

Alain Lipietz  
 22 rue du 11 novembre  
 94800 Villejuif  
[alan@lipietz.net](mailto:alan@lipietz.net)  
 06 07 14 98 78

**Contribution à l'enquête publique sur le projet de révision du  
 Plan Local d'Urbanisme de Villejuif  
 8 novembre 2015**

*J'habite Villejuif depuis 1988. Je suis Ingénieur en Chef des Ponts et Chaussées et directeur de recherche au CNRS retraité, ancien député européen, ancien conseiller régional, actuellement élu à la municipalité de Villejuif et vice-président de la Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre.*

\*\*\*

Le PLU de Villejuif, tel qu'arrêté par le conseil municipal du 26 juin 2015, est l'aboutissement d'une expérience assez impressionnante de démocratie locale. Déjà, le soutien ou le rejet du PLU antérieur (le « PLU 2013 ») était au cœur de la campagne municipale de 2014. Ce qui explique la forte participation lors de l'étape de concertation pour la révision du PLU, enclenchée aussitôt après les élections, et la très bonne adéquation entre le PADD d'abord adopté et le rapport de présentation et le règlement finalement arrêtés : arrêt de la course au gigantisme, urbanisme à taille humaine, respect des espaces verts, souci de la résilience face au changement climatique, protection de la biodiversité, etc.

Cependant, un PLU s'insère dans un réseau de règles plus général, et l'opinion des citoyens doit composer avec les demandes des différents partenaires institutionnels. Mais ces demandes elles-mêmes doivent respecter les prescriptions plus générales, telles que le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) ou son Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE). Et c'est sur ces points que le PLU soumis à enquête public paraît un peu critiquable et doit être amendé.

**A. Quelques « détails » pour commencer**

1. D'abord, malgré les protestations exprimées en concertation, la « bande de vigilance » de 100 mètres le long de l'autoroute interdisant de construire des habitations ou des équipements scolaires reste, dans l'un des documents, mesurée "à partir de l'axe" de l'autoroute, et non "à partir du bord". Ce n'est pas grave au sud de la ville, car le long de l'autoroute est zoné N, espace vert inconstructible. La question se pose au nord, le long de la ZAC Campus Grand parc, ZAC dont le maître d'ouvrage est la Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre (CAVB) et l'aménageur est la Sadev, dont nous allons voir plus loin qu'ils plaident pour échapper largement aux règles générales.

C'est grave, on le sait, depuis que la recherche médicale<sup>1</sup> a montré le lien entre la pollution par la proximité des grands axes routiers d'une part (particules fines du diesel et tous les NOx), et la mortalité causée par cette pollution d'autre part, aujourd'hui reconnue par l'OMS. Cette influence mortifère s'exerce jusqu'à 160 mètres de l'axe du Périphérique, selon L'Observatoire Régional de Santé de l'Ile de France. Or l'autoroute du Sud est plus de deux fois plus large que le périphérique à

<sup>1</sup> <http://www.ors-idf.org/index.php/component/content/article/764>

cet endroit, avec plus de circulation, plus rapide... La situation est donc plus tranchée que dans « l'affaire du sang contaminé » : ceux qui prendront la responsabilité de construire, ou de laisser construire, à cet endroit, ne pourront pas dire « Nous ne savions pas ».

***Suggestion : préciser « La bande de 100 mètres est à compter à partir du bord externe de l'autoroute. »***

2. Malgré les observations faites au cours de la concertation, l'idée d'imposer moins de parkings dans les nouveaux immeubles construits à moins de 500 mètres des métros est maintenue. Cette idée, venue du Schéma directeur Ile de France (pour « forcer » les nouveaux habitants à avoir moins de voitures), est à mes yeux une pure illusion. Les nouveaux habitants arriveront avec leurs voitures, et celles qui ne seront pas dans un parking seront garées... dans les rues, consommant ainsi de l'espace public. Ce n'est qu'un cadeau aux promoteurs, emballé de vert.

***Suggestion : supprimer cette clause.***

3. On déplore la disparition de la zone réservée aux gens du voyage, qui, sur injonction de l'État, avait été inscrite en seconde lecture dans le PLU 2013. Elle avait été placée dans la ZAC Campus Grand Parc, mais non réalisée. Comme toujours, chacun renvoie la balle à une autre collectivité, et la réforme territoriale sème la plus grande confusion sur le nouveau partage des responsabilités (ville ? département ? MGP ? EPT ?)

***Suggestion : réaffirmer la nécessité légale d'une zone d'accueil des gens du voyage, quitte à imposer son maintien à son emplacement théorique actuel (dans le PLU 2013), et préciser qui en est responsable à compter du 1er janvier 2016.***

## **B. Les exigences de la Sadev et de la SGP**

Trois zones semblent échapper aux règles générales de la zone UA. Les zones UAa et UAb ont été exigées par la Sadev, le promoteur-aménageur délégué des ZAC Campus Grand Parc (UAa) et Aragon (UAb). Mais dans UAb il faut distinguer le triangle au dessus de la gare Louis-Aragon, entre les avenues Louis-Aragon et de Stalingrad et le Bd Maxime-Gorki, triangle qui est en fait dévolu à la Société du Grand Paris.

Nous savons par le rapport de la Chambre régionale des comptes<sup>2</sup> comment la Sadev s'est imposée dans ces deux zones, puis y a dicté le PLU 2013. Elle résiste maintenant farouchement à toute modification qui ne serait pas de son chef.

Certes, les ZAC doivent obéir au droit commun du PLU : il n'y a plus de « Plan d'Aménagement de Zone ». Mais la Sadev est intervenue très intensément pendant tout le processus de révision du PLU, directement ou par l'intermédiaire du service concerné de la Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre (maitre d'ouvrage de la ZAC Campus Grand Parc) pour garder les coudées aussi franches que possible, menaçant l'actuelle modification du PLU de recours s'il remettait en cause ses propres perspectives. Notamment, la Sadev a cherché à s'exempter du pourcentage de logement sociaux dans les nouvelles construction (25 %), et de toute limitation de hauteur.

Quant à la SGP, elle caresse le rêve d'un « projet connexe » enserrant la gare du métro Grand Paris Express et son parvis, avec une tour de grande hauteur.

<sup>2</sup> <https://www.ccomptes.fr/Publications/Publications/Societe-d-amenagement-et-de-developpement-des-villes-du-Val-de-Marne-SADEV-94>

Après la fin de la concertation auprès des Villejuifois, les services de la ville ont donc fait le choix de « calculer large » dans ces zones pour « protéger le PLU » contre ces puissants partenaires. Il revient donc à l'enquête publique de protéger les habitants, mais aussi les promoteurs intervenant dans les zones de droit commun UA contiguës, dont les ouvrages pourraient se trouver dévalorisés par ces proximités encombrantes.

Car, on va le voir, les allègements réglementaires dont bénéficient les zones UAa et UAb entrent en contradiction avec les aspirations des habitants, avec les exigences de résilience écologique, et même... les exigences du Schéma directeur de l'Ile de France.

### **1. La question de la hauteur des immeubles.**

Le projet de révision de PLU fait droit à un vœu important des Villejuifois, l'interdiction des tours. La zone de construction à 31 mètres du PLU 2013 est supprimée : normalement, Villejuif culminera à 21 mètres. Ce choix traduit à la fois une volonté d'urbanisme à visage humain, et de résilience vis à vis de la hausse inévitable à terme du coût de l'énergie (loger la population à la verticale est beaucoup plus énergivore que la loger « en surface »). Et il serait vain d'invoquer la lutte contre l'étalement urbain : même avec cette réduction de hauteur, les opérations déjà projetées dans le cadre du *nouveau* PLU satisfont, et bien au-delà, à la Territorialisation de l'Offre de Logement (TOL) de la loi Grand Paris, et ce *nouveau* PLU préserve au sol davantage d'espaces verts et de pleine terre nécessaires à la lutte contre le ruissellement et à la défense de la biodiversité, voire au développement d'une agriculture urbaine.

On n'en est que plus surpris de voir autorisé dans les deux projets de ZAC (préexistantes à ce nouveau PLU), et même pour le « projet connexe » sur la gare Louis-Aragon, la possibilité de « gestes architecturaux » (sic) de grande hauteur.

Ainsi : dans la ZAC Aragon, les immeubles de bureau pourront atteindre 35 mètres de haut, et les immeubles d'habitation 30 mètres (contre 41 mètres dans le PLU 2013, et 21 mètres dans le reste de Villejuif selon le projet PLU 2015).

Plus délirant encore : la hauteur maximale autorisée est portée à 50 mètres dans la ZAC Campus Grand Parc ! Le sixième de la tour Eiffel. On autorise un vrai petit Paris-XIIIe-sur-Bièvre, sauf que ces gratte-ciels seront perchés sur la crête du versant boisé dominant la Bièvre, coupant les vents qui rafraichissent la Ville et bouleversant le paysage de la banlieue sud. Pas pour les Villejuifois, qui ne les verront pas sauf depuis les Hautes Bruyères, mais pour les habitants de la vallée et de l'autre versant de la vallée de la Bièvre. Ce qui pose d'ailleurs un problème démocratique quant à la pertinence d'une enquête publique municipale, pour une modification du paysage qui ne sera perçue que du voisinage extérieur à la ville !

Ces gratte-ciels sont annoncés dans les « visuels » communiqués par la Sadev pour la ZAC Campus Grand Parc, ZAC dont le plan n'a pas encore été examiné par le bureau de la CAVB, ni arrêté par celle-ci, ni mis à l'enquête publique ! On y distingue très clairement un grand ensemble construit dans l'actuel parc des Hautes Bruyères et au nord de la rue Édouard Vaillant, avec plusieurs tours de 25 étages, écrasant de leur hauteur le groupe des actuels châteaux d'eau...



*« Vue d'artiste » récente de la ZAC Campus Grand Parc, proposée par la Sadev.  
Au centre, devant l'hôpital Gustave Roussy, le disque posé sur le sol est la  
future gare Grand Paris Express.*

*A gauche, et jusqu'à la Redoute, le quartier construit dans le parc.  
A droite, de l'autre côté de la rue Edouard Vaillant et écrasant de sa masse les chateaux d'eau,  
un groupe de tours de 25 étages.*

Il n'est pas probablement plus temps de modifier la ZAC Aragon dont le plan masse et les nouveaux équilibres ont déjà été validés par la nouvelle municipalité, et prennent en compte les demandes de la plupart des habitants du quartier. En revanche le « triangle de la gare Aragon » doit être réintégré dans la zone UA (c'était encore le cas lors de la séance de concertation avec la population du quartier, ce qui n'a donc provoqué aucune protestation !) C'est parfaitement compatible avec le projet de gare de la SGP, et contraindrait un éventuel « projet connexe » sur la gare à une insertion raisonnable dans le reste du quartier. Quant à la zone Uaa, je suggère de limiter la hauteur des gratte-ciels autorisés à la même hauteur que dans la zone UAb .



*Le « triangle de la gare Aragon » (au centre de cette photo prise sur les cartes exposée) tel que  
présenté lors de la concertation.*

*Il était encore dans la zone UA avec son règlement de hauteur en marron (= 21 mètres)*

**Suggestions : réintégrer le triangle de la gare Aragon (entre av. Louis-Aragon, Stalingrad, Maxime-Gorki) au reste de la zone UA. Adopter pour la sous-zone UAa les mêmes hauteurs que pour UAb.**

## **2. La question du parc d'intérêt régional et de la trame verte (Orientation d'Aménagement et de Programmation) .**

Un des points les plus graves du PLU 2013 est qu'il permettait l'urbanisation de tout le nord-ouest du parc des Hautes-Bruyères, propriété du département du Val de Marne, et la coupure, en deux endroits, de la trame verte de biodiversité « Bièvre-Lilas » prévue au SDRIF et au SRCE.

Il est vrai que la validation définitive du SDRIF a eu lieu après l'adoption du PLU 2013 (à quelques jours près). Maintenant que le PLU est mis en révision, il est tenu de respecter les prescriptions d'ordre supérieur et de se conformer au SDRIF. Au Sdrif, le Parc est promu « d'intérêt régional » (avec « Grande marguerite »), ce qui signifie qu'il *ne peut être réduit mais seulement élargi*. Par lui passe le couloir de biodiversité de la trame verte et bleue « Bièvre-Lilas ».

Dans le PLU 2013, un volume 4 « Orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) encadrait la collision prévisible entre le SDRIF et les desiderata de la SADEV, aménageur de la ZAC Campus Grand Parc qui englobe le Parc des Hautes Bruyères, au bénéfice de la seconde. Dans le projet de révision du PLU qui nous est présenté, cette OAP a disparu. Renseignement pris auprès des services de la ville, l'OAP « Trame Verte » a été omise en supposant qu'elle n'était pas modifiée, ce qui est loin d'être le cas.<sup>3</sup>

Il est clair que la cession d'une partie du nord-ouest du Parc à la Société du Grand Paris pour y construire la gare « Gustave Roussy », intersection des lignes M14 et M15, est irréversible. Ce qui l'est moins, c'est la prétention de la Sadev de construire tout un quartier dans le Parc, entre cette gare et la Redoute des Hautes Bruyères. (Pour l'instant, rappelons-le encore une fois, ce n'est qu'un projet, même pas validé par le maître d'ouvrage, la Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre appelée à disparaître le 31 décembre 2015, et même pas mis à l'enquête publique.)

Par ailleurs, les plans initialement mis en circulation par la Sadev et inscrits au PLU 2013 prévoyaient l'urbanisation de toute l'actuelle zone horticole en activité au sud du Parc, dite « Terrain des Maraichers », coupant une seconde fois la trame verte.

En ce qui concerne la trame verte, la Sadev et l'OAP de 2013 s'en tiraient en prévoyant simplement de flanquer d'arbres et de quelques squares en pleine terre les avenues prolongeant au nord et au sud ce qui resterait du Parc des Hautes Bruyères, et (s'agissant de l'OAP 2013) en envisageant ici et

<sup>3</sup> Le volume 4 du PLU 2013 comprenait également une seconde partie (« OAP 4.2 ») détaillant les modifications souhaitables de la composition sociales des logements de plusieurs quartiers de Villejuif, afin d'y rétablir de la mixité sociale. Il est intéressant de noter que ce programme, exprimé en % des types des nouveaux logements à y construire, est tout à fait semblable à ce qui se négocie actuellement avec l'État et autres partenaires, ces quartiers étant aujourd'hui classés « prioritaires » dans la Politique de la Ville. Par exemple, « 25% de logement sociaux » dans le nouvelles constructions du quartier Lebon (objet d'une Opération de rénovation urbaine), ce qui est la règle générale du PLU 2015.

Toutefois, cette OAP est exprimée en flux (proportion des nouveaux bâtiments) alors que la négociation se conduit actuellement en termes d'objectif de % dans le stock final de logements. Ce qui pose des problèmes compliqués, avec des négociations et des engagements d'une précision à la limite de l'absurde, pour satisfaire aux deux logiques en même temps (en % de stock final et en % de nouveaux logements), comme on l'a vu lors de l'adoption de l'ORU Lebon en tant qu'opération communautaire par la CAVB.

Je propose donc de ne pas reprendre cette « OAP 4.2 » dont le statut est d'ailleurs problématique dans un règlement d'urbanisme (à qui est-elle opposable, exactement ?)

là des circulations douces éventuellement flanquées de pleine terre sur quelques mètres. Cette suggestion de l'OAP 2013 n'est d'ailleurs même pas respectée dans les plans communiqués par la SADEV à la ville de Villejuif en septembre 2015, qui ne prévoient même aucune piste cyclable !

En revanche, le problème posé par le démantèlement d'un parc d'intérêt régional était purement et simplement ignoré, ce qui exposait tout plan de la ZAC Campus Grand Parc au contentieux que ne manqueront pas d'opposer (SDRIF à l'appui) les associations compétentes, telles que Ile de France Environnement (qui a déjà commencé à donner l'alerte dans son bulletin).

*Face à cette situation dangereuse, le projet de révision du PLU propose un compromis.*

Il accepte l'urbanisation du nord-ouest du parc, et de la moitié Est du Terrain des Maraichers. Ce compromis semble accepté par la Sadev dans ses cartes récentes (voir page suivante). Grâce au classement en zone verte N de la moitié ouest du Terrain des Maraichers et du « terrain Rameau » (un terrain intercommunal qui servait de réserve foncière pour un éventuel lycée à côté du lycée Darius Milhau, et qui est en jachère depuis un demi-siècle), le PLU 2015, dans sa version adoptée, compense la perte du nord-ouest du parc des Hautes bruyères abandonné à la Sadev et à la SGP, les espaces verts ouverts au public étant même légèrement augmentés. Un centre équestre est prévu sur le terrain Rameau, compensant la parcelle du parc que la Sadev compte urbaniser, où le Conseil général du Val de Marne avait prévu un poney-club.

Il est clair toutefois que ce compromis doit être consolidé dans le cadre du PLU. Le bureau d'étude a fait un excellent travail pour imposer des règles de sauvegarde de la biodiversité aux acteurs privés, il serait anormal que cette légitime préoccupation soit ignorée vis-à-vis des partenaires publics ou semi-public plus puissants.

a. Le Sdrif ne prévoit pas de mécanisme de compensation des surfaces d'un parc d'intérêt régional : elles ne peuvent qu'être conservées ou agrandies. Si des associations déposent un recours, il faudra pouvoir plaider un droit de compensation « are pour are » que le Tribunal administratif admettra sans doute, mais ce n'est pas certain. Autant faire les choses le plus correctement possible, en explicitant que la transformation du Terrain Rameau et de la moitié ouest du terrain des Maraichers en terrains verts publics sont des modifications, à surface équivalente, du périmètre du parc.

b. Il ne suffit pas de déclarer un terrain vague « zone N » pour qu'il devienne un morceau de parc. Si le département du Val de Marne cède un morceau de parc d'intérêt régional à la SADEV ou à la SGP, à un prix que nous ignorons, il doit veiller à intégrer au Parc subsistant les deux extensions compensatrices en question, ou du moins assurer leur financement (sans doute à la charge des bénéficiaires de la surface du parc qu'il abandonne).

c. La continuité de la trame verte Bièvre-Lilas doit être inscrite au PLU. Or, malgré les observations en concertation, elle n'est exprimée qu'en termes vagues et même erronés (sur la carte) dans le PLU 2015, par un arc de cercle verdâtre pointant sa concavité vers le Nord-Est, alors que ce dont il s'agit au Sdrif comme au SRCE c'est d'assurer la continuité entre le parc des Lilas à Vitry et le parc des Coteaux de la Bièvre à Gentilly, qui est au nord-ouest du parc des Hautes Bruyères.



Un coup d'oeil sur la carte actuelle des espaces verts et naturels montre que la continuité d'un corridor de biodiversité est possible : au sud, en contournant par l'Haÿ-les-Roses la ZAE de l'Épi d'or (donc en dehors de notre PLU), et au nord : à partir du Parc des Hautes Bruyères en passant par le square des Châteaux d'eau, puis (en traversant la départementale puis une zone pavillonnaire dans Villejuif) le Parc du 8 Mai, puis le terrain Rameau, puis, à travers une zone pavillonnaire dans Arcueil et en passant sur la couverture de l'autoroute A6b, le parc des Coteaux de la Bièvre. Des règlements particuliers pourraient assurer, dans les traversées de zones pavillonnaires par la coulée verte, un aménagement favorable aux circulations douces et à la migration des petits animaux.

### **Suggestions.**

**Si l'on reprend l'OAP de 2013 dans la version PLU 2015, des modifications substantielles doivent être opérées.**

- Les Flèches vertes de l'OAP 2013 sont positionnées conformément à l'objectif de la liaison Bièvre Lilas, mais pourraient être mieux ramifiées au nord pour couvrir l'itinéraire indiqué ci-dessus (il est évident que les insectes, oiseaux, petits mammifères, piétons et cyclistes feront ce qu'ils voudront, notre problème est de leur en laisser la possibilité.)
- Le « Secteur de Projet Darius Milhau » (càd le Terrain Rameau) est présenté dans la légende et dans le texte de l'OAP 2013 comme « à urbaniser ». **NON ! Le PLU 2015 le classe zone N, et c'est un piège essentiel d'un compromis possible entre les demandes de la Sadev d'urbaniser le parc des Hautes Bruyères et l'obligation inscrite au Sdrif de conserver intégralement ce parc, voire de l'agrandir.**
- L'ouest des Maraichers doit être intégré dans l'OAP.
- Dans l'ignorance de ce que sera finalement le plan de la ZAC Campus Grand Parc, il doit être prescrit au PLU qu'il doit prévoir le passage d'une bande en pleine terre d'au moins 20 mètres de large, herbacée et arborée, assurant la continuité de la trame verte entre le parc des Hautes Bruyères et la route départementale, jusqu'en face du parc du 8 mai. Cette prescription doit figurer dans le règlement de la Zone UAa et dans l'OAP.
- Une traversée de la route départementale, qui à cet endroit est en tranchée, par une passerelle herborée ouverte aux circulations douces et aux petits animaux, doit être prévue, conformément au SRCE qui prescrit de résoudre les problèmes des coupures sur les corridors de trame verte. Cette prescription doit être inscrite à l'OAP.
- L'OAP doit prévoir l'élaboration d'une convention de zone pour la traversée des espaces pavillonnaires par la trame verte : aménagement des rues pour les circulations douces, règlements sur les clôtures entre pavillons facilitant le passage des petits mammifères...
- Rappel de la note 3 supra : ne pas reprendre l'OAP 4.2 suggérant une programmation de la mixité sociale dans certains quartiers, qui se négocie actuellement dans le cadre des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville.