les festonnages sont autorisés, cette règle interroge.	

VJ 122	P. 26 1.5.2. Les clôtures en limites séparatives	<p>Modifier la règle sur les clôtures séparatives.</p> <p>A minima ajouter : En limite séparative, les clôtures végétales doivent être privilégiées.</p> <p>Si elles sont Les clôtures ajourées, elles doivent être doublées d'une végétalisation (haies vives, végétations grimpantes sur grillage) et constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> -D'un barreaudage, d'un treillis soudé, de panneaux en bois ou matière assimilée -D'une partie maçonnée et une partie en claire-voie. Dans ce cas, le soubassement plein maçonné de 1 m maximum d'1/3 de hauteur sera surmonté, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie de 2/3 de hauteur ; -Ou uniquement constituée d'une haie vive <p>Afin de permettre le maximum de perméabilité, lorsque des haies sont combinées à une clôture, palissade ou mur, ceux-ci doivent être conçus de manière à permettre les déplacements de la faune.</p> <p>Les clôtures pleines sont à éviter. Cependant, en cas d'installation de telles clôtures, elles doivent disposer d'ouvertures non grillagées de 15 x 15 cm réalisées au niveau du sol tous les 5m, de manière à permettre les déplacements de la faune.</p>	Remarque générale sur cette règle : cette règle risque d'encourager les clôtures "pleines (possibles sans condition) alors qu'il conviendrait au contraire d'encourager les clôtures végétales et/ ou ajourées, qui s'accompagnent de contraintes.	
--------	---	--	--	--

VJ 123	p. 27 : Dispositions propres aux extensions, surélévations, réhabilitation et/ou ravalement des constructions existantes :	Phrase à nuancer Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre s'harmoniser avec les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs de baies existantes et reprendre les modénatures. Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver en harmonie avec l'ordonnancement général des façades.	Disposition qui risque de figer les choses et empêchera des améliorations (projets de baie vitrée, agrandissement de fenêtres...) – à reformuler	
VJ 124	P. 28 Toitures	Supprimer les phrases de ce paragraphe : La réfection d'une toiture doit respecter le style de la construction existante. Lors d'une extension et/ou d'une surélévation, la conception et la réalisation des nouvelles toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction. Les types de toiture des constructions existantes seront préservés, sauf s'ils ne sont pas compatibles avec le bâti ou l'inclinaison de la pente. Les toitures des extensions et/ou surélévation de bâtiments peuvent être réalisées dans le matériau de couverture utilisé sur la construction d'origine (hors matériaux spécifiés par le présent règlement).	La première phrase est suffisante pour encadrer les travaux sur les toitures sans trop figer.	
VJ 125	P.28 2.7. Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié	Préférer un terme plus générique ne renvoyant pas au cas par cas Respecter la volumétrie des constructions existantes. En particulier, les surélévations sont interdites, sauf exception mentionnée dans l'annexe du présent plan local d'urbanisme relative au patrimoine bâti remarquable ; sauf si cela se fait dans le respect des caractéristiques du bâtiment identifié et ne remet pas en cause ses qualités architecturales et patrimoniales, ou la cohérence d'ensemble en cas d'identification de plusieurs bâtiments	L'annexe sur le bâti patrimonial est actuellement un recueil des anciennes annexes des PLU, l'analyse au cas par cas n'a donc pas été faite.	

VJ 126	P.29 : Traitement des espaces non bâtis	Modifier le paragraphe : En cas d'implantation des constructions en retrait de l'alignement, au moins 50 % de la superficie de l'espace situé entre la construction et l'alignement doit être végétalisé, sauf pour les constructions comportant un rez-de-chaussée à destination autre que logement habitation .	Enjeu de ne pas dispenser de cette règle les constructions à destination d'hébergement.	
VJ 127	P.29 : plantations existantes	Préciser le paragraphe : Les arbres d'alignement, publics ou privés, doivent être maintenus ou remplacés, uniquement sur accord du gestionnaire de la voie , par des plantations équivalentes en taille et en essences, plantées en cohérence paysagère de l'alignement préexistant, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement.	Préciser qu'il faut obtenir l'accord du gestionnaire de voirie pour supprimer les arbres d'alignement	
VJ 128	p. 30 : Densité et diversité de plantations/végétalisation	Tableau à nuancer : pour les petits terrains, la distance entre l'axe du tronc et les façades ne pourra pas forcément être respecté	Enjeu de ne pas empêcher les plantations d'arbres à cause d'une distance imposée trop longue	
VJ 129	P. 31 Aires de stationnement	Préciser si les aires de stationnement extérieures comprenant ou non les voies d'accès au stationnement et de circulation	Précision à apporter pour éviter les ambiguïtés pour les projets et l'instruction	
3. STATIONNEMENT				
VJ 130	p.32 Suppression d'emplacements existants	Il n'est pas précisé si la possibilité d'obtenir une concession à long terme s'applique dans ce cas (cf paragraphe p. suivante)	Précision à apporter	
VJ 131	P.33 Mutualisation des places de stationnement	Supprimer Villejuif Mutualisation des places de stationnement (disposition applicable pour les communes de Gentilly et Villejuif)	Disposition à prévoir uniquement en zone UP, donc inutile dans les dispositions communes.	
VJ 132	P 34-35	Diminuer les exigences pour les hôtels, au moins pour les communes bien desservies Hôtels	La règle est supérieure à la règle actuelle pour Villejuif, alors que la	

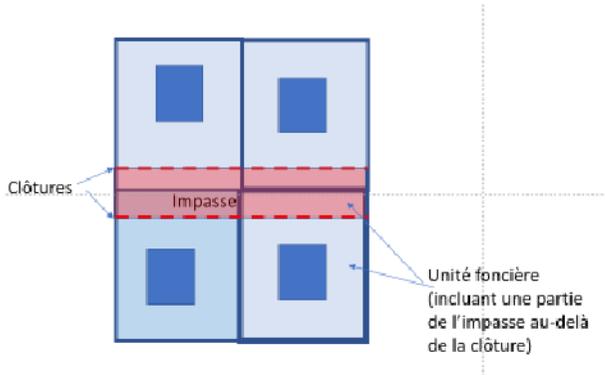
	Tableau Dispositions transversales pour les véhicules motorisés	Autres hébergements touristiques • 1 place pour 5 chambres 8 chambres (ou 10 chambres)	ville a vu son accessibilité en transports augmentée.									
VJ 133	P 34-35 Tableau Dispositions transversales pour les véhicules motorisés	Bureaux : La norme plafond (obligatoire) a remplacée par un minimum. Reprendre les règles qui étaient prévues : <table border="1"> <tr> <td>Est exigé au minimum :</td> <td>Est exigé au minimum :</td> </tr> <tr> <td>• Pas de règle minimum</td> <td>• 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher</td> </tr> <tr> <td>Il ne peut être réalisé plus de :</td> <td>Il ne peut être réalisé plus de :</td> </tr> <tr> <td>• Se référer à la règle indiquée sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité »</td> <td>• Se référer à la règle indiquée sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité »</td> </tr> </table>	Est exigé au minimum :	Est exigé au minimum :	• Pas de règle minimum	• 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher	Il ne peut être réalisé plus de :	Il ne peut être réalisé plus de :	• Se référer à la règle indiquée sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité »	• Se référer à la règle indiquée sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité »	Règle qui ne correspond pas aux exigences du PDUIF , les versions de travail étaient en revanche exactes / à reprendre	
Est exigé au minimum :	Est exigé au minimum :											
• Pas de règle minimum	• 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher											
Il ne peut être réalisé plus de :	Il ne peut être réalisé plus de :											
• Se référer à la règle indiquée sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité »	• Se référer à la règle indiquée sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité »											

4. EQUIPEMENT ET RESEAUX				
VJ 134	P.39 Accès	Vérifier avec le paragraphe sur les clôtures qu'il n'y a pas de doublons ou incohérences.	Enjeu de cohérence d'ensemble du document et d'absence d'ambiguïté pour l'instruction	
VJ 135	P.39 Accès	La phrase suivante pose question, à nuancer : « Uniquement pour la zone UH, pour toute division parcellaire postérieure à la date d'approbation du présent règlement aboutissant à la création de 2 nouvelles unités foncières et plus, les accès devront être mutualisés si leur multiplication dégrade l'espace public (stationnement, éclairage public, circulation piétonne, arbres d'alignement, espaces verts, mobilier urbain...) »	Cas trop général, à ne pas faire appliquer systématiquement.	
VJ 136	P.39 Accès	Indiquer dans la phrase suivante si l'unité foncière d'origine est comptabilisée ou non : « Uniquement pour la zone UH, pour toute division parcellaire postérieure à la date d'approbation du présent règlement aboutissant à la création de 2 nouvelles unités foncières et plus, les accès devront être mutualisés »	Enjeu de clarification et d'absence d'ambiguïté pour l'instruction	
VJ 137	P. 40 et suivantes 3. L'assainissement des eaux pluviales	Voir délibération pour les remarques générales sur le zonage pluvial		
VJ 138	P. 46-47 4. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)	4.2 Si l'unité foncière est desservie par un réseau de chaleur classé au titre de l'article L.712-1 du Code de l'Énergie, les constructions neuves éligibles de plus de 150 m² de surface de plancher doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau. Le gestionnaire devra être consulté.	Dans le cas de la SEMHACH (réseau géothermique L'Hay-les-Roses, Chevilly-Larue et Villejuif) , les maisons individuels et les petits collectifs ne sont pas raccordables.	

III. DISPOSITIONS COMMUNES GRAPHIQUES EN ZONE URBAINE				
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE				
VJ 139	P.51 : zone non aedificandi	<p>Villejuif :</p> <p>VI1</p> <p>Dans les zones non aedificandi d'une largeur de 100 mètres depuis l'axe de l'autoroute non couvertes, les établissements recevant un public sensible sont interdits. En outre, les constructions destinées au logement et les constructions dédiées aux activités sont interdites hormis la restitution et les extensions (dans la limite de 20%)</p>	La ville souhaite compléter la disposition générale avec davantage de restrictions, comme dans son PLU actuel, pour répondre à des enjeux de santé publique. Avec une restriction du logement dans les zones proches de l'autoroute, soumises aux nuisances	
VJ 140	P. 53 : Zone de mixité fonctionnelles	<p>Il manque le secteur V2</p> <p>Villejuif</p> <p>Vi1 : Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, l'hébergement est interdit.</p> <p>Vi2 : Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, l'hébergement est autorisé dans la limite de 30% de la surface de plancher totale</p>	Il était prévu d'avoir deux types de secteurs de mixité fonctionnelle, il s'agit d'un oubli.	
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE				
VJ 141	P 65 : Hauteur spécifique identifié sur le document graphique	<p>Dispositions à compléter :</p> <p>Vi1 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder une hauteur maximale de 15 mètres. Le dernier étage devra être sous la forme d'un attique présentant un retrait par rapport à la façade sur rue de 2 mètres par rapport à la façade du côté de l'alignement et de 1,5 m par rapport à la façade opposée à l'alignement du bâtiment sur rue, le dernier niveau pouvant présenter une toiture terrasse ou une toiture à pentes."</p>	<p>Il s'agit d'un oubli : reconduction des deux derniers étages en attique pour les cas 18 et 21 m, comme dans le PLU, et mise en cohérence avec le lexique (attique des deux côtés du bâtiment sur rue)</p> <p>En outre, il est souhaité ouvrir la possibilités des toitures à pentes pour plus de diversité architecturale.</p>	

		<p>Vi2 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder une hauteur maximale de 18 mètres. Le dernier étage devra Les deux derniers étages devront être sous la forme d'un attique présentant un retrait de 2 mètres par rapport à la façade du côté de l'alignement et de 1,5 m par rapport à la façade opposée à l'alignement du bâtiment sur rue, le dernier niveau pouvant présenter une toiture terrasse ou une toiture à pentes."</p> <p>Vi3 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder une hauteur maximale de 21 mètres. Le dernier étage devra Les deux derniers étages devront être sous la forme d'un attique présentant un retrait de 2 mètres par rapport à la façade du côté de l'alignement et de 1,5 m par rapport à la façade opposée à l'alignement du bâtiment sur rue, le dernier niveau pouvant présenter une toiture terrasse ou une toiture à pentes.</p>		
VJ 142	P 67 b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Attention aux doublons avec la partie sur l'aspect extérieur, regrouper tous les éléments au même endroit (voir remarque sur les surélévations)		

4.2 Lexique

Numéro de la remarque	Définition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification
VJ 143	Emprise au sol p.22	Premier schéma sur l'emprise au sol à mettre en cohérence : balcon à dessiner plus large sur le dessin, et préciser la largeur (> 1,80 m)	L'enjeu est de bien comprendre que ce sont les balcons de plus de 1,80 m qui comptent dans l'emprise au sol
VJ 144	Emprise au sol p.22	<p>A la suite de la phrase « Lorsque l'unité foncière est partiellement atteinte par un emplacement réservé, la surface de l'unité foncière de référence pour le calcul du coefficient d'emprise au sol est celle déduction faite de la superficie de l'emplacement réservé. », , prévoir aussi le cas des impasses privées apparentant aux riverains, qui sont propriétaires de la moitié de l'impasse, soit au delà des clôtures (surface de l'impasse à déduire ?). A préciser également pour les espaces verts, etc.</p> 	La cas de ce type d'impasses n'est pas prévu et cela pose des difficultés pour l'instruction de projets

VJ 145	Extension p.23	Enlever la dernière phrase (« Ne peut être considérée comme une extension, une construction dont les dimensions sont supérieures à la partie existante conservée »), qui	Cette phrase est contradictoire avec la définition qui limite l'extension à 50% de la construction existante.
VJ 146	Hauteur p.24-25	Lorsqu'il est fait référence au « terrain avant travaux » dans le paragraphe sur la hauteur, renvoyer à la définition "terrain avant travaux" p.35 qui illustre ces propos	Doublon
VJ 147	Ouvertures / éléments constituant des vus/ ne constituant pas de vue p.29	Sur les ouvertures constituant des vues, ajouter « et les toits terrasse » après « <i>les terrasses situées à plus de 0,60 mètres verticalement du terrain.</i> »	

4.3 Destinations / Sous-destinations

Numéro de la remarque	Zones concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification
V 148	UI P. 20 et suivantes	Zones UI, et notamment UIL : Autoriser (éventuellement sous conditions) l'exploitation agricole	Enjeu autoriser l'exploitation agricole dans les zones d'activités, notamment en UIL, car il peut y avoir des projets hybrides (exemple : data center et ferme urbaine/ serre)
VJ 149	UIp P.22	Lieux de culte : à interdire totalement Autorisés sous condition : seule l'extension ou la réhabilitation des lieux de culte existants	Enjeu de ne pas permettre le développement des lieux de cultes, y compris les existants, dans les zones d'économie productive, afin de sanctuariser la vocation productive.
VJ 150	Uli P. 26	Rectifier la phrase : « sont autorisés les constructions à destination de restauration bureaux dans la limite d'une surface de plancher de 300 m ² . »	Il s'agit d'une coquille
VJ 151	Na* p.44	Pour la restauration, modifier la rédaction de l'autorisation sous conditions ainsi : Uniquement dans le STECAL Na*, sont autorisées les constructions à destination de restauration sous réserve qu'elles soient liées à la valorisation des en cohérence avec activités agricoles présentes sur le site à la condition qu'elles respectent le caractère paysager et agricole de la zone »	Formulation plus claire et en adéquation avec le projet de ferme urbaine de Villejuif

VJ 152	Na* p.44	<p>Pour les établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale » et « autres équipements recevant du public » , passer de « autorisé » à « autorisé sous condition »</p> <p>Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale et autres équipements recevant du public :</p> <p>Autorisées</p> <p>Autorisées sous condition :</p> <p>Uniquement dans le STECAL Na* les constructions à destination d’établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale et les autres équipements recevant du public sous réserve qu’elles soient en cohérence avec les activités agricoles, sociales et pédagogiques présents sur le site de la ferme urbaine. »</p>	Formulation permettant de n’ouvrir cette possibilité qu’aux établissements en lien avec le triptyque de la ferme urbaine (agricole, social, pédagogique)
--------	-------------	--	--

4.4 Fiches des indices

Numéro de la remarque	Zone/Règle/Indexe concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification
VJ 153	UC IMPLANTATION PAR RAPPORT À L’ALIGNEMENT p.26	<p>Précision à ajouter :</p> <p>Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l’alignement, les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérale.</p>	Il s’agit d’une coquille. La règle prévue en UA est celle qui est souhaitée, à remettre donc en UC

VJ 154	UC IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES p.27	<p>Remplacer :</p> <p>Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum des limites séparatives.</p> <p>Toutefois, pour toute construction dont la hauteur de façade n'excède pas 3,50 mètres, une implantation sur les limites séparatives est autorisée.</p> <p>Par</p> <p>Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum des limites séparatives.</p> <p>Pour toute construction dont la hauteur de façade n'excède pas 3,50 mètres, une implantation sur une des limites séparatives latérales est autorisée</p>	Il s'agit d'une coquille. La règle prévue en UA est celle qui est souhaitée, à remettre donc en UC
VJ 155	UC IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES p.27	<p>Enlever</p> <p>En cas de retrait les constructions principales doivent être implantées à :</p> <ul style="list-style-type: none"> -8 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture, -4 mètres minimum pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout n'excède pas 10 mètres en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas de vues en façade ou en toiture. -6 mètres minimum pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout excède 10 mètres en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas de vues en façade ou en toiture 	Il s'agit d'une coquille : disposition qui ne concerne pas Villejuif.

VJ 156	UC HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS p.54	<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut. Le dernier étage doit être sous la forme d'un attique présentant un retrait par rapport à la façade sur rue de 2 mètres par rapport à la façade du côté de l'alignement et de 1,5 m par rapport à la façade opposée à l'alignement du bâtiment sur rue, le dernier niveau pouvant présenter une toiture terrasse ou une toiture à pentes.</p> <p>De plus, ajouter de se référer au plan de zonage pour les hauteurs graphiques.</p> <p>« Certains secteurs sont concernés par des hauteurs spécifiques, voir plan de zonage et dispositions communes. »</p>	La ville souhaite permettre une plus grande diversité architecturale et autoriser les toitures à pentes et se mettre en conformité avec la définition d'attique du lexique
VJ 157	UC HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS p.54	<p>Compléter comme suit :</p> <p>La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de "commerces et activités de services" et de "bureaux" est fixée à 4 mètres pour les parcelles concernées par un linéaire « commercial et artisanal », « de mixité d'activité » ou « actif » . Pour toute construction dont le rez-de-chaussée comporte au moins 50 % de surface de plancher à destination de "commerces et activités de services" et de "bureaux", la hauteur maximale des constructions fixée au paragraphe précédent est augmentée d'un mètre est portée à 13m pour les parcelles concernées par un linéaire « commercial et artisanal », « de mixité d'activité » ou « actif ».</p>	Il s'agit d'une précision

VJ 158	UA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS p.91	<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut. Le dernier étage doit être sous la forme d'un attique présentant un retrait par rapport à la façade sur rue de 2 mètres par rapport à la façade du côté de l'alignement et de 1,5 m par rapport à la façade opposée à l'alignement du bâtiment sur rue, le dernier niveau pouvant présenter une toiture terrasse ou une toiture à pentes.</p> <p>De plus, ajouter de se référer au plan de zonage pour les hauteurs graphiques.</p> <p>« Certains secteurs sont concernés par des hauteurs spécifiques, voir plan de zonage et dispositions communes. »</p>	La ville souhaite permettre une plus grande diversité architecturale et autoriser les toitures à pentes et se mettre en conformité avec la définition d'attique du lexique
VJ 159	UA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS p.91	<p>Compléter comme suit :</p> <p>La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de "commerces et activités de services" et de "bureaux" est fixée à 4 mètres pour les parcelles concernées par un linéaire « commercial et artisanal », « de mixité d'activité » ou « actif » . Pour toute construction dont le rez-de-chaussée comporte au moins 50 % de surface de plancher à destination de "commerces et activités de services" et de "bureaux", la hauteur maximale des constructions fixée au paragraphe précédent est augmentée d'un mètre est portée à 13m pour les parcelles concernées par un linéaire « commercial et artisanal », « de mixité d'activité » ou « actif ».</p>	Il s'agit de préciser l'application de la règle comme dans le PLU actuel
VJ 160	UR IMPLANTATION ENTRE CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE p.176	<p>supprimer</p> <p>Les ouvertures constituant des vues ne doivent pas être masquées par une partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au dessus du plan horizontal.</p>	Il s'agit d'une coquille : cette phrase ne concerne pas Villejuif

VJ 161	UR HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	Compléter comme suit : La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de “commerces et activités de services” et de “bureaux” est fixée à 4 mètres pour les parcelles concernées par un linéaire « commercial et artisanal », « de mixité d’activité » ou « actif ».	Il s’agit de préciser l’application de la règle
VI 162	UH P. 204	Compléter comme suit, avec une formule du type : Au-delà de cette bande constructible, aucune construction n’est autorisée. Seules les extensions verticales (surélévations) sont autorisées, dans les conditions prévues par les dispositions communes (« Extension et surélévation des constructions existantes non conformes aux règles d’implantation »)	Il s’agit de préciser l’application de la règle au vu de l’application des dispositions communes
VJ 163	UH HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS p.249	supprimer Les lucarnes et chiens assis ne pourront excéder une largeur hors-tout supérieure à 1,60 mètres.	Il s’agit d’une coquille : cette phrase ne concerne pas Villejuif
VJ 164	UH HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS p.249	Compléter comme suit : La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de “commerces et activités de services” et de “bureaux” est fixée à 4 mètres pour les parcelles concernées par un linéaire « commercial et artisanal », « de mixité d’activité » ou « actif ».	Il s’agit de préciser l’application de la règle
VJ 165	UI HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS p.295	Indice T La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut. Le dernier étage doit être sous la forme d’un attique.	Précision du PLU actuel qui a été oubliée.

4.5 Règlement de la zone UP

Numéro de la remarque	Article/disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification
VJ 166	P. 3	Les zones UP ne sont pas soumises au lexique et aux dispositions communes du PLUi., mais elles n'intègrent pas le lexique et les dispositions communes du PLU actuel, il conviendrait de reprendre ces éléments en zone UP 26 à 29.	L'absence de lexique et la disparition des dispositions communes des zones UP de Villejuif risque de poser des problèmes d'interprétation et d'instruction
VJ 167		Les zones UP sont concernées par le règlement graphique Les zones UP 26 27 28 29 ne sont pas concernées par les plans de stationnement	Les secteurs UP de villejuif ont leurs propres règles de stationnement, il est donc logique qu'ils ne soient pas concernés par le plan de stationnement : il conviendra de la préciser ou de modifier les plans de stationnement (suppression des zones UP sur les plans)
VJ 168	p. 288-289	Rectifier le paragraphe sur la gestion des eaux pluviales Eaux pluviales Le principe de gestion des eaux pluviales et le rejet au milieu naturel est sous la responsabilité du propriétaire ou occupant. La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. L'absence de rejet aux réseaux d'assainissement sera l'objectif général.	L'enjeu est de reprendre le PLU de Villejuif sans le changer, quelques erreurs ont été relevées

		<p>En UP 26, 27, 28 : Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.</p> <p>En zone UP 26 et 28 -UP-28, UP-30 et UP-31, tout projet devra présenter une gestion alternative des eaux pluviales permettant de limiter les quantités d'eau de ruissellement (infiltration/rétention/récupération) et leur pollution.</p> <p>En UP 26 27 28 29 : La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée, afin de limiter les risques d'inondation en aval ou bien le rejet d'eaux polluées en milieu naturel. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toiture ou de revêtement étanche, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle au plus près de là où elles tombent. Les principales mesures à mettre en place sont : l'infiltration des eaux dans le sol, l'absorption l'évapotranspiration par la végétation, la réduction des surfaces actives et l'utilisation pour tout autre usage. Le choix des dispositifs techniques, les études qui sont liées et leur mise en place sont de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager ou du demandeur.</p> <p>Les projets feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...). Dans les zones des carrières de gypse, ainsi que dans les zones soumises à un fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, l'infiltration des eaux pluviales est interdite. Dans les zones des carrières de calcaire, pour tout projet d'infiltration des eaux pluviales, il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.</p> <p>En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, un rejet vers le réseau public d'assainissement pourra être autorisé. Dans ce cas, des installations ou aménagements doivent être prévus pour stocker les eaux afin de garantir un débit de fuite différé et limité.</p> <p>Afin de tenir compte des règles générales des documents d'orientations que sont le SDAGE du Bassin Seine Normandie ainsi que le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), on se référera au règlement d'assainissement de la CAVB avec prise en compte de la limitation la plus restrictive sur l'agglomération soit 8l/s/ha le</p>	
--	--	--	--

		<p>débit de fuite sur la commune. Dans le cas d'un raccordement sur un ouvrage non géré par l'agglomération, on se réfèrera aux exigences du gestionnaire concerné. Pour les extensions ou modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.</p> <p>Dans le cas d'une opération d'aménagement, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont. Les volumes des ouvrages doivent être calculés au minimum pour la rétention sur la parcelle d'une pluie décennale.</p> <p>En UP 26 27 28 L'ensemble des eaux de ruissellement de la parcelle devront être gérées dans son emprise. Les eaux pluviales sur les surfaces imperméables (balcon, cour...) doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.</p> <p>Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante (plus de 10 places) ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire les matières en suspension (MES), sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.</p> <p>En UP 26 27 28 29 : Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau public des eaux usées après traitement.</p> <p>Les parcs de stationnement couverts et en sous-sol de plus de 10 places devront être équipés d'un dispositif de prétraitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Dans ce cadre, les eaux issues des parkings souterrains ou couverts subiront :</p> <p>- En UP 26 27 28</p> <p>- soit un traitement utilisant des méthodes « douces » (filtres plantés, noues compartimentées, bassin en eau avec volume mort...) avec un temps de transfert de la pollution dans le milieu suffisamment lent pour assurer une intervention,</p>	
--	--	---	--

		<p>- soit un traitement de débouillage – déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.</p> <p>- En UP 29 un traitement adapté pour réduire les MES, sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau des eaux pluviales ou le milieu naturel.</p>	
VJ 169	P 293 2. Dispositions particulières dans la zone UP 29	Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas des distances inférieures à celles prescrites par les indices dans la limite de 50 cm, peuvent être admises. En ce cas, des distances inférieures à celles prescrites par les indices peuvent être admises, dans la limite de 50 cm."	Formulation plus claire, et ne se réfèrent pas aux indices (non concerné en zone UP)
VJ 170	p.293 Emprise au sol des constructions 1. Dispositions générales	En zone UP 29, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75 % de la superficie du terrain ou de l'assiette foncière du projet d'ensemble tel que défini par l'article R151-21	Précision pour l'instruction, car l'article présent dans l'article 10 « dispositions communes » du PLU ne figure pas dans le PLUi arrêté
VJ 171	p.294 Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum En UP29	En zone UP 29 10 % au minimum de la superficie du terrain ou de l'assiette foncière du projet d'ensemble tel que défini par l'article R151-21 doit être traité en espaces verts de pleine terre	Précision pour l'instruction, car l'article présent dans l'article 10 « dispositions communes » du PLU ne figure pas dans le PLUi arrêté

VJ 172	UP 28 P. 297 Hauteur maximale des constructions	<p>Dans le secteur d'OAP Louis Aragon, Ajouter une phrase</p> <p>Zone UP 28</p> <ul style="list-style-type: none"> -la hauteur maximale des constructions destinées aux logements ne doit pas excéder 30 mètres, acrotère compris, hors édicules techniques. -la hauteur maximale des constructions destinées aux bureaux ne doit pas excéder 35 mètres, hors acrotère et édicules techniques. -Dans le secteur d'OAP « secteur Louis Aragon », la hauteur maximale des constructions concernées par l'émergence ne devra pas excéder 42 mètres. <p>Dans le secteur d'OAP « secteur Louis Aragon », la hauteur maximale des constructions de la parcelle concernée par la « hauteur spécifique » ne devra pas excéder 21 mètres. Les deux derniers étages devront être sous la forme d'un attique présentant un retrait par rapport à la façade sur rue de 2m</p>	Parcelles jointes en zone UP (voir « plan de zonage »), mais en gardant la hauteur prévue de 21m.
VJ 173	P. 297 Aspect extérieur des constructions En zone UP 29	<p>Ajouter les dispositions du PLU sur l'aspect extérieur :</p> <p>UP 29</p> <p>Aspect des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. - Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné. L'harmonie architecturale et la qualité des matériaux doivent être recherchées dans l'animation des façades. - Tout pignon doit faire l'objet d'un traitement soigné. Celui-ci peut notamment se traduire par une végétalisation ou une qualité de matériaux (notamment le bois). - Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent présenter le meilleur aspect possible (peinture, enduit, vêtiture...) 	Les dispositions du PLU sur l'aspect extérieur sont manquantes sur le secteur UP 29, il convient de les rajouter

		<p>- Les attiques doivent présenter un retrait par rapport à la façade sur rue de 2mètres.</p> <p>- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.</p> <p>- Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les dômes.</p> <p>Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, etc., sont interdites. Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction.</p> <p>Dispositions relatives aux clôtures sur rue La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière.</p> <p>Dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives : afin de permettre le maximum de perméabilité, lorsque les haies sont combinées à une clôture, palissade ou mur, ceux-ci doivent être conçus de manière à permettre les déplacements de la faune.</p>	
VJ 174	p.299 2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions en zones UP 26 et UP 28	<p>A reformuler, par exemple :</p> <p>Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 3 000 m², il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher.</p> <p>Au-delà : une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher</p>	Rédaction à préciser car elle peut être ambiguë (par cellule commerciale ou par tranche)

VJ 175	p.300 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions en zones UP 26 et UP 28	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle Pour les constructions de commerce dont la surface de plancher est supérieure à 300 m ²	Il s'agit d'une coquille
VJ 176	p. 309 : Norme de stationnement des cycles non motorisés	Les dispositions sur le stationnement des cycles non motorisés sont à modifier, en reprenant les règles des dispositions générales	Règles reprenant le décret, il est plus simple d'harmoniser
VJ 177	p.310 12. Performances énergétiques et environnementales	Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique environnementale en vigueur.	On parle désormais de RE et non RT
VJ 178	p.310 12. Performances énergétiques et environnementales	Supprimer les deux dernières phrases : En matière environnementale, il est demandé le respect des exigences suivantes : -Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié pour toutes opérations nouvelles. On s'attachera à atteindre un minimum de 30 % d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage. -Le raccordement au réseau de chaleur, si ce dernier passe à proximité, est recommandé. -Pour toute nouvelle construction, hors maison individuelle, il est doit être visé un niveau de performances énergétiques au-delà de la réglementation en vigueur soit -10 %. -La quantité de bois mise en oeuvre sera au minimum supérieure à 10dm³/m² de surface de plancher (logement et équipements publics). Le bois devra provenir de sites de production durablement gérés.	Les deux dernières phrases sont obsolètes (basées sur la RT 2012)

4.6.1 Patrimoine bâti

Numéro de la remarque	Article/disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification
VJ 179	P.533	Il manque les justifications des n° 32 / 33 / 34 32 et 33 : Maisons individuelles caractéristiques de leur époque de construction 34 : . Maison ouvrière surélevée avec intervention artistique de la fin du XXe siècle faisant référence à l'architecture grecque	

4.6.2 Patrimoine naturel

Numéro de la remarque	Article/disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification
VILLEJUIF NON CONCERNEE			

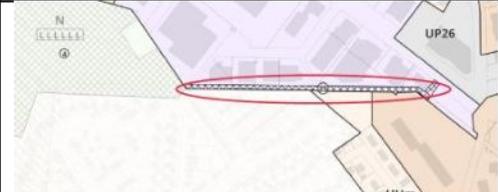
4.6.3 Plans d'alignement

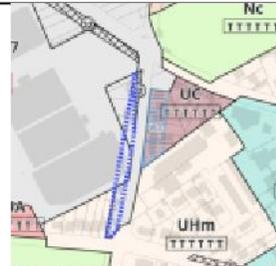
Numéro de la remarque	Article/disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification
VILLEJUIF NON CONCERNEE			

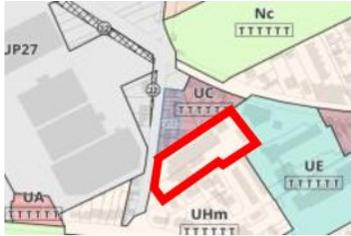
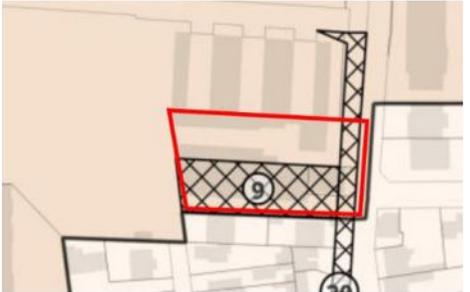
4.6.4 Emplacements réservés

Numéro de la remarque	Article/disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification
VJ 180	ER n°23	Sur largeurs aux carrefours Verdun et Epi d'or Voirie à élargir	Il s'agit d'une coquille
VJ 181	ER n°25	Emplacement réservé n°25 (Coulée verte) au profit du Département : suppression à examiner	Cet emplacement réservé ne correspond pas à une demande, ni au projet
VJ 182	Ajout d'un ER	Création d'un emplacement réservé rue de Verdun au bénéfice de la ville : voirie à élargir	Aujourd'hui, la rue de Verdun présente des trottoirs étroits et l'impossibilité de créer des voies de bus pour le rabattement vers Gustave Roussy. A proximité de la nouvelle gare « Gustave Roussy », enjeu de maillage piéton et d'adaptation des espaces publics du secteur à une plus forte fréquentation liée au nouveau quartier et à la nouvelle gare.

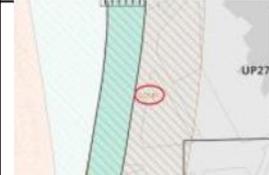
5.1 Plans de zonage

Numéro de la remarque	Zone/Disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification	Pièce jointe
VJ 183	Ensemble du plan	Teintes UA et UC trop proches, surtout combiné avec les hauteurs spécifiques	Nécessité d'avoir une meilleure lisibilité	
VJ 184	Ensemble du plan	Représentation des hauteurs graphiques peu lisibles, le plan de Villejuif avec des teintes était plus pratique	Nécessité d'avoir une meilleure lisibilité	
VJ 185	Ensemble du plan	Il manque la délimitation des ZAC	Les périmètres de ZAC doivent figurer au PLUi, sur le plan de zonage pour faciliter l'instruction	
VJ 186	Emplacement réservé	L'emplacement réservé n° 25 (Coulée verte) au profit du Département ne correspond pas à une demande de la ville	Cet emplacement réservé ne correspond pas à une demande, ni au projet, suppression à examiner	

<p>VJ 187</p>	<p>Emplacement réservé</p>	<p>Création d'un emplacement réservé rue de Verdun en continuité du n°23</p>	<p>Cf « emplacement réservé »</p>	
<p>VJ 188</p>	<p>Hauteurs</p>	<p>Supprimer les hauteurs spécifiques des parcelles en zone « UE » publiques</p>	<p>Cette hauteur spécifique n'a pas vocation à s'appliquer sur les équipements publics, donc la hauteur n'est pas limitée (indices hauteur zone UE). Il s'agit d'un reliquat du plan de zonage actuel. (GS Jean Vilar, collège du centre Aimé Césaire, GS des Réservoirs, école et collège Pasteur, centre de semi liberté)</p>	

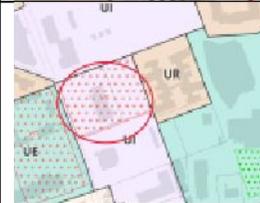
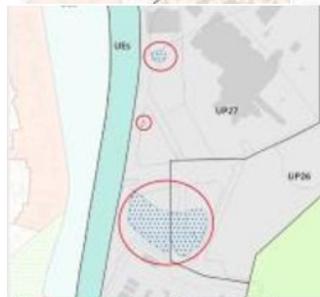
VJ 189	Zonage	Changement de zone de deux parcelles , de UH à UI : 25 RUE DE VERDUN AD 172 Et 25 RUE DE VERDUN AD 138	Ces parcelles sont classées en pavillonnaire, mais ce sont des parcelles d'activités (Paveurs de Montrouge, Euromaster), formant une poche d'activités à maintenir	
VJ 190	Zonage	Changement de zone d'une parcelle : de UA à UP 28 2 AVENUE DE STALINGRAD AY 282 Il convient de conserver la hauteur spécifique vi3 (21m)	Il s'agit d'une emprise déportée de la SGP, qui fait partie du secteur de projet « Aragon », le passage en en zone UP permettra de construire un projet de logements qualitatif, juste à côté du pôle de transports.	
VJ 191	Zonage	Changement de zone de deux parcelles de UR à UH : Parcelles 88 et 90 rue Delaune	Ces parcelles sont classées en résidentiel collectif, mais ce sont des gabarits de pavillonnaire	

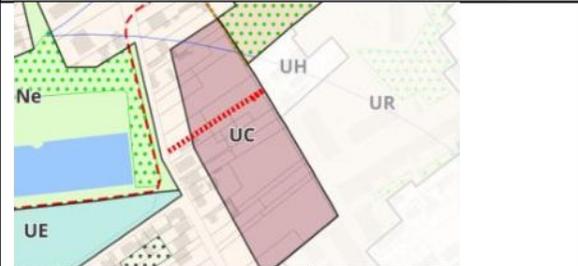
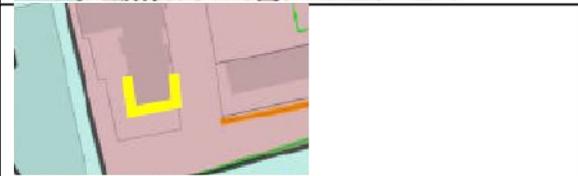
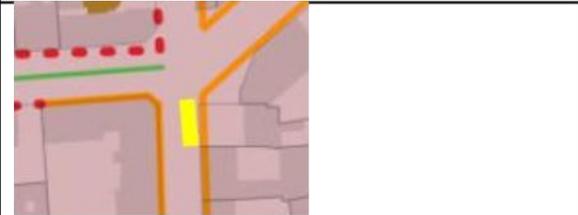
VJ 192	Zonage	Prévoir un changement de zone d'un secteur de UE à UI i Parcelle G239 / G240 / G 18/G241	Projet de data center sur ce terrain, correspondant à la destination « entrepôt » Voir partie justificative. P !17 : « les entrepôts, destination dont relèvent les datacenters, sont uniquement autorisés sans condition au sein des zones UII (logistique) et des zones UIa (MIN). L'implantation des datacenters est restreinte à ces zones »	
VJ 193	Zonage	Clarification de la limite de zone UP 26 et UP 27 (confusion avec UP 27)	La plan porte à confusion, l'intérieur du tracé rouge ci-contre est en zone UP27, mais les parcelles rue de Verdun et av Allende sont en UP 26, anciennement UAa	
VJ 194	Zonage	Modifier limite UP 26 et 27	Il s'agit de correspondre aux lots de la ZAC, enjeu de cohérence	

VJ 195	Hauteurs	Supprimer des hauteurs spécifiques qui sont en zone UH	Ce sont des erreurs , reliquats du plan de zonage du PLU	
VJ 196	Indices	Pour le secteur Na, les indices sont à rectifier ainsi : T T T T T T	Les indices « T1 « » ne sont applicables que pour le secteur Na*	
VJ 197		Zone non aedificandi : remplacer GOSB 1 par VI1	La ville souhaite reconduire les dispositions du PLU, plus restrictives	
2 ^{ème} plan				
VJ 198	Ensemble du plan	Tiré OAP et linéaire commercial trop proche	Enjeu de meilleure lecture du plan	
VJ 199	Ensemble du plan	Remplacer les espaces verts paysagers à protéger en espaces verts à sanctuariser	Cette nouvelle catégorie correspond aux enjeux de protections renforcée des espaces en cœur d'îlot des quartiers pavillonnaires	

VJ 200		Espaces paysagers Paul Brousse à modifier	<p>Il est demandé de supprimer trois espaces paysagers et de les remplacer par des nouveaux, qui viendront offrir des surfaces équivalentes tout en correspondant à des projets d'amélioration plus en cohérence avec les usages.</p> <p>Les trois espaces à supprimer ne sont en effet pas les plus qualitatifs et n'offrent pas les qualités paysagères les plus fortes. En outre, ils correspondent pour partie à des secteurs faisant l'objet de projets concernant des bâtiment.</p> <p>Les trois nouveaux espaces :</p> <p>1 : espace situé à la lisière de l'hôpital, derrière un paking. Un EHPAD se trouve de l'autre coté.</p> <p>Il est prévu de végétaliser cet espace qui fera une zone verte autour de l'EHPAD, et permettra de valoriser cette partie de l'hôpital assez minérale.</p> <p>2. Aujourd'hui hybride entre stationnement et plantations, cet espace va être davantage végétalisé et le stationnement va disparaître.</p> <p>L'objectif est d'offrir un espace vert devant le service addictologie, pouvant être utilisé par les patients</p> <p>3Eespace situé au cœur de l'unité psychiatrie, déjà bien végétalisé, et qui va être étoffé et amélioré.</p>	Voir PJ
--------	--	---	---	---------

VJ 201		Espaces paysagers Paul Guiraud à modifier	<p>Il est demandé de remodeler les espaces paysagers au niveau d'un secteur de projet inscrit dans le schéma directeur immobilier de l'hôpital. L'objectif est d'épaissir les bâtiments, supprimer les ailes centrales et construire plutôt des ailes latérales. Les espaces passagers seront donc moins morcelés et plus intéressants en terme de surface.</p> <p>Le bilan des surfaces des espaces verts sera plus important qu'aujourd'hui après réalisation du schéma directeur immobilier .</p>	Voir PJ
VJ 202		Passer d'espaces vers paysagers à préserver à espaces verts d'usage collectif	Il s'agit d'espaces extérieurs de grandes résidences, à usage collectif (erreur)	
VJ 203		Étendre l'espace paysager du parc Pablo Neruda	Cet espace appartient au par cet est traité en espace vert et jardin partagé	

VJ 204		Zone de mixité fonctionnelle VI1 à rectifier	Quelques parcelles sont en VI1 par erreur. (35 à 43 av de la république) Seule certaines zones UE sont concernées par la disposition VI1	
VJ 205		Remplacer VI1 par VI2	Les 2 parcelles en UI en « secteur de mixité fonctionnelle sont en VI2 (et non VI2)	
VJ 206		Suppression des zones humides, qui ne correspondant pas à ce type de zones	Zones humides : ajuster la délimitation des zones humides à la réalité du terrain, une seule est à conserver , dans le parc des Hautes Bruyères	  
VJ 207		Les « plans d'eau » sont à supprimer	Les plans d'eau dessinés ne correspondent pas à la réalité : l'un est situé dans une pelouse, l'autre correspond aux réservoirs, (réserve fonctionnelle utilisée pour le nettoyage des eaux de Paris), qui ne correspondent pas à la définition de plan d'eau du PLUi .	 

VJ 208		Alignement d'arbres à supprimer entre la ZAE Epi d'Or et l'avenue de la République	Il n'existe pas d'alignement d'arbre à cet endroit, sans objet. (il correspondait à un ancien emplacement réservé).	
VJ 209		Sente à ajouter à l'est de la ville	sente en cours de réalisation sur les terrain d'un promoteur, en cours d'acquisition par la ville	
VJ 210		Linéaire « artisanal et commercial » à ajouter	Un linéaire « artisanal et commercial » a été oublié devant le restaurant « Show devant » (38 rue Georges Lebigot)	
VJ 211		Modifier le linéaire « artisanal et commercial » en « linéaire de mixité d'activité » pour la parcelle 39 rue Jean Jaures	Cette maison est en retrait et pourrait être plus propice à un développement d'activités ne correspondant pas au linéaire artisanal et commercial	
VJ 212		Ajouter « périmètre de 500 m autour des points de desserte autour des gares de la ligne 14 »	Cette information est manquante et désormais toutes les gares sont ouvertes	

5.2 Plans de mixité

Numéro de la remarque	Dispositions/secteur concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification	Pièce jointe
VJ 213		Plan à mettre à jour avec les quelques changements de zonage demandés		

5.3 Plans masses

Numéro de la remarque	Plan concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification	Pièce jointe
VILLEJUIF NON CONCERNEE				

5.4 Plans de stationnement

Numéro de la remarque	Disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge barré	Justification de la modification	Pièce jointe
VJ 214	2 plans de stationnement	Exclure les secteurs concernant aux zones UP26 à 29 , qui ne sont pas concernées par les cartes de stationnement (elles ont des règles spécifiques	Les zones UP 26 à 29 ont leurs propres règles de stationnement dans le document 4.5 (règlement en zone UP)	
VJ 215		Enlever le hachuré pour les gares qui ont été livrées (ex : gare Villejuif Camous Grand Parc)	Ce hachuré n'a plus lieu d'être vu que les gares sont désormais existantes	
VJ 216	Stationnement bureaux	Règles de stationnement : remettre la norme plafond pour les bureaux	Les bureaux sont soumis à une norme plafond et non plancher (PDUIF)	

6.1 Servitudes d'utilité publique

Numéro de la remarque	Servitude concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge rouge-barré	Justification de la modification	Pièce jointe
VJ 217	6.1.1 Plan des servitudes d'utilité publique relatives à la conservation du patrimoine	Le zonage de Villejuif n'est pas le bon	Villejuif est concernée par un périmètre modifié, et non par des cercles (sauf en partie ouest)	
VJ 218	6.1.1 Plan des servitudes d'utilité publique relatives à la Conservation du patrimoine	Si le cercle situé à l'ouest de la ville, correspondant au regard n° 11 à Cachan disparaît ; la ville souhaite conserver un périmètre permettant notamment de protéger le fort de la Redoute	Enjeu patrimonial dans ce secteur (la Redoute des Hautes-Bruyères)	
VJ 219	Arrêté classement sonore	Il manque l'arrêté de classement sonore du Val de Marne (arrêté préfectoral 2024-03116 du 12 septembre 2024)	Seul l'arrêté du 91 figure dans les annexes.	
VJ 220	PPRMT	Il manque l'arrêté de prescription d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles par affaissement et effondrement de terrain (arrêté n°2001/2022) de la préfecture du Val de Marne avec les cartes d'aléas, ou le PPRMT s'il est approuvé	Les dispositions communes renvoient à cette annexe (rubrique « risques liés aux mouvements de terrain, qui est manquante.) Si le PPRMT est approuvé, annexer le PPRMT.	

6.2 Annexes sanitaires

Numéro de la remarque	Annexe concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge barré	Justification de la modification	Pièce jointe
VJ 223		Prévoir des cartes à l'échelle communale (assainissement, eau potable...)	L'échelle de l'EPT n'est pas optimale	

6.3 Annexes informatives

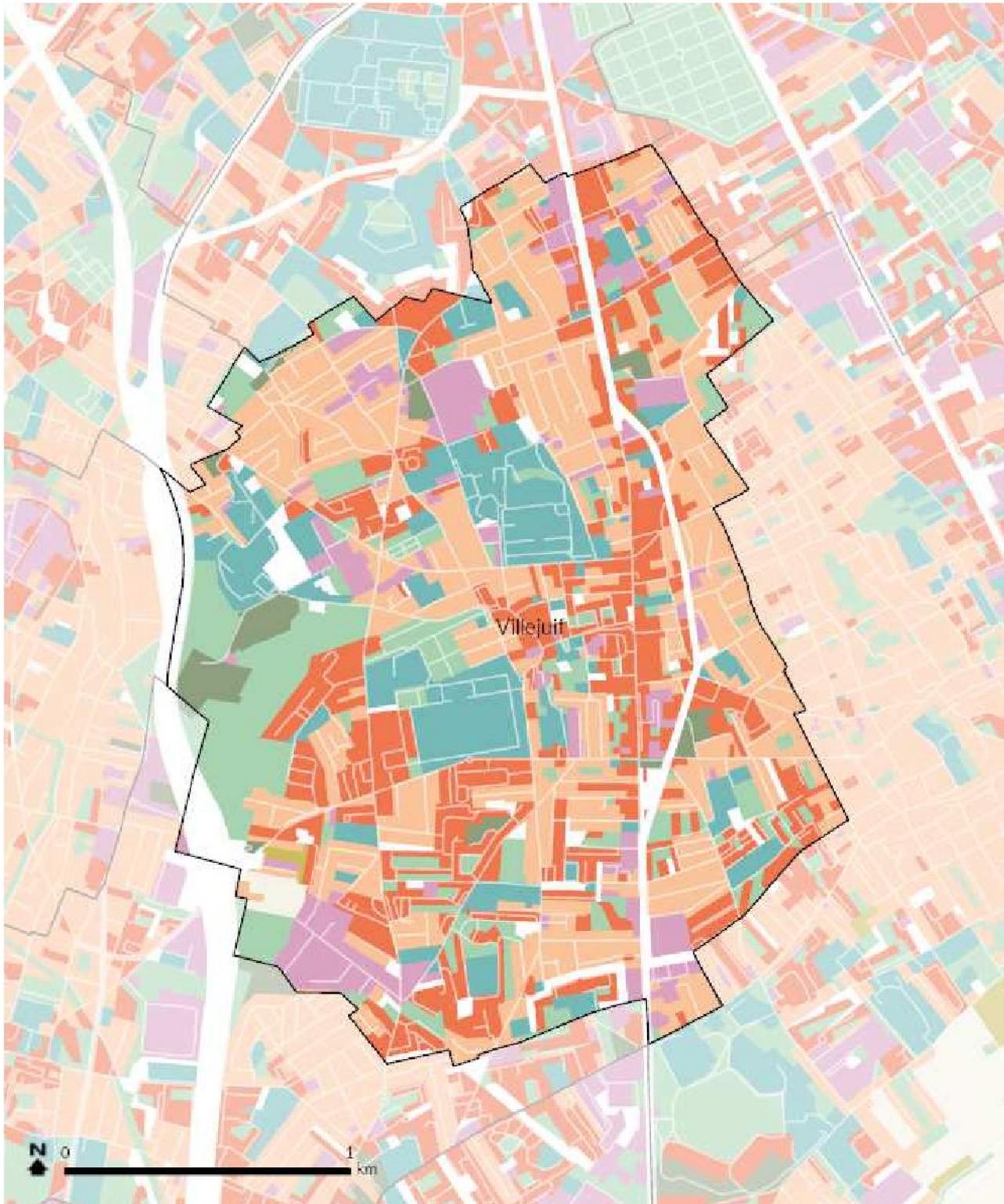
Numéro de la remarque	Annexes concernées	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en rouge barré	Justification de la modification	Pièce jointe
VJ 224	6.3.5 Périmètres des parts communales de la Taxe d'Aménagement et des Projets Urbains Partenariaux	Le zonage de Villejuif n'est pas le bon	Il manque des secteurs soumis à TA majorée	
VJ 225	6.3.5 : Taux des parts communales de la Taxe d'Aménagement et des Projets Urbains Partenariaux	Certains taux ne sont pas corrects	Il manque le taux majoré de 10% (cf délibération juin 2024) en secteurs pavillonnaires et taux majoré de 20% pour Lebon Lamartine	

VJ 226	TA délibérations	Délibération de juin 2024 sur la majoration de la TA en secteurs pavillonnaires à ajouter	Il manque une délibération de juin 2024 (il y a eu deux délibérations sur la TA, une seule est annexée pour le moment)	
VJ 227	DPU	Ajouter les annexes manquantes pour Villejuif : Ajouter les éléments sur le DPU, déjà communiqués par la ville	Il manque des annexes, déjà fournies à l'EPT – erreur matérielle	
VJ 228	PUP	Ajouter les annexes manquantes pour Villejuif : Ajouter les PUP concernant des projets encore en cours, comme déjà communiqués à l'EPT (avenue de la République, Bizet, avenue de Paris)	Il manque des annexes, déjà fournies à l'EPT – erreur matérielle	
VJ 229	Périmètres d'études ou sursis à statuer	Ajouter les annexes manquantes pour Villejuif : Ajouter les périmètres d'études ou sursis à statuer comme déjà communiqués par la ville (création / modifications) Secteur Pasteur Secteur Gorki-Cassini Secteur Aragon Secteur Racine Secteur Lilas / Stalingrad Secteur Gagarine	Il manque des annexes, déjà fournies à l'EPT – erreur matérielle	
VJ 230	Archéologie	Ajouter les annexes manquantes pour Villejuif : Zone de protection et consultation au titre de l'archéologie : ajouter une carte pour Villejuif	Villejuif apparaît dans la carte globale à l'échelle de l'EPT mais n'a pas sa carte à l'échelle communale comme les autres communes	
VJ 231	RLPI	Il semble manquer le RLPI		

OCCUPATION DU SOL MAJORITAIRE



Villejuif



Bilan de l'occupation du sol

Villejuif

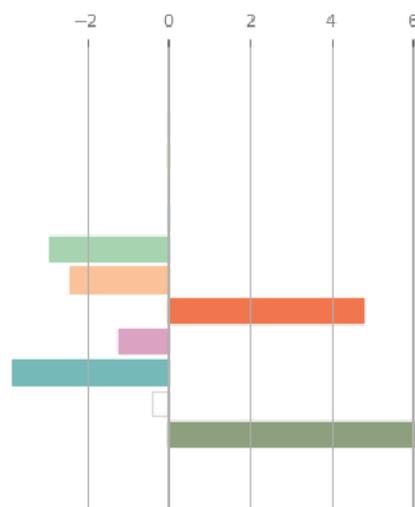
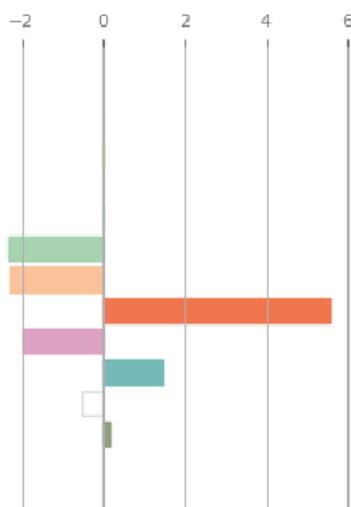
Surfaces en hectares

Type d'occupation du sol	2012	2017	2021
Bois et forêts	0.0	0.0	0.0
Milieux semi-naturels	0.79	0.79	0.79
Espaces agricoles	2.5	2.5	2.5
Eau	0.0	0.0	0.0
Total espaces naturels agricoles et forestiers	3.29	3.29	3.29
Espace ouverts artificialisés	75.9	73.55	70.61
Habitat individuel	174.04	171.74	169.33
Habitat collectif	114.0	119.57	124.32
Activités	47.12	45.14	43.91
Équipements	73.09	74.53	70.68
Transport	34.11	33.59	33.17
Carrières, décharges et chantiers	6.68	6.82	12.91
Total espaces artificialisés	524.94	524.94	524.94
Total communal	528.23	528.23	528.23

Évolutions en hectares

Évolutions 2012-2017

Évolutions 2017-2021



Orientation 1 : Renforcer les composantes de la nature en ville au travers de la trame verte et bleue locale

Des réservoirs de biodiversité à protéger

-  Cimetière
-  Espaces naturels remarquables protégés (ENS, ZNIEFF, ...)
-  Parcs urbains ouverts au public : réservoirs écologiques secondaires à préserver
-  Espaces urbains relais de la nature en ville à valoriser
-  Jardins partagés, jardins familiaux ou espaces d'agriculture urbaine, moteurs de liens sociaux

Des corridors écologiques à préserver et à renforcer constitués de

-  Dont talus et fossés des infrastructures de transports à fonctionnement réduit
-  Corridors à créer dans une logique de pas japonais
-  Alignements d'arbres à préserver
-  Jardins privés des coeurs d'îlots à préserver
-  Supports relais des toitures et murs végétalisés à développer sur toute la ville
-  Corridors écologiques supra-communaux du SCoT et du SDRIF-E
-  Espaces de nature à créer ou à restaurer
-  Coupures écologiques à résorber

Envoyé en préfecture le 14/02/2025
 Reçu en préfecture le 14/02/2025
 Publié le
 ID : 094-219400769-20250213-DEL2025_027-DE



Interrogation sur « corridor écologique à créer dans une logique de pas japonais » correspondant à la RD7.

Supprimer toutes les tâches vert clair

Donner les sources des « îlots de chaleur urbains » en rouge

Ajouter les espaces de talus et lisières boisées (autour des douves) du fort de la Redoute en « espaces urbains relais de la nature en ville à valoriser »

Ajouter un pictogramme « jardins partagés, familiaux, agriculture urbaine » vers le pictogramme ENS du sud



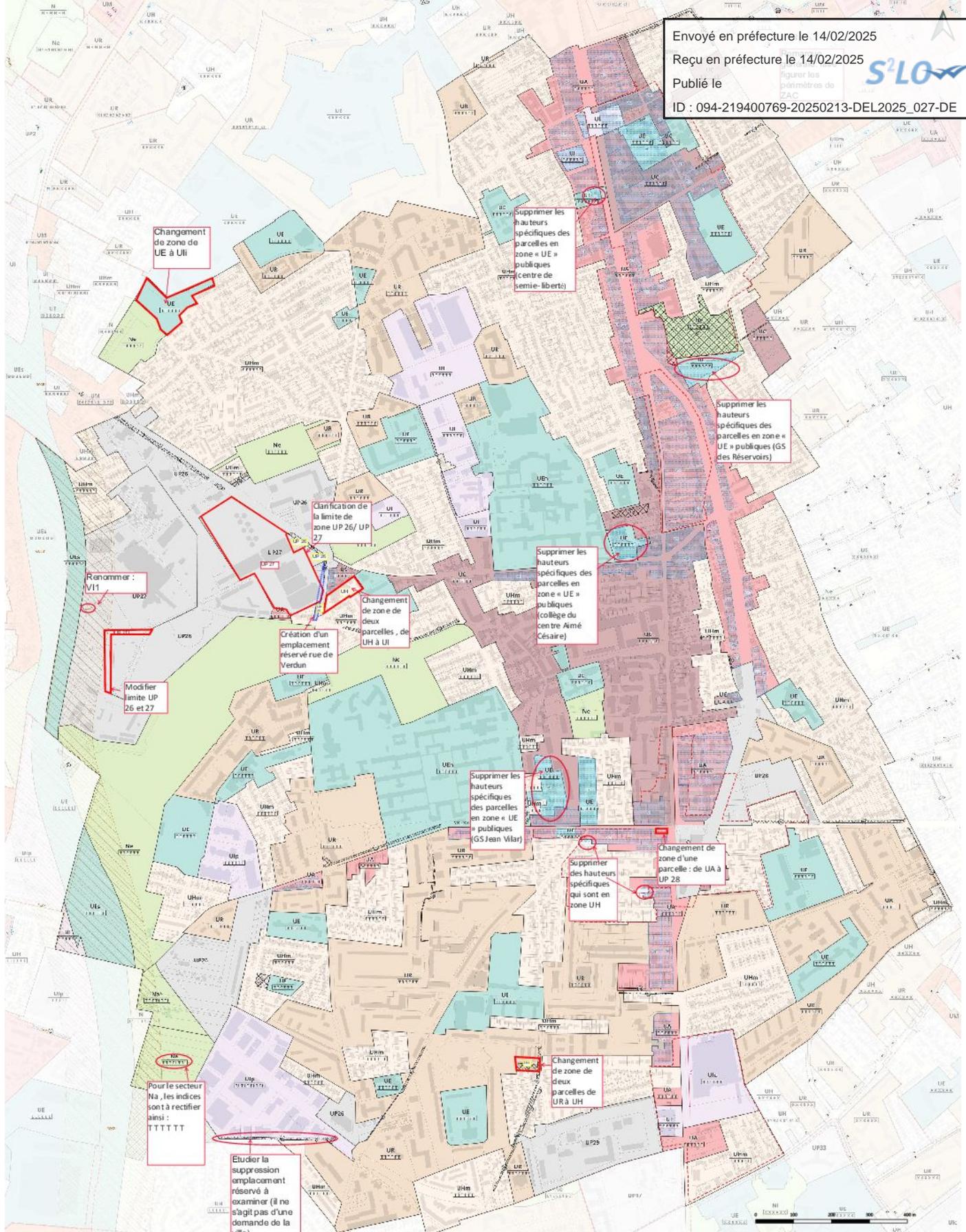
RCE Île-de-France, SUSEB, SAGE Orge et Yvette, Piv, Île-de-France, PNF, APUR, Réalisation : Even Conseil, Décembre 2024

Orientation 2 : Améliorer la qualité écologique globale des aménagements extérieurs

-  Compléter et renforcer le maillage végétal existant sur toute la commune
-  Y compris sur les parcours de circulations douces existantes
-  Maintenir les clôtures poreuses pour la faune et l'écoulement des eaux sur toute la commune
-  Lutter contre la pollution lumineuse sur toute la commune
-  Dont principaux points à traiter
-  Perméabiliser les sols sur toute la commune, dont les espaces publics et les parkings

Orientation 3 : Répondre aux enjeux de sobriété / frugalité, lutte face aux risques et nuisances et au changement climatique

-  Accompagner la lutte contre les nuisances sonores sur toute la commune
-  Lutter contre le phénomène d'îlots de chaleur urbains par la végétalisation et la préservation de la pleine terre sur les secteurs les plus sensibles
-  Contribuer à une gestion vertueuse des eaux pluviales pour limiter le risque de ruissellement urbain ou d'effondrement / mouvement des sols
-  Adapter les aménagements à la réduction du risque d'inondation par remontée de nappes et débordement des cours et plans d'eau



Grand Orlyseine bièvre

Plan Local Urbain Intercommunal

5.1 Plans de zonage

DOSSIER ARRÊTÉ

PLAN DE ZONAGE VILLEJUIF

ECHELLE : 1:3000

Legend

Garage

- Garage individuel
- Garage collectif

Orientation d'aménagement et de programmation

- Zone d'habitat individuel
- Zone d'habitat collectif

Informations et limitations de certains usages et affectations des sols, constructifs et activités

- Zone d'habitat individuel
- Zone d'habitat collectif

Volumétrie et implantation des constructions

- Zone d'habitat individuel
- Zone d'habitat collectif

Envoyé en préfecture le 14/02/2025

Reçu en préfecture le 14/02/2025

Publié le

ID : 094-219400769-20250213-DEL2025_027-DE



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

DOSSIER ARRÊT

Annexe au tableau

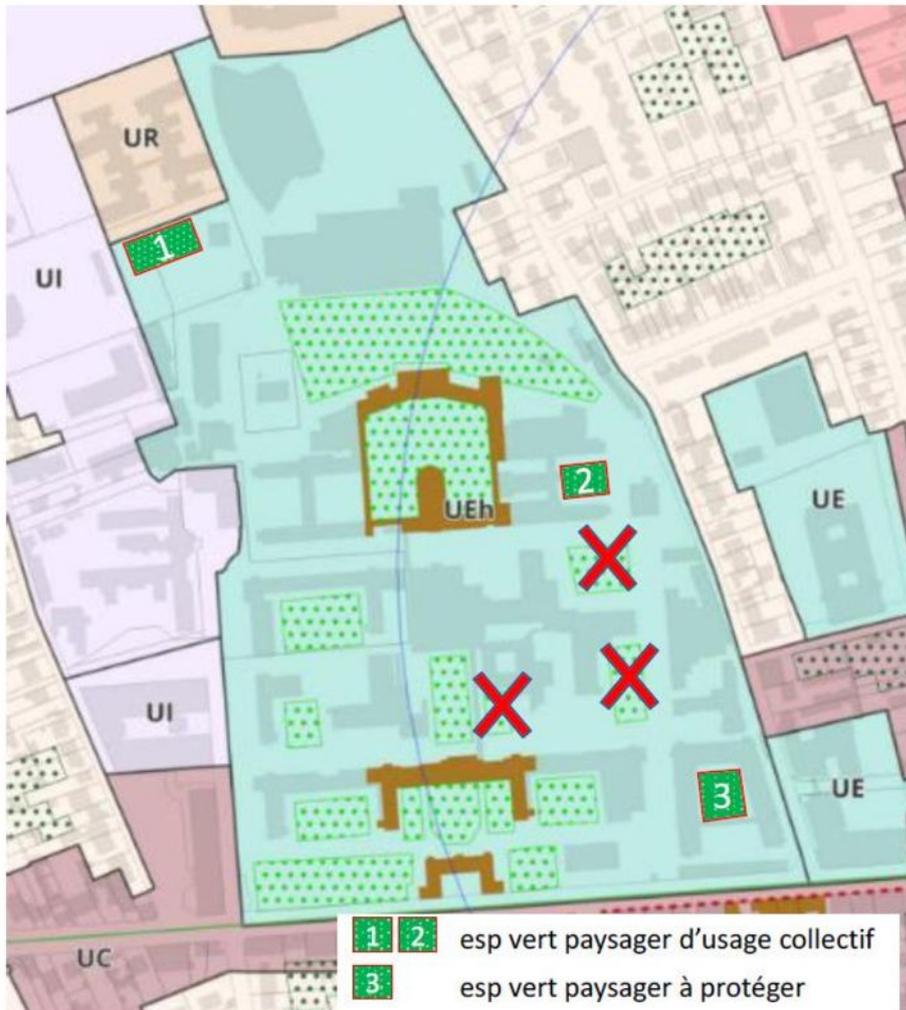
Demandes de modifications sur le projet de PLUi Grand-Orly Seine Bièvre

Espaces paysagers des hôpitaux Paul Brousse et Paul Guiraud

COMMUNE DE VILLEJUIF

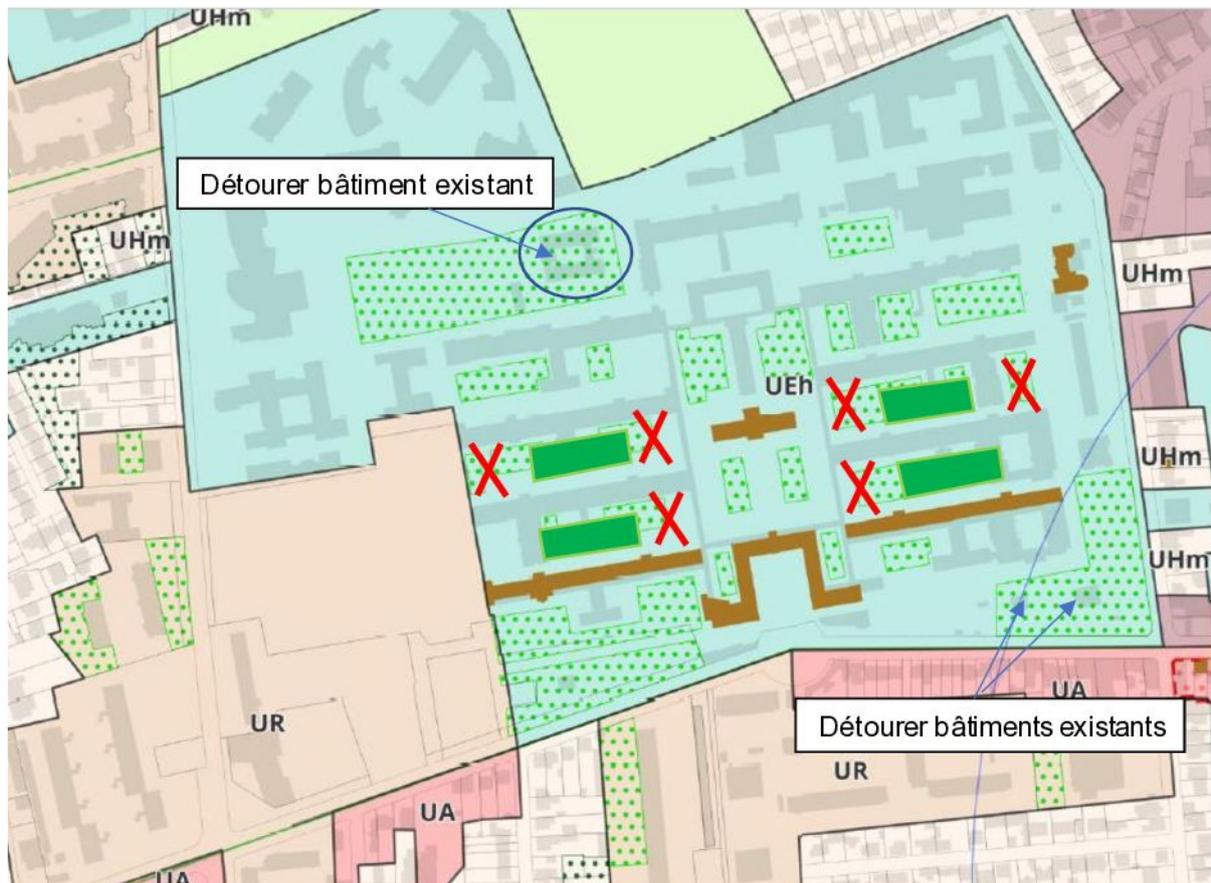
Espaces paysagers de l'hôpital Paul Brousse à modifier

(Supprimer barré rouge / ajouter aplats verts en espaces paysagers)



Espaces paysagers de l'hôpital Paul Guiraud à modifier

(supprimer barré rouge / ajouter aplats verts en espaces paysagers / détourner les bâtiments existants)



OAP Villejuif – Fort de la Redoute



-  Secteur à créer : mixité activités et équipements d'intérêt collectif, notamment en lien avec le PSCC à traiter en épannelage afin de créer une barrière avec l'A6
-  espace public central
-  Liaison entre la gare et la place
-  Secteur majoritairement dédié à l'hébergement à créer, consacré notamment aux résidences étudiantes et chercheurs, en lien avec le PSCC
-  Préservation et mise en valeur des casemates via une programmation adaptée
-  Espaces verts des anciennes douves et de leurs abords à préserver et mettre en valeur : fonds de douves, talus et lisière boisées

Contexte

Bâtie sur le point culminant du Val-de-Marne, de façon intégrée au relief sur le rebord du plateau de Villejuif dominant la petite vallée de la Bièvre et le parc départemental des Hautes Bruyères, la redoute des Hautes Bruyères, construite en 1870, appartient à la ceinture défensive de Paris. Le site est visible dans le grand paysage par ses boisements spontanés, qui se sont développés depuis quelques décennies et occupent les talus des « glacis » au-dessus de la douve qui encadrant trois faces de la Redoute.

En termes de bâti, le site accueille plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial :

- Le pavillon des Gardes à l'entrée du site,
- Les casemates, au fond du site,
- La place d'armes, aujourd'hui enclavée par le reste du bâti.

Objectifs

Le site est intégré dans la ZAC Campus Grand Parc afin de le développer, le mettre en valeur et le relier au reste du quartier, en création, et de la ville, grâce à une programmation mixte : activités, hébergement étudiants et chercheurs, commerces, enseignement supérieur et équipements liés à

l'innovation, la recherche et l'enseignement. Ces éléments de programmes s'appuieront notamment sur la proximité immédiate de la station de métro Gustave Roussy (interconnexion des lignes 14 et 15)

La Redoute est notamment destinée à accueillir la relocalisation des bureaux et antennes de l'Agence Nationale des Fréquences et les nouveaux locaux du Paris Saclay Cancer Cluster (PSCC), ayant pour ambition de réunir sur un même territoire dans le sud de Paris des expertises qui vont de la biologie à la médecine, en passant par la bio-informatique et l'utilisation de l'intelligence artificielle, pour créer un biocluster international en oncologie permettant de découvrir les médicaments de demain qui vont transformer la vie des patients atteints de cancer.

Le projet devra être en cohérence avec les qualités paysagères et patrimoniale du site de l'ancien fort de la Redoute, et en valoriser le patrimoine et la topographie. La mise en valeur de son architecture historique représente une opportunité pour en faire un lieu singulier et identifiable dans la paysage grand-parisien et participer à l'intégration du nouveau quartier dans la ville existante.

Parti pris d'aménagement

Le projet qui se développera sur ce site devra prendre en compte des enjeux patrimoniaux importants :

- La préservation des douves, escarpes et contre-escarpes,
- La valorisation des points culminants,
- Le traitement paysager pour mettre en valeur la fortification,
- La valorisation des casemates et du pavillon des gardes.

Le site sera relié au reste de la ZAC et au reste du maillage viaire par un espace public qui viendra prolonger la rue de la Redoute, qui relie le fort à la rue Edouard Vaillant. Le projet travaillera aussi les liaisons avec le parc des Hautes Bruyères.

Programmation

Le site pourra accueillir un programme mixte activités tertiaires (bureaux-laboratoires) pour le Paris Saclay Campus Cluster, équipements et hébergement, notamment à destination des enseignants des chercheurs. Par ailleurs, le site pourra par ailleurs proposer une offre en matière d'enseignement supérieur en lien avec les activités du site (PSCC, Gustave Roussy) et des équipements liés, comme par exemple un learning center ou encore un lieu de vulgarisation de l'approche scientifique pour en faire un lieu de destination.

Les activités économiques et équipements seront localisées de manière privilégiée à l'ouest du site afin de créer une barrière aux nuisances liées à la proximité de l'A6, bruit et pollution notamment. Le projet privilégiera l'implantation des résidences à l'est afin d'éloigner les fonctions d'habitat de ces nuisances.

Le fort de la Redoute sera relié au reste de la ZAC par un espace public qui viendra s'accrocher à la rue de la Redoute et pourra se prolonger en direction des casemates. Celles-ci pourront être mises en valeur via des activités commerciales ou artisanales afin d'animer le quartier et faire du fort un quartier de destination.

DU 13 FEVRIER 2025**URBANISME****ANNEXE A L'AVIS SUR LE PROJET ARRETE DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL****CONTRIBUTION DE LA COMMUNE DE SAVIGNY-SUR-ORGE**

Bien qu'ayant fait l'objet de nombreux ateliers et échanges entre les services de l'EPT et ceux des villes, les documents comportent encore des erreurs matérielles et des mauvaises retranscriptions du PLU, notamment de la version modifiée n°3.

Nous notons en effet un certain nombre d'erreurs matérielles dans le rapport de présentation au niveau des diagnostics ainsi que des erreurs de reprise de la modification n°3 du PLU communal dans les règles indicées, le zonage, les annexes, le règlement et les OAP sectorielles qui seront listées précisément et transmises à l'EPT par le Maire pour prise en compte.

Par ailleurs, de nombreux points ont fait l'objet de débats lors des ateliers, comité techniques et comités de pilotages. Certaines propositions finales ne sont pas compatibles avec les intérêts de la commune ou ne sont pas conformes aux orientations prises dans le précédent PLU.

Liste des réserves :

- **3.1 OAP thématique Nature et bien être**
 - Page 11 - L'OAP demande de « limiter toute constructions dans les zones de crues ». Or ces zones sont couvertes par les PPRI qui explicitent de manière détaillée les règles de constructibilité. Il est demandé de remplacer cette prescription par un renvoi au PPRI.
- **3.1 OAP thématique Habitat bioclimatique**
 - Page 64 - L'OAP impose des orientations, typologies et surfaces minimales pour les opérations. Or, même si cette règle est déclinée du SRHH, elle est incompatible avec la typologie de certaines opérations atypiques telles que les résidences sociales, seniors ou étudiantes. Il est demandé d'exclure ces types d'opérations du champ d'application de la règle.
- **3.1 OAP thématique économie productive**
 - Page 94 - L'OAP impose de « favoriser les adossements aux limites séparatives tout en veillant à préserver la qualité d'orientation, d'éclairage du bâti et, en limitant la création d'effets de pignons isolés ». La zone d'activité des Gâtines présente un aspect « aéré » et plutôt « vert » du fait des règles de retrait en vigueur. Il est donc demandé de supprimer cette contrainte qui irait vers une massification des constructions de cette zone ;
- **4.1 Disposition Communes Ecrites et Graphiques**
 - Page 18 - Le document propose d'imposer des rythmes de façade à partir de 30m de façade alors que le PLU imposait 15m. Considérant les tailles de parcelles et dimensions des opérations, il est donc demandé de réduire le seuil de 30 à 15m.
 - Page 20 - La règle particulière pour les équipements publics et d'intérêt collectif permet de déroger aux règles indicées sauf en zones UE, N et A. Les dérogations en faveur des équipements publics ont pour objectif de permettre leurs réalisations dans des espaces contraints. Ces restrictions mettraient en péril la plupart des projets communaux. Il est donc demandé d'étendre la dérogation aux dispositions communes ainsi qu'à la zone UE.
 - Page 21- La règle fixant les transitions entre les zones denses (toutes zones hors UH et N) et les zones pavillonnaires ou naturelles correspond approximativement aux

règles fixées dans la modification n°3 du PLU mais s'étend à des zones non concernées, notamment les zones UE qui sont quasiment toutes en limite de zones pavillonnaires. Il est donc demandé d'ajouter la zone UE dans les exemptions.

- Page 25 - Une des règles relatives aux clôtures prévoit que « *La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Les clôtures seront aménagées afin de permettre le passage de la petite faune. Il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15 cm de côté minimum en bas de la clôture, du mur ou du muret, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture quel que soit la limite.* » Outre la difficulté de contrôler le bon respect de cette règle, celle-ci paraît aussi aller à l'encontre des modes de vie en bon voisinage. Il est donc demandé de la supprimer.
- Page 40 et suivantes - Le zonage pluvial impose de nouvelles règles, qui pour être conformes aux prescriptions des SDAGES, posent questions. Le mode principal impose comme actuellement un traitement des eaux à la parcelle. Mais le mode dérogatoire est plus strict tant sur les conditions d'acceptations que sur les règles qui s'y appliquent, notamment que l'obligation des bassins de stockages soient « à ciel ouvert » pour les pluies les plus importantes mais aussi en imposant que les espaces publics soient en devers des voiries pour en recueillir les eaux. Compte tenu notamment des hauteurs de nappes sur la commune, ces règles nouvelles interpellent quant à la faisabilité de futurs projets de logements ou d'équipements publics. Il est donc demandé de la supprimer dans l'attente d'une évaluation à réaliser ou d'assouplir le mode dérogatoire, notamment en permettant l'installation de bassins enterrés pour l'ensemble des pluies.
- Page 41 - Une des règles relatives aux accès prévoit que « *Uniquement pour la zone UH, un seul accès véhicule par unité foncière est autorisé, sauf s'il existe un impératif technique ou de sécurité qui justifie de réaliser plusieurs accès, notamment la déclivité du terrain ou le nombre de logements desservis.* » Or le PLU autorise deux accès pour les parcelles d'angles ou traversantes entre deux rues pour permettre une meilleure desserte lorsque la configuration ne permet pas le stationnement aisé de 2 véhicules du même côté. Il est donc demandé de retirer ou d'assouplir cette règle.
- Page 48 - La règle relative à la collecte des déchets précise que « *Les aires extérieures de stockage et de présentation situées obligatoirement sur le terrain d'assiette de l'opération, doivent être situées en retrait des espaces collectifs pour la sécurité du site, le confort des usagers, et la facilité d'accès pour les services de collecte (camion benne à ordures ménagères).* » La création d'une aire de présentation sur la parcelle n'est pas toujours possible notamment pour les opérations collectives implantées en limite parcellaire. Il est donc demandé de supprimer le terme « obligatoirement » ou l'application aux « aires de présentation ».
- Page 50 - Il est créé une nouvelle zone non aedificandi GOSB01 d'une largeur de 100 mètres depuis l'axe des autoroutes non couvertes, où les établissements recevant un public sensible y sont interdits. L'imprécision de cette règle risque de mettre en difficultés certaines opérations à venir (notamment la maison intergénérationnelle rue Toulouse Lautrec ou la maison de santé de Grand Vaux). Il est demandé de préciser la nature des personnes sensibles et que cette règle ne s'applique qu'à l'hébergement permanent et non aux accueils occasionnels ou ponctuels ;
- **4.2 Lexique**
 - Pages 24-25 - La définition de la hauteur précise que « Les installations techniques indispensables au fonctionnement du bâtiment (exemple : gardes corps, antennes, cheminées, cabine d'ascenseur, chaufferies, climatisation, panneaux solaires) sont exclues du calcul de la hauteur dans la limite de 1,5 m de hauteur et doivent être situés (à l'exception des garde-corps) en retrait d'au moins L=H du plan de la façade en cas de toiture terrasse. » Les hauteurs globales des installations techniques incluant les « chaises » les supportant sont fréquemment supérieures à 1m50 et le retrait par rapport à la façade peut se révéler rédhibitoire pour les immeubles d'une certaine hauteur. Il est demandé de permettre une dérogation à 3m comme au PLU communal et de limiter le retrait à 3m.

- Page 27 - Il est proposé une définition du « logement social » exhaustive mais qui ne reprend pas stricto sensu l'article L302-5 du CCH. Considérant la nécessité de respecter les pourcentages de logements sociaux prescrits au PLU afin de tenir les engagements du Contrat de Mixité social, il est demandé de supprimer cette définition et de renvoyer à la définition officielle du CCH.

PLU de l'EPT Grand Orly

Supprimer les pictogrammes « zones humides », et en positionner une dans le parc des Hautes Bruyères (voir la zone à conserver sur le plan de zonage)

Supprimer l'« espace de nature à créer » au niveau du parc des Hautes Bruyères,

Revoir le tracé de la coulée verte départementale (voir déclinaison sur la commune de Villejuif)

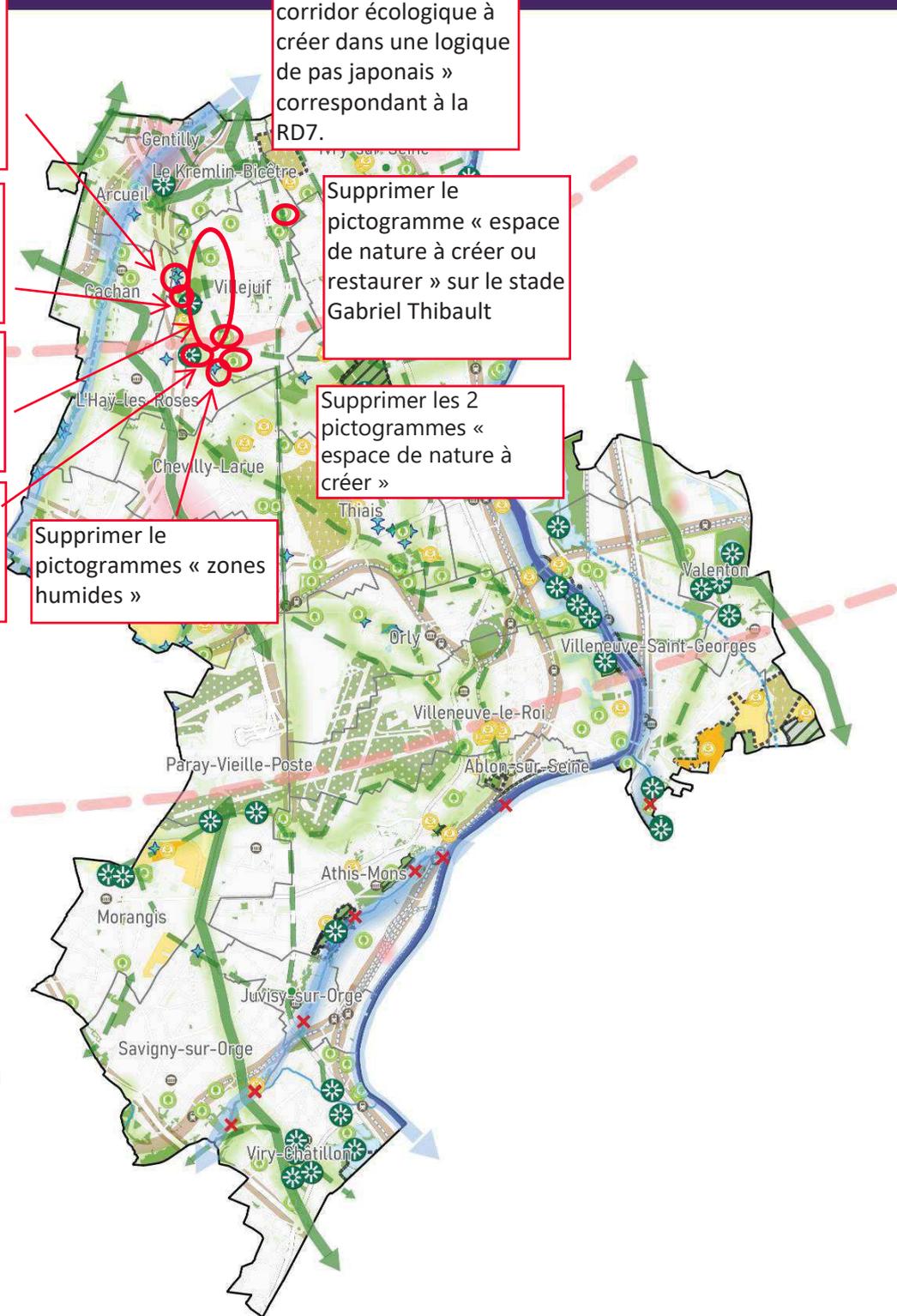
Ajouter la ferme urbaine et les jardins familiaux de l'Epi d'Or (2 pictogrammes jaunes)

Interrogation sur « corridor écologique à créer dans une logique de pas japonais » correspondant à la RD7.

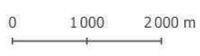
Supprimer le pictogramme « espace de nature à créer ou restaurer » sur le stade Gabriel Thibault

Supprimer les 2 pictogrammes « espace de nature à créer »

Supprimer le pictogramme « zones humides »



Secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire prioritaires pour la préservation des jardins et d'atténuation de la carence en espaces verts publics pour atténuer les phénomènes d'îlots de chaleur urbains



Réservoirs de biodiversité : lieux d'accès à la nature, de repos et d'habitats pour toutes les espèces

- Espaces naturels multitrames à sanctuariser
 - dont espaces agricoles à préserver
- Espaces urbains relais de la nature en ville à préserver ou à conforter
 - dont cimetières
 - dont jardins familiaux / ouvriers / partagés et/ou fermes urbaines
 - dont prairies aéroportuaires
 - dont espaces en eau
- Espaces naturels remarquables protégés (ENS, ZNIEFF, etc.)
- Secteurs des trames noires et blanches à préserver
- Arbres remarquables d'intérêt régional à protéger

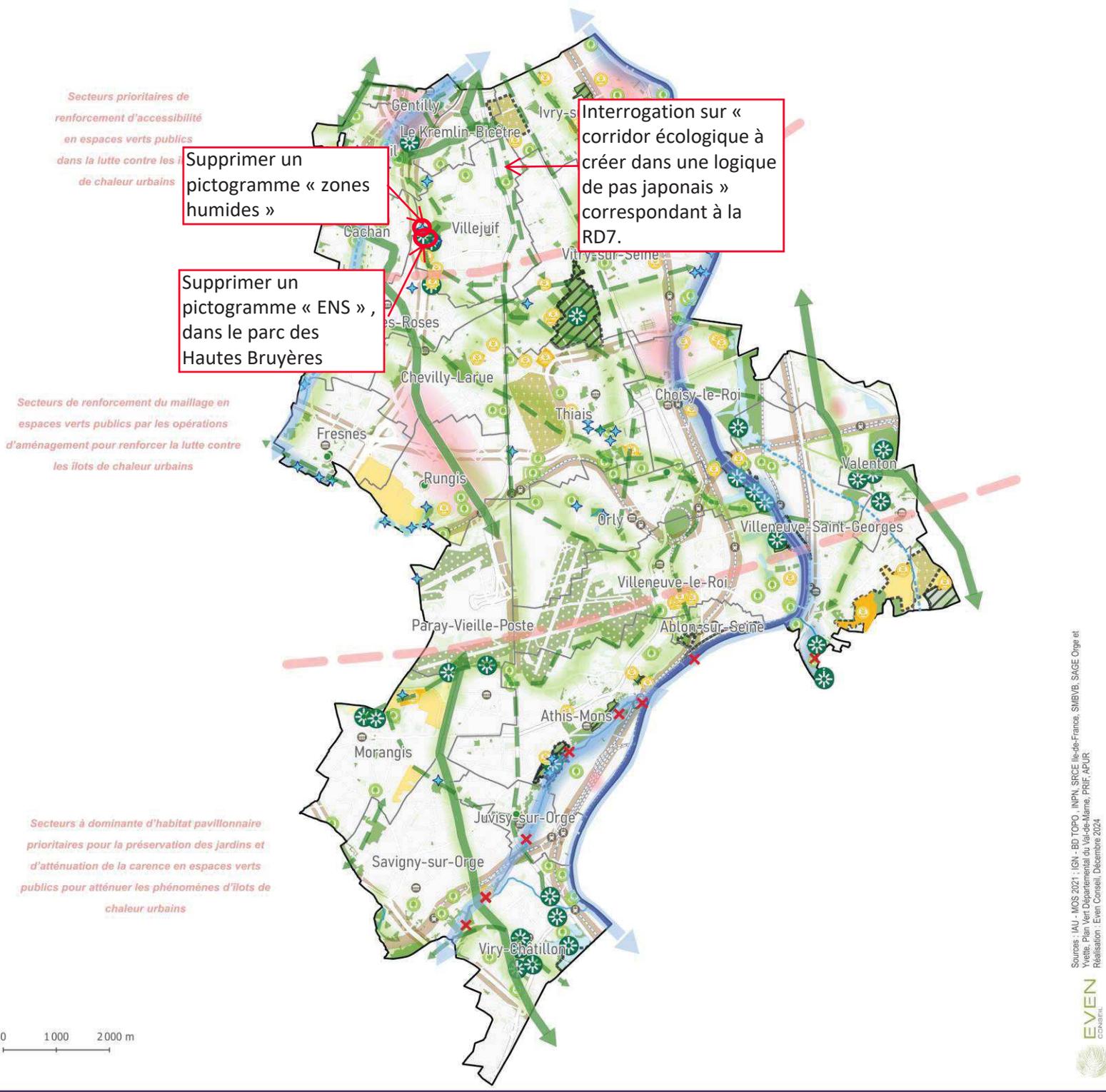
Corridors de biodiversité : diffusion de la nature et continuités écologiques

- Corridor magistral de la Seine à conforter dans ses fonctions écologiques
- Corridors principaux de diffusion et de connexion de la nature en ville à valoriser
- Corridors principaux de diffusion et de connexion de la nature en ville à valoriser (aquatique)

- dont talus et fossés des infrastructures de transports à fonctionnement réduit
- dont cours d'eau à préserver
- Corridors écologiques à créer dans une logique de pas japonais : arbres d'alignement et végétalisation de l'espace public, squares et jardins publics, cœurs d'îlots à fonctionnement réduit à améliorer
- dont cours d'eau busé à redécouvrir
- Obstacles à l'écoulement des eaux à résorber

Besoins de renaturation : lutter contre les îlots de chaleur urbains

- Délimitation des grands secteurs d'amélioration et de maillage et de l'accessibilité en espaces verts
- Présence de zones humides à valoriser
- Espaces de nature à créer ou restaurer
- Secteurs prioritaires de lutte contre les îlots de chaleurs urbains
- Corridors écologiques de la trame verte identifiés dans les documents supra-communaux
- Corridors écologiques de la trame bleue identifiés dans les documents supra-communaux



Secteurs prioritaires de renforcement d'accessibilité en espaces verts publics dans la lutte contre les îlots de chaleur urbains

Supprimer un pictogramme « zones humides »

Supprimer un pictogramme « ENS », dans le parc des Hautes Bruyères

Interrogation sur « corridor écologique à créer dans une logique de pas japonais » correspondant à la RD7.

Secteurs de renforcement du maillage en espaces verts publics par les opérations d'aménagement pour renforcer la lutte contre les îlots de chaleur urbains

Secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire prioritaires pour la préservation des jardins et d'atténuation de la carence en espaces verts publics pour atténuer les phénomènes d'îlots de chaleur urbains

Sources : IAU - MOS 2021 - IGN - BD TOPO, INPN, SRCE Ile-de-France, SIMEVB, SAGE Orge et Yvette, Plan Vert Départemental du Val-de-Marne, PRIF, APUR
Réalisation : Even Conseil, Décembre 2024



Réservoirs de biodiversité : lieux d'accès à la nature, de repos et d'habitats pour toutes les espèces

- Espaces naturels multitrames à sanctuariser
 - dont espaces agricoles à préserver
- Espaces urbains relais de la nature en ville à préserver ou à conforter
 - dont cimetières
 - dont jardins familiaux / ouvriers / partagés et/ou fermes urbaines
 - dont prairies aéroportuaires
 - dont espaces en eau
- Espaces naturels remarquables protégés (ENS, ZNIEFF, etc.)
- Secteurs des trames noires et blanches à préserver
- Arbres remarquables d'intérêt régional à protéger

Corridors de biodiversité : diffusion de la nature et continuités écologiques

- Corridor magistral de la Seine à conforter dans ses fonctions écologiques
- Corridors principaux de diffusion et de connexion de la nature en ville à valoriser
- Corridors principaux de diffusion et de connexion de la nature en ville à valoriser (aquatique)

- dont talus et fossés des infrastructures de transports à fonctionnement réduit
- dont cours d'eau à préserver
- Corridors écologiques à créer dans une logique de pas japonais : arbres d'alignement et végétalisation de l'espace public, squares et jardins publics, coeurs d'îlots à fonctionnement réduit à améliorer
- dont cours d'eau busé à redécouvrir
- Obstacles à l'écoulement des eaux à résorber

Besoins de renaturation : lutter contre les îlots de chaleur urbains

- Délimitation des grands secteurs d'amélioration et maillage et de l'accessibilité en espaces verts
- Présence de zones humides à valoriser
- Espaces de nature à créer ou restaurer
- Secteurs prioritaires de lutte contre les îlots de chaleurs urbains
- Corridors écologiques de la trame verte identifiés dans les documents supra-communaux
- Corridors écologiques de la trame bleue identifiés dans les documents supra-communaux