



Établissement public territorial
Grand-Orly Seine Bièvre



Commune de Villejuif
Département du Val-de-Marne

Procédure de modification simplifiée n°3 du PLU de la ville de Villejuif

DOSSIER DE MODIFICATION

Sommaire

SOMMAIRE.....	2
PREAMBULE.....	3
1. OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU.....	4
a. <i>Contenu de la présente modification n°3 du PLU.....</i>	<i>4</i>
b. <i>Une modification simplifiée n°3 n'incluant plus la création d'un zonage Lebon-Lamartine.....</i>	<i>4</i>
2. PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU.....	5
a. <i>Justification du choix de la procédure de modification simplifiée.....</i>	<i>5</i>
b. <i>Déroulement de la procédure.....</i>	<i>5</i>
3. ÉVOLUTIONS DU DOCUMENT D'URBANISME.....	7
a. <i>Logement.....</i>	<i>7</i>
b. <i>Végétalisation.....</i>	<i>9</i>
c. <i>Stationnement.....</i>	<i>11</i>
d. <i>Mise à jour / toilettage.....</i>	<i>14</i>

Préambule

La commune de Villejuif, d'une superficie de 5,34 km², est située en région Île-de-France dans le département du Val-de-Marne à 1,5 kilomètre au sud de Paris. Avec 54.964 habitants au 1^{er} janvier 2018 (population légale), Villejuif est l'une des villes les plus attractives et dynamiques du département et de la Région. Véritable pôle de santé avec trois groupes hospitaliers – Paul Brousse, Paul Guiraud et Gustave Roussy, institut mondialement reconnu pour sa contribution dans la lutte contre le cancer – Villejuif inscrit son développement dans une logique métropolitaine. Ainsi, l'intermodalité sera renforcée sur la gare de Villejuif Louis-Aragon via l'arrivée du métro 15 – à horizon 2025 – qui assurera la desserte du futur quartier d'affaires et d'habitation et de l'hôpital P. Guiraud et une nouvelle gare sera créée au niveau de l'Institut Gustave Roussy faisant l'interconnexion entre les lignes 14 (livrée fin 2024) et 15 du réseau francilien.

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

Dans une volonté de respect de son identité forte, forgée par des siècles d'évolutions, de nombreux projets urbains prennent place sur le territoire communal. La ville souhaite maîtriser ces évolutions urbaines, pour un développement harmonieux et cohérent de Villejuif au service de ces habitants et co-construit avec eux.

La ville de Villejuif accompagne les évolutions urbaines de sa commune, tout en luttant, entre autres, contre les marchands de sommeil et l'habitat insalubre, en assurant le maintien du caractère pavillonnaire des secteurs d'habitat individuel et en assurant de manière plus pertinente la protection de l'environnement, le développement des espaces verts et de la biodiversité. D'autres documents permettent d'accompagner ces évolutions comme la mise en place d'un permis de louer sur la commune et la révision de la Charte de la promotion et de la construction.

Afin d'apporter des précisions dans le PLU,, la commune de Villejuif a décidé, avec l'accord de l'EPT GOSB, de lancer une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Pour rappel, le PLU de la commune de Villejuif a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 16 décembre 2015, puis mis à jour le 9 septembre 2016 et le 1^{er} mars 2019, et modifié par délibération du Conseil Territorial le 15 avril 2017 (modification n°1), puis mis en compatibilité par délibération du Conseil Territorial le 28 mai 2019 et modifié par délibération du Conseil Territorial le 29 juin 2021 (modification n°2).

1. Objet de la modification du PLU

a. Contenu de la présente modification n°3 du PLU

Il est proposé de modifier le règlement du PLU pour apporter des compléments sur les sujets de :

- Logement (division foncière, taille des logements, définitions de sous-sol et de logement),
- Nature en ville (toitures végétalisées),
- Stationnement (stationnement vélos).

En outre, cette procédure permettra de modifier les zones UB et UC et d'effectuer un toilettage des articles pour une simplification du règlement, une compréhension facilitée et une interprétation commune des différents articles par les pétitionnaires et les instructeurs. Ce « toilettage » est le résultat des retours d'expérience par les équipes administratives de l'instruction des demandes d'autorisation de droit des sols.

De ce fait, au sein du règlement, certains articles des dispositions générales, des dispositions applicables aux zones urbaines et le lexique, le plan de zonage et les bâtiments remarquables (ajout de trois bâtiments : 17 et 19 avenue Paul Vaillant Couturier et 55 rue Pasteur) seront modifiés et les nouvelles délibérations concernant les périmètres de sursis à statuer, droit de préemption urbain, contrats de projet urbain partenarial et taxe d'aménagement seront annexés au PLU.

b. Une modification simplifiée n°3 n'incluant plus la création d'un zonage Lebon-Lamartine

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain NPNRU Lebon-Lamartine, des règles relatives aux espaces libres et plantations, au stationnement, aux limites (séparatives, entre les constructions...) et à l'emprise au sol devront être intégrées. Toutefois, le projet n'est pas suffisamment abouti à ce stade pour établir ces règles précises.

C'est pourquoi, à la différence de la prescription initiale de la modification n°3 de droit commun du PLU de Villejuif (délibération N° 106_2022 – séance du 29 juin 2022), il n'est pas proposé d'inscrire une nouvelle zone au PLU dédiée au secteur NPNRU Lebon-Lamartine.

Toutefois, une déclaration de projet sera portée ultérieurement par la Ville pour traiter le projet NPNRU Lebon-Lamartine. Ce décalage calendaire permettra d'approfondir les sujets de la densification des quartiers, du paysage urbain, et des impacts environnementaux.

2. Procédure de modification du PLU

a. Justification du choix de la procédure de modification simplifiée

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, cette modification peut revêtir la forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront 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.

S'agissant d'un toilettage ne modifiant pas les règles de hauteur, de prospect et d'emprise au sol, la ville de Villejuif demande donc à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre d'engager une procédure de modification simplifiée n°3 du PLU de Villejuif.

b. Déroulement de la procédure

La procédure de modification de droit commun comprend cinq étapes :

Étape N°1 – Lancement de la modification simplifiée

- Délibération au Conseil Municipal du 09 février 2023
 - Arrêté du Président de l'intercommunalité initiant la modification (février 2023)
 - Délibération au Conseil Territorial pour la « prescription des mesures de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°3 du PLU en vue de son adaptation réglementaire »
-

Étape N°2 – Saisine de l'Autorité environnementale pour avis

2 mois : mars/avril 2023

Étape N°3 – Consultation des personnes publiques associées et consultées

Au plus tard 3 mois après la transmission du projet : mai à juillet 2023

Étape N°4 – Mise à disposition du dossier de modification au public

1 mois

- Dossier mis à disposition dans la ville
 - Modifications éventuelles du projet de modification pour prendre en compte les avis
-

Étape N°5 – Bilan de la mise à disposition et approbation de la modification simplifiée
fin 2023

- Débat sur le bilan de la mise à disposition et sur l'approbation en Conseil Municipal
- Lecture en Bureau Territorial puis approbation en Conseil Territorial
- Contrôle de légalité, affichage et mise à disposition du dossier de PLU.

3. Évolutions du document d'urbanisme

Les modifications **surlignées en vert** proviennent de la présente procédure de modification n°3, les modifications **surlignées en jaune** proviennent de la première version de cette procédure de modification prescrite le 29 juin 2022, le ~~texte barré~~ provient du PLU approuvé le 16 décembre 2015 et supprimé pour cette modification.

a. Logement

Justification des modifications liées au logement

Les objectifs visés sont de limiter, dans les programmes neufs, la production de petits logements, facteur de sur-occupation et favoriser au contraire la réalisation de logements plus grands.

Modifications apportées au PLU, au niveau du règlement – pièce écrite :

- ✓ Adapter l'article 10 des dispositions générales pour permettre, indirectement, des terrains d'une superficie correcte et obtenir à la revente des terrains constructibles et réglementés dans les zones urbaines, hors secteurs de projet.

Réécriture :

Article 10 – Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement ou de la construction, **sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments**, ~~sur un même terrain de plusieurs bâtiments~~, les règles édictées ~~par le règlement du PLU s'apprécient au regard de l'ensemble du projet~~ **au présent article** sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières identifiées dans les zones correspondant aux secteurs opérationnels du projet Campus Grand Parc, Aragon et secteurs de projet – soit les zones UAa, UAb, UBa et UBb qui s'apprécieront au regard de l'ensemble du projet.

- ✓ Ajouter les définitions d'un logement et d'un sous-sol afin de lutter contre l'habitat indigne et insalubre et contre les marchands de sommeil.

Compléments :

Logement

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement. La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les

maisons individuelles et les immeubles collectifs. Selon l'Insee, un logement est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local sauf avec les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, etc.) ;
- indépendant, c'est-à-dire ayant une entrée avec un accès direct sur l'extérieur ou sur les parties communes de l'immeuble.

Sous-sol

Partie enterrée ou semi-enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel. Pour être considéré comme habitables, la ou les nouvelles pièces envisagées doivent impérativement respecter des règles de décence édictées au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 :

- fournir a minima un espace de 9 m² avec au moins 2,20 m de hauteur sous-plafond ou fournir au moins 20 m³ de volume avec une hauteur sous-plafond d'au moins 1,80 m ;
- disposer d'un système de chauffage ; - être électrifiée(s) ; - disposer de l'eau courante et des évacuations ;
- disposer d'ouvertures sur l'extérieur permettant le passage de la lumière naturelle et la circulation de l'air.

De plus, selon l'article L. 1331-22 du Code de la santé publique, « les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux.

- ✓ Ajouter une section dans l'article 2 des dispositions applicables aux zones urbaines (zones UA, UB, UC et UE) de façon que des surfaces minimales soient appliquées dans les constructions nouvelles, y compris le logement d'origine en vue de lutter contre la division pavillonnaire, contre la surreprésentation des petits logements.

Compléments :

Article 2 – Conditions relatives aux destinations des constructions

Conformément à l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, dans les constructions nouvelles à destination d'habitation de 3 logements et plus, y compris le logement d'origine, 1/3 des logements doivent avoir une surface de plancher minimale de 60 m².

Cette obligation n'est pas applicable aux résidences hôtelières, étudiantes ou seniors.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface de plancher minimale de 60 m² aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

b. Végétalisation

Justification des modifications liées à la végétalisation

Les objectifs visés sont de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbaine qui traduit un écart de température entre les zones plus ou moins urbanisées.

Modifications apportées au PLU, au niveau du règlement – pièce écrite :

- ✓ Adapter les éléments concernant les toitures végétalisées en zone UC et ajouter ces éléments en zone UA

Compléments :

Article 11 – Aspect extérieur (UA)

11.2. Toitures

Si attique, la toiture doit être traitée en toiture terrasse végétalisée.

Les toitures devront être traitées avec autant de soin que les façades. Les étanchéités auto-protégées des toitures terrasses ne pourront être laissées apparentes. La partie minérale sera constituée d'un revêtement de teinte claire afin d'absorber le moins possible les rayons et la chaleur.

Réécriture :

Article 11 – Aspect extérieur (UC)

11.2. Toitures

Les toitures doivent : être composées deux pentes, à l'exception : des extensions, ou d'annexes attenants à la construction principale, type véranda, garage, abris de jardins accolés, etc. ou être traitées en toiture terrasse végétalisée lorsque le dernier étage est en attique.

Les toitures devront être traitées avec autant de soin que les façades. Les étanchéités auto-protégées des toitures terrasses ne pourront être laissées apparentes.

Les toitures de type Mansart sont interdites. Les lucarnes et chiens assis ne pourront excéder une largeur hors-tout supérieure à 1,60 m.

- ✓ Appliquer les normes de la zone UBa à la zone UBb

Réécriture :

Article 13 – Espaces libres et plantations (UB)

13.3.2. Surfaces végétalisées

Dans la zone UB et sous-zones UBa et UBb, un coefficient de biodiversité de 30% est appliqué sur le terrain, de la manière suivante :

- une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, et représentant, au minimum, 20% de la superficie du terrain,
- des surfaces végétalisées complémentaires, qui seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité. Elles représenteront, au minimum, 10% de la superficie du terrain.

Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées. [...]

- ✓ Ajouter la définition d'une végétalisation semi-intensive

Réécriture :

Végétalisation extensive, semi-intensive et intensive

Typologie de végétalisation réalisée sur toiture et qui correspond à une différenciation d'épaisseur de substrat de culture mise en œuvre.

La **végétalisation extensive** se caractérise par un substrat de faible épaisseur (< 12 cm) limitant la surcharge (entre 50 et 150 kg/m² à capacité maximale en eau).

~~La végétalisation semi-extensive se caractérise par une épaisseur du substrat comprise entre 0,12 et 0,30 cm et par une surcharge comprise entre 150 et 400 kg/m² à capacité maximale en eau. (Il est nécessaire de s'assurer que les éléments porteurs doivent être capables de supporter une telle charge avant de s'engager dans ce type de toiture).~~

La **végétalisation semi-intensive** se caractérise par une épaisseur du substrat comprise entre 12 et 30 cm et par une surcharge maximale de 350 kg/m² à capacité maximale en eau. Cette épaisseur permet d'élargir la gamme végétale (bulbes, vivaces, graminées), entraînant un entretien plus important et un arrosage parfois indispensable. Comme pour les toitures végétalisées extensives, les toitures terrasses végétalisées semi-intensives sont dites inaccessibles sauf pour l'entretien. Elles peuvent être installées sur tous les types de supports (dalle béton, bac acier, ossature bois) et sur tous les types de membranes d'étanchéité (étanchéité bitumineuse, résine, EPDM, PVC...) dès lors qu'elles sont traitées anti-racines.

La **végétalisation intensive** se caractérise par une épaisseur du substrat supérieure à 0,30 cm et par une surcharge supérieure à 400 kg/m² à capacité maximale en eau.

Le suivi des règles professionnelles est obligatoire pour la mise en œuvre de cette végétalisation.

- ✓ Modifier les coefficients de pondération des toitures terrasses végétalisées dans l'article 13 des dispositions applicables aux zones urbaines (UA, UB et UC) pour différencier les différents systèmes de toitures végétalisées

Réécriture :

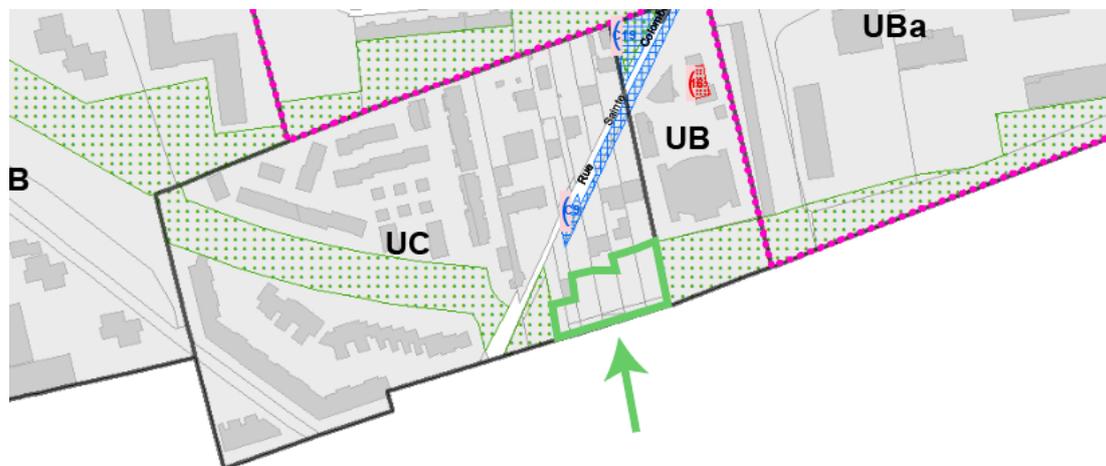
Article 13 – Espaces libres et plantations

13.3.2. Surfaces végétalisées

La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts...)	0,3
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1 m	0,8
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 0,5 m	0,6
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive ou intensive	0,6
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive	0,4
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive	0,3 0,2
Murs ou façades végétalisées	0,2

- ✓ Création de « cœurs d'îlot » rue Sainte Colombe dans le but d'établir une continuité avec la coulée verte située au sud de la ville, limitrophe avec la ville de l'Haÿ-les-Roses



c. Stationnement

Justification des modifications liées au stationnement

Les objectifs visés sont d'obtenir un contrôle plus présent des concessions en cas d'impossibilité d'aménagement sur le terrain d'assiette de l'opération ou immédiat des places de stationnement et de mettre à jour les normes du stationnement vélo.

Modifications apportées au PLU, au niveau du règlement – pièce écrite :

- ✓ Augmenter la durée de la concession, qui selon l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme est une concession « à long terme », dans les dispositions applicables aux zones urbaines (UA, UB, UC et UE)

Réécriture :

Article 12 – Stationnement

12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité **avérée** d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme (**15** ~~3~~ ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 250 mètres d'itinéraires piétonniers de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 250 mètres d'itinéraires piétonniers de l'opération.

- ✓ Mise à jour des normes du stationnement vélo en zones urbaines (UA, UB, UC, UE)

Réécriture :

Article 12 – Stationnement

12.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

12.3.1. Constructions destinées à l'habitation (UA et UB)

Pour toute opération il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement sécurisé tel qu'édicte par la réglementation en vigueur avec les équivalences suivantes :

- ~~un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à 1,5 m² par logement~~
- un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, au moins équivalent à 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces principales et à 2 emplacements vélos par logement à partir de 3 pièces principales
- chaque emplacement induit une surface de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement
- un espace dédié au stationnement des bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux d'1 emplacement par logement
- un local de rangement des poussettes devra être aménagé, à raison de 2,5m² pour 5 logements. Ce local doit être de plain-pied, si possible sans seuil, ni marche avec l'extérieur.
- La surface des locaux affectés à la fois au stationnement des vélos et des poussettes ne devra pas être inférieure au seuil minimal de 10m² aux seuils minimaux du stationnement des vélos et du local de rangement des poussettes additionnés.

12.3.1. Constructions destinées à l'habitation (UC)

Pour toute opération il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement sécurisé tel qu'édicte par la réglementation en vigueur avec les équivalences suivantes :

- ~~un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à 1,5 m² par logement~~
- un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, au moins équivalent à 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces principales et à 2 emplacements vélos par logement à partir de 3 pièces principales
- chaque emplacement induit une surface de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement
- un espace dédié au stationnement des bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux d'1 emplacement par logement
- un local de rangement des poussettes devra être aménagé, à raison de 2,5m² pour 5 logements. Ce local doit être de plain-pied, si possible sans seuil, ni marche avec l'extérieur.
- La surface des locaux affectés à la fois au stationnement des vélos et des poussettes ne devra pas être inférieure au seuil minimal de 10m² aux seuils minimaux du stationnement des vélos et du local de rangement des poussettes additionnés (pour une construction d'au moins deux logements).

12.3.4. Constructions destinées à l'habitation autorisées au titre des articles 1 et 2 (UE)

Pour toute opération il est exigé :

- ~~un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à 1,5 m² par logement~~

- un espace dédié au stationnement cycles non motorisés, au moins équivalent à 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces principales et à 2 emplacements vélos par logement à partir de 3 pièces principales
- chaque emplacement induit une surface de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement
- un espace dédié au stationnement des bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux d'1 emplacement par logement
- un local, clos ou non, comportant un système de fermeture sécurisé, d'une superficie minimum de 10m².

Réécriture :

12.3.2. Constructions destinées aux bureaux

Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés représentant au moins : équivalent à 1,5m² pour 100 m² de surface de plancher.

- 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement
- 10 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, pour les bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux.
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

Compléments :

12.3.3. Constructions destinées aux services publics et d'intérêt collectif

Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés représentant au moins :

- 15 % de l'effectif total des agents du service public et 15 % de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement.
- 10 % de l'effectif total des agents du service public et 10 % de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, pour les bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux.
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

Réécriture :

12.3.4. Constructions destinées aux bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du Code de commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, commerces de plus de 500m² de surface de plancher et aux services publics et d'intérêt collectif

Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés représentant au moins 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements. au moins équivalent à 1 place pour 10 employés,

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

~~il est exigé que soit réalisée une aire de stationnement dédiée au stationnement des cycles non motorisés suffisamment dimensionnée pour l'accueil des visiteurs.~~

d. Mise à jour / toilettage

Justification des modifications liées à la mise à jour et au toilettage

Les objectifs visés sont d'effectuer un toilettage des articles pour une simplification du règlement, une compréhension facilitée et une interprétation commune des différents articles par les pétitionnaires et les instructeurs. De plus, cette procédure permettra de modifier une partie de la zone UB en UC car il s'agit d'un tissu pavillonnaire inscrit par erreur en habitat collectif. De plus, les délibérations passées postérieurement à l'élaboration du PLU en 2015 à propos du droit de préemption urbain, contrats de projet urbain partenarial et taxe d'aménagement seront intégrées.

Modifications apportées au PLU, au niveau du règlement – pièce écrite :

- ✓ Mise à jour des articles 4 et 5 des dispositions générales

Réécriture :

Article 4 – Adaptations mineures

Conformément au Code de l'Urbanisme (articles L. 152-3 et L. 152-4), les règles et servitudes définies au PLU ~~ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes :~~

- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation excepté les suivantes :
 - La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
 - La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
 - Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

De plus, l'article L. 152-6 du Code de l'Urbanisme prévoit :

Pour certaines communes (appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique) afin de répondre à un objectif de mixité sociale la possibilité de :

- Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction, destinée principalement à l'habitation, à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante, calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

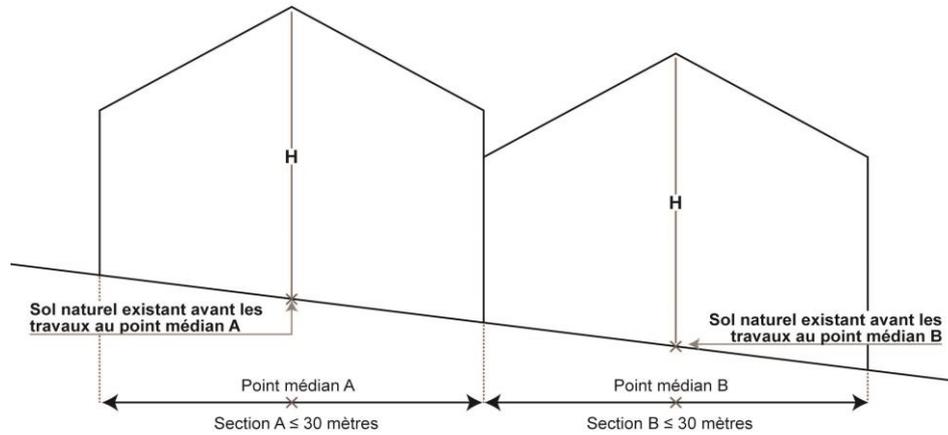
<ul style="list-style-type: none"> • [...] • Autoriser une dérogation supplémentaire de 15 % des règles relatives au gabarit pour les constructions contribuant à la qualité du cadre de vie, par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations, assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres. Cette dérogation supplémentaire ne peut concourir à excéder 50 % de dépassement au total. <p>Article 5 – Dispositions spécifiques à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement</p> <p>Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard, - ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone, - ou qui concourent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'amélioration d'accessibilité des personnes en situation de handicap handicapées.
--

- ✓ Adapter les articles 6, 10 et 12 des dispositions applicables aux zones urbaines

Réécriture :

<p>Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>6.5. Dispositions particulières concernant les parcelles situées à l'angle de plusieurs voies</p> <p>Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques et privées ouvertes à la circulation motorisée, à l'exception des voies piétonnes, la réalisation d'un pan coupé régulier doit être mise en place.</p> <p>6.6. Dispositions applicables dans les secteurs UAa et UAb</p> <p>Des éléments de modénature en surplomb peuvent s'implanter dans la bande de retrait de 1 m.</p> <p>Cas des constructions implantées sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ou à l'angle d'une voie et d'une emprise publique :</p> <p>Les constructions doivent s'implanter conformément à l'alinéa 6.3, ou ménager un retrait moindre ou un pan coupé destiné à améliorer la visibilité des piétons ou à valoriser les aménagements d'espaces publics.</p> <p>Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>6.5. Dispositions particulières concernant les parcelles situées à l'angle de plusieurs voies</p> <p>Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques et privées ouvertes à la circulation motorisée, à l'exception des voies piétonnes, la réalisation d'un pan coupé régulier doit être mise en place.</p> <p>Article UC 10 – Hauteur maximale des constructions</p> <p>10.1. Dispositions particulières concernant les parcelles situées à l'angle de plusieurs voies</p> <p>La hauteur maximale (exprimée en mètre) des constructions se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
--

-jusqu'au point le plus haut de la construction, **édicules techniques et acrotère compris**. Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de **10 30** mètres maximum chacune. Le nombre de niveaux s'apprécie au point médian de chaque section.



Pour les terrains en double pente, un point 0 de référence médian à l'échelle de l'unité foncière sera défini depuis le sol naturel existant avant les travaux.

10.2. Dispositions générales en zone UC

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres, **édicules techniques et acrotère compris**.

Si un deuxième **étage au-dessus du rez-de-chaussée** ~~niveau~~ est réalisé, celui-ci doit être atténué soit par une toiture à deux pentes, soit par un attique présentant un retrait par rapport à la façade sur rue de 2 mètres.

La hauteur est limitée à un étage sur rez-de-chaussée et un comble aménageable ou un attique (R+1+C) ou (R+1+A). Il ne peut être réalisé deux étages droits sur rez-de-chaussée.

Article UC 12 – Stationnement

12.3.1. Constructions destinées à l'habitation

Pour toute opération, il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement sécurisé tel qu'édicte par la réglementation en vigueur avec les équivalences suivantes :

- un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à 1,5 m² par logement
- un local de rangement des poussettes devra être aménagé, à raison de 2,5m² pour 5 logements.

La surface des locaux affectés à la fois au stationnement des vélos et des poussettes ne devra pas être inférieure au seuil minimal de 10 m² (**pour une construction d'au moins deux logements**).

- ✓ Ajouter les définitions suivantes :

Compléments :

Bande de constructibilité

Cette bande se calcule perpendiculairement à la voie (Cf. article 7 des dispositions applicables aux zones urbaines).

Niveau

Désigne indifféremment un étage, le rez-de-chaussée ou un sous-sol.

- ✓ Adapter les définitions suivantes :

Réécriture :

Étage

Niveau d'une construction, **hormis le rez-de-chaussée**, pouvant être constitué d'un étage droit, (étage entier dont les murs sont verticaux), d'un comble ou d'un attique.

~~Par exemple, une hauteur limitée à six étages (R+6) sur rez-de-chaussée permet de réaliser au maximum :~~

~~un rez-de-chaussée surmonté de six étages droits,~~

~~ou un rez-de-chaussée surmonté de cinq étages droits, et un étage de comble,~~

~~ou un rez-de-chaussée surmonté de cinq étages droits, et un attique~~

une hauteur limitée à deux étages **un étage** sur rez-de-chaussée et un comble aménageable (R+1+C) ou un attique (R+1+A) ne permet pas la réalisation de ~~trois~~ **deux** étages droits sur rez-de-chaussée.

Habitation

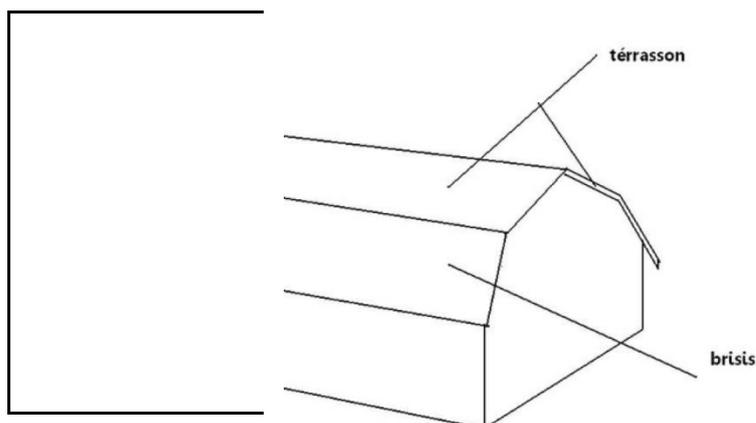
~~La destination "habitation" comprend tous les types de logements, quel que soit leur catégorie, leur financement, etc. mais exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier.~~

Cette destination comprend tous les logements y compris les logements de fonction et les chambres de service. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.

Toiture à la Mansart

~~Toiture dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes.~~

Comble dont chaque versant est formé de deux pans, dont les pentes sont différentes, ce qui permet d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.



- ✓ Ajout des délibérations portant sur le droit de préemption urbain

Délibération N°2022-02-15_2685 – séance ordinaire du conseil territorial du 15 février 2022

Objet : Villejuif – Suppression de la délégation partielle du Droit de Préemption Urbain Renforcé au bénéfice de la commune sur les secteurs correspondant aux périmètres de veille foncière « Pasteur », « Gorki-Cassini », « Aragon » et « Racine » - Modification de la délibération n°2017-06-27_697 relative à la délégation partielle du DPU-R sur le territoire de Villejuif au bénéfice de la commune

Délibération N°2022-02-15_2687 – séance ordinaire du conseil territorial du 15 février 2022

Objet : Villejuif – Suppression de la délégation partielle du droit de préemption urbain renforcé à la ville et délégation de ce droit au Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne dans les secteurs « Gagarine » et « Lilas-Stalingrad » - Modification de la délibération n°2017-06-27_697

- ✓ Ajout des délibérations relatives aux contrats de projet urbain partenarial (PUP)

Délibération N°138/2015 – séance du 16 décembre 2015

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société Bouygues Immobilier et la ville de Villejuif pour un projet immobilier situé au 36 rue René Hamon

Délibération N°139/2015 – séance du 16 décembre 2015

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société SCCV Villejuif Saint Roch et la ville de Villejuif pour un projet immobilier situé à l'angle des rues Saint Roch et Karl Liebknecht

Délibération N°13/2016 – séance du 12 février 2016

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société Crédit Agricole Immobilier et la ville de Villejuif pour un projet immobilier situé aux 74-78 avenue de Paris

Délibération N°14/2016 – séance du 12 février 2016

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société Kaufman & Broad Développement et la ville de Villejuif pour un projet immobilier situé aux 5-9 rue Jean-Baptiste Clément / 1-5 rue Condorcet

Délibération N°146/2016 – séance du 14 octobre 2016

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société NAFILYAN Partners et la ville de Villejuif pour un projet immobilier situé aux 55-57-59 avenue de la République

Délibération N°147/2016 – séance du 14 octobre 2016

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société SNC LNC Delta Promotion et la ville de Villejuif pour un projet immobilier situé au 3 boulevard Maxime Gorki

Délibération N°148/2016 – séance du 14 octobre 2016

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société SCI Villejuif 42 GORKI et la ville de Villejuif pour un projet immobilier situé au 42 boulevard Maxime Gorki

Délibération N°149/2016 – séance du 14 octobre 2016

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société SNC LNC Gamma Promotion et la ville de Villejuif pour un projet immobilier situé au 84 avenue de Paris

Délibération N°206/2016 – séance du 09 décembre 2016

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société K Promotion et la ville de Villejuif pour un projet immobilier situé au 16/18 boulevard Maxime Gorki

Délibération N°45/2017 – séance du 12 juin 2017

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société SNC LNC Kappa Promotion et la ville de Villejuif pour un projet immobilier situé au 62bis / 62ter avenue de Paris

Délibération N°47/2017 – séance du 12 juin 2017

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société SCCV Villejuif rue du 11 Novembre et la ville de Villejuif pour un projet immobilier situé au 30-40 avenue de Stalingrad

Délibération N°61/2017 – séance du 10 juillet 2017

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société VINCI Immobilier Résidentiel et la ville de Villejuif pour un projet immobilier situé au 54 avenue de la République

Délibération N°09/2018 – séance du 9 février 2018

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société CITIC (Groupe Arbey) et la commune de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour un projet immobilier situé au 1 – 3 – 5 rue Reulos

Délibération N°10/2018 – séance du 9 février 2018

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société SCCV 12/14 impasse ROHRI et la commune de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour un projet immobilier situé au 12/14 impasse Rohri

Délibération N°39/2018 – séance du 03 avril 2018

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société K Promotion et la commune de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour un projet immobilier situé au 16/18 boulevard Maxime Gorki

Délibération N°40/2018 – séance du 03 avril 2018

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société SOGEPROM Habitat et la commune de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour un projet immobilier situé au 137 avenue de Paris

Délibération N°87/2018 – séance du 21 juin 2018

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société SCCV Villejuif PARIS et la commune de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour un projet immobilier situé au 80-82 avenue de Paris

Délibération N°88/2018 – séance du 21 juin 2018

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société PRODUCTIMMO et la commune de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour un projet immobilier situé au 88/90 boulevard Maxime Gorki

Délibération N°121/2018 – séance du 28 septembre 2018

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société PROMOBAT et la commune de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour un projet immobilier situé au 145-153 rue de Chevilly

Délibération N°122/2018 – séance du 28 septembre 2018

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société Beldemeure et la commune de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour un projet immobilier situé au 112/114 avenue de Paris

Délibération N°191/2018 – séance du 11 décembre 2018

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société SCCV Villejuif BIZET et la commune de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour un projet immobilier situé 54 à 60 et 80 à 84 rue Bizet

✓ Ajout des délibérations à propos de la taxe d'aménagement

Délibération N°22/2014 – séance du 06 février 2014

Objet : Modification de la délibération du 24 novembre 2011 instituant un taux majoré de 7 % de la taxe d'aménagement

Délibération N°110_2020 – séance du 16 novembre 2020

Objet : Modification du taux de la taxe d'aménagement

Délibération N° 141_2022 – séance du 19 octobre 2022

Objet : Mise à jour de la délibération de la taxe d'aménagement

✓ Ajout de trois bâtiments à la liste des bâtiments remarquables

Deux bâtiments doivent être ajoutés à la liste des bâtiments remarquables du fait de leur architecture : 17 et 19 avenue Paul Vaillant Couturier.



Un bâtiment doit être ajouté du fait de son architecture originale. La maison-atelier, située au 55 rue Pasteur a été réalisée par l'artiste franco-grec Theophilos Geredakis.



- ✓ Modification du zonage UB/UC car tissu pavillonnaire inscrit par erreur en habitat collectif

