



Etablissement  
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 15 décembre 2020  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DÉLIBÉRATION n°2020-12-15\_2169

Villejuif – Prescription de la modification  
simplifiée du Plan Local d'Urbanisme et définition  
des modalités de mise à disposition au public

L'an deux mille vingt, le 15 décembre à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 9 décembre 2020. Conformément à l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire, la séance se déroule sans public, le caractère public de la séance étant respecté par sa retransmission en direct sur le site internet de l'EPT. Le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	G. Lafon	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	P. Gaudin	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	S. Mouhali	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	R. Kabbouri	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Représenté (1)	L. Bensarsa Reda	P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	R. Kabbouri	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente (1)		P
Viry-Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	B. Marcillaud	P
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Représentée	F. Sow	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	P. Segura	P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Représentée	S. Daumin	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Représenté	JL. Laurent	P
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	F. Bourdon	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. BRIEY Ludovic	Représenté	JM. Defremont	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	-	-	.
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Représenté	F. Sow	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	-	-	.
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Présente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	-	-	.
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	P. Gaudin	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Représentée	F. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Représentée	C. Pecqueux	P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Représenté	B. Vermillet	P
Savigny-sur-Orge	Mme DUPART Agnès	Représentée	JM. Defremont	P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	-	-	.
Villejuif	M. GARZON Pierre	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Représentée	T. Panetta	P
Arcueil	Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie	Représentée	C. Janodet	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	D. Gonzales	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	P. Sac	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	S. Daumin	P
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAUMOT Bruno	Représenté	P. Sac	P

Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	M. JEANBRUN Vincent	Représenté	F. Sourd	P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Représentée	H. De Comarmond	P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	P. Tordjman	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	M. Chavanon	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	P. Bell-Lloch	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	E. Grillon	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Représentée	A. Id Elouali	P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	P. Bell-Lloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	G. Lafon	P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	F. Sourd	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	P. Segura	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Représentée	P. Garzon	P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représentée	C. Delahaie	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	JC. Kennedy	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Représenté	D. Gonzales	P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	P. Bouyssou	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	C. Pecqueux	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	P. Garzon	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	S. Moualhi	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	P. Bouyssou	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	T. Panetta	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	B. Vermillet	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	F. Aggoune	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Représenté	P. Tordjman	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	M. Leprêtre	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry-Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	B. Marcillaud	P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	A. Lipietz	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présent		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présent		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présent		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Représenté	A. Lipietz	P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	C. Spano	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Viry-Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Représentée <sup>(1)</sup>	L. Bensarsa Reda	P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	M. Chavanon	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	JC. Kennedy	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Représenté	A. Afflatet	P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	H. De Comarmond	P
Viry-Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	E. Grillon	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Représenté	C. Spano	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	A. Afflatet	P
Villejuif	M. ZULKE Michel	Présent		P

(1) Jusqu'à la délibération n° 2020-12-15\_2157

**Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian MOUALHI**

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2108 à 2157	36	62	98
2158 à 2192	35	60	95

## Exposé des motifs

### Constats

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villejuif approuvé le 16 décembre 2015, a pour objectif, entre autres, de maîtriser la mixité sociale dans l'habitat.

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU a fixé un objectif de 25% de logements sociaux dans les programmes de constructions neuves d'envergure permettant d'accueillir une population diversifiée. En effet, le logement social s'adresse tant aux foyers très modestes (exemple du plafond de revenu pour un foyer de 2 personnes : 21 527 €) que les foyers « de la classe moyenne » (exemple de plafond de revenu pour un foyer de 2 personnes : 46 640 €).

Cette volonté est traduite dans le Règlement du PLU par la création d'un secteur de mixité sociale au sein duquel « Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées à condition que chaque opération entraînant la réalisation de plus de 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher comporte au moins 25% de logements financés par un prêt aidé de l'État, au titre de la loi SRU ». Le plan du secteur de mixité sociale est annexé à la présente.

Or, il est constaté que le pourcentage de logements sociaux sur les logements livrés sur une année est inférieur à 25%.

Ainsi, entre 2020 et 2021, il doit être livré 1557 logements familiaux dont seulement 178 logements sociaux, soit 11.4% et 101 LLI. Le reste des logements, soit 1278 logements est destiné à l'accession à la propriété.

Cette observation n'est pas récente puisqu'entre 2014 et 2019, 1697 logements familiaux ont été livrés dont 23% de logements sociaux, 9.5% de logements en accession sociale et 695 unités d'habitation en résidence (notamment en résidence étudiante). Il faut préciser que la plupart des logements livrés jusqu'en 2017 ont été autorisés sur la base du PLU de 2013 qui était plus favorable à la production de logements sociaux. En effet, ce dernier prévoyait que les constructions de plus de 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinées à l'habitation comportent au moins 40% de logements financés par un prêt aidé de l'État.

Ces constats montrent que le Règlement du PLU de 2015, tel qu'il est écrit à l'heure actuelle, ne permet pas de répondre à l'objectif du PADD de produire 25% de logements sociaux dans les programmes de constructions neuves.

Par conséquent, il est proposé de modifier le Règlement du PLU afin de respecter le PADD.

Ainsi, il est proposé de réduire à 1 250 m<sup>2</sup> la surface de plancher minimale à partir de laquelle les porteurs de projets ont l'obligation de réaliser du logement social. Cela permettrait d'obliger la création de logements sociaux dans la plupart des programmes immobiliers sur la Ville. En effet, sur les 49 grandes opérations de logements autorisées depuis 2017, avec le règlement actuel, seulement 25 opérations ont été dans l'obligation de faire du logement social alors qu'avec cette proposition 41 opérations l'auraient été.

De plus, il est proposé d'augmenter le pourcentage minimum de logements sociaux à 36% afin de se conformer à l'article 4 du Plan Local de l'Habitat qui fixe l'objectif de maintenir 36 % de logements sociaux à l'échelle du territoire.

En conclusion, il est proposé de modifier le règlement du PLU de la manière suivante :

« Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées à condition que chaque opération entraînant la réalisation de plus de 1 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher comporte au moins 36 % de logements financés par un prêt aidé de l'État, au titre de la loi SRU ».

Par ailleurs, il est proposé de faire correspondre le périmètre de secteur de mixité sociale à la zone UA. Aujourd'hui les deux périmètres diffèrent très légèrement.

### Procédure

Les modifications envisagées sont conformes au PADD et n'ont pas pour conséquence de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Diminuer ces possibilités de construire,
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Par conséquent, il est possible de faire évoluer le PLU via la procédure de modification simplifiée définie par les articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

Les étapes de la procédure sont les suivantes :

- Délibération du Conseil Municipal pour demander à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre de prescrire la procédure de modification simplifiée et de définir les modalités de mise à disposition au public. Il est à noter que cette délibération est facultative.
- Délibération de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre prescrivant la procédure de modification simplifiée et définissant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification.
- Transmission du dossier aux personnes publiques associées
- Mise à disposition au public du dossier de modification
- Bilan de la mise à disposition au public et modification éventuelle du projet
- Approbation par le Conseil Municipal et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre de la modification simplifiée.

### **Modalités de mise à disposition au public**

La procédure de modification simplifiée du PLU est règlementée par les articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme. Dans ce cadre, le projet de modification, l'exposé de ces motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9, sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Ainsi, il est proposé les modalités minimales suivantes :

- Parution dans un journal d'annonces légales du « porter à connaissance du public » au moins huit jours avant la mise à disposition du dossier,
- Affichage du « porter à connaissance du public » en mairie et à l'Etablissement Public Territorial pendant toute la durée de la mise à disposition,
- Mise à disposition du dossier et du registre de concertation à l'accueil central de la Maire de Villejuif (place Pierre Yves Cosnier – 94800 Villejuif) pendant plus de 31 jours consécutifs, du 15 février 2021 au 19 mars 2021, aux jours et horaires ordinaires d'ouverture au public afin que chacun puisse en prendre connaissance et y consigner ses éventuelles observations.
- Mise en ligne sur le site internet de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du dossier de mise à disposition au public de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'Etablissement public territorial en présente le bilan devant le Conseil territorial, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Le Conseil municipal de Villejuif en date du 16 novembre 2020 a émis un avis favorable sur le projet d'évolution du PLU de Villejuif et sur les modalités de mise à disposition du public proposées. Le Conseil territorial est invité à en délibérer afin de prescrire la procédure de modification simplifiée et de définir les modalités de mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée.

## **DELIBERATION**

**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 L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-40 et L.153-45 à L.153-48 ;

**Vu** le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

**Vu** le décret n° 2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villejuif approuvé le 16 décembre 2015, mis à jour le 9 septembre 2016 et le 1er mars 2019, modifié par délibération du Conseil Territorial le 15 avril 2017 et mis en compatibilité par délibération du Conseil Territorial le 28 mai 2019 ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 16 novembre 2020 donnant un avis favorable au lancement de la procédure de modification simplifiée et aux modalités de mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée du PLU ;

**Considérant** que, dans un souci de maîtrise du développement de la Ville et en vue d'assurer une mixité davantage maîtrisée dans l'habitat, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU a fixé un objectif de 25% de logements sociaux dans les programmes de constructions neuves d'envergure, permettant d'accueillir des populations diversifiées ;

**Considérant** que la production de logements ne remplit pas les objectifs de construction de 25% de logements locatifs sociaux ;

**Considérant** que l'article 2.3 du Règlement du PLU ne permet pas d'atteindre l'objectif de 25 % de logements sociaux sur le total des programmes de construction neuve ;

**Considérant** la nécessité de diminuer les seuils rendant obligatoire la construction de logements sociaux dans les opérations de logements collectifs situées dans le secteur de mixité sociale identifié au PLU ;

**Considérant** le projet de modifier les articles UA 2.3, UB 2.3 et UC 2.3 du règlement du PLU en ce sens « les constructions destinées à l'habitation sont autorisées à condition que chaque opération entraînant la réalisation de plus de 1.250 m<sup>2</sup> de surface de plancher comporte au moins 36 % de logements financés par un prêt aidé de l'État, au titre de la loi SRU » ;

**Considérant** la volonté de faire correspondre le périmètre du secteur de mixité sociale avec celui de la zone UA ;

**Considérant** que les modifications envisagées n'ont pas pour conséquence :

- soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- soit de diminuer ces possibilités de construire,
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

**Entendu** le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

### **Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,**

1. Prescrit la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Villejuif ;
2. Définit les modalités de mise à disposition au public minimales suivantes du dossier de modification simplifiée du PLU :
  - Parution dans un journal d'annonces légales du « porter à connaissance du public » au moins huit jours avant la mise à disposition du dossier,
  - Affichage du « porter à connaissance du public » en mairie et à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pendant toute la durée de la mise à disposition,
  - Mise à disposition du dossier et du registre de concertation à l'accueil central de la Maire de Villejuif (place Pierre Yves Cosnier – 94800 Villejuif) pendant plus de 31 jours consécutifs, du 15 février 2021 au 19 mars 2021, aux jours et horaires ordinaires d'ouverture au public afin que chacun puisse en prendre connaissance et y consigner ses éventuelles observations.
  - Mise en ligne sur le site internet de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du dossier de mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée.
3. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
  - Publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
  - Affichage au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de Villejuif pour une durée d'un mois.

4. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France.
5. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
6. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 95**



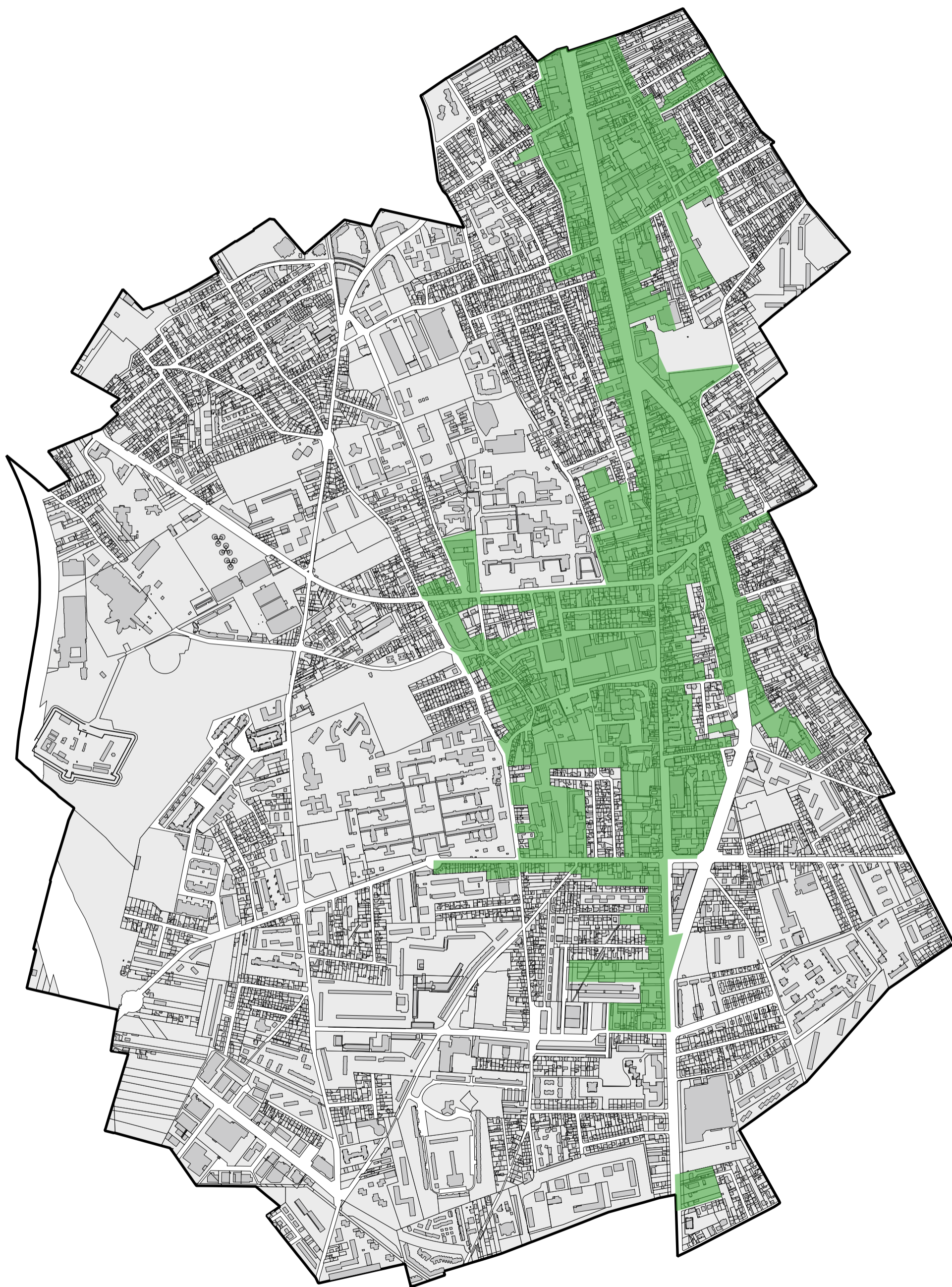
A Vitry-sur Seine, le 22 décembre 2020  
Le Président

*Michel Lepretre*  
Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,  
étant transmise en préfecture le 22 décembre 2020  
ayant été affichée le 22 décembre 2020

*Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.*

# PÉRIMÈTRE DU SECTEUR DE MIXITÉ SOCIALE



Ce secteur est identique au périmètre de la zone UA