



Etablissement  
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 19 décembre 2023  
 EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
**DÉLIBÉRATION n°2023-12-19\_3431**  
**Villejuif - Bilan de la mise à disposition  
 du public et approbation de la  
 modification simplifiée n°3 du Plan  
 Local d'Urbanisme**

L'an deux mille vingt-trois, le 19 décembre à 19h les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 13 décembre 2023. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Absente		-
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Orly	M. BAGÉ Jinny	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	M. BENBETKA	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Représentée	M. BENETEAU	P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	Mme CAPELO	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	M. DELL'AGNOLA	P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Représenté	M. AFFLATET	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Représenté	Mme DEXAVARY	P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	M. GAUDIN	P
Viry-Châtillon	Mme CAPELO Vanessa	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Représenté	M. TEILLET	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Représentée	Mme BOIVIN	P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	M. CONAN	P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	M. LESSELINGUE	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONTE Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	Mme LINEK	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Représentée	Mme VALA	P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme FREIH-BENGABOU Kheira	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme LEYDIER	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	Mme GONZALES.E	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Présente		P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Éric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	M. SAC	P
Choisy-le-Roi	M. HUTIN Sébastien	Présent		P



Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	M. HUTIN	P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Absente		-
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Représentée	Mme SOW	P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	Mme LORAND	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Absente		-
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	Mme AZZOUG	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Présent		P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Représenté	Mme DORRA	P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Présente		P
Morangis	M. LEGRAND Jean-Jacques	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. SEGURA	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Absent		-
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Absente		-
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme CHAVANON	P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	Mme FREIH-BENGABOU	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	Mme SOURD	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	Mme OSTERMEYER	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	Mme LEFEBVRE.C	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	M. MRAIDI	P
Cachan	M. PETIOT David	Absent		-
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Présente		P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Absent		-
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
Orly	Mme SOUID Imène	Présente		P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. YAVUZ	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Absent		-
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	M. AGGOUNE	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahim	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Absente		-
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	M.RABUEL	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	M. SAUERBACH	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P

**Secrétaire de Séance : Madame Elise Gonzales**

<b>Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire (1 siège vacant – Choisy-le-Roi)</b>			101
<b>N° de délibérations</b>	<b>Présents</b>	<b>Représentés</b>	<b>Votants</b>
3384 à 3444	58	32	90



## Exposé des motifs

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. Giraud 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.

Dans une volonté de respect de son identité, 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 ses habitants et co-construit avec eux.

La proposition de modification n°3 du PLU fait suite à la volonté de la ville de Villejuif d'accompagner 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.

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 1er 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).

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

A noter que d'autres documents permettent d'accompagner ces évolutions comme la mise en place d'un permis de louer sur la commune à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023 et la révision de la Charte de la promotion et de la construction finalisée au printemps 2023.

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),

Ajouter une disposition pour obtenir, en cas de division foncière, des terrains d'une superficie correcte et obtenir à la revente des terrains constructibles et réglementés dans les zones urbaines (hors secteurs de 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, réglementer les surfaces minimales dans les constructions nouvelles, en vue de lutter contre la division pavillonnaire et la surreprésentation des petits logements (1/3 des logements de 60m<sup>2</sup> minimum hors résidences hôtelières, étudiantes ou seniors).

- **Nature en ville** (toitures végétalisées)

Adapter les éléments concernant les toitures végétalisées en zone UC (pavillonnaire) et ajouter ces éléments en zone UA (zone dense), renforcer la végétalisation dans les secteurs de projet (sous zones UBa et UBb), ajouter la définition d'une végétalisation semi-intensive, modifier les coefficients de pondération des toitures terrasses végétalisées pour différencier les différents systèmes de toitures végétalisées, créer des « 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.

- **Stationnement** (concessions, stationnement vélos).

Augmenter la durée de la concession à 15 ans en cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement, mettre à jour des normes du stationnement vélo en zones urbaines conformément aux évolutions législatives.

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 compréhension commune des différents articles par les pétitionnaires et les instructeurs, laissant moins de place à l'interprétation. 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.

### **Consultation des PPA et mise à disposition du 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. Les personnes publiques associées ont été consultées le 15 juin 2023 par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre. Neuf d'entre elles ont répondu (la Chambre d'Agriculture de région IDF, la Ville de Vitry, le SIAAP, le SEDIF, la RATP, la DRIEAT/ UD94, la Société du Grand Paris, la CCI, le Département Val de Marne).

La mise à disposition du public et ses modalités ont été portées à la connaissance du public huit jours au moins avant le début de la mise à disposition par voie d'affiche au siège de l'EPT et sur les panneaux administratifs de la commune, et par une annonce parue dans le journal « Le Parisien » du 22 août 2023. Les sites Internet de l'Établissement public territorial et de la commune ont été mis à jour pour faire mention de cette mise à disposition et permettre au public de consulter les éléments du dossier. Enfin, le magazine « Villejuif notre Ville » de septembre 2023 a réservé un encart précisant les modalités de mise à disposition du public du dossier.

Le dossier du projet de modification simplifiée a été mis à disposition du public et librement consultable du lundi 4 septembre 2023 au vendredi 6 octobre 2023 en Mairie de Villejuif. Il était accompagné d'un registre à feuillets non mobiles dans lequel ont été enregistrées et conservées les observations du public. Onze personnes ont formulé une observation.

Le contenu des observations des PPA et du public figurent dans le bilan de la mise à disposition du public et des avis PPA joint à la délibération. Une réponse est proposée pour chaque thème abordé et il est proposé d'adapter le règlement du PLU en conséquence.

Le Conseil Municipal de Villejuif qui a délibéré le 28 novembre 2023 sur le bilan des avis PPA et de la mise à disposition du public, a donné un avis favorable au projet de modification a sollicité l'Établissement public Territorial Grand Orly Seine Bièvre pour qu'il approuve la modification simplifiée n°3.

Dans ces conditions, le Conseil Territorial est invité à tirer un bilan favorable des avis des PPA et de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Villejuif et à approuver cette modification.

## **DELIBERATION**

**Vu** la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi "NOTRe" ;

**Vu** le Code général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 2121-29, L. 5219-2 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° 2022-930 du 25 juin 2022 et l'arrêté 30 juin 2022 relatifs à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments ;

**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, mis en compatibilité par délibération du Conseil Territorial le 28 mai 2019 (modification n°1) et modifié par délibération du Conseil Territorial le 29 juin 2021 (modification n°2) ;



**Vu** la délibération n°2020-07-15\_1863 du Conseil Territorial du 15 juillet 2020 relative à l'élection du Président de l'Établissement public territorial ;

**Vu** la délibération du Conseil Territorial n°2021-01-268\_2217 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en date du 26 janvier 2021 ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal n° DEL2023\_018 en date du 9 février 2023 demandant l'engagement de la procédure de la modification n°3 du PLU de Villejuif à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ;

**Vu** l'arrêté du Conseil Territorial n°A2023-816 en date du 23 février 2023 prescrivant la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU de Villejuif ;

**Vu** la délibération du Conseil Territorial n°2023-05-23\_3162 en date du 23 mai 2023 prescrivant les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme ;

**Vu** la délibération du conseil de Territoire n° 2023-06-27\_3258 en date du 27 juin 2023 décidant de dispenser d'évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme conformément à l'avis conforme de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale ;

**Vu** les avis reçus d'une partie des Personnes Publiques Associées (PPA) consultées, à savoir la Chambre d'Agriculture de région IDF, la Ville de Vitry, le SIAAP, le SEDIF, la RATP, la DRIEAT/UD94, la Société du Grand Paris, la CCI, le Département Val de Marne ;

**Vu** les observations formulées dans le registre mis à disposition du public ;

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

**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** la délibération du Conseil Municipal en date du 28 novembre 2023, prenant acte du bilan des avis des PPA et de la mise à disposition au public du projet de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villejuif, donnant un avis favorable au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Villejuif et sollicitant l'Établissement public Territorial Grand Orly Seine Bièvre pour qu'il approuve la procédure de modification simplifiée n°3 ;

**Considérant** l'objectif de favoriser la réalisation de logements plus grands, répondant aux besoins des familles Villejuifaises ;

**Considérant** l'objectif de développement de la nature en ville ;

**Considérant** la nécessité de mettre à jour les normes de stationnement vélo conformément aux évolutions législatives en ce qui concerne le nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiment (notamment pour l'habitation 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales), la surface, les caractéristiques des emplacements ;

**Considérant** la mise à jour du Code de l'urbanisme depuis l'approbation du PLU en 2015 ;

**Considérant** la nécessité d'annexer au PLU les nouvelles délibérations concernant le droit de préemption urbain, la taxe d'aménagement et les périmètres de projet urbain partenarial.

**Considérant** que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), de réduire un espace boisé classé une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

**Considérant** en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision.



**Considérant** que, conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, les modifications proposées pour faire évoluer le PLU relèvent de la procédure simplifiée car n'auront pas pour conséquence de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, 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.

**Considérant** en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun

**Considérant** que les modalités de mise à disposition du public fixées par la délibération du Conseil de Territoire n°2023-05-23\_3162 en date du 23 mai 2023 ont bien été respectées, que le projet de modification simplifiée n° 3 du PLU de Villejuif a été notifié aux personnes publiques associées et que la mise à disposition au public a fait l'objet de mesures de publicité ;

**Considérant** que le dossier du projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Villejuif a été tenu à disposition du public en mairie de Villejuif et sur les sites Internet de la ville de Villejuif et de l'Établissement public territorial et qu'un registre a été mis à disposition du public en mairie de Villejuif du 4 septembre au 6 octobre 2023 ;

**Considérant** le bilan des avis PPA et de la mise à disposition au public, tel qu'annexé à la présente délibération ;

**Considérant** qu'il est proposé d'adapter le règlement du PLU tel qu'annexé à la présente délibération, pour tenir compte du bilan ;

**Considérant** qu'une erreur matérielle portant sur une incohérence entre le texte modifié et la légende du schéma pour le calcul des hauteurs (article UC 10.1) a également été corrigée ("30 mètres" remplacé par "10 mètres") ;

**Vu** l'avis de la commission permanente Garantir la ville et la qualité de vie pour tous ;

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

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

1. Tire un bilan favorable des avis des Personnes Publiques Associées et de la mise à disposition au public du projet de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villejuif
2. Approuve le dossier de modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de Villejuif, tel qu'il est joint à la présente délibération, dont les diverses pièces seront versées au Plan Local d'Urbanisme.
3. Précise que la présente délibération, le bilan de la mise à disposition au public et le dossier approuvé de modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de Villejuif sont tenus à la disposition du public en mairie de Villejuif et au siège administratif de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre aux jours et heures habituels d'ouverture au public des services.
4. Précise, en application des articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, les mesures de publicité de la présente délibération :
  - Publication sur le site internet 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 ;
  - Mention de cet affichage insérée dans un journal diffusé à l'échelle du département ;
  - Publication sur le Géoportail



5. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Madame la Préfète du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports
6. 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)
7. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 90**

A Vitry-sur-Seine, le 22 décembre 2023  
Le Président

Michel LEPRETRE



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

AVIS DES PPA

ET

BILAN DE LA MISE A DISPOSIIION PUBLIQUE



Dans le cadre de la modification n°3 du PLU de Villejuif, l'EPT Grand Orly Seine Bièvre (GOSB) a consulté l'ensemble des PPA concernés le 15 juin 2023.

De plus, comme annoncé, le dossier de modification a été tenu à disposition du public du 4 septembre au 6 octobre 2023 sur les sites Internet de la Ville et de Grand Orly Seine Bièvre, avec un registre disponible en mairie de Villejuif.

**Avis des personnes publiques associées (PPA)**

L'ensemble des PPA concernés a été consulté le 15 juin 2023 :

PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE
PREFECTURE DE L'ESSONNE
SOUS-PREFECTURE DE L'HAY-LES-ROSES
DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AMENAGEMENT ET DES TRANSPORTS ILE-DE-FRANCE - UNITE TERRITORIALE VAL-DE-MARNE
DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE DE D'ALIMENTATION, DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORET D'ILE-DE-FRANCE
DIRECTION REGIONALE A L'ACTION CUTURELLE D'ILE-DE-FRANCE - SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DU VAL-DE-MARNE
DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT
CONSEIL REGIONAL D'ILE-DE-FRANCE
CONSEIL DEPARTEMENTAL DU VAL-DE-MARNE - DIRECTION D'AMENAGEMENT
CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'ESSONNE
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DEPARTEMENTALE DU VAL-DE-MARNE
CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT DU VAL-DE-MARNE
CHAMBRE INTERDEPARTEMENTALE DE L'AGRICULTURE D'ILE-DE-FRANCE
ILE-DE-FRANCE MOBILITE
METROPOLE DU GRAND-PARIS
VILLE DE PARIS
ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL VALLEE SUD GRAND PARIS
ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS EST MARNE ET BOIS
ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND PARIS SUD EST AVENIR
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VAL D'YERRES VAL DE SEINE
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND PARIS SUD SEINE ESSONNE SENART
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION CŒUR D'ESSONNE AGGLOMERATION
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PARIS SACLAY
VITRY SUR SEINE
IVRY SUR SEINE
L'HAY LES ROSES
CACHAN
ARCUEIL
CHEVILLY LARUE
KREMLIN BICETRE



SEDIF
SIPPEREC
SIAAP
SIGEIF
SOCIETE DU GRAND PARIS
RATP
EPFIF
CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'ESSONNE
SYNDICAT MIXTE DU BASSIN VERSANT DE LA BIÈVRE
SADEV 94

Neuf PPA ont répondu :

Service	Date du courrier	Avis Principales remarques
Chambre d'Agriculture de région IDF	23/06 (reçu EPT 06/07)	Pas d'observations particulières à formuler
Ville de Vitry	26/06	Pas d'observations particulières à formuler
SIAAP	09/08	Avis favorable
SEDIF	23/08 (reçu EPT 24/08)	- Demande de confirmation du zonage PLU des ouvrages du SEDIF situés 1/3 avenue du Président Allende - Demande de bénéficier d'une disposition particulière pour les hauteurs de clôtures sur rue en compatibilité avec le Plan de management de la sureté, qui prévoit une hauteur de 2,5m, conformément au Code de la santé publique, du Code de la sécurité intérieure et de l'application du plan Vigipirate.
RATP	15/09 (reçu EPT 19/09)	- Pas d'avis sur la modification - Rappel des pratiques en cas de travaux notamment liés à l'existence de la plateforme et de l'arrière-gare du T7, ainsi que les ouvrages souterrains des lignes 7 et 14 du métro
DRIEAT/ UD94	15/09	- Stationnement : Rappel des normes PDUIF - Erreur matérielle à l'article UA 12.3. : Dans la phrase « Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au représentant au moins 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements », la préposition "au" semble être en trop. - Coefficient de biodiversité : demande de clarification les prescriptions du pourcentage minimum d'espaces verts et du coefficient de biotope par surface (CBS)
Société du Grand Paris	05/10	- Recommande de prévoir une dérogation à la règle introduite sur les pans coupés (dispositions particulières concernant les parcelles situées à l'angle de plusieurs voies, cf articles UA6 et UB6) sur les constructions



		<p>existantes ou a minima une dérogation spécifique pour les équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <p>- Pas de remarque sur les autres éléments</p>
CCI	20/09 (reçu EPT 02/10)	<p>- Incitation à veiller à la desserte des petits commerces et locaux d'activité afin de faciliter le stationnement des clients et l'accès pour les livraisons</p> <p>- Avis favorable</p>
Département Val de Marne	29/09 (reçu EPT 03/10)	<p>- Toitures végétalisées : préconisation d'une hauteur de substrat de 15cm</p> <p>- Stationnement vélo : rappels des normes du PDUIF (habitation, bureaux, activités, équipements)</p> <p>- Gestion de l'eau et assainissement : mise à jour et modification du Règlement du Service Départemental de l'Assainissement le 17 octobre 2022, demande d'enlever la notion de 5 places de stationnement dans le paragraphe sur la gestion des eaux usées issues de parkings (4.2), suggestion de compléter l'article sur les eaux pluviales sur la gestion des pluies courantes (proposition d'un texte)</p> <p>- Zonage : interrogation sur l'absence de dépassement de hauteur sur le triangle Aragon</p> <p>- Interrogation sur le projet de ferme urbaine au sud de la ZAC Campus Grand Parc</p> <p>- Proposition de modifications d'emplacements réservés</p>

## Réponses aux PPA

### - SEDIF

Zonage des ouvrages Sedif et hauteur des clôtures (article UE 11.1.1) :

- Le SEDIF demande confirmation du zonage de ces ouvrages et des règles applicables sur les clôtures.
- La modification n°3 du PLU de Villejuif ne modifie pas le classement de la parcelle cadastrée AE72, qui demeure classée en zone UEa du PLU.
- A noter que la limite de clôture à 2,10 m s'applique en zone UE, hors secteur UEa. Par conséquent, la hauteur souhaitée de 2,50 m par le SEDIF est déjà possible avec le règlement en vigueur.

➤ Cette observation n'appelle pas d'évolution du projet de modification n°3 du PLU.

### - Société du Grand Paris

Pans coupés (article UA 6.5, UB 6.5 ) :

- La SGP demande à ce que la disposition visée sur les pans coupés ne s'applique pas aux constructions existantes ou l'introduction d'une dérogation pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.



- Il est confirmé que cette disposition de la modification n°3 du PLU ne s'applique pas aux bâtiments existants. Il n'y a donc pas lieu de modifier le projet.

➤ Cette observation n'appelle pas d'évolution du projet de modification n°3 du PLU.

#### - DRIEAT

#### Stationnement vélo (articles 12.3) :

- La DRIEAT fait référence à la norme du PDUIF.
- Globalement, les exigences proposées par la modification n°3 du PLU de Villejuif, correspondent aux nouvelles règles de la loi LOM pour le stationnement des vélos, précisées dans le décret du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022 entrée en vigueur au 30 décembre 2022, sont plus fortes ou équivalentes à celles du PDUIF. Notamment, pour l'habitation, il est demandé le double (PDUIF : 0,75 place/logement / PLU Villejuif 1 ou 2 places vélo par logement selon le nombre de pièces soit 1,5 m<sup>2</sup> (jusqu'au T2) à 3m<sup>2</sup> (à partir du T3)
- En ce qui concerne les 3 m<sup>2</sup> minimum par emplacement, cette surface sera mécaniquement atteinte pour les ensembles d'habitation concernés par le PDUIF (au moins deux logements), qui, avec l'application du règlement modifiés, devront compter 3m<sup>2</sup> minimum (cas de 2 logements de moins de 2 pièces).

➤ Cette observation n'appelle pas d'évolution du projet de modification n°3 du PLU.

#### Erreur matérielle (article UA 12.3) :

- La DRIEAT relève une erreur matérielle à l'article UA 12.3. : Dans la phrase « *Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au représentant au moins 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements* », la préposition "au" semble être en trop. Il convient de corriger l'erreur matériel en retirant la préposition "au".

Cette erreur matérielle est corrigée dans la modification n°3 du PLU.

#### Coefficient de biodiversité (articles 13.3.2)

- La DRIEAT demande une clarification des prescriptions du pourcentage minimum d'espaces verts et du coefficient de biotope par surface.
- L'article 13.3.2. du PLU de la Ville de Villejuif articule ensemble la part de pleine terre (qui bénéficie d'une pondération 1) et les autres surfaces végétalisées, associées à des pondérations inférieures à 1 (entre 0,2 et 0,8). Ainsi, par exemple pour la zone UA, un coefficient de biodiversité de 20% est appliqué sur le terrain de la manière suivante avec une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, et représentant, au minimum, 10% de la superficie du terrain, et le reste en surfaces



végétalisées complémentaires, qui seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité.

- Cette rédaction est claire pour les pétitionnaires, et n'entraîne pas de difficulté particulière lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme par la ville de Villejuif. Il est donc proposé de ne pas modifier à ce jour cette disposition.
  - Cependant, la remarque de la DRIEAT est bien comprise et sera prise en compte dans les réflexions menées sur le PLUi. Une harmonisation des termes sera en effet nécessaire à l'échelle de GOSB, afin de bien mobiliser les outils adéquats, et d'utiliser un vocabulaire cohérent.
- Cette observation n'appelle pas d'évolution du projet de modification n°3 du PLU.

#### - **Département**

##### Terrasses végétalisées (articles 13.3.2.)

- Le Département préconise la mise en œuvre d'une hauteur de substrat de plus de 15 cm pour les toitures végétalisées afin de gérer les 10 premiers mm de pluie en 24h.
  - Le PLU de la Ville de Villejuif incite déjà une épaisseur importante par le mécanisme de la pondération, qui valorise les toitures intensives (plus de 25cm – pondération 0,6), puis semi-intensives (entre 10 et 25 cm : pondération 0,4) et enfin extensives (moins de 10 cm : pondération 0,2).
  - En outre, pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15m (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes grasses uniquement sont exclus).
  - La recommandation du Département se retrouve donc déjà largement dans le règlement tel qu'il est modifié.
- Cette observation n'appelle pas d'évolution du projet de modification n°3 du PLU, si ce n'est la rectification d'erreurs matérielles dans le lexique dans la définition de toitures végétalisées - système « semi-extensif » (où le 0,10 cm doit être modifié en « 10 cm » et le 0,25 cm doit être modifié en « 25 cm » conformément à l'article 13.3.2), système « intensif » où le « (où le 0,25 cm doit être modifié en « 25 cm » conformément à l'article 13.3.2), et dans la définition de « végétalisation intensive » où le 0,30 cm doit être modifié en « 30 cm » conformément à l'article 13.3.2.

##### Stationnement vélo (articles 12.3)

- Le Département rappelle les normes vélos du PDUIF.
- Globalement, les exigences proposées par la modification n°3 du PLU de Villejuif, correspondant aux nouvelles règles de la loi LOM pour le stationnement des vélos, précisées dans le décret du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022 entrée en vigueur au 30 décembre 2022, sont plus fortes ou équivalentes à celles du PDUIF. Notamment, pour l'habitation, il est demandé le double (PDUIF : 0,75 place/logement / et PLU Villejuif 1 ou 2 places vélo par logement selon le nombre de pièces soit 1,5 m<sup>2</sup> (jusqu'au T2) à 3m<sup>2</sup> (à partir du T3).



- En ce qui concerne les 3 m<sup>2</sup> minimum par emplacement, cette surface sera mécaniquement atteinte pour les ensembles d'habitation concernés par le PDUIF (au moins deux logements), qui, avec l'application du règlement modifiés, devront compter 3 m<sup>2</sup> minimum (cas de 2 logements de moins de 2 pièces).

➤ Cette observation n'appelle pas d'évolution du projet de modification n°3 du PLU.

#### Assainissement (articles 4.2)

- Le Département demande d'intégrer la référence au règlement de service département d'assainissement modifié et mise à jour le 17 octobre 2022.

➤ Cette demande est intégrée dans les articles 4.2. du règlement du PLU de Villejuif pour l'ensemble des zones.

- Le Département demande la suppression de la référence aux 5 places dans la phrase « *Les eaux issues de parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouage/déshuilage avant rejet au réseau d'eaux usées.* ».

➤ Cette demande est intégrée dans les articles 4.2. du règlement du PLU de Villejuif pour l'ensemble des zones (sauf zone N non concernée)

- Le Département propose d'ajouter un texte sur la gestion des eaux pluviales.
- Il est proposé d'intégrer les 1ers paragraphes dans le règlement du PLU de Villejuif pour l'ensemble des zones à savoir :  
« *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 végétalisation, la réduction des surfaces actives et l'utilisation pour tout autre usage. Les choix des dispositifs techniques, les études qui sont liées et leur mise en place sont de la responsabilité du pétitionnaire ou du demandeur* ».
- Pour le reste, et notamment l'obligation de gestion à la parcelle des pluies courantes, les réflexions vont avoir lieu dans le cadre du PLUi, qui est en cours d'élaboration. Ce sujet nécessite en effet une cohérence globale, à l'échelle de l'intercommunalité et du bassin de la Bièvre.
- Il sera nécessaire de réinterroger les autres concessionnaires, ce qui ne peut pas être fait dans la temporalité de la présente modification.

➤ Les premiers paragraphes du texte proposé par le Département sur la gestion des eaux pluviales à la parcelle sont ajoutés dans les articles 4.2. du règlement du PLU de Villejuif pour l'ensemble des zones (sauf zone N).



### Plan de zonage et dispositifs règlementaires

- La Département fait référence à l'étude Louis Aragon. Cette étude est en cours, et n'a pas encore donné lieu à arbitrages. Ce sujet pourra être réajusté dans le cadre du PLUi.
  - Le Département évoque également le projet de ferme urbaine : ce projet est toujours d'actualité et en cours d'étude par la ville de Villejuif et ses partenaires. Des adaptations règlementaires pourront être faites dans le cadre du PLUi.
- Ces observations n'appellent pas d'évolutions du projet de modification n°3 du PLU.

### Emplacements réservés

- Le Département demande la modification de certains emplacements réservés départementaux.
  - La liste des emplacements réservés du PLU de Villejuif nécessite une refonte globale. La réflexion sera menée dans la temporalité du PLUi, et non dans celle de la présente modification. Les remarques du département seront intégrées à ces réflexions.
- Cette observation n'appelle pas d'évolution du projet de modification n°3 du PLU.



## Observations du public

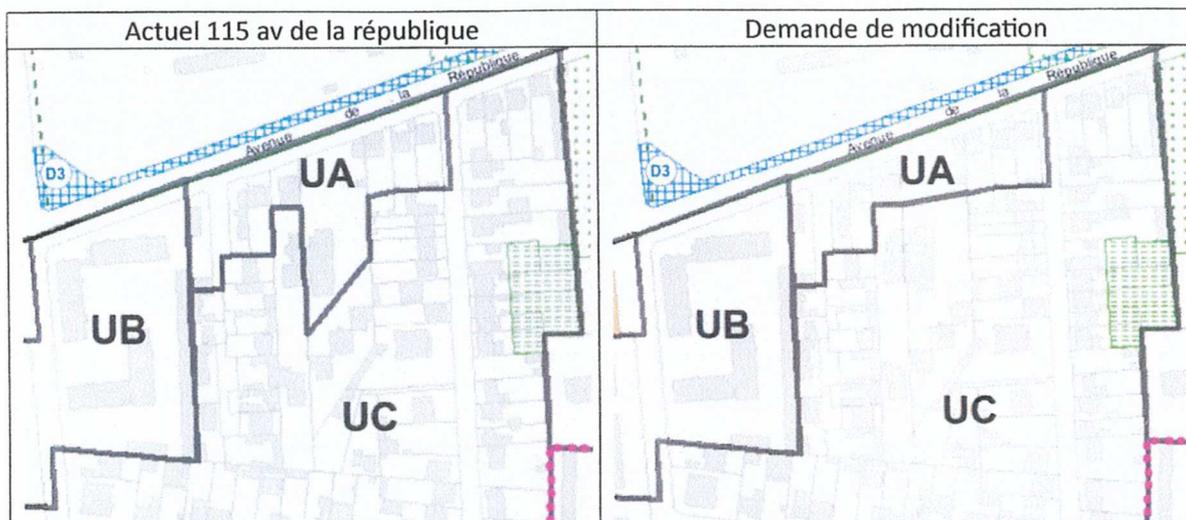
Dans le cadre de la mise à disposition publique de la modification n°3 du PLU de la commune de Villejuif qui s'est déroulée du 4 septembre au 6 octobre 2023, le registre d'enquête mis à la disposition du public à la mairie de Villejuif comprend 11 observations.

- Mme Butien : Notamment sur le lien entre l'augmentation de l'habitat et l'encombrement de l'A86, le nouveau métro.  
*Extraits : « Je pense que l'augmentation de l'habitat ne peut pas résoudre l'encombrement de l'A86, raison avancée pour avoir un nouveau métro » / « on fait le jeu des grandes puissances financières internationales en massant les gens autour des aéroports internationaux. La main d'œuvre est au pied des pistes et les consommateurs aussi ».*
- Ces sujets n'entrent pas dans le champ de la modification n°3 du PLU de Villejuif. Cette observation n'appelle pas d'évolution du projet de modification.
- L'ensemble des autres observations concerne le même objet, à savoir il est demandé de modifier le zonage de la parcelle cadastrée AR n°19 sise 115, avenue de la République, en conservant un zonage UA (habitat dense) en front de l'avenue de la République, avec un zonage UC (pavillonnaire) pour le reste de la parcelle.

Personnes ayant formulé cette observation :

Nicolas Berzon	8, rue du Dr Query
Julie Masson	8, rue du Dr Query
Marie-Hélène Cousseau	6, rue du Dr Query
Marie-Elisabeth Massuet	6 bis, rue du Dr Query
Sylvie Bondurand	10, rue du Dr Query
Alexandra Serbon	10, rue du Dr Query
Jeanne Zoghbi	10, rue du Dr Query
Sylvie Zoghbi	
Nicolas Saury	115, avenue de la République
Laurent et Vanessa Oliva	115, avenue de la République

- Le schéma ci-dessous a été joint 9 fois.



Les arguments sont la crainte d'un immeuble haut en proche des riverains, ainsi que l'enjeu de la conservation des arbres et d'un îlot de fraîcheur. Le zonage actuel ne respecte selon eux pas le caractère pavillonnaire du secteur. Il est fait référence au PLU d'avant 2015.

- La modification n°3 du PLU n'a pas pour objet de modifier le zonage de ce secteur.



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

<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>2</b>
<b>PREAMBULE.....</b>	<b>3</b>
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 km<sup>2</sup>, 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> avec au moins 2,20 m de hauteur sous-plafond ou fournir au moins 20 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup>.  
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 m<sup>2</sup> 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 objectif visé est 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 accolé, 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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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

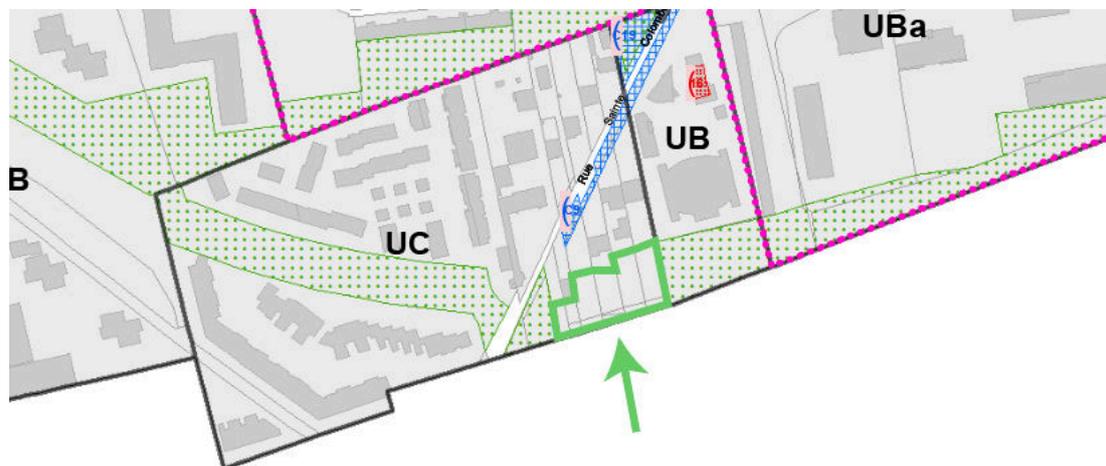
Réécriture :

**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 <del>semi-intensive ou</del> intensive	0,6
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive	0,4
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive	<del>0,3</del> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 2,5m<sup>2</sup> 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 10m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 2,5m<sup>2</sup> 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 10m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 10m<sup>2</sup>.

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 1,5m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 du commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, commerces de plus de 500m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 ;



- [...]
- 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.

#### **Article 5 – Dispositions spécifiques à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

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 :

- 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 :*

#### **Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **6.5. Dispositions particulières concernant les parcelles situées à l'angle de plusieurs voies**

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.

##### **6.6. Dispositions applicables dans les secteurs UAa et UA b**

Des éléments de modénature en surplomb peuvent s'implanter dans la bande de retrait de 1 m.

~~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 :~~

~~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.~~

#### **Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **6.5. Dispositions particulières concernant les parcelles situées à l'angle de plusieurs voies**

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.

#### **Article UC 10 – Hauteur maximale des constructions**

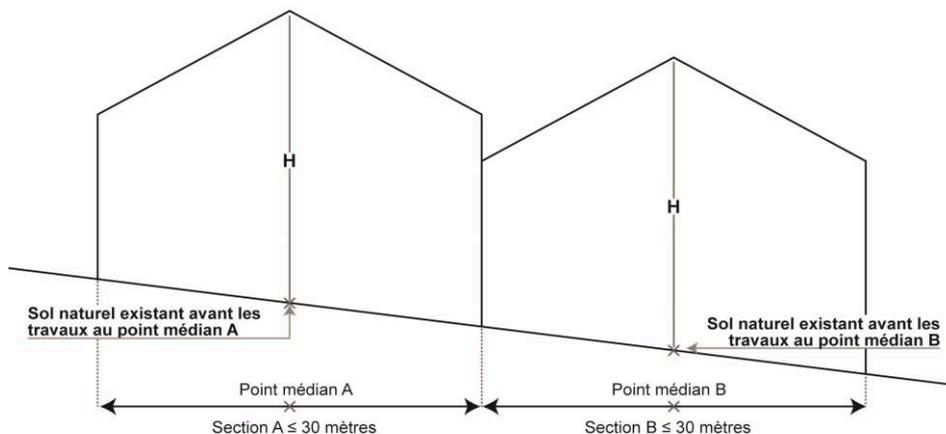
##### **10.1. Dispositions particulières concernant les parcelles situées à l'angle de plusieurs voies**

La hauteur maximale (exprimée en mètre) des constructions se mesure :

- 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 m<sup>2</sup> par logement
- un local de rangement des poussettes devra être aménagé, à raison de 2,5m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (**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**

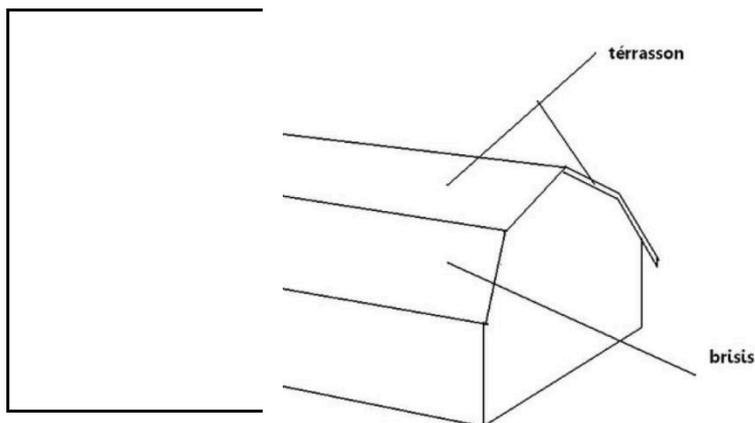
~~La destination "habitation" comprend tous les types de logements, quelques soient leur catégorie, leur financement, etc. mais exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier.~~

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

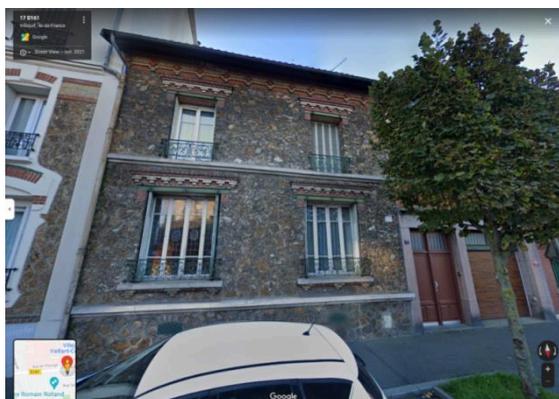
**Délibération N° 141\_2022** – séance du 19 octobre 2022

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.

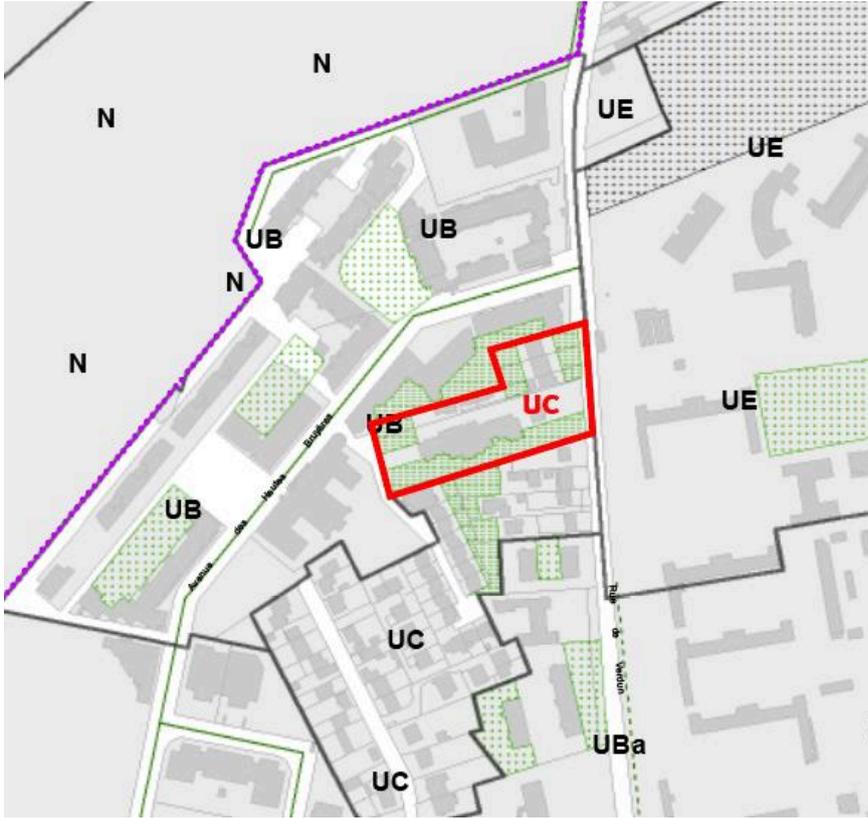


Un bâtiment doit être ajouté du fait de son architecture originale. La maison-atelier, située au 55 rue Pasteur a été réalisée par l'artiste franco-grec Theophilos Geredakis.





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



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE DE VILLEJUIF

Plan Local d'Urbanisme  
approuvé le :

16 décembre 2015

Plan Local d'Urbanisme  
mis à jour les :

9 septembre 2016  
1<sup>er</sup> mars 2019

Plan Local d'Urbanisme  
modifié les :

15 avril 2017  
29 juin 2021

Plan Local d'Urbanisme  
mis en compatibilité le :

28 mai 2019

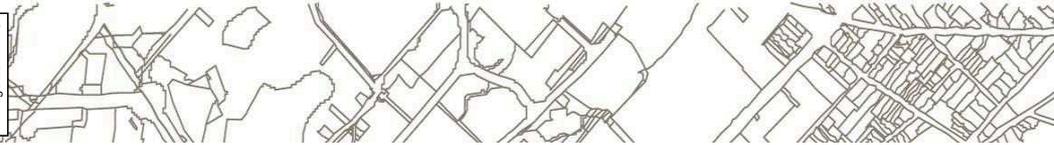


Les modifications **surlignées en vert** proviennent de la présente procédure de modification de droit commun n°3 (avant consultation des PPA et mise à disposition du public), les modifications **surlignées en bleu** ont été ajoutées suite aux observations des PPA et de la mise à disposition du public et la modification surlignée **en violet** correspond à une mise en cohérence suite à une erreur matérielle. 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.

### 4 - R È G L E M E N T







# SOMMAIRE

<b>Titre I - DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
Article 1 – Champ d'application .....	4
Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....	4
Article 3 – Division du territoire en zones .....	5
Article 4 – Adaptations mineures.....	5
Article 5 – Dispositions spécifiques à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement .....	6
Article 6 – Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.....	6
Article 7 – Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions .....	6
Article 8 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts .....	7
Article 9 – Eléments protégés au titre du patrimoine et des paysages .....	7
Article 10 – Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments .....	7
Article 11 - Servitudes de cours communes .....	7
<b>Titre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>8</b>
Règlement de la zone UA.....	9
Règlement de la zone UB.....	34
Règlement de la zone UC.....	56
Règlement de la zone UE.....	77
<b>Titre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....</b>	<b>95</b>
Règlement de la zone N .....	96
<b>Titre IV - LEXIQUE.....</b>	<b>106</b>





## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

---

## Article 1 – Champ d'application

---

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Villejuif.

Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation au titre du code de l'urbanisme.

## Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

---

1 – Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.

2 – Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...

3 – Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant, notamment :

- les Espaces Naturels Sensibles des Départements,
- le Droit de Préemption Urbain,
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique.

4 – Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

5 – Protection du patrimoine archéologique : Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002.

6 – S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par le décret n° 2003-425 du 11 mai 2003.

7 – Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme et conformément à la délibération du conseil municipal du **4 octobre 2007**.
- Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme et conformément à la délibération du conseil municipal du **4 octobre 2007**.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L 311-2 du code forestier :
  - « 1<sup>o</sup> Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;

- 2<sup>o</sup> Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département. »
  - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Article 682 du code civil : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

### Article 3 – Division du territoire en zones

---

Le territoire couvert par le PLU est partagé en zones urbaines, et naturelles et forestières.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

#### 1 – Les zones urbaines, dites zones U

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U".

Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines.

Les dispositions des différents chapitres du Titre II s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : **zone UA, zone UB, zone UC, zone UE.**

#### 2– Les zones naturelles, dites zone N

Les dispositions du Titre IV du présent règlement s'appliquent à la **zone N.**

### 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 ;
- [...]
- 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.

## **Article 5 – Dispositions spécifiques à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

---

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 :

- 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 handicapées en situation de handicap.

## **Article 6 – Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans**

---

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Toutefois, dans les cas visés par le code de l'urbanisme, la reconstruction du bâtiment est conditionnée au respect des prescriptions spécifiques fixées dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

## **Article 7 – Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions**

---

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés, est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

## **Article 8 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts**

---

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames en quadrillé bleu dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L 433-1 et suivants du code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public d'intérêt collectif, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du code de l'urbanisme.

## **Article 9 – Eléments protégés au titre du patrimoine et des paysages**

---

Les éléments protégés au titre du patrimoine, des paysages ou pour des motifs écologiques : cœurs d'îlots, parcs, cimetières, alignements d'arbres, bâtiments remarquables, gestion des eaux pluviales dans certains espaces d'interface, identifiés par le PLU aux documents graphiques font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

## **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.**

## **Article 11 – Servitudes de cours communes**

---

Au sein du présent règlement, il peut être fait application des dispositions relatives aux servitudes de cours commune des articles L471-1 et suivants du code de l'urbanisme.



## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---



Reçu en préfecture le : 26/12/2023  
Publié le : 26/12/2023  
Par : Michel Leprêtre  
Document certifié conforme à l'original  
<https://publiact.fr/documentPublic/219937>



## Règlement de la zone UA

La **zone UA** est dédiée à la structuration d'un secteur urbain dense autour de la RD 7, du centre-ville et d'une partie du secteur opérationnel du projet Campus Grand Parc. Elle est caractérisée par une mixité fonctionnelle.

La zone UA comprend un **secteur UAa** correspondant à une partie du secteur opérationnel du projet Campus Grand Parc et un **secteur UAb** correspondant au secteur opérationnel du projet Aragon.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Villejuif.

Une partie du territoire communal est concernée par des risques :

- de **mouvements de terrains par affaissement et effondrements liés à la présence d'anciennes carrières et au phénomène de dissolution du gypse** (la carte des zones d'anciennes carrières figure au rapport de présentation du présent PLU). Un Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain a été prescrit par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> août 2001 et sera annexé au PLU. En l'absence de renseignements précis sur l'état du sol et du sous-sol, il est recommandé de réaliser une étude géotechnologique par un bureau d'étude spécialisé pour tout projet d'aménagement, de construction ou d'extension de construction. Pour tout projet inclus dans un périmètre de risque lié aux anciennes carrières, défini par l'Inspection Générale des Carrières (IGC), celle-ci sera obligatoirement consultée et ses prescriptions devront être suivies.
- de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dus au retrait-gonflement des argiles (la carte des niveaux d'aléas du risque de mouvement de terrain différentiels figure au rapport de présentation du présent PLU). Un Plan de Prévention des Risques Naturels de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001 et sera annexé au PLU. Dans l'attente, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol ou a minima de respecter les « bonnes pratiques » de construction figurant dans la plaquette d'information réalisée par la Direction Régionale de l'Environnement de l'Île-de-France.

### Article UA 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

#### 1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UA et dans le secteur UAa et le secteur UAb

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### 1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites pour les constructions situées sur les parcelles impactées par les " linéaires commerciaux et artisanaux protégés et à développer ", identifiés au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5-II.5° du code de l'urbanisme

- Le changement de destination des locaux, situés au rez-de-chaussée, destinés au commerce et/ou à l'artisanat, vers une destination autre que commerciale, artisanale ou de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est interdit.



### **1.3. Occupations et utilisations du sol interdites au sein des cœurs d'îlots, des parcs, et des cimetières identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme**

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article UA 2.2.

### **1.4. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites sur les « bâtiments remarquables » identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme**

- La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme est interdite, à l'exception de celles autorisées à l'article UA 2.4.
- Les travaux sur les constructions ou les parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, ne doivent pas aboutir à la modification des volumes existants, à l'exception des travaux d'extension autorisés à l'article UA 2.4.

## **Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

### **2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UA, dans le secteur UAa et le secteur UAb**

- Les constructions destinées à l'artisanat, l'industrie et la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les entrepôts, à condition :
  - qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
  - et qu'ils ne constituent pas plus de 30 % de l'emprise au sol totale des bâtiments sur le terrain,
  - ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

## 2.2. 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

## 2.3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des cœurs d'îlots et des parcs, identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

Au sein des **cœurs d'îlots** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admises :

- La construction d'une seule annexe dans la limite de 6 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur,
- l'extension des constructions existantes, à condition :
  - que la construction principale existante soit légale à la date d'approbation du présent PLU
  - et sous réserve du respect des autres règles définies par le présent règlement.
- ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Au sein des **parcs** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admis sous conditions les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations actives ou aux activités de loisirs ou de plein air ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Au sein des **cimetières** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admis sous conditions les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations actives, les constructions de type colombarium dans la limite de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol chacune, ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 2.4. Dans la seule zone UA, en sus des dispositions de l'article 2.1, dans le secteur de mixité sociale identifié au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-II.4° du code de l'urbanisme (en hachuré bleu)

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.

## 2.5. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol admises sous conditions sur les « bâtiments remarquables » identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc..).



- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) pour les cas suivants :
  - les constructions menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation,
  - ou d'immeuble insalubre en application du code de la santé publique,
  - ou de vétusté.

Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de construction,
- Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

## **2.6. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol admises sous conditions pour les constructions situées sur les parcelles impactées par les " linéaires commerciaux et artisanaux protégés et à développer ", identifiés au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5-II.5° du code de l'urbanisme**

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux et artisanaux à protéger », doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales ou commerciales.

## **Article UA 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

### **3.1. Accès en zone UA, secteur UAa et secteur UAb**

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

Dans tous les cas, l'accès privé d'un terrain ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les aménagements, les extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article 3.1 sont toutefois admis, dans la mesure où ils respectent les autres règles du présent règlement :

- Lorsque les travaux n'aboutissent pas à la création d'une nouvelle unité d'habitation,
- Et sous réserve du respect des autres règles définies par le présent règlement.

### 3.2. Voirie en zone UA, secteur UAa et secteur UAb

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères, y compris ceux dédiés à la collecte des colonnes enterrées, qui ont un gabarit supérieur,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

## Article UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

---

### 4.1. Eau potable en zone UA, secteur UAa et secteur UAb

- Toute construction, installation nouvelle ou extension entraînant la création d'un logement supplémentaire, qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.
- Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucunement immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

### 4.2. Assainissement en zone UA, secteur UAa et secteur UAb

- Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.
- Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination, etc.
- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire / propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé (réseau communal, réseau départemental, réseau interdépartemental). Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (~~Délibération du Conseil Général n°2014-3-5-4-29 du 19/05/2014~~). (Adopté le 17 octobre 2022 par le Conseil départemental du Val-de-Marne)  
<https://www.valdemarne.fr/sites/default/files/RSDA%2017-10-2022%20.pdf>
- Les eaux issues de parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouillage/déshuilage avant rejet au réseau d'eaux usées.
- Les rejets d'eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes, des sources, des pompes à chaleur, etc.) sont strictement interdits dans les réseaux d'assainissement. Toutes les constructions dont les niveaux inférieurs et souterrains sont susceptibles de subir des remontées d'eaux souterraines ou collinaires doivent disposer d'une protection ne générant pas de rejet au réseau d'assainissement ni au caniveau.

#### 4.2.1. Eaux usées en zone UA, secteur UAa et secteur UAb

- Les réseaux d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.
- Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

#### 4.2.2. Eaux pluviales en zone UA, secteur UAa et secteur UAb

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.

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. 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.

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. Les 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.

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.

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.

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 débit de fuite sur la commune. Dans le cas d'un raccordement sur un ouvrage non géré par l'agglomération, on se référera aux exigences du gestionnaire concerné.



Les modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

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.

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.

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.

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.

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 :

- 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,
- soit un traitement de débouillage – déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

#### **4.3. Collecte des déchets**

La collecte des déchets pourra être effectuée soit par bornes enterrées soit par système de conteneurs avec locaux de stockage appropriés.

##### **4.3.1. Collecte enterrée**

Les dispositifs de collecte enterrée doivent être situés à moins de 40m des entrées des immeubles de logements et accessible par la benne de collecte depuis la voirie.

Les dispositifs enterrés devront être regroupés et gérer l'ensemble des types de flux collectés avec mise à disposition d'une borne pour chaque flux.

##### **4.3.2. Locaux de stockage**

- Pour toutes nouvelles constructions, les locaux de stockage de déchets doivent respecter ces exigences :
  - être dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les bacs nécessaires à la collecte sélective des déchets.
  - être aménagés en rez-de-chaussée, dans les constructions destinées à l'habitation. Un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble en rez-de-chaussée doit être prévu.
  - être couverts et clos lorsque le local se trouve à l'extérieur de la construction.
- Dans chaque logement neuf, un espace adapté aux différents tris (ordures ménagères résiduelles, multimatériaux, verre) est réalisé.
- Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage biodéchets (individuel et/ou collectif).
- Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si



l'interdisent.

- Dans le cas où les locaux dédiés, sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. La localisation de ces locaux devront permettre également une sortie aisée des conteneurs sur les zones de stockage temporaire extérieurs (-20m de l'ascenseur)
- Si des locaux de stockage de déchets ne peuvent être mis en œuvre au sein des bâtiments réhabilités ni en extérieur, il devra être prévu à minima une surface de stockage temporaire des conteneurs en limite de propriété et accessible depuis la voirie pour faciliter la collecte des déchets.
- Toutefois, il n'est pas exigé d'emplacement pour accueillir des conteneurs de déchets ou de tri sélectif dès lors qu'une Borne d'Apport Volontaire de déchets ménagers existe ou est prévue à proximité immédiate du bâtiment projeté.

## Article UA 5 – Superficie minimale des terrains

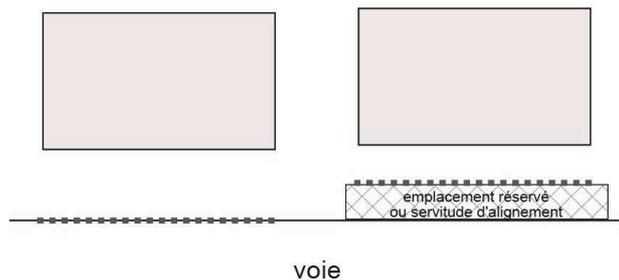
Non réglementé.

## Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1. Définition

Le terme **alignement** (représenté en pointillés au schéma ci-contre), au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc. actuelles ou futures) au droit de la propriété riveraine,
- et la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie.



Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques :

- doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur,
- et ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8 m. Elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 m de profondeur, en débord de l'alignement.

Ces dernières dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

### 6.2. Dispositions générales à la zone UA, hors secteurs UAa et UAb

- Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées :
  - à l'alignement, pour au moins la moitié du nu de façade
  - ou avec un retrait de 2,50 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- Les décrochés de façades sont autorisés.

### 6.3. Dispositions générales applicables dans les secteurs UAa et UAb



Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement,
- ou avec un retrait d'un mètre minimum par rapport à l'alignement.

#### **6.4. Dispositions particulières applicables en zone UA, secteurs UAa et UAb**

##### **6.4.1. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

##### **6.4.2. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait prescrites par les dispositions des articles UA6.2, UA 6.3 et UA 6.4.1 supérieure à 30cm.

#### **6.5. Dispositions particulières concernant les parcelles situées à l'angle de plusieurs voies**

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.

#### **6.6. Dispositions particulières applicables dans les secteurs UAa et UAb**

Des éléments de modénature en surplomb peuvent s'implanter dans la bande de retrait de 1 m.

~~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 :~~

~~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.~~

### **Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

#### **7.1. Dispositions générales applicables à la zone UA, hors secteurs UAa et UAb**

##### **7.1.1. Principe d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans une bande de 20 mètres de profondeur par rapport à l'alignement**

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives. Les décrochés et retraits partiels de façade, sont autorisés.

Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée en retrait de 6 mètres minimum de la limite séparative

Les façades implantées en limite séparative ne doivent pas comporter vue directe.

##### **7.1.2. Principe d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, au-delà de la bande des 20 mètres de profondeur par rapport à l'alignement**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum des limites séparatives.
- Une implantation sur les limites séparatives est toutefois autorisée :
  - pour toute construction dont la hauteur de façade n'excède pas 3,50 mètres en limite



- les façades implantées en limite séparative ne doivent pas comporter vue directe.

## **7.2. Dispositions générales applicables dans les secteurs UAa et UAb**

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :

- en limites séparatives,
- ou en retrait d'un mètre minimum par rapport à ces mêmes limites.

## **7.3. Dispositions particulières applicables en zone UA, secteurs UAa et UAb**

### **7.3.1. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

### **7.3.2. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait prescrites par les dispositions des articles UA7.1, UA 7.2 et UA 7.3.1 supérieure à 30cm.

## **Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété**

---

### **8.1. Dispositions générales**

#### **8.1.1. Dispositions générales applicables en zone UA, hors secteurs UAa et UAb**

La distance comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades de plusieurs bâtiments non contigus doit être au moins égale à **4 mètres**.

#### **8.1.2. Dispositions générales applicables dans les secteurs UAa et UAb**

Non réglementé

### **8.2. Dispositions particulières applicables en zone UA, secteurs UAa et UAb**

#### **8.2.1. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

La distance séparant les façades de deux constructions non contiguës n'est pas réglementée entre plusieurs constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **8.2.2. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UA 8.1., dans la limite de 50 cm, peuvent être admises.

## Article UA 9 – Emprise au sol

---

### 9.1. Définition

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la (ou des) construction(s) (existantes et/ou projetées), tous débords et surplomb inclus.

### 9.2. Dispositions générales applicables à la zone UA, hors secteurs UAa et UAb

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **55% de la superficie du terrain**, excepté le long de l'avenue Paul Vaillant-couturier et des rues Henri Barbusse, Pasteur, Séverine, Ambroise Croizat et Jean Jaurès où elle ne peut excéder 66% de la superficie du terrain.

### 9.3. Dispositions générales applicables aux secteurs UAa et UAb

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

### 9.4. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris)

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

### 9.5. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol supérieure à celle prescrite par les dispositions de l'article UA 9.2, dans la limite d'une surépaisseur de 30cm des façades initiales est autorisée.

## Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions

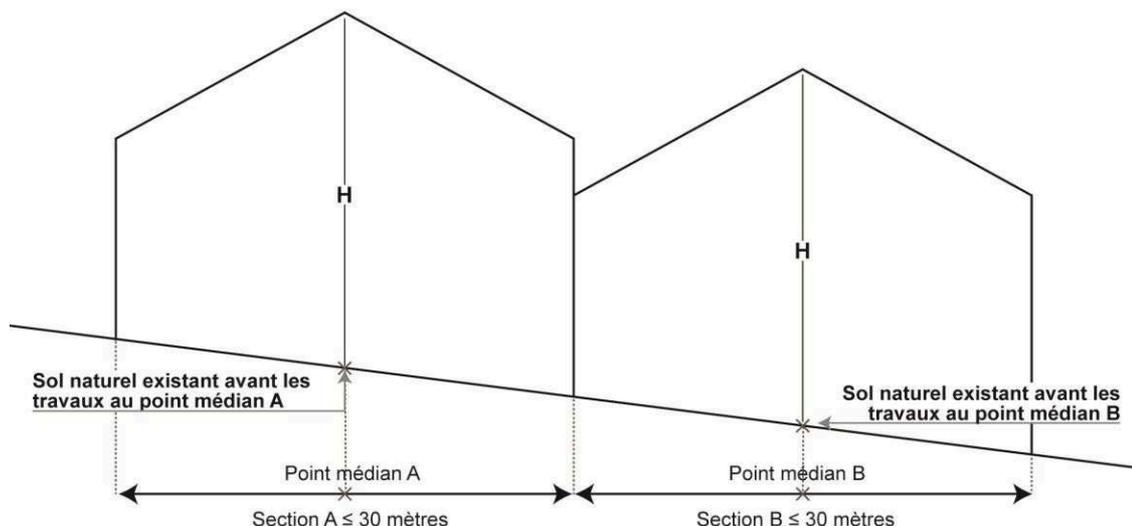
---

### 10.1. Hauteur maximale des constructions applicables en zone UA, hors secteurs UAa et UAb

#### 10.1.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur dans la seule zone UA, hors secteurs UAa et UAb

- La hauteur maximale des constructions se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu'au point le plus haut de la construction.

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 30 mètres maximum chacune. Le nombre de niveau ou la hauteur au point le plus haut de la construction s'apprécie au point médian de chaque section.



Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les édicules techniques suivants :

- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes ainsi que, dans le cas des toitures terrasses, garde-corps, acrotères, édicules d'accès, cheminées, locaux chaufferie, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d'aération et de climatisation.

#### 10.1.2. Dispositions générales applicables dans la seule zone UA, hors secteurs UAa et UAb

La hauteur des constructions ne doit pas excéder une hauteur maximale de 12 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.

#### 10.1.3. Dispositions spécifiques aux hauteurs maximales fixées au document graphique « Hauteurs maximales particulières » applicables dans la seule zone UA, hors secteurs UAa, et UAb

- Pour les secteurs identifiés en « trame jaune », la hauteur 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.
- Pour les secteurs identifiés en « trame orange », la hauteur des constructions ne doit pas excéder une hauteur maximale de 18 mètres. Les deux derniers étages devront être sous la forme d'attique présentant un retrait par rapport à la façade sur rue de 2 mètres.
- Pour les secteurs identifiés en « trame rouge », la hauteur des constructions ne doit pas excéder une hauteur maximale de 21 mètres. Les deux derniers étages devront être sous la forme d'attique présentant un retrait par rapport à la façade sur rue de 2 mètres.

#### 10.1.4. En sus des dispositions précédentes, dispositions spécifiques pour les constructions situées sur les parcelles impactées par "linéaires commerciaux et artisanaux protégés et à développer", identifiés au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5-II.5° du code de l'urbanisme

- La hauteur des rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur rue doit être au minimum de 3,40 mètres sous poutre.
- Lorsque la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres, cette hauteur maximale pourra être portée à 13 mètres sur les parcelles impactées par les linéaires commerciaux et artisanaux protégés et à développer identifiés au document graphique.



## au secteur UAa

### 10.2.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur en secteur UAa et secteur UAb

- La hauteur maximale des constructions se mesure :
  - à partir du point le plus haut des voiries ouvertes à la circulation publique, existante ou programmée, desservant la construction projetée.
  - jusqu'au point le plus haut de la construction.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les édicules techniques suivants :
  - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes ainsi que, dans le cas des toitures terrasses, les garde-corps, les acrotères, édicules d'accès, cheminées, locaux chaufferie, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d'aération et de climatisation.

### 10.2.2. Dispositions générales applicables au seul secteur UAa

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 40 mètres.

### 10.2.3. Dispositions spécifiques applicables au secteur UAa

**Cas des opérations situées à moins de 500 mètres des points d'accès aux stations de transports collectif existants ou programmés et situées :**

La hauteur maximale fixée en article 10.2.2. peut être augmentée de 10 mètres

**Cas des constructions situées à moins de 30 mètres des limites de la zone UC:**

La hauteur (H) maximale fixée aux articles 10.2.2. et 10.2.3. A, ne doit pas excéder la Distance (D) qui sépare tous points de la construction projetée de la limite parcellaire la plus proche, non compté les voiries ouvertes à la circulation publique, et les espaces ouverts au public, située en zone UC augmentée de 10 m ( $H \leq D + 10$ ).

### 10.2.4. Dispositions applicables au secteur UAb

- 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.

## Article UA 11 – Aspect extérieur

---

### 11.1. Dispositions générales applicables en zone UA, hors secteurs UAa et UAb

#### 11.1.1. Aspect des constructions

- 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 dans le bois).
- Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent présenter le meilleur aspect possible (peinture, enduit, vêtiture...)
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.
  - 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 clôtures.
  - Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, etc., sont interdites.
  - Les attiques doivent présenter un retrait par rapport à la façade sur rue de 2mètres.
- 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 et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

#### 11.1.2. Dispositions relatives aux clôtures

##### Dispositions relatives aux clôtures sur rue

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 2,10 mètres :
  - Cette hauteur peut être portée à 2,50 mètres pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
  - Dans le cas de différence de niveau entre les terrains situés de part et d'autre de la limite séparative, ou de différence de niveau entre le terrain et l'alignement, la hauteur de la clôture se mesure à partir de la ligne moyenne des terrains naturels,
  - Dans le cas de terrains en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 10 mètres maximum chacune. La hauteur se mesure au point médian de chaque section.



- En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les murs pleins sont interdits.
  - Les dispositifs souples, autres que végétal, visant à constituer un pare-vue, de type tôles ondulées, canisses, brandes... sont interdits.
  - Les éléments en plastiques sont interdits.
- En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie pourvus :
  - d'un soubassement, d'une hauteur représentant un tiers de la hauteur globale de la clôture,
  - et d'un dispositif ajouré représentant deux tiers de la hauteur globale.
- Dans le cas de clôtures maçonnées, lorsqu'elles sont admises, les murs doivent être enduits sur les deux faces.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'un mélange d'essences caduques et persistantes. On s'orientera préférentiellement vers des essences indigènes et dont le pouvoir allergène est limité.

#### **Dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives**

- La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2,10 mètres, en dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, où la hauteur est portée à 2,50m.
- Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées d'une semelle maçonnée ou en béton.
- Les clôtures végétales doivent être privilégiées.
- La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une connexion écologique entre chaque îlot, de ce fait les clôtures végétales doivent être privilégiées.
- 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.
- Les clôtures associées devront être principalement constituées de grillage à larges mailles (15 x 15 cm minimum).
- Dans le cas de clôtures maçonnées et palissades, celles-ci devront disposer d'ouvertures non grillagées de 15 cm x 15 cm réalisées au niveau du sol, tous les 5 mètres.
- Les haies doivent être composées d'un mélange 3 essences minimum caduques et persistantes. On s'orientera préférentiellement vers des essences indigènes et dont le pouvoir allergène est limité.



### 11.1.3. Intégration des éléments techniques

- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à les masquer depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
  - les antennes paraboliques,
  - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
  - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

### 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.

### 11.3. En sus des dispositions précédentes, dispositions spécifiques aux « bâtiments remarquables » identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

- Les travaux touchant à l'aspect extérieur des bâtiments identifiés doivent :
  - mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
  - respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la volumétrie, la forme des toitures et les ouvertures en façade,
- Les interventions de type extensions et surélévations doivent être conçues en reprenant des caractères architecturaux du bâtiment protégé, ou en recourant à une architecture de contraste de qualité.
- La création de nouvelles ouvertures en façade doit respecter la composition générale de la construction.
- Les éléments de modénature, menuiseries ou ferronneries doivent être maintenues, ou, si elles ne peuvent être restaurées, remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions, matériaux et formes de ceux d'origine.



## Article UA 12 – Stationnement

### 12.1. Dispositions générales

#### 12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces surface de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :
  - pour les nouvelles constructions principales,
  - pour les travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) qui aboutissent à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires,...)
  - pour les travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) portant sur des constructions destinées au commerce, au bureau, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier,
  - pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
  - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadred'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous ne sont pas applicables aux réhabilitations, restructurations, rénovations et améliorations des constructions existantes créant moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, par rapport à la surface de plancher avant travaux.
- Les places existantes avant travaux devront être conservées ou reconstituées.

#### 12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée**.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

### 12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
  - longueur : 5 m minimum
  - largeur : 2,50 m minimum
  - et, pour toute opération entraînant la réalisation de trois logements ou plus, un dégagement de 5 m minimum doit être prévu.
- La pente des rampes d'accès ne doit pas excéder, sauf impossibilité technique :
  - 7 % dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement,
  - et 18 % au-delà.

## 12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

### 12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

#### Pour les constructions destinées aux logements financés par un prêt aidé de l'Etat

En zone UA, à l'exception des secteurs UAa et UAb :

Il est exigé que soit réalisée :

- **A moins de 500 mètres d'un point d'accès aux transports collectifs structurants existants ou programmés :**
  - **0,5** place de stationnement par logement.
- **Au-delà :**
  - **1** place de stationnement par logement.

Dans les seuls secteurs UAa et UAb :

Il est exigé que soit réalisée:

- **A moins de 500 mètres d'un point d'accès aux transports collectifs structurants existants ou programmés :**
  - au minimum **1 place** de stationnement pour **140 m<sup>2</sup>** de surface de plancher **en respectant un maximum de 0,5 place par logement.**
- **Au-delà :**
  - au minimum **1 place** de stationnement pour **90 m<sup>2</sup>** de surface de plancher **en respectant un maximum de 1 place par logement.**

#### Pour les autres constructions destinées à l'habitation

Dans la seule zone UA, à l'exception des secteurs UAa et UAb :

Il est exigé que soit réalisée :

- **A moins de 500 mètres d'un point d'accès aux transports collectifs structurants existants ou programmés :**
  - au minimum **0,85 place** de stationnement par logement, dans la limite de 1 place par logement.



- 1 place de stationnement pour **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, en respectant un minimum d'1 place par logement :

- Pour toute opération entraînant la réalisation d'au moins 4 places de stationnement, au minimum 75% de celles-ci devront être réalisées à l'intérieur des constructions principales ou annexes.
- Le nombre de places devant être réalisé à l'intérieur des constructions principales ou annexes est arrondi au nombre entier supérieur, dès lors que la décimale est égale à 5.

#### **Dans les seuls secteurs UAa et UAb :**

Il est exigé que soit réalisée :

- **A moins de 500 mètres d'un point d'accès aux transports collectifs structurants existants ou programmés :**

- au minimum **1 place de stationnement pour 140 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, en respectant un **maximum de 1 place par logement.**

- **Au-delà :**

- au minimum **1 place de stationnement pour 90 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, **en respectant un maximum de 1 place par logement.**

#### **12.2.2. Constructions destinées aux commerces de moins de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à l'industrie ou à l'artisanat autorisées aux termes des articles UA 1 et UA 2**

- Pour les constructions destinées au commerce, dont la surface de plancher est inférieure ou égale à **300 m<sup>2</sup>**, aucune place de stationnement n'est exigée.

- Pour les constructions destinées au commerce, dont la surface de plancher est supérieure à 300 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup>, il est exigé que soit réalisée, au minimum :

- **En zone UA, à l'exclusion des secteurs UAa et UAb :**

- **une place** de stationnement par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

- **Dans les seuls secteurs UAa et UAb :**

- **une place** de stationnement par tranche de **200 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

- Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.

#### **12.2.3. Constructions destinées au commerce de plus de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher**

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche **de 50 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

#### **12.2.4. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier**

##### **En zone UA, à l'exclusion des secteurs UAa et UAb :**

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement pour 8 chambres.

##### **Dans les seuls secteurs UAa et UAb :**

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement pour 10 chambres.

### 12.2.5. Constructions destinées aux bureaux

Dans la seule zone UA, à l'exception des secteurs UAa et UAb :

Il est exigé que soit réalisée :

- **A moins de 500 mètres d'un point d'accès aux transports collectifs structurants existants ou programmés :**
  - **1 place** de stationnement pour **90 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- **Au-delà :**
  - **1 place** de stationnement pour **70 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Dans les seuls secteurs UAa et UAb :

- **A moins de 500 mètres d'un point d'accès aux transports collectifs structurants existants ou programmés :**
  - **Il n'est pas exigé de place de stationnement**, toutefois il ne sera pas réalisé plus d'1 place de stationnement pour **90 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- **Au-delà :**
  - **Il n'est pas exigé de place de stationnement**, toutefois il ne sera pas réalisé plus d'1 place de stationnement pour **70 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

### 12.2.6. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement, et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

## 12.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 2,5m<sup>2</sup> 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 10m<sup>2</sup> aux seuils minimaux du stationnement des vélos et du local de rangement des poussettes additionnés.



### 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 1,5m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.**

### 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 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.**

### 12.3.4. Constructions destinées aux **bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du Code du commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques** ~~commerces de plus de 500m<sup>2</sup> 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 **au représentant au moins 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements** ~~équivalent à 1 place pour 10 employés,~~

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

**Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.**

### 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 (**3 15** 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.



## Article UA 13 – Espaces libres et plantations

### 13.1. Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme

- Les **cœurs d'îlot**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme, doivent être traités en espaces verts de pleine terre, plantés d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.
  - Le calcul du nombre d'arbres de haute tige à planter se fait par tranche entamée.
- Les **parcs**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée.
- Les **cimetières**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée.
- Au sein des **alignements d'arbres à protéger et à créer**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé :
  - Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

### 13.2. Principe général sur le traitement des espaces libres

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
- Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces exogènes envahissantes.
- Les parties de façade aveugle en cœur d'îlot doivent recevoir un traitement végétal en rez-de-chaussée.

### 13.3. Obligations de végétalisation applicables au sein de la zone UA, hors secteurs UAa et UAb

#### 13.3.1. Définitions

- **Espaces verts de pleine terre plantés** : sont considérés comme plantés, au sens du présent article 13.4 les espaces verts de pleine terre, plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup>.
- Le calcul du nombre d'arbres de haute tige à planter se fait par tranche entamée.
  - Par exemple, pour 150 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre, 2 arbres de haute tige doivent être plantés, pour être comptabilisés au titre des espaces verts de pleine terre plantés.
- Les espaces verts de pleine terre situés dans les cœurs d'îlots ou les parcs identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme viennent en déduction des surfaces végétalisées, devant être réalisées sur le terrain.

#### 13.3.2. Surfaces végétalisées



coefficient de biodiversité de 20 % 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, 10 % 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.
  - La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre plantés	1
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 <del>semi-intensive</del> ou intensive	0,6
<b>Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive</b>	<b>0,4</b>
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive	<del>0,3</del> <b>0,2</b>
Murs ou façades végétalisées	0,2

Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0.50m. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :

- 0.50 m pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3m à l'âge adulte pour les arbustes)
- 1m minimum pour les arbres de 4<sup>ème</sup> grandeur (hauteur maximale de 10m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres de 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> grandeur (hauteur maximale de 15m à l'âge adulte) ;

Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15m (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes grasses uniquement sont exclus).

Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

- Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).
- Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

**Dans les linéaires commerciaux protégés et à développer**, identifiés aux documents graphiques, au titre de L.123-1-5 II-5° du code de l'urbanisme, **pour toute construction, dont le rez-de-chaussée est destiné à une activité de commerce ou de service** :

- il n'est pas exigé la réalisation d'espaces verts de pleine terre plantés mais 50% des espaces libres de constructions doivent être végétalisés.

#### 13.4. Obligations de végétalisation applicables aux seuls secteurs UAa et UAb



- il n'est pas exigé la réalisation d'espaces verts de pleine terre plantés mais 50% des espaces libres de constructions doivent être végétalisés.
  
- Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0.50m. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :
  - 0.50 m pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3m à l'âge adulte pour les arbustes)
  - 1m minimum pour les arbres de 4<sup>ème</sup> grandeur (hauteur maximale de 10m à l'âge adulte) ;
  - 1,5m minimum pour les arbres de 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> grandeur (hauteur maximale de 15m à l'âge adulte) ;
  - L'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15m (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes grasses uniquement sont exclus).
  - Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, les toitures semi-intensives seront favorisées.
  - Ces proportions de surfaces végétalisées s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).

### 13.5. Obligations paysagères

- Il est recommandé de préserver les plantations existantes. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, doivent être replantées sur le terrain des plantations, dont le développement, à terme, sera équivalent.
- Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.
- Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour quatre places de stationnement.
- Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public. Cette obligation ne s'applique pas pour les conteneurs enterrés.

### 13.6. Dispositions particulières

#### 13.6.1. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris)

- Les dispositions des articles 13.3. à 13.5. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

---

## Article UA 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

---

## Article UA 15 – Performances énergétiques et environnementales



- Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.
  
- 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 %. Par exemple RT 2012 Cep -10% et Bbio -10%
  - La quantité de bois mise en œuvre sera au minimum supérieure à 10dm<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de surface de plancher (logement et équipements publics). Le bois devra provenir de sites de production durablement gérés.
  
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

## **Article UA 16 – Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique s**

---

### **16.1. Distribution en réseaux électriques et télécommunications**

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.
  
- Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
  
- Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.

## Règlement de la zone UB

La **zone UB**, à vocation mixte, est dédiée principalement aux tissus en mutation et faisant l'objet de projets urbains.

La zone UB comprend un **secteur UBa** et un **secteur UBb**, correspondant aux secteurs de projet.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Villejuif.

Une partie du territoire communal est concernée par des risques :

- de **mouvements de terrains par affaissement et effondrements liés à la présence d'anciennes carrières et au phénomène de dissolution du gypse** (la carte des zones d'anciennes carrières figure au rapport de présentation du présent PLU). Un Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain a été prescrit par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> août 2001 et sera annexé au PLU. En l'absence de renseignements précis sur l'état du sol et du sous-sol, il est recommandé de réaliser une étude géotechnologique par un bureau d'étude spécialisé pour tout projet d'aménagement, de construction ou d'extension de construction.

Pour tout projet inclus dans un périmètre de risque lié aux anciennes carrières, défini par l'Inspection Générale des Carrières (IGC), celle-ci sera obligatoirement consultée et ses prescriptions devront être suivies.

- de **mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dus au retrait-gonflement des argiles** (la carte des niveaux d'aléas du risque de mouvement de terrain différentiels figure au rapport de présentation du présent PLU). Un Plan de Prévention des Risques Naturels de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001 et sera annexé au PLU. Dans l'attente, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol ou a minima de respecter les « bonnes pratiques » de construction figurant dans la plaquette d'information réalisée par la Direction Régionale de l'Environnement de l'Ile-de-France.

### Article UB 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

#### 1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### 1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites pour les constructions situées sur les parcelles impactées par les " linéaires commerciaux et artisanaux protégés et à développer ", identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5-II.5° du code de l'urbanisme

Le changement de destination des locaux, situés au rez-de-chaussée, destinés au commerce et/ou à l'artisanat vers une destination autre que commerciale, artisanale ou de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est interdit.



### **1.3. Occupations et utilisations du sol interdites au sein des cœurs d'îlots, des parcs, et des cimetières identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme**

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article UB 2.2

### **1.4. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites sur les « bâtiments remarquables » identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme**

La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme est interdite, à l'exception de celles autorisées à l'article UB 2.4.

Les travaux sur les constructions ou les parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, ne doivent pas aboutir à la modification des volumes existants, à l'exception des travaux d'extension autorisés à l'article UB 2.4.

## **Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions destinées à l'artisanat, l'industrie et la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion,...],
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les entrepôts, à condition :

- qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
- et qu'ils ne constituent pas plus de 30 % de l'emprise au sol totale des bâtiments sur le terrain,

Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

### **2.2. 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

### **2.3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des cœurs d'îlots et des parcs, identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme**

- Au sein des **cœurs d'îlots** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admises :
  - La construction d'une seule annexe dans la limite de 6 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur,
  - l'extension des constructions existantes, à condition :
    - que la construction principale existante soit légale à la date d'approbation du présent PLU
    - et sous réserve du respect des autres règles définies par le présent règlement.
  - ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Au sein des **parcs** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admis sous conditions les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations actives ou aux activités de loisirs ou de plein air ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Au sein des **cimetières** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admis sous conditions les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations actives, les constructions de type colombarium dans la limite de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol chacune, ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **2.4. En sus des dispositions de l'article 2.1, et en sus des secteurs de mixité sociale identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-II.4° du code de l'urbanisme, dans toute la zone UB :**

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'Etat, au titre de la loi SRU.

### **2.5. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol admises sous conditions sur les « bâtiments remarquables » identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme**

- La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :
  - Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc..).
  - Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) pour les cas suivants :
    - les constructions menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation,
    - ou d'immeuble insalubre en application du code de la santé publique,

ou de vétusté.

- Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme sont autorisées à condition :
  - Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de construction,
  - Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

## **2.6. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol admises sous conditions pour les constructions situées sur les parcelles impactées par les " linéaires commerciaux et artisanaux protégés et à développer ", identifiés au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5-II.5° du code de l'urbanisme**

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux et artisanaux à protéger et à développer », doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales ou commerciales.

## **Article UB 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

### **3.1. Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.
- Dans tous les cas, l'accès privé d'un terrain ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les aménagements, les extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article 3.1 sont toutefois admis, dans la mesure où ils respectent les autres règles du présent règlement :

- Lorsque les travaux n'aboutissent pas à la création d'une nouvelle unité d'habitation,
- Et sous réserve du respect des autres règles définies par le présent règlement.

### 3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères, y compris ceux dédiés à la collecte des colonnes enterrées, qui ont un gabarit supérieur,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

## Article UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

---

### 4.1. Eau potable

- Toute construction, installation nouvelle ou extension entraînant la création d'un logement supplémentaire, qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.
- Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

### 4.2. Assainissement

- Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.
- Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination, etc
- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire / propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé (réseau communal, réseau départemental, réseau interdépartemental).
- Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (~~Délibération du Conseil Général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014~~). (Adopté le 17 octobre 2022 par le Conseil départemental du Val-de-Marne)  
<https://www.valdemarne.fr/sites/default/files/RSDA%2017-10-2022%20.pdf>
- Les eaux issues de parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouillage/déshuilage avant rejet au réseau d'eaux usées.
- Les rejets d'eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes, des sources, des pompes à chaleur, etc.) sont strictement interdits dans les réseaux d'assainissement. Toutes les constructions dont les niveaux inférieurs et souterrains sont susceptibles de subir des remontées d'eaux souterraines ou collinaires doivent disposer d'une protection ne générant pas de rejet au réseau d'assainissement ni au caniveau.



#### 4.2.1. Eaux usées

- Les réseaux d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.
- Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

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 ;

Le principe de gestion des eaux pluviales et le rejet au milieu naturel est sous la responsabilité du propriétaire ou occupant.

L'absence de rejet aux réseaux d'assainissement sera la règle générale.

~~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.~~

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. Les 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.

Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol ( carrières, cavités, nappes...) doivent être prises en compte.

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.

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.

Les volumes des ouvrages doivent être calculés au minimum pour la rétention sur la parcelle d'une pluie décennale.

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 débit de fuite sur la commune. Dans le cas d'un raccordement sur un ouvrage non géré par l'agglomération, on se référera 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.

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.



### **Spécificités : Eaux usées**

Les parcs de stationnement couverts et en sous-sol de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de prétraitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les eaux de ruissellement des zones de stationnement en surface de plus de 10 places ainsi celles des voies d'accès situées sur le terrain, doivent subir un traitement adapté pour réduire les MES, sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau des eaux pluviales ou le milieu naturel.

Les eaux pluviales sur les surfaces imperméables (balcon, cour...) doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

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.

### **4.3. Collecte des déchets**

La collecte des déchets pourra être effectuée soit par bornes enterrées soit par système de conteneurs avec locaux de stockage appropriés.

#### **4.3.1. Collecte enterrée**

Les dispositifs de collecte enterrée doivent être situés à moins de 40m des entrées des immeubles de logements et accessible par la benne de collecte depuis la voirie.

Les dispositifs enterrés devront être regroupés et gérer l'ensemble des types de flux collectés avec mise à disposition d'une borne pour chaque flux.

#### **4.3.2. Locaux de stockage**

Pour toutes nouvelles constructions, les locaux de stockage de déchets doivent respecter ces exigences :

- être dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les bacs nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- être aménagés en rez-de-chaussée, dans les constructions destinées à l'habitation. Un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble en rez-de-chaussée doit être prévu.
- être couverts et clos lorsque le local se trouve à l'extérieur de la construction.

Dans chaque logement neuf, un espace adapté aux différents tris (ordures ménagères résiduelles, multimatériaux, verre) est réalisé.

Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage biodéchets (individuel et/ou collectif).

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

Dans le cas où les locaux dédiés, sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. La localisation de ces locaux devront permettre également une sortie aisée des conteneurs sur les zones de stockage temporaire extérieurs (-20m de l'ascenseur)

Si des locaux de stockage de déchets ne peuvent être mis en œuvre au sein des bâtiments réhabilités ni en extérieur, il devra être prévu à minima une surface de stockage temporaire des conteneurs en limite de propriété et accessible depuis la voirie pour faciliter la collecte des déchets.



## Article UB 5 – Superficie minimale des terrains

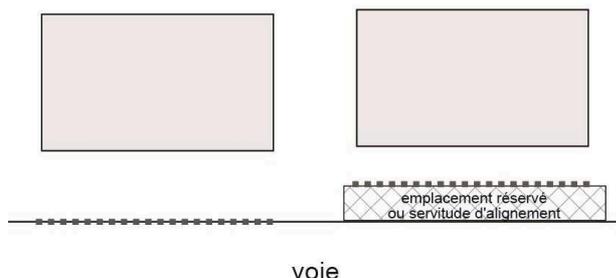
Non réglementé.

## Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1. Définition

Le terme **alignement** (représenté en pointillés au schéma ci-contre), au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie.



Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques :

- doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur,
- et ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8 m. Elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 m de profondeur, en débord de l'alignement.

### 6.2. Dispositions générales applicables en zone UB, secteurs UBa et UBb

Les constructions ou parties de constructions doivent s'implanter :

- à l'alignement,
- ou en retrait de 2,50 mètres maximum par rapport à l'alignement.

Les pans coupés et raccord en biais sont autorisés.

### 6.3. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

### 6.4. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait prescrites par les dispositions des articles UB 6.2. et UB 6.3. supérieure à 30cm.

### 6.5. Dispositions particulières concernant les parcelles situées à l'angle de plusieurs voies

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.

## **Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **7.1. Dispositions générales applicables à la zone UB, hors secteurs UBa et UBb**

Les constructions doivent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Ou en retrait :
  - Lorsque la façade, ou partie de façade, comporte des vues directes, en respectant un retrait de 8 mètres minimum de la limite séparative,
  - Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de vues directes, en respectant un retrait de 2,50 mètres minimum de la limite séparative.

### **7.2. Dispositions générales applicables dans le seul secteur UBa**

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Ou en retrait de 2,50 mètres minimum par rapport à ces mêmes limites lorsque la façade, ou partie de façade, comporte des vues directes.

### **7.3. Dispositions générales applicables dans le seul secteur UBb**

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à ces mêmes limites.

### **7.4. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

### **7.5. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait prescrites par les dispositions des articles UB 7.1, UB 7.2, UB 7.3 et UB 7.4. supérieure à 30cm.

## **Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété**

---

### **8.1. Définition**

Pour l'application du présent article, les jours de souffrance ne sont pas considérés comme des ouvertures.

## **8.2. Dispositions générales applicables à la zone UB, hors secteur UBa**

La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades de plusieurs bâtiments non contigus doit être au moins égale à :

- 2,50 mètres, si aucune des façades ne comporte d'ouverture,
- 8 mètres, si une ou les deux façades comportent des vues directes.

## **8.3. Dispositions applicables au seul secteur UBa**

La distance comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades de plusieurs bâtiments non contigus doit être au moins égale à **6 mètres**.

## **8.4. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

La distance séparant les façades de deux constructions non contiguës n'est pas règlementée entre plusieurs constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **8.5. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UB 8.2 à UB 8.3, dans la limite de 50 cm, peuvent être admises.

---

## **Article UB 9 – Emprise au sol**

### **9.1. Définition**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la (ou des) construction(s) (existantes et/ou projetées), tous débords et surplomb inclus.

### **9.2. Dispositions générales applicables à la zone UB, hors secteurs UBa et UBb**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40% de la superficie du terrain**.

### **9.3. Dispositions applicables au seul secteur UBa**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50% de la superficie du terrain**.

### **9.4. Dispositions applicables au seul secteur UBb**

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

### **9.5. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris)**

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.



## 9.6. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol supérieure à celle prescrite par les dispositions de l'article UB 9.2 et UB 9.3, dans la limite d'une surépaisseur de 30cm des façades initiales est autorisée.

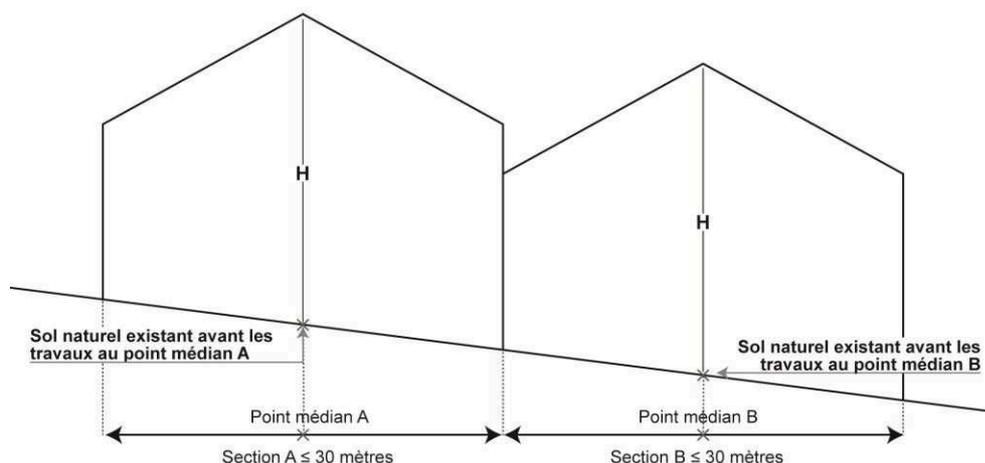
## Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions

### 10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

La hauteur maximale des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- jusqu'au point le plus haut de la construction.

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 30 mètres maximum chacune. Le nombre de niveau ou la hauteur au point le plus haut de la construction s'apprécie au point médian de chaque section.



Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les édifices techniques suivants :

- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes ainsi que, dans le cas des toitures terrasses, les garde-corps, édifices d'accès, cheminées, locaux chaufferie, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d'aération et de climatisation.

### 10.2. Hauteur maximale des constructions

#### 10.2.1. Dispositions générales applicables au seul secteur UB, hors secteur UBa et UBb.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder une hauteur maximale de **21 mètres**. Les deux derniers étages devront être sous la forme d'attique présentant un retrait par rapport à la façade sur rue de 2mètres.

### 10.2.2. Dispositions applicables au seul secteur UBa

La hauteur des constructions ne doit pas excéder une hauteur maximale de **21 mètres, acrotère et édicules techniques compris.**

### 10.2.3. Dispositions applicables au seul secteur UBb

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 25mètres, hors acrotères et édicules techniques.

La hauteur des rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur rue doit être au minimum de 3,80 mètres.

### 10.3. En sus des dispositions précédentes, dispositions spécifiques pour les constructions situées sur les parcelles impactées par "linéaires commerciaux et artisanaux protégés et à développer", identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5 II-5° du code de l'urbanisme

La hauteur des rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur rue doit être **au minimum de 3,40 mètres sous poutre.**

### 10.4. Dispositions particulières

#### Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Non règlementé

## Article UB 11 – Aspect extérieur

---

### 11.1. Dispositions générales

#### 11.1.1. Aspect des constructions

- 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, vêtue...)
- Les attiques doivent présenter un retrait par rapport à la façade sur rue de 2mètres.
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

- 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 clôtures.
- 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 et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

### 11.1.2. Dispositions relatives aux clôtures

#### Dispositions relatives aux clôtures sur rue

La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.

La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 2,10 mètres :

- Cette hauteur peut être portée à 2,50 mètres pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Dans le cas de différence de niveau entre les terrains situés de part et d'autre de la limite séparative, ou de différence de niveau entre le terrain et l'alignement, la hauteur de la clôture se mesure à partir de la ligne moyenne des terrains naturels,
- Dans le cas de terrains en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 10 mètres maximum chacune. La hauteur se mesure au point médian de chaque section.

En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les murs pleins sont interdits.

- Les dispositifs souples, autres que végétal, visant à constituer un pare-vue, de type tôles ondulées, canisses, brandes... sont interdits.
- Les éléments en plastiques sont interdits.

En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie pourvus:

- d'un soubassement, d'une hauteur représentant un tiers de la hauteur globale de la clôture,
- et d'un dispositif ajouré représentant deux tiers de la hauteur globale.
- Dans le cas de clôtures maçonnées, lorsqu'elles sont admises, les murs doivent être enduits sur les deux faces.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'un mélange d'essences caduques et persistantes. On s'orientera préférentiellement vers des essences locales et dont le pouvoir allergène est limité.



## Dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives

- La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2,10 mètres, en dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, où la hauteur est portée à 2,50m.
- Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées d'une semelle maçonnée ou en béton.
- Les clôtures végétales doivent être privilégiées.
- La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une connexion écologique entre chaque îlot, de ce fait les clôtures végétales doivent être privilégiées.
- 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.
- Les clôtures associées devront être principalement constituées de grillage à larges mailles (15 x 15 cm minimum).
- Dans le cas de clôtures maçonnées et palissades, celles-ci devront disposer d'ouvertures non grillagées de 15 cm x 15 cm réalisées au niveau du sol, tous les 5 mètres.
- Les haies doivent être composées d'un mélange 3 essences minimum caduques et persistantes. On s'orientera préférentiellement vers des essences indigènes et dont le pouvoir allergène est limité.

### 11.1.3. Intégration des éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à les masquer depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

### 11.2. En sus des dispositions précédentes, dispositions spécifiques aux « bâtiments remarquables » identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

Les travaux touchant à l'aspect extérieur des bâtiments identifiés doivent :

- mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la volumétrie, la forme des toitures et les ouvertures en façade,

Les interventions de type extensions et surélévations doivent être conçues en reprenant des caractères architecturaux du bâtiment protégé, ou en recourant à une architecture de contraste de qualité.

La création de nouvelles ouvertures en façade doit respecter la composition générale de la construction.

Les éléments de modénature, menuiseries ou ferronneries doivent être maintenues, ou, si elles ne peuvent être restaurées, remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions, matériaux et formes de ceux d'origine.

## 12. Article UB 12 – Stationnement

---

### 12.1. Dispositions générales

#### 12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces surface de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :
  - pour les nouvelles constructions principales,
  - pour les travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) qui aboutissent à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires,...),
  - pour les travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) portant sur des constructions destinées au commerce, au bureau, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier,
  - pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
  - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Les normes de stationnement définies ci-dessous ne sont pas applicables aux réhabilitations, restructurations, rénovations et améliorations des constructions existantes créant moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, par rapport à la surface de plancher avant travaux. Les places existantes avant travaux devront être conservées ou reconstituées.

#### 12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée**.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

### 12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement

Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- longueur : 5 m minimum
- largeur : 2,5 m minimum
- et, pour toute opération entraînant la réalisation de trois logements ou plus, un dégagement de 5 m minimum doit être prévu.

La pente des rampes d'accès ne doit pas excéder, sauf impossibilité technique :

- 7 % dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement,
- et 18 % au-delà.

## 12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

### 12.2.1. Constructions destinées à l'habitation en secteur UB hors secteur UBb

#### Pour les constructions destinées aux logements financés par un prêt aidé de l'Etat

Il est exigé que soit réalisée :

- **A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre :**

- 0,5 place de stationnement par logement.

- **Au-delà :**

- 1 place de stationnement par logement.

#### Pour les autres constructions destinées à l'habitation

- **A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre :**

- un minimum de **0,85** place de stationnement par logement, dans la limite d'1 place par logement

- **Au-delà :**

- 1 place de stationnement pour **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, en respectant un minimum d'1 place par logement :

- Pour toute opération entraînant la réalisation d'au moins 4 places de stationnement, au minimum 75% de celles-ci devront être réalisées à l'intérieur des constructions.

- Le nombre de places devant être réalisé à l'intérieur des constructions est arrondi au nombre entier supérieur, dès lors que la décimale est égale à 5.

### 12.2.2. Constructions destinées aux commerces de moins de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à l'industrie ou à l'artisanat autorisées aux termes des articles UB 1 et UB2

- Pour les constructions destinées au commerce, dont la surface de plancher est inférieure ou égale à **300 m<sup>2</sup>**, aucune place de stationnement n'est exigée.



- Pour les constructions destinées au commerce, dont la surface de plancher est supérieure à 300 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup>, il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction.

#### **12.2.3. Constructions destinées au commerce de plus de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher**

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche **de 50 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

#### **12.2.4. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier**

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement pour 8 chambres.

#### **12.2.5. Constructions destinées aux bureaux**

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche **de 100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Il ne pourra être réalisé plus :

- d'une place pour 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à moins de 500 mètres d'un point de desserte TC structurante,
- d'une place pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à plus de 500 mètres d'un point de desserte TC structurante.

#### **12.2.6. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement, et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

### **12.3. Dispositions applicables dans le seul secteur UBb**

Il est exigé que soit réalisée, au minimum 0,7 place de stationnement par logement.

### **12.4. Normes de stationnement des cycles non motorisés**

#### **12.4.1. 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 m<sup>2</sup> 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 stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> 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 2,5m<sup>2</sup> 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 10 m<sup>2</sup> aux seuils minimaux du stationnement des vélos et du local de rangement des poussettes additionnés**

#### 12.4.2. Constructions destinées aux bureaux

Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés **représentant au moins : équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.**

#### 12.4.3. 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 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.**

#### 12.4.4. Constructions destinées aux **bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du Code du commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques** ~~commerces de plus de 500m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.~~

#### 12.5. 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 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.

## 13. Article UB 13 – Espaces libres et plantations

### 13.1. Éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

Les **cœurs d'îlot**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, doivent être traités en espaces verts de pleine terre, plantés d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

- Le calcul du nombre d'arbres de haute tige à planter se fait par tranche entamée.

Les **parcs**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée.

Les **cimetières**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée.

Au sein des **alignements d'arbres à protéger et à créer**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé :

- Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

### 13.2. Principe général sur le traitement des espaces libres

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces exogènes envahissantes.

Les parties de façade aveugle en cœur d'îlot doivent recevoir un traitement végétal en rez-de-chaussée.

### 13.3. Obligations de végétalisation applicables au sein de la zone UB

#### 13.3.1. Définitions

**Espaces verts de pleine terre plantés** : sont considérés comme plantés, au sens du présent article 13.4 les espaces verts de pleine terre, plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup>. Le calcul du nombre d'arbres de haute tige à planter se fait par tranche entamée.

Par exemple, pour 150 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre, 2 arbres de haute tige doivent être plantés, pour être comptabilisés au titre des espaces verts de pleine terre plantés.

Les espaces verts de pleine terre situés dans les cœurs d'îlots ou les parcs identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme viennent en déduction des surfaces végétalisées, devant être réalisées sur le terrain.

### 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.

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

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre plantés	1
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts...)	0,3
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1m	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

Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0.50m. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :

- 0.50 m pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3m à l'âge adulte pour les arbustes)
- 1m minimum pour les arbres de 4<sup>ème</sup> grandeur (hauteur maximale de 10m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres de 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> grandeur (hauteur maximale de 15m à l'âge adulte) ;

Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15m (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes grasses uniquement sont exclus).

Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

**Dans les linéaires commerciaux protégés et à développer**, identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5-II.5° du code de l'urbanisme, **pour toute construction, dont le rez-de-chaussée est destiné au commerce ou à l'artisanat** :

- il n'est pas exigé la réalisation d'espaces verts de pleine terre plantés mais 50% des espaces libres de constructions doivent être végétalisés.

#### **13.4. Obligations paysagères**

- Il est recommandé de préserver les plantations existantes. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, doivent être replantées sur le terrain des plantations, dont le développement, à terme, sera équivalent.
- Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.
- Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour quatre places de stationnement.
- Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public.

#### **13.5. Dispositions applicables au seul secteur UBb**

Les dispositions des articles 13.1. à 13.4. ne s'appliquent pas.

#### **13.6. Dispositions particulières**

#### **Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris)**

- Les dispositions des articles 13.3. à 13.4. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

---

#### **Article UB 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé

---

#### **Article UB 15 – Performances énergétiques et environnementales**

Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

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 %. *Par exemple RT 2012 Cep -10% et Bbio -10%.*

La quantité de bois mise en œuvre sera au minimum supérieure à 10dm<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de surface de plancher (logement et équipements publics). Le bois devra provenir de sites de production durablement gérés.

## **Article UB 16 – Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique environnementales**

### **Distribution en réseaux électriques et télécommunications**

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.



## Règlement de la zone UC

**La zone UC est spécifique aux quartiers pavillonnaires de Villejuif, à dominante résidentielle.**

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Villejuif.

Une partie du territoire communal est concernée par des risques :

- de **mouvements de terrains par affaissement et effondrements liés à la présence d'anciennes carrières et au phénomène de dissolution du gypse** (la carte des zones d'anciennes carrières figure au rapport de présentation du présent PLU). Un Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain a été prescrit par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> août 2001 et sera annexé au PLU. En l'absence de renseignements précis sur l'état du sol et du sous-sol, il est recommandé de réaliser une étude géotechnologique par un bureau d'étude spécialisé pour tout projet d'aménagement, de construction ou d'extension de construction.

Pour tout projet inclus dans un périmètre de risque lié aux anciennes carrières, défini par l'Inspection Générale des Carrières (IGC), celle-ci sera obligatoirement consultée et ses prescriptions devront être suivies.

- de **mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dus au retrait-gonflement des argiles** (la carte des niveaux d'aléas du risque de mouvement de terrain différentiels figure au rapport de présentation du présent PLU). Un Plan de Prévention des Risques Naturels de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001 et sera annexé au PLU. Dans l'attente, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol ou a minima de respecter les « bonnes pratiques » de construction figurant dans la plaquette d'information réalisée par la Direction Régionale de l'Environnement de l'Ile-de-France.

### Article UC 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

#### 1.1. Dispositions générales : occupations et utilisations du sol interdites en zone UC,

- Les constructions et installations destinées à l'industrie et à l'exploitation agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

#### 1.2. Occupations et utilisations du sol interdites au sein des cœurs d'îlots, des parcs, et des cimetières identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article UC 2.2

#### 1.3. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites sur les « bâtiments remarquables » identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme est interdite, à l'exception de celles autorisées à l'article UC 2.4.



Les travaux sur les constructions ou les parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, ne doivent pas aboutir à la modification des volumes existants, à l'exception des travaux d'extension autorisés à l'article UC 2.4.

#### **1.4. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites dans le périmètre de la « bande de vigilance » identifiée au document graphique**

Les constructions destinées au logement et les logements dédiés aux activités, hormis la restitution et les extensions (dans la limite de 20%).

## **Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UC**

Les constructions destinées au commerce, au bureau et à l'artisanat et la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Les entrepôts, à condition :

- qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
- et qu'ils ne constituent pas plus de 30 % de l'emprise au sol totale des bâtiments sur le terrain,
- ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

### **2.2. 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

### **2.3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des cœurs d'îlots et des parcs, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme**

Au sein des **cœurs d'îlots** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admises :

- La construction d'une seule annexe dans la limite de 6 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur,
- l'extension des constructions existantes, à condition :
  - que la construction principale existante soit légale à la date d'approbation du présent PLU
  - et sous réserve du respect des autres règles définies par le présent règlement.
- ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Au sein des **parcs** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admis sous conditions les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations actives ou aux activités de loisirs ou de plein air ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Au sein des **cimetières** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admis sous conditions les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations actives, les constructions de type colombarium dans la limite de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol chacune, ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **2.4. En sus des dispositions de l'article 2.1, et en sus des secteurs de mixité sociale identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-II.4° du code de l'urbanisme, dans toute la zone UC :**

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'Etat, au titre de la loi SRU.

### **2.5. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol admises sous conditions sur les « bâtiments remarquables » identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme**

La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc.)

- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) pour les cas suivants :
  - les constructions menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation,
  - ou d'immeuble insalubre en application du code de la santé publique,
  - ou de vétusté.

Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de construction,
- Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

### **Article UC 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

#### **3.1. Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

Dans tous les cas, l'accès privé d'un terrain ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les aménagements, les extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article 3.1 sont toutefois admis, dans la mesure où ils respectent les autres règles du présent règlement :

- Lorsque les travaux n'aboutissent pas à la création d'une nouvelle unité d'habitation,
- Et sous réserve du respect des autres règles définies par le présent règlement.

#### **3.2. Voirie**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères, y compris ceux dédiés à la collecte des colonnes enterrées, qui ont un gabarit supérieur,

- satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

## Article UC 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

---

### 4.1. Eau potable

- Toute construction, installation nouvelle ou extension entraînant la création d'un logement supplémentaire, qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.
- Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

### 4.2. Assainissement

- Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.
- Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination, etc.
- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire / propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé (réseau communal, réseau départemental, réseau interdépartemental). Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (~~Délibération du Conseil Général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014~~). (Adopté le 17 octobre 2022 par le Conseil départemental du Val-de-Marne) <https://www.valdemarne.fr/sites/default/files/RSDA%2017-10-2022%20.pdf>
- Les eaux issues de parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouillage/déshuilage avant rejet au réseau d'eaux usées.
- Les rejets d'eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes, des sources, des pompes à chaleur, etc.) sont strictement interdits dans les réseaux d'assainissement. Toutes les constructions dont les niveaux inférieurs et souterrains sont susceptibles de subir des remontées d'eaux souterraines ou collinaires doivent disposer d'une protection ne générant pas de rejet au réseau d'assainissement ni au caniveau.

#### 4.2.1. Eaux usées

- Les réseaux d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

- Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

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 ;

Le principe de gestion des eaux pluviales et le rejet au milieu naturel est sous la responsabilité du propriétaire ou occupant.

L'absence de rejet aux réseaux d'assainissement sera la règle générale.

~~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.~~

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. Les 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.

Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol ( carrières, cavités, nappes...) doivent être prises en compte.

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.

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.

Les volumes des ouvrages doivent être calculés au minimum pour la rétention sur la parcelle d'une pluie décennale.

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 débit de fuite sur la commune. Dans le cas d'un raccordement sur un ouvrage non géré par l'agglomération, on se référera 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.

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 eaux pluviales sur les surfaces imperméables (balcon, cour...) doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.



### 4.3. Collecte des déchets

La collecte des déchets pourra être effectuée soit par bornes enterrées soit par système de conteneurs avec locaux de stockage appropriés.

#### 4.3.1. Collecte enterrée

Les dispositifs de collecte enterrée doivent être situés à moins de 40m des entrées des immeubles de logements et accessible par la benne de collecte depuis la voirie.

Les dispositifs enterrés devront être regroupés et gérer l'ensemble des types de flux collectés avec mise à disposition d'une borne pour chaque flux.

#### 4.3.2. Locaux de stockage

Pour toutes nouvelles constructions, les locaux de stockage de déchets doivent respecter ces exigences :

- être dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les bacs nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- être aménagés en rez-de-chaussée, dans les constructions destinées à l'habitation. Un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble en rez-de-chaussée doit être prévu.
- être couverts et clos lorsque le local se trouve à l'extérieur de la construction.

Dans chaque logement neuf, un espace adapté aux différents tris (ordures ménagères résiduelles, multimatériaux, verre) est réalisé.

Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage biodéchets (individuel et/ou collectif).

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

Dans le cas où les locaux dédiés, sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. La localisation de ces locaux devront permettre également une sortie aisée des conteneurs sur les zones de stockage temporaire extérieurs (-20m de l'ascenseur)

Si des locaux de stockage de déchets ne peuvent être mis en œuvre au sein des bâtiments réhabilités ni en extérieur, il devra être prévu à minima une surface de stockage temporaire des conteneurs en limite de propriété et accessible depuis la voirie pour faciliter la collecte des déchets.

### Article UC 5 – Superficie minimale des terrains

---

Non réglementé.

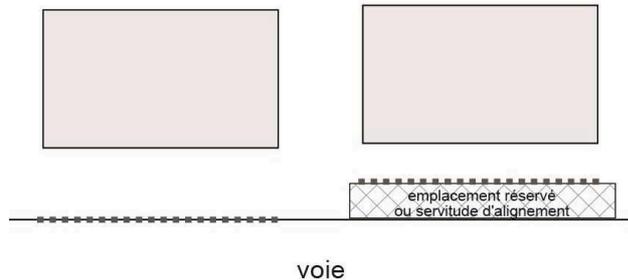


## Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1. Définition

Le terme **alignement** (représenté en pointillés au schéma ci-contre), au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie.



Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques :

- doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur,
- et ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8 m. Elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 m de profondeur.

Les saillies édifiées en surplomb des marges de recul ne doivent pas avoir plus de 0,80 m de profondeur.

### 6.2. Dispositions générales

Le nu de façade des constructions est implanté en retrait de 2,50 mètres minimum par rapport à l'alignement.

### 6.3. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait d'un mètre minimum par rapport à l'alignement.

### 6.4. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait prescrites par les dispositions des articles UC 6.2. et UC 6.3 supérieure à 30cm.



## Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1. Dispositions générales

#### 7.1.1. Principe d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales dans une bande de 20m depuis les voies et emprises publiques,
- en retrait des limites séparatives latérales au-delà d'une bande de 20m depuis les voies et emprises publiques,
- et en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

Les façades implantées en limite séparative ne doivent pas comporter de vue directe.

La longueur de chacun des pignons ou façade des constructions ou partie de construction de plus de 2,50 mètres de hauteur, implantés en limite séparative, ne pourra excéder 13,50 mètres.

Toute construction ou partie de constructions en retrait des limites séparatives doit respecter les modalités de calcul définies à l'article UC 7.1.2.

#### 7.1.2. Modalités de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives

Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée :

- lorsqu'elle comporte une vue directe, avec un retrait de 6 mètres minimum de la limite séparative,
- lorsqu'elle ne comporte pas de vue directe, avec un retrait de 2,50 mètres minimum de la limite séparative.

### 7.2. Dispositions particulières

#### 7.2.1. Cas des constructions inférieures ou égales à 6m<sup>2</sup>

Les constructions inférieures ou égales à 6m<sup>2</sup> doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1 m minimum de la limite séparative.

#### 7.2.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

### 7.3. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait prescrites par les dispositions des articles UC 7.1. et UC 7.2 supérieure à 30cm.

## **Article UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété**

---

### **8.1. Définition**

Pour l'application du présent article, les jours de souffrance ne sont pas considérés comme des ouvertures.

### **8.2. Dispositions générales**

La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades de plusieurs bâtiments non contigus doit être au moins égale à :

- 2,50 mètres, si aucune des façades ne comporte de vues directes,
- 6 mètres, si une ou les deux façades comportent des vues directes.

### **8.3. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

La distance séparant les façades de deux constructions non contiguës n'est pas règlementée entre plusieurs constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **8.4. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UC 8.2. à UC 8.3., dans la limite de 50cm, peuvent être admises.

## **Article UC 9 – Emprise au sol**

---

### **9.1. Définition**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la (ou des) construction(s) (existantes et/ou projetées), tous débords et surplomb inclus.

### **9.2. Dispositions générales applicables**

Il est fixé une emprise au sol dégressive en fonction de la superficie (S) de la parcelle :

- Si  $S < 300\text{m}^2$  ; CES = 0.40
- Si  $S > 300\text{m}^2$  et  $< 800\text{m}^2$  ; CES =  $0.40 - [(S-300) \times 0.0003]$
- Si  $S > 800\text{m}^2$  ; CES = 0.25

### **9.3. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris)**

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.



## 9.4. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol supérieure à celle prescrite par les dispositions de l'article UC 9.2, dans la limite d'une surépaisseur de 30cm des façades initiales est autorisée.

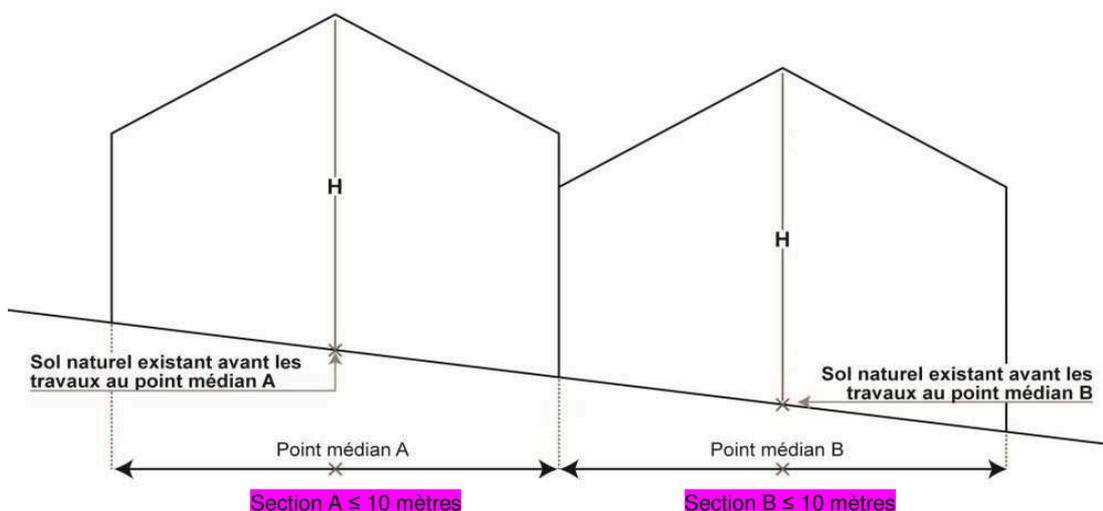
## Article UC 10 – Hauteur maximale des constructions

### 10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

La hauteur maximale (exprimée en mètre) des constructions se mesure :

- 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 ~~30~~ **10** mètres maximum chacune. Le nombre de niveaux s'apprécie au point médian de chaque section.



**Pour les terrains en double pente, un point O 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 niveau **étage au-dessus du rez-de-chaussée** 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 2mètres.

**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.**

### **10.3. En sus des dispositions précédentes, dispositions spécifiques pour les constructions situées sur les parcelles impactées par “linéaires commerciaux et artisanaux protégés et à développer”, identifiés aux documents graphiques, au titre de l’article L.123-1-5-II.5° du code de l’urbanisme**

La hauteur des rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur rue doit être au minimum de **3,40 mètres sous poutre**.

### **10.4. Dispositions particulières**

#### **Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif**

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif n’est pas règlementée.

## **Article UC 11 – Aspect extérieur**

---

### **11.1. Aspect des constructions**

- 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. La diversité architecturale et la diversité 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 diversité de matériaux.
  - Les sous-faces visibles depuis l’espace public doivent présenter le meilleur aspect possible (peinture, enduit, vêtue...)
  - Les attiques doivent présenter un retrait par rapport à la façade sur rue de 2mètres.
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.
  - 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 clôtures.
  - 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 et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.



## 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 accolé, etc.
- ou être traitées en toiture terrasse végétalisée lorsque le dernier étages est enattique.

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.

## 11.3. Dispositions relatives aux clôtures

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins deux essences végétales différentes.

### 11.3.1. Dispositions relatives aux clôtures sur rue

La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées d'un seul tenant, en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.

La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 2,10 mètres :

- Cette hauteur peut être portée à 2,50 mètres pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Dans le cas de différence de niveau entre les terrains situés de part et d'autre de la limite séparative, ou de différence de niveau entre le terrain et l'alignement, la hauteur de la clôture se mesure à partir de la ligne moyenne des terrains naturels,
- Dans le cas de terrains en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 10 mètres maximum chacune. La hauteur se mesure au point médian de chaque section.

En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les murs pleins sont interdits.

- Les dispositifs souples, autres que végétal, visant à constituer un pare-vue, de type tôles ondulées, canisses, brandes... sont interdits.
- Les éléments en plastique sont interdits.

En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie pourvus:

- d'un soubassement, d'une hauteur représentant un tiers de la hauteur globale de la clôture,
- et d'un dispositif ajouré (1/3) représentant deux tiers de la hauteur globale.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.



### 11.3.2. Dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives

- La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2,10 mètres, en dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, où la hauteur est portée à 2,50m.
- Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées d'une semelle maçonnée ou en béton.
- Les clôtures végétales doivent être privilégiées.
- La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une connexion écologique entre chaque îlot, de ce fait les clôtures végétales doivent être privilégiées.
- 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.
- Les clôtures associées devront être principalement constituées de grillage à larges mailles (15 x 15 cm minimum).
- Dans le cas de clôtures maçonnées et palissades, celles-ci devront disposer d'ouvertures non grillagées de 15 cm x 15 cm réalisées au niveau du sol, tous les 5 mètres.
- Les haies doivent être composées d'un mélange 3 essences minimum caduques et persistantes. On s'orientera préférentiellement vers des essences indigènes et dont le pouvoir allergène est limité.

### 11.4. Intégration des éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à les masquer depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

### 11.5. En sus des dispositions précédentes, dispositions spécifiques aux « bâtiments remarquables » identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

Les travaux touchant à l'aspect extérieur des bâtiments identifiés doivent :

- mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la volumétrie, la forme des toitures et les ouvertures en façade,

Les interventions de type extensions et surélévations doivent être conçues en reprenant des



caractères architecturaux du bâtiment protégé, ou en recourant à une architecture de contraste de qualité.

La création de nouvelles ouvertures en façade doit respecter la composition générale de la construction.

Les éléments de modénature, menuiseries ou ferronneries doivent être maintenues, ou, si elles ne peuvent être restaurées, remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions, matériaux et formes de ceux d'origine.

## Article UC 12 – Stationnement

---

### 12.1. Dispositions générales

#### 12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes. Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces surface de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :
  - pour les nouvelles constructions principales,
  - pour les travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) qui aboutissent à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires,...)
  - pour les travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) portant sur des constructions destinées au commerce, au bureau, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier,
  - pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
  - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Les normes de stationnement définies ci-dessus ne sont pas applicables aux réhabilitations, restructurations, rénovations et améliorations des constructions existantes créant moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, par rapport à la surface de plancher avant travaux.
- Les places existantes avant travaux devront être conservées ou reconstituées.

### 12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

### 12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement

Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- longueur : 5 m minimum
- largeur : 2,5 m minimum
- et, pour toute opération entraînant la réalisation de trois logements ou plus, un dégagement de 5 m minimum doit être prévu.

La pente des rampes d'accès ne doit pas excéder, sauf impossibilité technique :

- 7 % dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement,
- et 18 % au-delà.

## 12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

### 12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

#### Pour les constructions destinées aux logements financés par un prêt aidé de l'Etat

Il est exigé que soit réalisée :

- **A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre :**
  - 0,5 place de stationnement par logement.
- **Au-delà :**
  - 1 place de stationnement par logement.

#### Pour les autres constructions destinées à l'habitation

Il est exigé que soient réalisées :

- **A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre :**
  - 1 place de stationnement par logement.
- **Au-delà :**
  - **une place de stationnement par logement**, pour tout logement inférieur ou égal à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en respectant un minimum d'1 place par logement.
  - **deux places de stationnement par logement**, pour tout logement supérieur à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher en respectant un minimum d'1 place par logement.

Au-delà de la première place de stationnement imposée, une proportion de 50 % minimum des places de stationnement doit être réalisée à l'intérieur des constructions principales ou annexes,

Le nombre de places devant être réalisé à l'intérieur des constructions est arrondi au nombre entier supérieur, dès lors que la décimale est égale ou supérieure à 5.



### **12.2.2. Constructions destinées au commerce à l'industrie ou à l'artisanat autorisées aux termes des articles UC 1 et UC 2**

Il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **12.2.3. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier**

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement pour 8 chambres.

### **12.2.4. Constructions destinées aux bureaux**

Il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il ne pourra être réalisé plus :

- d'une place pour 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à moins de 500 mètres d'un point de desserte TC structurante,
- d'une place pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à plus de 500 mètres d'un point de desserte TC structurante.

### **12.2.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement, et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

## **12.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés**

### **12.3.1. Constructions destinées à l'habitation**

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

- 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 stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> 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 2,5m<sup>2</sup> 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 10 m<sup>2</sup> aux seuils minimaux du stationnement des vélos et du local de rangement des poussettes additionnés (pour une construction d'au moins deux logements).

### **12.3.2. Constructions destinées aux bureaux, industrie, artisanat**

Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés représentant au moins : équivalent à 1,5m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

### 12.3.3. Constructions nécessaires 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 : équivalent à 1 place pour 10 employés,

- 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 m<sup>2</sup> 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.

### 12.3.4. Constructions destinées aux bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques

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.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

## 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 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.

## Article UC 13 – Espaces libres et plantations

### 13.1. Éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

Les **cœurs d'îlot**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, doivent être traités en espaces verts de pleine terre, plantés d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

- Le calcul du nombre d'arbres de haute tige à planter se fait par tranche entamée.

Les **parcs**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée.

Les **cimetières**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée.

Au sein des **alignements d'arbres à protéger et à créer**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé :

- Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

### 13.2. Principe général sur le traitement des espaces libres

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces exogènes envahissantes.

Les parties de façade aveugle en cœur d'îlot doivent recevoir un traitement végétal en rez-de-chaussée

### 13.3. Obligations de végétalisation

#### 13.3.1. Définitions

**Espaces verts de pleine terre plantés** : sont considérés comme plantés, au sens du présent article 13.3, les espaces verts de pleine terre, plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup>.

- Le calcul du nombre d'arbres de haute tige à planter se fait par tranche entamée.
- Par exemple, pour 150 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre, 2 arbres de haute tige doivent être plantés, pour être comptabilisés au titre des espaces verts de pleine terre plantés.

Les espaces verts de pleine terre situés dans les cœurs d'îlots ou les parcs identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme viennent en déduction des surfaces végétalisées devant être réalisées sur le terrain.

### 13.3.2. Surfaces végétalisées

- Dans la zone UC, doivent être réalisées sur le terrain :

Une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, et représentant, aumimum, 40% de la superficie du terrain.

Si les projets d'extension ou de construction, dans le respect des autres règles, ne permettent pas d'atteindre ce minimum. La surface manquante devra être compensée par la végétalisation d'autres surfaces extérieures qui seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité.

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

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 1m	0,8
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 0.5 m	0,6
Toitures terrasses végétalisées de manière <del>semi-intensive</del> ou intensive	0,4
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive	0,3 0,2
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive	0,2
Murs ou façades végétalisées	0,2

Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0.50m. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :

- 0.50 m pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3m à l'âge adulte pour les arbustes) ;
- 1m minimum pour les arbres de 4<sup>ème</sup> grandeur (hauteur maximale de 10m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres de 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> grandeur (hauteur maximale de 15m à l'âge adulte);

Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15m (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes grasses uniquement sont exclus).

Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

- Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre) ;
- Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

### 13.4. Obligations paysagères

Il est recommandé de préserver les plantations existantes. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, doivent être replantées sur le terrain des plantations, dont le développement, à terme, sera équivalent.



Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait (hors accès) des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour quatre places de stationnement.

Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public.

### **13.5. Dispositions particulières**

#### **13.5.1. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris)**

Les dispositions des articles 13.2. à 13.4. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

#### **Article UC 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

---

Non règlementé

#### **Article UC 15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

Non règlementé

#### **Article UC 16 – Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique**

---

##### **16.1. Distribution en réseaux électriques et télécommunications**

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.

## Règlement de la zone UE

La zone UE, est dédiée principalement aux tissus commerciaux et artisanaux, ainsi qu'aux services publics et d'intérêt collectif (notamment les grands établissements hospitaliers).

La zone UE comprend :

- Un **secteur UEa** : secteur à dominante d'activités et de recherche, comprenant des équipements et de l'habitat pour l'hébergement de publics spécifiques liés à ces activités (chercheurs, enseignants, étudiants, familles, etc.)
- Un **secteur UEb** : secteur couvrant le parc d'activité de l'Epi d'Or compris dans le périmètre de la ZAC Campus Grand Parc et le futur boulevard de l'étudiant.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Villejuif.

Une partie du territoire communal est concernée par des risques :

- de **mouvements de terrains par affaissement et effondrements liés à la présence d'anciennes carrières et au phénomène de dissolution du gypse** (la carte des zones d'anciennes carrières figure au rapport de présentation du présent PLU). Un Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain a été prescrit par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> août 2001 et sera annexé au PLU. En l'absence de renseignements précis sur l'état du sol et du sous-sol, il est recommandé de réaliser une étude géotechnologique par un bureau d'étude spécialisé pour tout projet d'aménagement, de construction ou d'extension de construction.  
Pour tout projet inclus dans un périmètre de risque lié aux anciennes carrières, défini par l'Inspection Générale des Carrières (IGC), celle-ci sera obligatoirement consultée et ses prescriptions devront être suivies.
- de **mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dus au retrait-gonflement des argiles** (la carte des niveaux d'aléas du risque de mouvement de terrain différentiels figure au rapport de présentation du présent PLU). Un Plan de Prévention des Risques Naturels de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001 et sera annexé au PLU. Dans l'attente, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol ou a minima de respecter les « bonnes pratiques » de construction figurant dans la plaquette d'information réalisée par la Direction Régionale de l'Environnement de l'Ile-de-France.

### Article UE 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

#### 1.1. Occupations et utilisations des sols interdites en zone UE, secteurs UEa et UEb

- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles définies dans l'article UE 2.1 et 2.2,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

### **1.2. Occupations et utilisations du sol interdites au sein des cœurs d'îlots, des parcs, et des cimetières identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme**

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article UE 2.3

### **1.3. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites sur les « bâtiments remarquables » identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme**

- La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme est interdite, à l'exception de celles autorisées à l'article UE 2.4.
- Les travaux sur les constructions ou les parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, ne doivent pas aboutir à la modification des volumes existants, à l'exception des travaux d'extension autorisés à l'article UE 2.4.

### **1.4. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites dans le périmètre de la « bande de vigilance » identifiée au document graphique dans la zone UEa**

Les constructions destinées au logement et les logements dédiés aux activités, hormis la restitution et les extensions (dans la limite de 20%).

## **Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UE et secteurs UEa et UEb**

Les constructions destinées à l'artisanat, l'industrie et la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Les constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation, à condition :

- qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente (gardiennage, de surveillance,...) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions admises dans la zone,
- ou qu'ils soient liés aux aires d'accueil des gens du voyage.

Les entrepôts, à condition :

- qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

## 2.2. 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

## 2.3. En sus des dispositions de l'article 2.1. utilisations du sol est soumises à des conditions particulières dans le secteur UEa

Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées dans les limites des règles d'emprise au sol du présent règlement.

## 2.4. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des cœurs d'îlots et des parcs, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

Au sein des **cœurs d'îlots** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admises :

- La construction d'une seule annexe dans la limite de 6 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur,
- l'extension des constructions existantes, à condition :
  - que la construction principale existante soit légale à la date d'approbation du présent PLU
  - et sous réserve du respect des autres règles définies par le présent règlement.
- ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Au sein des **parcs** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admis sous conditions les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations actives ou aux activités de loisirs ou de plein air ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,



Au sein des **cimetières** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admis sous conditions les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations actives, les constructions de type colombarium dans la limite de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol chacune, ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **2.5. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol admises sous conditions sur les « bâtiments remarquables » identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme**

La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc.)
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) pour les cas suivants :
  - les constructions menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation,
  - ou d'immeuble insalubre en application du code de la santé publique,
  - ou de vétusté.

Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de construction,
- Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

## **Article UE 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

### **3.1. Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

Dans tous les cas, l'accès privé d'un terrain ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les aménagements, les extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article 3.1 sont toutefois admis, dans la mesure où ils respectent les autres règles du présent règlement :

- Lorsque les travaux n'aboutissent pas à la création d'une nouvelle unité d'habitation,
- Et sous réserve du respect des autres règles définies par le présent règlement.

### 3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères, y compris ceux dédiés à la collecte des colonnes enterrées, qui ont un gabarit supérieur,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

## Article UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

---

### 4.1. Eau potable

- Toute construction, installation nouvelle ou extension entraînant la création d'un logement supplémentaire, qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.
- Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

### 4.2. Assainissement

- Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.
- Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination, etc.
- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire / propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé (réseau communal, réseau départemental, réseau interdépartemental). Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (~~Délibération du Conseil Général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014~~). (Adopté le 17 octobre 2022 par le Conseil départemental du Val-de-Marne) <https://www.valdemarne.fr/sites/default/files/RSDA%2017-10-2022%20.pdf>
- Les eaux issues de parkings souterrains ou couverts ~~de plus de 5 places~~ subiront un traitement de débouillage/déshuilage avant rejet au réseau d'eaux usées.

- Les rejets d'eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes, des sources, des pompes à chaleur, etc.) sont strictement interdits dans les réseaux d'assainissement. Toutes les constructions dont les niveaux inférieurs et souterrains sont susceptibles de subir des remontées d'eaux souterraines ou collinaires doivent disposer d'une protection ne générant pas de rejet au réseau d'assainissement ni au caniveau.

#### 4.2.1. Eaux usées

Les réseaux d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

#### 4.2.2. 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.

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. ~~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.~~

**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. Les 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.**

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.

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.



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 débit de fuite sur la commune. Dans le cas d'un raccordement sur un ouvrage non géré par l'agglomération, on se référera 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.

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.

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.

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.

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.

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 :

- 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,
- soit un traitement de débouillage – déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

## **Article UE 5 – Superficie minimale des terrains**

---

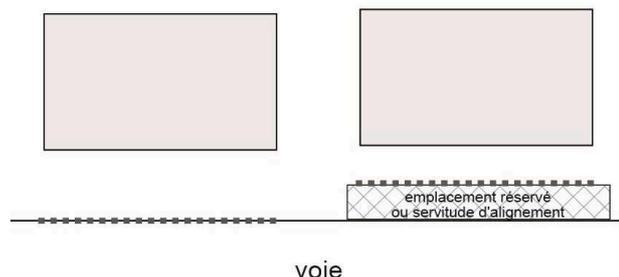
Non réglementé.

## Article UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1. Définition

Le terme **alignement** (représenté en pointillés au schéma ci-contre), au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie.



Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques :

- doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur,
- et ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8 m. Elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 m de profondeur, en débord de l'alignement.

### 6.2. Dispositions générales à la zone UE, hors secteurs UEa et UEb

Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées avec un retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.

### 6.3. Dispositions générales dans les seuls secteurs UEa et UEb

Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement.

### 6.4. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

### 6.5. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait prescrites par les dispositions des articles UE 6.2, UE 6.3 et UE 6.4 supérieure à 30cm.

## Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1. Dispositions générales applicables à la zone UE, hors secteurs UEa et UEb

Les constructions doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou avec un retrait au moins égal à :

- lorsqu'elle comporte des ouvertures, 8 mètres,
- lorsqu'elle ne comporte pas d'ouvertures, 3 mètres.

## **7.2. Dispositions générales applicables aux secteurs UEa et UEb**

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :

- en limites séparatives,
- ou en retrait d'un mètre minimum par rapport à ces mêmes limites.

## **7.3. Dispositions particulières à la zone UE et aux secteurs UEa et UEb**

### **7.3.1. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris)**

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

### **7.3.2. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait prescrites par les dispositions des articles UE 7.1, UE 7.2, et UE 7.3.1 supérieure à 30cm.

## **Article UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété**

---

### **8.1. Dispositions générales applicables à la zone UE et aux secteurs UEa et UEb,**

Non règlementé.

### **8.2. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

La distance séparant les façades de deux constructions non contiguës n'est pas règlementée entre plusieurs constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **8.3. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UE 8.2. à UE 8.2., dans la limite de 50 cm, peuvent être admises.

## Article UE 9 – Emprise au sol

### 9.1. Définition

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la (ou des) construction(s) (existantes et/ou projetées), tous débords et surplomb inclus.

### 9.2. Dispositions générales applicables en zone UE, hors secteur UEa

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60% de la superficie du terrain**.

### 9.3. Dispositions générales applicables au secteur UEa

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

### 9.4. Dispositions particulières aux installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

### 9.5. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol supérieure à celle prescrite par les dispositions de l'article UE 9.2, dans la limite d'une surépaisseur de 30cm des façades initiales est autorisée.

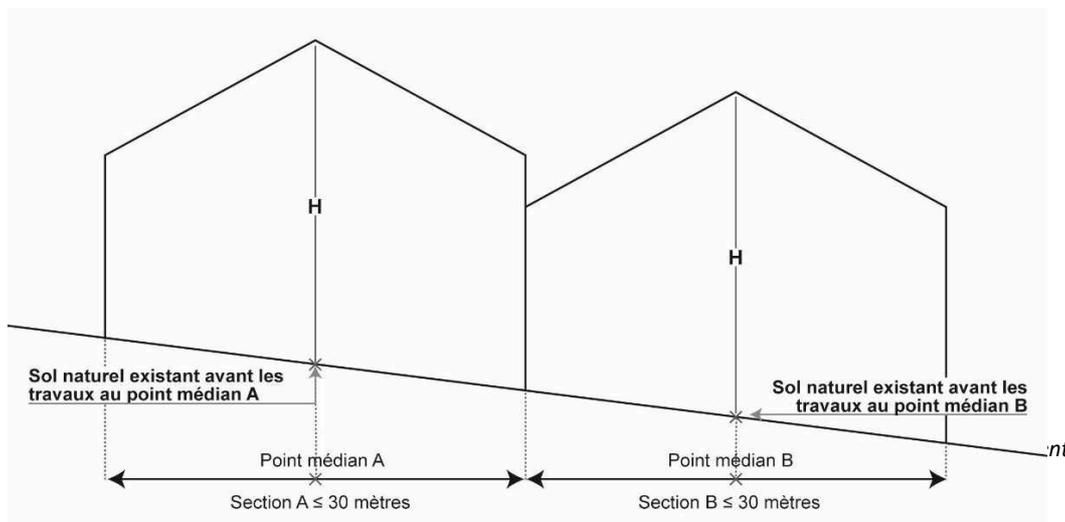
## Article UE 10 – Hauteur maximale des constructions

### 10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

La hauteur maximale des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- jusqu'au point le plus haut de la construction.

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 30 mètres maximum chacune. Le nombre de niveau ou la hauteur au point le plus haut de la construction s'apprécie au point médian de chaque section.





Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les édicules techniques suivants :

- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes ainsi que, dans le cas des toitures terrasses, garde-corps, acrotères, édicules d'accès, cheminées, locaux chaufferie, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d'aération et de climatisation.

## 10.2. Hauteur maximale des constructions

### 10.2.1. Dispositions générales en zone UE

La hauteur des constructions ne doit pas excéder une hauteur maximale de **15 mètres**. Le dernier étage doit être sous la forme d'un attique présentant un retrait par rapport à la façade sur rue de 2mètres.

### 10.2.2. Dispositions générales en secteur UEa

La hauteur des constructions ne doit pas excéder une hauteur maximale de **40 mètres**.

### 10.2.3. Dispositions générales en secteur UEb

La hauteur des constructions ne doit pas excéder une hauteur maximale de **23 mètres**.

## 10.3. Disposition particulières aux installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée pour les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UE 11 – Aspect extérieur

---

### 11.1. Dispositions générales applicables en zone UE, hors secteur UEa

#### 11.1.1. Aspect des constructions

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. La diversité architecturale et la diversité 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 diversité de matériaux.

Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent présenter le meilleur aspect possible (peinture, enduit, vêtue...)

Les attiques doivent présenter un retrait par rapport à la façade sur rue de 2mètres.



Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

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 clôtures.

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 et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

### 11.1.2. Clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- La hauteur des clôtures sur rue et sur les limites séparatives est limitée à 2,10m.
- En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les murs pleins sont interdits.
- Les dispositifs souples, autres que végétal, visant à constituer un pare-vue, de type tôles ondulées, rouleaux de plastiques, canisses, brandes... sont interdits.

En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie pourvus:

- d'un soubassement, d'une hauteur représentant un tiers de la hauteur globale de la clôture
- d'un dispositif ajouré représentant deux tiers de la hauteur globale
- Dans le cas de clôtures maçonnées, lorsqu'elles sont admises, les murs doivent être enduits sur les deux faces.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'un mélange d'essences caduques et persistantes. On s'orientera préférentiellement vers des essences locales et dont le pouvoir allergène est limité.

### Dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives

- La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2,10 mètres, en dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, où la hauteur est portée à 2,50m.
- Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées d'une semelle maçonnée ou en béton.
- Les clôtures végétales doivent être privilégiées.
- La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une connexion écologique entre chaque îlot, de ce fait les clôtures végétales doivent être privilégiées.
- 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.



- Les clôtures associées devront être principalement constituées de grillage à larges mailles (15 x 15 cm minimum).
- Dans le cas de clôtures maçonnées et palissades, celles-ci devront disposer d'ouvertures non grillagées de 15 cm x 15 cm réalisées au niveau du sol, tous les 5 mètres.
- Les haies doivent être composées d'un mélange 3 essences minimum caduques et persistantes. On s'orientera préférentiellement vers des essences indigènes et dont le pouvoir allergène est limité.

### 11.1.3. Intégration des éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à les masquer depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

### 11.2. En sus des dispositions précédentes, dispositions spécifiques aux « bâtiments remarquables » identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

Les travaux touchant à l'aspect extérieur des bâtiments identifiés doivent :

- mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la volumétrie, la forme des toitures et les ouvertures en façade,

Les interventions de type extensions et surélévations doivent être conçues en reprenant des caractères architecturaux du bâtiment protégé, ou en recourant à une architecture de contraste de qualité.

La création de nouvelles ouvertures en façade doit respecter la composition générale de la construction.

Les éléments de modénature, menuiseries ou ferronneries doivent être maintenues, ou, si elles ne peuvent être restaurées, remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions, matériaux et formes de ceux d'origine.

## Article UE 12 – Stationnement

### 12.1. Dispositions générales

#### 12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner



l'écoulement du trafic des voies environnantes.

- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces surface de plancher et/ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :
  - pour les nouvelles constructions principales,
  - pour les travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) qui aboutissent à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires,...)
  - pour les travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) portant sur des constructions destinées au commerce, au bureau, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier,
  - pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

En cas de division foncière :

- les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
- le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Les normes de stationnement définies ci-dessous ne sont pas applicables aux réhabilitations, restructurations, rénovations et améliorations des constructions existantes créant moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, par rapport à la surface de plancher avant travaux.

Les places existantes avant travaux devront être conservées ou reconstituées.

#### **12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement**

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée**.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

#### **12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement**

Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- longueur : 5 m minimum
- largeur : 2,50 m minimum
- et, pour toute opération entraînant la réalisation de trois logements ou plus, un dévatement de 5 m minimum doit être prévu.

La pente des rampes d'accès ne doit pas excéder, sauf impossibilité technique :

- 7 % dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement,
- et 18 % au-delà.

## **12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions**

### **12.2.1. Constructions destinées à l'habitation autorisées aux termes de l'article UE 2**

#### **Pour les constructions destinées aux logements financés par un prêt aidé de l'Etat**

Il est exigé que soit réalisée :

- **A moins de 500 mètres d'un point d'accès aux transports collectifs structurants existants ou programmés :**
  - 0,5 place de stationnement par logement.
- **Au-delà :**
  - 1 place de stationnement par logement.

#### **Pour les autres constructions destinées à l'habitation**

Il est exigé que soient réalisées :

- **A moins de 500 mètres d'un point d'accès aux transports collectifs structurants existants ou programmés :**
  - 1 place de stationnement par logement.
- **Au-delà :**
  - **une place de stationnement par logement**, pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en respectant un minimum d'1 place par logement

### **12.2.2. Constructions destinées aux commerces de moins de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à l'industrie ou à l'artisanat autorisées aux termes des articles UE 1 et UE 2**

Pour les constructions destinées au commerce, dont la surface de plancher est inférieure ou égale à **300m<sup>2</sup>**, aucune place de stationnement n'est exigée.

Pour les constructions destinées au commerce, dont la surface de plancher est supérieure à 300m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup>, il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction.

### **12.2.3. Constructions destinées aux bureaux**

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Il ne pourra être réalisé plus :

- d'une place pour 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à moins d'un point d'accès aux transports collectifs structurants existants ou programmés,
- d'une place pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à plus de 500 mètres d'un point d'accès aux transports collectifs structurants existants ou programmés.

### **12.2.4. Constructions destinées aux commerces de plus de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**



La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement, et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

### 12.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

#### 12.3.1. Constructions destinées aux bureaux

Il est exigé que soit réalisé un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés représentant au moins : équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> 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. équivalent à 1,5m2 pour 100 m2 de surface de plancher.
- 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.

#### 12.3.2. 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.

#### 12.3.3. Constructions destinées aux bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, commerces de plus de 500m<sup>2</sup> 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.

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

Pour toute opération il est exigé que soit réalisé :

- 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 stationnement 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
- et un local, clos ou non, comportant un système de fermeture sécurisé, d'une superficie minimum de 10m<sup>2</sup>.

#### 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 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.

### Article UE 13 – Espaces libres et plantations

#### 13.1. Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

Les **cœurs d'îlot**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, doivent être traités en espaces verts de pleine terre, plantés d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

- Le calcul du nombre d'arbres de haute tige à planter se fait par tranche entamée.

Les **parcs**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée.

Les **cimetières**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée.

Au sein des **alignements d'arbres à protéger et à créer**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé :

- Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

#### 13.2. Principe général sur le traitement des espaces libres

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces exogènes envahissantes.

Les parties de façade aveugle en cœur d'îlot doivent recevoir un traitement végétal en rez-de-chaussée.

### **13.3. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris)**

Les dispositions de l'article 13.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article UE 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

---

Non réglementé

#### **Article UE 15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé

#### **Article UE 16 – Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique**

---

##### **16.1. Distribution en réseaux électriques et télécommunications**

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.



TITRE IV - ZONE N

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

---



## Règlement de la zone N

La **zone N**, correspond aux secteurs d'espaces verts et de loisirs du territoire, et aux activités de services publics ou d'intérêt collectif.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Villejuif.

Une partie du territoire communal est concernée par des risques :

- de **mouvements de terrains par affaissement et effondrements liés à la présence d'anciennes carrières et au phénomène de dissolution du gypse** (la carte des zones d'anciennes carrières figure au rapport de présentation du présent PLU). Un Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain a été prescrit par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> août 2001 et sera annexé au PLU. En l'absence de renseignements précis sur l'état du sol et du sous-sol, il est recommandé de réaliser une étude géotechnologique par un bureau d'étude spécialisé pour tout projet d'aménagement, de construction ou d'extension de construction.

Pour tout projet inclus dans un périmètre de risque lié aux anciennes carrières, défini par l'Inspection Générale des Carrières (IGC), celle-ci sera obligatoirement consultée et ses prescriptions devront être suivies.

- de **mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dus au retrait-gonflement des argiles** (la carte des niveaux d'aléas du risque de mouvement de terrain différentiels figure au rapport de présentation du présent PLU). Un Plan de Prévention des Risques Naturels de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001 et sera annexé au PLU. Dans l'attente, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol ou a minima de respecter les « bonnes pratiques » de construction figurant dans la plaquette d'information réalisée par la Direction Régionale de l'Environnement de l'Ile-de-France.

### Article N 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

#### 1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone N

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article N 2.

### Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### 2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone N

- Les installations à condition qu'elles soient nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,



## TITRE III - ZONE N

- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

### 2.2. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur N

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,
- Les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations actives ou aux activités de loisirs de plein air,
- Les abris de jardins, dans la limite de 5 m<sup>2</sup> de surface de plancher par parcelle cultivée ou par unité foncière et à condition qu'il s'agisse de constructions légères.

### 2.3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des cœurs d'îlots et des parcs, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

Au sein des **cœurs d'îlots** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admises :

- La construction d'une seule annexe dans la limite de 4 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur,
- l'extension des constructions existantes, à condition :
  - que la surface de plancher de la construction existante soit supérieure ou égale à 70m<sup>2</sup>,
  - et sous réserve du respect des autres règles définies par le présent règlement.
- ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Au sein des **parcs** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admis sous conditions les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations actives ou aux activités de loisirs ou de plein air ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Au sein des **cimetières** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admis sous conditions les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations actives, les constructions de type colombarium dans la limite de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol chacune, ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



## **Article N 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

### **3.1. Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

Dans tous les cas, l'accès privé d'un terrain ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les aménagements, les extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article 3.1 sont toutefois admis, dans la mesure où ils respectent les autres règles du présent règlement :

- Lorsque les travaux n'aboutissent pas à la création d'une nouvelle unité d'habitation,
- Ou lorsqu'ils représentent moins de 20% de la surface de plancher de(s) (la) construction(s) existante(s).

### **3.2. Voirie**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères, y compris ceux dédiés à la collecte des colonnes enterrées, qui ont un gabarit supérieur,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.



## Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

### 4.1. Eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou extension entraînant la création d'un logement supplémentaire, qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.

Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

### 4.2. Assainissement

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, etc.

- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire / propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé (réseau communal, réseau départemental, réseau interdépartemental). Si c'est sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement Départemental. (Adopté le 17 octobre 2022 par le Conseil départemental du Val-de-Marne)  
<https://www.valdemarne.fr/sites/default/files/RSDA%2017-10-2022%20.pdf>

#### 4.2.1. Eaux usées

Les réseaux d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, il faudra réduire et traiter la pollution par temps de pluie. Des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel, et ce conformément au SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

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 ; ils 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...).



## TITRE III – ZONE N

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts subiront :

- 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,
- soit un traitement de débouage – déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

### Article N 5 – Superficie minimale des terrains

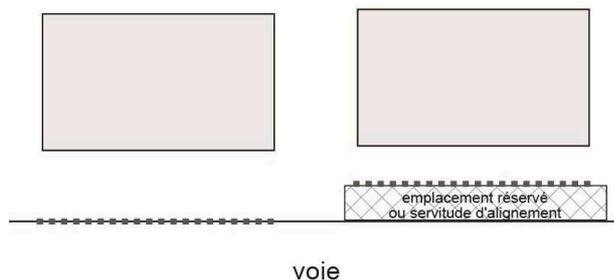
Non réglementé.

### Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 6.1. Définition

Le terme **alignement** (représenté en pointillés au schéma ci-contre), au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie.



Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques :

- doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur,
- et ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8 m. Elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 m de profondeur, en débord de l'alignement.

#### 6.2. Dispositions générales

Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées :

- à l'alignement,
- ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

### **6.3. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait prescrites par les dispositions des articles N 6.2 supérieure à 30cm.

## **Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **7.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.

### **7.2. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait prescrites par les dispositions des articles N 7.2 supérieure à 30cm.

## **Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

## **Article N 9 – Emprise au sol**

---

### **9.1. Définition**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la (ou des) construction(s) (existantes et/ou projetées), tous débords et surplomb inclus.

### **9.2. Dispositions générales**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.

### **9.3. Dispositions particulières**

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée pour les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment ceux nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.



## TITRE III – ZONE N

Les travaux (améliorations, surélévations, etc.) sur les constructions existantes non conformes à l'article N 9.1, sont autorisés, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol supérieure à celle prescrite par les dispositions de l'article N 9.2., dans la limite d'une surépaisseur de 30cm des façades initiales est autorisée.

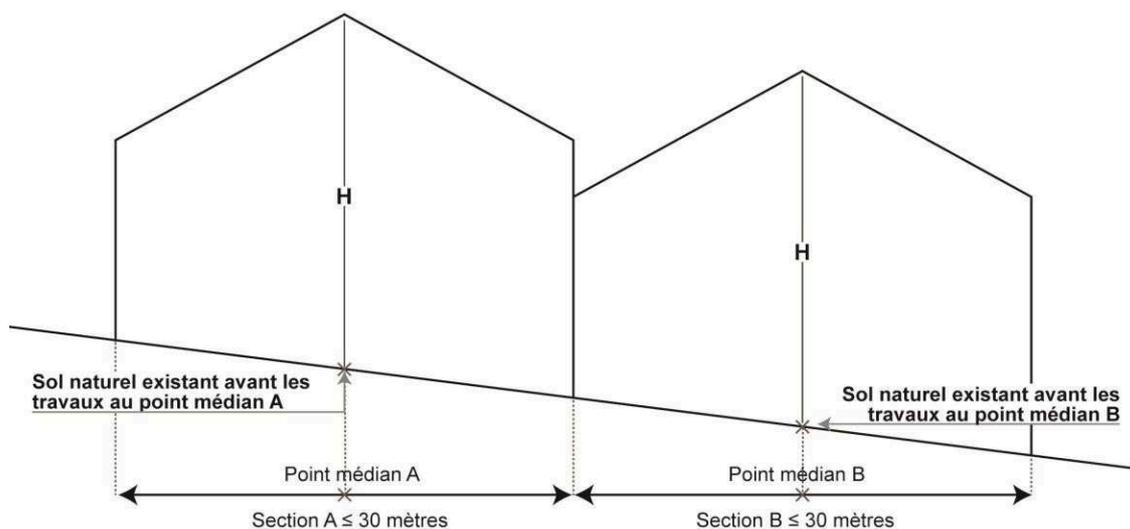
### Article N 10 – Hauteur maximale des constructions

#### 10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

La hauteur maximale des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- jusqu'au point le plus haut de la construction.

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 30 mètres maximum chacune. Le nombre de niveau ou la hauteur au point le plus haut de la construction s'apprécie au point médian de chaque section.



Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les édifices techniques suivants :

- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes ainsi que, dans le cas des toitures terrasses, les garde-corps, édifices d'accès, cheminées, locaux chaufferie, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d'aération et de climatisation.

#### 10.2. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **5 mètres**.

### 10.3. Dispositions particulières

#### 10.3.1. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article N 10.2.

## Article N 11 – Aspect extérieur

---

### 11.1.1. Aspect des constructions

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. La diversité architecturale et la diversité 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 diversité de matériaux.

Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent présenter le meilleur aspect possible (peinture, enduit, vêtiture...)

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

- 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 clôtures.
- 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 et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

### 11.1.2. Clôtures

La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.

La hauteur des clôtures sur rue et sur les limites séparatives est limitée à 2,10m.

En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les murs pleins sont interdits.



## TITRE III – ZONE N

Les dispositifs souples, autres que végétal, visant à constituer un pare-vue, de type tôles ondulées, rouleaux de plastiques, canisses, brandes... sont interdits.

En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie.

Dans le cas de clôtures maçonnées, lorsqu'elles sont admises, les murs doivent être enduits sur les deux faces.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins deux essences végétales différentes.

### 11.1.3. Intégration des éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à les masquer depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

## Article N 12 – Stationnement

---

### 12.1. Dispositions générales

La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement ou le commerce, et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

## Article N 13 – Espaces libres et plantations

---

### 13.1. Principe général sur le traitement des espaces libres

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

### **13.2. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions de l'article 13.1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article N 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

---

Non réglementé

#### **Article N 15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé

#### **Article N 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique**

---

##### **16.1. Distribution en réseaux électriques et télécommunications**

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.



## TITRE IV - LEXIQUE

---

Chaîne d'intégrité du document : D1 3B 25 DE 7F CB 13 F5 A8 AD F3 8C DE 7E F0 26  
AR préfecture : 094-200058014-20231219-2023-12-19\_3431-DE



Reçu en préfecture le : 26/12/2023  
Publié le : 26/12/2023  
Par : Michel Leprêtre  
Document certifié conforme à l'original  
<https://publiact.fr/documentPublic/219937>



Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent. Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

#### **Accès**

Linéaire de façade du terrain (portail) ou du bâtiment (porche) ou espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain, depuis la voie ouverte à la circulation publique.

#### **Affouillement de sol**

Creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain.

#### **Alignement**

L'alignement, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et la limite interne d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.

#### **Arbre de haute tige**

Végétal ligneux comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 3 mètres de hauteur à l'âge adulte

#### **Attique**

Etage supérieur d'une construction, construit en retrait

#### **Annexes**

Bâtiment accessoire de la construction principale, dont elle est séparée matériellement, ne communiquant pas avec elle et de faibles dimensions par rapport à elle.

#### **Artisanat**

La destination "artisanat" comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat (entreprise de moins de dix salariés inscrite à la chambre des métiers).

#### **Baie principale**

Ouvertures qui, en raison de leurs dimensions, de leur orientation et de leur conception sont indispensables pour assurer l'éclairage d'une pièce principale. Sont considérées comme pièces principales les pièces de logements destinées au séjour, sommeil, cuisine et les pièces de travail des bureaux et des activités industrielles ou commerciales.

Lorsqu'une pièce principale possède plusieurs baies, sera considérée exclusivement comme principale la baie de la plus grande superficie.

#### **Bande de constructibilité**

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



### **Brisis (ou Brésis)**

Pan inférieur d'un versant de comble brisé à Mansart, sous la ligne de bris, c'est-à-dire la ligne de changement de pente entre deux pans d'un même versant de comble.

### **Bureaux**

La destination "bureaux" comprend les locaux et leurs annexes, dépendant d'organismes publics ou privés (y compris les professions libérales) où sont exercées des fonctions de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, informatique, de gestion, de recherche et de développement, etc.

### **Changement de destination**

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories de destination (définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme) à une autre de ces destinations.

Les catégories de destinations définies par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme : habitation, l'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Coefficient de biodiversité**

Le coefficient de biodiversité est un pourcentage qui permet de déterminer la surface occupée par les espaces végétalisés sur la parcelle. Il peut être associé à une obligation de pourcentage d'espace de pleine terre minimale.

### **Commerce**

La destination "commerce" comprend les locaux, accessibles à la clientèle, affectés à la vente de produits ou de services et leurs locaux accessoires. La présentation directe au public constitue une activité prédominante

### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, comprennent les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol), ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,

ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Par exemple, la liste des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, comprend :

les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux ou de services urbains,

les constructions affectées aux services publics municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux,

les constructions affectées aux administrations publiques, les crèches et haltes garderies,

les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, les établissements de santé et d'action sociale,

les établissements sportifs à caractère non commercial,

les établissements culturels et salles de spectacles spécialement aménagées pour accueillir des concerts et spectacles,

les logements destinés aux publics spécifiques (résidences étudiantes, etc...)

les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.



Ne peuvent pas être, par exemple, considérées comme constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, les salles de réception, les complexes cinématographiques...

### Construction principale

Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

### Emprise au sol

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus.

### Etage

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 sur rez-de-chaussée (R+6) 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.

### Entrepôts

La destination "entrepôts" comprend les locaux de stockage, d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous les locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale, lorsque leur taille représente plus d'un tiers de leur surface totale, et tous les locaux recevant des marchandises ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

### Espace vert de pleine terre

Un espace qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales et qui ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales)
- reçoit une végétalisation sur toute sa surface ;

les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

### Espèce locale

Espèce végétale qui pousse et se reproduit naturellement dans la région Ile de France et reste pérenne.

### Exhaussement de sol

Elévation du niveau du sol par remblai.



## 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.

## Hauteur sous poutre

Hauteur libre sous plafond

## Hébergement hôtelier

La destination "hébergement hôtelier" comprend les établissements commerciaux d'hébergements classés, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 fixant les normes et la procédure de classement des hôtels, ou tout texte qui s'y substituera.

La destination d'hébergement hôtelier repose sur deux critères cumulatifs le caractère temporaire de l'hébergement, et l'existence de services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier.

## Industrie

La destination "industrie" comprend les locaux affectés à l'exploitation et transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis, par la mise en œuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel. Cette destination comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

## Installation classée pour la protection de l'environnement

Usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

## Jours de souffrance

Baies dont la hauteur d'allège est au moins à 2,20 m au-dessus du plancher fini en rez-de-chaussée et d'au moins 1,90 m dans les niveaux supérieurs.

## Limites séparatives

Ensemble des limites parcellaires d'un terrain :

Limite latérale : limite qui sépare deux terrains et qui a un point de contact avec l'alignement (y compris les éventuels décrochements, brisures, coudes),

Limite de fond de terrain : limite qui sépare deux terrains, opposée à la voie et qui n'a aucun point de contact avec l'alignement.

## 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.

### Murs ou façades végétalisés

Principe de végétalisation verticale mise en œuvre par le développement de plantes grimpantes ou bien par l'installation d'un système complexe hors-sol fixé sur les façades.

### Niveau

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

### Ouvertures

Les ouvertures sont constituées de tout percement, muni d'un cadre ou d'un châssis, pratiqué dans un mur ou une toiture (baie, fenêtre, etc.) afin d'apporter vue, éclairage ou aération.

### Servitude d'utilité publique

Limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements publics, etc.), des concessionnaires de services ou de travaux publics, de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général, imposant soit des restrictions à l'usage du sol (interdiction et/ou limitation du droit à construire), soit de supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, soit des obligations de travaux aux propriétaires (installation de certains ouvrages, entretien, réparation).

### Sol naturel existant avant les travaux

Niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction, objet de l'autorisation

Précision : en cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut

### 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 m<sup>2</sup> avec au moins 2,20 m de hauteur sous-plafond ou fournir au moins 20 m<sup>3</sup> 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.

### Sous-face

Face intérieure de tout élément ou paroi, balcon, linteau, encorbellement, etc.

### Surface de plancher des constructions (SP)

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, après déduction :

des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,

des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,

des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,

des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,

des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,

des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,

d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### Surfaces végétalisées

Visées aux articles 13 des différentes zones, ces surfaces comprennent toutes les surfaces non imperméabilisées plantées au minimum d'une strate herbacée), permettant une rétention ou une infiltration des eaux. Les surfaces à joints ouverts engazonnées sont considérées comme surface végétalisée.

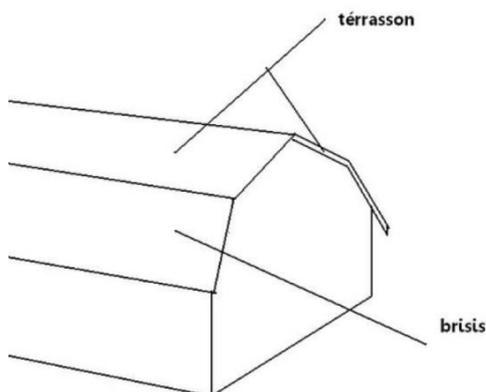
### Terrain

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

### 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.



## Toiture végétalisée

Système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé d'un substrat de croissance (matière organique et volcanique), qui accueille une couche végétale pré-cultivée (aspect engazonné) ou une couche de substrat léger (sédum, vivaces, graminées, etc...).

Plusieurs types de toitures peuvent être aménagés en fonction des capacités des éléments porteurs :

**Système extensif** : il se caractérise par un substrat de faible épaisseur (< 10 cm) limitant la surcharge (entre 30 et 100 kg/ m<sup>2</sup> à capacité maximale en eau).

Le tapis végétal associe souvent des plantes du genre Sedum, Saxifraga et des mousses, qui se caractérisent par une forte résistance aux aléas climatiques (sècheresse en été, forte pluie en automne...). De plus, ce type de végétation ne nécessite quasiment aucun entretien. L'arrosage peut être limité aux périodes de longue sécheresse, voire supprimé si l'on accepte un jaunissement temporaire du tapis végétal. Le rôle joué par ce type de végétation pour la faune reste limité.

**Système semi-extensif** : il se caractérise par une épaisseur du substrat comprise entre 0,1 et 0,25 **10 et 25** cm et par une surcharge comprise entre 100 et 400 kg/m<sup>2</sup> 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.)

Il peut accueillir une végétation à fort développement racinaire et aérien tel que graminées, gazons, plantes vivaces ou arbustes. Comparable à un jardin, il peut être attractif pour la faune, moyennant le choix d'espèces végétales autochtones. Un entretien modéré et un arrosage régulier sont toutefois nécessaires contrairement au système extensif

**Système intensif** : il se caractérise par une épaisseur du substrat supérieure à 0,25 **25** cm et par une surcharge supérieure à 400 kg/m<sup>2</sup> à capacité maximale en eau.

Comme le système semi-intensif, il peut constituer un véritable jardin où pourront être plantés de petits arbres. Ce système est donc le plus attractif pour la faune. Il est toutefois plus coûteux et nécessite un entretien et des éléments porteurs capables de supporter une forte charge.

## Végétalisation extensive, semi intensive et intensive

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

La **végétalisation extensive** se caractérise par un substrat de faible épaisseur (< 12 cm) limitant la surcharge (entre 50 et 150 kg/ m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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 0,30cm **30 cm** et par une surchargesupérieure à 400 kg/m<sup>2</sup> à capacité maximale en eau.

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

## Voie en impasse

Voie qui ne comporte qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours



## Vues directes

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture : sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60m de part et d'autre de ses montants. Sa longueur est prise par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu.

Sont considérés comme créant des vues directes au sens du présent règlement :

les baies, fenêtres ou ouvertures situées sur les façades, les pignons ou les toitures des constructions.

Ne sont pas considérés comme créant des vues directes au sens du présent règlement :

les ouvertures situées à rez-de-chaussée dans la mesure où elles font face sur la totalité de leur hauteur à un dispositif formant écran en limite séparative (mur, pignon, etc)

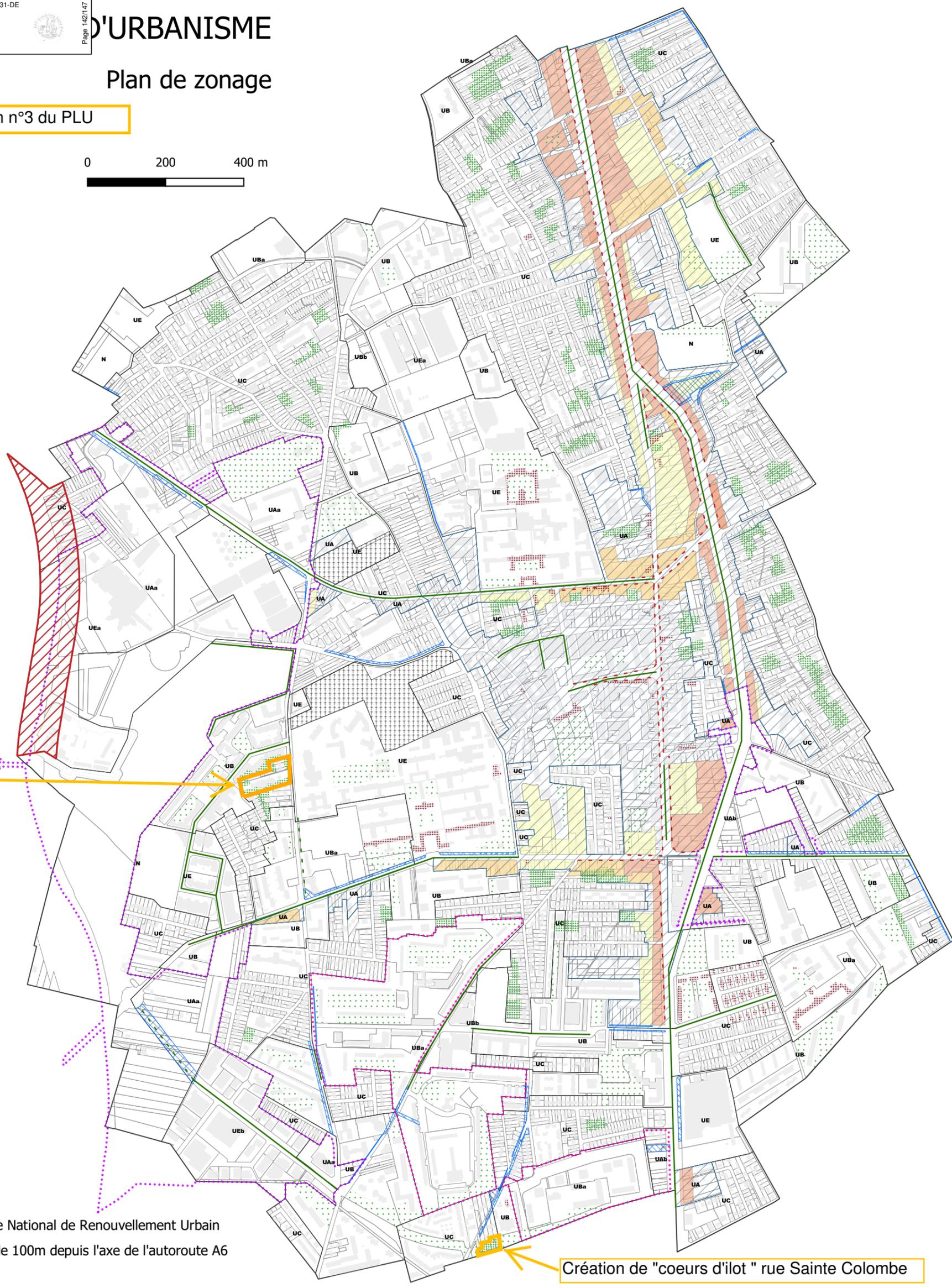
les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90m du plancher au-dessus duquel elles sont situées. Pour les châssis en toiture, cette hauteur est ramenée à 1,70m

les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides

Les portes pleines, ou équipées de panneaux opaques ou translucides

## Plan de zonage

Modification n°3 du PLU



Modification du zonage de UB à UC

Création de "cœurs d'îlot" rue Sainte Colombe

- ..... Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
- ▨ Bande de vigilance de 100m depuis l'axe de l'autoroute A6
- ..... Limite de ZAC
- ▨ Bâtiment remarquable
- ▨ Cœur d'îlot
- ▨ Parc
- - - Alignement d'arbres à créer
- Alignement d'arbres à protéger
- ▨ Cimetière
- ▨ Emplacement réservé
- - - Linéaire commercial et artisanal à protéger
- ▨ Secteur de mixité sociale

**Périmètre dans lequel un dépassement de hauteur est autorisé à :**

- 15m
- 18m
- 21m

**Zonage réglementaire**

Zone UA : zone d'habitat dense caractérisée par une mixité fonctionnelle (dont les secteurs UAa et UA b en périmètre de ZAC).

Zone UB : zone à vocation mixte dédiée principalement aux tissus en mutation et faisant l'objet de projets urbains (dont les secteurs UBa et UBb, correspondant aux secteurs de projet).

Zone UC : zone spécifique aux quartiers pavillonnaires, à dominante résidentielle.

Zone UE : zone dédiée principalement aux tissus commerciaux et artisanaux, ainsi qu'aux services publics et d'intérêt collectif (notamment les grands établissements hospitaliers) dont les secteurs UEa (secteur à dominante d'activités et de recherche, comprenant des équipements et de l'habitat pour l'hébergement de publics spécifiques liés à ces activités) et UEb (secteur couvrant le parc d'activité de l'Epi d'Or compris dans le périmètre de la ZAC Campus Grand Parc).

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE DE VILLEJUIF



### 5.4 - LISTE DES BÂTIMENTS REMARQUABLES





Reçu en préfecture le : 26/12/2023  
Publié le : 26/12/2023  
Par : Michel Leprêtre  
Document certifié conforme à l'original  
<https://publiact.fr/documentPublic/219937>



## LISTE DES BÂTIMENTS REMARQUABLES

### Liste des éléments patrimoniaux classés et/ou inscrits aux monuments historiques

Type de bâti	Adresse
Groupe scolaire Karl Marx	12 avenue Karl Marx
Église Saint Cyr/ Sainte Julitte	2 ruelle au Puits
Mire de Cassini	157 bis avenue de Paris
Ancien hôtel de la capitainerie des chasses	87-89-91 rue Jean Jaurès

### Liste des éléments patrimoniaux « remarquables » protégés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme.

N° fiche	Type de bâti	Adresse	Justifications de la protection patrimoniale
1	Maison de ville	10 bis rue Jean Jaurès Parcelle 311 – 000 R01	Villa en meulière du début 1900. Bâtiment remarquable participant de l'identité du quartier.
2	Maison de ville (anciens bains douche)	12 rue Jean Jaurès Parcelle 79 – 000 M01	Construit en 1929, cet ancien établissement de bains douches abrite l'actuel centre de santé dentaire Danielle Casanova. Édifice présentant un intérêt historique.
3	Maison de ville (actuelle maison des syndicats)	16 rue Jean Jaurès Parcelle 182 – 000 M01	Maison construite entre 1900 et 1914, dont le rez-de-chaussée abrita à l'origine un bureau des postes, télégraphes et téléphones. Bâtiment présentant un intérêt historique.
4	Maison bourgeoise	22 bis rue Jean Jaurès Parcelle 99 – 000 M01	Maison construite en 1903 pour le laitier en gros Charles Gabillot fils. L'écurie et le logement de gardiens ont disparu après 1945, tandis que des boutiques étaient édifiées à l'emplacement du jardin. Bâtiment remarquable participant de l'identité du quartier.
5	Maison bourgeoise	26 rue Jean Jaurès Parcelle 90 – 000 Z01	Ancienne villa en meulière construite en 1902. Bâtiment remarquable participant de l'identité du quartier.
6	Maison bourgeoise (actuelle maison des associations)	54 rue Jean-Jaurès Parcelle 310 – 000 X01	Bâtiment antérieur à 1830 construit essentiellement en moellon. Bâtiment remarquable participant de l'identité du quartier.
7	Maison bourgeoise (actuelle maison de Justice et du Droit)	65 rue Jean Jaurès Parcelle 229 – 000 S01	Ancien hôpital de campagne pendant la bataille de 1870, cette maison servit pour y installer la première crèche villejuivoise. Réhabilitée en 2010-2011, la bâtisse accueille l'actuelle maison de Justice et du Droit.
8	Villa (actuel conservatoire de musique)	159 avenue de Paris Parcelle 35 – 000 R01	Belle villa qui témoigne du décaissement de l'avenue de Paris ayant appartenu à la famille Sevin. Elle fut achetée par la ville en 1936 pour servir de dispensaire de la goutte au lait.
9	Maison bourgeoise	163 avenue de Paris Parcelle 229 – 000 R01	Édifice remarquable construit à la fin du 19e siècle.
10	Maison de ville	41 avenue de la République Parcelle 82 – 000 AS01	Maison individuelle, érigée début 1900 par l'architecte Adolphe Legros, présentant une architecture remarquable.
11	Hôpital Paul Guiraud	54 avenue de la République Parcelle 21 – 000 AC01	Ensemble remarquable faisant parti du programme de créations d'asiles en périphérie de la capitale, à la fin du 19e siècle. Il fut construit de 1882 à 1889 sur d'anciennes parcelles appartenant à la famille des Saint-Roman.
12	Immeuble	13 avenue Paul Vaillant- Couturier Parcelle 80 – 000 Z01	Datant de 1910, ce sont les premiers immeubles collectifs bourgeois du centre-ville.
13	Immeuble	15 avenue Paul Vaillant- Couturier Parcelle 226 – 000 Z01	Immeuble, construit en 1914 par l'architecte Adolphe Legros, sur une parcelle du lotissement du Domaine des Saint Roman.
14	Hôpital Paul Brousse	12 avenue Paul Vaillant- Couturier Parcelle 125 – 000 L01	Ensemble remarquable, qui fut à l'origine un hospice de vieillards construit par le département de la Seine, et conçu sur le plan de l'hôpital à pavillon. L'hôpital fut rattaché à l'APHP en 1962.

15	Immeuble	29 avenue Paul Vaillant-Couturier Parcelle 68 – 000 Z01	Immeuble remarquable, construit entre 1900 et 1913, participant de l'identité du quartier.
16	Chapelle Sainte-Colombe	23 rue Sainte Colombe Parcelle 136 – 000 AU01	Érigée en 1938, la chapelle est un témoignage de l'œuvre missionnaire des prêtres de banlieue. Édifice présentant un intérêt historique.
17	Maison de ville	9 rue Victor Hugo Parcelle 21 – 000 V01	Maison individuelle caractéristique de son époque de construction.
18	Église paroissiale sainte Thérèse de L'enfant Jésus	9 rue Sacco et Vanzetti Parcelle 237 – 000 D01	Chapelle construite en 1934 dans le cadre des chantiers du cardinal par l'architecte Charles Venner pour desservir les quartiers nord de Villejuif. Elle fut élevée au rang d'église paroissiale en 1949. Édifice présentant un intérêt historique.
19	Hôtel de ville	Esplanade Pierre-Yves Cosnier Parcelles 80 - 399 – 000 Y01	Maison seigneuriale construite en 1608 par le seigneur de l'Hay (aile nord accolée à l'église). Vendue en 1674 à la communauté des prêtres de Saint-Nicolas-de-Chardonnet qui l'agrandit au sud entre 1674 et 1739. Bien national à la Révolution, vendu à la Commune en 1845 qui y installe sa mairie. Édifice remarquable et présentant un intérêt historique.
20	Monument aux morts	Esplanade Pierre-Yves Cosnier	Monument inauguré en 1923 et dû au sculpteur Edmond Chrétien, portant les noms des 349 villejuifois morts à la première guerre mondiale.
21	Maison de ville moderne (dans un style contemporain)	14 rue René Hamon Parcelle 122 – 000 Y01	Maison individuelle construite en 1936, dont la cour abrite une sculpture et présentant une architecture remarquable (contemporain).
22	Maison de ville	39 rue René Hamon Parcelle 97 – 000 AB01	Ancien corps de ferme, témoignant du bourg ancien de Villejuif et présentant un intérêt historique.
23	Lotissement HBM « l'avenir de la zone »	Avenue de la Division Leclerc, rue Joseph Carlier et rue Louis Fabulet Parcelles 135-136-144-145	Ensemble de 256 logements construits en 1936-1937 pour reloger les habitants de l'ancienne zone entourant Paris. La Ville de Paris acheta le terrain en 1932 et le céda à une société paravent : l'Avenir de la Zone. Ensemble immobilier remarquable.
24	Maisons en série	5 bis à 17 rue du Moulin de Saquet Parcelles 57-58-59-60 – 000 X01	Ensemble immobilier remarquable qui date du premier quart du vingtième siècle.
25	Groupe scolaire Paul Vaillant-Couturier	4 place Paul Éluard Parcelle 15 – 000 BD01	Construit dans les années 1956-1958, le groupe scolaire est conçu par les architectes André Lurçat et Albert Michaut.
26	Maisons de ville	12-14 rue Guynemer Parcelles 96-97 – 000 X01	Maison construite en 1927 pour le docteur Sarazin, ce qui explique le plan à double circulation (cabinet, domicile). Maison individuelle présentant une architecture remarquable.
27	Immeuble	9 rue Dauphin Parcelle 19 – 000 B01	Immeuble de rapport construit en 1933 par l'architecte Louis Serville. Ensemble immobilier remarquable.
28	Bâti (pavillon du concierge de l'ancien château de Saint Roman)	3 rue du colonel Marchand Parcelle 55 – 000 Z01	De ce château érigé vers 1680 par Jean Duret, subsiste le logement du concierge. Pavillon présentant un intérêt historique.
29	Bâti (partie des communs de l'ancien château de Saint Roman)	8-8bis-10 rue du colonel Marchand Parcelles 48-256-257– 000 Z01	De ce château érigé vers 1680 par Jean Duret, a été conservée une partie des communs dénaturés. Bâti présentant un intérêt historique.
30	Monument à Paul Vaillant-Couturier	Place Paul Éluard Parcelle 226 – 000 Z01	Inauguré à la mémoire de Paul Vaillant-Couturier en septembre 1958, ce monument se distingue par son buste réalisé par le sculpteur lyonnais Georges Salendre. Monument présentant un intérêt historique.
31	Maisons de ville	Début de la rue Le Bigot Parcelles 281-283-285-286-287-289-340-349 – 000 X01	Ensemble remarquable caractéristique de l'ancien bourg de Villejuif, qui participe à l'identité de quartier.
32	Maisons de ville	17-19 avenue Paul Vaillant Couturier Parcelles 77-368 – 000 Z01	Maisons individuelles caractéristiques de leur époque de construction.
33	Maison-atelier	55 rue Pasteur Parcelle 154 – 000 A01	Maison ouvrière surélevée avec intervention artistique de la fin du XXe siècle faisant référence à l'architecture grecque.

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 5.4 Emplacements réservés

Echelle : 1/9 000ème

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal  
du

Le Maire

### Modification n°3 du PLU

PLU prescrit par délibération du Conseil Municipal du 13 juin 2014  
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2015  
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2015



Source : © Ville de Villejuif - 2015

Ajout du bâtiment 33:  
55 rue Pasteur

Ajout des bâtiments 32:  
17 et 19 avenue Paul  
Vaillant Couturier

 Bâtiment remarquable

0 125 250 Mètres





# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE DE VILLEJUIF

Plan Local d'Urbanisme  
approuvé le :

16 décembre 2015

Plan Local d'Urbanisme  
mis à jour les :

9 septembre 2016  
1<sup>er</sup> mars 2019

Plan Local d'Urbanisme  
modifié les :

15 avril 2017  
29 juin 2021  
19 décembre 2023

Plan Local d'Urbanisme  
mis en compatibilité le :

28 mai 2019



### 4 - R È G L E M E N T



Chaîne d'intégrité du document : 1C 16 F1 C9 AD D1 94 8C A3 13 D0 C6 92 86 BE 49  
AR préfecture : 094-200058014-20231219-2023-12-19\_3431-DE



Reçu en préfecture le : 26/12/2023  
Publié le : 26/12/2023  
Par : Michel Leprêtre  
Document certifié conforme à l'original  
<https://publiact.fr/documentPublic/219938>



## SOMMAIRE

<b>Titre I - DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
Article 1 – Champ d'application .....	4
Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....	4
Article 3 – Division du territoire en zones .....	5
Article 4 – Adaptations mineures .....	6
Article 5 – Dispositions spécifiques à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement .....	6
Article 6 – Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans .....	7
Article 7 – Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions .....	7
Article 8 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts .....	7
Article 9 – Eléments protégés au titre du patrimoine et des paysages .....	8
Article 10 – Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments .....	8
Article 11 - Servitudes de cours communes .....	8
<b>Titre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>9</b>
Règlement de la zone UA .....	10
Règlement de la zone UB .....	35
Règlement de la zone UC .....	57
Règlement de la zone UE .....	78
<b>Titre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....</b>	<b>97</b>
Règlement de la zone N .....	98
<b>Titre IV - LEXIQUE.....</b>	<b>108</b>





## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

---



## Article 1 – Champ d'application

---

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Villejuif.

Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation au titre du code de l'urbanisme.

## Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

---

1 – Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.

2 – Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...

3 – Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant, notamment :

- les Espaces Naturels Sensibles des Départements,
- le Droit de Préemption Urbain,
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique.

4 – Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

5 – Protection du patrimoine archéologique : Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002.

6 – S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par le décret n° 2003-425 du 11 mai 2003.

7 – Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme et conformément à la délibération du conseil municipal du **4 octobre 2007**.
- Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme et conformément à la délibération du conseil municipal du **4 octobre 2007**.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L 311-2 du code forestier :
  - « 1<sup>o</sup> Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;



- 2<sup>o</sup> Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département. »
  - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Article 682 du code civil : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

### Article 3 – Division du territoire en zones

---

Le territoire couvert par le PLU est partagé en zones urbaines, et naturelles et forestières.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

#### 1 – Les zones urbaines, dites zones U

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U".

Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines.

Les dispositions des différents chapitres du Titre II s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : **zone UA, zone UB, zone UC, zone UE.**

#### 2– Les zones naturelles, dites zone N

Les dispositions du Titre IV du présent règlement s'appliquent à la **zone N.**



## 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 :

- 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 faîtage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;
- [...]
- 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.

## Article 5 – Dispositions spécifiques à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

---

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 :

- 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'accessibilité



des personnes en situation de handicap.

## **Article 6 – Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans**

---

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Toutefois, dans les cas visés par le code de l'urbanisme, la reconstruction du bâtiment est conditionnée au respect des prescriptions spécifiques fixées dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

## **Article 7 – Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions**

---

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés, est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

## **Article 8 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts**

---

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames en quadrillé bleu dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.



Sous réserve des dispositions de l'article L 433-1 et suivants du code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public d'intérêt collectif, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du code de l'urbanisme.

## **Article 9 – Éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages**

---

Les éléments protégés au titre du patrimoine, des paysages ou pour des motifs écologiques : cœurs d'îlots, parcs, cimetières, alignements d'arbres, bâtiments remarquables, gestion des eaux pluviales dans certains espaces d'interface, identifiés par le PLU aux documents graphiques font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

## **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, les règles édictées 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.

## **Article 11 – Servitudes de cours communes**

---

Au sein du présent règlement, il peut être fait application des dispositions relatives aux servitudes de cours commune des articles L471-1 et suivants du code de l'urbanisme.



## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

## Règlement de la zone UA

La **zone UA** est dédiée à la structuration d'un secteur urbain dense autour de la RD 7, du centre-ville et d'une partie du secteur opérationnel du projet Campus Grand Parc. Elle est caractérisée par une mixité fonctionnelle.

La zone UA comprend un **secteur UAa** correspondant à une partie du secteur opérationnel du projet Campus Grand Parc et un **secteur UAb** correspondant au secteur opérationnel du projet Aragon.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Villejuif.

Une partie du territoire communal est concernée par des risques :

- de **mouvements de terrains par affaissement et effondrements liés à la présence d'anciennes carrières et au phénomène de dissolution du gypse** (la carte des zones d'anciennes carrières figure au rapport de présentation du présent PLU). Un Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain a été prescrit par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> août 2001 et sera annexé au PLU. En l'absence de renseignements précis sur l'état du sol et du sous-sol, il est recommandé de réaliser une étude géotechnologique par un bureau d'étude spécialisé pour tout projet d'aménagement, de construction ou d'extension de construction. Pour tout projet inclus dans un périmètre de risque lié aux anciennes carrières, défini par l'Inspection Générale des Carrières (IGC), celle-ci sera obligatoirement consultée et ses prescriptions devront être suivies.
- de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dus au retrait-gonflement des argiles (la carte des niveaux d'aléas du risque de mouvement de terrain différentiels figure au rapport de présentation du présent PLU). Un Plan de Prévention des Risques Naturels de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001 et sera annexé au PLU. Dans l'attente, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol ou a minima de respecter les « bonnes pratiques » de construction figurant dans la plaquette d'information réalisée par la Direction Régionale de l'Environnement de l'Île-de-France.

### Article UA 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

#### 1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UA et dans le secteur UAa et le secteur UAb

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### 1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites pour les constructions situées sur les parcelles impactées par les " linéaires commerciaux et artisanaux protégés et à développer ", identifiés au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5-II.5° du code de l'urbanisme

- Le changement de destination des locaux, situés au rez-de-chaussée, destinés au commerce et/ou à l'artisanat, vers une destination autre que commerciale, artisanale ou de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est interdit.



### **1.3. Occupations et utilisations du sol interdites au sein des cœurs d'îlots, des parcs, et des cimetières identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme**

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article UA 2.2.

### **1.4. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites sur les « bâtiments remarquables » identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme**

- La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme est interdite, à l'exception de celles autorisées à l'article UA 2.4.
- Les travaux sur les constructions ou les parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, ne doivent pas aboutir à la modification des volumes existants, à l'exception des travaux d'extension autorisés à l'article UA 2.4.

## **Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

### **2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UA, dans le secteur UAa et le secteur UAb**

- Les constructions destinées à l'artisanat, l'industrie et la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les entrepôts, à condition :
  - qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
  - et qu'ils ne constituent pas plus de 30 % de l'emprise au sol totale des bâtiments sur le terrain,
  - ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.



## 2.2. 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

## 2.3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des cœurs d'îlots et des parcs, identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

Au sein des **cœurs d'îlots** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admises :

- La construction d'une seule annexe dans la limite de 6 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur,
- l'extension des constructions existantes, à condition :
  - que la construction principale existante soit légale à la date d'approbation du présent PLU
  - et sous réserve du respect des autres règles définies par le présent règlement.
- ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Au sein des **parcs** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admis sous conditions les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations actives ou aux activités de loisirs ou de plein air ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Au sein des **cimetières** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admis sous conditions les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations actives, les constructions de type colombarium dans la limite de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol chacune, ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 2.4. Dans la seule zone UA, en sus des dispositions de l'article 2.1, dans le secteur de mixité sociale identifié au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-II.4° du code de l'urbanisme (en hachuré bleu)

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.

## 2.5. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol admises sous conditions sur les « bâtiments remarquables » identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc..).



- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) pour les cas suivants :
  - les constructions menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation,
  - ou d'immeuble insalubre en application du code de la santé publique,
  - ou de vétusté.

Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de construction,
- Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

## **2.6. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol admises sous conditions pour les constructions situées sur les parcelles impactées par les " linéaires commerciaux et artisanaux protégés et à développer ", identifiés au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5-II.5° du code de l'urbanisme**

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux et artisanaux à protéger », doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales ou commerciales.

## **Article UA 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

### **3.1. Accès en zone UA, secteur UAa et secteur UAb**

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

Dans tous les cas, l'accès privé d'un terrain ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les aménagements, les extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article 3.1 sont toutefois admis, dans la mesure où ils respectent les autres règles du présent règlement :

- Lorsque les travaux n'aboutissent pas à la création d'une nouvelle unité d'habitation,
- Et sous réserve du respect des autres règles définies par le présent règlement.



## ur UAa et secteur UAb

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères, y compris ceux dédiés à la collecte des colonnes enterrées, qui ont un gabarit supérieur,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

### **Article UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

---

#### **4.1. Eau potable en zone UA, secteur UAa et secteur UAb**

- Toute construction, installation nouvelle ou extension entraînant la création d'un logement supplémentaire, qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.
- Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

#### **4.2. Assainissement en zone UA, secteur UAa et secteur UAb**

- Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.
- Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination, etc.
- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire / propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé (réseau communal, réseau départemental, réseau interdépartemental). Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement-(Adopté le 17 octobre 2022 par le Conseil départemental du Val-de-Marne)  
<https://www.valdemarne.fr/sites/default/files/RSDA%2017-10-2022%20.pdf>
- Les eaux issues de parkings souterrains ou couverts subiront un traitement de débouillage/déshuilage avant rejet au réseau d'eaux usées.
- Les rejets d'eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes, des sources, des pompes à chaleur, etc.) sont strictement interdits dans les réseaux d'assainissement. Toutes les constructions dont les niveaux inférieurs et souterrains sont susceptibles de subir des remontées d'eaux souterraines ou collinaires doivent disposer d'une protection ne générant pas de rejet au réseau d'assainissement ni au caniveau.



#### **4.2.1. Eaux usées en zone UA, secteur UAa et secteur UAb**

- Les réseaux d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.
- Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

#### **4.2.2. Eaux pluviales en zone UA, secteur UAa et secteur UAb**

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.

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. 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.

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. Les 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.

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.

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.

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 débit de fuite sur la commune. Dans le cas d'un raccordement sur un ouvrage non géré par l'agglomération, on se référera aux exigences du gestionnaire concerné.



Les modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

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.

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.

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.

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.

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 :

- 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,
- soit un traitement de débouillage – déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

### 4.3. Collecte des déchets

La collecte des déchets pourra être effectuée soit par bornes enterrées soit par système de conteneurs avec locaux de stockage appropriés.

#### 4.3.1. Collecte enterrée

Les dispositifs de collecte enterrée doivent être situés à moins de 40m des entrées des immeubles de logements et accessible par la benne de collecte depuis la voirie.

Les dispositifs enterrés devront être regroupés et gérer l'ensemble des types de flux collectés avec mise à disposition d'une borne pour chaque flux.

#### 4.3.2. Locaux de stockage

- Pour toutes nouvelles constructions, les locaux de stockage de déchets doivent respecter ces exigences :
  - être dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les bacs nécessaires à la collecte sélective des déchets.
  - être aménagés en rez-de-chaussée, dans les constructions destinées à l'habitation. Un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble en rez-de-chaussée doit être prévu.
  - être couverts et clos lorsque le local se trouve à l'extérieur de la construction.
- Dans chaque logement neuf, un espace adapté aux différents tris (ordures ménagères résiduelles, multimatériaux, verre) est réalisé.
- Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio-déchets (individuel et/ou collectif).



pliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

- Dans le cas où les locaux dédiés, sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. La localisation de ces locaux devront permettre également une sortie aisée des conteneurs sur les zones de stockage temporaire extérieurs (-20m de l'ascenseur)
- Si des locaux de stockage de déchets ne peuvent être mis en œuvre au sein des bâtiments réhabilités ni en extérieur, il devra être prévu à minima une surface de stockage temporaire des conteneurs en limite de propriété et accessible depuis la voirie pour faciliter la collecte des déchets.
- Toutefois, il n'est pas exigé d'emplacement pour accueillir des conteneurs de déchets ou de tri sélectif dès lors qu'une Borne d'Apport Volontaire de déchets ménagers existe ou est prévue à proximité immédiate du bâtiment projeté.

## Article UA 5 – Superficie minimale des terrains

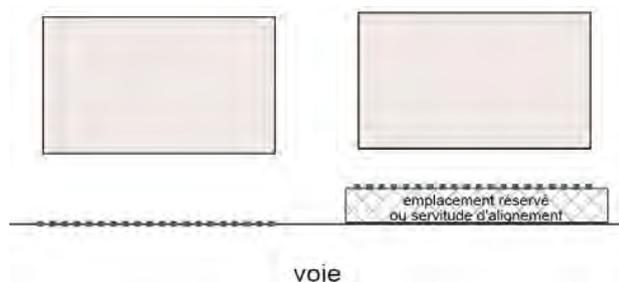
Non réglementé.

## Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1. Définition

Le terme **alignement** (représenté en pointillés au schéma ci-contre), au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc. actuelles ou futures) au droit de la propriété riveraine,
- et la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie.



Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques :

- doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur,
- et ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8 m. Elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 m de profondeur, en débord de l'alignement.

Ces dernières dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

### 6.2. Dispositions générales à la zone UA, hors secteurs UAa et UAb

- Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées :
  - à l'alignement, pour au moins la moitié du nu de façade
  - ou avec un retrait de 2,50 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- Les décrochés de façades sont autorisés.



## applicables dans les secteurs UAa et UAb

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :

- à l'alignement,
- ou avec un retrait d'un mètre minimum par rapport à l'alignement.

### 6.4. Dispositions particulières applicables en zone UA, secteurs UAa et UAb

#### 6.4.1. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

#### 6.4.2. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait prescrites par les dispositions des articles UA6.2, UA 6.3 et UA 6.4.1 supérieure à 30cm.

### 6.5. Dispositions particulières concernant les parcelles situées à l'angle de plusieurs voies

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.

### 6.6. Dispositions particulières applicables dans les secteurs UAa et UAb

Des éléments de modénature en surplomb peuvent s'implanter dans la bande de retrait de 1 m.

---

## Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

### 7.1. Dispositions générales applicables à la zone UA, hors secteurs UAa et UAb

#### 7.1.1. Principe d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans une bande de 20 mètres de profondeur par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives. Les décrochés et retraits partiels de façade, sont autorisés.

Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée en retrait de 6 mètres minimum de la limite séparative

Les façades implantées en limite séparative ne doivent pas comporter vue directe.

#### 7.1.2. Principe d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, au-delà de la bande des 20 mètres de profondeur par rapport à l'alignement

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum des limites séparatives.
- Une implantation sur les limites séparatives est toutefois autorisée :
  - pour toute construction dont la hauteur de façade n'excède pas 3,50 mètres en limite séparative,
  - les façades implantées en limite séparative ne doivent pas comporter vue directe.



## **7.2. Dispositions générales applicables dans les secteurs UAa et UAb**

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :

- en limites séparatives,
- ou en retrait d'un mètre minimum par rapport à ces mêmes limites.

## **7.3. Dispositions particulières applicables en zone UA, secteurs UAa et UAb**

### **7.3.1. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

### **7.3.2. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait prescrites par les dispositions des articles UA7.1, UA 7.2 et UA 7.3.1 supérieure à 30cm.

## **Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété**

---

### **8.1. Dispositions générales**

#### **8.1.1. Dispositions générales applicables en zone UA, hors secteurs UAa et UAb**

La distance comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades de plusieurs bâtiments non contigus doit être au moins égale à **4 mètres**.

#### **8.1.2. Dispositions générales applicables dans les secteurs UAa et UAb**

Non réglementé

### **8.2. Dispositions particulières applicables en zone UA, secteurs UAa et UAb**

#### **8.2.1. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

La distance séparant les façades de deux constructions non contiguës n'est pas règlementée entre plusieurs constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **8.2.2. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UA 8.1., dans la limite de 50 cm, peuvent être admises.



## 9.1. Définition

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la (ou des) construction(s) (existantes et/ou projetées), tous débords et surplomb inclus.

## 9.2. Dispositions générales applicables à la zone UA, hors secteurs UAa et UAb

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **55% de la superficie du terrain**, excepté le long de l'avenue Paul Vaillant-couturier et des rues Henri Barbusse, Pasteur, Séverine, Ambroise Croizat et Jean Jaurès où elle ne peut excéder 66% de la superficie du terrain.

## 9.3. Dispositions générales applicables aux secteurs UAa et UAb

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

## 9.4. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris)

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

## 9.5. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol supérieure à celle prescrite par les dispositions de l'article UA 9.2, dans la limite d'une surépaisseur de 30cm des façades initiales est autorisée.

---

## Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions

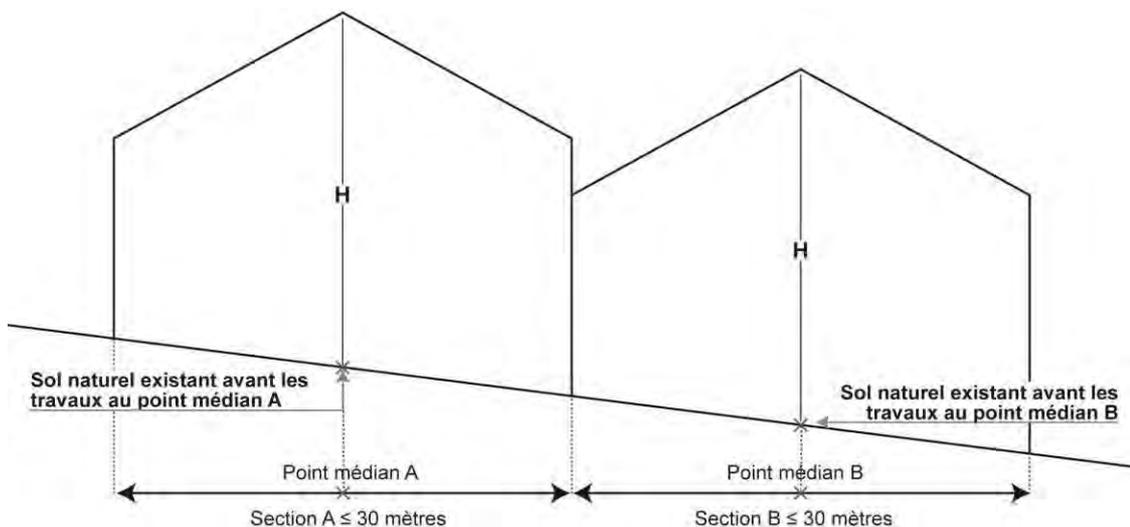
---

### 10.1. Hauteur maximale des constructions applicables en zone UA, hors secteurs UAa et UAb

#### 10.1.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur dans la seule zone UA, hors secteurs UAa et UAb

- La hauteur maximale des constructions se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu'au point le plus haut de la construction.

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 30 mètres maximum chacune. Le nombre de niveau ou la hauteur au point le plus haut de la construction s'apprécie au point médian de chaque section.



Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les édicules techniques suivants :

- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs desécurité, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes ainsi que, dans le cas des toitures terrasses, garde-corps, acrotères, édicules d'accès, cheminées, locaux chaufferie, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d'aération et de climatisation.

#### 10.1.2. Dispositions générales applicables dans la seule zone UA, hors secteurs UAa et UAb

La hauteur des constructions ne doit pas excéder une hauteur maximale de 12 mètres. Le dernier étage devra être sous la forme d'un attique présentant un retrait par rapport à la façade sur rue de 2mètres.

#### 10.1.3. Dispositions spécifiques aux hauteurs maximales fixées au document graphique « Hauteurs maximales particulières » applicables dans la seule zone UA, hors secteurs UAa, et UAb

- Pour les secteurs identifiés en « trame jaune », la hauteur 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.
- Pour les secteurs identifiés en « trame orange », la hauteur des constructions ne doit pas excéder une hauteur maximale de 18 mètres. Les deux derniers étages devront être sous la forme d'attique présentant un retrait par rapport à la façade sur rue de 2 mètres.
- Pour les secteurs identifiés en « trame rouge », la hauteur des constructions ne doit pas excéder une hauteur maximale de 21 mètres. Les deux derniers étages devront être sous la forme d'attique présentant un retrait par rapport à la façade sur rue de 2 mètres.

#### 10.1.4. En sus des dispositions précédentes, dispositions spécifiques pour les constructions situées sur les parcelles impactées par "linéaires commerciaux et artisanaux protégés et à développer", identifiés au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5-II.5° du code de l'urbanisme

- La hauteur des rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur rue doit être au minimum de 3,40 mètres sous poutre.
- Lorsque la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres, cette hauteur maximale pourra être portée à 13 mètres sur les parcelles impactées par les linéaires commerciaux et artisanaux protégés et à développer identifiés au document graphique.



## 10.2. Dispositions applicables au secteur UAa

### 10.2.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur en secteur UAa et secteur UAb

- La hauteur maximale des constructions se mesure :
  - à partir du point le plus haut des voiries ouvertes à la circulation publique, existante ou programmée, desservant la construction projetée.
  - jusqu'au point le plus haut de la construction.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les édifices techniques suivants :
  - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes ainsi que, dans le cas des toitures terrasses, les garde-corps, les acrotères, édifices d'accès, cheminées, locaux chaufferie, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d'aération et de climatisation.

### 10.2.2. Dispositions générales applicables au seul secteur UAa

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 40 mètres.

### 10.2.3. Dispositions spécifiques applicables au secteur UAa

**Cas des opérations situées à moins de 500 mètres des points d'accès aux stations de transports collectifs existants ou programmés et situées :**

La hauteur maximale fixée en article 10.2.2. peut être augmentée de 10 mètres

**Cas des constructions situées à moins de 30 mètres des limites de la zone UC:**

La hauteur (H) maximale fixée aux articles 10.2.2. et 10.2.3. A, ne doit pas excéder la Distance (D) qui sépare tous points de la construction projetée de la limite parcellaire la plus proche, non compté les voiries ouvertes à la circulation publique, et les espaces ouverts au public, située en zone UC augmentée de 10 m ( $H \leq D + 10$ ).

### 10.2.4. Dispositions applicables au secteur UAb

- la hauteur maximale des constructions destinées aux logements ne doit pas excéder 30 mètres, acrotère compris, hors édifices techniques.
- la hauteur maximale des constructions destinées aux bureaux ne doit pas excéder 35 mètres, hors acrotère et édifices techniques.

## Article UA 11 – Aspect extérieur

---

### 11.1. Dispositions générales applicables en zone UA, hors secteurs UAa et UAb

#### 11.1.1. Aspect des constructions

- 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 dans le bois).
- Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent présenter le meilleur aspect possible (peinture, enduit, vêtiture...)
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.
  - 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 clôtures.
  - Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, etc., sont interdites.
  - Les attiques doivent présenter un retrait par rapport à la façade sur rue de 2mètres.
- 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 et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

#### 11.1.2. Dispositions relatives aux clôtures

##### Dispositions relatives aux clôtures sur rue

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 2,10 mètres :
  - Cette hauteur peut être portée à 2,50 mètres pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
  - Dans le cas de différence de niveau entre les terrains situés de part et d'autre de la limite séparative, ou de différence de niveau entre le terrain et l'alignement, la hauteur de la clôture se mesure à partir de la ligne moyenne des terrains naturels,
  - Dans le cas de terrains en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 10 mètres maximum chacune. La hauteur se mesure au point médian de chaque section.



- En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les murs pleins sont interdits.
  - Les dispositifs souples, autres que végétal, visant à constituer un pare-vue, de type tôles ondulées, canisses, brandes... sont interdits.
  - Les éléments en plastiques sont interdits.
- En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie pourvus :
  - d'un soubassement, d'une hauteur représentant un tiers de la hauteur globale de la clôture,
  - et d'un dispositif ajouré représentant deux tiers de la hauteur globale.
- Dans le cas de clôtures maçonnées, lorsqu'elles sont admises, les murs doivent être enduits sur les deux faces.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'un mélange d'essences caduques et persistantes. On s'orientera préférentiellement vers des essences indigènes et dont le pouvoir allergène est limité.

#### **Dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives**

- La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2,10 mètres, en dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, où la hauteur est portée à 2,50m.
- Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées d'une semelle maçonnée ou en béton.
- Les clôtures végétales doivent être privilégiées.
- La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une connexion écologique entre chaque îlot, de ce fait les clôtures végétales doivent être privilégiées.
- 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.
- Les clôtures associées devront être principalement constituées de grillage à larges mailles (15 x 15 cm minimum).
- Dans le cas de clôtures maçonnées et palissades, celles-ci devront disposer d'ouvertures non grillagées de 15 cm x 15 cm réalisées au niveau du sol, tous les 5 mètres.
- Les haies doivent être composées d'un mélange 3 essences minimum caduques et persistantes. On s'orientera préférentiellement vers des essences indigènes et dont le pouvoir allergène est limité.



## Éléments techniques

- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à les masquer depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
  - les antennes paraboliques,
  - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
  - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

### 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.

### 11.3. En sus des dispositions précédentes, dispositions spécifiques aux « bâtiments remarquables » identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

- Les travaux touchant à l'aspect extérieur des bâtiments identifiés doivent :
  - mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
  - respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la volumétrie, la forme des toitures et les ouvertures en façade,
- Les interventions de type extensions et surélévations doivent être conçues en reprenant des caractères architecturaux du bâtiment protégé, ou en recourant à une architecture de contraste de qualité.
- La création de nouvelles ouvertures en façade doit respecter la composition générale de la construction.
- Les éléments de modénature, menuiseries ou ferronneries doivent être maintenues, ou, si elles ne peuvent être restaurées, remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions, matériaux et formes de ceux d'origine.



## 12.1. Dispositions générales

### 12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces surface de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :
  - pour les nouvelles constructions principales,
  - pour les travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) qui aboutissent à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires,...)
  - pour les travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) portant sur des constructions destinées au commerce, au bureau, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier,
  - pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
  - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous ne sont pas applicables aux réhabilitations, restructurations, rénovations et améliorations des constructions existantes créant moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, par rapport à la surface de plancher avant travaux.
- Les places existantes avant travaux devront être conservées ou reconstituées.

### 12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée**.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.



### 12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
  - longueur : 5 m minimum
  - largeur : 2,50 m minimum
  - et, pour toute opération entraînant la réalisation de trois logements ou plus, un dégagement de 5 m minimum doit être prévu.
- La pente des rampes d'accès ne doit pas excéder, sauf impossibilité technique :
  - 7 % dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement,
  - et 18 % au-delà.

## 12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

### 12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

#### Pour les constructions destinées aux logements financés par un prêt aidé de l'Etat

##### En zone UA, à l'exception des secteurs UAa et UAb :

Il est exigé que soit réalisée :

- **A moins de 500 mètres d'un point d'accès aux transports collectifs structurants existants ou programmés :**
  - **0,5** place de stationnement par logement.
- **Au-delà :**
  - **1** place de stationnement par logement.

##### Dans les seuls secteurs UAa et UAb :

Il est exigé que soit réalisée:

- **A moins de 500 mètres d'un point d'accès aux transports collectifs structurants existants ou programmés :**
  - au minimum **1 place** de stationnement pour **140 m<sup>2</sup>** de surface de plancher **en respectant un maximum de 0,5 place par logement.**
- **Au-delà :**
  - au minimum **1 place** de stationnement pour **90 m<sup>2</sup>** de surface de plancher **en respectant un maximum de 1 place par logement.**

#### Pour les autres constructions destinées à l'habitation

##### Dans la seule zone UA, à l'exception des secteurs UAa et UAb :

Il est exigé que soit réalisée :

- **A moins de 500 mètres d'un point d'accès aux transports collectifs structurants existants ou programmés :**
  - au minimum **0,85 place** de stationnement par logement, dans la limite de 1 place par logement.



- 1 place de stationnement pour **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, en respectant un minimum d'1 place par logement :

- Pour toute opération entraînant la réalisation d'au moins 4 places de stationnement, au minimum 75% de celles-ci devront être réalisées à l'intérieur des constructions principales ou annexes.
- Le nombre de places devant être réalisé à l'intérieur des constructions principales ou annexes est arrondi au nombre entier supérieur, dès lors que la décimale est égale à 5.

#### **Dans les seuls secteurs UAa et UAb :**

Il est exigé que soit réalisée :

- **A moins de 500 mètres d'un point d'accès aux transports collectifs structurants existants ou programmés :**

- au minimum **1 place de stationnement pour 140 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, en respectant un **maximum de 1 place par logement.**

- **Au-delà :**

- au minimum **1 place de stationnement pour 90 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, **en respectant un maximum de 1 place par logement.**

#### **12.2.2. Constructions destinées aux commerces de moins de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à l'industrie ou à l'artisanat autorisées aux termes des articles UA 1 et UA 2**

- Pour les constructions destinées au commerce, dont la surface de plancher est inférieure ou égale à **300 m<sup>2</sup>**, aucune place de stationnement n'est exigée.

- Pour les constructions destinées au commerce, dont la surface de plancher est supérieure à 300 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup>, il est exigé que soit réalisée, au minimum :

- **En zone UA, à l'exclusion des secteurs UAa et UAb :**

- **une place** de stationnement par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

- **Dans les seuls secteurs UAa et UAb :**

- **une place** de stationnement par tranche de **200 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

- Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.

#### **12.2.3. Constructions destinées au commerce de plus de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher**

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche **de 50 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

#### **12.2.4. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier**

##### **En zone UA, à l'exclusion des secteurs UAa et UAb :**

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement pour 8 chambres.

##### **Dans les seuls secteurs UAa et UAb :**

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement pour 10 chambres.



### 12.2.5. Constructions destinées aux bureaux

Dans la seule zone UA, à l'exception des secteurs UAa et UAb :

Il est exigé que soit réalisée :

- **A moins de 500 mètres d'un point d'accès aux transports collectifs structurants existants ou programmés :**
  - **1 place** de stationnement pour **90 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- **Au-delà :**
  - **1 place** de stationnement pour **70 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Dans les seuls secteurs UAa et UAb :

- **A moins de 500 mètres d'un point d'accès aux transports collectifs structurants existants ou programmés :**
  - **Il n'est pas exigé de place de stationnement**, toutefois il ne sera pas réalisé plus d'1 place de stationnement pour **90 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- **Au-delà :**
  - **Il n'est pas exigé de place de stationnement**, toutefois il ne sera pas réalisé plus d'1 place de stationnement pour **70 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

### 12.2.6. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement, et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

## 12.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

### 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 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 m<sup>2</sup> 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 2,5m<sup>2</sup> 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 aux seuils minimaux du stationnement des vélos et du local de rangement des poussettes additionnés.



### **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 :

- 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 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

### **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 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

### **12.3.4. Constructions destinées aux bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du Code du commerce ou accueillant un établissement de spectacles**

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

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

## **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 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.



### 13.1. Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme

- Les **cœurs d'îlot**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme, doivent être traités en espaces verts de pleine terre, plantés d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.
  - Le calcul du nombre d'arbres de haute tige à planter se fait par tranche entamée.
- Les **parcs**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée.
- Les **cimetières**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée.
- Au sein des **alignements d'arbres à protéger et à créer**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé :
  - Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

### 13.2. Principe général sur le traitement des espaces libres

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
- Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces exogènes envahissantes.
- Les parties de façade aveugle en cœur d'îlot doivent recevoir un traitement végétal en rez-de-chaussée.

### 13.3. Obligations de végétalisation applicables au sein de la zone UA, hors secteurs UAa et UA b

#### 13.3.1. Définitions

- **Espaces verts de pleine terre plantés** : sont considérés comme plantés, au sens du présent article 13.4 les espaces verts de pleine terre, plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup>.
- Le calcul du nombre d'arbres de haute tige à planter se fait par tranche entamée.
  - Par exemple, pour 150 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre, 2 arbres de haute tige doivent être plantés, pour être comptabilisés au titre des espaces verts de pleine terre plantés.
- Les espaces verts de pleine terre situés dans les cœurs d'îlots ou les parcs identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme viennent en déduction des surfaces végétalisées, devant être réalisées sur le terrain.



### 13.3.2. Surfaces végétalisées

Dans la zone UA, un coefficient de biodiversité de 20 % 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, 10 % 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.
  - La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre plantés	1
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 intensive	0,6
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive	0,4
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive	0,2
Murs ou façades végétalisées	0,2

Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0.50m. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :

- 0.50 m pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3m à l'âge adulte pour les arbustes)
- 1m minimum pour les arbres de 4<sup>ème</sup> grandeur (hauteur maximale de 10m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres de 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> grandeur (hauteur maximale de 15m à l'âge adulte) ;

Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15m (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes grasses uniquement sont exclus).

Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

- Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).
- Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

**Dans les linéaires commerciaux protégés et à développer**, identifiés aux documents graphiques, au titre de L.123-1-5 II-5° du code de l'urbanisme, **pour toute construction, dont le rez-de-chaussée est destiné à une activité de commerce ou de service** :

- il n'est pas exigé la réalisation d'espaces verts de pleine terre plantés mais 50% des espaces libres de constructions doivent être végétalisés.



### **13.4. Obligations de végétalisation applicables aux seuls secteurs UAa et UAb**

- il n'est pas exigé la réalisation d'espaces verts de pleine terre plantés mais 50% des espaces libres de constructions doivent être végétalisés.
- Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0.50m. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :
  - 0.50 m pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3m à l'âge adulte pour les arbustes)
  - 1m minimum pour les arbres de 4<sup>ème</sup> grandeur (hauteur maximale de 10m à l'âge adulte) ;
  - 1,5m minimum pour les arbres de 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> grandeur (hauteur maximale de 15m à l'âge adulte) ;
  - L'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15m (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes grasses uniquement sont exclus).
  - Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, les toitures semi-intensives seront favorisées.
  - Ces proportions de surfaces végétalisées s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).

### **13.5. Obligations paysagères**

- Il est recommandé de préserver les plantations existantes. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, doivent être replantées sur le terrain des plantations, dont le développement, à terme, sera équivalent.
- Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.
- Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour quatre places de stationnement.
- Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public. Cette obligation ne s'applique pas pour les conteneurs enterrés.

### **13.6. Dispositions particulières**

#### **13.6.1. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris)**

- Les dispositions des articles 13.3. à 13.5. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.



Non réglementé

## Article UA 15 – Performances énergétiques et environnementales

- Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.
- 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%. Parexemple RT 2012 Cep -10% et Bbio -10%
  - La quantité de bois mise en œuvre sera au minimum supérieure à 10dm<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de surface de plancher (logement et équipements publics). Le bois devra provenir de sites de production durablement gérés.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

## Article UA 16 – Infrastructures et réseaux de télécommunication numériques

### 16.1. Distribution en réseaux électriques et télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.
- Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
- Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.



## Règlement de la zone UB

La **zone UB**, à vocation mixte, est dédiée principalement aux tissus en mutation et faisant l'objet de projets urbains.

La zone UB comprend un **secteur UBa** et un **secteur UBb**, correspondant aux secteurs de projet.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Villejuif.

Une partie du territoire communal est concernée par des risques :

- de **mouvements de terrains par affaissement et effondrements liés à la présence d'anciennes carrières et au phénomène de dissolution du gypse** (la carte des zones d'anciennes carrières figure au rapport de présentation du présent PLU). Un Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain a été prescrit par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> août 2001 et sera annexé au PLU. En l'absence de renseignements précis sur l'état du sol et du sous-sol, il est recommandé de réaliser une étude géotechnologique par un bureau d'étude spécialisé pour tout projet d'aménagement, de construction ou d'extension de construction.

Pour tout projet inclus dans un périmètre de risque lié aux anciennes carrières, défini par l'Inspection Générale des Carrières (IGC), celle-ci sera obligatoirement consultée et ses prescriptions devront être suivies.

- de **mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dus au retrait-gonflement des argiles** (la carte des niveaux d'aléas du risque de mouvement de terrain différentiels figure au rapport de présentation du présent PLU). Un Plan de Prévention des Risques Naturels de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001 et sera annexé au PLU. Dans l'attente, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol ou a minima de respecter les « bonnes pratiques » de construction figurant dans la plaquette d'information réalisée par la Direction Régionale de l'Environnement de l'Ile-de-France.

### Article UB 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

#### 1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### 1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites pour les constructions situées sur les parcelles impactées par les " linéaires commerciaux et artisanaux protégés et à développer ", identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5-II.5° du code de l'urbanisme

Le changement de destination des locaux, situés au rez-de-chaussée, destinés au commerce et/ou à l'artisanat vers une destination autre que commerciale, artisanale ou de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est interdit.



### **1.3. Occupations et utilisations du sol interdites au sein des cœurs d'îlots, des parcs, et des cimetières identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme**

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article UB 2.2

### **1.4. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites sur les « bâtiments remarquables » identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme**

La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme est interdite, à l'exception de celles autorisées à l'article UB 2.4.

Les travaux sur les constructions ou les parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, ne doivent pas aboutir à la modification des volumes existants, à l'exception des travaux d'extension autorisés à l'article UB 2.4.

## **Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions destinées à l'artisanat, l'industrie et la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion,...],
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les entrepôts, à condition :

- qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
- et qu'ils ne constituent pas plus de 30 % de l'emprise au sol totale des bâtiments sur le terrain,

Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

### **2.2. 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

### **2.3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des cœurs d'îlots et des parcs, identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme**

- Au sein des **cœurs d'îlots** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admises :
  - La construction d'une seule annexe dans la limite de 6 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur,
  - l'extension des constructions existantes, à condition :
    - que la construction principale existante soit légale à la date d'approbation du présent PLU
    - et sous réserve du respect des autres règles définies par le présent règlement.
  - ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Au sein des **parcs** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admis sous conditions les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations actives ou aux activités de loisirs ou de plein air ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Au sein des **cimetières** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admis sous conditions les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations actives, les constructions de type colombarium dans la limite de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol chacune, ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **2.4. En sus des dispositions de l'article 2.1, et en sus des secteurs de mixité sociale identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-II.4° du code de l'urbanisme, dans toute la zone UB :**

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'Etat, au titre de la loi SRU.

### **2.5. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol admises sous conditions sur les « bâtiments remarquables » identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme**

- La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :
  - Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc..).
  - Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) pour les cas suivants :
    - les constructions menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation,
    - ou d'immeuble insalubre en application du code de la santé publique,
    - ou de vétusté.



- Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme sont autorisées à condition :
  - Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de construction,
  - Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

## **2.6. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol admises sous conditions pour les constructions situées sur les parcelles impactées par les " linéaires commerciaux et artisanaux protégés et à développer ", identifiés au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5-II.5° du code de l'urbanisme**

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux et artisanaux à protéger et à développer », doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales ou commerciales.

## **Article UB 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

### **3.1. Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.
- Dans tous les cas, l'accès privé d'un terrain ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les aménagements, les extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article 3.1 sont toutefois admis, dans la mesure où ils respectent les autres règles du présent règlement :

- Lorsque les travaux n'aboutissent pas à la création d'une nouvelle unité d'habitation,
- Et sous réserve du respect des autres règles définies par le présent règlement.



### 3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères, y compris ceux dédiés à la collecte des colonnes enterrées, qui ont un gabarit supérieur,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

## Article UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

---

### 4.1. Eau potable

- Toute construction, installation nouvelle ou extension entraînant la création d'un logement supplémentaire, qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.
- Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

### 4.2. Assainissement

- Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.
- Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination, etc
- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire / propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé (réseau communal, réseau départemental, réseau interdépartemental).
- Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Adopté le 17 octobre 2022 par le Conseil départemental du Val-de-Marne)  
<https://www.valdemarne.fr/sites/default/files/RSDA%2017-10-2022%20.pdf>
- Les eaux issues de parkings souterrains ou couverts subiront un traitement de débouillage/déshuilage avant rejet au réseau d'eaux usées.
- Les rejets d'eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes, des sources, des pompes à chaleur, etc.) sont strictement interdits dans les réseaux d'assainissement. Toutes les constructions dont les niveaux inférieurs et souterrains sont susceptibles de subir des remontées d'eaux souterraines ou collinaires doivent disposer d'une protection ne générant pas de rejet au réseau d'assainissement ni au caniveau.



#### **4.2.1. Eaux usées**

- Les réseaux d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.
- Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

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 ;

Le principe de gestion des eaux pluviales et le rejet au milieu naturel est sous la responsabilité du propriétaire ou occupant.

L'absence de rejet aux réseaux d'assainissement sera la règle générale.

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. Les 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.

Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carrières, cavités, nappes...) doivent être prises en compte.

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.

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.

Les volumes des ouvrages doivent être calculés au minimum pour la rétention sur la parcelle d'une pluie décennale.

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 débit de fuite sur la commune. Dans le cas d'un raccordement sur un ouvrage non géré par l'agglomération, on se référera 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.

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.



### **Spécificités : Eaux usées**

Les parcs de stationnement couverts et en sous-sol de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de prétraitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les eaux de ruissellement des zones de stationnement en surface de plus de 10 places ainsi celles des voies d'accès situées sur le terrain, doivent subir un traitement adapté pour réduire les MES, sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau des eaux pluviales ou le milieu naturel.

Les eaux pluviales sur les surfaces imperméables (balcon, cour...) doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

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.

### **4.3. Collecte des déchets**

La collecte des déchets pourra être effectuée soit par bornes enterrées soit par système de conteneurs avec locaux de stockage appropriés.

#### **4.3.1. Collecte enterrée**

Les dispositifs de collecte enterrée doivent être situés à moins de 40m des entrées des immeubles de logements et accessible par la benne de collecte depuis la voirie.

Les dispositifs enterrés devront être regroupés et gérer l'ensemble des types de flux collectés avec mise à disposition d'une borne pour chaque flux.

#### **4.3.2. Locaux de stockage**

Pour toutes nouvelles constructions, les locaux de stockage de déchets doivent respecter ces exigences :

- être dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les bacs nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- être aménagés en rez-de-chaussée, dans les constructions destinées à l'habitation. Un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble en rez-de-chaussée doit être prévu.
- être couverts et clos lorsque le local se trouve à l'extérieur de la construction.

Dans chaque logement neuf, un espace adapté aux différents tris (ordures ménagères résiduelles, multimatériaux, verre) est réalisé.

Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage biodéchets (individuel et/ou collectif).

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

Dans le cas où les locaux dédiés, sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. La localisation de ces locaux devront permettre également une sortie aisée des conteneurs sur les zones de stockage temporaire extérieurs (-20m de l'ascenseur)

Si des locaux de stockage de déchets ne peuvent être mis en œuvre au sein des bâtiments réhabilités ni en extérieur, il devra être prévu à minima une surface de stockage temporaire des conteneurs en limite de propriété et accessible depuis la voirie pour faciliter la collecte des déchets.



## Article UB 5 – Superficie minimale des terrains

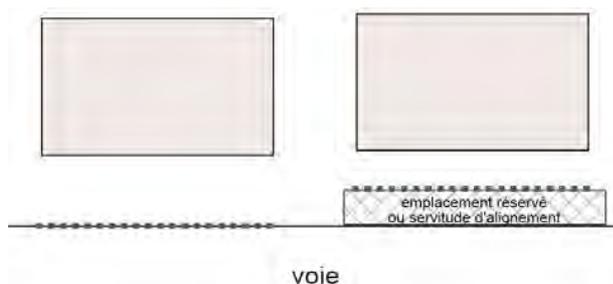
Non réglementé.

## Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1. Définition

Le terme **alignement** (représenté en pointillés au schéma ci-contre), au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie.



Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques :

- doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur,
- et ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8 m. Elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 m de profondeur, en débord de l'alignement.

### 6.2. Dispositions générales applicables en zone UB, secteurs UBa et UBb

Les constructions ou parties de constructions doivent s'implanter :

- à l'alignement,
- ou en retrait de 2,50 mètres maximum par rapport à l'alignement.

Les pans coupés et raccord en biais sont autorisés.

### 6.3. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

### 6.4. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait prescrites par les dispositions des articles UB 6.2. et UB 6.3. supérieure à 30cm.

### 6.5. Dispositions particulières concernant les parcelles situées à l'angle de plusieurs voies

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.

## **Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **7.1. Dispositions générales applicables à la zone UB, hors secteurs UBa et UBb**

Les constructions doivent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Ou en retrait :
  - Lorsque la façade, ou partie de façade, comporte des vues directes, en respectant un retrait de 8 mètres minimum de la limite séparative,
  - Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de vues directes, en respectant un retrait de 2,50 mètres minimum de la limite séparative.

### **7.2. Dispositions générales applicables dans le seul secteur UBa**

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Ou en retrait de 2,50 mètres minimum par rapport à ces mêmes limites lorsque la façade, ou partie de façade, comporte des vues directes.

### **7.3. Dispositions générales applicables dans le seul secteur UBb**

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à ces mêmes limites.

### **7.4. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

### **7.5. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait prescrites par les dispositions des articles UB 7.1, UB 7.2, UB 7.3 et UB 7.4. supérieure à 30cm.

## **Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété**

---

### **8.1. Définition**

Pour l'application du présent article, les jours de souffrance ne sont pas considérés comme des ouvertures.



## **8.2. Dispositions générales applicables à la zone UB, hors secteur UBa**

La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades de plusieurs bâtiments non contigus doit être au moins égale à :

- 2,50 mètres, si aucune des façades ne comporte d'ouverture,
- 8 mètres, si une ou les deux façades comportent des vues directes.

## **8.3. Dispositions applicables au seul secteur UBa**

La distance comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades de plusieurs bâtiments non contigus doit être au moins égale à **6 mètres**.

## **8.4. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

La distance séparant les façades de deux constructions non contiguës n'est pas règlementée entre plusieurs constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **8.5. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UB 8.2 à UB 8.3, dans la limite de 50 cm, peuvent être admises.

---

## **Article UB 9 – Emprise au sol**

### **9.1. Définition**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la (ou des) construction(s) (existantes et/ou projetées), tous débords et surplomb inclus.

### **9.2. Dispositions générales applicables à la zone UB, hors secteurs UBa et UBb**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40% de la superficie du terrain**.

### **9.3. Dispositions applicables au seul secteur UBa**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50% de la superficie du terrain**.

### **9.4. Dispositions applicables au seul secteur UBb**

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

### **9.5. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris)**

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.



## 9.6. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol supérieure à celle prescrite par les dispositions de l'article UB 9.2 et UB 9.3, dans la limite d'une surépaisseur de 30cm des façades initiales est autorisée.

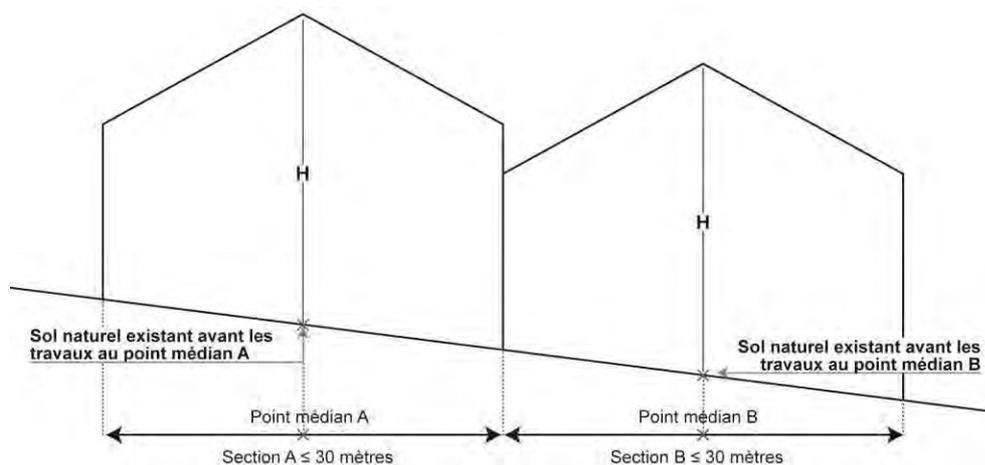
## Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions

### 10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

La hauteur maximale des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- jusqu'au point le plus haut de la construction.

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 30 mètres maximum chacune. Le nombre de niveau ou la hauteur au point le plus haut de la construction s'apprécie au point médian de chaque section.



Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les édifices techniques suivants :

- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes ainsi que, dans le cas des toitures terrasses, les garde-corps, édifices d'accès, cheminées, locaux chaufferie, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d'aération et de climatisation.

### 10.2. Hauteur maximale des constructions

#### 10.2.1. Dispositions générales applicables au seul secteur UB, hors secteur UBa et UBb.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder une hauteur maximale de **21 mètres**. Les deux derniers étages devront être sous la forme d'attique présentant un retrait par rapport à la façade sur rue de 2mètres.

### 10.2.2. Dispositions applicables au seul secteur UBa

La hauteur des constructions ne doit pas excéder une hauteur maximale de **21 mètres, acrotère et édicules techniques compris.**

### 10.2.3. Dispositions applicables au seul secteur UBb

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 25mètres, hors acrotères et édicules techniques.

La hauteur des rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur rue doit être au minimum de 3,80 mètres.

### 10.3. En sus des dispositions précédentes, dispositions spécifiques pour les constructions situées sur les parcelles impactées par "linéaires commerciaux et artisanaux protégés et à développer", identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5 II-5° du code de l'urbanisme

La hauteur des rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur rue doit être **au minimum de 3,40 mètres sous poutre.**

### 10.4. Dispositions particulières

#### Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Non règlementé

## Article UB 11 – Aspect extérieur

---

### 11.1. Dispositions générales

#### 11.1.1. Aspect des constructions

- 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, vêtue...)
- Les attiques doivent présenter un retrait par rapport à la façade sur rue de 2mètres.
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.



- 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 clôtures.
- 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 et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

### 11.1.2. Dispositions relatives aux clôtures

#### Dispositions relatives aux clôtures sur rue

La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.

La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 2,10 mètres :

- Cette hauteur peut être portée à 2,50 mètres pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Dans le cas de différence de niveau entre les terrains situés de part et d'autre de la limite séparative, ou de différence de niveau entre le terrain et l'alignement, la hauteur de la clôture se mesure à partir de la ligne moyenne des terrains naturels,
- Dans le cas de terrains en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 10 mètres maximum chacune. La hauteur se mesure au point médian de chaque section.

En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les murspleins sont interdits.

- Les dispositifs souples, autres que végétal, visant à constituer un pare-vue, de type tôles ondulées, canisses, brandes... sont interdits.
- Les éléments en plastiques sont interdits.

En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie pourvus:

- d'un soubassement, d'une hauteur représentant un tiers de la hauteur globale de la clôture,
- et d'un dispositif ajouré représentant deux tiers de la hauteur globale.
- Dans le cas de clôtures maçonnées, lorsqu'elles sont admises, les murs doivent être enduits sur les deux faces.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'un mélange d'essences caduques et persistantes. On s'orientera préférentiellement vers des essences locales et dont le pouvoir allergène est limité.



## Dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives

- La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2,10 mètres, en dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, où la hauteur est portée à 2,50m.
- Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées d'une semelle maçonnée ou en béton.
- Les clôtures végétales doivent être privilégiées.
- La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une connexion écologique entre chaque îlot, de ce fait les clôtures végétales doivent être privilégiées.
- 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.
- Les clôtures associées devront être principalement constituées de grillage à larges mailles (15 x 15 cm minimum).
- Dans le cas de clôtures maçonnées et palissades, celles-ci devront disposer d'ouvertures non grillagées de 15 cm x 15 cm réalisées au niveau du sol, tous les 5 mètres.
- Les haies doivent être composées d'un mélange 3 essences minimum caduques et persistantes. On s'orientera préférentiellement vers des essences indigènes et dont le pouvoir allergène est limité.

### 11.1.3. Intégration des éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à les masquer depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

### 11.2. En sus des dispositions précédentes, dispositions spécifiques aux « bâtiments remarquables » identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

Les travaux touchant à l'aspect extérieur des bâtiments identifiés doivent :

- mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la volumétrie, la forme des toitures et les ouvertures en façade,

Les interventions de type extensions et surélévations doivent être conçues en reprenant des caractères architecturaux du bâtiment protégé, ou en recourant à une architecture de contraste de qualité.

La création de nouvelles ouvertures en façade doit respecter la composition générale de la construction.

Les éléments de modénature, menuiseries ou ferronneries doivent être maintenues, ou, si elles ne peuvent être restaurées, remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions, matériaux et formes de ceux d'origine.

## 12. Article UB 12 – Stationnement

---

### 12.1. Dispositions générales

#### 12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces surface de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :
  - pour les nouvelles constructions principales,
  - pour les travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) qui aboutissent à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires,...),
  - pour les travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) portant sur des constructions destinées au commerce, au bureau, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier,
  - pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
  - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Les normes de stationnement définies ci-dessous ne sont pas applicables aux réhabilitations, restructurations, rénovations et améliorations des constructions existantes créant moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, par rapport à la surface de plancher avant travaux. Les places existantes avant travaux devront être conservées ou reconstituées.

#### 12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée**.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.



### 12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement

Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- longueur : 5 m minimum
- largeur : 2,5 m minimum
- et, pour toute opération entraînant la réalisation de trois logements ou plus, un dégagement de 5 m minimum doit être prévu.

La pente des rampes d'accès ne doit pas excéder, sauf impossibilité technique :

- 7 % dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement,
- et 18 % au-delà.

### 12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

#### 12.2.1. Constructions destinées à l'habitation en secteur UB hors secteur UBb

##### Pour les constructions destinées aux logements financés par un prêt aidé de l'Etat

Il est exigé que soit réalisée :

• **A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre :**

- 0,5 place de stationnement par logement.

• **Au-delà :**

- 1 place de stationnement par logement.

##### Pour les autres constructions destinées à l'habitation

• **A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre :**

- un minimum de **0,85** place de stationnement par logement, dans la limite d'1 place par logement

• **Au-delà :**

- 1 place de stationnement pour **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, en respectant un minimum d'1 place par logement :

- Pour toute opération entraînant la réalisation d'au moins 4 places de stationnement, au minimum 75% de celles-ci devront être réalisées à l'intérieur des constructions.

- Le nombre de places devant être réalisé à l'intérieur des constructions est arrondi au nombre entier supérieur, dès lors que la décimale est égale à 5.

#### 12.2.2. Constructions destinées aux commerces de moins de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à l'industrie ou à l'artisanat autorisées aux termes des articles UB 1 et UB2

- Pour les constructions destinées au commerce, dont la surface de plancher est inférieure ou égale à **300 m<sup>2</sup>**, aucune place de stationnement n'est exigée.

- Pour les constructions destinées au commerce, dont la surface de plancher est supérieure à 300 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup>, il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

- Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction.



### **12.2.3. Constructions destinées au commerce de plus de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher**

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche **de 50 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

### **12.2.4. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier**

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement pour 8 chambres.

### **12.2.5. Constructions destinées aux bureaux**

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche **de 100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Il ne pourra être réalisé plus :

- d'une place pour 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à moins de 500 mètres d'un point de desserte TC structurante,
- d'une place pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à plus de 500 mètres d'un point de desserte TC structurante.

### **12.2.6. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement, et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

## **12.3. Dispositions applicables dans le seul secteur UBb**

Il est exigé que soit réalisée, au minimum 0,7 place de stationnement par logement.

## **12.4. Normes de stationnement des cycles non motorisés**

### **12.4.1. 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 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 stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> 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 2,5m<sup>2</sup> 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 aux seuils minimaux du stationnement des vélos et du local de rangement des poussettes additionnés



#### **12.4.2. Constructions destinées aux bureaux**

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

- 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.

#### **12.4.3. 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.

#### **12.4.4. Constructions destinées aux bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du Code du commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**

#### **12.4.5.**

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.

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

#### **12.5. 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 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.

## 13. Article UB 13 – Espaces libres et plantations

---

### 13.1. Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

Les **cœurs d'îlot**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, doivent être traités en espaces verts de pleine terre, plantés d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

- Le calcul du nombre d'arbres de haute tige à planter se fait par tranche entamée.

Les **parcs**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée.

Les **cimetières**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée.

Au sein des **alignements d'arbres à protéger et à créer**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé :

- Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

### 13.2. Principe général sur le traitement des espaces libres

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces exogènes envahissantes.

Les parties de façade aveugle en cœur d'îlot doivent recevoir un traitement végétal en rez-de-chaussée.

### 13.3. Obligations de végétalisation applicables au sein de la zone UB

#### 13.3.1. Définitions

**Espaces verts de pleine terre plantés** : sont considérés comme plantés, au sens du présent article 13.4 les espaces verts de pleine terre, plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup>. Le calcul du nombre d'arbres de haute tige à planter se fait par tranche entamée.

Par exemple, pour 150 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre, 2 arbres de haute tige doivent être plantés, pour être comptabilisés au titre des espaces verts de pleine terre plantés.

Les espaces verts de pleine terre situés dans les cœurs d'îlots ou les parcs identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme viennent en déduction des surfaces végétalisées, devant être réalisées sur le terrain.



### 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.

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

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre plantés	1
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts...)	0,3
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1m	0,8
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 0.5 m	0,6
Toitures terrasses végétalisées de manière intensive	0,6
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive	0,4
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive	0,2
Murs ou façades végétalisées	0,2

Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0.50m. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :

- 0.50 m pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3m à l'âge adulte pour les arbustes)
- 1m minimum pour les arbres de 4<sup>ème</sup> grandeur (hauteur maximale de 10m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres de 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> grandeur (hauteur maximale de 15m à l'âge adulte) ;

Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15m (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes grasses uniquement sont exclus).

Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

**Dans les linéaires commerciaux protégés et à développer**, identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5-II.5° du code de l'urbanisme, **pour toute construction, dont le rez-de-chaussée est destiné au commerce ou à l'artisanat** :

- il n'est pas exigé la réalisation d'espaces verts de pleine terre plantés mais 50% des espaces libres de constructions doivent être végétalisés.



#### **13.4. Obligations paysagères**

- Il est recommandé de préserver les plantations existantes. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, doivent être replantées sur le terrain des plantations, dont le développement, à terme, sera équivalent.
- Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.
- Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour quatre places de stationnement.
- Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public.

#### **13.5. Dispositions applicables au seul secteur UBb**

Les dispositions des articles 13.1. à 13.4. ne s'appliquent pas.

#### **13.6. Dispositions particulières**

#### **Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris)**

- Les dispositions des articles 13.3. à 13.4. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

---

#### **Article UB 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé

## Article UB 15 – Performances énergétiques et environnementales

---

Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

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 %. *Par exemple RT 2012 Cep -10% et Bbio -10%.*

La quantité de bois mise en œuvre sera au minimum supérieure à 10dm<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de surface de plancher (logement et équipements publics). Le bois devra provenir de sites de production durablement gérés.

## Article UB 16 – Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique environnementales

---

### Distribution en réseaux électriques et télécommunications

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.



## Règlement de la zone UC

*La zone UC est spécifique aux quartiers pavillonnaires de Villejuif, à dominante résidentielle.*

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Villejuif.

Une partie du territoire communal est concernée par des risques :

- de **mouvements de terrains par affaissement et effondrements liés à la présence d'anciennes carrières et au phénomène de dissolution du gypse** (la carte des zones d'anciennes carrières figure au rapport de présentation du présent PLU). Un Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain a été prescrit par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> août 2001 et sera annexé au PLU. En l'absence de renseignements précis sur l'état du sol et du sous-sol, il est recommandé de réaliser une étude géotechnologique par un bureau d'étude spécialisé pour tout projet d'aménagement, de construction ou d'extension de construction.

Pour tout projet inclus dans un périmètre de risque lié aux anciennes carrières, défini par l'Inspection Générale des Carrières (IGC), celle-ci sera obligatoirement consultée et ses prescriptions devront être suivies.

- de **mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dus au retrait-gonflement des argiles** (la carte des niveaux d'aléas du risque de mouvement de terrain différentiels figure au rapport de présentation du présent PLU). Un Plan de Prévention des Risques Naturels de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001 et sera annexé au PLU. Dans l'attente, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol ou a minima de respecter les « bonnes pratiques » de construction figurant dans la plaquette d'information réalisée par la Direction Régionale de l'Environnement de l'Île-de-France.

### Article UC 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

#### 1.1. Dispositions générales : occupations et utilisations du sol interdites en zone UC,

- Les constructions et installations destinées à l'industrie et à l'exploitation agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

#### 1.2. Occupations et utilisations du sol interdites au sein des cœurs d'îlots, des parcs, et des cimetières identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article UC 2.2

#### 1.3. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites sur les « bâtiments remarquables » identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme est interdite, à l'exception de celles autorisées à l'article UC 2.4.

Les travaux sur les constructions ou les parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, ne doivent pas aboutir à la modification des volumes existants, à l'exception des travaux d'extension autorisés à l'article UC 2.4.

#### **1.4. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites dans le périmètre de la « bande de vigilance » identifiée au document graphique**

Les constructions destinées au logement et les logements dédiés aux activités, hormis la restitution et les extensions (dans la limite de 20%).

## **Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UC**

Les constructions destinées au commerce, au bureau et à l'artisanat et la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Les entrepôts, à condition :

- qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
- et qu'ils ne constituent pas plus de 30 % de l'emprise au sol totale des bâtiments sur le terrain,
- ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

### **2.2. 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

### **2.3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des cœurs d'îlots et des parcs, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme**

Au sein des **cœurs d'îlots** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admises :

- La construction d'une seule annexe dans la limite de 6 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur,
- l'extension des constructions existantes, à condition :
  - que la construction principale existante soit légale à la date d'approbation du présent PLU
  - et sous réserve du respect des autres règles définies par le présent règlement.
- ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Au sein des **parcs** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admis sous conditions les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations actives ou aux activités de loisirs ou de plein air ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Au sein des **cimetières** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admis sous conditions les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations actives, les constructions de type colombarium dans la limite de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol chacune, ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **2.4. En sus des dispositions de l'article 2.1, et en sus des secteurs de mixité sociale identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-II.4° du code de l'urbanisme, dans toute la zone UC :**

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'Etat, au titre de la loi SRU.

### **2.5. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol admises sous conditions sur les « bâtiments remarquables » identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme**

La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc.
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) pour les cas suivants :
  - les constructions menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation,
  - ou d'immeuble insalubre en application du code de la santé publique,
  - ou de vétusté.

Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de construction,
- Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

### **Article UC 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

#### **3.1. Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

Dans tous les cas, l'accès privé d'un terrain ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les aménagements, les extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article 3.1 sont toutefois admis, dans la mesure où ils respectent les autres règles du présent règlement :

- Lorsque les travaux n'aboutissent pas à la création d'une nouvelle unité d'habitation,
- Et sous réserve du respect des autres règles définies par le présent règlement.

#### **3.2. Voirie**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères, y compris ceux dédiés à la collecte des colonnes enterrées, qui ont un gabarit supérieur,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.



## Article UC 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

---

### 4.1. Eau potable

- Toute construction, installation nouvelle ou extension entraînant la création d'un logement supplémentaire, qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.
- Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

### 4.2. Assainissement

- Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.
- Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination, etc.
- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire / propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé (réseau communal, réseau départemental, réseau interdépartemental). Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Adopté le 17 octobre 2022 par le Conseil départemental du Val-de-Marne) <https://www.valdemarne.fr/sites/default/files/RSDA%2017-10-2022%20.pdf>
- Les eaux issues de parkings souterrains ou couverts subiront un traitement de débouillage/déshuilage avant rejet au réseau d'eaux usées.
- Les rejets d'eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes, des sources, des pompes à chaleur, etc.) sont strictement interdits dans les réseaux d'assainissement. Toutes les constructions dont les niveaux inférieurs et souterrains sont susceptibles de subir des remontées d'eaux souterraines ou collinaires doivent disposer d'une protection ne générant pas de rejet au réseau d'assainissement ni au caniveau.

#### 4.2.1. Eaux usées

- Les réseaux d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.
- Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.



#### 4.2.2. Eaux pluviales

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 ;

Le principe de gestion des eaux pluviales et le rejet au milieu naturel est sous la responsabilité du propriétaire ou occupant.

L'absence de rejet aux réseaux d'assainissement sera la règle générale.

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. Les 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.

Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carrières, cavités, nappes...) doivent être prises en compte.

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.

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.

Les volumes des ouvrages doivent être calculés au minimum pour la rétention sur la parcelle d'une pluie décennale.

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 débit de fuite sur la commune. Dans le cas d'un raccordement sur un ouvrage non géré par l'agglomération, on se référera 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.

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 eaux pluviales sur les surfaces imperméables (balcon, cour...) doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

#### 4.3. Collecte des déchets

La collecte des déchets pourra être effectuée soit par bornes enterrées soit par système de conteneurs avec locaux de stockage appropriés.



#### **4.3.1. Collecte enterrée**

Les dispositifs de collecte enterrée doivent être situés à moins de 40m des entrées des immeubles de logements et accessible par la benne de collecte depuis la voirie.

Les dispositifs enterrés devront être regroupés et gérer l'ensemble des types de flux collectés avec mise à disposition d'une borne pour chaque flux.

#### **4.3.2. Locaux de stockage**

Pour toutes nouvelles constructions, les locaux de stockage de déchets doivent respecter ces exigences :

- être dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les bacs nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- être aménagés en rez-de-chaussée, dans les constructions destinées à l'habitation. Un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble en rez-de-chaussée doit être prévu.
- être couverts et clos lorsque le local se trouve à l'extérieur de la construction.

Dans chaque logement neuf, un espace adapté aux différents tris (ordures ménagères résiduelles, multimatériaux, verre) est réalisé.

Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage biodéchets (individuel et/ou collectif).

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

Dans le cas où les locaux dédiés, sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. La localisation de ces locaux devront permettre également une sortie aisée des conteneurs sur les zones de stockage temporaire extérieurs (-20m de l'ascenseur)

Si des locaux de stockage de déchets ne peuvent être mis en œuvre au sein des bâtiments réhabilités ni en extérieur, il devra être prévu à minima une surface de stockage temporaire des conteneurs en limite de propriété et accessible depuis la voirie pour faciliter la collecte des déchets.

### **Article UC 5 – Superficie minimale des terrains**

---

Non réglementé.

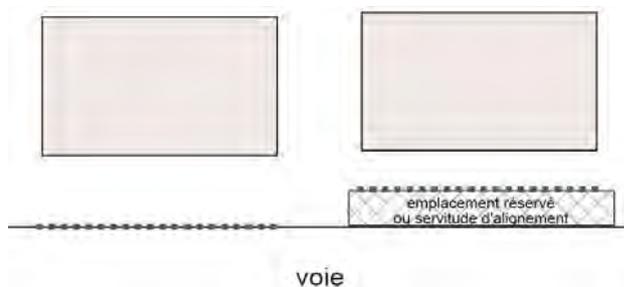


## Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1. Définition

Le terme **alignement** (représenté en pointillés au schéma ci-contre), au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie.



Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques :

- doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur,
- et ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8 m. Elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 m de profondeur.

Les saillies édifiées en surplomb des marges de recul ne doivent pas avoir plus de 0,80 m de profondeur.

### 6.2. Dispositions générales

Le nu de façade des constructions est implanté en retrait de 2,50 mètres minimum par rapport à l'alignement.

### 6.3. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait d'un mètre minimum par rapport à l'alignement.

### 6.4. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait prescrites par les dispositions des articles UC 6.2. et UC 6.3 supérieure à 30cm.



## Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1. Dispositions générales

#### 7.1.1. Principe d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales dans une bande de 20m depuis les voies et emprises publiques,
- en retrait des limites séparatives latérales au-delà d'une bande de 20m depuis les voies et emprises publiques,
- et en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

Les façades implantées en limite séparative ne doivent pas comporter de vue directe.

La longueur de chacun des pignons ou façade des constructions ou partie de construction de plus de 2,50 mètres de hauteur, implantés en limite séparative, ne pourra excéder 13,50 mètres.

Toute construction ou partie de constructions en retrait des limites séparatives doit respecter les modalités de calcul définies à l'article UC 7.1.2.

#### 7.1.2. Modalités de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives

Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée :

- lorsqu'elle comporte une vue directe, avec un retrait de 6 mètres minimum de la limite séparative,
- lorsqu'elle ne comporte pas de vue directe, avec un retrait de 2,50 mètres minimum de la limite séparative.

### 7.2. Dispositions particulières

#### 7.2.1. Cas des constructions inférieures ou égales à 6m<sup>2</sup>

Les constructions inférieures ou égales à 6m<sup>2</sup> doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1 m minimum de la limite séparative.

#### 7.2.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

### 7.3. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait prescrites par les dispositions des articles UC 7.1. et UC 7.2 supérieure à 30cm.



## **Article UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété**

---

### **8.1. Définition**

Pour l'application du présent article, les jours de souffrance ne sont pas considérés comme des ouvertures.

### **8.2. Dispositions générales**

La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades de plusieurs bâtiments non contigus doit être au moins égale à :

- 2,50 mètres, si aucune des façades ne comporte de vues directes,
- 6 mètres, si une ou les deux façades comportent des vues directes.

### **8.3. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

La distance séparant les façades de deux constructions non contiguës n'est pas règlementée entre plusieurs constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **8.4. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UC 8.2. à UC 8.3., dans la limite de 50cm, peuvent être admises.

## **Article UC 9 – Emprise au sol**

---

### **9.1. Définition**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la (ou des) construction(s) (existantes et/ou projetées), tous débords et surplomb inclus.

### **9.2. Dispositions générales applicables**

Il est fixé une emprise au sol dégressive en fonction de la superficie (S) de la parcelle :

- Si  $S < 300\text{m}^2$  ;  $\text{CES} = 0.40$
- Si  $S > 300\text{m}^2$  et  $< 800\text{m}^2$  ;  $\text{CES} = 0.40 - [(S-300) \times 0.0003]$
- Si  $S > 800\text{m}^2$  ;  $\text{CES} = 0.25$

### **9.3. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris)**

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.



## 9.4. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol supérieure à celle prescrite par les dispositions de l'article UC 9.2, dans la limite d'une surépaisseur de 30cm des façades initiales est autorisée.

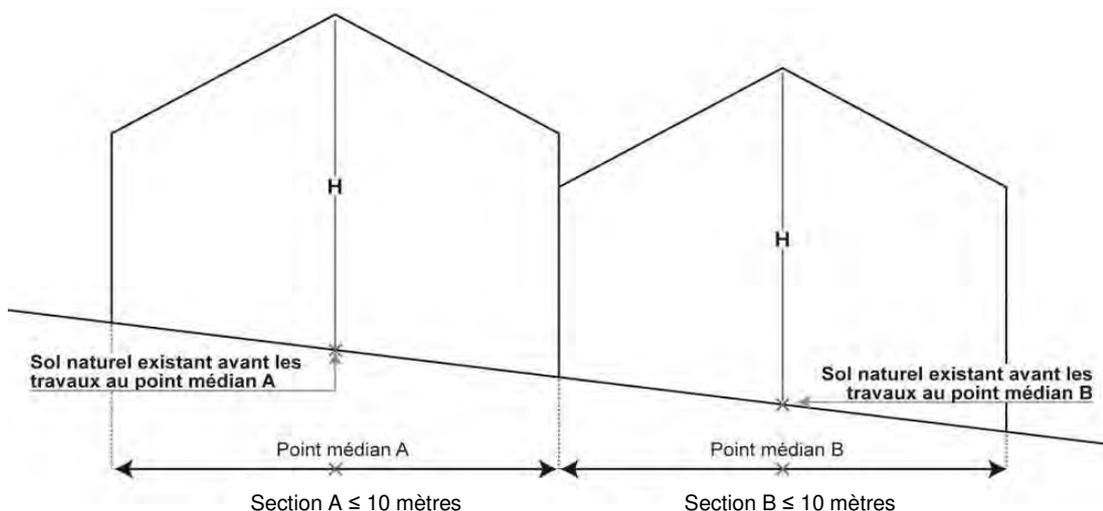
## Article UC 10 – Hauteur maximale des constructions

### 10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

La hauteur maximale (exprimée en mètre) des constructions se mesure :

- 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 mètres maximum chacune. Le nombre de niveaux s'apprécie au point médian de chaque section.



Pour les terrains en double pente, un point O 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.

Si un deuxième étage au-dessus du rez-de-chaussée 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 2mètres.

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.



### **10.3. En sus des dispositions précédentes, dispositions spécifiques pour les constructions situées sur les parcelles impactées par “linéaires commerciaux et artisanaux protégés et à développer”, identifiés aux documents graphiques, au titre de l’article L.123-1-5-II.5° du code de l’urbanisme**

La hauteur des rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur rue doit être au minimum de **3,40 mètres sous poutre**.

### **10.4. Dispositions particulières**

#### **Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif**

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif n’est pas règlementée.

## **Article UC 11 – Aspect extérieur**

---

### **11.1. Aspect des constructions**

- 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. La diversité architecturale et la diversité 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 diversité de matériaux.
  - Les sous-faces visibles depuis l’espace public doivent présenter le meilleur aspect possible (peinture, enduit, vêtue...)
  - Les attiques doivent présenter un retrait par rapport à la façade sur rue de 2mètres.
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.
  - 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 clôtures.
  - 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 et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.



## 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 accolé, etc.
- ou être traitées en toiture terrasse végétalisée lorsque le dernier étages est enattique.

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.

## 11.3. Dispositions relatives aux clôtures

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins deux essences végétales différentes.

### 11.3.1. Dispositions relatives aux clôtures sur rue

La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées d'un seul tenant, en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.

La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 2,10 mètres :

- Cette hauteur peut être portée à 2,50 mètres pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Dans le cas de différence de niveau entre les terrains situés de part et d'autre de la limite séparative, ou de différence de niveau entre le terrain et l'alignement, la hauteur de la clôture se mesure à partir de la ligne moyenne des terrains naturels,
- Dans le cas de terrains en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 10 mètres maximum chacune. La hauteur se mesure au point médian de chaque section.

En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les murs pleins sont interdits.

- Les dispositifs souples, autres que végétal, visant à constituer un pare-vue, de type tôles ondulées, canisses, brandes... sont interdits.
- Les éléments en plastique sont interdits.

En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie pourvus :

- d'un soubassement, d'une hauteur représentant un tiers de la hauteur globale de la clôture,
- et d'un dispositif ajouré (1/3) représentant deux tiers de la hauteur globale.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.



### 11.3.2. Dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives

- La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2,10 mètres, en dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, où la hauteur est portée à 2,50m.
- Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées d'une semelle maçonnée ou en béton.
- Les clôtures végétales doivent être privilégiées.
- La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une connexion écologique entre chaque îlot, de ce fait les clôtures végétales doivent être privilégiées.
- 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.
- Les clôtures associées devront être principalement constituées de grillage à larges mailles (15 x 15 cm minimum).
- Dans le cas de clôtures maçonnées et palissades, celles-ci devront disposer d'ouvertures non grillagées de 15 cm x 15 cm réalisées au niveau du sol, tous les 5 mètres.
- Les haies doivent être composées d'un mélange 3 essences minimum caduques et persistantes. On s'orientera préférentiellement vers des essences indigènes et dont le pouvoir allergène est limité.

### 11.4. Intégration des éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à les masquer depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

### 11.5. En sus des dispositions précédentes, dispositions spécifiques aux « bâtiments remarquables » identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

Les travaux touchant à l'aspect extérieur des bâtiments identifiés doivent :

- mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la volumétrie, la forme des toitures et les ouvertures en façade,



Les interventions de type extensions et surélévations doivent être conçues en reprenant des caractères architecturaux du bâtiment protégé, ou en recourant à une architecture de contraste de qualité.

La création de nouvelles ouvertures en façade doit respecter la composition générale de la construction.

Les éléments de modénature, menuiseries ou ferronneries doivent être maintenues, ou, si elles ne peuvent être restaurées, remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions, matériaux et formes de ceux d'origine.

## Article UC 12 – Stationnement

---

### 12.1. Dispositions générales

#### 12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes. Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces surface de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :
  - pour les nouvelles constructions principales,
  - pour les travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) qui aboutissent à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires,...)
  - pour les travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) portant sur des constructions destinées au commerce, au bureau, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier,
  - pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
  - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Les normes de stationnement définies ci-dessus ne sont pas applicables aux réhabilitations, restructurations, rénovations et améliorations des constructions existantes créant moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, par rapport à la surface de plancher avant travaux.
- Les places existantes avant travaux devront être conservées ou reconstituées.



### 12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

### 12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement

Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- longueur : 5 m minimum
- largeur : 2,5 m minimum
- et, pour toute opération entraînant la réalisation de trois logements ou plus, un dégagement de 5 m minimum doit être prévu.

La pente des rampes d'accès ne doit pas excéder, sauf impossibilité technique :

- 7 % dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement,
- et 18 % au-delà.

## 12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

### 12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

#### Pour les constructions destinées aux logements financés par un prêt aidé de l'Etat

Il est exigé que soit réalisée :

- **A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre :**
  - 0,5 place de stationnement par logement.
- **Au-delà :**
  - 1 place de stationnement par logement.

#### Pour les autres constructions destinées à l'habitation

Il est exigé que soient réalisées :

- **A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre :**
  - 1 place de stationnement par logement.
- **Au-delà :**
  - **une place de stationnement par logement**, pour tout logement inférieur ou égal à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en respectant un minimum d'1 place par logement.
  - **deux places de stationnement par logement**, pour tout logement supérieur à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher en respectant un minimum d'1 place par logement.



Au-delà de la première place de stationnement imposée, une proportion de 50 % minimum des places de stationnement doit être réalisée à l'intérieur des constructions principales ou annexes,

Le nombre de places devant être réalisé à l'intérieur des constructions est arrondi au nombre entier supérieur, dès lors que la décimale est égale ou supérieure à 5.

#### **12.2.2. Constructions destinées au commerce à l'industrie ou à l'artisanat autorisées aux termes des articles UC 1 et UC 2**

Il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **12.2.3. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier**

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement pour 8 chambres.

#### **12.2.4. Constructions destinées aux bureaux**

Il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il ne pourra être réalisé plus :

- d'une place pour 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à moins de 500 mètres d'un point de desserte TC structurante,
- d'une place pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à plus de 500 mètres d'un point de desserte TC structurante.

#### **12.2.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement, et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

### **12.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés**

#### **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 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 stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> 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 2,5m<sup>2</sup> 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 aux seuils minimaux du stationnement des vélos et du local de rangement des poussettes additionnés (pour une construction d'au moins deux logements).



### **12.3.2. Constructions destinées aux bureaux, industrie, artisanat**

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

- 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 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

### **12.3.3. Constructions nécessaires 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 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

### **12.3.4. Constructions destinées aux bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**

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.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

## **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 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.



## Article UC 13 – Espaces libres et plantations

### 13.1. Éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

Les **cœurs d'îlot**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, doivent être traités en espaces verts de pleine terre, plantés d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

- Le calcul du nombre d'arbres de haute tige à planter se fait par tranche entamée.

Les **parcs**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée.

Les **cimetières**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée.

Au sein des **alignements d'arbres à protéger et à créer**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé :

- Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

### 13.2. Principe général sur le traitement des espaces libres

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces exogènes envahissantes.

Les parties de façade aveugle en cœur d'îlot doivent recevoir un traitement végétal en rez-de-chaussée

### 13.3. Obligations de végétalisation

#### 13.3.1. Définitions

**Espaces verts de pleine terre plantés** : sont considérés comme plantés, au sens du présent article 13.3, les espaces verts de pleine terre, plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup>.

- Le calcul du nombre d'arbres de haute tige à planter se fait par tranche entamée.
- Par exemple, pour 150 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre, 2 arbres de haute tige doivent être plantés, pour être comptabilisés au titre des espaces verts de pleine terre plantés.

Les espaces verts de pleine terre situés dans les cœurs d'îlots ou les parcs identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme viennent en déduction des surfaces végétalisées devant être réalisées sur le terrain.



### 13.3.2. Surfaces végétalisées

- Dans la zone UC, doivent être réalisées sur le terrain :

Une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, et représentant, auminimum, 40% de la superficie du terrain.

Si les projets d'extension ou de construction, dans le respect des autres règles, ne permettent pas d'atteindre ce minimum. La surface manquante devra être compensée par la végétalisation d'autres surfaces extérieures qui seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité.

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

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 1m	0,8
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 0.5 m	0,6
Toitures terrasses végétalisées de manière intensive	0,4
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive	0,2
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive	0,2
Murs ou façades végétalisées	0,2

Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0,50m. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :

- 0,50 m pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3m à l'âge adulte pour les arbustes) ;
- 1m minimum pour les arbres de 4<sup>ème</sup> grandeur (hauteur maximale de 10m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres de 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> grandeur (hauteur maximale de 15m à l'âge adulte);

Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15m (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes grasses uniquement sont exclus).

Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

- Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre) ;
- Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

### 13.4. Obligations paysagères

Il est recommandé de préserver les plantations existantes. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, doivent être replantées sur le terrain des plantations, dont le développement, à terme, sera équivalent.



Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait (hors accès) des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour quatre places de stationnement.

Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public.

### **13.5. Dispositions particulières**

#### **13.5.1. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris)**

Les dispositions des articles 13.2. à 13.4. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

#### **Article UC 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

---

Non règlementé

#### **Article UC 15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

Non règlementé

#### **Article UC 16 – Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique**

---

##### **16.1. Distribution en réseaux électriques et télécommunications**

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.

## Règlement de la zone UE

La zone UE, est dédiée principalement aux tissus commerciaux et artisanaux, ainsi qu'aux services publics et d'intérêt collectif (notamment les grands établissements hospitaliers).

La zone UE comprend :

- Un **secteur UEa** : secteur à dominante d'activités et de recherche, comprenant des équipements et de l'habitat pour l'hébergement de publics spécifiques liés à ces activités (chercheurs, enseignants, étudiants, familles, etc.)
- Un **secteur UEb** : secteur couvrant le parc d'activité de l'Epi d'Or compris dans le périmètre de la ZAC Campus Grand Parc et le futur boulevard de l'étudiant.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Villejuif.

Une partie du territoire communal est concernée par des risques :

- de **mouvements de terrains par affaissement et effondrements liés à la présence d'anciennes carrières et au phénomène de dissolution du gypse** (la carte des zones d'anciennes carrières figure au rapport de présentation du présent PLU). Un Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain a été prescrit par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> août 2001 et sera annexé au PLU. En l'absence de renseignements précis sur l'état du sol et du sous-sol, il est recommandé de réaliser une étude géotechnologique par un bureau d'étude spécialisé pour tout projet d'aménagement, de construction ou d'extension de construction.  
  
Pour tout projet inclus dans un périmètre de risque lié aux anciennes carrières, défini par l'Inspection Générale des Carrières (IGC), celle-ci sera obligatoirement consultée et ses prescriptions devront être suivies.
- de **mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dus au retrait-gonflement des argiles** (la carte des niveaux d'aléas du risque de mouvement de terrain différentiels figure au rapport de présentation du présent PLU). Un Plan de Prévention des Risques Naturels de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001 et sera annexé au PLU. Dans l'attente, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol ou a minima de respecter les « bonnes pratiques » de construction figurant dans la plaquette d'information réalisée par la Direction Régionale de l'Environnement de l'Ile-de-France.

### Article UE 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

#### 1.1. Occupations et utilisations des sols interdites en zone UE, secteurs UEa et UEb

- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles définies dans l'article UE 2.1 et 2.2,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

### **1.2. Occupations et utilisations du sol interdites au sein des cœurs d'îlots, des parcs, et des cimetières identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme**

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article UE 2.3

### **1.3. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites sur les « bâtiments remarquables » identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme**

- La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme est interdite, à l'exception de celles autorisées à l'article UE 2.4.
- Les travaux sur les constructions ou les parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, ne doivent pas aboutir à la modification des volumes existants, à l'exception des travaux d'extension autorisés à l'article UE 2.4.

### **1.4. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites dans le périmètre de la « bande de vigilance » identifiée au document graphique dans la zone UEa**

Les constructions destinées au logement et les logements dédiés aux activités, hormis la restitution et les extensions (dans la limite de 20%).

## **Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

### **2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UE et secteurs UEa et UEb**

Les constructions destinées à l'artisanat, l'industrie et la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Les constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation, à condition :

- qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente (gardiennage, de surveillance,...) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions admises dans la zone,
- ou qu'ils soient liés aux aires d'accueil des gens du voyage.

Les entrepôts, à condition :

- qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

## 2.2. 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

## 2.3. En sus des dispositions de l'article 2.1. utilisations du sol est soumises à des conditions particulières dans le secteur UEa

Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées dans les limites des règles d'emprise au sol du présent règlement.

## 2.4. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des cœurs d'îlots et des parcs, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

Au sein des **cœurs d'îlots** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admises :

- La construction d'une seule annexe dans la limite de 6 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur,
- l'extension des constructions existantes, à condition :
  - que la construction principale existante soit légale à la date d'approbation du présent PLU
  - et sous réserve du respect des autres règles définies par le présent règlement.
- ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Au sein des **parcs** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admis sous conditions les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations actives ou aux activités de loisirs ou de plein air ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,



Au sein des **cimetières** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admis sous conditions les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations actives, les constructions de type colombarium dans la limite de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol chacune, ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **2.5. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol admises sous conditions sur les « bâtiments remarquables » identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme**

La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc.)
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) pour les cas suivants :
  - les constructions menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation,
  - ou d'immeuble insalubre en application du code de la santé publique,
  - ou de vétusté.

Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de construction,
- Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

## **Article UE 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

### **3.1. Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

Dans tous les cas, l'accès privé d'un terrain ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.



Les aménagements, les extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article 3.1 sont toutefois admis, dans la mesure où ils respectent les autres règles du présent règlement :

- Lorsque les travaux n'aboutissent pas à la création d'une nouvelle unité d'habitation,
- Et sous réserve du respect des autres règles définies par le présent règlement.

### 3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères, y compris ceux dédiés à la collecte des colonnes enterrées, qui ont un gabarit supérieur,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

## Article UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

---

### 4.1. Eau potable

- Toute construction, installation nouvelle ou extension entraînant la création d'un logement supplémentaire, qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.
- Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

### 4.2. Assainissement

- Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.
- Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination, etc.
- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire / propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé (réseau communal, réseau départemental, réseau interdépartemental). Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Adopté le 17 octobre 2022 par le Conseil départemental du Val-de-Marne)  
<https://www.valdemarne.fr/sites/default/files/RSDA%2017-10-2022%20.pdf>
- Les eaux issues de parkings souterrains ou couverts subiront un traitement de débouillage/déshuilage avant rejet au réseau d'eaux usées.



- Les rejets d'eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes, des sources, des pompes à chaleur, etc.) sont strictement interdits dans les réseaux d'assainissement. Toutes les constructions dont les niveaux inférieurs et souterrains sont susceptibles de subir des remontées d'eaux souterraines ou collinaires doivent disposer d'une protection ne générant pas de rejet au réseau d'assainissement ni au caniveau.

#### 4.2.1. Eaux usées

Les réseaux d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

#### 4.2.2. 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.

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.

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. Les 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.

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.

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.



Afin de tenir compte des règles générales des documents d'orientations que sont le SDAGE du BassinSeine 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 débit de fuite sur la commune. Dans le cas d'un raccordement sur un ouvrage non géré par l'agglomération, on se référera 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.

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.

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.

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.

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.

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 :

- 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,
- soit un traitement de débouillage – déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

## **Article UE 5 – Superficie minimale des terrains**

---

Non réglementé.

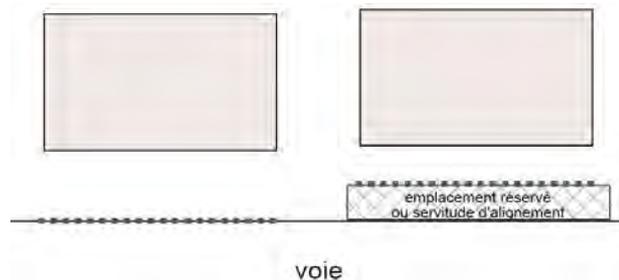


## Article UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1. Définition

Le terme **alignement** (représenté en pointillés au schéma ci-contre), au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie.



Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques :

- doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur,
- et ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8 m. Elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 m de profondeur, en débord de l'alignement.

### 6.2. Dispositions générales à la zone UE, hors secteurs UEa et UEb

Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées avec un retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.

### 6.3. Dispositions générales dans les seuls secteurs UEa et UEb

Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement.

### 6.4. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

### 6.5. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait prescrites par les dispositions des articles UE 6.2, UE 6.3 et UE 6.4 supérieure à 30cm.

## Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

### 7.1. Dispositions générales applicables à la zone UE, hors secteurs UEa et UEb

Les constructions doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou avec un retrait au moins égal à :
  - lorsqu'elle comporte des ouvertures, 8 mètres,
  - lorsqu'elle ne comporte pas d'ouvertures, 3 mètres.

### 7.2. Dispositions générales applicables aux secteurs UEa et UEb

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :

- en limites séparatives,
- ou en retrait d'un mètre minimum par rapport à ces mêmes limites.

### 7.3. Dispositions particulières à la zone UE et aux secteurs UEa et UEb

#### 7.3.1. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris)

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

#### 7.3.2. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait prescrites par les dispositions des articles UE 7.1, UE 7.2, et UE 7.3.1 supérieure à 30cm.

## Article UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

---

### 8.1. Dispositions générales applicables à la zone UE et aux secteurs UEa et UEb,

Non règlementé.

### 8.2. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La distance séparant les façades de deux constructions non contiguës n'est pas règlementée entre plusieurs constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **8.3. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UE 8.2. à UE 8.2., dans la limite de 50 cm, peuvent être admises.

## **Article UE 9 – Emprise au sol**

---

### **9.1. Définition**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la (ou des) construction(s) (existantes et/ou projetées), tous débords et surplomb inclus.

### **9.2. Dispositions générales applicables en zone UE, hors secteur UEa**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60% de la superficie du terrain**.

### **9.3. Dispositions générales applicables au secteur UEa**

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

### **9.4. Disposition particulières aux installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris**

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

### **9.5. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol supérieure à celle prescrite par les dispositions de l'article UE 9.2, dans la limite d'une surépaisseur de 30cm des façades initiales est autorisée.

## **Article UE 10 – Hauteur maximale des constructions**

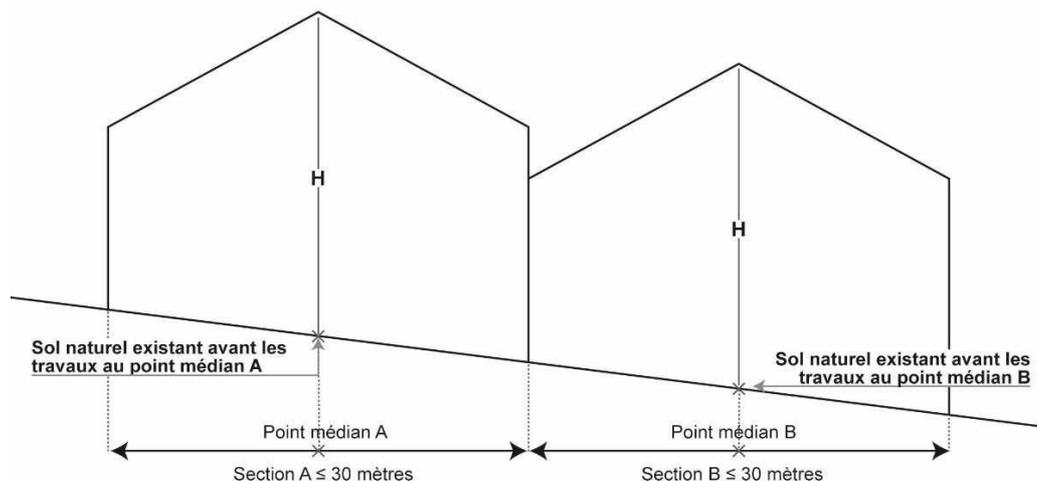
---

### **10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur**

La hauteur maximale des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- jusqu'au point le plus haut de la construction.

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 30 mètres maximum chacune. Le nombre de niveau ou la hauteur au point le plus haut de la construction s'apprécie au point médian de chaque section.



Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les édifices techniques suivants :

- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes ainsi que, dans le cas des toitures terrasses, garde-corps, acrotères, édifices d'accès, cheminées, locaux chaufferie, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d'aération et de climatisation.

## 10.2. Hauteur maximale des constructions

### 10.2.1. Dispositions générales en zone UE

La hauteur des constructions ne doit pas excéder une hauteur maximale de **15 mètres**. Le dernier étage doit être sous la forme d'un attique présentant un retrait par rapport à la façade sur rue de 2mètres.

### 10.2.2. Dispositions générales en secteur UEa

La hauteur des constructions ne doit pas excéder une hauteur maximale de **40 mètres**.

### 10.2.3. Dispositions générales en secteur UEb

La hauteur des constructions ne doit pas excéder une hauteur maximale de **23 mètres**.

## 10.3. Disposition particulières aux installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée pour les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UE 11 – Aspect extérieur

---

### 11.1. Dispositions générales applicables en zone UE, hors secteur UEa

#### 11.1.1. Aspect des constructions

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. La diversité architecturale et la diversité 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 diversité de matériaux.

Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent présenter le meilleur aspect possible (peinture, enduit, vêtiture...)

Les attiques doivent présenter un retrait par rapport à la façade sur rue de 2mètres.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

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 clôtures.

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 et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

#### 11.1.2. Clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- La hauteur des clôtures sur rue et sur les limites séparatives est limitée à 2,10m.
- En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les murs pleins sont interdits.
- Les dispositifs souples, autres que végétal, visant à constituer un pare-vue, de type tôles ondulées, rouleaux de plastiques, canisses, brandes... sont interdits.

En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie pourvus:

- d'un soubassement, d'une hauteur représentant un tiers de la hauteur globale de la clôture
- d'un dispositif ajouré représentant deux tiers de la hauteur globale



- Dans le cas de clôtures maçonnées, lorsqu'elles sont admises, les murs doivent être enduits sur les deux faces.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'un mélange d'essences caduques et persistantes. On s'orientera préférentiellement vers des essences locales et dont le pouvoir allergène est limité.

### **Dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives**

- La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2,10 mètres, en dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, où la hauteur est portée à 2,50m.
- Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées d'une semelle maçonnée ou en béton.
- Les clôtures végétales doivent être privilégiées.
- La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une connexion écologique entre chaque îlot, de ce fait les clôtures végétales doivent être privilégiées.
- 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.
- Les clôtures associées devront être principalement constituées de grillage à larges mailles (15 x 15 cm minimum).
- Dans le cas de clôtures maçonnées et palissades, celles-ci devront disposer d'ouvertures non grillagées de 15 cm x 15 cm réalisées au niveau du sol, tous les 5 mètres.
- Les haies doivent être composées d'un mélange 3 essences minimum caduques et persistantes. On s'orientera préférentiellement vers des essences indigènes et dont le pouvoir allergène est limité.

#### **11.1.3. Intégration des éléments techniques**

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à les masquer depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.



## **11.2. En sus des dispositions précédentes, dispositions spécifiques aux « bâtiments remarquables » identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme**

Les travaux touchant à l'aspect extérieur des bâtiments identifiés doivent :

- mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la volumétrie, la forme des toitures et les ouvertures en façade,

Les interventions de type extensions et surélévations doivent être conçues en reprenant des caractères architecturaux du bâtiment protégé, ou en recourant à une architecture de contraste de qualité.

La création de nouvelles ouvertures en façade doit respecter la composition générale de la construction.

Les éléments de modénature, menuiseries ou ferronneries doivent être maintenues, ou, si elles ne peuvent être restaurées, remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions, matériaux et formes de ceux d'origine.

## **Article UE 12 – Stationnement**

---

### **12.1. Dispositions générales**

#### **12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement**

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces surface de plancher et/ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :
  - pour les nouvelles constructions principales,
  - pour les travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) qui aboutissent à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires,...)
  - pour les travaux (aménagement, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) portant sur des constructions destinées au commerce, au bureau, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier,
  - pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.



En cas de division foncière :

- les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
- le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Les normes de stationnement définies ci-dessous ne sont pas applicables aux réhabilitations, restructurations, rénovations et améliorations des constructions existantes créant moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, par rapport à la surface de plancher avant travaux.

Les places existantes avant travaux devront être conservées ou reconstituées.

### 12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée**.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

### 12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement

Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- longueur : 5 m minimum
- largeur : 2,50 m minimum
- et, pour toute opération entraînant la réalisation de trois logements ou plus, un dégagement de 5 m minimum doit être prévu.

La pente des rampes d'accès ne doit pas excéder, sauf impossibilité technique :

- 7 % dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement,
- et 18 % au-delà.

## 12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

### 12.2.1. Constructions destinées à l'habitation autorisées aux termes de l'article UE 2

#### Pour les constructions destinées aux logements financés par un prêt aidé de l'Etat

Il est exigé que soit réalisée :

- **A moins de 500 mètres d'un point d'accès aux transports collectifs structurants existants ou programmés :**
  - 0,5 place de stationnement par logement.
- **Au-delà :**
  - 1 place de stationnement par logement.



## **Pour les autres constructions destinées à l'habitation**

Il est exigé que soient réalisées :

- **A moins de 500 mètres d'un point d'accès aux transports collectifs structurants existants ou programmés :**

- 1 place de stationnement par logement.

- **Au-delà :**

- **une place de stationnement par logement**, pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en respectant un minimum d'1 place par logement

### **12.2.2. Constructions destinées aux commerces de moins de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à l'industrie ou à l'artisanat autorisées aux termes des articles UE 1 et UE 2**

Pour les constructions destinées au commerce, dont la surface de plancher est inférieure ou égale à **300m<sup>2</sup>**, aucune place de stationnement n'est exigée.

Pour les constructions destinées au commerce, dont la surface de plancher est supérieure à 300m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup>, il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction.

### **12.2.3. Constructions destinées aux bureaux**

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Il ne pourra être réalisé plus :

- d'une place pour 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à moins d'un point d'accès aux transports collectifs structurants existants ou programmés,
- d'une place pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à plus de 500 mètres d'un point d'accès aux transports collectifs structurants existants ou programmés.

### **12.2.4. Constructions destinées aux commerces de plus de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement, et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

## **12.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés**

### **12.3.1. Constructions destinées aux bureaux**

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

- 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement. équivalent à 1,5m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 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 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.



### **12.3.2. 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 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

### **12.3.3. Constructions destinées aux bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**

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.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

### **12.3.4. Constructions destinées à l'habitation autorisées au titre des articles 1 et 2**

Pour toute opération il est exigé que soit réalisé :

- 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 stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> 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
- et un local, clos ou non, comportant un système de fermeture sécurisé, d'une superficie minimum de 10m<sup>2</sup>.

### **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 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.



## Article UE 13 – Espaces libres et plantations

---

### 13.1. Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

Les **cœurs d'îlot**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, doivent être traités en espaces verts de pleine terre, plantés d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

- Le calcul du nombre d'arbres de haute tige à planter se fait par tranche entamée.

Les **parcs**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée.

Les **cimetières**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée.

Au sein des **alignements d'arbres à protéger et à créer**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé :

- Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

### 13.2. Principe général sur le traitement des espaces libres

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces exogènes envahissantes.

Les parties de façade aveugle en cœur d'îlot doivent recevoir un traitement végétal en rez-de-chaussée.

### 13.3. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris)

Les dispositions de l'article 13.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UE 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

---

Non réglementé

## Article UE 15 – Performances énergétiques et environnementales

---

Non règlementé



## Article UE 16 – Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique

---

### 16.1. Distribution en réseaux électriques et télécommunications

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.



TITRE IV - ZONE N

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

---



## Règlement de la zone N

La **zone N**, correspond aux secteurs d'espaces verts et de loisirs du territoire, et aux activités de services publics ou d'intérêt collectif.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Villejuif.

Une partie du territoire communal est concernée par des risques :

- de **mouvements de terrains par affaissement et effondrements liés à la présence d'anciennes carrières et au phénomène de dissolution du gypse** (la carte des zones d'anciennes carrières figure au rapport de présentation du présent PLU). Un Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain a été prescrit par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> août 2001 et sera annexé au PLU. En l'absence de renseignements précis sur l'état du sol et du sous-sol, il est recommandé de réaliser une étude géotechnologique par un bureau d'étude spécialisé pour tout projet d'aménagement, de construction ou d'extension de construction.

Pour tout projet inclus dans un périmètre de risque lié aux anciennes carrières, défini par l'Inspection Générale des Carrières (IGC), celle-ci sera obligatoirement consultée et ses prescriptions devront être suivies.

- de **mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dus au retrait-gonflement des argiles** (la carte des niveaux d'aléas du risque de mouvement de terrain différentiels figure au rapport de présentation du présent PLU). Un Plan de Prévention des Risques Naturels de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001 et sera annexé au PLU. Dans l'attente, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol ou a minima de respecter les « bonnes pratiques » de construction figurant dans la plaquette d'information réalisée par la Direction Régionale de l'Environnement de l'Île-de-France.

### Article N 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

#### 1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone N

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article N 2.

### Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### 2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone N

- Les installations à condition qu'elles soient nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,



## TITRE III - ZONE N

- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

### 2.2. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur N

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,
- Les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations actives ou aux activités de loisirs de plein air,
- Les abris de jardins, dans la limite de 5 m<sup>2</sup> de surface de plancher par parcelle cultivée ou par unité foncière et à condition qu'il s'agisse de constructions légères.

### 2.3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des cœurs d'îlots et des parcs, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme

Au sein des **cœurs d'îlots** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admises :

- La construction d'une seule annexe dans la limite de 4 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur,
- l'extension des constructions existantes, à condition :
  - que la surface de plancher de la construction existante soit supérieure ou égale à 70m<sup>2</sup>,
  - et sous réserve du respect des autres règles définies par le présent règlement.
- ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Au sein des **parcs** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admis sous conditions les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations actives ou aux activités de loisirs ou de plein air ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Au sein des **cimetières** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, sont admis sous conditions les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations actives, les constructions de type colombarium dans la limite de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol chacune, ainsi que les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article N 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

### **3.1. Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

Dans tous les cas, l'accès privé d'un terrain ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les aménagements, les extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article 3.1 sont toutefois admis, dans la mesure où ils respectent les autres règles du présent règlement :

- Lorsque les travaux n'aboutissent pas à la création d'une nouvelle unité d'habitation,
- Ou lorsqu'ils représentent moins de 20% de la surface de plancher de(s) (la) construction(s) existante(s).

### **3.2. Voirie**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères, y compris ceux dédiés à la collecte des colonnes enterrées, qui ont un gabarit supérieur,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.



## Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

---

### 4.1. Eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou extension entraînant la création d'un logement supplémentaire, qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.

Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

### 4.2. Assainissement

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, etc.

- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire / propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé (réseau communal, réseau départemental, réseau interdépartemental). Si c'est sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement Départemental. (Adopté le 17 octobre 2022 par le Conseil départemental du Val-de-Marne)  
<https://www.valdemarne.fr/sites/default/files/RSDA%2017-10-2022%20.pdf>

#### 4.2.1. Eaux usées

Les réseaux d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, il faudra réduire et traiter la pollution par temps de pluie. Des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel, et ce conformément au SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

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 ; ils 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...).



Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts subiront :

- 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,
- soit un traitement de débouage – déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

## Article N 5 – Superficie minimale des terrains

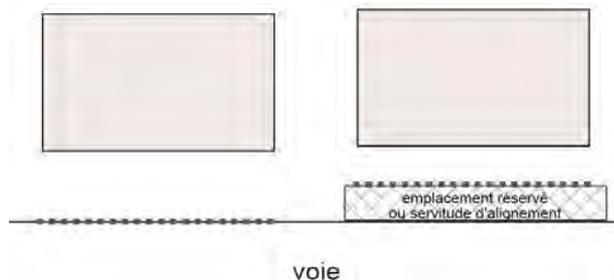
Non réglementé.

## Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1. Définition

Le terme **alignement** (représenté en pointillés au schéma ci-contre), au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie.



Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques :

- doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur,
- et ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8 m. Elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 m de profondeur, en débord de l'alignement.

### 6.2. Dispositions générales

Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées :

- à l'alignement,
- ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.



### **6.3. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait prescrites par les dispositions des articles N 6.2 supérieure à 30cm.

---

## **Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.

### **7.2. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait prescrites par les dispositions des articles N 7.2 supérieure à 30cm.

---

## **Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

---

## **Article N 9 – Emprise au sol**

### **9.1. Définition**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la (ou des) construction(s) (existantes et/ou projetées), tous débords et surplomb inclus.

### **9.2. Dispositions générales**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.

### **9.3. Dispositions particulières**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée pour les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment ceux nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.



Les travaux (améliorations, surélévations, etc.) sur les constructions existantes non conformes à l'article N 9.1, sont autorisés, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol supérieure à celle prescrite par les dispositions de l'article N 9.2., dans la limite d'une surépaisseur de 30cm des façades initiales est autorisée.

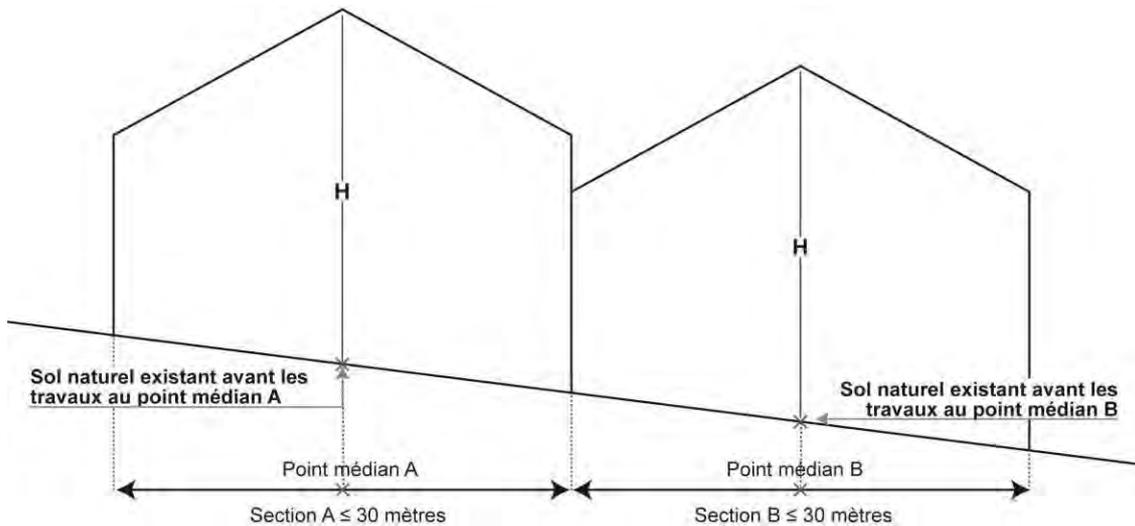
## Article N 10 – Hauteur maximale des constructions

### 10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

La hauteur maximale des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- jusqu'au point le plus haut de la construction.

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 30 mètres maximum chacune. Le nombre de niveau ou la hauteur au point le plus haut de la construction s'apprécie au point médian de chaque section.



Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les édifices techniques suivants :

- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes ainsi que, dans le cas des toitures terrasses, les garde-corps, édifices d'accès, cheminées, locaux chaufferie, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d'aération et de climatisation.

### 10.2. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **5 mètres**.



### 10.3. Dispositions particulières

#### 10.3.1. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article N 10.2.

## Article N 11 – Aspect extérieur

---

### 11.1.1. Aspect des constructions

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. La diversité architecturale et la diversité 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 diversité de matériaux.

Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent présenter le meilleur aspect possible (peinture, enduit, vêtture...)

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

- 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 clôtures.
- 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 et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

### 11.1.2. Clôtures

La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.

La hauteur des clôtures sur rue et sur les limites séparatives est limitée à 2,10m.

En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les murs pleins sont interdits.



Les dispositifs souples, autres que végétal, visant à constituer un pare-vue, de type tôles ondulées, rouleaux de plastiques, canisses, brandes... sont interdits.

En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie.

Dans le cas de clôtures maçonnées, lorsqu'elles sont admises, les murs doivent être enduits sur les deux faces.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins deux essences végétales différentes.

### **11.1.3. Intégration des éléments techniques**

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à les masquer depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

---

## **Article N 12 – Stationnement**

### **12.1. Dispositions générales**

La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement ou le commerce, et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

---

## **Article N 13 – Espaces libres et plantations**

### **13.1. Principe général sur le traitement des espaces libres**

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.



### **13.2. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions de l'article 13.1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article N 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

---

Non réglementé

#### **Article N 15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé

#### **Article N 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique**

---

##### **16.1. Distribution en réseaux électriques et télécommunications**

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.



TITRE III - ZONE N

## TITRE IV - LEXIQUE

---

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent. Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

#### **Accès**

Linéaire de façade du terrain (portail) ou du bâtiment (porche) ou espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain, depuis la voie ouverte à la circulation publique.

#### **Affouillement de sol**

Creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain.

#### **Alignement**

L'alignement, au sens du présent règlement, désigne :

la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,  
et la limite interne d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.

#### **Arbre de haute tige**

Végétal ligneux comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 3 mètres de hauteur à l'âge adulte

#### **Attique**

Etage supérieur d'une construction, construit en retrait

#### **Annexes**

Bâtiment accessoire de la construction principale, dont elle est séparée matériellement, ne communiquant pas avec elle et de faibles dimensions par rapport à elle.

#### **Artisanat**

La destination "artisanat" comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat (entreprise de moins de dix salariés inscrite à la chambre des métiers).

#### **Baie principale**

Ouvertures qui, en raison de leurs dimensions, de leur orientation et de leur conception sont indispensables pour assurer l'éclairage d'une pièce principale. Sont considérées comme pièces principales les pièces de logements destinées au séjour, sommeil, cuisine et les pièces de travail des bureaux et des activités industrielles ou commerciales.

Lorsqu'une pièce principale possède plusieurs baies, sera considérée exclusivement comme principale la baie de la plus grande superficie.

#### **Bande de constructibilité**

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



## **Brisis (ou Brésis)**

Pan inférieur d'un versant de comble brisé à Mansart, sous la ligne de bris, c'est-à-dire la ligne de changement de pente entre deux pans d'un même versant de comble.

## **Bureaux**

La destination "bureaux" comprend les locaux et leurs annexes, dépendant d'organismes publics ou privés (y compris les professions libérales) où sont exercées des fonctions de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, informatique, de gestion, de recherche et de développement, etc.

## **Changement de destination**

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories de destination (définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme) à une autre de ces destinations.

Les catégories de destinations définies par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme : habitation, l'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Coefficient de biodiversité**

Le coefficient de biodiversité est un pourcentage qui permet de déterminer la surface occupée par les espaces végétalisés sur la parcelle. Il peut être associé à une obligation de pourcentage d'espace de pleine terre minimale.

## **Commerce**

La destination "commerce" comprend les locaux, accessibles à la clientèle, affectés à la vente de produits ou de services et leurs locaux accessoires. La présentation directe au public constitue une activité prédominante

## **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, comprennent les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol), ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,

ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Par exemple, la liste des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, comprend :

les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux ou de services urbains,

les constructions affectées aux services publics municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux,

les constructions affectées aux administrations publiques, les crèches et haltes garderies,

les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, les établissements de santé et d'action sociale,

les établissements sportifs à caractère non commercial,

les établissements culturels et salles de spectacles spécialement aménagées pour accueillir des concerts et spectacles,

les logements destinés aux publics spécifiques (résidences étudiantes, etc...)

les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.



Ne peuvent pas être, par exemple, considérées comme constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, les salles de réception, les complexes cinématographiques...

### **Construction principale**

Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

### **Emprise au sol**

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus.

### **Etage**

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 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.

### **Entrepôts**

La destination "entrepôts" comprend les locaux de stockage, d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous les locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale, lorsque leur taille représente plus d'un tiers de leur surface totale, et tous les locaux recevant des marchandises ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

### **Espace vert de pleine terre**

Un espace qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales et qui ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales)
- reçoit une végétalisation sur toute sa surface ;

les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

### **Espèce locale**

Espèce végétale qui pousse et se reproduit naturellement dans la région Ile de France et reste pérenne.

### **Exhaussement de sol**

Elévation du niveau du sol par remblai.



## Habitation

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.

## Hauteur sous poutre

Hauteur libre sous plafond

## Hébergement hôtelier

La destination " hébergement hôtelier " comprend les établissements commerciaux d'hébergements classés, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 fixant les normes et la procédure de classement des hôtels, ou tout texte qui s'y substituera.

La destination d'hébergement hôtelier repose sur deux critères cumulatifs le caractère temporaire de l'hébergement, et l'existence de services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier.

## Industrie

La destination "industrie" comprend les locaux affectés à l'exploitation et transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis, par la mise en œuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel. Cette destination comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

## Installation classée pour la protection de l'environnement

Usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

## Jours de souffrance

Baies dont la hauteur d'allège est au moins à 2,20 m au-dessus du plancher fini en rez-de-chaussée et d'au moins 1,90 m dans les niveaux supérieurs.

## Limites séparatives

Ensemble des limites parcellaires d'un terrain :

Limite latérale : limite qui sépare deux terrains et qui a un point de contact avec l'alignement (y compris les éventuels décrochements, brisures, coudes),

Limite de fond de terrain : limite qui sépare deux terrains, opposée à la voie et qui n'a aucun point de contact avec l'alignement.

## 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.

### **Murs ou façades végétalisés**

Principe de végétalisation verticale mise en œuvre par le développement de plantes grimpantes ou bien par l'installation d'un système complexe hors-sol fixé sur les façades.

### **Niveau**

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

### **Ouvertures**

Les ouvertures sont constituées de tout percement, muni d'un cadre ou d'un châssis, pratiqué dans un mur ou une toiture (baie, fenêtre, etc.) afin d'apporter vue, éclairage ou aération.

### **Servitude d'utilité publique**

Limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements publics, etc.), des concessionnaires de services ou de travaux publics, de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général, imposant soit des restrictions à l'usage du sol (interdiction et/ou limitation du droit à construire), soit de supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, soit des obligations de travaux aux propriétaires (installation de certains ouvrages, entretien, réparation).

### **Sol naturel existant avant les travaux**

Niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction, objet de l'autorisation

Précision : en cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut

### **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 m<sup>2</sup> avec au moins 2,20 m de hauteur sous-plafond ou fournir au moins 20 m<sup>3</sup> 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.

### **Sous-face**

Face intérieure de tout élément ou paroi, balcon, linteau, encorbellement, etc.



## TITRE III - ZONE N

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, après déduction :

des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,

des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,

des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,

des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,

des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,

des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,

d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### Surfaces végétalisées

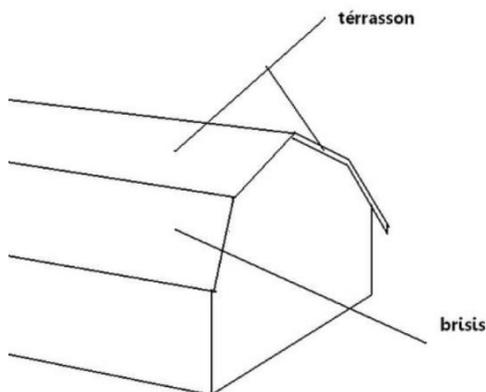
Visées aux articles 13 des différentes zones, ces surfaces comprennent toutes les surfaces non imperméabilisées plantées au minimum d'une strate herbacée), permettant une rétention ou une infiltration des eaux. Les surfaces à joints ouverts engazonnées sont considérées comme surface végétalisée.

### Terrain

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

### Toiture à la Mansart

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.





## Toiture végétalisée

Système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé d'un substrat de croissance (matière organique et volcanique), qui accueille une couche végétale pré-cultivée (aspect engazonné) ou une couche de substrat léger (sédum, vivaces, graminées, etc...).

Plusieurs types de toitures peuvent être aménagés en fonction des capacités des éléments porteurs :

**Système extensif** : il se caractérise par un substrat de faible épaisseur (< 10 cm) limitant la surcharge (entre 30 et 100 kg/ m<sup>2</sup> à capacité maximale en eau).

Le tapis végétal associe souvent des plantes du genre Sedum, Saxifraga et des mousses, qui se caractérisent par une forte résistance aux aléas climatiques (sécheresse en été, forte pluie en automne...). De plus, ce type de végétation ne nécessite quasiment aucun entretien. L'arrosage peut être limité aux périodes de longue sécheresse, voire supprimé si l'on accepte un jaunissement temporaire du tapis végétal. Le rôle joué par ce type de végétation pour la faune reste limité.

**Système semi-extensif** : il se caractérise par une épaisseur du substrat comprise entre 10 et 25 cm et par une surcharge comprise entre 100 et 400 kg/m<sup>2</sup> 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.)

Il peut accueillir une végétation à fort développement racinaire et aérien tel que graminées, gazons, plantes vivaces ou arbustes. Comparable à un jardin, il peut être attractif pour la faune, moyennant le choix d'espèces végétales autochtones. Un entretien modéré et un arrosage régulier sont toutefois nécessaires contrairement au système extensif

**Système intensif** : il se caractérise par une épaisseur du substrat supérieure à 25 cm et par une surcharge supérieure à 400 kg/m<sup>2</sup> à capacité maximale en eau.

Comme le système semi-intensif, il peut constituer un véritable jardin où pourront être plantés de petits arbres. Ce système est donc le plus attractif pour la faune. Il est toutefois plus coûteux et nécessite un entretien et des éléments porteurs capables de supporter une forte charge.

### 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/ m<sup>2</sup> à capacité maximale en eau).

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/m<sup>2</sup> 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 30 cm et par une surcharge supérieure à 400 kg/m<sup>2</sup> à capacité maximale en eau.

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

### Voie en impasse

Voie qui ne comporte qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours



## Vues directes

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture : sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60m de part et d'autre de ses montants. Sa longueur est prise par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu.

Sont considérés comme créant des vues directes au sens du présent règlement :

les baies, fenêtres ou ouvertures situées sur les façades, les pignons ou les toitures des constructions.

Ne sont pas considérés comme créant des vues directes au sens du présent règlement :

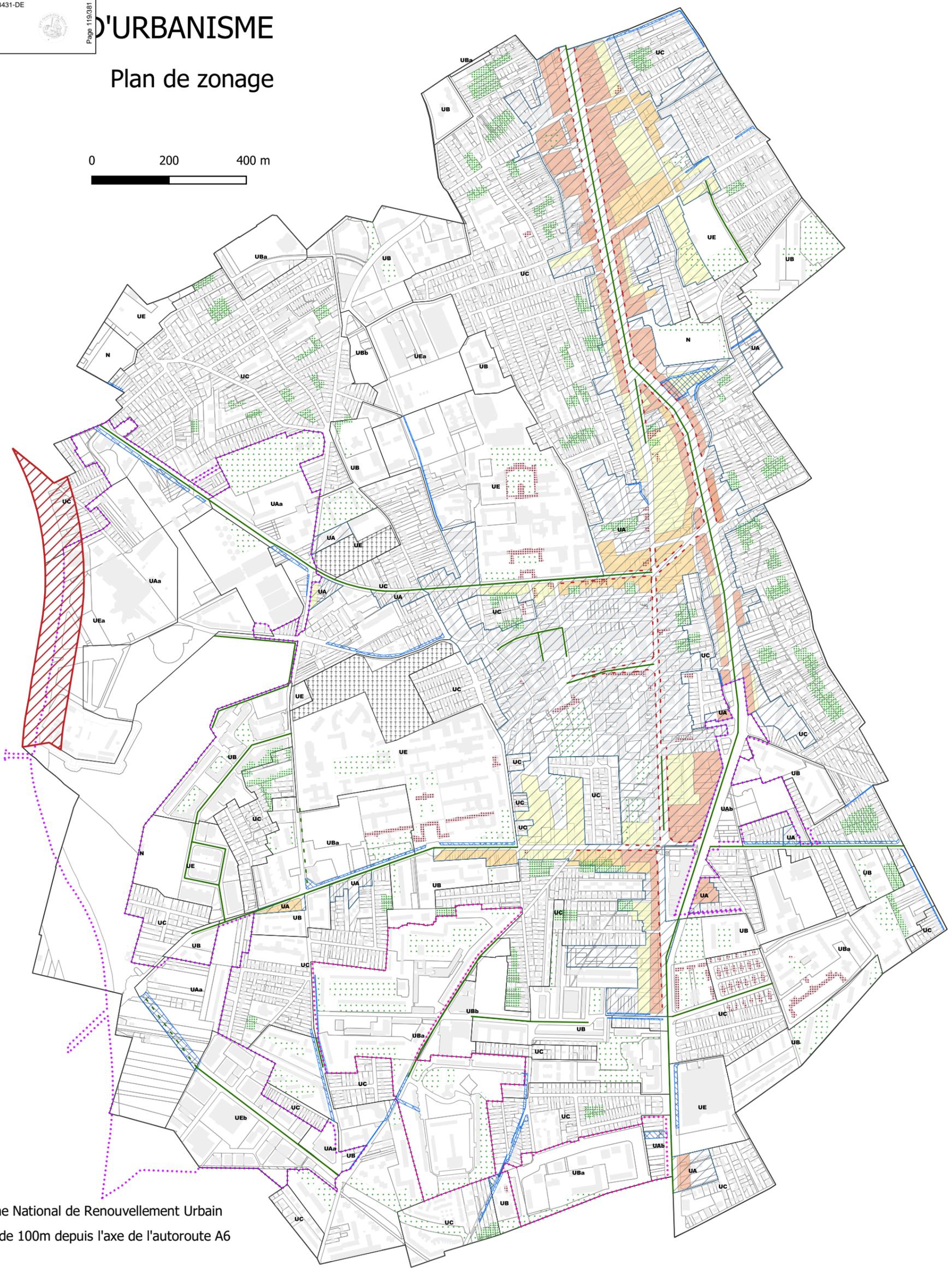
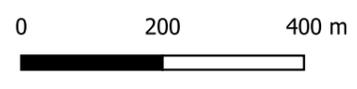
les ouvertures situées à rez-de-chaussée dans la mesure où elles font face sur la totalité de leur hauteur à un dispositif formant écran en limite séparative (mur, pignon, etc)

les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90m du plancher au-dessus duquel elles sont situées. Pour les châssis en toiture, cette hauteur est ramenée à 1,70m

les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides

Les portes pleines, ou équipées de panneaux opaques ou translucides

## Plan de zonage



- ⋯ Nouveau Programme National de Renouveau Urbain
- Bande de vigilance de 100m depuis l'axe de l'autoroute A6
- Limite de ZAC
- Bâtiment remarquable
- Cœur d'îlot
- Parc
- Alignement d'arbres à créer
- Alignement d'arbres à protéger
- Cimetière
- Emplacement réservé
- Linéaire commercial et artisanal à protéger
- Secteur de mixité sociale

**Périmètre dans lequel un dépassement de hauteur est autorisé à :**

- 15m
- 18m
- 21m

**Zonage réglementaire**

Zone UA : zone d'habitat dense caractérisée par une mixité fonctionnelle (dont les secteurs UAa et UAab en périmètre de ZAC).

Zone UB : zone à vocation mixte dédiée principalement aux tissus en mutation et faisant l'objet de projets urbains (dont les secteurs UBa et UBb, correspondant aux secteurs de projet).

Zone UC : zone spécifique aux quartiers pavillonnaires, à dominante résidentielle.

Zone UE : zone dédiée principalement aux tissus commerciaux et artisanaux, ainsi qu'aux services publics et d'intérêt collectif (notamment les grands établissements hospitaliers) dont les secteurs UEa (secteur à dominante d'activités et de recherche, comprenant des équipements et de l'habitat pour l'hébergement de publics spécifiques liés à ces activités) et UEb (secteur couvrant le parc d'activité de l'Epi d'Or compris dans le périmètre de la ZAC Campus Grand Parc).

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE DE VILLEJUIF



### 5.4 - LISTE DES BÂTIMENTS REMARQUABLES





Reçu en préfecture le : 26/12/2023  
Publié le : 26/12/2023  
Par : Michel Leprêtre  
Document certifié conforme à l'original  
<https://publiact.fr/documentPublic/219938>



## LISTE DES BÂTIMENTS REMARQUABLES

### Liste des éléments patrimoniaux classés et/ou inscrits aux monuments historiques

Type de bâti	Adresse
Groupe scolaire Karl Marx	12 avenue Karl Marx
Église Saint Cyr/ Sainte Julitte	2 ruelle au Puits
Mire de Cassini	157 bis avenue de Paris
Ancien hôtel de la capitainerie des chasses	87-89-91 rue Jean Jaurès

### Liste des éléments patrimoniaux « remarquables » protégés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme.

N° fiche	Type de bâti	Adresse	Justifications de la protection patrimoniale
1	Maison de ville	10 bis rue Jean Jaurès Parcelle 311 – 000 R01	Villa en meulière du début 1900. Bâtiment remarquable participant de l'identité du quartier.
2	Maison de ville (anciens bains douche)	12 rue Jean Jaurès Parcelle 79 – 000 M01	Construit en 1929, cet ancien établissement de bains douches abrite l'actuel centre de santé dentaire Danielle Casanova. Édifice présentant un intérêt historique.
3	Maison de ville (actuelle maison des syndicats)	16 rue Jean Jaurès Parcelle 182 – 000 M01	Maison construite entre 1900 et 1914, dont le rez-de-chaussée abrita à l'origine un bureau des postes, télégraphes et téléphones. Bâtiment présentant un intérêt historique.
4	Maison bourgeoise	22 bis rue Jean Jaurès Parcelle 99 – 000 M01	Maison construite en 1903 pour le laitier en gros Charles Gabillot fils. L'écurie et le logement de gardiens ont disparu après 1945, tandis que des boutiques étaient édifiées à l'emplacement du jardin. Bâtiment remarquable participant de l'identité du quartier.
5	Maison bourgeoise	26 rue Jean Jaurès Parcelle 90 – 000 Z01	Ancienne villa en meulière construite en 1902. Bâtiment remarquable participant de l'identité du quartier.
6	Maison bourgeoise (actuelle maison des associations)	54 rue Jean-Jaurès Parcelle 310 – 000 X01	Bâtiment antérieur à 1830 construit essentiellement en moellon. Bâtiment remarquable participant de l'identité du quartier.
7	Maison bourgeoise (actuelle maison de Justice et du Droit)	65 rue Jean Jaurès Parcelle 229 – 000 S01	Ancien hôpital de campagne pendant la bataille de 1870, cette maison servit pour y installer la première crèche villejuivoise. Réhabilitée en 2010-2011, la bâtisse accueille l'actuelle maison de Justice et du Droit.
8	Villa (actuel conservatoire de musique)	159 avenue de Paris Parcelle 35 – 000 R01	Belle villa qui témoigne du décaissement de l'avenue de Paris ayant appartenu à la famille Sevin. Elle fut achetée par la ville en 1936 pour servir de dispensaire de la goutte au lait.
9	Maison bourgeoise	163 avenue de Paris Parcelle 229 – 000 R01	Édifice remarquable construit à la fin du 19e siècle.
10	Maison de ville	41 avenue de la République Parcelle 82 – 000 AS01	Maison individuelle, érigée début 1900 par l'architecte Adolphe Legros, présentant une architecture remarquable.
11	Hôpital Paul Guiraud	54 avenue de la République Parcelle 21 – 000 AC01	Ensemble remarquable faisant parti du programme de créations d'asiles en périphérie de la capitale, à la fin du 19e siècle. Il fut construit de 1882 à 1889 sur d'anciennes parcelles appartenant à la famille des Saint-Roman.
12	Immeuble	13 avenue Paul Vaillant- Couturier Parcelle 80 – 000 Z01	Datant de 1910, ce sont les premiers immeubles collectifs bourgeois du centre-ville.
13	Immeuble	15 avenue Paul Vaillant- Couturier Parcelle 226 – 000 Z01	Immeuble, construit en 1914 par l'architecte Adolphe Legros, sur une parcelle du lotissement du Domaine des Saint Roman.
14	Hôpital Paul Brousse	12 avenue Paul Vaillant- Couturier Parcelle 125 – 000 L01	Ensemble remarquable, qui fut à l'origine un hospice de vieillards construit par le département de la Seine, et conçu sur le plan de l'hôpital à pavillon. L'hôpital fut rattaché à l'APHP en 1962.

15	Immeuble	29 avenue Paul Vaillant-Couturier Parcelle 68 – 000 Z01	Immeuble remarquable, construit entre 1900 et 1913, participant de l'identité du quartier.
16	Chapelle Sainte-Colombe	23 rue Sainte Colombe Parcelle 136 – 000 AU01	Érigée en 1938, la chapelle est un témoignage de l'œuvre missionnaire des prêtres de banlieue. Édifice présentant un intérêt historique.
17	Maison de ville	9 rue Victor Hugo Parcelle 21 – 000 V01	Maison individuelle caractéristique de son époque de construction.
18	Église paroissiale sainte Thérèse de L'enfant Jésus	9 rue Sacco et Vanzetti Parcelle 237 – 000 D01	Chapelle construite en 1934 dans le cadre des chantiers du cardinal par l'architecte Charles Venner pour desservir les quartiers nord de Villejuif. Elle fut élevée au rang d'église paroissiale en 1949. Édifice présentant un intérêt historique.
19	Hôtel de ville	Esplanade Pierre-Yves Cosnier Parcelles 80 - 399 – 000 Y01	Maison seigneuriale construite en 1608 par le seigneur de l'Hay (aile nord accolée à l'église). Vendue en 1674 à la communauté des prêtres de Saint-Nicolas-de-Chardonnet qui l'agrandit au sud entre 1674 et 1739. Bien national à la Révolution, vendu à la Commune en 1845 qui y installe sa mairie. Édifice remarquable et présentant un intérêt historique.
20	Monument aux morts	Esplanade Pierre-Yves Cosnier	Monument inauguré en 1923 et dû au sculpteur Edmond Chrétien, portant les noms des 349 villejuifois morts à la première guerre mondiale.
21	Maison de ville moderne (dans un style contemporain)	14 rue René Hamon Parcelle 122 – 000 Y01	Maison individuelle construite en 1936, dont la cour abrite une sculpture et présentant une architecture remarquable (contemporain).
22	Maison de ville	39 rue René Hamon Parcelle 97 – 000 AB01	Ancien corps de ferme, témoignant du bourg ancien de Villejuif et présentant un intérêt historique.
23	Lotissement HBM « l'avenir de la zone »	Avenue de la Division Leclerc, rue Joseph Carlier et rue Louis Fabulet Parcelles 135-136-144-145	Ensemble de 256 logements construits en 1936-1937 pour reloger les habitants de l'ancienne zone entourant Paris. La Ville de Paris acheta le terrain en 1932 et le céda à une société paravent : l'Avenir de la Zone. Ensemble immobilier remarquable.
24	Maisons en série	5 bis à 17 rue du Moulin de Saquet Parcelles 57-58-59-60 – 000 X01	Ensemble immobilier remarquable qui date du premier quart du vingtième siècle.
25	Groupe scolaire Paul Vaillant-Couturier	4 place Paul Éluard Parcelle 15 – 000 BD01	Construit dans les années 1956-1958, le groupe scolaire est conçu par les architectes André Lurçat et Albert Michaut.
26	Maisons de ville	12-14 rue Guynemer Parcelles 96-97 – 000 X01	Maison construite en 1927 pour le docteur Sarazin, ce qui explique le plan à double circulation (cabinet, domicile). Maison individuelle présentant une architecture remarquable.
27	Immeuble	9 rue Dauphin Parcelle 19 – 000 B01	Immeuble de rapport construit en 1933 par l'architecte Louis Serville. Ensemble immobilier remarquable.
28	Bâti (pavillon du concierge de l'ancien château de Saint Roman)	3 rue du colonel Marchand Parcelle 55 – 000 Z01	De ce château érigé vers 1680 par Jean Duret, subsiste le logement du concierge. Pavillon présentant un intérêt historique.
29	Bâti (partie des communs de l'ancien château de Saint Roman)	8-8bis-10 rue du colonel Marchand Parcelles 48-256-257 – 000 Z01	De ce château érigé vers 1680 par Jean Duret, a été conservée une partie des communs dénaturés. Bâti présentant un intérêt historique.
30	Monument à Paul Vaillant-Couturier	Place Paul Éluard Parcelle 226 – 000 Z01	Inauguré à la mémoire de Paul Vaillant-Couturier en septembre 1958, ce monument se distingue par son buste réalisé par le sculpteur lyonnais Georges Salendre. Monument présentant un intérêt historique.
31	Maisons de ville	Début de la rue Le Bigot Parcelles 281-283-285-286-287-289-340-349 – 000 X01	Ensemble remarquable caractéristique de l'ancien bourg de Villejuif, qui participe à l'identité de quartier.
32	Maisons de ville	17-19 avenue Paul Vaillant Couturier Parcelles 77-368 – 000 Z01	Maisons individuelles caractéristiques de leur époque de construction.
33	Maison-atelier	55 rue Pasteur Parcelle 154 – 000 A01	Maison ouvrière surélevée avec intervention artistique de la fin du XXe siècle faisant référence à l'architecture grecque.



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 5.4 Emplacements réservés

Echelle : 1/9 000ème

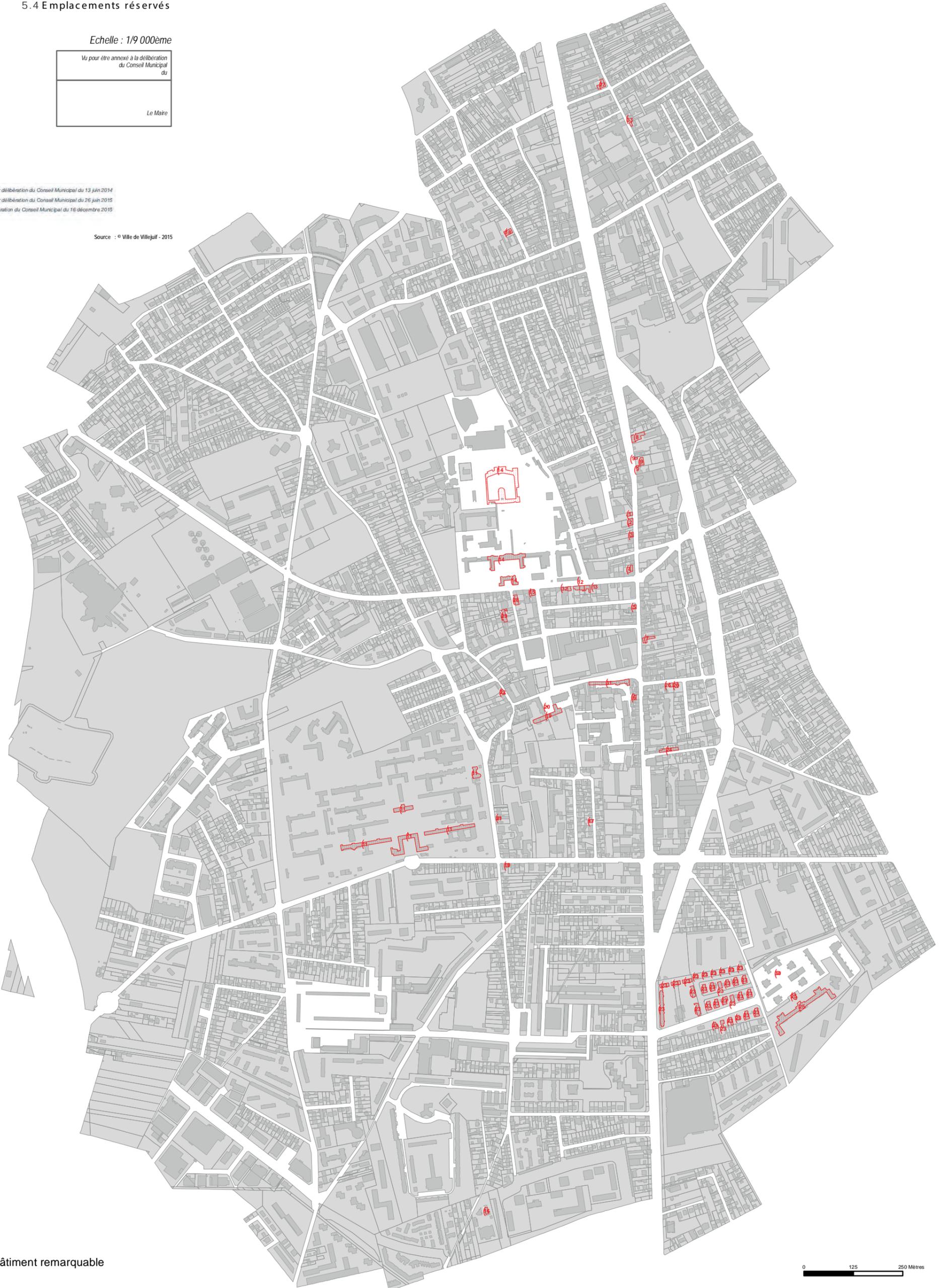
Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal  
du

Le Maire

PLU prescrit par délibération du Conseil Municipal du 13 juin 2014  
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2015  
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2015



Source : © Ville de Villejuif - 2015



 Bâtiment remarquable



# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE VILLEJUIF

Plan Local d'Urbanisme  
prescrit le :

13 juin 2014

Plan Local d'Urbanisme arrêté  
le :

26 juin 2015

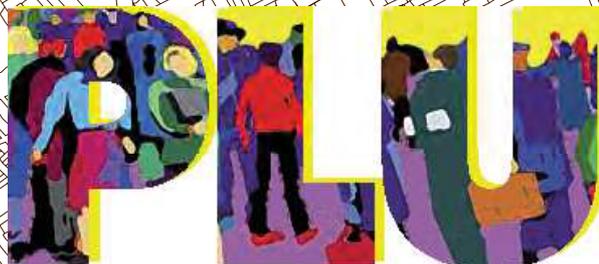
Plan Local d'Urbanisme  
approuvé le :

16 décembre 2015



Plan Local d'Urbanisme modifié  
le 19 décembre 2023

## 6 - Annexes complémentaires





## SUITE DES ANNEXES

### (PLU modifié le 19/12/2023)

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

CONTRATS DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

TAXE d'AMENAGEMENT



- **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

- **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 SOG PROM 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

- **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

Etablissement  
Public Territorial**Séance ordinaire du conseil territorial du 15 février 2022**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**  
**DÉLIBÉRATION n°2022-02-15\_2685****Villejuif - Suppression de la délégation partielle du Droit de Prémption 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**

L'an deux mille vingt-deux, le 15 février 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 09 février 2022. Conformément à la loi relative à la gestion de la crise sanitaire dans le cadre de l'épidémie de covid-19, le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

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	Représenté	P. Tordjman	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Absent		.
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	B. Vermillet	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Représentée	C. Vala	P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Représentée	J. Eugène	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Représenté	P. Sac	P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Représenté	A. Teillet	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Présente		P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	M. Nowak	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONTE Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	R. Boivin	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	J. Berenger	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Absente		.
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	AG. Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	JL. Maître	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	JL. Maître	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Absent		.
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	S. Daumin	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Représentée	I. Ben Cheikh	P



Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	K. Ben-Mohamed	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	P. Bell-Iloch	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	R. Dell'Agnola	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	P. Bell-Iloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	F. Sourd	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	D. Beucher	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Absent		.
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	O. Kirouane	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	P. Bouyssou	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	L. Bensarsa-Reda	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Absent		.
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Absente		.
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	C. Lefebvre	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	D. Gaulier	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	S. Bénêteau	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	F. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	JC. Kennedy	P
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Présent		P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	C. Vielhescaze	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	A. Id Elouali	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. Yavuz	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	S. Ostermeyer	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. Leprêtre	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	L. Sauerbach	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	P. Segura	P

**Secrétaire de Séance : Monsieur Alexis Teillet**

<b>Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire</b>			101
1 siège vacant : Viry-Chatillon			
<b>N° de délibérations</b>	<b>Présents</b>	<b>Représentés</b>	<b>Votants</b>
2642 à 2693	59	36	95



## Exposé des motifs

Le droit de préemption urbain (ci-après DPU) s'exerce, en application de l'article L210-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement répondant aux objectifs de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme.

Ces objectifs sont : mettre en œuvre un projet urbain ; une politique locale de l'habitat ; organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ; favoriser le développement des loisirs et du tourisme ; réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur ; lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ; permettre le renouvellement urbain ; sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine ou non bâti et les espaces naturels.

La loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au journal officiel du 28 janvier 2017, a réformé l'article L.211-2 du code de l'urbanisme en accordant aux EPT la compétence de plein droit en matière de DPU, en lieu et place de leurs communes membres, sans nécessité de disposer d'un PLUi approuvé à l'échelle du territoire.

Par délibération du 27 juin 2017, le Conseil territorial a instauré un droit de préemption urbain renforcé sur le territoire de la commune de Villejuif et a délégué ce droit à la Commune de Villejuif en excluant certains secteurs dévolus à d'autres délégataires.

Or, par délibération du Conseil territorial en date du 14 décembre 2021, une nouvelle convention d'intervention foncière a été approuvée entre la ville de Villejuif, l'EPT et l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF). Cette convention met en place quatre secteurs de veille foncière : « Pasteur », « Gorki-Cassini », « Aragon » et « Racine ». A l'occasion de cette même séance, il est également proposé d'approuver un avenant n°1 pour étendre le secteur de veille « Aragon ».

Afin de permettre à l'EPFIF de préempter par délégation de ce droit par l'EPT sur les secteurs « Pasteur », « Gorki-Cassini », « Aragon » (modifié par le projet d'avenant n°1) et « Racine », il est proposé de retirer la délégation partielle du droit de préemption urbain à la commune de Villejuif sur les dits périmètres conformément au plan annexé. Il n'est pas possible, en effet, que la commune subdélègue à l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF).

Dans ce cas de figure, le droit de préemption urbain simple et renforcé est conservé par l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre et est délégué, par le Président de l'EPT, en fonction des opportunités et à la demande de la commune de Villejuif à l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France sur les périmètres définis à la convention d'intervention foncière. Un diagnostic de mutabilité et des études de faisabilité seront, en particulier, conduits pour prioriser cette intervention.

Pour rappel, le droit de préemption a fait l'objet d'une délégation de pouvoir au Président. Par délibération du 9 novembre 2021, il a été, en effet, précisé que le Président pouvait exercer le droit de priorité et le droit de préemption dont l'EPT est titulaire au titre du Code de l'Urbanisme et déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien.

Il est proposé, dès lors, au Conseil territorial de modifier la délibération n°2017-06-27\_697 du Conseil territorial du 27 juin 2017 relative à la délégation partielle du DPU-R sur le territoire de Villejuif au bénéfice de la commune de Villejuif comme suit et tel que figurant sur le plan joint à la présente délibération :

- Ajout « Précise que les secteurs correspondant aux périmètres de veille foncière "Pasteur", "Gorki-Cassini", "Aragon" et "Racine" tel que figurant sur le plan joint à la présente délibération sont désormais exclus de la délibération n°2017-06-27\_697 du Conseil territorial du 27 juin 2017 relative à la délégation partielle du DPU-R sur le territoire de Villejuif au bénéfice de la commune de Villejuif ».

## DELIBERATION

**Vu** l'article 102 de la loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au journal officiel du 28 janvier 2017, accordant de plein droit aux Établissements Publics Territoriaux la compétence en matière de droit de préemption urbain ;

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;



**Vu l'article L210-1 du code de l'urbanisme** qui précise que le droit de préemption institué est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 (à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels), ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;

**Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L211-1, L211-2;**

**Vu les articles L212-2 3° et L213-3 du code de l'urbanisme**, par lesquels le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'État, à une collectivité locale, un établissement public y ayant vocation, au concessionnaire d'une opération d'aménagement ou des bailleurs sociaux ;

**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 l'avis de la commission permanente ;**

**Vu les statuts de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et notamment sa compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;**

**Vu la délibération n° 133/2015 du Conseil municipal de la Commune de Villejuif** en date du 16 décembre 2015, approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé ;

**Vu les délibérations du Conseil Territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 28 février 2017** instituant le droit de préemption urbain simple sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future inscrites aux Plans Locaux d'Urbanisme ou Plans d'Occupation des Sols approuvés de ses communes membres et déléguant l'exercice de ce droit à son Président ;

**Vu la délibération du Conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 15 avril 2017** retirant la délégation donnée au Président pour exercer le droit de préemption urbain sur l'ensemble du périmètre de l'EPT ;

**Vu la délibération de l'Établissement Public Territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 15 avril 2017** instaurant un droit de préemption urbain renforcé sur la totalité des zones urbaines (U) du territoire de la commune de Villejuif inscrites au Plan Local d'urbanisme en vigueur ;

**Vu la délibération du Conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre** en date du 14 décembre 2021 approuvant la convention d'intervention foncière entre l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France, la ville de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;

**Vu le projet de délibération du Conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre** en date du 15 février 2022 approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France, la ville de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;

**Vu l'avis favorable émis par le Conseil municipal de Villejuif** en date du 14 février 2022 ;

**Considérant** que par délibération du 28 février 2017, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a institué un droit de préemption urbain simple sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future inscrites au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villejuif ;

**Considérant** que par délibération du 15 avril 2017, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a institué un droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble du territoire de la Commune de Villejuif couvert par des zones urbaines (U) au titre du PLU en vigueur ;

**Considérant** que le droit de préemption urbain peut s'exercer en vue de réaliser un équipement ou une opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme ;

**Considérant** la convention d'intervention foncière entre l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et la ville de Villejuif signée le 5 janvier 2022 ;

**Considérant** l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière ;

**Considérant** les périmètres de veille foncière "Pasteur", "Gorki-Cassini", "Aragon" et "Racine" mis en place dans la convention d'intervention foncière ;



**Considérant** que l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France procédera, au cas par cas, en fonction du diagnostic de mutabilité et des études de faisabilité qui sont conduits, à l'acquisition des parcelles constitutives d'une opportunité foncière ;

**Considérant** que la subdélégation par la commune à l'EPFIF n'est pas possible et qu'il convient que l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre conserve le droit de préemption sur le périmètre de veille foncière ;

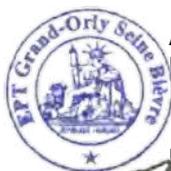
**Entendu** le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition,

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

1. Approuve la modification de la délibération n°2017-06-27\_697 du Conseil territorial de l'Etablissement Public territorial du Grand Orly Seine Bièvre en date du 27 juin 2017 relative à la délégation partielle du DPU-R sur le territoire de Villejuif au bénéfice de la commune de Villejuif comme suit tel que figurant sur le plan joint à la présente délibération :
  - Ajout « Précise que les secteurs correspondant aux périmètres de veille foncière "Pasteur", "Gorki-Cassini", "Aragon" et "Racine" comme suit tels que figurant sur le plan joint à la présente délibération sont désormais exclus de la délibération n°2017-06-27\_697 du Conseil territorial du 27 juin 2017 relative à la délégation partielle du DPU-R sur le territoire de Villejuif au bénéfice de la commune de Villejuif ».
2. Précise que le périmètre d'application du Droit de Préemption Urbain Renforcé ainsi mis à jour par la présente sera annexé au dossier de PLU de la commune de Villejuif conformément à l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme.
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 Madame la Préfète du Val-de-Marne, à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement.
5. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 95**

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 21 février 2022 ayant été affichée le 21 février 2022



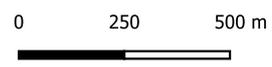
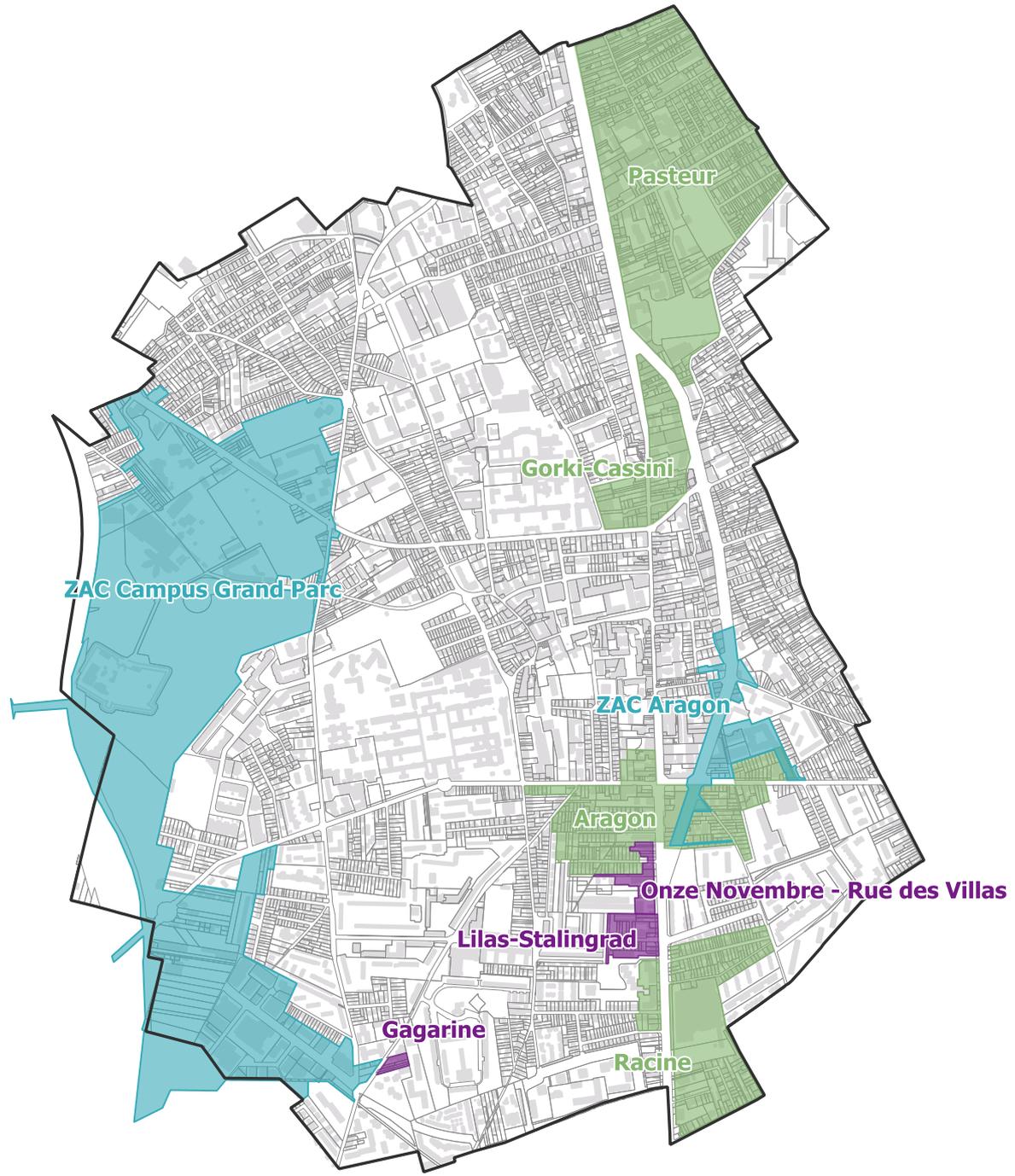
A Vitry-sur-Seine, le 21 février 2022  
Le Président

Michel LEPRETRE



# droit de préemption urbain renforcé

-  Périmètre de droit de préemption urbain renforcé délégué à la Commune
-  Périmètre de droit de préemption urbain renforcé délégué à la SADEV 94
-  Périmètre de droit de préemption urbain renforcé de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre
-  Périmètre de droit de préemption urbain renforcé délégué au SAF 94



Etablissement  
Public Territorial**Séance ordinaire du conseil territorial du 15 février 2022**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**  
**DÉLIBÉRATION n°2022-02-15\_2687****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**

L'an deux mille vingt-deux, le 15 février 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 09 février 2022. Conformément à la loi relative à la gestion de la crise sanitaire dans le cadre de l'épidémie de covid-19, le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

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	Représenté	P. Tordjman	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Absent		.
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	B. Vermillet	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Représentée	C. Vala	P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Représentée	J. Eugène	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Représenté	P. Sac	P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Représenté	A. Teillet	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Présente		P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	M. Nowak	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONTE Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	R. Boivin	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	J. Berenger	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Absente		.
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	AG. Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	JL. Maître	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	JL. Maître	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Absent		.
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	S. Daumin	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Représentée	I. Ben Cheikh	P



Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	K. Ben-Mohamed	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	P. Bell-Iloch	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	R. Dell'Agnola	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	P. Bell-Iloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	F. Sourd	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	D. Beucher	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Absent		.
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	O. Kirouane	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	P. Bouyssou	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	L. Bensarsa-Reda	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Absent		.
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Absente		.
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	C. Lefebvre	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	D. Gaulier	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	S. Bénêteau	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	F. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	JC. Kennedy	P
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Présent		P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	C. Vielhescaze	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	A. Id Elouali	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. Yavuz	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	S. Ostermeyer	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. Leprêtre	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	L. Sauerbach	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	P. Segura	P

**Secrétaire de Séance : Monsieur Alexis Teillet**

<b>Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire</b>			101
1 siège vacant : Viry-Chatillon			
<b>N° de délibérations</b>	<b>Présents</b>	<b>Représentés</b>	<b>Votants</b>
2642 à 2693	59	36	95



## Exposé des motifs

Le droit de préemption urbain (ci-après DPU) s'exerce, en application de l'article L210-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement répondant aux objectifs de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme.

Ces objectifs sont : mettre en œuvre un projet urbain ; une politique locale de l'habitat ; organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ; favoriser le développement des loisirs et du tourisme ; réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur ; lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ; permettre le renouvellement urbain ; sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine ou non bâti et les espaces naturels.

La loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au journal officiel du 28 janvier 2017, a réformé l'article L.211-2 du code de l'urbanisme en accordant aux EPT la compétence de plein droit en matière de DPU, en lieu et place de leurs communes membres, sans nécessité de disposer d'un PLUi approuvé à l'échelle du territoire.

Par délibération du 27 juin 2017, le Conseil territorial a instauré un droit de préemption urbain renforcé sur le territoire de la commune de Villejuif et a délégué ce droit à la Commune de Villejuif en excluant certains secteurs dévolus à d'autres délégataires.

Or, par délibération du Conseil territorial en date du 15 février 2022, une nouvelle convention d'action foncière a été approuvée entre l'EPT et le Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF 94). Cette convention met en place un périmètre de maîtrise foncière sur le secteur « Lilas-Stalingrad ».

D'autre part, par délibération du Conseil municipal en date du 14 février 2022, une nouvelle convention d'action foncière a été approuvée entre la ville de Villejuif et le SAF 94, mettant en place un périmètre de maîtrise foncière sur le secteur Gagarine.

Afin de permettre au SAF 94 de préempter dans ces périmètres, il est proposé de retirer la délégation partielle du droit de préemption urbain renforcé à la commune de Villejuif sur lesdits périmètres conformément aux plans annexés afin de le déléguer au SAF 94.

Dès lors, il est proposé au Conseil territorial de modifier la délibération n°2017-06-27\_697 du Conseil territorial du 27 juin 2017 relative à la délégation partielle du DPU-R sur le territoire de Villejuif au bénéfice de la commune de Villejuif pour supprimer la délégation du droit de préemption urbain renforcé à la ville de Villejuif dans les secteurs correspondant aux périmètres de maîtrise foncière "Gagarine" et "Lilas-Stalingrad" et déléguer l'exercice de ce droit au SAF 94 dans ces périmètres.

## DELIBERATION

**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 L211-1, L211-2 ;

**Vu** les articles L212-2 3° et L213-3 du code de l'urbanisme, par lesquels le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'État, à une collectivité locale, un établissement public y ayant vocation, au concessionnaire d'une opération d'aménagement ou des bailleurs sociaux ;

**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** l'avis de la commission permanente ;

**Vu** les statuts de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et notamment sa compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

**Vu** l'article 102 de la loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au journal officiel du 28 janvier 2017, accordant de plein droit aux Établissements Publics Territoriaux la compétence en matière de droit de préemption urbain ;



**Vu** l'article L210-1 du code de l'urbanisme qui précise que le droit de préemption institué est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 (à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels), ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;

**Vu** la délibération n° 133/2015 du Conseil municipal de la Commune de Villejuif en date du 16 décembre 2015, approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé ;

**Vu** les délibérations du Conseil Territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 28 février 2017 instituant le droit de préemption urbain simple sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future inscrites aux Plans Locaux d'Urbanisme ou Plans d'Occupation des Sols approuvés de ses communes membres et déléguant l'exercice de ce droit à son Président ;

**Vu** la délibération du Conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 15 avril 2017 retirant la délégation donnée au Président pour exercer le droit de préemption urbain sur l'ensemble du périmètre de l'EPT ;

**Vu** la délibération de l'Établissement Public Territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 15 avril 2017 instaurant un droit de préemption urbain renforcé sur la totalité des zones urbaines (U) du territoire de la commune de Villejuif inscrites aux Plan Local d'urbanisme en vigueur ;

**Vu** la délibération du Conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 27 juin 2017 déléguant partiellement le droit de préemption urbain renforcé sur le territoire de Villejuif au bénéfice de la commune de Villejuif ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal de Villejuif en date du 14 février 2022 approuvant la convention d'action foncière entre le Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne et la ville de Villejuif sur le secteur "Gagarine" ;

**Vu** la délibération du Conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre créant deux périmètres d'étude "Lilas-Stalingrad" et "Gagarine" ;

**Vu** la délibération du Conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 15 février 2022 approuvant la convention d'action foncière entre le Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre sur le secteur « Lilas-Stalingrad » ;

**Vu** l'avis favorable émis par le Conseil municipal de Villejuif en date du 14 février 2022 ;

**Considérant** que par délibération du 28 février 2017, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a institué un droit de préemption urbain simple sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future inscrites au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villejuif ;

**Considérant** que par délibération du 15 avril 2017, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a institué un droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble du territoire de la Commune de Villejuif couvert par des zones urbaines (U) au titre du PLU en vigueur ;

**Considérant** que par délibération du 27 juin 2017, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a partiellement délégué le droit de préemption urbain renforcé sur le territoire de Villejuif au bénéfice de la commune de Villejuif ;

**Considérant** que le droit de préemption urbain peut s'exercer en vue de réaliser un équipement ou une opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme ;

**Considérant** la convention d'action foncière entre le Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne et la ville de Villejuif sur le secteur "Gagarine" ;

**Considérant** la convention d'action foncière entre le Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre sur le secteur "Lilas-Stalingrad" ;

**Considérant** les périmètres de maîtrise foncière "Gagarine" et "Lilas-Stalingrad" mis en place dans les conventions d'actions foncières ;

**Considérant** que le Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne se portera acquéreur des biens qui se présenteraient à la vente dans ces périmètres ;



**Considérant** qu'il convient ainsi de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain renforcé au Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne dans les périmètres de maîtrise foncière "Gagarine" et "Lilas-Stalingrad" ;

**Considérant** qu'il est pour cela nécessaire de supprimer la délégation du droit de préemption urbain renforcé au bénéfice de la commune de Villejuif ;

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

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

1. Approuve la modification de la délibération n°2017-06-27\_697 du Conseil territorial de l'Etablissement Public territorial du Grand Orly Seine Bièvre en date du 27 juin 2017 relative à la délégation partielle du DPU-R sur le territoire de Villejuif au bénéfice de la commune de Villejuif comme suit :
  - Supprime la délégation du droit de préemption urbain renforcé à la ville de Villejuif dans les secteurs correspondant aux périmètres de maîtrise foncière "Gagarine" et "Lilas-Stalingrad".
2. Délègue l'exercice du droit de préemption urbain renforcé au Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne dans les périmètres de maîtrise foncière "Gagarine" et "Lilas-Stalingrad" tels que délimités en annexes.
3. Précise que le périmètre d'application du droit de préemption urbain renforcé ainsi mis à jour par la présente sera annexé au dossier de PLU de la commune de Villejuif conformément à l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme.
4. 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.
5. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Madame la Préfète du Val-de-Marne, à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement.
6. 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).
7. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

#### **Vote : Pour 95**

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 21 février 2022 ayant été affichée le 21 février 2022



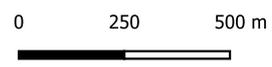
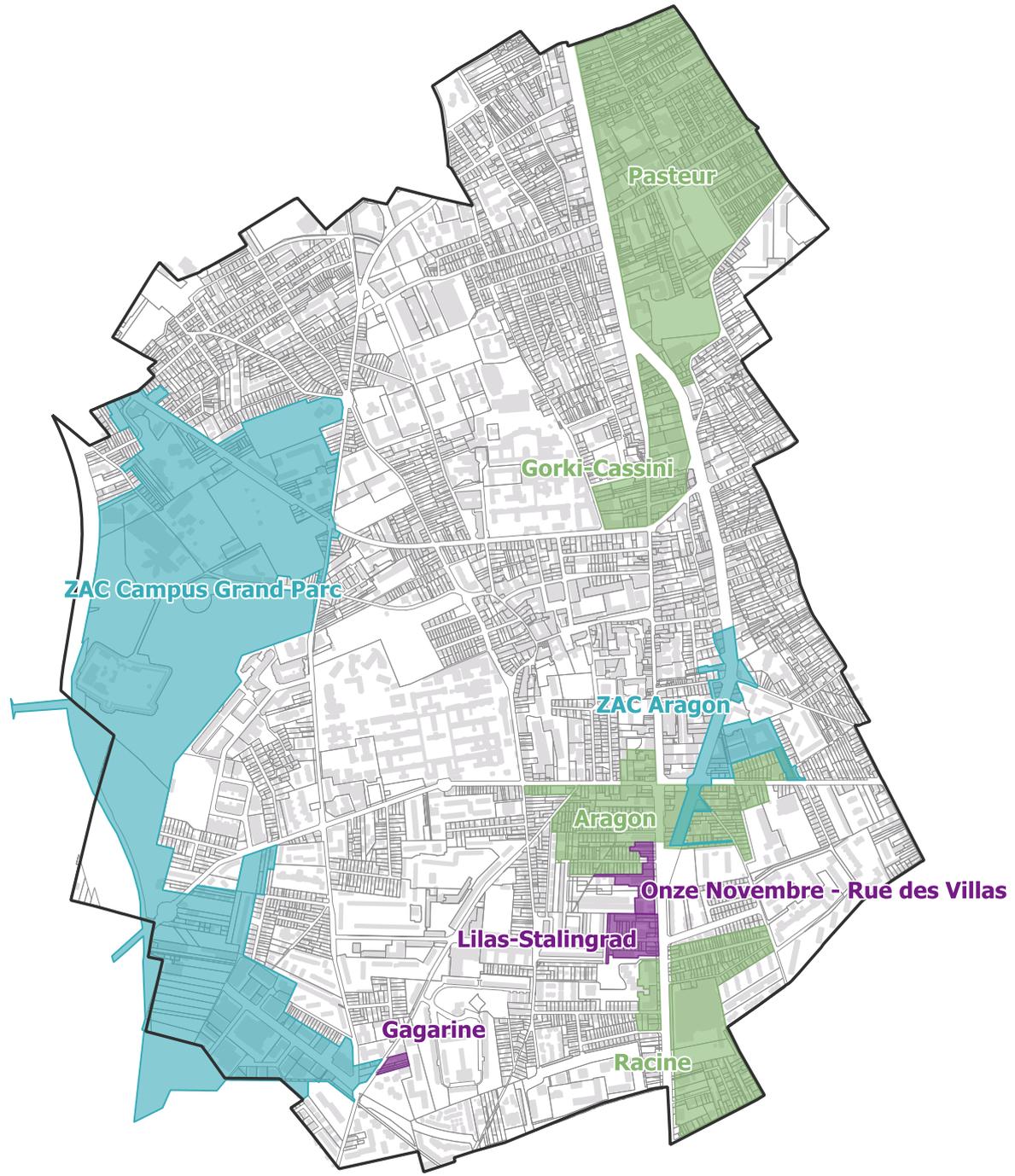
A Vitry-sur-Seine, le 21 février 2022  
Le Président

Michel LEPRETRE



# droit de préemption urbain renforcé

-  Périmètre de droit de préemption urbain renforcé délégué à la Commune
-  Périmètre de droit de préemption urbain renforcé délégué à la SADEV 94
-  Périmètre de droit de préemption urbain renforcé de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre
-  Périmètre de droit de préemption urbain renforcé délégué au SAF 94



Sources : Villejuif, Cadastre, IGN



**VILLE DE VILLEJUIF**  
DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

**CONSEIL MUNICIPAL DU 16 DECEMBRE 2015**



**République Française**  
Liberté • Égalité • Fraternité

**Hôtel de Ville**  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

[www.villejuif.fr](http://www.villejuif.fr)

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifié exécutoire  
Compte tenu de l'affichage  
le 18 décembre 2015

et du dépôt en Préfecture le  
22 décembre 2015



L'an deux mille quinze, le seize décembre, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 19h40.

**PRESENTS :** M. LE BOHELLEC, Mme GANDAIS, M. VIDAL, Mme DUBOILLE, M. CARVALHO (*absent non représenté à compter de 03h00, absent pour le votes des délibérations n° 161 à 165/2015, le vœu et les questions orales*), Mme LOUDIERE, M. OBADIA, Mme OUCHARD (*arrivée à 20h10, absente pour l'approbation du compte-rendu de la séance du 20 novembre 2015 et la présentation des décisions*), M. DUCCELLIER, Mme LAMBERT-DAUVERGNE, M. CAPORUSSO, Mme CASEL, M. MONIN, Mme THOMAS, M. HAREL, Mme TIJERAS, M. YEBOUET, Mmes ARLE, LE BAIL, MM. LIPIETZ, BOUNEGTA, MOSTACCI, Mme YAPO (*partie à 02h23, absente pour le vote des délibérations n° 152 à 165/2015, le vœu et les questions orales*), M. STAGNETTO (*départ à 02h15, absent pour le vote des délibérations n° 152 à 165/2015, le vœu et les questions orales*), Mmes DUMONT-MONNET, BOYER (*absente non représentée à partir de 02h15, absente pour le vote des délibérations n° 152 à 165/2015, le vœu et les questions orales*), BERTON, MM. LCAVELIER, FERREIRA-NUNES, Mmes PIDRON, CORDILLOT, M. GIRARD, Mme DA SILVA PEREIRA, M. PERILLAT-BOTTONET, Mme LEYDIER, M. LAFON, Mme TAILLE-POLIAN (*arrivée à 20h00, absente pour l'approbation du compte-rendu de la séance du 20 novembre 2015 et la présentation des décisions*), M. BADEL (*arrivé à 20h06, absent pour l'approbation du compte-rendu de la séance du 20 novembre 2015 et la présentation des décisions*), Mme KADRI, MM. BULCOURT, GABORIT.

**ABSENTS REPRESENTES PAR POUVOIR :**

Mme GANDAIS	par M. LE BOHELLEC ( <i>à partir de 02h10</i> )
M. CARVALHO	par Mme CASEL ( <i>de 02h 00 à 03h00</i> )
Mme LAMBERT-DAUVERGNE	par M. CAPORUSSO ( <i>à partir de 02h10</i> )
Mme CASEL	par M. MONIN ( <i>à partir de 03h00</i> )
Mme GRIVOT	par Mme DUBOILLE
Mme BOYER	par M. STAGNETTO ( <i>de 01h38 à 02h15</i> )
M. MILLE	par M. OBADIA
M. BOKRETA	par M. DUCCELLIER
Mme HAMIDI	par M. LIPIETZ
M. FERREIRA NUNES	par M. LCAVELIER ( <i>à partir de 02h51</i> )
Mme TAILLE-POLIAN	par M. GIRARD ( <i>à partir de 02h27</i> )

**ABSENTS NON REPRESENTES :** néant



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. VIDAL a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

---

**DELIBERATION N°138 /2015                      SEANCE DU 16 DECEMBRE 2015**

**OBJET : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SOCIETE BOUYGUES IMMOBILIER ET LA VILLE DE VILLEJUIF POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUE AU 36 RUE RENE HAMON**

**Vu** le Code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 décembre 2013 ;

**Vu** la délibération du 17 décembre 2014 approuvant le dossier d'Avant-Projet Définitif (APD) relatif aux travaux d'extension et de restructuration du groupe scolaire Jean Vilar et indiquant le coût prévisionnel de l'opération ;

**Vu** le projet de convention entre la Ville et la société BOUYGUES IMMOBILIER joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne ;

**Considérant** les études de perspectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs) ;

**Considérant** l'Avant-Projet Définitif (APD) relatif aux travaux d'extension et de restructuration du groupe scolaire Jean Vilar ;

**Considérant** le permis de construire en cours d'instruction déposé le 19 novembre 2015 par la société BOUYGUES IMMOBILIER, sous le n° 94076 15 W 1077, en vue de réaliser 39 logements en accession libre à la propriété, au 36 rue René Hamon, sur la parcelle cadastrée Y n°65 ;

**Considérant** que ce projet de construction se situe dans le secteur du groupe scolaire Jean Vilar ;

**Considérant** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;



**Considérant** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société BOUYGUES IMMOBILIER au financement de la restructuration/extension du groupe scolaire Jean Vilar ;

### **LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE :**

**Article 1** : Approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société BOUYGUES IMMOBILIER et la ville de Villejuif, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé au 36 rue René Hamon sur la parcelle cadastrée Y n°65

**Article 2** : Autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.

**Article 3** : Précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : Dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Article 5** : Dit que ce qui concerne les modalités d'exécution et conformément à l'article R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

1. Des modalités d'affichage suivante :
  - Affichage en mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectuée ;
  
2. Des modalités de transmission suivantes :
  - La délibération accompagnée du projet de convention sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité
  
3. Mention de la signature de la convention
  - Un avis de mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affichée en mairie pendant un mois ; et publiée au recueil des actes administratifs.

  
**Franck LE BOHELLEC**  
Maire

**ADOPTION, A L'UNANIMITE**



République Française  
Liberté · Egalité · Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

www.villejuif.fr

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifié exécutoire  
Compte tenu de l'affichage  
le 18 décembre 2015

et du dépôt en Préfecture le  
22 décembre 2015

Le Maire

VILLE DE VILLEJUIF  
DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

CONSEIL MUNICIPAL DU 16 DECEMBRE 2015

L'an deux mille quinze, le seize décembre, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 19h40.

**PRESENTS :** M. LE BOHELLEC, Mme GANDAIS, M. VIDAL, Mme DUBOILLE, M. CARVALHO (*absent non représenté à compter de 03h00, absent pour le votes des délibérations n° 161 à 165/2015, le vœu et les questions orales*), Mme LOUDIERE, M. OBADIA, Mme OUCHARD (*arrivée à 20h10, absente pour l'approbation du compte-rendu de la séance du 20 novembre 2015 et la présentation des décisions*), M. DUCCELLIER, Mme LAMBERT-DAUVERGNE, M. CAPORUSSO, Mme CASEL, M. MONIN, Mme THOMAS, M. HAREL, Mme TIJERAS, M. YEBOUET, Mmes ARLE, LE BAIL, MM. LIPIETZ, BOUNEGTA, MOSTACCI, Mme YAPO (*partie à 02h23, absente pour le vote des délibérations n° 152 à 165/2015, le vœu et les questions orales*), M. STAGNETTO (*départ à 02h15, absent pour le vote des délibérations n° 152 à 165/2015, le vœu et les questions orales*), Mmes DUMONT-MONNET, BOYER (*absente non représentée à partir de 02h15, absente pour le vote des délibérations n°152 à 165/2015, le vœu et les questions orales*), BERTON, MM. LCAVELIER, FERREIRA-NUNES, Mmes PIDRON, CORDILLOT, M. GIRARD, Mme DA SILVA PEREIRA, M. PERILLAT-BOTTONET, Mme LEYDIER, M. LAFON, Mme TAILLE-POLIAN (*arrivée à 20h00, absente pour l'approbation du compte-rendu de la séance du 20 novembre 2015 et la présentation des décisions*), M. BADEL (*arrivé à 20h06, absent pour l'approbation du compte-rendu de la séance du 20 novembre 2015 et la présentation des décisions*), Mme KADRI, MM. BULCOURT, GABORIT.

**ABSENTS REPRESENTES PAR POUVOIR :**

Mme GANDAIS	par M. LE BOHELLEC ( <i>à partir de 02h10</i> )
M. CARVALHO	par Mme CASEL ( <i>de 02h 00 à 03h00</i> )
Mme LAMBERT-DAUVERGNE	par M. CAPORUSSO ( <i>à partir de 02h10</i> )
Mme CASEL	par M. MONIN ( <i>à partir de 03h00</i> )
Mme GRIVOT	par Mme DUBOILLE
Mme BOYER	par M. STAGNETTO ( <i>de 01h38 à 02h15</i> )
M. MILLE	par M. OBADIA
M. BOKRETA	par M. DUCCELLIER
Mme HAMIDI	par M. LIPIETZ
M. FERREIRA NUNES	par M. LCAVELIER ( <i>à partir de 02h51</i> )
Mme TAILLE-POLIAN	par M.GIRARD ( <i>à partir de 02h27</i> )

**ABSENTS NON REPRESENTES :** néant



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. VIDAL a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

**DELIBERATION N° 139/2015**

**SEANCE DU 16 DECEMBRE 2015**

**OBJET : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SCCV VILLEJUIF SAINT ROCH ET LA VILLE DE VILLEJUIF POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUÉ A L'ANGLE DES RUES SAINT ROCH ET KARL LIEBKNECHT**

**Vu** le Code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 décembre 2013 ;

**Vu** la délibération du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global ;

**Vu** le projet de convention entre la Ville et la société SCCV VILLEJUIF SAINT ROCH joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne ;

**Considérant** les études de prospectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs) ;

**Considérant** le projet de construction d'un groupe scolaire sur le terrain des Réservoirs de la ville de Paris, d'une capacité estimée de dix-sept classes ;

**Considérant** le permis de construire en cours d'instruction déposé le 30 septembre 2015 par la société SCCV VILLEJUIF SAINT ROCH, sous le n° 94076 15 W 1067, en vue de réaliser 24 logements en accession libre à la propriété, à l'angle des rues Saint Roch et Karl Liebnecht, sur les parcelles cadastrées S n° 224, 346, 359 et 360;

**Considérant** que ce projet de construction se situe dans le secteur du futur groupe scolaire des Réservoirs ;

**Considérant** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;



**Considérant** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société SCCV VILLEJUIF SAINT ROCH au financement de la restructuration/extension du groupe scolaire Jean Vilar ;

**LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE :**

**Article 1** : Approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société SCCV VILLEJUIF SAINT ROCH et la ville de Villejuif, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé à l'angle des rues Saint Roch et Karl Liebknecht, sur les parcelles cadastrées S n° 224, 346, 359 et 360;

**Article 2** : Autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.

**Article 3** : Précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : Dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Article 5** : Dit que ce qui concerne les modalités d'exécution et conformément à l'article R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

1. Des modalités d'affichage suivante :  
Affichage en mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectuée ;
2. Des modalités de transmission suivantes :  
La délibération accompagnée du projet de convention sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité
3. Mention de la signature de la convention  
Un avis de mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affichée en mairie pendant un mois ; et publiée au recueil des actes administratifs.

  
**Franck LE BOHELLEC**  
Maire

**ADOPTION, A L'UNANIMITE**



## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

### CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La Société SCCV VILLEJUIF SAINT ROCH, 103 rue de Grenelle 75007 PARIS

Représentée par M. Alexandre SPOSITO, Directeur de programme,

ET

La commune de Villejuif

Représentée par Monsieur le Maire, Monsieur Franck LE BOHELLEC

*Vu et approuvé à ma délibération n° 139/  
en date du 16-12-2015*

*Le Maire de Villejuif*



#### Préambule

Les études de prospectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements scolaires sur la ville. Les conclusions de l'étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due aux effets de la construction neuve. Les conclusions préconisent, dans le cadre d'une augmentation de la population locale, l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des prospectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population.

#### Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention

La société SCCV VILLEJUIF SAINT ROCH a déposé un permis de construire, le 30 septembre 2015 sous le n° PC 094076 15 W 1067, pour un projet immobilier situé à l'angle des rues Saint-Roch et Karl Liebknecht à Villejuif, sur les parcelles cadastrées S n° 224, 346, 359 et 360, d'une superficie totale 1 898 m<sup>2</sup>. Cette opération prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 24 logements accompagnés de 26 places de stationnement sur un niveau de sous-sol.

Consciente de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la société SCCV VILLEJUIF SAINT ROCH a proposé que le projet contribue proportionnellement à l'effort d'équipements de la ville en matière de locaux scolaires.



## **Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial**

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par la société SCCV VILLEJUIF SAINT ROCH sous forme de contribution financière, d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la ville est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction située à l'angle des rues Saint-Roch et Karl Liebknecht à Villejuif, sur les parcelles cadastrées S n° 224, 346, 359 et 360, cette dernière se situant dans le secteur du projet de Groupe scolaire des Réservoirs.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

## **Article 3 : Programme des équipements publics**

La Ville a décidé de réaliser un effort d'investissement tel qu'il ressort des études réalisées par elle qui soulignent à court terme et moyen terme l'accroissement de la capacité d'accueil des écoles élémentaires et maternelles à Villejuif. Ainsi, par délibération du 26 Juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, a approuvé le planning prévisionnel de l'opération et a estimé le coût global de l'opération à 18 954 215 € H.T. soit 22 745 058 € T.T.C.

Le coût du programme de construction du groupe scolaire des Réservoirs (cf. détail du coût prévisionnel en annexe 2) est évalué à raison d'un montant de 22 745 058 € T.T.C pour une capacité estimée de dix-sept classes. Ce montant comprend les coûts de foncier, de démolition, le confortement des carrières, le soutènement du talus, la construction du groupe scolaire et les travaux de VRD. Le coût d'opération inclut les honoraires de maîtrise d'œuvre géotechnique, de maîtrise d'œuvre, les frais du concours d'architecture, les assurances, les bureaux de contrôle, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc.

## **Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet**

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société SCCV VILLEJUIF SAINT ROCH, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle du coût de construction du Groupe scolaire à charge de la société SCCV VILLEJUIF SAINT ROCH est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par ce projet de 24 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage défini dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfants par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de la construction du groupe scolaire des Réservoirs pour l'équivalent de dix-sept classes d'un montant de 22 745 058 € T.T.C. et pour une capacité estimée de 460 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 49 500 €.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.



L'apport consécutif à l'opération est estimé à environ six élèves supplémentaires. L'abattement proposé conventionnellement est de 60 % soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 114 000 €.

#### **Article 5 : Délai de réalisation des équipements publics**

Le délai de réalisation des équipements publics est celui visé à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux en juillet 2017, et une date d'achèvement fixée en juin 2019 au plus tard (cf. planning prévisionnel en annexe 3) ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

#### **Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement**

Le présent projet sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

#### **Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP**

Le paiement de la participation d'un montant de 114 000 € sera effectué à la ville à compter de la Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier (DROC), prévisionnellement en novembre 2016. Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

#### **Article 8 : Garanties conventionnelles**

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la participation représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société SCCV VILLEJUIF SAINT ROCH dans un délai de 6 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

#### **Article 9 : Application de la convention**

Autorisation a été donnée au maire pour signer la présente convention par délibération en date du 16 décembre 2015.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière a été publiée au recueil des actes administratifs.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

Elle s'éteindra de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées à la commune et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité.



## **Article 10 : Condition corrélatrice de réalisation des présentes**

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société SCCV VILLEJUIF SAINT ROCH, l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société SCCV VILLEJUIF SAINT ROCH, de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention de leur caractère exprès et définitif (expiration des délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société SCCV VILLEJUIF SAINT ROCH devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

## **Article 11 : Substitution**

La société SCCV VILLEJUIF SAINT ROCH aura la possibilité de se substituer une tierce personne dans la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

## **Article 12 : Avenants**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Villejuif,

Le

En deux exemplaires originaux

Signature

Pour la Société SCCV VILLEJUIF SAINT ROCH

Pour la Commune de Villejuif

Monsieur Alexandre SPOSITO

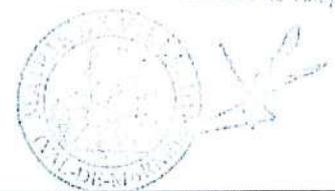
Le Maire, Franck LE BOHELLEC



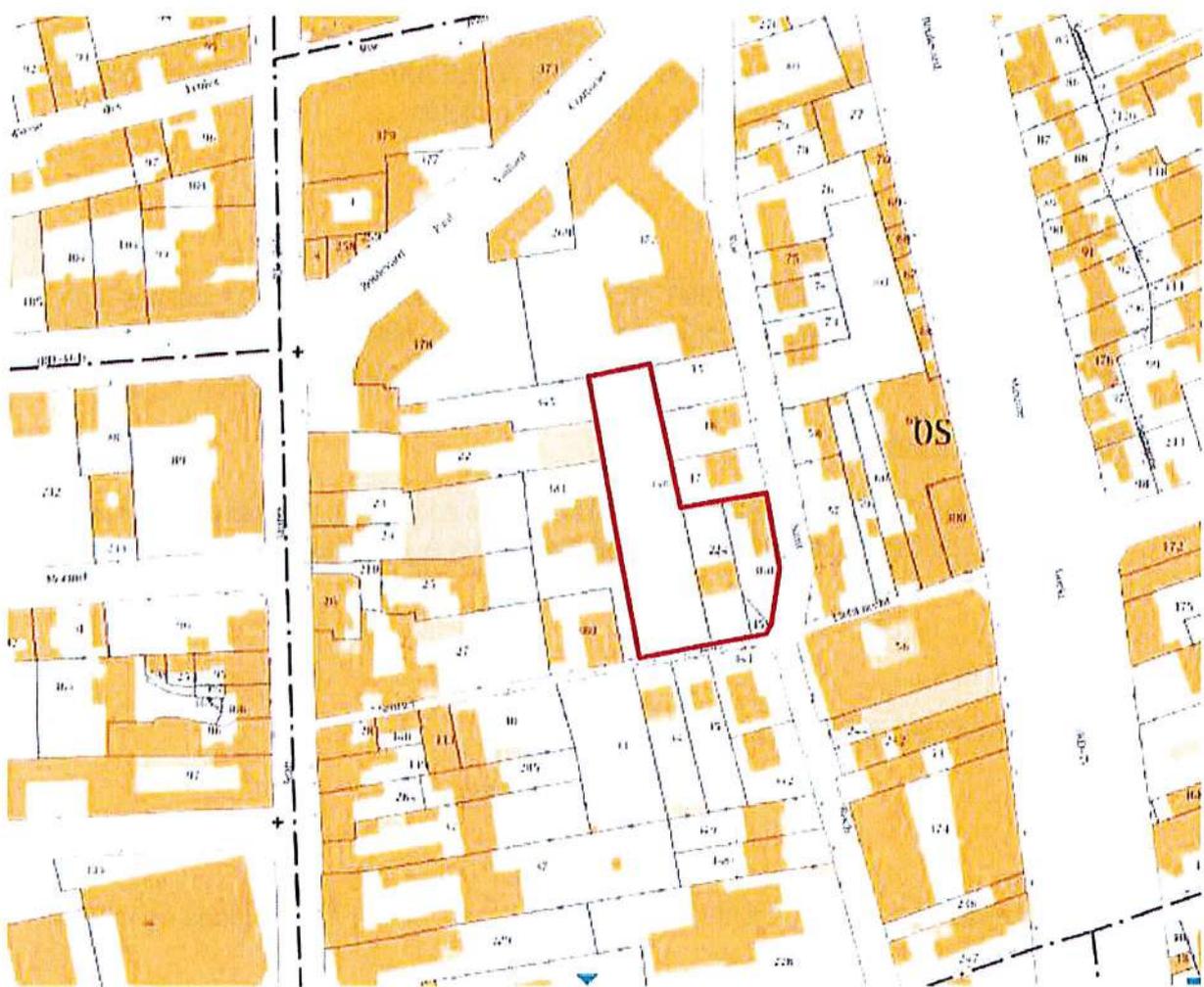
Vu et approuvé à une délibération n° 139/2015  
en date du 16-12-2015

Le Maire de Villageur

### ANNEXE 1



**Périmètre de la convention PUP**  
**Projet située à l'angle des rues Saint Roch et Karl Liebknecht**  
**Parcelles cadastrées S n° 224, 346, 359 et 360**





## ANNEXE 2

### Estimation du coût prévisionnel des travaux et de l'opération

**VILLE DE VILLEJUIF - 94800**  
**NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE**  
**Site "LES RESERVOIRS"**  
**ETUDE DE PROGRAMMATION**

Valeur janv 2015

**EDITION 22/05/15 v.3**

ESTIMATION DU COÛT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ET DE L'OPERATION	
Phase : Etude de programmation	
Principales données	Surfaces
Surface terrain	4000 m2 env.
Surface Bâtiment - superstruct.	5550 m2 env.
<b>Nombre total de classes</b>	<b>17 Classes compris ADL</b>
Classes élémentaires	11 Classes
Classes maternelles	6 Classes

ESTIMATION COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	Surf. m2	Ratios € ht	Totaux € ht	
Batiment - superstructure	4946	2100	10 386 600	€ht
Préaux intégrés , abris divers	600	1000	600 000	€ht
Cours de récréation	1500	200	300 000	€ht
Parvis + Aires de service et vrd	500	300	150 000	€ht
Préparation terrain démol. & adaptat.		Ens.	400 000	€ht
Confortemt carrière, talus, fondations spéciales		Provision	1 000 000	€ht
<b>TOTAL ENVELOPPE PREVISIONNELEL DES TRAVAUX</b>			<b>12 836 600</b>	<b>€HT</b>

Pour information

ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS DIVERS (en % du coût travaux ht)				
Prestations	écart	% moyen indicatif du coût travx HT		
Etudes de sol	Forfait	30 à 40 K€	35 000,00	€ht
Etudes topo , géomètre	Forfait	20 à 30 K€	25 000,00	€ht
Maîtrise d'œuvre (architecte + BET )	8 à 12 %	10,00%	1 283 660,00	€ht
Chantier /Ordonnancet Pilotage Coordinat.(OPC)	2 à 4 %	2,50%	320 915,00	€ht
Contrôle Technique- B.C (Bureau de Contrôle)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Coordination SPS (Sécurité Protection Santé)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Conduite opération ou Mandat	2 à 5 %	-	-	
Assurance Dommage Ouvrage	1 à 5 %	2,00%	256 732,00	€ht
Aléas, imprévus ,	10 à 20%	10,00%	1 283 660,00	€ht
<b>ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS</b>			<b>3 555 065,00 €</b>	<b>€ht</b>

#### RECAPITULATIF

ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX	12 836 600,00 €	HT
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	3 555 065,00 €	HT
ACQUISITION FONCIERE	2 062 550,00 €	HT
AMENAGEMENT MOBILIER CLASSES ET RESTAURATION	500 000,00 €	HT
<b>ENSEMBLE HT</b>	<b>18 954 215,00 €</b>	<b>HT</b>
TVA à 20 %	3 790 843,00 €	
<b>ENSEMBLE TTC</b>	<b>22 745 058,00 €</b>	<b>TTC</b>

Vu et annexé à ma délibération n° 139/2015  
 en date du 16.12.2011

Le Maire de Villejuif

Philippe Monnot programmiste - 22 mai 2015





### ANNEXE 3

#### Planning prévisionnel

Phases	Périodes
Conseil municipal pour l'approbation du programme avec un coût global de l'opération, un phasage et une décision sur le lancement d'un concours de maîtrise d'œuvre (modalités, membres du jury).	Conseil municipal 26 Juin 2015
Concours d'architecture pour désigner le maître d'œuvre	Juillet 2015 à Février 2016
Études architecturales	Février à Octobre 2016
Validation de l'Avant-projet Définitif (APD), autorisation du permis de construire, et du lancement des marchés de travaux	Conseil municipal, fin du 1 <sup>er</sup> semestre 2016
Dépôt du Permis de Construire et instruction Recours des tiers	Août 2016
Préparation du dossier de Consultation des Entreprises (DCE)	Novembre à Décembre 2016
Lancement des marchés de travaux (procédure formalisée)	Juillet à Sept. 2017
Chantier (24 mois dont 3 mois de préparation)	Juillet 2017 à Juin 2019

Vu et annexé à ma délibération n° 139/2015  
en date du 16-12-2015

Le Maire de Villejuy





République Française  
Liberté • Egalité • Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

[www.villejuif.fr](http://www.villejuif.fr)

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifié exécutoire  
Compte tenu de l'affichage  
le 23/02/2016.

et du dépôt en Préfecture le  
23/02/2016...

Le Maire

VILLE DE VILLEJUIF  
DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

CONSEIL MUNICIPAL DU 12 FEVRIER 2016

L'an deux mille seize, le douze février, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 20h35.

**PRESENTS :** M. LE BOHELLEC, Mme GANDAIS (*partie à 23h50, absente non représentée à partir de 02h00 pour le vote des délibérations n° 17 à 22 et le vœu*), M. VIDAL, Mme DUBOILLE, M. CARVALHO, Mme LOUDIERE, M. OBADIA, Mme OUCHARD, M. DUCCELLIER, Mme LAMBERT-DAUVERGNE (*partie à 23h40, absente pour le vote des délibérations n° 5 à 22 et le vœu*), M. CAPORUSSO, Mme CASEL, M. MONIN, Mme THOMAS (*partie à 23h30, absente pour le vote des délibérations n° 4 à 22 et le vœu*), M. HAREL, Mme TIJERAS, Mmes ARLE, LE BAIL, M. LIPIETZ (*parti à 02h30, absent pour le vote des délibérations n° 20 à 22 et le vœu*), Mme GRIVOT, MM. BOUNEGTA, MOSTACCI (*parti à 02h55, absent pour le vote du vœu*), STAGNETTO (*parti à 01h00, absent pour le vote des délibérations n° 11 à 22 et le vœu*), Mmes DUMONT-MONNET (*partie à 22h50, absente non représentée à partir de 02h55 pour le vote du vœu*), BOYER (*partie à 22h45, absente non représentée à partir de 02h30 pour le vote des délibérations n° 20 à 22 et le vœu*), MM. MILLE, BOKRETA, Mme BERTON, M. LECAVELIER, Mme HAMIDI (*partie à 02h00, absente pour le vote des délibérations n° 17 à 22 et le vœu*), M. FERREIRA-NUNES, Mmes PIDRON, CORDILLOT, M. GIRARD, Mme DA SILVA PEREIRA, M. PERILLAT-BOTTONET, Mme LEYDIER, M. LAFON, Mme TAILLE-POLIAN, M. BADEL, Mme KADRI, MM. BULCOURT, GABORIT.

**ABSENTS REPRESENTES PAR POUVOIR :**

Mme GANDAIS par Mme HAMIDI (*de 23h50 à 02h00*)  
Mme OUCHARD par Mme ANREP-LE BAIL (*jusqu'à son arrivée à 20h50*)  
M. MONIN par Mme CASEL (*à partir de 01h00*)  
M. YEBOUET par M. DUCCELLIER  
Mme YAPO par M. CARVALHO  
Mme DUMONT-MONNET par M. MOSTACCI (*de 22h50 à 02h55*)  
Mme BOYER par M. LIPIETZ (*de 22h45 à 02h30*)  
Mme TAILLE-POLIAN par M. GIRARD (*à partir de 02h30*)

**ABSENTS NON REPRESENTES :** néant

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. OBADIA a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

DELIBERATION N° 13/2016

SEANCE DU 12 FEVRIER 2016

**OBJET :** APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SOCIETE CREDIT AGRICOLE



## IMMOBILIER ET LA VILLE DE VILLEJUIF POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUÉ AUX 74-78 AVENUE DE PARIS

**Vu** le Code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme ;

**Vu** le projet de convention entre la Ville et la société Crédit Agricole immobilier joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne ;

**Vu** la délibération du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global ;

**Considérant** les études de perspectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs) ;

**Considérant** le projet de construction d'un groupe scolaire sur le terrain des Réservoirs de la ville de Paris, d'une capacité estimée de dix-sept classes ;

**Considérant** le permis de construire en cours d'instruction déposé le 30 novembre 2015 par la société Crédit Agricole immobilier, sous le n° 94076 15 W 1079, en vue de réaliser 72 logements (dont 40% de logements sociaux) et un local commercial ou d'activités, aux 74-78 avenue de Paris à Villejuif ;

**Considérant** que le projet se situe dans le secteur du futur groupe scolaire des Réservoirs ;

**Considérant** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;

**Considérant** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société Crédit Agricole immobilier au financement de la construction du groupe scolaire des Réservoirs ;

### LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE :

**Article 1** : Approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société Crédit Agricole immobilier et la ville de Villejuif, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier aux 74-78 avenue de Paris à Villejuif sur les parcelles cadastrées O n°50, 51, 179 et 180.

**Article 2** : Autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.



**Article 3** : Précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : Dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Article 5** : Dit que ce qui concerne les modalités d'exécution et conformément à l'article R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

1. Des modalités d'affichage suivante :
  - Affichage en mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectuée ;
2. Des modalités de transmission suivantes :
  - La délibération accompagnée du projet de convention sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité
3. Mention de la signature de la convention
  - Un avis de mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affichée en mairie pendant un mois ; et publiée au recueil des actes administratifs.

Franc LE BOHELLEC  
Maire  
Conseiller Régional d'Ile-de-France



**ADOPTION, A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMÉS**  
9 ABSTENTIONS (M. HAREL, Mme TIJERAS, Mme CORDILLOT, M. PERILLAT-BOTTONET,  
Mme DA SILVA PEREIRA, M. BULCOURT, Mmes KADRI, LEYDIER, M. BADEL)



## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

### CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société Crédit Agricole Immobilier Résidentiel

Société par actions simplifiée à associé unique, au capital de 30.500.000,00 EUR, dont le siège est à TOULOUSE (31200), 78 chemin des sept Deniers, Bâtiment 6, identifiée au SIREN sous le numéro 397 942 004 et immatriculée au registre du commerce de TOULOUSE.

Représentée par Monsieur Emmanuel ROLLAND

ET

La commune de Villejuif

Représentée par Monsieur le Maire, Monsieur Franck LE BOHELLEC

En est annexé à ma délibération n° 13/2016  
en date du 12/02/2016

Le maire de Villejuif



### Préambule

Les études de prospectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements scolaires sur la ville. Les conclusions de l'étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due aux effets de la construction neuve. Les conclusions préconisent, dans le cadre d'une augmentation de la population locale, l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des prospectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population.

### Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention

La société Crédit Agricole Immobilier Résidentiel a déposé un permis de construire, le 30 novembre 2015 sous le n° PC 9 4076 15 W 1079, pour un projet immobilier situé aux 74-78 avenue de Paris à Villejuif, sur les parcelles cadastrées O n°50, 51, 179 et 180, d'une superficie totale 1 722.7 m<sup>2</sup>. Cette opération prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 72 logements et un local commercial ou d'activités, pour une surface de plancher totale de 4 130 m<sup>2</sup>, accompagnés de 72 places de stationnement sur deux niveaux de sous-sol.



Consciente de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la société Crédit Agricole Immobilier a proposé que le projet contribue proportionnellement à l'effort d'équipements de la ville en matière de locaux scolaires.

## **Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial**

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par la société Crédit Agricole Immobilier Résidentiel sous forme de contribution financière, d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la ville est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction située 74-78 avenue de Paris à Villejuif, sur les parcelles cadastrées O n°50, 51, 179 et 180, cette dernière se situant dans le secteur du projet de Groupe scolaire des Réservoirs.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

## **Article 3 : Programme des équipements publics**

La Ville a décidé de réaliser un effort d'investissement tel qu'il ressort des études réalisées par elle qui soulignent à court terme et moyen terme l'accroissement de la capacité d'accueil des écoles élémentaires et maternelles à Villejuif. Ainsi, par délibération du 26 Juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, a approuvé le planning prévisionnel de l'opération et a estimé le coût global de l'opération à 18 954 215 € H.T. soit 22 745 058 € T.T.C.

Le coût du programme de construction du groupe scolaire des Réservoirs (cf. détail du coût prévisionnel en annexe 2) est évalué à raison d'un montant de 22 745 058 € T.T.C pour une capacité estimée de dix-sept classes. Ce montant comprend les coûts de foncier, de démolition, le confortement des carrières, le soutènement du talus, la construction du groupe scolaire et les travaux de VRD. Le coût d'opération inclut les honoraires de maîtrise d'œuvre géotechnique, de maîtrise d'œuvre, les frais du concours d'architecture, les assurances, les bureaux de contrôle, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc (...).

## **Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet**

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société Crédit Agricole Immobilier Résidentiel, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle du coût de construction du Groupe scolaire à charge de la société Crédit Agricole Immobilier Résidentiel est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par ce projet de 72 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage défini dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfants par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de la construction du groupe scolaire des Réservoirs pour l'équivalent de dix-sept classes d'un montant de 22 745 058 € T.T.C. et pour une capacité estimée de 460 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 49 500 €.



A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.

L'apport consécutif à l'opération est estimé à environ 17 élèves supplémentaires. L'abattement proposé conventionnellement est de 65 % soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 295 000 €.

#### **Article 5 : Délai de réalisation des équipements publics**

Le délai de réalisation des équipements publics est celui visé à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux en juillet 2017, et une date d'achèvement fixée en juin 2019 au plus tard (cf. planning prévisionnel en annexe 3) ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

#### **Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement**

Le présent projet sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

#### **Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP**

Le paiement de la participation d'un montant de 295 000 € sera effectué à la ville à compter de la Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier (DROC), prévisionnellement en 2016. Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

#### **Article 8 : Garanties conventionnelles**

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la participation représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société Crédit Agricole Immobilier Résidentiel dans un délai de 6 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

#### **Article 9 : Application de la convention**

Autorisation a été donnée au maire pour signer la présente convention par délibération en date du 12 février 2016.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière a été publiée au recueil des actes administratifs.



Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

Elle s'éteindra de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées à la commune et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité.

### **Article 10 : Condition corrélatrice de réalisation des présentes**

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société Crédit Agricole immobilier Résidentiel, l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société Crédit Agricole immobilier Résidentiel, de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention de leur caractère exprès et définitif (expiration des délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société Crédit Agricole immobilier Résidentiel devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

### **Article 11 : Substitution**

La société Crédit Agricole Résidentiel aura la possibilité de se substituer une tierce personne dans la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

### **Article 12 : Avenants**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Villejuif,

Le

En deux exemplaires originaux

Signature

Pour la Société Crédit Agricole Immobilier

Pour la Commune de Villejuif

Monsieur Emmanuel ROLLAND

Le Maire, Franck LE BOHELLEC



# ANNEXE 1

Périmètre de convention de PUP  
Projet situé aux 74-78 avenue de Paris





## ANNEXE 2

### Estimation du coût prévisionnel des travaux et de l'opération

VILLE DE VILLEJUIF - 94800

**NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE  
Site "LES RESERVOIRS"**

ETUDE DE PROGRAMMATION

Valeur janv 2015

EDITION 22/05/15 v.3

#### ESTIMATION DU COÛT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ET DE L'OPERATION

Phase : Etude de programmation

Principales données		Surfaces	
Surface terrain	4000	m2 env.	
Surface Bâtiment - superstruct.	5550	m2 env.	
Nombre total de classes	17	Classes compris ADL	
Classes élémentaires	11	Classes	
Classes maternelles	6	Classes	

ESTIMATION COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	Surf m2	Ratios € ht	Totaux € ht	
Batiment - superstructure	4946	2100	10 386 600	€ht
Préaux intégrés , abris divers	600	1000	600 000	€ht
Cours de récréation	1500	200	300 000	€ht
Parvis + Aires de service et vrd	500	300	150 000	€ht
Préparation terrain démol & adaptat.		Ens.	400 000	€ht
Confortemt carrière, talus, fondations spéciales		Provision	1 000 000	€ht
<b>TOTAL ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX</b>			<b>12 836 600</b>	<b>€HT</b>

Pour information

ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS DIVERS (en % du coût travaux ht)				
Prestations	écart	% moyen indicatif du coût travx HT		
Etudes de sol	Forfait	30 à 40 K€	35 000,00	€ht
Etudes topo , géomètre	Forfait	20 à 30 K€	25 000,00	€ht
Maitrise d'œuvre (architecte + BET )	8 à 12 %	10,00%	1 283 660,00	€ht
Chantier /Ordonnancet Pilotage Coordinat. (OPC)	2 à 4 %	2,50%	320 915,00	€ht
Contrôle Technique- B.C (Bureau de Contrôle)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Coordination SPS (Sécurité Protection Santé)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Conduite opération ou Mandat	2 à 5 %	—	—	
Assurance Dommage Ouvrage	1 à 5 %	2,00%	256 732,00	€ht
Aléas, imprévus ,	10 à 20%	10,00%	1 283 660,00	€ht
<b>ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS</b>			<b>3 555 065,00 €</b>	<b>€ht</b>

RECAPITULATIF

ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX	12 836 600,00 €	HT
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	3 555 065,00 €	HT
ACQUISITION FONCIERE	2 062 550,00 €	HT
AMENAGEMENT MOBILIER CLASSES ET RESTAURATION	500 000,00 €	HT
<b>ENSEMBLE HT</b>	<b>18 954 215,00 €</b>	<b>HT</b>
TVA à 20 %	3 790 843,00 €	
<b>ENSEMBLE TTC</b>	<b>22 745 058,00 €</b>	<b>TTC</b>



### ANNEXE 3

#### Planning prévisionnel

Phases	Périodes
Conseil municipal pour l'approbation du programme avec un coût global de l'opération, un phasage et une décision sur le lancement d'un concours de maîtrise d'œuvre (modalités, membres du jury).	Conseil municipal 26 Juin 2015
Concours d'architecture pour désigner le maître d'œuvre	Juillet 2015 à Février 2016
Études architecturales	Février à Octobre 2016
Validation de l'Avant-projet Définitif (APD), autorisation du permis de construire, et du lancement des marchés de travaux	Conseil municipal, fin du 1 <sup>er</sup> semestre 2016
Dépôt du Permis de Construire et instruction Recours des tiers	Août 2016
Préparation du dossier de Consultation des Entreprises (DCE)	Novembre à Décembre 2016
Lancement des marchés de travaux (procédure formalisée)	Juillet à Sept. 2017
Chantier (24 mois dont 3 mois de préparation)	Juillet 2017 à Juin 2019



**VILLE DE VILLEJUIF**  
DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

**CONSEIL MUNICIPAL DU 12 FEVRIER 2016**

L'an deux mille seize, le douze février, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 20h35.

**République Française**  
Liberté · Egalité · Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

[www.villejuif.fr](http://www.villejuif.fr)

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifié exécutoire  
Compte tenu de l'affichage  
le 19/02/2016

et du dépôt en Préfecture le  
23/02/2016



**PRESENTS :** M. LE BOHELLEC, Mme GANDAIS (*partie à 23h50, absente non représentée à partir de 02h00 pour le vote des délibérations n° 17 à 22 et le vœu*), M. VIDAL, Mme DUBOILLE, M. CARVALHO, Mme LOUDIERE, M. OBADIA, Mme OUCHARD, M. DUCELLIER, Mme LAMBERT-DAUVERGNE (*partie à 23h40, absente pour le vote des délibérations n° 5 à 22 et le vœu*), M. CAPORUSSO, Mme CASEL, M. MONIN, Mme THOMAS (*partie à 23h30, absente pour le vote des délibérations n° 4 à 22 et le vœu*), M. HAREL, Mme TIJERAS, Mmes ARLE, LE BAIL, M. LIPIETZ (*parti à 02h30, absent pour le vote des délibérations n° 20 à 22 et le vœu*), Mme GRIVOT, MM. BOUNEGTA, MOSTACCI (*parti à 02h55, absent pour le vote du vœu*), STAGNETTO (*parti à 01h00, absent pour le vote des délibérations n° 11 à 22 et le vœu*), Mmes DUMONT-MONNET (*partie à 22h50, absente non représentée à partir de 02h55 pour le vote du vœu*), BOYER (*partie à 22h45, absente non représentée à partir de 02h30 pour le vote des délibérations n° 20 à 22 et le vœu*), MM. MILLE, BOKRETA, Mme BERTON, M. LCAVELIER, Mme HAMIDI (*partie à 02h00, absente pour le vote des délibérations n° 17 à 22 et le vœu*), M. FERREIRA-NUNES, Mmes PIDRON, CORDILLOT, M. GIRARD, Mme DA SILVA PEREIRA, M. PERILLAT-BOTTONET, Mme LEYDIER, M. LAFON, Mme TAILLE-POLIAN, M. BADEL, Mme KADRI, MM. BULCOURT, GABORIT.

**ABSENTS REPRESENTES PAR POUVOIR :**

Mme GANDAIS par Mme HAMIDI (*de 23h50 à 02h00*)  
Mme OUCHARD par Mme ANREP-LE BAIL (*jusqu'à son arrivée à 20h50*)  
M. MONIN par Mme CASEL (*à partir de 01h00*)  
M. YEBOUET par M. DUCELLIER  
Mme YAPO par M. CARVALHO  
Mme DUMONT-MONNET par M. MOSTACCI (*de 22h50 à 02h55*)  
Mme BOYER par M. LIPIETZ (*de 22h45 à 02h30*)  
Mme TAILLE-POLIAN par M. GIRARD (*à partir de 02h30*)

**ABSENTS NON REPRESENTES :** néant

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. OBADIA a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

**DELIBERATION N° 14/2016**

**SEANCE DU 12 FEVRIER 2016**

**OBJET : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SOCIETE KAUFMAN & BROAD**

Chaîne d'intégrité du document : 1C 16 F1 C9 AD D1 94 8C A3 13 D0 C6 92 86 BE 49  
AR préfecture : 094-200058014-20231219-2023-12-19\_3431-DE



Reçu en préfecture le : 26/12/2023  
Publié le : 26/12/2023  
Par : Michel Leprêtre  
Document certifié conforme à l'original  
<https://publiact.fr/documentPublic/219938>





## **DEVELOPPEMENT ET LA VILLE DE VILLEJUIF POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUÉ AUX 5-9 RUE JEAN-BAPTISTE CLEMENT / 1-5 RUE CONDORCET**

**Vu** le Code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

**Vu le Plan Local d'Urbanisme ;**

**Vu** le projet de convention entre la Ville et la société Kaufman & Broad Développement joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne ;

**Vu** la délibération du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global ;

**Considérant** les études de perspectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs) ;

**Considérant** le projet de construction d'un groupe scolaire sur le terrain des Réservoirs de la ville de Paris, d'une capacité estimée de dix-sept classes ;

**Considérant** le permis de construire en cours d'instruction déposé le 31 juillet 2015 par la société Kaufman & Broad Développement, sous le n° 94076 15 W 1055, en vue de réaliser 108 logements (dont 40% de logements sociaux) et deux locaux commerciaux ou d'activités, aux 5-9 rue Jean-Baptiste Clément / 1-5 rue Condorcet à Villejuif ;

**Considérant** que le projet se situe dans le secteur du futur groupe scolaire des Réservoirs ;

**Considérant** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;

**Considérant** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société Kaufman & Broad Développement au financement de la construction du groupe scolaire des Réservoirs ;

### **LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE :**

**Article 1** : Approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société Kaufman & Broad Développement et la ville de Villejuif, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier aux 5-9 rue Jean-Baptiste Clément / 1-5 rue Condorcet à Villejuif sur les parcelles cadastrées R n°53, 55, 59, 60, 220, 308.

Chaîne d'intégrité du document : 1C 16 F1 C9 AD D1 94 8C A3 13 D0 C6 92 86 BE 49  
AR préfecture : 094-200058014-20231219-2023-12-19\_3431-DE



Reçu en préfecture le : 26/12/2023  
Publié le : 26/12/2023  
Par : Michel Leprêtre  
Document certifié conforme à l'original  
<https://publiact.fr/documentPublic/219938>





**Article 2** : Autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.

**Article 3** : Précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : Dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Article 5** : Dit que ce qui concerne les modalités d'exécution et conformément à l'article R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

1. Des modalités d'affichage suivante :
  - Affichage en mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectuée ;
2. Des modalités de transmission suivantes :
  - La délibération accompagnée du projet de convention sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité
3. Mention de la signature de la convention
  - Un avis de mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affichée en mairie pendant un mois ; et publiée au recueil des actes administratifs.

**Franck LE BOHELLEC**  
Maire  
Conseiller Régional d'Ile-de-France



**ADOPTION, A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMÉS**  
*2 ABSTENTIONS (M. HAREL, Mme TIJERAS)*

Chaîne d'intégrité du document : 1C 16 F1 C9 AD D1 94 8C A3 13 D0 C6 92 86 BE 49  
AR préfecture : 094-200058014-20231219-2023-12-19\_3431-DE



Reçu en préfecture le : 26/12/2023  
Publié le : 26/12/2023  
Par : Michel Leprêtre  
Document certifié conforme à l'original  
<https://publiact.fr/documentPublic/219938>





## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

### CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société Kaufman & Broad Développement, SAS au capital de 152.449,02 EUR, dont le siège est à NEUILLY-SUR-SEINE (92207), 127 avenue Charles de Gaulle, immatriculée au RCS de Nanterre et identifiée sous le numéro SIREN 340 708 858, représenté par Monsieur Christian DELAPIERRE, Président, lui-même représenté par Monsieur Xavier GRANGER, Directeur agence adjoint, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du à compléter ,

ET

La commune de Villejuif

Représentée par Monsieur le Maire, Monsieur Franck LE BOHELLEC

14/2016  
12/02/2016

#### Préambule

Les études de perspectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements scolaires sur la ville. Les conclusions de l'étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due aux effets de la construction neuve. Les conclusions préconisent, dans le cadre d'une augmentation de la population locale, l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des perspectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population.

#### Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention

La société Kaufman & Broad Développement a déposé un permis de construire, le 31 juillet 2015 sous le n° PC 9 4076 15 W 1055, pour un projet immobilier situé aux 5/9 rue Jean-Baptiste Clément et 1/5 rue Condorcet à Villejuif, sur les parcelles cadastrées R n°53, 55, 59, 60, 220, 308, d'une superficie totale de 1 791 m<sup>2</sup>. Cette opération prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 108 logements (dont 42 sociaux et 66 en accession) et deux locaux commerciaux ou d'activités, pour une surface de plancher totale de 6 749 m<sup>2</sup>, accompagnés de 97 places de stationnement.



Consciente de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la société Kaufman & Broad Développement a proposé que le projet contribue proportionnellement à l'effort d'équipements de la ville en matière de locaux scolaires.

## **Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial**

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par la société Kaufman & Broad Développement sous forme de contribution financière, d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la ville est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction située 5/9 rue Jean-Baptiste Clément et 1/5 rue Condorcet à Villejuif, sur les parcelles cadastrées R n°53, 55, 59, 60, 220, 308, cette dernière se situant dans le secteur du projet de Groupe scolaire des Réservoirs.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

## **Article 3 : Programme des équipements publics**

La Ville a décidé de réaliser un effort d'investissement tel qu'il ressort des études réalisées par elle qui soulignent à court terme et moyen terme l'accroissement de la capacité d'accueil des écoles élémentaires et maternelles à Villejuif. Ainsi, par délibération du 26 Juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, a approuvé le planning prévisionnel de l'opération et a estimé le coût global de l'opération à 18 954 215 € H.T. soit 22 745 058 € T.T.C.

Le coût du programme de construction du groupe scolaire des Réservoirs (cf. détail du coût prévisionnel en annexe 2) est évalué à raison d'un montant de 22 745 058 € T.T.C pour une capacité estimée de dix-sept classes. Ce montant comprend les coûts de foncier, de démolition, le confortement des carrières, le soutènement du talus, la construction du groupe scolaire et les travaux de VRD. Le coût d'opération inclut les honoraires de maîtrise d'œuvre géotechnique, de maîtrise d'œuvre, les frais du concours d'architecture, les assurances, les bureaux de contrôle, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc (...).

## **Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet**

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société Kaufman & Broad Développement, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle du coût de construction du Groupe scolaire à charge de la société Kaufman & Broad Développement est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par ce projet de 108 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage défini dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfants par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de la construction du groupe scolaire des Réservoirs pour l'équivalent de dix-sept classes d'un montant de 22 745 058 € T.T.C. et pour une capacité estimée de 460 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 49 500 €.



A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.

L'apport consécutif à l'opération est estimé à environ 26 élèves supplémentaires. L'abattement proposé conventionnellement est de 62,2 % soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 486 000 €.

#### **Article 5 : Délai de réalisation des équipements publics**

Le délai de réalisation des équipements publics est celui visé à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux en juillet 2017, et une date d'achèvement fixée en juin 2019 au plus tard (cf. planning prévisionnel en annexe 3) ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

#### **Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement**

Le présent projet sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

#### **Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP**

Le paiement de la participation d'un montant de 486 000 € sera effectué à la ville à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC), prévisionnellement en 2016. Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

#### **Article 8 : Garanties conventionnelles**

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la participation représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société Kaufman & Broad Développement dans un délai de 6 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

#### **Article 9 : Application de la convention**

Autorisation a été donnée au maire pour signer la présente convention par délibération en date du 12 février 2016.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière a été publiée au recueil des actes administratifs.



Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

Elle s'éteindra de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées à la commune et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité.

#### **Article 10 : Condition corrélatrice de réalisation des présentes**

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société Kaufman & Broad Développement, l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société Kaufman & Broad Développement, de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention de leur caractère exprès et définitif (expiration des délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société Kaufman & Broad Développement devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

#### **Article 11 : Substitution**

La société Kaufman & Broad Développement aura la possibilité de se substituer une tierce personne dans la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

#### **Article 12 : Avenants**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Villejuif,

Le

En deux exemplaires originaux

Signature

Pour la Société Kaufman & Broad  
Développement

Pour la Commune de Villejuif

Monsieur

Le Maire, Franck LE BOHELLEC



## ANNEXE 1

**Périmètre de la convention PUP**  
Projet 5/9 rue Jean-Baptiste Clément et 1/5 rue Condorcet  
Parcelles cadastrées R n° 53, 55, 59, 60, 220, 308



Chaîne d'intégrité du document : 1C 16 F1 C9 AD D1 94 8C A3 13 D0 C6 92 86 BE 49  
AR préfecture : 094-200058014-20231219-2023-12-19\_3431-DE



Reçu en préfecture le : 26/12/2023  
Publié le : 26/12/2023  
Par : Michel Leprêtre  
Document certifié conforme à l'original  
<https://publiact.fr/documentPublic/219938>





## ANNEXE 2

### Estimation du coût prévisionnel des travaux et de l'opération

<b>VILLE DE VILLEJUIF - 94800</b>
<b>NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE</b>
<b>Site "LES RESERVOIRS"</b>
<i>ETUDE DE PROGRAMMATION</i>

Valeur-Janv 2015

EDITION 22/05/15 v.3

ESTIMATION DU COÛT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ET DE L'OPERATION		
<i>Phase : Etude de programmation</i>		
Principales données	Surfaces	
Surface terrain	4000	m2 env.
Surface Bâtiment - superstruct.	5550	m2 env.
Nombre total de classes	17	Classes compris ADL
Classes élémentaires	11	Classes
Classes maternelles	6	Classes

ESTIMATION COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	Surf m2	Ratios € ht	Totaux € ht	
Batiment - superstructure	4946	2100	10 386 600	€ht
Préaux intégrés , abris divers	600	1000	600 000	€ht
Cours de récréation	1500	200	300 000	€ht
Parvis + Aires de service et yrd	500	300	150 000	€ht
Préparation terrain démol. & adaptat.		Ens.	400 000	€ht
Confortemt carrière, talus, fondations spéciales		Provision	1 000 000	€ht
<b>TOTAL ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX</b>			<b>12 836 600</b>	<b>€HT</b>

Pour information

ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS DIVERS (en % du coût travaux ht)				
Prestations	écart	% moyen indicatif du coût travx HT		
Etudes de sol	Forfait	30 à 40 K€	35 000,00	€ht
Etudes topo , géomètre	Forfait	20 à 30 K€	25 000,00	€ht
Maîtrise d'œuvre (architecte + BET )	8 à 12 %	10,00%	1 283 660,00	€ht
Chantier /Ordonnancet Pilotage Coordinat (OPC)	2 à 4 %	2,50%	320 915,00	€ht
Contrôle Technique- B.C (Bureau de Contrôle)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Coordination SPS (Sécurité Protection Santé)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Conduite opération ou Mandat	2 à 5 %	-	-	
Assurance Dommage Ouvrage	1 à 5 %	2,00%	256 732,00	€ht
Aléas, imprévus ,	10 à 20%	10,00%	1 283 660,00	€ht
<b>ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS</b>			<b>3 555 065,00 €</b>	<b>€ht</b>

#### RECAPITULATIF

ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX	12 836 600,00 €	HT
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	3 555 065,00 €	HT
ACQUISITION FONCIERE	2 062 550,00 €	HT
AMENAGEMENT MOBILIER CLASSES ET RESTAURATION	500 000,00 €	HT
<b>ENSEMBLE HT</b>	<b>18 954 215,00 €</b>	<b>HT</b>
TVA à 20 %	3 790 843,00 €	
<b>ENSEMBLE TTC</b>	<b>22 745 058,00 €</b>	<b>TTC</b>

Chaîne d'intégrité du document : 1C 16 F1 C9 AD D1 94 8C A3 13 D0 C6 92 86 BE 49  
AR préfecture : 094-200058014-20231219-2023-12-19\_3431-DE



Reçu en préfecture le : 26/12/2023  
Publié le : 26/12/2023  
Par : Michel Leprêtre  
Document certifié conforme à l'original  
<https://publiact.fr/documentPublic/219938>





### ANNEXE 3

#### Planning prévisionnel

Phases	Périodes
Conseil municipal pour l'approbation du programme avec un coût global de l'opération, un phasage et une décision sur le lancement d'un concours de maîtrise d'œuvre (modalités, membres du jury).	Conseil municipal 26 Juin 2015
Concours d'architecture pour désigner le maître d'œuvre	Juillet 2015 à Février 2016
Études architecturales	Février à Octobre 2016
Validation de l'Avant-projet Définitif (APD), autorisation du permis de construire, et du lancement des marchés de travaux	Conseil municipal, fin du 1 <sup>er</sup> semestre 2016
Dépôt du Permis de Construire et instruction Recours des tiers	Août 2016
Préparation du dossier de Consultation des Entreprises (DCE)	Novembre à Décembre 2016
Lancement des marchés de travaux (procédure formalisée)	Juillet à Sept. 2017
Chantier (24 mois dont 3 mois de préparation)	Juillet 2017 à Juin 2019

Chaîne d'intégrité du document : 1C 16 F1 C9 AD D1 94 8C A3 13 D0 C6 92 86 BE 49  
AR préfecture : 094-200058014-20231219-2023-12-19\_3431-DE



Reçu en préfecture le : 26/12/2023  
Publié le : 26/12/2023  
Par : Michel Leprêtre  
Document certifié conforme à l'original  
<https://publiact.fr/documentPublic/219938>



Page 180/381



**VILLE DE VILLEJUIF**  
DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 14 OCTOBRE 2016**

L'an deux mille seize, le quatorze octobre, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 19 h 42.

**PRESENTS** : M. LE BOHELLEC, Mme DUBOILLE, MM. VIDAL, CARVALHO, Mme LOUDIERE, M. OBADIA, Mme OUCHARD, M. DUCELLIER, Mme CASEL, M. BOUNEGTA, Mme GANDAIS, M. HAREL, Mmes LAMBERT-DAUVERGNE, ARLE, ANREP-LE BAIL, MM. LIPIETZ, MOSTACCI, Mme YAPO, M. STAGNETTO, Mmes DUMONT-MONNET, BOYER, M. BOKRETA, Mme BERTON, M. LECAVELIER, Mme HAMIDI (*retardée, arrivée à 19h54*), M. FERREIRA NUNES, Mmes PIDRON, CORDILLOT, M. GIRARD, Mmes DA SILVA PEREIRA, LEYDIER, M. LAFON, Mme TAILLE-POLIAN, M. BADEL (*retardé, arrivé à 20h25*), Mme KADRI (*retardée, arrivée à 20h35*)

**ABSENTS REPRESENTES PAR POUVOIR :**

Mme LOUDIERE	par M. LECAVELIER ( <i>à partir de 0h55</i> )
Mme OUCHARD	par Mme CASEL ( <i>à partir de 1h00</i> )
M. CAPORUSSO	par M. FERREIRA NUNES
M. MONIN	par Mme YAPO
Mme GRIVOT	par Mme DUBOILLE
Mme TIJERAS	par M. HAREL
Mme LAMBERT-DAUVERGNE	par M. LIPIETZ ( <i>à partir de 0h41</i> )
M. YEBOUET	par M. DUCELLIER
Mme DUMONT-MONNET	par Mme PIDRON ( <i>à partir de 20h50</i> )
M. MILLE	par M. OBADIA
Mme THOMAS	par Mme LAMBERT-DAUVERGNE
Mme HAMIDI	par M. STAGNETTO ( <i>à partir de 23h55</i> )
M. PERILLAT-BOTTONET	par Mme DA SILVA PEREIRA
Mme KADRI	par Mme CORDILLOT ( <i>à partir de 22h45</i> )
M. BULCOURT	par Mme KADRI
M. BULCOURT	par Mme LEYDIER ( <i>à partir de 22h45</i> )

**ABSENT NON REPRESENTE : M. GABORIT**

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. OBADIA a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

**DELIBERATION N° 146/2016**

**SEANCE DU 14 OCTOBRE 2016**

**OBJET : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SOCIETE NAFILYAN ET PARTNERS ET LA VILLE DE VILLEJUIF POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUE AUX 55-57-59 AVENUE DE LA REPUBLIQUE**

VU le Code général des collectivités territoriales ;

République Française  
Liberté · Egalité · Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

[www.villejuif.fr](http://www.villejuif.fr)

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifié exécutoire  
Contenu de l'affichage  
le 21 / 10 / 2016

Et du dépôt en préfecture  
le 21 / 10 / 2016

Le Maire





**VU** le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 décembre 2013 ;

**VU** la délibération du 17 décembre 2014 approuvant le dossier d'Avant-Projet Définitif (APD) relatif aux travaux d'extension et de restructuration du groupe scolaire Jean Vilar et indiquant le coût prévisionnel de l'opération ;

**VU** le projet de convention entre la Ville et la société NAFILYAN ET PARTNERS joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne ;

**CONSIDERANT** les études de prospectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs) ;

**CONSIDERANT** l'Avant-Projet Définitif (APD) relatif aux travaux d'extension et de restructuration du groupe scolaire Jean Vilar ;

**CONSIDERANT** le permis de construire en cours d'instruction déposé le 03 juin 2016 par la société NAFILYAN ET PARTNERS, sous le n° 94076 16 W 1039, en vue de réaliser 45 logements en accession libre à la propriété, aux 55-57-59 avenue de la République, sur les parcelles cadastrées AS 75, 76, 77 et 155 ;

**CONSIDERANT** que ce projet de construction se situe dans le secteur du groupe scolaire Jean Vilar ;

**CONSIDERANT** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;

**CONSIDERANT** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société NAFILYAN ET PARTNERS au financement de la restructuration/extension du groupe scolaire Jean Vilar ;

#### **LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE :**

**Article 1** : approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société NAFILYAN ET PARTNERS et la ville de Villejuif, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé aux 55-57-59 avenue de la République, sur les parcelles cadastrées AS 75, 76, 77 et 155 ;

**Article 2** : autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.



**Article 3** : précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Article 5** : dit que ce qui concerne les modalités d'exécution et conformément à l'article R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

1. Des modalités d'affichage suivante :
  - Affichage en mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectuée ;
2. Des modalités de transmission suivantes :
  - La délibération accompagnée du projet de convention sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité
3. Mention de la signature de la convention
  - Un avis de mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affichée en mairie pendant un mois ; et publiée au recueil des actes administratifs.

  
**Franck LE BOHELLEC**  
Maire  
Conseiller Régional d'Ile-de-France

**ADOPTION, A L'UNANIMITE**



## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La Société NAFILYAN et PARTNERS

Représentée par

ET

La commune de Villejuif

Représentée par Monsieur le Maire, Monsieur Franck LE BOHELLEC

*14/10/2016*  
*14 octobre 2016*



### Préambule

Les études de prospectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements scolaires sur la ville. Les conclusions de la dernière étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due à la construction de logements neufs. Les conclusions préconisent l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des prospectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population.

### Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention

La société NAFILYAN et PARTNERS a déposé un permis de construire, le 03 juin 2016 sous le n° PC 9 4076 16 W 1039, pour un projet immobilier situé 55-57-59 avenue de la République, sur les parcelles cadastrées AS 75, 76, 77 et 155, d'une superficie totale de 1 130 m<sup>2</sup>. Cette opération prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 45 logements, pour une surface de plancher totale de 2 606 m<sup>2</sup>, accompagnés de 45 places de stationnement.

Conscient de l'impact produit par la construction de son programme de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la Société NAFILYAN et PARTNERS se propose par le biais d'une convention de Projet Urbain Partenarial, de prendre à sa charge la partie (principe de proportionnalité) des équipements publics scolaires directement induits par l'opération qu'elle projette.



## **Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial**

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la commune est rendue nécessaire par l'opération de construction située 55-57-59 avenue de la République, sur les parcelles cadastrées AS 75, 76, 77 et 155.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

## **Article 3 : Programme des équipements publics**

Le programme des équipements publics que la Ville de VILLEJUIF s'engage à réaliser dans les délais et conditions détaillés à l'article 5, porte sur la réalisation des équipements suivants:

- Restructuration et extension du groupe scolaire Jean Vilar : création de 7 nouvelles classes.

Conformément à la délibération du Conseil municipal du 17 décembre 2014 (approuvant le dossier d'Avant-Projet Définitif relatif aux travaux d'extension et de restructuration du groupe scolaire Jean Vilar et indiquant le coût prévisionnel de l'opération), le coût engendré par la restructuration /extension du groupe scolaire est évalué à la somme de huit millions deux cent cinquante-cinq mille six cent quatre-vingt-onze euros TDC (8.255.691,00 € TDC) (cf. détail en annexe 2).

## **Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet**

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société NAFILYAN et PARTNERS, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle à charge du coût de l'opération est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par le projet de 39 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage définis dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfant par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de l'extension de l'école Jean Vilar pour l'équivalent de sept classes d'un montant de 8.255.691 € TTC et pour une capacité estimée d'environ 185 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 44.650,00 € TTC.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales et des dotations de l'État.

Le nombre d'élèves supplémentaires imputable au projet de construction envisagé par NAFILYAN et PARTNERS est estimé à environ 11 élèves. L'abattement proposé conventionnellement est d'environ 56 %, soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 215 000 euros.



Les parties sont convenues que le montant de la participation ainsi mise à la charge de NAFILYAN et PARTNERS restera inchangé quelles que soient les éventuelles évolutions, à la hausse ou à la baisse, du coût réel des équipements publics.

#### **Article 5 : Délai de réalisation des équipements publics :**

Le calendrier de réalisation des équipements publics est celui visé en annexe 2 à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux au plus tard l'année 2015 et une date d'achèvement fixée en août 2016 au plus tard ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique maximum de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

Dans l'hypothèse où la réalisation de tout ou partie des équipements publics devait être abandonné par la Ville de VILLEJUIF, les sommes représentatives du coût des travaux correspondant à la part des équipements publics non réalisés devraient impérativement être restituées à NAFILYAN et PARTENERS.

Au sens de la présente convention, la réalisation de tous les équipements publics s'entend de leur réception, laquelle interviendra dans les délais visés en annexe 3.

#### **Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement**

Le présent projet sera exonéré par la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

#### **Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP**

Le paiement de la participation d'un montant de 215 000 € sera effectué à la ville à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC).

Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

#### **Article 8 : Garanties conventionnelles**

Si les équipements publics définis à l'article 3 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à la société NAFILYAN et PARTNERS, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

#### **Article 9 : Application de la convention**

Autorisation a été donnée au maire pour signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du 14 octobre 2016.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière sera publiée au recueil des actes administratifs.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.



Elle s'éteindra de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées à la commune et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité.

#### **Article 10 : Condition corrélatrice de réalisation des présentes**

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société NAFILYAN et PARTNERS, l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société NAFILYAN et PARTNERS, de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention de leur caractère exprès et définitif (expiration des délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société NAFILYAN et PARTNERS devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

#### **Article 11 : Substitution**

La société NAFILYAN et PARTNERS aura la possibilité de se substituer une tierce personne morale dans le bénéfice de la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

#### **Article 12 : Avenants**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Villejuif,

Le

En deux exemplaires originaux

Signature

Pour la Société NAFILYAN et PARTNERS Pour la Commune de Villejuif

Le Maire, Franck LE BOHELLEC



**ANNEXE 1**

**Périmètre de la convention PUP**  
 Projet 55-57-59 avenue de la République  
 Parcelles cadastrées AS 75 ; AS 76 ; AS 77 et AS 155



Vu et annexé à ma délibération n° 146/2016  
 en date du 14 octobre 2016

Le Maire de Villejeu





## ANNEXE 2

Estimation du montant total de l'opération (valeur décembre 2014) d'extension /  
restructuration du groupe scolaire Jean Vilar

	Coûts A.P.D.
Travaux	5 376 383
Travaux isolation façade élémentaire	279 597 €
Déménagement	45 000 €
Location pendant 10 mois d'un module préfabriqué	58 000 €
<b>Sous-total – montant des travaux</b>	<b>5 758 980 €</b>
Honoraires MOE	615 116 €
Études	13 925 €
<b>Autres honoraires</b>	<b>98 722 €</b>
Assurance	60 000 €
Aléas, imprévus, révision des prix (env. 5 %)	283 000 €
Mobilier	50 000 €
<b>TOTAL HT</b>	<b>6 879 743 €</b>
<b>TOTAL TTC</b>	<b>8 255 691 €</b>

Vu et annexé à ma délibération n° 14612016  
en date du 14 octobre 2016

Le Maire de Villejuit





### ANNEXE 3

#### CALENDRIER PREVISIONNEL RESTRUCTURATION ET EXTENSION DU GROUPE SCOLAIRE JEAN VILAR

Validation APD, autorisation de lancement de l'appel d'offres restreint de travaux et de dépôt du PC	CM du 17 décembre 2014
Dépôt du Permis de Construire (délai d'instruction : 5 mois)	Mi-décembre 2014
Lancement du marché de travaux	Début janvier 2015
Candidatures des entreprises (après 40 jours de délai)	Mi-février 2015
Choix des candidats	CAO choix des candidats (CAO du 16 février 2015)
Envoi DCE aux candidats retenus	Après CAO du 16 février 2015
Offres des entreprises (après 30 jours de délai)	Mi-mars 2015
Ouvertures des offres	CAO du 23 mars 2015
Choix des entreprises	CAO avril 2015 pour le choix des titulaires par lots
Notification du marché aux entreprises + bon de commande	Mi-mai 2015
Chantier (15 mois, y compris 1 mois de préparation)	Mi-mai 2015 à mi-août 2016
Commission de sécurité et emménagement	Août 2016

Vu et annexé à ma délibération n° 146/2016  
en date du 14 octobre 2016

Le Maire de Villajou





VILLE DE VILLEJUIF  
DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 14 OCTOBRE 2016

L'an deux mille seize, le quatorze octobre, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 19 h 42.

**PRESENTS :** M. LE BOHELLEC, Mme DUBOILLE, MM. VIDAL, CARVALHO, Mme LOUDIERE, M. OBADIA, Mme OUCHARD, M. DUCELLIER, Mme CASEL, M. BOUNEGTA, Mme GANDAIS, M. HAREL, Mmes LAMBERT-DAUVERGNE, ARLE, ANREP-LE BAIL, MM. LIPIETZ, MOSTACCI, Mme YAPO, M. STAGNETTO, Mmes DUMONT-MONNET, BOYER, M. BOKRETA, Mme BERTON, M. LECAVELIER, Mme HAMIDI (*retardée, arrivée à 19h54*), M. FERREIRA NUNES, Mmes PIDRON, CORDILLOT, M. GIRARD, Mmes DA SILVA PEREIRA, LEYDIER, M. LAFON, Mme TAILLE-POLIAN, M. BADEL (*retardé, arrivé à 20h25*), Mme KADRI (*retardée, arrivée à 20h35*)

**ABSENTS REPRESENTES PAR POUVOIR :**

Mme LOUDIERE	par M. LECAVELIER ( <i>à partir de 0h55</i> )
Mme OUCHARD	par Mme CASEL ( <i>à partir de 1h00</i> )
M. CAPORUSSO	par M. FERREIRA NUNES
M. MONIN	par Mme YAPO
Mme GRIVOT	par Mme DUBOILLE
Mme TIJERAS	par M. HAREL
Mme LAMBERT-DAUVERGNE	par M. LIPIETZ ( <i>à partir de 0h41</i> )
M. YEBOUET	par M. DUCELLIER
Mme DUMONT-MONNET	par Mme PIDRON ( <i>à partir de 20h50</i> )
M. MILLE	par M. OBADIA
Mme THOMAS	par Mme LAMBERT-DAUVERGNE
Mme HAMIDI	par M. STAGNETTO ( <i>à partir de 23h55</i> )
M. PERILLAT-BOTTONET	par Mme DA SILVA PEREIRA
Mme KADRI	par Mme CORDILLOT ( <i>à partir de 22h45</i> )
M. BULCOURT	par Mme KADRI
M. BULCOURT	par Mme LEYDIER ( <i>à partir de 22h45</i> )

**ABSENT NON REPRESENTE : M. GABORIT**

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. OBADIA a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

DELIBERATION N° 147/2016

SEANCE DU 14 OCTOBRE 2016

**OBJET : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SOCIETE SNC LNC DELTA PROMOTION ET LA VILLE DE VILLEJUIF POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUE AU 3 BOULEVARD MAXIME GORKI**

VU le Code général des collectivités territoriales ;

République Française  
Liberté • Egalité • Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

[www.villejuif.fr](http://www.villejuif.fr)

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifié exécutoire  
Contenu de l'affichage  
le 21/10/2016

Et du dépôt en préfecture  
le 03/10/2016

Le Maire



**VU** le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme ;

**VU** le projet de convention entre la Ville et la société SNC LNC Delta Promotion joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne ;

**VU** la délibération du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global ;

**CONSIDERANT** les études de perspectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs) ;

**CONSIDERANT** le projet de construction d'un groupe scolaire sur le terrain des Réservoirs de la ville de Paris, d'une capacité estimée de dix-sept classes ;

**CONSIDERANT** le permis de construire en cours d'instruction déposé le 31 mai 2016 par la société SNC LNC Delta Promotion sous le n° PC 94076 16 W 1038, en vue de réaliser 42 logements (dont 40% logements sociaux) et un local commercial ou d'activités situé 3 boulevard Gorki.

**CONSIDERANT** que le projet se situe dans le secteur du futur groupe scolaire des Réservoirs ;

**CONSIDERANT** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;

**CONSIDERANT** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société SNC LNC Delta Promotion au financement de la construction du groupe scolaire des Réservoirs ;

#### **LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE :**

**Article 1** : approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société SNC LNC Delta Promotion et la ville de Villejuif, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé 3 boulevard Maxime Gorki à Villejuif sur la parcelle cadastrée Q 65.

**Article 2** : autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.

**Article 3** : précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont



exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Article 5** : dit que ce qui concerne les modalités d'exécution et conformément à l'article R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

1. Des modalités d'affichage suivante :
  - Affichage en mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectuée ;
2. Des modalités de transmission suivantes :
  - La délibération accompagnée du projet de convention sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité
3. Mention de la signature de la convention
  - Un avis de mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affichée en mairie pendant un mois et publiée au recueil des actes administratifs.

  
**Franck LE BOHELLEC**  
Maire  
Conseiller Régional d'Ile-de-France

**ADOPTION, A LA MAJORITE des suffrages exprimés**  
7 ABSTENTIONS (Mmes HAMIDI, BOYER, M. STAGNETTO, Mme GANDAIS, M. LIPIETZ,  
Mme LAMBERT-DAUVERNE avec mandat)



## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

### CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société SNC LNC DELTA PROMOTION,

ET

La commune de Villejuif

Représentée par Monsieur le Maire, Conseiller Régional d'Ile-de-France, Monsieur Franck LE BOHELLEC

*Vu et annexé à ma délibération n° 147/2016  
en date du 14 octobre 2016*

*Le Maire de Villejuif*



#### Préambule

Les études de prospectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements scolaires sur la ville. Les conclusions de l'étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due aux effets de la construction neuve. Les conclusions préconisent, dans le cadre d'une augmentation de la population locale, l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des prospectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population.

#### Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention

La société SNC LNC DELTA PROMOTION a déposé un permis de construire, le 31 mai 2016 sous le n° PC 9 4076 16 W 1038, pour un projet immobilier situé 3 boulevard Maxime Gorki, sur la parcelle cadastrée Q 65, d'une superficie totale de 855 m<sup>2</sup>. Cette opération prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 42 logements et un local commercial ou d'activités, pour une surface de plancher totale de 2 778 m<sup>2</sup>, accompagnés de 43 places de stationnement.

Consciente de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la société SNC LNC DELTA PROMOTION a proposé que le projet contribue proportionnellement à l'effort d'équipements de la ville en matière de locaux scolaires.



## **Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial**

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par la société SNC LNC DELTA PROMOTION sous forme de contribution financière, d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la ville est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction située 3 boulevard Maxime Gorki à Villejuif, sur la parcelle cadastrée Q 65, cette dernière se situant dans le secteur du projet de Groupe scolaire des Réservoirs.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

## **Article 3 : Programme des équipements publics**

La Ville a décidé de réaliser un effort d'investissement tel qu'il ressort des études réalisées qui soulignent à court terme et moyen terme l'accroissement de la capacité d'accueil des écoles élémentaires et maternelles à Villejuif. Ainsi, par délibération du 26 Juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, a approuvé le planning prévisionnel de l'opération et a estimé le coût global de l'opération à 18 954 215 € H.T. soit 22 745 058 € T.T.C.

Le coût du programme de construction du groupe scolaire des Réservoirs (cf. détail du coût prévisionnel en annexe 2) est évalué à raison d'un montant de 22 745 058 € T.T.C pour une capacité estimée de dix-sept classes. Ce montant comprend les coûts de foncier, de démolition, le confortement des carrières, le soutènement du talus, la construction du groupe scolaire et les travaux de VRD. Le coût d'opération inclut les honoraires de maîtrise d'œuvre géotechnique, de maîtrise d'œuvre, les frais du concours d'architecture, les assurances, les bureaux de contrôle, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc (...).

## **Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet**

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société SNC LNC DELTA PROMOTION, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle du coût de construction du Groupe scolaire à charge de la société SNC LNC DELTA PROMOTION est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par ce projet de 42 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage défini dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfants par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de la construction du groupe scolaire des Réservoirs pour l'équivalent de dix-sept classes d'un montant de 22 745 058 € T.T.C. et pour une capacité estimée de 460 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 49 500 €.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.



L'apport consécutif à l'opération est estimé à environ 10 élèves supplémentaires. L'abattement proposé conventionnellement est de 60 %, soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 198 000 €.

#### **Article 5 : Délai prévisionnel de réalisation des équipements publics**

Le délai de réalisation des équipements publics est celui visé à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux prévue en juillet 2017, et une date d'achèvement prévue pour juin 2019 au plus tard (cf. planning prévisionnel en annexe 3) ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

#### **Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement**

Le présent projet sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

#### **Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP**

Le paiement de la participation d'un montant de 198 000 € sera effectué à la ville à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC).

Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

#### **Article 8 : Garanties conventionnelles**

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la participation représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société SNC LNC DELTA PROMOTION dans un délai de 6 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

#### **Article 9 : Application de la convention**

Autorisation a été donnée au maire pour signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du 14 octobre 2016.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière sera publiée au recueil des actes administratifs.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

Elle s'éteindra de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées à la commune et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité.



## **Article 10 : Condition corrélatrice de réalisation des présentes**

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société SNC LNC DELTA PROMOTION, l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société SNC LNC DELTA PROMOTION, de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention de leur caractère exprès et définitif (expiration des délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société SNC LNC DELTA PROMOTION devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

## **Article 11 : Substitution**

La société SNC LNC DELTA PROMOTION aura la possibilité de se substituer une tierce personne morale dans le bénéfice de la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

## **Article 12 : Avenants**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Villejuif,

Le .....

En deux exemplaires originaux

Signature

Pour la Société SNC LNC DELTA  
PROMOTION

Pour la Commune de Villejuif

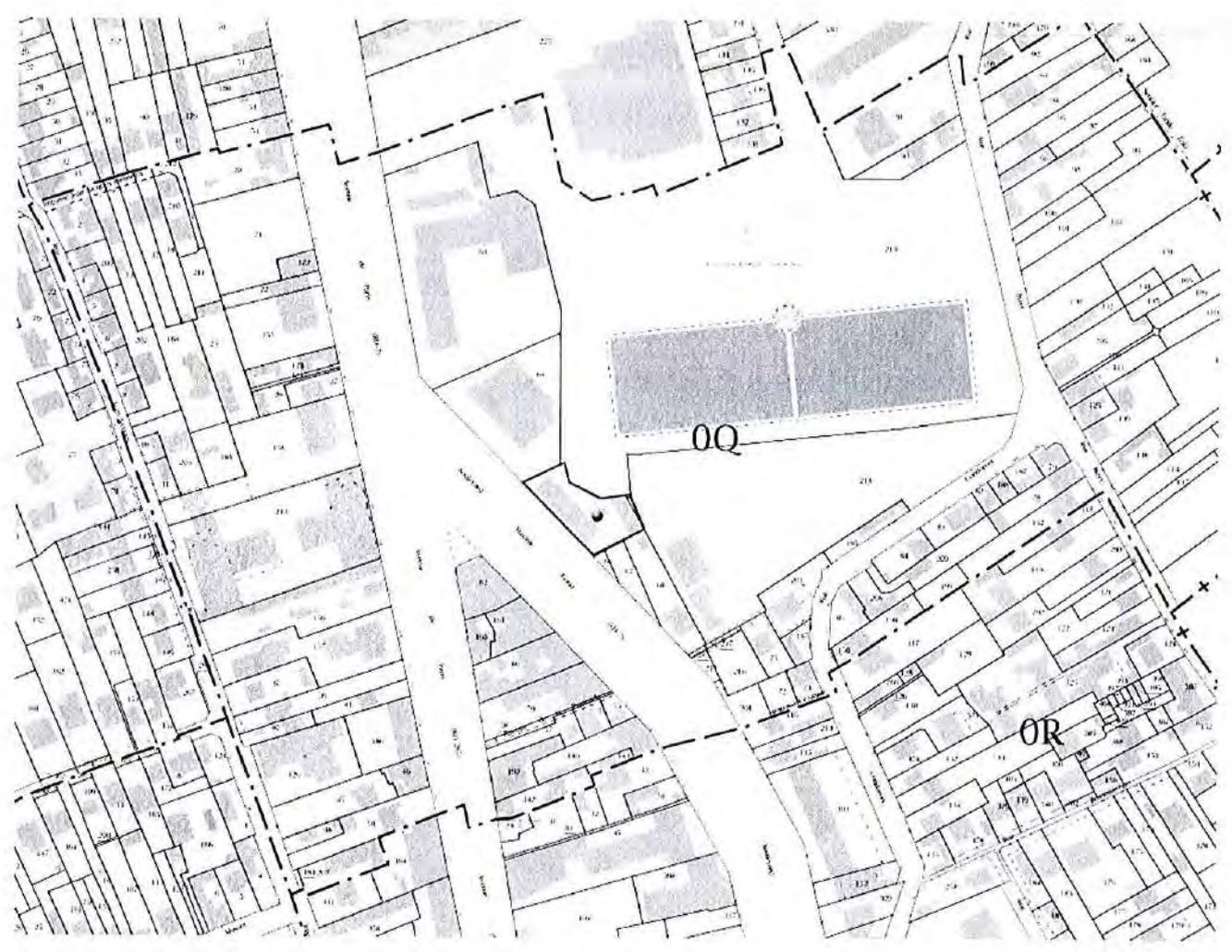
Monsieur

Le Maire, Franck LE BOHELLEC



# ANNEXE 1

**Périmètre de la convention PUP**  
**Projet 3 boulevard Maxime Gorki**  
**Parcelle cadastrée Q n° 65**



Vu et annexé à ma délibération n° 147/2016  
en date du 14 octobre 2016

Le Maire de Villepuy





## ANNEXE 2

### Estimation du coût prévisionnel des travaux et de l'opération

VILLE DE VILLEJUIF - 94800

**NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE  
 Site "LES RESERVOIRS"**

ETUDE DE PROGRAMMATION

Valeur janv 2015

**EDITION 22/05/15 v.3**

#### ESTIMATION DU COÛT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ET DE L'OPERATION Phase : Etude de programmation

Principales données		Surfaces	
Surface terrain	4000	m2 env.	
Surface Bâtiment - superstruct.	5550	m2 env.	
Nombre total de classes	17	Classes compris ADL	
Classes élémentaires	11	Classes	
Classes maternelles	6	Classes	

ESTIMATION COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	Surf. m2	Ratios € ht	Totaux € ht	
Batiment - superstructure	4946	2100	10 386 600	€ht
Préaux intégrés , abris divers	600	1000	600 000	€ht
Cours de récréation	1500	200	300 000	€ht
Parvis + Aires de service et vrd	500	300	150 000	€ht
Préparation terrain démol. & adaptat.		Ens.	400 000	€ht
Confortemt carrière, talus, fondations spéciales		Provision	1 000 000	€ht
<b>TOTAL ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX</b>			<b>12 836 600</b>	<b>€HT</b>

Pour information

ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS DIVERS (en % du coût travaux ht)				
Prestations	écart	% moyen indicatif du coût travx HT		
Etudes de sol	Forfait	30 à 40 K€	35 000,00	€ht
Etudes topo , géomètre	Forfait	20 à 30 K€	25 000,00	€ht
Maîtrise d'œuvre (architecte + BET )	8 à 12 %	10,00%	1 283 660,00	€ht
Chantier /Ordonnanci Pilotage Coordinat.(OPC)	2 à 4 %	2,50%	320 915,00	€ht
Contrôle Technique- B.C (Bureau de Contrôle)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Coordination SPS (Sécurité Protection Santé)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Conduite opération ou Mandat	2 à 5 %	-	-	
Assurance Dommage Ouvrage	1 à 5 %	2,00%	256 732,00	€ht
Aléas, imprévus ,	10 à 20%	10,00%	1 283 660,00	€ht
<b>ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS</b>			<b>3 555 065,00 €</b>	<b>€ht</b>

#### RECAPITULATIF

ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX	12 836 600,00 €	HT
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	3 555 065,00 €	HT
ACQUISITION FONCIERE	2 062 550,00 €	HT
AMENAGEMENT MOBILIER CLASSES ET RESTAURATION	500 000,00 €	HT
<b>ENSEMBLE HT</b>	<b>18 954 215,00 €</b>	<b>HT</b>
TVA à 20 %	3 790 843,00 €	
<b>ENSEMBLE TTC</b>	<b>22 745 058,00 €</b>	<b>TTC</b>

Vu et annexé à ma délibération n° 147/2016  
 en date du 14 octobre 2016

Philippe Monnot programmiste - 22 mai 2015

Le Maire de Villejuif





### ANNEXE 3

#### Planning prévisionnel

Phases	Périodes
Conseil municipal pour l'approbation du programme avec un coût global de l'opération, un phasage et une décision sur le lancement d'un concours de maîtrise d'œuvre (modalités, membres du jury).	Conseil municipal 26 Juin 2015
Concours d'architecture pour désigner le maître d'œuvre	Juillet 2015 à Février 2016
Études architecturales	Février à Octobre 2016
Validation de l'Avant-projet Définitif (APD), autorisation du permis de construire, et du lancement des marchés de travaux	Conseil municipal, fin du 1 <sup>er</sup> semestre 2016
Dépôt du Permis de Construire et instruction Recours des tiers	Août 2016
Préparation du dossier de Consultation des Entreprises (DCE)	Novembre à Décembre 2016
Lancement des marchés de travaux (procédure formalisée)	Juillet à Sept. 2017
Chantier (24 mois dont 3 mois de préparation)	Juillet 2017 à Juin 2019

Vu et annexé à ma délibération n° 147/2016  
en date du 14 octobre 2016

Le Maire de Villejossin





VILLE DE VILLEJUIF  
DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 14 OCTOBRE 2016

L'an deux mille seize, le quatorze octobre, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 19 h 42.

**PRESENTS** : M. LE BOHELLEC, Mme DUBOILLE, MM. VIDAL, CARVALHO, Mme LOUDIERE, M. OBADIA, Mme OUCHARD, M. DUCCELLIER, Mme CASEL, M. BOUNEGTA, Mme GANDAIS, M. HAREL, Mmes LAMBERT-DAUVERGNE, ARLE, ANREP-LE BAIL, MM. LIPIETZ, MOSTACCI, Mme YAPO, M. STAGNETTO, Mmes DUMONT-MONNET, BOYER, M. BOKRETA, Mme BERTON, M. LECAVELIER, Mme HAMIDI (*retardée, arrivée à 19h54*), M. FERREIRA NUNES, Mmes PIDRON, CORDILLOT, M. GIRARD, Mmes DA SILVA PEREIRA, LEYDIER, M. LAFON, Mme TAILLE-POLIAN, M. BADEL (*retardé, arrivé à 20h25*), Mme KADRI (*retardée, arrivée à 20h35*)

**ABSENTS REPRESENTES PAR POUVOIR :**

Mme LOUDIERE	par M. LECAVELIER ( <i>à partir de 0h55</i> )
Mme OUCHARD	par Mme CASEL ( <i>à partir de 1h00</i> )
M. CAPORUSSO	par M. FERREIRA NUNES
M. MONIN	par Mme YAPO
Mme GRIVOT	par Mme DUBOILLE
Mme TIJERAS	par M. HAREL
Mme LAMBERT-DAUVERGNE	par M. LIPIETZ ( <i>à partir de 0h41</i> )
M. YEBOUET	par M. DUCCELLIER
Mme DUMONT-MONNET	par Mme PIDRON ( <i>à partir de 20h50</i> )
M. MILLE	par M. OBADIA
Mme THOMAS	par Mme LAMBERT-DAUVERGNE
Mme HAMIDI	par M. STAGNETTO ( <i>à partir de 23h55</i> )
M. PERILLAT-BOTTONET	par Mme DA SILVA PEREIRA
Mme KADRI	par Mme CORDILLOT ( <i>à partir de 22h45</i> )
M. BULCOURT	par Mme KADRI
M. BULCOURT	par Mme LEYDIER ( <i>à partir de 22h45</i> )

**ABSENT NON REPRESENTE : M. GABORIT**

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. OBADIA a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

DELIBERATION N° 148/2016

SEANCE DU 14 OCTOBRE 2016

**OBJET : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SCI VILLEJUIF 42 GORKI ET LA VILLE DE VILLEJUIF POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUÉ AU 42 BOULEVARD MAXIME GORKI**

VU le Code général des collectivités territoriales ;

République Française  
Liberté • Egalité • Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

[www.villejuif.fr](http://www.villejuif.fr)

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifié exécutoire  
Contenu de l'affichage  
le 21 / 10 / 2016

Et du dépôt en préfecture  
le 31 / 10 / 2016

Le Maire



**VU** le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme ;

**VU** le projet de convention entre la Ville et la société SCI VILLEJUIF 42 GORKI joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne ;

**VU** la délibération du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global ;

**CONSIDERANT** les études de prospectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs) ;

**CONSIDERANT** le projet de construction d'un groupe scolaire sur le terrain des Réservoirs de la ville de Paris, d'une capacité estimée de dix-sept classes ;

**CONSIDERANT** le permis de construire en cours d'instruction déposé le 30 mai 2016 par la société SCI VILLEJUIF 42 GORKI sous le n° PC 94076 16 W 1035, en vue de réaliser 61 logements (dont 25 % de logements sociaux) et un local commercial ou d'activités situé 42 boulevard Gorki.

**CONSIDERANT** que le projet se situe dans le secteur du futur groupe scolaire des Réservoirs ;

**CONSIDERANT** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;

**CONSIDERANT** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société SCI VILLEJUIF 42 GORKI au financement de la construction du groupe scolaire des Réservoirs ;

#### **LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE :**

**Article 1** : approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société SCI VILLEJUIF 42 GORKI et la ville de Villejuif, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé 42 boulevard Maxime Gorki à Villejuif sur les parcelles cadastrées R 278, 280 et 300.

**Article 2** : autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.

**Article 3** : précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.



**Article 4** : dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Article 5** : dit que ce qui concerne les modalités d'exécution et conformément à l'article R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

1. Des modalités d'affichage suivante :
  - Affichage en mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectuée ;
2. Des modalités de transmission suivantes :
  - La délibération accompagnée du projet de convention sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité
3. Mention de la signature de la convention
  - Un avis de mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affichée en mairie pendant un mois et publiée au recueil des actes administratifs.

  
**Franck LE-BOHELLEC**  
Maire  
Conseiller Régional d'Ile-de-France  


**ADOPTION, A LA MAJORITE des suffrages exprimés**  
7 CONTRE (Mmes HAMIDI, BOYER, M. STAGNETTO, Mme GANDAIS, M. LIPIETZ, Mme LAMBERT-DAUVERNE avec mandat)



## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

### CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

Vu et annexé à ma délibération n° 1481/2016  
en date du 14 octobre 2016.

La société SCI VILLEJUIF 42 GORKI,

Commune de Villejuif

ET

La commune de Villejuif

Représentée par Monsieur le Maire, Conseiller Régional d'Ile-de-France, Monsieur Franck LE BOHELLEC



#### Préambule

Les études de prospectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements scolaires sur la ville. Les conclusions de l'étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due aux effets de la construction neuve. Les conclusions préconisent, dans le cadre d'une augmentation de la population locale, l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des prospectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population.

#### Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention

La société SCI VILLEJUIF 42 GORKI a déposé un permis de construire, le 30 mai 2016 sous le n° PC 94 076 16 W 1035, pour un projet immobilier situé 42 boulevard Maxime Gorki, sur les parcelles cadastrées R 278, 280 et 300, d'une superficie totale de 1 327 m<sup>2</sup>. Cette opération prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 61 logements (dont 15 logements sociaux) et un local commercial ou d'activités, pour une surface de plancher totale de 3 840 m<sup>2</sup>, accompagnés de 56 places de stationnement.

Consciente de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la société SCI VILLEJUIF 42 GORKI a proposé que le projet contribue proportionnellement à l'effort d'équipements de la ville en matière de locaux scolaires.



## **Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial**

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par la société SCI VILLEJUIF 42 GORKI sous forme de contribution financière, d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la ville est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction située 42 boulevard Maxime Gorki à Villejuif, sur les parcelles cadastrées R 278, 280 et 300, cette dernière se situant dans le secteur du projet de Groupe scolaire des Réservoirs.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

## **Article 3 : Programme des équipements publics**

La Ville a décidé de réaliser un effort d'investissement tel qu'il ressort des études réalisées qui soulignent à court terme et moyen terme l'accroissement de la capacité d'accueil des écoles élémentaires et maternelles à Villejuif. Ainsi, par délibération du 26 Juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, a approuvé le planning prévisionnel de l'opération et a estimé le coût global de l'opération à 18 954 215 € H.T. soit 22 745 058 € T.T.C.

Le coût du programme de construction du groupe scolaire des Réservoirs (cf. détail du coût prévisionnel en annexe 2) est évalué à raison d'un montant de 22 745 058 € T.T.C pour une capacité estimée de dix-sept classes. Ce montant comprend les coûts de foncier, de démolition, le confortement des carrières, le soutènement du talus, la construction du groupe scolaire et les travaux de VRD. Le coût d'opération inclut les honoraires de maîtrise d'œuvre géotechnique, de maîtrise d'œuvre, les frais du concours d'architecture, les assurances, les bureaux de contrôle, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc (...).

## **Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet**

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société SCI VILLEJUIF 42 GORKI, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle du coût de construction du Groupe scolaire à charge de la société SCI VILLEJUIF 42 GORKI est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par ce projet de 61 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage défini dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfants par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de la construction du groupe scolaire des Réservoirs pour l'équivalent de dix-sept classes d'un montant de 22 745 058 € T.T.C. et pour une capacité estimée de 460 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 49 500 €.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.



L'apport consécutif à l'opération est estimé à environ 15 élèves supplémentaires. L'abattement proposé conventionnellement est de 66 % soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 250 000 €.

### **Article 5 : Délai prévisionnel de réalisation des équipements publics**

Le délai de réalisation des équipements publics est celui visé à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux prévue en juillet 2017, et une date d'achèvement prévue pour juin 2019 au plus tard (cf. planning prévisionnel en annexe 3) ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

### **Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement**

Le présent projet sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

### **Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP**

Le paiement de la participation d'un montant de 250 000 € sera effectué à la ville à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC).

Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

### **Article 8 : Garanties conventionnelles**

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la participation représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société SCI VILLEJUIF 42 GORKI dans un délai de 6 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

### **Article 9 : Application de la convention**

Autorisation a été donnée au maire pour signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du 14 octobre 2016.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière sera publiée au recueil des actes administratifs.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

Elle s'éteindra de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées à la commune et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité.



## **Article 10 : Condition corrélatrice de réalisation des présentes**

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société SCI VILLEJUIF 42 GORKI, l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société SCI VILLEJUIF 42 GORKI, de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention de leur caractère exprès et définitif (expiration des délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société SCI VILLEJUIF 42 GORKI devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

## **Article 11 : Substitution**

La société SCI VILLEJUIF 42 GORKI aura la possibilité de se substituer une tierce personne morale dans le bénéfice de la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

## **Article 12 : Avenants**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Villejuif,

Le .....

En deux exemplaires originaux

Signature

Pour la Société SCI VILLEJUIF 42 GORKI

Pour la Commune de Villejuif

Monsieur

Le Maire, Franck LE BOHELLEC



## ANNEXE 1

### Périmètre de la convention PUP

Projet 42 boulevard Maxime Gorki

Parcelle cadastrée 278, 280 et 300



Vu et annexé à ma délibération n° 148/2016  
en date du 14 octobre 2016

Le Maire de Villejuit





## ANNEXE 2

### Estimation du coût prévisionnel des travaux et de l'opération

VILLE DE VILLEJUIF - 94800

**NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE  
 Site "LES RESERVOIRS"**

ETUDE DE PROGRAMMATION

Valeur janv 2015

**EDITION 22/05/15 v.3**

#### ESTIMATION DU COÛT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ET DE L'OPERATION Phase : Etude de programmation

Principales données		Surfaces	
Surface terrain	4000	m2 env.	
Surface Bâtiment - superstruct.	5550	m2 env.	
Nombre total de classes	17	Classes compris ADL	
Classes élémentaires	11	Classes	
Classes maternelles	6	Classes	

ESTIMATION COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	Surf. m2	Ratios € ht	Totaux € ht	
Batiment - superstructure	4946	2100	10 386 600	€ht
Préaux intégrés , abris divers	600	1000	600 000	€ht
Cours de récréation	1500	200	300 000	€ht
Parvis + Aires de service et vrd	500	300	150 000	€ht
Préparation terrain démol. & adaptat.		Ens.	400 000	€ht
Confortemt carrière, talus, fondations spéciales		Provision	1 000 000	€ht
<b>TOTAL ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX</b>			<b>12 836 600</b>	<b>€HT</b>

Pour information

ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS DIVERS (en % du coût travaux ht)				
Prestations	écart	% moyen indicatif du coût travx HT		
Etudes de sol	Forfait	30 à 40 K€	35 000,00	€ht
Etudes topo , géomètre	Forfait	20 à 30 K€	25 000,00	€ht
Maîtrise d'œuvre (architecte + BET )	8 à 12 %	10,00%	1 283 660,00	€ht
Chantier /Ordonnancet Pilotage Coordinat.(OPC)	2 à 4 %	2,50%	320 915,00	€ht
Contrôle Technique- B.C (Bureau de Contrôle)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Coordination SPS (Sécurité Protection Santé)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Conduite opération ou Mandat	2 à 5 %	-	-	
Assurance Dommage Ouvrage	1 à 5 %	2,00%	256 732,00	€ht
Aléas, imprévus ,	10 à 20%	10,00%	1 283 660,00	€ht
<b>ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS</b>			<b>3 555 065,00 €</b>	<b>€ht</b>

#### RECAPITULATIF

ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX	12 836 600,00 €	HT
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	3 555 065,00 €	HT
ACQUISITION FONCIERE	2 062 550,00 €	HT
AMENAGEMENT MOBILIER CLASSES ET RESTAURATION	500 000,00 €	HT
<b>ENSEMBLE HT</b>	<b>18 954 215,00 €</b>	<b>HT</b>
TVA à 20 %	3 790 843,00 €	
<b>ENSEMBLE TTC</b>	<b>22 745 058,00 €</b>	<b>TTC</b>

Vu et annexé à ma délibération n° 148/2016  
 en date du 14 octobre 2016

Le Maire de Villejuif

Philippe Monnot programmiste - 22 mai 2015





### ANNEXE 3

#### Planning prévisionnel

Phases	Périodes
Conseil municipal pour l'approbation du programme avec un coût global de l'opération, un phasage et une décision sur le lancement d'un concours de maîtrise d'œuvre (modalités, membres du jury).	Conseil municipal 26 Juin 2015
Concours d'architecture pour désigner le maître d'œuvre	Juillet 2015 à Février 2016
Études architecturales	Février à Octobre 2016
Validation de l'Avant-projet Définitif (APD), autorisation du permis de construire, et du lancement des marchés de travaux	Conseil municipal, fin du 1 <sup>er</sup> semestre 2016
Dépôt du Permis de Construire et instruction Recours des tiers	Août 2016
Préparation du dossier de Consultation des Entreprises (DCE)	Novembre à Décembre 2016
Lancement des marchés de travaux (procédure formalisée)	Juillet à Sept. 2017
Chantier (24 mois dont 3 mois de préparation)	Juillet 2017 à Juin 2019

Vu et annexé à ma délibération n° 148/2016  
 en date du 11 octobre 2016

Le Maire de Villejuy





**VILLE DE VILLEJUIF**  
DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 14 OCTOBRE 2016**

L'an deux mille seize, le quatorze octobre, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 19 h 42.

**PRESENTS :** M. LE BOHELLEC, Mme DUBOILLE, MM. VIDAL, CARVALHO, Mme LOUDIERE, M. OBADIA, Mme OUCHARD, M. DUCELLIER, Mme CASEL, M. BOUNEGTA, Mme GANDAIS, M. HAREL, Mmes LAMBERT-DAUVERGNE, ARLE, ANREP-LE BAIL, MM. LIPIETZ, MOSTACCI, Mme YAPO, M. STAGNETTO, Mmes DUMONT-MONNET, BOYER, M. BOKRETA, Mme BERTON, M. LECAVELIER, Mme HAMIDI (*retardée, arrivée à 19h54*), M. FERREIRA NUNES, Mmes PIDRON, CORDILLOT, M. GIRARD, Mmes DA SILVA PEREIRA, LEYDIER, M. LAFON, Mme TAILLE-POLIAN, M. BADEL (*retardé, arrivé à 20h25*), Mme KADRI (*retardée, arrivée à 20h35*)

**ABSENTS REPRESENTES PAR POUVOIR :**

Mme LOUDIERE	par M. LECAVELIER ( <i>à partir de 0h55</i> )
Mme OUCHARD	par Mme CASEL ( <i>à partir de 1h00</i> )
M. CAPORUSSO	par M. FERREIRA NUNES
M. MONIN	par Mme YAPO
Mme GRIVOT	par Mme DUBOILLE
Mme TIJERAS	par M. HAREL
Mme LAMBERT-DAUVERGNE	par M. LIPIETZ ( <i>à partir de 0h41</i> )
M. YEBOUET	par M. DUCELLIER
Mme DUMONT-MONNET	par Mme PIDRON ( <i>à partir de 20h50</i> )
M. MILLE	par M. OBADIA
Mme THOMAS	par Mme LAMBERT-DAUVERGNE
Mme HAMIDI	par M. STAGNETTO ( <i>à partir de 23h55</i> )
M. PERILLAT-BOTTONET	par Mme DA SILVA PEREIRA
Mme KADRI	par Mme CORDILLOT ( <i>à partir de 22h45</i> )
M. BULCOURT	par Mme KADRI
M. BULCOURT	par Mme LEYDIER ( <i>à partir de 22h45</i> )

**ABSENT NON REPRESENTE : M. GABORIT**

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. OBADIA a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

**DELIBERATION N° 149/2016**

**SEANCE DU 14 OCTOBRE 2016**

**OBJET : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SOCIETE SNC LNC GAMMA PROMOTION ET LA VILLE DE VILLEJUIF POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUE AU 84 AVENUE DE PARIS**

VU le Code général des collectivités territoriales ;

**République Française**  
Liberté • Egalité • Fraternité

**Hôtel de Ville**  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

[www.villejuif.fr](http://www.villejuif.fr)

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifié exécutoire  
Contenu de l'affichage  
le 24 / 10 / 2016

Et du dépôt en préfecture  
le 31 / 10 / 2016

Le Maire



**VU** le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme ;

**VU** le projet de convention entre la Ville et la société SNC LNC Gamma Promotion joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne ;

**VU** la délibération du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global ;

**CONSIDERANT** les études de prospectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs) ;

**CONSIDERANT** le projet de construction d'un groupe scolaire sur le terrain des Réservoirs de la ville de Paris, d'une capacité estimée de dix-sept classes ;

**CONSIDERANT** le permis de construire en cours d'instruction déposé le 28 juin 2016 par la société SNC LNC Gamma Promotion sous le n° PC 94076 16 W 1044, en vue de réaliser 44 logements (dont 40% logements sociaux) et un local commercial ou d'activités situé 84 avenue de Paris.

**CONSIDERANT** que le projet se situe dans le secteur du futur groupe scolaire des Réservoirs ;

**CONSIDERANT** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;

**CONSIDERANT** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société SNC LNC Gamma Promotion au financement de la construction du groupe scolaire des Réservoirs ;

#### **LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE :**

**Article 1** : approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société SNC LNC Gamma Promotion et la ville de Villejuif, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé 84 avenue de Paris à Villejuif sur la parcelle cadastrée Q 20.

**Article 2** : autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.

**Article 3** : précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont



d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Article 5** : dit que ce qui concerne les modalités d'exécution et conformément à l'article R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

1. Des modalités d'affichage suivante :
  - Affichage en mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectuée ;
2. Des modalités de transmission suivantes :
  - La délibération accompagnée du projet de convention sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité
3. Mention de la signature de la convention
  - Un avis de mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affichée en mairie pendant un mois et publiée au recueil des actes administratifs.

  
**Franck LE BOHELLEC**  
Maire  
Conseiller Régional d'Ile-de-France

**ADOPTION, A LA MAJORITE des suffrages exprimés**  
7 ABSTENTIONS (Mmes HAMIDI, BOYER, M. STAGNETTO, Mme GANDAIS, M. LIPIETZ,  
Mme LAMBERT-DAUVERNE avec mandat)



## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

### CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre : Vu et annexé à ma délibération n° 149/2016

en date du 14 octobre 2016

La société SNC LNC GAMMA PROMOTION,

ET

La commune de Villejuif

Représentée par Monsieur le Maire, Conseiller Régional d'Ile-de-France, Monsieur Franck LE BOHELLEC



#### Préambule

Les études de prospectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements scolaires sur la ville. Les conclusions de l'étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due aux effets de la construction neuve. Les conclusions préconisent, dans le cadre d'une augmentation de la population locale, l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des prospectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population.

#### Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention

La société SNC LNC GAMMA PROMOTION a déposé un permis de construire, le 28 juin 2016 sous le n° PC 94076 16 W 1044, pour un projet immobilier situé 84 avenue de Paris, sur la parcelle cadastrée Q 20, d'une superficie totale de 883 m<sup>2</sup>. Cette opération prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 44 logements et un local commercial ou d'activités, pour une surface de plancher totale de 2 657 m<sup>2</sup>, accompagnés de 44 places de stationnement.

Consciente de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la société SNC LNC GAMMA PROMOTION a proposé que le projet contribue proportionnellement à l'effort d'équipements de la ville en matière de locaux scolaires.



## **Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial**

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par la société SNC LNC GAMMA PROMOTION sous forme de contribution financière, d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la ville est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction située 84 avenue de Paris à Villejuif, sur la parcelle cadastrée Q 20, cette dernière se situant dans le secteur du projet de Groupe scolaire des Réservoirs.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

## **Article 3 : Programme des équipements publics**

La Ville a décidé de réaliser un effort d'investissement tel qu'il ressort des études réalisées qui soulignent à court terme et moyen terme l'accroissement de la capacité d'accueil des écoles élémentaires et maternelles à Villejuif. Ainsi, par délibération du 26 Juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, a approuvé le planning prévisionnel de l'opération et a estimé le coût global de l'opération à 18 954 215 € H.T. soit 22 745 058 € T.T.C.

Le coût du programme de construction du groupe scolaire des Réservoirs (cf. détail du coût prévisionnel en annexe 2) est évalué à raison d'un montant de 22 745 058 € T.T.C pour une capacité estimée de dix-sept classes. Ce montant comprend les coûts de foncier, de démolition, le confortement des carrières, le soutènement du talus, la construction du groupe scolaire et les travaux de VRD. Le coût d'opération inclut les honoraires de maîtrise d'œuvre géotechnique, de maîtrise d'œuvre, les frais du concours d'architecture, les assurances, les bureaux de contrôle, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc (...).

## **Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet**

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société SNC LNC GAMMA PROMOTION, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle du coût de construction du Groupe scolaire à charge de la société SNC LNC GAMMA PROMOTION est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par ce projet de 44 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage défini dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfants par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de la construction du groupe scolaire des Réservoirs pour l'équivalent de dix-sept classes d'un montant de 22 745 058 € T.T.C. et pour une capacité estimée de 460 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 49 500 €.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.



L'apport consécutif à l'opération est estimé à environ 11 élèves supplémentaires. L'abattement proposé conventionnellement est de 62 % soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 207 000 €.

### **Article 5 : Délai prévisionnel de réalisation des équipements publics**

Le délai de réalisation des équipements publics est celui visé à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux prévue en juillet 2017, et une date d'achèvement prévue pour juin 2019 au plus tard (cf. planning prévisionnel en annexe 3) ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

### **Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement**

Le présent projet sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

### **Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP**

Le paiement de la participation d'un montant de 207 000 € sera effectué à la ville à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC).

Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

### **Article 8 : Garanties conventionnelles**

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la participation représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société SNC LNC GAMMA PROMOTION dans un délai de 6 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

### **Article 9 : Application de la convention**

Autorisation a été donnée au maire pour signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du 14 octobre 2016.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière sera publiée au recueil des actes administratifs.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

Elle s'éteindra de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées à la commune et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité.



## **Article 10 : Condition corrélatrice de réalisation des présentes**

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société SNC LNC GAMMA PROMOTION, l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société SNC LNC GAMMA PROMOTION, de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention de leur caractère exprès et définitif (expiration des délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société SNC LNC GAMMA PROMOTION devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

## **Article 11 : Substitution**

La société SNC LNC GAMMA PROMOTION aura la possibilité de se substituer une tierce personne morale dans le bénéfice de la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

## **Article 12 : Avenants**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Villejuif,

Le .....

En deux exemplaires originaux

Signature

Pour la Société SNC LNC GAMMA  
PROMOTION

Pour la Commune de Villejuif

Monsieur

Le Maire, Franck LE BOHELLEC



# ANNEXE 1

**Périmètre de la convention PUP**  
Projet 84 avenue de Paris  
Parcelle cadastrée Q n° 20



Vu et annexé à ma délibération n° 160/2016  
en date du 14 octobre 2016

Le Maire de Villejuif





## ANNEXE 2

### Estimation du coût prévisionnel des travaux et de l'opération

VILLE DE VILLEJUIF - 94800

**NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE  
 Site "LES RESERVOIRS"**

ETUDE DE PROGRAMMATION

Valeur janv 2015

**EDITION 22/05/15 v.3**

#### ESTIMATION DU COÛT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ET DE L'OPERATION Phase : Etude de programmation

Principales données	Surfaces	
Surface terrain	4000	m2 env.
Surface Bâtiment - superstruct.	5550	m2 env.
Nombre total de classes	17	Classes compris ADL
Classes élémentaires	11	Classes
Classes maternelles	6	Classes

ESTIMATION COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	Surf. m2	Ratios € ht	Totaux € ht	
Batiment - superstructure	4946	2100	10 386 600	€ht
Préaux intégrés , abris divers	600	1000	600 000	€ht
Cours de récréation	1500	200	300 000	€ht
Parvis + Aires de service et vrd	500	300	150 000	€ht
Préparation terrain démol. & adaptat.		Ens.	400 000	€ht
Confortemt carrière, talus, fondations spéciales		Provision	1 000 000	€ht
<b>TOTAL ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX</b>			<b>12 836 600</b>	<b>€HT</b>

Pour information

ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS DIVERS (en % du coût travaux ht)				
Prestations	écart	% moyen indicatif du coût travx HT		
Etudes de sol	Forfait	30 à 40 K€	35 000,00	€ht
Etudes topo , géomètre	Forfait	20 à 30 K€	25 000,00	€ht
Maîtrise d'œuvre (architecte + BET )	8 à 12 %	10,00%	1 283 660,00	€ht
Chantier /Ordonnanci Pilotage Coordinat.(OPC)	2 à 4 %	2,50%	320 915,00	€ht
Contrôle Technique- B.C (Bureau de Contrôle)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Coordination SPS (Sécurité Protection Santé)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Conduite opération ou Mandat	2 à 5 %	—	—	
Assurance Domage Ouvrage	1 à 5 %	2,00%	256 732,00	€ht
Aléas, imprévus ,	10 à 20%	10,00%	1 283 660,00	€ht
<b>ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS</b>			<b>3 555 065,00 €</b>	<b>€ht</b>

#### RECAPITULATIF

ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX	12 836 600,00 €	HT
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	3 555 065,00 €	HT
ACQUISITION FONCIERE	2 062 550,00 €	HT
AMENAGEMENT MOBILIER CLASSES ET RESTAURATION	500 000,00 €	HT
<b>ENSEMBLE HT</b>	<b>18 954 215,00 €</b>	<b>HT</b>
TVA à 20 %	3 790 843,00 €	
<b>ENSEMBLE TTC</b>	<b>22 745 058,00 €</b>	<b>TTC</b>

Vu et annexé à ma délibération n° 140/2016  
 en date du 14 octobre 2016

Philippe Monnot programmiste - 22 mai 2015

Le Maire de Villejuif





### ANNEXE 3

#### Planning prévisionnel

Phases	Périodes
Conseil municipal pour l'approbation du programme avec un coût global de l'opération, un phasage et une décision sur le lancement d'un concours de maîtrise d'œuvre (modalités, membres du jury).	Conseil municipal 26 Juin 2015
Concours d'architecture pour désigner le maître d'œuvre	Juillet 2015 à Février 2016
Études architecturales	Février à Octobre 2016
Validation de l'Avant-projet Définitif (APD), autorisation du permis de construire, et du lancement des marchés de travaux	Conseil municipal, fin du 1 <sup>er</sup> semestre 2016
Dépôt du Permis de Construire et instruction Recours des tiers	Août 2016
Préparation du dossier de Consultation des Entreprises (DCE)	Novembre à Décembre 2016
Lancement des marchés de travaux (procédure formalisée)	Juillet à Sept. 2017
Chantier (24 mois dont 3 mois de préparation)	Juillet 2017 à Juin 2019

Vu et annexé à ma délibération n° 249/2016  
en date du 14/10/2016 .

Le Maire de Villejuit





République Française  
Liberté • Egalité • Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

[www.villejuif.fr](http://www.villejuif.fr)

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifie avoir fait afficher ce  
jour à la porte de la Mairie  
le compte rendu sommaire  
de la séance du Conseil  
municipal du 12 juin 2017

Le 20/06/2017

Le Maire



## VILLE DE VILLEJUIF

DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

### CONSEIL MUNICIPAL DU 12 JUIN 2017

L'an deux mille dix-sept, le douze juin, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 19h35.

#### PRESENTS :

M. LE BOHELLEC, Mme DUBOILLE, M. CARVALHO, M. OBADIA, Mme OUCHARD, M. DUCELLIER, M. CAPORUSSO (départ à 21h40), Mme CASEL (arrivée à 20h20), M. BOUNEGTA, Mme GRIVOT, Mme GANDAIS (jusqu'à 21h50), M. HAREL, M. VIDAL, Mme LAMBERT-DAUVERGNE (départ à 21h50), M. YEBOUET, Mme ARLE, Mme LE BAIL, M. LIPIETZ (départ à 21h50), M. MOSTACCI (arrivé à 19h56), Mme YAPO, Mme DUMONT-MONNET, M. MILLE, Mme BERTON, M. FERREIRA NUNES, Mme PIDRON, Mme CORDILLOT, Mme DA SILVA PEREIRA, M. PERILLAT-BOTTONET, Mme LEYDIER, M. LAFON, Mme TAILLE-POLIAN (arrivée à 21h50), M. BADEL (arrivé à 20h34).

#### ABSENTS REPRESENTES PAR POUVOIR :

Mme LOUDIERE	par M. CAPORUSSO (jusqu'à 21h40, heure de départ de ce dernier)
M. CAPORUSSO	par Mme CASEL (à compter de 21h40)
Mme CASEL	par Mme GRIVOT (jusqu'à 20h20)
M. MONIN	par Mme YAPO
Mme TIJERAS	par M. HAREL
M. STAGNETTO	par Mme GANDAIS
Mme THOMAS	par Mme LAMBERT-DAUVERGNE
M. BOKRETA	par M. BOUNEGTA
M. LCAVELIER	par M. CARVALHO
Mme HAMIDI	par M. LIPIETZ
M. GIRARD	par M. LAFON
Mme TAILLE-POLIAN	par Mme DA SILVA PEREIRA (jusqu'à 21h50)
M. BADEL	par Mme LEYDIER (jusqu'à 20h34)
Mme KADRI	par Mme CORDILLOT
M. BULCOURT	par M. PERILLAT-BOTTONET

#### ABSENTS NON REPRESENTES : Mme BOYER ; M. GABORIT

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. OBADIA a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

DELIBERATION N°45/2017

SEANCE DU 12 JUIN 2017

**OBJET : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SOCIETE SNC LNC KAPPA**



## **PROMOTION ET LA VILLE DE VILLEJUIF POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUE AU 62 BIS / 62 TER AVENUE DE PARIS**

**Vu** le Code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme ;

**Vu** le projet de convention entre la Ville et la société SNC LNC KAPPA PROMOTION joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne ;

**Vu** la délibération du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global ;

**Considérant** les études de prospectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs) ;

**Considérant** le projet de construction d'un groupe scolaire sur le terrain des Réservoirs de la ville de Paris, d'une capacité estimée de dix-sept classes ;

**Considérant** le permis de construire en cours d'instruction déposé le 23 décembre 2016 par la société SNC LNC KAPPA PROMOTION sous le n° PC 94076 16 W 1086, en vue de réaliser 45 logements et deux locaux commerciaux ou d'activités situé 62 bis / 62 ter avenue de Paris

**Considérant** que le projet se situe dans le secteur du futur groupe scolaire des Réservoirs ;

**Considérant** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;

**Considérant** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société SNC LNC KAPPA PROMOTION au financement de la construction du groupe scolaire des Réservoirs ;

### **LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE :**

**Article 1** : Approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société SNC LNC KAPPA PROMOTION et la ville de Villejuif, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé 62 bis / 62 ter avenue de Paris à Villejuif sur les parcelles cadastrées O8 et O10.

**Article 2** : Autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.



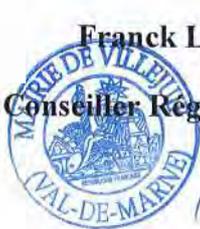
**Article 3** : Précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : Dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Article 5** : Dit que ce qui concerne les modalités d'exécution et conformément à l'article R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

1. Des modalités d'affichage suivante :
  - Affichage en mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectuée ;
2. Des modalités de transmission suivantes :
  - La délibération accompagnée du projet de convention sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité ;
3. Mention de la signature de la convention
  - Un avis de mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affiché en mairie pendant un mois et publié au recueil des actes administratifs.

**Franck LE BOHELLEC**  
Maire  
Conseiller Régional d'Ile-de-France



*Adopté à 36 voix pour (unanimité)*



## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

### CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

SNC LNC KAPPA PROMOTION

Représentée par M,

ET

La commune de Villejuif

Représentée par Monsieur le Maire, Conseiller Régional d'Ile-de-France, Monsieur Franck LE BOHELLEC

Vu et annexé à ma délibération n° 45/2017  
en date du 12 juin 2017

Le Maire de Villejuif



#### Préambule

Les études de prospectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements scolaires sur la ville. Les conclusions de l'étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due aux effets de la construction neuve. Les conclusions préconisent, dans le cadre d'une augmentation de la population locale, l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des prospectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population.

#### Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention

La société SNC LNC KAPPA PROMOTION a déposé un permis de construire, le 23 décembre 2016 sous le n° PC 9 4076 16 W 1086, pour un projet immobilier situé 62 bis / 62 ter avenue de Paris, sur les parcelles cadastrées O 8 et O 10, d'une superficie totale de 923 m<sup>2</sup>. Cette opération prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 45 logements et deux locaux commerciaux ou d'activités, pour une surface de plancher totale de 2 805 m<sup>2</sup>, accompagnés de 48 places de stationnement.

Consciente de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la société SNC LNC KAPPA PROMOTION a proposé que le projet contribue proportionnellement à l'effort d'équipements de la ville en matière de locaux scolaires.



## **Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial**

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par la société SNC LNC KAPPA PROMOTION sous forme de contribution financière, d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la ville est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction située 62 bis / 62 ter avenue de Paris à Villejuif, sur les parcelles cadastrées O8 et O10, ces dernières se situant dans le secteur du projet de Groupe scolaire des Réservoirs.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

## **Article 3 : Programme des équipements publics**

La Ville a décidé de réaliser un effort d'investissement tel qu'il ressort des études réalisées qui soulignent à court terme et moyen terme l'accroissement de la capacité d'accueil des écoles élémentaires et maternelles à Villejuif. Ainsi, par délibération du 26 Juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, a approuvé le planning prévisionnel de l'opération et a estimé le coût global de l'opération à 18 954 215 € H.T. soit 22 745 058 € T.T.C.

Le coût du programme de construction du groupe scolaire des Réservoirs (cf. détail du coût prévisionnel en annexe 2) est évalué à raison d'un montant de 22 745 058 € T.T.C pour une capacité estimée de dix-sept classes. Ce montant comprend les coûts de foncier, de démolition, le confortement des carrières, le soutènement du talus, la construction du groupe scolaire et les travaux de VRD. Le coût d'opération inclut les honoraires de maîtrise d'œuvre géotechnique, de maîtrise d'œuvre, les frais du concours d'architecture, les assurances, les bureaux de contrôle, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc (...).

## **Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet**

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société SNC LNC KAPPA PROMOTION, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle du coût de construction du Groupe scolaire à charge de la société SNC LNC KAPPA PROMOTION est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par ce projet de 45 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage défini dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfants par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de la construction du groupe scolaire des Réservoirs pour l'équivalent de dix-sept classes d'un montant de 22 745 058 € T.T.C. et pour une capacité estimée de 460 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 49 500 €.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.



L'apport consécutif à l'opération est estimé à environ 11 élèves supplémentaires. L'abattement proposé conventionnellement est de 58,5 %, soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 225 000 €.

#### **Article 5 : Délai prévisionnel de réalisation des équipements publics**

Le délai de réalisation des équipements publics est celui visé à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux prévue en juillet 2017, et une date d'achèvement prévue pour juin 2019 au plus tard (cf. planning prévisionnel en annexe 3) ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

#### **Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement**

Le présent projet sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

#### **Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP**

Le paiement de la participation d'un montant de 225 000 € sera effectué à la ville à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC).

Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

#### **Article 8 : Garanties conventionnelles**

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la participation représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société SNC LNC KAPPA PROMOTION dans un délai de 6 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

#### **Article 9 : Application de la convention**

Autorisation a été donnée au maire pour signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du 02 juin 2017.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière sera publiée au recueil des actes administratifs.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

Elle s'éteindra de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées à la commune et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité.



## **Article 10 : Condition corrélatrice de réalisation des présentes**

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société SNC LNC KAPPA PROMOTION, l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société SNC LNC KAPPA PROMOTION, de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention de leur caractère exprès et définitif (expiration des délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société SNC LNC KAPPA PROMOTION devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

## **Article 11 : Substitution**

La société SNC LNC KAPPA PROMOTION aura la possibilité de se substituer une tierce personne morale dans le bénéfice de la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

## **Article 12 : Avenants**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Villejuif,

Le .....

En trois exemplaires originaux

Signature

Pour la SNC LNC KAPPA PROMOTION

Pour la Commune de Villejuif

Monsieur

Franck LE BOHELLEC  
Maire, Conseiller régional



# ANNEXE 1

**Périmètre de la convention PUP**  
Projet 62 bis / 62 ter avenue de Paris  
Parcelles cadastrées O n° 8 et 10





## ANNEXE 2

### Estimation du coût prévisionnel des travaux et de l'opération

VILLE DE VILLEJUIF - 94800

**NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE  
Site "LES RESERVOIRS"**

ETUDE DE PROGRAMMATION

Valeur Janv 2015

EDITION 22/05/15 v.3

#### ESTIMATION DU COÛT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ET DE L'OPERATION Phase : Etude de programmation

Principales données	Surfaces	
Surface terrain	4000	m2 env.
Surface Bâtiment - superstruct.	5550	m2 env.
Nombre total de classes	17	Classes compris ADL
Classes élémentaires	11	Classes
Classes maternelles	6	Classes

ESTIMATION COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	Surf. m2	Ratios € ht	Totaux € ht	
Batiment - superstructure	4946	2100	10 386 600	€ht
Préaux intégrés , abris divers	600	1000	600 000	€ht
Cours de récréation	1500	200	300 000	€ht
Parvis + Aires de service et vrd	500	300	150 000	€ht
Préparation terrain démol. & adaptat.		Ens.	400 000	€ht
Confortemt carrière, talus, fondations spéciales		Provision	1 000 000	€ht
<b>TOTAL ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX</b>			<b>12 836 600</b>	<b>€HT</b>

Pour information

ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS DIVERS (en % du coût travaux ht)				
Prestations	écart	% moyen indicatif du coût travx HT		
Etudes de sol	Ferfait	80 à 40 K€	35 000,00	€ht
Etudes tops , géomètre	Ferfait	20 à 80 K€	25 000,00	€ht
Maitrise d'œuvre (architecte + BET )	8 à 12 %	10,00%	1 283 660,00	€ht
Chantier (Ordonnancet Pilotage Coordinat.(OPC)	2 à 4 %	2,50%	320 915,00	€ht
Contrôle Technique- B.C (Bureau de Contrôle)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Coordination GFB (Sécurité Protection Santé)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Conduite opération ou Mandat	2 à 5 %	-	-	
Assurance Dommage Ouvrage	1 à 5 %	2,00%	256 732,00	€ht
Aléas, imprévus ,	10 à 20%	10,00%	1 283 660,00	€ht
<b>ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS</b>			<b>3 555 065,00 €</b>	<b>€ht</b>

#### RECAPITULATIF

ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX	12 836 600,00 €	HT
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	3 555 065,00 €	HT
ACQUISITION FONCIERE	2 062 550,00 €	HT
AMENAGEMENT MOBILIER CLASSES ET RESTAURATION	500 000,00 €	HT
<b>ENSEMBLE HT</b>	<b>18 954 215,00 €</b>	<b>HT</b>
TVA à 20 %	3 790 843,00 €	
<b>ENSEMBLE TTC</b>	<b>22 745 058,00 €</b>	<b>TTC</b>



## ANNEXE 3

### Planning prévisionnel

Phases	Périodes
Conseil municipal pour l'approbation du programme avec un coût global de l'opération, un phasage et une décision sur le lancement d'un concours de maîtrise d'œuvre (modalités, membres du jury).	Conseil municipal 26 Juin 2015
Concours d'architecture pour désigner le maître d'œuvre	Juillet 2015 à Février 2016
Études architecturales	Février à Octobre 2016
Validation de l'Avant-projet Définitif (APD), autorisation du permis de construire, et du lancement des marchés de travaux	Conseil municipal, fin du 1 <sup>er</sup> semestre 2016
Dépôt du Permis de Construire et instruction Recours des tiers	Août 2016
Préparation du dossier de Consultation des Entreprises (DCE)	Novembre à Décembre 2016
Lancement des marchés de travaux (procédure formalisée)	Juillet à Sept. 2017
Chantier (24 mois dont 3 mois de préparation)	Juillet 2017 à Juin 2019



**République Française**  
Liberté • Egalité • Fraternité

**Hôtel de Ville**  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

[www.villejuif.fr](http://www.villejuif.fr)

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifie avoir fait afficher ce  
jour à la porte de la Mairie  
le compte rendu sommaire  
de la séance du Conseil  
municipal du 12 juin 2017

Le 20/06/2017



**VILLE DE VILLEJUIF**  
DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

**CONSEIL MUNICIPAL DU 12 JUIN 2017**

L'an deux mille dix-sept, le douze juin, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 19h35.

**PRESENTS :**

M. LE BOHELLEC, Mme DUBOILLE, M. CARVALHO, M. OBADIA, Mme OUCHARD, M. DUCELLIER, M. CAPORUSSO (*départ à 21h40*), Mme CASEL (*arrivée à 20h20*), M. BOUNEGTA, Mme GRIVOT, Mme GANDAIS (jusqu'à 21h50), M. HAREL, M. VIDAL, Mme LAMBERT-DAUVERGNE (*départ à 21h50*), M. YEBOUET, Mme ARLE, Mme LE BAIL, M. LIPIETZ (*départ à 21h50*), M. MOSTACCI (*arrivé à 19h56*), Mme YAPO, Mme DUMONT-MONNET, M. MILLE, Mme BERTON, M. FERREIRA NUNES, Mme PIDRON, Mme CORDILLOT, Mme DA SILVA PEREIRA, M. PERILLAT-BOTTONET, Mme LEYDIER, M. LAFON, Mme TAILLE-POLIAN (*arrivée à 21h50*), M. BADEL (*arrivé à 20h34*).

**ABSENTS REPRESENTES PAR POUVOIR :**

Mme LOUDIERE	par M. CAPORUSSO ( <i>jusqu'à 21h40, heure de départ de ce dernier</i> )
M. CAPORUSSO	par Mme CASEL ( <i>à compter de 21h40</i> )
Mme CASEL	par Mme GRIVOT ( <i>jusqu'à 20h20</i> )
M. MONIN	par Mme YAPO
Mme TIJERAS	par M. HAREL
M. STAGNETTO	par Mme GANDAIS
Mme THOMAS	par Mme LAMBERT-DAUVERGNE
M. BOKRETA	par M. BOUNEGTA
M. LECAVELIER	par M. CARVALHO
Mme HAMIDI	par M. LIPIETZ
M. GIRARD	par M. LAFON
Mme TAILLE-POLIAN	par Mme DA SILVA PEREIRA ( <i>jusqu'à 21h50</i> )
M. BADEL	par Mme LEYDIER ( <i>jusqu'à 20h34</i> )
Mme KADRI	par Mme CORDILLOT
M. BULCOURT	par M. PERILLAT-BOTTONET

**ABSENTS NON REPRESENTES :** Mme BOYER ; M. GABORIT

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. OBADIA a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

**DELIBERATION N°47/2017**

**SEANCE DU 12 JUIN 2017**

**OBJET : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SOCIETE SCCV VILLEJUIF**



## RUE DU 11 NOVEMBRE ET LA VILLE DE VILLEJUIF POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUE AU 30-40 AVENUE DE STALINGRAD

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le projet de convention entre la Ville et la société SCCV VILLEJUIF rue du 11 novembre joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne ;

Vu la délibération du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global ;

Considérant les études de prospectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs) ;

Considérant le projet de construction d'un groupe scolaire sur le terrain des Réservoirs de la ville de Paris, d'une capacité estimée de dix-sept classes ;

Considérant le permis de construire en cours d'instruction déposé le 21 mars 2017 par la société SCCV VILLEJUIF rue du 11 novembre sous le n° PC 94076 17 W 1025, en vue de réaliser 79 logements (57 logements en accession et 22 logements sociaux) et un local commercial ou d'activités situé 30-40 avenue de Stalingrad.

Considérant que le projet se situe dans le secteur du futur groupe scolaire des Réservoirs ;

Considérant que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;

Considérant qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société SCCV VILLEJUIF rue du 11 novembre au financement de la construction du groupe scolaire des Réservoirs ;

### LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE :

**Article 1** : Approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société SCCV VILLEJUIF rue du 11 novembre et la ville de Villejuif, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé 30-40 avenue de Stalingrad à Villejuif sur les parcelles cadastrées AY 108, 113, 114, 166, 167, 362, 366.

**Article 2** : Autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.



**Article 3** : Précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : Dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Article 5** : Dit que ce qui concerne les modalités d'exécution et conformément à l'article R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

1. Des modalités d'affichage suivante :
  - Affichage en mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectuée ;
2. Des modalités de transmission suivantes :
  - La délibération accompagnée du projet de convention sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité ;
3. Mention de la signature de la convention
  - Un avis de mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affiché en mairie pendant un mois et publié au recueil des actes administratifs.

**Franck LE BONELLEC**  
Maire  
Conseiller Régional d'Ile-de-France



*Adopté à 35 voix pour*



**République Française**  
Liberté • Egalité • Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

[www.villejuif.fr](http://www.villejuif.fr)

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifie avoir fait afficher ce  
jour à la porte de la Mairie  
le compte rendu sommaire  
de la séance du Conseil  
municipal du 10 juillet 2017

Le 18/07/2017



**VILLE DE VILLEJUIF**  
DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

**CONSEIL MUNICIPAL DU 10 JUILLET 2017**

L'an deux mille dix-sept, le dix juillet, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 17h00.

**PRESENTS :**

M. LE BOHELLEC ; Mme DUBOILLE ; M. CARVALHO ; M. OBADIA (*arrivé à 18h49*) ; Mme OUCHARD ; M. DUCCELLIER, M. CAPORUSSO ; Mme CASEL ; M. BOUNEGTA ; Mme GRIVOT ; M. HAREL ; M. VIDAL ; Mme LAMBERT DAUVERGNE ; Mme LE BAIL ; M. MOSTACCI ; Mme YAPO ; Mme DUMONT-MONNET ; Mme BOYER (*partie à 19h26*) ; M. MILLE ; Mme THOMAS ; M. BOKRETA ; Mme BERTON ; M. LECAVELIER ; Mme HAMIDI (*partie à 21h43*) ; M. FERREIRA NUNES ; Mme CORDILLOT ; M. GIRARD ; Mme DA SILVA PEREIRA ; Mme LEYDIER ; Mme TAILLE-POLIAN (*jusqu'à 20h30*) ; M. BADEL ; M. BULCOURT

**ABSENTS REPRESENTES PAR POUVOIR :**

Mme LOUDIERE pouvoir à M. LECAVELIER  
M. OBADIA pouvoir à Mme DUBOILLE (*jusqu'à son arrivée à 18h49*)  
M. MONIN pouvoir à Mme YAPO  
Mme GANDAIS pouvoir à Mme THOMAS  
Mme TIJERAS pouvoir à M. HAREL  
M. YEBOUET pouvoir à M. DUCCELLIER  
Mme ARLE pouvoir à M. BOUNEGTA  
M. LIPIETZ pouvoir à Mme LAMBERT DAUVERGNE  
M. STAGNETTO pouvoir à Mme BOYER (*jusqu'au départ de Mme BOYER à 19h26*)  
Mme BOYER pouvoir à Mme HAMIDI (*de 19h26 à 21h43, heure de départ de Mme HAMIDI*)  
Mme PIDRON pouvoir à M. CARVALHO  
M. PERILLAT-BOTTONET pouvoir à Mme CORDILLOT  
M. LAFON pouvoir à Mme TAILLE-POLIAN (*jusqu'au départ de Mme TAILLE-POLIAN à 20h30*)  
Mme TAILLE-POLIAN pouvoir à M. GIRARD (*à partir de 20h30*)  
Mme KADRI pouvoir à M. BULCOURT  
M. CAPORUSSO pouvoir à Mme DUBOILLE (*de 20h00 à 20h08*)  
Mme DUMMONT MONNET pouvoir à Mme DUBOILLE (*de 21h à 21h26*)  
Mme BERTON pouvoir à M. MOSTACCI (*de 21h05 à 21h26*)

**ABSENTS NON REPRESENTES : M. GABORIT ;**

Le quorum n'est pas requis pour cette séance, par application de l'article L. 2121-17 alinéa 2 du Code général des collectivités territoriales. Il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil.



M. DUCCELLIER a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

**DELIBERATION N° 61**

**SEANCE DU 10 JUILLET 2017**

**OBJET : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SOCIETE VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL ET LA VILLE DE VILLEJUIF POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUE AU 54 AVENUE DE LA REPUBLIQUE**

**Vu** le Code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme ;

**Vu** le projet de convention entre la Ville et la société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne ;

**Vu** la délibération du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global ;

**Considérant** les études de prospectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs) ;

**Considérant** le projet de construction d'un groupe scolaire sur le terrain des Réservoirs de la ville de Paris, d'une capacité estimée de dix-sept classes ;

**Considérant** les études en cours de prospectives des équipements sportifs ;

**Considérant** le permis de construire en cours d'instruction déposé le 21 décembre 2016 par la société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL sous le n° PC 94076 16 W 1083, en vue de réaliser 563 logements et un espace de co-working situé 54 avenue de la République.

**Considérant** que le projet se situe dans le secteur du futur groupe scolaire des Réservoirs ;

**Considérant** le manque d'équipement sportif dans le quartier ;

**Considérant** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;



**Considérant** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL au financement de la construction du groupe scolaire des Réservoirs ;

### LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE :

**Article 1** : Approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL et la ville de Villejuif, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé 54 avenue de la République à Villejuif sur la parcelle cadastrée AC 27.

**Article 2** : Autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.

**Article 3** : Précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : Dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Article 5** : Dit que ce qui concerne les modalités d'exécution et conformément à l'article R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

1. Des modalités d'affichage suivante :
  - Affichage en mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectuée ;
2. Des modalités de transmission suivantes :
  - La délibération accompagnée du projet de convention sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité ;
3. Mention de la signature de la convention
  - Un avis de mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affiché en mairie pendant un mois et publié au recueil des actes administratifs.

**Franck LE BOHELLEC**  
Maire  
Conseiller Régional d'Ile-de-France



*Adoptée à 25 voix pour ; 14 contre ; 5 abstentions*



## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

### CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL, représentée par M. Rémi VIAL-COLLET

ET

La commune de Villejuif

Représentée par Monsieur le Maire, Conseiller Régional d'Ile-de-France, Monsieur Franck LE BOHELLEC

#### Préambule

Les études de prospectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements sur la ville. Les conclusions de l'étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due aux effets de la construction neuve. Les conclusions préconisent, dans le cadre d'une augmentation de la population locale, l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des prospectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population. De plus, la construction de logements implique un besoin d'équipements communs complémentaires. L'analyse du quartier montre la nécessité de la réalisation d'un gymnase.

#### Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention

La société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL a déposé un permis de construire, le 21 décembre 2016 sous le n° PC 94076 16 W 1083, pour un projet immobilier situé 54 avenue de la République, sur la parcelle cadastrée AC 27. Cette opération prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 563 logements accession, sociaux et étudiants, un

Vu et annexé à ma délibération n° 61/2017  
en date du 10/07/2017

Le Maire de Villejuif

[Tapez ici]





espace de co-working, pour une surface de plancher totale de 31 400 m<sup>2</sup>, accompagnés de 580 places de stationnement.

Consciente de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL a proposé que le projet contribue proportionnellement à l'effort d'équipements de la ville en matière de locaux scolaires et d'équipements sportifs.

## **Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial**

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par la société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la ville est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction située 54 avenue de la République à Villejuif, sur la parcelle cadastrée AC 27, cette dernière se situant dans le secteur du projet de Groupe scolaire des Réservoirs.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

## **Article 3 : Programme des équipements publics**

La Ville a décidé de réaliser un effort d'investissement tel qu'il ressort des études réalisées qui soulignent à court terme et moyen terme l'accroissement de la capacité d'accueil des écoles élémentaires et maternelles à Villejuif. Ainsi, par délibération du 26 Juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, a approuvé le planning prévisionnel de l'opération et a estimé le coût global de l'opération à 18 954 215 H.T. soit 22 745 058 T.T.C.

Le coût du programme de construction du groupe scolaire des Réservoirs (cf. détail du coût prévisionnel en annexe 2) est évalué à raison d'un montant de 22 745 058 € T.T.C pour une capacité estimée de dix-sept classes. Ce montant comprend les coûts de foncier, de démolition, le confortement des carrières, le soutènement du talus, la construction du groupe scolaire et les travaux de VRD. Le coût d'opération inclut les honoraires de maîtrise d'œuvre géotechnique, de maîtrise d'œuvre, les frais du concours d'architecture, les assurances, les bureaux de contrôle, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc (...).

La ville a également décidé de réaliser un gymnase, les équipements sportifs actuels n'étant plus suffisants dans le quartier. Les études sont en cours et le cout global de réalisation d'un tel équipement est estimé à 5 000 000 €HT.



#### **Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet**

La Société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL reconnaît respectivement que les Equipements Publics sont utiles au Projet qu'elle développe et s'engage en conséquence à verser à la ville la fraction du coût prévisionnel de réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs utilisateurs des constructions objets de son Projet.

La participation consiste en la cession d'un terrain (« Cession de Terrain ») et dans le versement d'une contribution financière (« Contribution Financière »), (la Cession de Terrain et la Contribution Financière sont ci-après désignés ensemble la « Participation »).

##### **1) Contribution financière**

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle du coût de construction du Groupe scolaire à charge de la société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par ce projet de 563 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage défini dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfants par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de la construction du groupe scolaire des Réservoirs pour l'équivalent de dix-sept classes d'un montant de 22 745 058 € T.T.C. et pour une capacité estimée de 460 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 49 500 €.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.

L'apport consécutif à l'opération est estimé à environ 141 élèves ( $563 \times 0,24 = 135$ ) supplémentaires. L'abattement proposé conventionnellement est de 13.78 % soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 5 761 900 €.

##### **2) Cession de terrain**

Considérant qu'un gymnase est nécessaire pour une tranche de population de 10 000 habitants, soit un cout de 500 € par habitant, l'apport consécutif à l'opération est estimé à environ 2 habitants par logement, soit 1 126 habitants.



A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.

L'abattement proposé conventionnellement est de 22,16 % soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 438 250 € (*sous réserve de la confirmation par France Domaine – demande en cours de traitement*).

La société cédera, à l'euro à la commune le terrain nu, cadastré AC 27p6, sis au 54 avenue de la République à VILLEJUIF, d'une superficie de 1753 m<sup>2</sup> environ, tel que figuré au plan joint en annexe, et dont la valeur est estimée à 438 250 €. Pour les besoins de l'acte notarié, les frais de mutation seront calculés sur la base de la valeur réelle du terrain si cette dernière est différente en raison de sa valorisation par France Domaine.

#### **Article 5 : Délai prévisionnel de réalisation des équipements publics**

Le délai de réalisation des équipements publics est celui visé à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux prévue en juillet 2017, et une date d'achèvement prévue pour juin 2019 au plus tard (cf. planning prévisionnel en annexe 3) ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

#### **Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement**

Le présent projet sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

#### **Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP**

Le paiement de la participation d'un montant de 5 761 900 € sera effectué à la ville à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC), et une fois le permis de construire PC 94076 16 W 1083 devenu définitif, purgé de tout recours et retrait.

Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.



### **Article 8 : Garanties conventionnelles**

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la participation représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL dans un délai de 6 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

### **Article 9 : Application de la convention**

Autorisation a été donnée au maire pour signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du 05 juillet 2017.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière sera publiée au recueil des actes administratifs.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

### **Article 10 : Condition corrélatrice de réalisation des présentes**

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL, l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL, de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention de leur caractère exprès et définitif (expiration des délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.



### **Article 11 : Substitution**

La société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL aura la possibilité de se substituer une tierce personne morale dans le bénéfice de la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

### **Article 12 : Avenants**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Villejuif,

Le

En deux exemplaires originaux

Signature

Pour la Société VINCI IMMOBILIER  
RESIDENTIEL

Pour la Commune de Villejuif

Monsieur Rémi VIAL-COLLET

Le Maire, Franck LE BOHELLEC

[Tapez ici]



en date du 10/07/2024

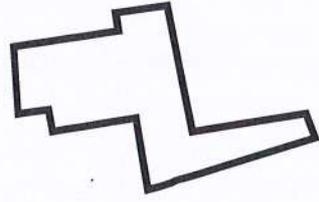
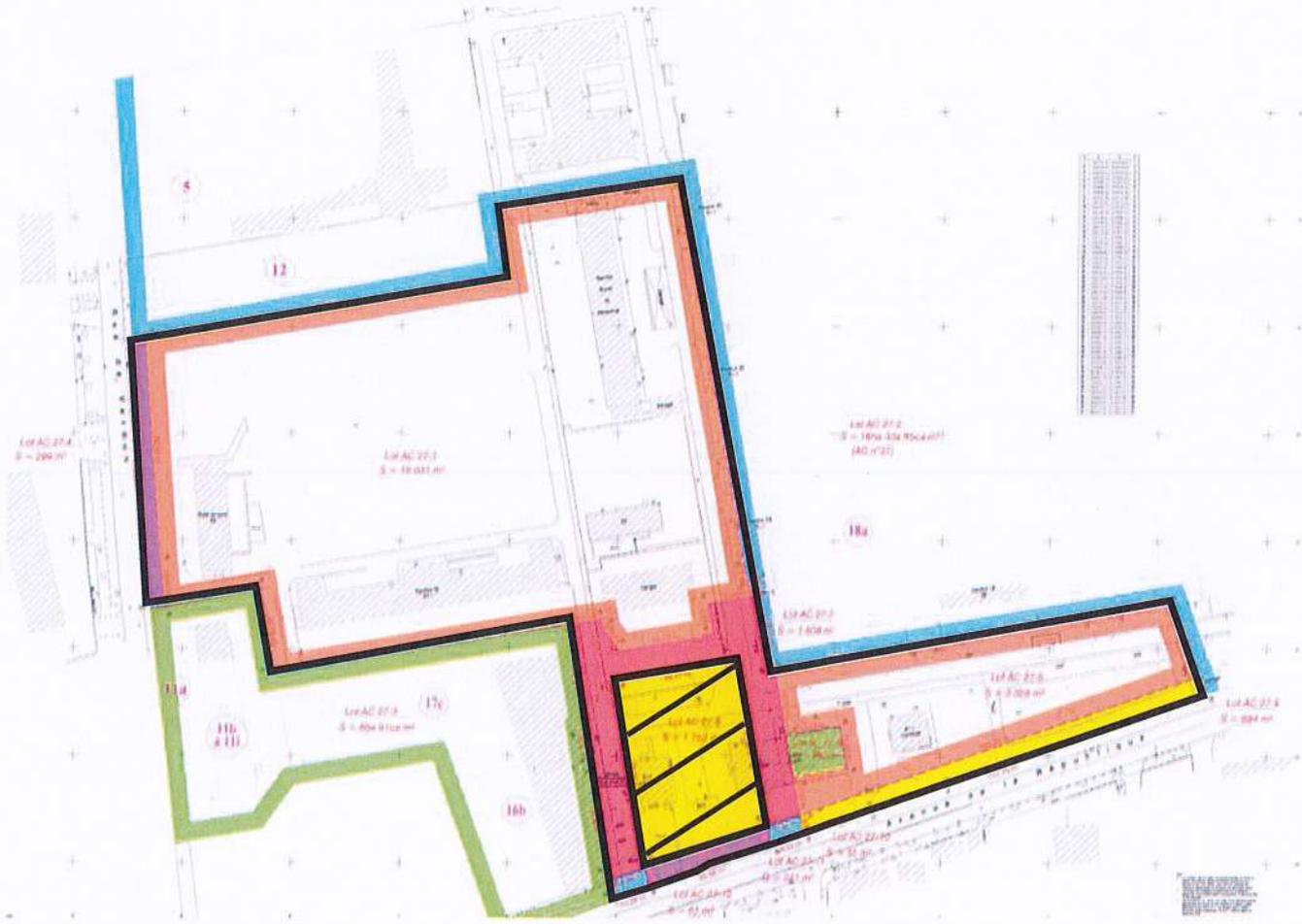
Le Maire de Villejuif



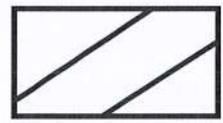
### ANNEXE 1

## Périmètre de la convention PUP Projet 54 avenue de la République

Parcelle cadastrée AC n° 27



Périmètre du projet objet du PUP



Emprise terrain cédé : cadastré AC 27p6 pour une surface de 1 753 m<sup>2</sup>

[Tapez ici]



17

Le Maire de Villejuif



ANNEXE 2

Estimation du coût prévisionnel des travaux et de l'opération

VILLE DE VILLEJUIF - 94800

**NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE  
 Site "LES RESERVOIRS"**

ETUDE DE PROGRAMMATION

Valeur janv 2015

EDITION 22/05/15 v.3

**ESTIMATION DU COÛT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ET DE L'OPERATION**  
*Phase : Etude de programmation*

Principales données	Surfaces	
Surface terrain	4000	m2 env.
Surface Batiment - superstruct.	5550	m2 env.
<b>Nombre total de classes</b>	<b>17</b>	<b>Classes compris ADL</b>
Classes élémentaires	11	Classes
Classes maternelles	6	Classes

ESTIMATION COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	Surf. m2	Ratios € ht	Totau x €	
Batiment - superstructure	4946	2100	10 366 600	€ht
Préaux intégrés , abris divers	600	1000	600 000	€ht
Cours de récréation	1500	200	300 000	€HT
Parvis + Aires de service et vu!	500	300	150 000	€ht
Préparation terrain demi. & adaptat.		Ens.	400 000	€ht
Confortement carrière, talus, fondations spéciales		Provision	1 000 000	€ht
<b>TOTAL ENVELOPPE PREVISIONNELEL DES TRAVAUX</b>			<b>12 836 600</b>	<b>€HT</b>

Pour information

ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS DIVERS (en % du coût travaux ht)			
Prestations	écart	% moyen indicatif du coût travx HT	
Etude de col	Forfait	30 à 40 K€	35 000,00 €ht
Etudes topo , géomètre	Forfait	20 à 30 K€	25 000,00 fht
Maitrise d'œuvre (architecte 4- SET)	8 à 12 %	10,00%	1 283 660,00 €ht
Chantier /Ordonnancet Pilotage Coordinat.(OPC)	2 à 4 %	2,50%	320 915,00 €ht
Contrôle Technique- B.0 (Bureau de Contrôle)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00 €ht
Coordination SPS (Sécurité Protection Santé)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00 €ht
Conduite opération ou Mandat	2 à 5 %	—	—
Accurance Dommage Ouvrage	1 15 %	2,00%	256 732,00 €ht
Aléas, imprévus ,	h? à 20%	10,00%	1 283 660,00 eht
<b>ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS</b>			<b>3 555 065,00 € €ht</b>

**RECAPITULATIF**

ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX	12 836 600,00 €	HT
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	3 555 065,00 €	HT
ACQUISITION FONCIERE	2 062 550,00 €	HT
AM ENAGEMENT MOBILIER CLASSES ET	500 000,00 €	HT
	<b>ENSEMBLE HT</b>	<b>18 954 215,00 € HT</b>
	TVA à 20 .%	3 790 843,00 €
<b>ENSEMBLE</b>	<b>7TC</b>	<b>22 745 058,00 € TTC I</b>

Philippe Monnot programmiste - 22 mai 2015

[Tapez ici]



### ANNEXE 3

#### Planning prévisionnel

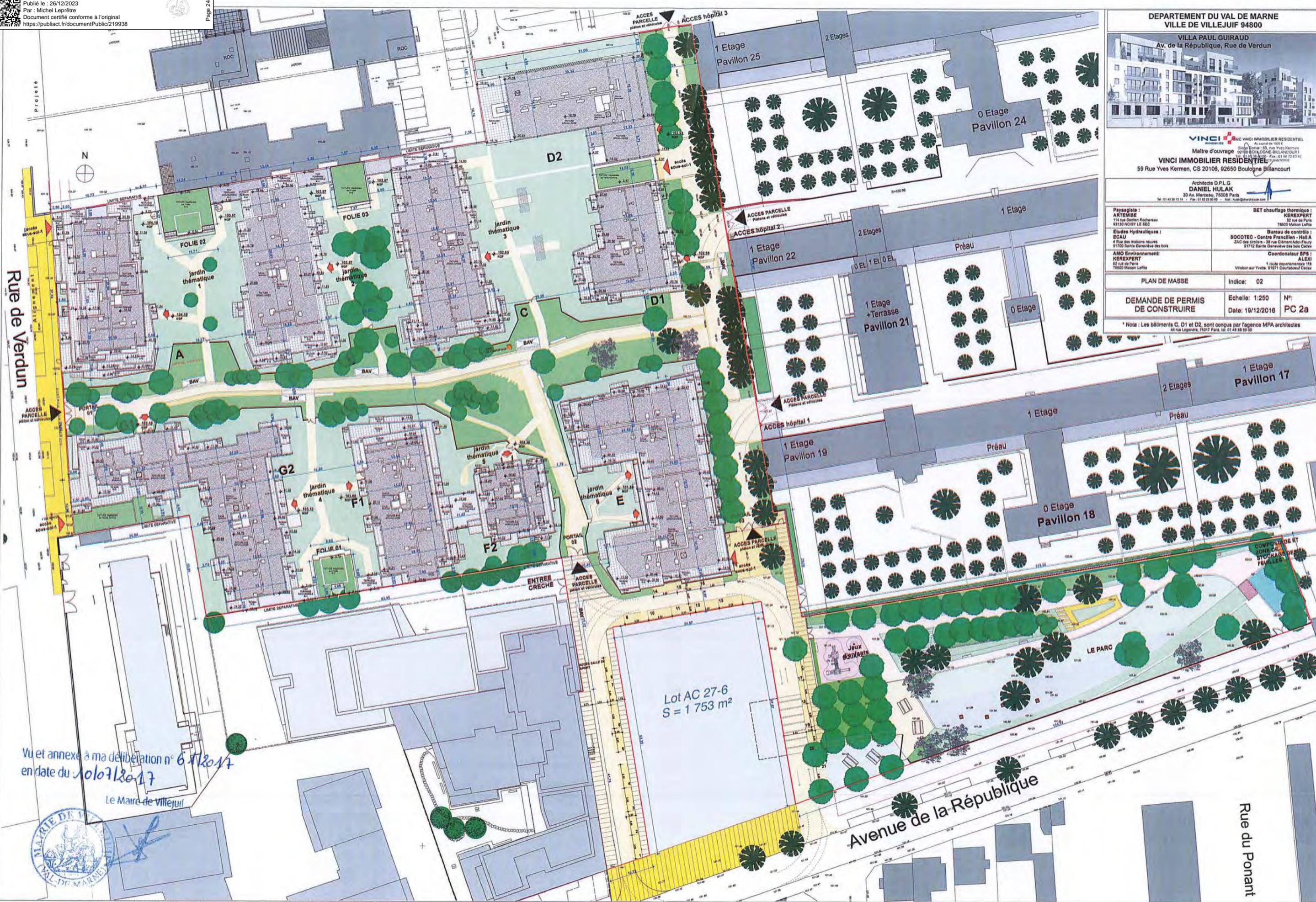
Phases	Périodes
Conseil municipal pour l'approbation du programme avec un coût global de l'opération, un phasage et une décision sur le lancement d'un concours de maîtrise d'oeuvre (modalités, membres du jury).	Conseil municipal 26 Juin 2015
Concours d'architecture pour désigner le maître d'oeuvre	Juillet 2015 à Février 2016
Études architecturales	Février à Octobre 2016
Validation de l'Avant-projet Définitif (APD), autorisation du permis de construire, et du lancement des marchés de travaux	Conseil municipal, fin du 1 <sup>er</sup> semestre 2016
Dépôt du Permis de Construire et instruction Recours des tiers	Août 2016
Préparation du dossier de Consultation des Entreprises (DCE)	Novembre à Décembre 2016
Lancement des marchés de travaux (procédure formalisée)	Juillet à Sept. 2017
Chantier (24 mois dont 3 mois de préparation)	Juillet 2017 à Juin 2019

Vu et annexé à ma délibération n° 61/2017  
en date du 10/07/2017

Le Maire de Villejuif



[Tapez ici]



**DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE  
VILLE DE VILLEJUIF 94800**

**VILLA PAUL GUIRAUD**  
Av. de la République, Rue de Verdun

**VINCI** VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL  
Maître d'ouvrage  
**VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL**  
59 Rue Yves Kermen, CS 20106, 92650 Boulogne Billancourt

Architecte D.P.L.G.  
**DANIEL HULAK**  
30 Av. Marceau, 75008 Paris

Paysagiste : <b>ARTEMISE</b> 114 rue Dorian Richereau 92130 NEUILLY LE SEC	BET chauffage thermique : <b>KEREXPERT</b> 52 Rue de Paris 78000 Mantes La Jolie
Etudes Hydrauliques : <b>EAU</b> 4 Rue des maisons neuves 91700 Sainte Genevieve des Bois	Bureau de contrôle : <b>SOCOTEC - Centre Francilien - Hall A</b> ZAC des circons - 38 rue Clément Ader Flcury 91712 Sainte Genevieve des Bois Centre
AMO Environnement : <b>KEREXPERT</b> 52 rue de Paris 78000 Mantes La Jolie	Coordinateur SPS : <b>ALEXI</b> 1 route départementale 118 91871 Courcouronnes Cedex

PLAN DE MASSE      Indice: 02

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE      Echelle: 1:250      N°:      Date: 10/12/2016      PC 2a

\* Note : Les bâtiments C, D1 et D2, sont conçus par l'agence MPA architectes  
44 rue Legendre, 75017 Paris. tel. 01 48 88 80 30

Vu et annexé à ma délibération n° 6 11/2017  
 en date du 10/07/2017



Le Maire de Villejuif



**VILLE DE VILLEJUIF**  
DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

**SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 9 FÉVRIER 2018**

L'an deux mille dix-huit, le neuf février, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 19h42.

**PRÉSENTS :**

M. LE BOHELLEC, Mme DUBOILLE, M. CARVALHO (*arrivé à 19h57*), M. OBADIA, Mme OUCHARD, M. DUCELLIER, M. CAPORUSSO, M. BOUNEGTA, Mme GRIVOT, M. BOKRETA, M. MILLE, Mme LE BAIL, Mme YAPO, M. MOSTACCI, Mme BERTON, M. LECAVELIER, Mme ARLÉ, Mme LEYDIER, Mme GANDAIS, M. HAREL, M. VIDAL, Mme LAMBERT-DAUVERGNE, M. LIPIETZ, M. STAGNETTO, Mme BOYER (*jusqu'à 00h00*), Mme HAMIDI (*jusqu'à 00h40*), M. FERREIRA NUNES, Mme CORDILLOT, Mme DA SILVA PEREIRA, M. PERILLAT-BOTTONET, M. LAFON, Mme TAILLÉ-POLIAN, Mme KADRI, M. GIRARD, M. BULCOURT, Mme TIJERAS

**ABSENTS REPRÉSENTÉS PAR POUVOIR :**

Mme LOUDIÈRE	par M. LECAVELIER
Mme CASEL	par Mme DUBOILLE
M. MONIN	par M. CARVALHO
Mme PIDRON	par Mme YAPO
M. YEBOUET	par M. LE BOHELLEC
M. BADEL	par Mme LEYDIER
Mme THOMAS	par Mme LAMBERT-DAUVERGNE
M. GABORIT	par M. HAREL
M. VIDAL	par M. FERREIRA NUNES (de 11h45 à 00h00)
Mme HAMIDI	par M. LIPIETZ (à partir de 00h40)
Mme BOYER	par Mme GANDAIS (à partir de 00h00)

**ABSENTS NON REPRÉSENTÉS :**

Mme DUMONT-MONNET

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. Mme DUBOILLE a été désignée pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

République Française  
Liberté • Egalité • Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

[www.villejuif.fr](http://www.villejuif.fr)

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifie avoir fait afficher ce  
jour à la porte de la Mairie le  
compte rendu sommaire de la  
séance du Conseil municipal  
du 9 février 2018

Le 19/02/2018





## DELIBERATION N° 09/2018

SEANCE DU 9 FEVRIER 2018

**OBJET : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SOCIETE CITIC (GROUPE ARBEY), LA COMMUNE DE VILLEJUIF ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE BIEVRE POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUÉ AU 1 – 3 – 5 RUE REULOS**

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

VU le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;

VU le Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global.

**CONSIDÉRANT** le permis de construire en cours d'instruction déposé le 31 août 2017 par la société CITIC sous le n° PC 94076 17 W 1074, en vue de réaliser 33 logements et un commerce situé 1 – 3 – 5 rue Reulos.

**CONSIDÉRANT** que le projet se situe dans le secteur du futur groupe scolaire des Réservoirs.

**CONSIDÉRANT** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération.

**CONSIDÉRANT** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société CITIC au financement d'équipements publics.

**CONSIDÉRANT** la compétence de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en matière de PLU ;

### LE CONSEIL MUNICIPAL DÉLIBÈRE :

**Article 1** : Approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société CITIC, la ville de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé 1 à 5 rue Reulos à Villejuif sur les parcelles cadastrées O 43, 44 et 45.



**Article 2** : Autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention, jointe en annexe.

**Article 3** : Précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : Dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

  
Frank LE BOHELLEC  
Maire  
Conseiller Régional d'Ile-de-France

*Adoptée à 22 voix pour ; 17 voix contre ; 5 abstentions*



## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

### CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société CITIC (Groupe Arbey) ou toute société qui lui serait substituée, représentée par M. Christian VIDAL

ET

La COMMUNE DE VILLEJUIF

Représentée par Monsieur le Maire, Conseiller Régional d'Ile-de-France, Monsieur Franck LE BOHELLEC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE-BIEVRE

Représenté par son Président en exercice, Monsieur Michel LEPRETRE

#### Préambule

Les études de perspectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements sur la ville. Les conclusions de l'étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due aux effets de la construction neuve. Les conclusions préconisent, dans le cadre d'une augmentation de la population locale, l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des perspectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population.

Vu et annexé à ma délibération n° 09/2018  
en date du 9/02/2018

Le Maire de Villejuif





## **Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention**

La société CITIC a déposé un permis de construire, le 31 août 2017 sous le n° PC 94076 17 W 1074, pour un projet immobilier situé 1-3-5 rue Reulos, sur les parcelles cadastrées O 43, 44 et 45. Cette opération prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 33 logements en accession et un commerce pour une surface de plancher totale de 2 126 m<sup>2</sup>, accompagnés de 28 places de stationnement.

Consciente de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la société CITIC a proposé que le projet contribue proportionnellement à l'effort d'équipements de la ville en matière de locaux scolaires

## **Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial**

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par la société CITIC d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la ville est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction située 1-3-5 rue Reulos à Villejuif, sur les parcelles cadastrées O 43, 44 et 45, ces dernières se situant dans le secteur du projet de Groupe scolaire des Réservoirs.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

## **Article 3 : Programme des équipements publics**

La Ville a décidé de réaliser un effort d'investissement tel qu'il ressort des études réalisées qui soulignent à court terme et moyen terme l'accroissement de la capacité d'accueil des écoles élémentaires et maternelles à Villejuif. Ainsi, par délibération du 26 Juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, a approuvé le planning prévisionnel de l'opération et a estimé le coût global de l'opération à 18 954 215 € H.T. soit 22 745 058 € T.T.C.

Le coût du programme de construction du groupe scolaire des Réservoirs (cf. détail du coût prévisionnel en annexe 2) est évalué à raison d'un montant de 22 745 058 € T.T.C pour une capacité estimée de dix-sept classes. Ce montant comprend les coûts de foncier, de démolition, le confortement des carrières, le soutènement du talus, la construction du groupe scolaire et les travaux de VRD. Le coût d'opération inclut les honoraires de maîtrise d'œuvre géotechnique, de maîtrise d'œuvre, les frais du concours d'architecture, les assurances, les bureaux de contrôle, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc (...).



#### **Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet**

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société CITIC, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle du coût de construction du Groupe scolaire à charge de la société CITIC est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par ce projet de 33 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage défini dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfants par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de la construction du groupe scolaire des Réservoirs pour l'équivalent de dix-sept classes d'un montant de 22 745 058 € T.T.C. et pour une capacité estimée de 460 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 49 500 €.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.

L'apport consécutif à l'opération est estimé à environ 8 élèves supplémentaires. L'abattement proposé conventionnellement est de 41,8 %, soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 165 000 €.

#### **Article 5 : Délai prévisionnel de réalisation des équipements publics**

Le délai de réalisation des équipements publics est celui visé à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux en juillet 2017, et une date d'achèvement prévue pour juin 2019 au plus tard (cf. planning prévisionnel en annexe 3) ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

#### **Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement**

Le présent projet sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.



## **Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP**

Le paiement de la participation d'un montant de 165 000 € sera effectué à la ville à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC).

Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

## **Article 8 : Garanties conventionnelles**

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la participation représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société CITIC dans un délai de 6 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

## **Article 9 : Application de la convention**

Autorisation a été donnée au maire de la ville de Villejuif pour signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du 26 janvier 2018.

Autorisation a été donnée au président de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre par délibération du Conseil du Territoire en date du 13 février 2018.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière sera publiée au recueil des actes administratifs.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

## **Article 10 : Condition corrélatrice de réalisation des présentes**

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société CITIC, l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société CITIC, de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention



de leur caractère exprès et définitif (expiration des délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société CITIC devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

### **Article 11 : Substitution**

La société CITIC aura la possibilité de se substituer à une tierce personne morale dans le bénéfice de la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

### **Article 12 : Avenants**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Villejuif,

Le

En trois exemplaires originaux

#### **Pour la Société CITIC**

Monsieur Christian VIDAL

#### **Pour la COMMUNE DE VILLEJUIF**

Le Maire, Franck LE BOHELLEC

#### **Pour l'ÉTABLISSEMENT PUBLIC GRAND ORLY SEINE-BIEVRE**

Le Président, Michel LEPRETRE



## ANNEXE 1

### Périmètre de la convention PUP Projet 1-3-5 rue Reulos

Parcelle cadastrée O n° 43 – 44 - 45





## ANNEXE 2

### Estimation du coût prévisionnel des travaux et de l'opération

#### VILLE DE VILLEJUIF - 94800

#### NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE Site "LES RESERVOIRS"

#### ETUDE DE PROGRAMMATION

Valeur janv 2015

EDITION 22/05/15 v.3

#### ESTIMATION DU COÛT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ET DE L'OPERATION Phase : Etude de programmation

Principales données	Surfaces
Surface terrain	4000 m2 env.
Surface Bâtiment - superstruct.	5550 m2 env.
Nombre total de classes	17 Classes compris ADL
Classes élémentaires	11 Classes
Classes maternelles	6 Classes

ESTIMATION COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	Surf. m2	Ratios € ht	Totaux € ht	
Batiment - superstructure	4946	2100	10 386 600	€ht
Préaux intégrés , abris divers	600	1000	600 000	€ht
Cours de récréation	1500	200	300 000	€ht
Parvis + Aires de service et vrd	500	300	150 000	€ht
Préparation terrain démol. & adaptat.		Ens.	400 000	€ht
Confortement carrière, talus, fondations spéciales		Provision	1 000 000	€ht
<b>TOTAL ENVELOPPE PREVISIONNELEL DES TRAVAUX</b>			<b>12 836 600</b>	<b>€HT</b>

#### Pour information

ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS DIVERS (en % du coût travaux ht)				
Prestations	écart	% moyen indicatif du coût travx HT		
Etudes de sol	Forfait	30 à 40 K€	35 000,00	€ht
Etudes topo , géomètre	Forfait	20 à 30 K€	25 000,00	€ht
Maitrise d'œuvre (architecte + BET )	8 à 12 %	10,00%	1 283 660,00	€ht
Chantier /Ordonnancet Pilotage Coordinat.(OPC)	2 à 4 %	2,50%	320 915,00	€ht
Contrôle Technique- B.C (Bureau de Contrôle)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Coordination SP3 (Sécurité Protection Santé)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Conduite opération ou Mandat	2 à 5 %	—	—	
Assurance Dommage Ouvrage	1 à 5 %	2,00%	256 732,00	€ht
Aléas, imprévus ,	10 à 20%	10,00%	1 283 660,00	€ht
<b>ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS</b>			<b>3 555 065,00 €</b>	<b>€ht</b>

#### RECAPITULATIF

ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX	12 836 600,00 €	HT
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	3 555 065,00 €	HT
ACQUISITION FONCIERE	2 062 550,00 €	HT
AMENAGEMENT MOBILIER CLASSES ET RESTAURATION	500 000,00 €	HT
<b>ENSEMBLE HT</b>	<b>18 954 215,00 €</b>	<b>HT</b>
TVA à 20 %	3 790 843,00 €	
<b>ENSEMBLE TTC</b>	<b>22 745 058,00 €</b>	<b>TTC</b>



### ANNEXE 3

#### Planning prévisionnel

Phases	Périodes
Conseil municipal pour l'approbation du programme avec un coût global de l'opération, un phasage et une décision sur le lancement d'un concours de maîtrise d'œuvre (modalités, membres du jury).	Conseil municipal 26 Juin 2015
Concours d'architecture pour désigner le maître d'œuvre	Juillet 2015 à Février 2016
Études architecturales	Février à Octobre 2016
Validation de l'Avant-projet Définitif (APD), autorisation du permis de construire, et du lancement des marchés de travaux	Conseil municipal, fin du 1 <sup>er</sup> semestre 2016
Dépôt du Permis de Construire et instruction Recours des tiers	Août 2016
Préparation du dossier de Consultation des Entreprises (DCE)	Novembre à Décembre 2016
Lancement des marchés de travaux (procédure formalisée)	Juillet à Sept. 2017
Chantier (24 mois dont 3 mois de préparation)	Juillet 2017 à Juin 2019



**VILLE DE VILLEJUIF**  
DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

**SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 9 FÉVRIER 2018**

L'an deux mille dix-huit, le neuf février, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 19h42.

**PRÉSENTS :**

M. LE BOHELLEC, Mme DUBOILLE, M. CARVALHO (*arrivé à 19h57*), M. OBADIA, Mme OUCHARD, M. DUCELLIER, M. CAPORUSSO, M. BOUNEGTA, Mme GRIVOT, M. BOKRETA, M. MILLE, Mme LE BAIL, Mme YAPO, M. MOSTACCI, Mme BERTON, M. LECAVELIER, Mme ARLÉ, Mme LEYDIER, Mme GANDAIS, M. HAREL, M. VIDAL, Mme LAMBERT-DAUVERGNE, M. LIPIETZ, M. STAGNETTO, Mme BOYER (*jusqu'à 00h00*), Mme HAMIDI (*jusqu'à 00h40*), M. FERREIRA NUNES, Mme CORDILLOT, Mme DA SILVA PEREIRA, M. PERILLAT-BOTTONET, M. LAFON, Mme TAILLÉ-POLIAN, Mme KADRI, M. GIRARD, M. BULCOURT, Mme TIJERAS

**ABSENTS REPRÉSENTÉS PAR POUVOIR :**

Mme LOUDIÈRE	par M. LECAVELIER
Mme CASEL	par Mme DUBOILLE
M. MONIN	par M. CARVALHO
Mme PIDRON	par Mme YAPO
M. YEBOUET	par M. LE BOHELLEC
M. BADEL	par Mme LEYDIER
Mme THOMAS	par Mme LAMBERT-DAUVERGNE
M. GABORIT	par M. HAREL
M. VIDAL	par M. FERREIRA NUNES (de 11h45 à 00h00)
Mme HAMIDI	par M. LIPIETZ (à partir de 00h40)
Mme BOYER	par Mme GANDAIS (à partir de 00h00)

**ABSENTS NON REPRÉSENTÉS :**

Mme DUMONT-MONNET

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. Mme DUBOILLE a été désignée pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

République Française  
Liberté • Egalité • Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

[www.villejuif.fr](http://www.villejuif.fr)

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifie avoir fait afficher ce  
jour à la porte de la Mairie le  
compte rendu sommaire de la  
séance du Conseil municipal  
du 9 février 2018

Le 19/02/2018





## DELIBERATION N° 10/2018

SEANCE DU 9 FEVRIER 2018

**OBJET : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SOCIETE SCCV 12/14 IMPASSE ROHRI, LA COMMUNE DE VILLEJUIF ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE BIEVRE POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUÉ AU 12/14 IMPASSE ROHRI**

**VU** le Code général des collectivités territoriales ;

**VU** le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme ;

**VU** la délibération du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global ;

**CONSIDÉRANT** le permis de construire en cours d'instruction déposé le 18 septembre 2017 par la société SCCV 12/14 impasse Rohri sous le n° PC 94076 17 W 1077, en vue de réaliser 33 logements situé 12/14 impasse Rohri.

**CONSIDÉRANT** que le projet se situe dans le secteur du futur groupe scolaire des Réservoirs.

**CONSIDÉRANT** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération.

**CONSIDÉRANT** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société SCCV 12/14 impasse Rohri au financement d'équipements publics.

**CONSIDÉRANT** la compétence de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en matière de PLU.

### LE CONSEIL MUNICIPAL DÉLIBÈRE :

**Article 1** : Approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société SCCV 12/14 Impasse Rohri, la ville de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé 12/14 impasse Rohri à Villejuif sur les parcelles cadastrées A 142 et 143.

**Article 2** : Autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention, jointe en annexe.



**Article 3** : Précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : Dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Franck LE BOHELLEC**  
Maire  
Conseiller Régional d'Ile-de-France



*Adoptée à 25 voix pour ; 3 voix contre ; 16 abstentions*



## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

### CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société SCCV 12/14 Impasse Rohri ou toute société qui lui serait substituée, représentée par M. Thomas GICQUEL

ET

La COMMUNE DE VILLEJUIF

Représentée par Monsieur le Maire, Conseiller Régional d'Ile-de-France, Monsieur Franck LE BOHELLEC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE-BIEVRE

Représenté par son Président en exercice, Monsieur Michel LEPRETRE

#### Préambule

Les études de perspectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements sur la ville. Les conclusions de l'étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due aux effets de la construction neuve. Les conclusions préconisent, dans le cadre d'une augmentation de la population locale, l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des perspectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population.

Vu et annexé à ma délibération n° 10/2018  
en date du 9/02/2018

Le Maire de Villejuif





## **Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention**

La société SCCV 12/14 Impasse Rohri a déposé un permis de construire, le 18 septembre 2017 sous le n° PC 94076 17 W 1077, pour un projet immobilier situé 12/14 impasse Rohri, sur les parcelles cadastrées A 142 et 143. Cette opération prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 33 logements en accession pour une surface de plancher totale de 2 289 m<sup>2</sup>, accompagnés de 34 places de stationnement.

Consciente de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la société SCCV 12/14 Impasse Rohri a proposé que le projet contribue proportionnellement à l'effort d'équipements de la ville en matière de locaux scolaires.

## **Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial**

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par la société SCCV 12/14 Impasse Rohri d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la ville est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction située 12/14 impasse Rohri à Villejuif, sur les parcelles cadastrées A 142 et 143 ces dernières se situant dans le secteur du projet de Groupe scolaire des Réservoirs.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

## **Article 3 : Programme des équipements publics**

La Ville a décidé de réaliser un effort d'investissement tel qu'il ressort des études réalisées qui soulignent à court terme et moyen terme l'accroissement de la capacité d'accueil des écoles élémentaires et maternelles à Villejuif. Ainsi, par délibération du 26 Juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, a approuvé le planning prévisionnel de l'opération et a estimé le coût global de l'opération à 18 954 215 € H.T. soit 22 745 058 € T.T.C.

Le coût du programme de construction du groupe scolaire des Réservoirs (cf. détail du coût prévisionnel en annexe 2) est évalué à raison d'un montant de 22 745 058 € T.T.C pour une capacité estimée de dix-sept classes. Ce montant comprend les coûts de foncier, de démolition, le confortement des carrières, le soutènement du talus, la construction du groupe scolaire et les travaux de VRD. Le coût d'opération inclut les honoraires de maîtrise d'œuvre géotechnique, de maîtrise d'œuvre, les frais du concours d'architecture, les assurances, les bureaux de contrôle, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc (...).



#### **Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet**

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société SCCV 12/14 Impasse Rohri, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle du coût de construction du Groupe scolaire à charge de la société SCCV 12/14 Impasse Rohri est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par ce projet de 33 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage défini dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfants par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de la construction du groupe scolaire des Réservoirs pour l'équivalent de dix-sept classes d'un montant de 22 745 058 € T.T.C. et pour une capacité estimée de 460 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 49 500 €.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.

L'apport consécutif à l'opération est estimé à environ 8 élèves supplémentaires. L'abattement proposé conventionnellement est de 41,8 %, soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 165 000 €.

#### **Article 5 : Délai prévisionnel de réalisation des équipements publics**

Le délai de réalisation des équipements publics est celui visé à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux en juillet 2017, et une date d'achèvement prévue pour juin 2019 au plus tard (cf. planning prévisionnel en annexe 3) ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

#### **Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement**

Le présent projet sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.



### **Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP**

Le paiement de la participation d'un montant de 165 000 € sera effectué à la ville à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC).

Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

### **Article 8 : Garanties conventionnelles**

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la participation représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société SCCV 12/14 Impasse Rohri dans un délai de 6 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

### **Article 9 : Application de la convention**

Autorisation a été donnée au maire de la ville de Villejuif pour signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du 26 janvier 2018.

Autorisation a été donnée au président de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre par délibération du Conseil du Territoire en date du 13 février 2018.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière sera publiée au recueil des actes administratifs.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

### **Article 10 : Condition corrélatrice de réalisation des présentes**

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société SCCV 12/14 Impasse Rohri, l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société SCCV 12/14 Impasse Rohri, de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention de leur caractère exprès et



définitif (expiration des délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société SCCV 12/14 Impasse Rohri devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

### **Article 11 : Substitution**

La société SCCV 12/14 Impasse Rohri aura la possibilité de se substituer à une tierce personne morale dans le bénéfice de la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

### **Article 12 : Avenants**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Villejuif,

Le

En trois exemplaires originaux

**Pour la Société SCCV 12/14 Impasse Rohri**

Monsieur Thomas GICQUEL

**Pour la COMMUNE DE VILLEJUIF**

Le Maire, Franck LE BOHELLEC

**Pour l'ÉTABLISSEMENT PUBLIC GRAND ORLY SEINE-BIEVRE**

Le Président, Michel LEPRETRE



## ANNEXE 1

### Périmètre de la convention PUP Projet 12/14 impasse Rohri

Parcelle cadastrée A n° 142 et 143





## ANNEXE 2

### Estimation du coût prévisionnel des travaux et de l'opération

**VILLE DE VILLEJUIF - 94800**  
**NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE**  
**Site "LES RESERVOIRS"**

*ETUDE DE PROGRAMMATION*

Valeur janv 2015

EDITION 22/05/15 v.3

**ESTIMATION DU COÛT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ET DE L'OPERATION**  
*Phase : Etude de programmation*

<u>Principales données</u>		<u>Surfaces</u>	
Surface terrain	4000	m2 env.	
Surface Bâtiment - superstruct.	5550	m2 env.	
<b>Nombre total de classes</b>	<b>17</b>	<b>Classes compris ADL</b>	
Classes élémentaires	11	Classes	
Classes maternelles	6	Classes	

ESTIMATION COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	Surf. m2	Ratios € ht	Totaux € ht	
Batiment - superstructure	4946	2100	10 386 600	€ht
Préaux intégrés , abris divers	600	1000	600 000	€ht
Cours de récréation	1500	200	300 000	€ht
Parvis + Aires de service et vrd	500	300	150 000	€ht
Préparation terrain démol. & adaptat.		Ens.	400 000	€ht
Confortement carrière, talus, fondations spéciales		Provision	1 000 000	€ht
<b>TOTAL ENVELOPPE PREVISIONNELEL DES TRAVAUX</b>			<b>12 836 600</b>	<b>€HT</b>

*Pour information*

<b>ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS DIVERS (en % du coût travaux ht)</b>				
Prestations	écart	% moyen indicatif du coût travx HT		
Etudes de sol	Forfait	30 à 40 K€	35 000,00	€ht
Etudes topo , géomètre	Forfait	20 à 30 K€	25 000,00	€ht
Maitrise d'œuvre (architecte + BET )	8 à 12 %	10,00%	1 283 660,00	€ht
Chantier /Ordonnancet Pilotage Coordinat.(OPC)	2 à 4 %	2,50%	320 915,00	€ht
Contrôle Technique- B.C (Bureau de Contrôle)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Coordination SPB (Sécurité Protection Santé)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Conduite opération ou Mandat	2 à 5 %	-	-	
Assurance Dommage Ouvrage	1 à 5 %	2,00%	256 732,00	€ht
Aléas, imprévus ,	10 à 20%	10,00%	1 283 660,00	€ht
<b>ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS</b>			<b>3 555 065,00 €</b>	<b>€ht</b>

**RECAPITULATIF**

ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX	12 836 600,00 €	HT
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	3 555 065,00 €	HT
ACQUISITION FONCIERE	2 062 550,00 €	HT
AMENAGEMENT MOBILIER CLASSES ET RESTAURATION	500 000,00 €	HT
<b>ENSEMBLE HT</b>	<b>18 954 215,00 €</b>	<b>HT</b>
TVA à 20 %	3 790 843,00 €	
<b>ENSEMBLE TTC</b>	<b>22 745 058,00 €</b>	<b>TTC</b>



### ANNEXE 3

#### Planning prévisionnel

Phases	Périodes
Conseil municipal pour l'approbation du programme avec un coût global de l'opération, un phasage et une décision sur le lancement d'un concours de maîtrise d'oeuvre (modalités, membres du jury).	Conseil municipal 26 Juin 2015
Concours d'architecture pour désigner le maître d'oeuvre	Juillet 2015 à Février 2016
Études architecturales	Février à Octobre 2016
Validation de l'Avant-projet Définitif (APD), autorisation du permis de construire, et du lancement des marchés de travaux	Conseil municipal, fin du 1 <sup>er</sup> semestre 2016
Dépôt du Permis de Construire et instruction Recours des tiers	Août 2016
Préparation du dossier de Consultation des Entreprises (DCE)	Novembre à Décembre 2016
Lancement des marchés de travaux (procédure formalisée)	Juillet à Sept. 2017
Chantier (24 mois dont 3 mois de préparation)	Juillet 2017 à Juin 2019



**République Française**  
Liberté · Egalité · Fraternité

**Hôtel de Ville**  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

[www.villejuif.fr](http://www.villejuif.fr)

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

*Certifie avoir fait afficher ce  
jour à la porte de la Mairie le  
compte rendu sommaire de la  
séance du Conseil municipal  
du 03 Avril 2018*

Le 10/04/2018

Le Maire

**VILLE DE VILLEJUIF**  
DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

**SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 03 AVRIL 2018**

L'an deux mille dix-huit, le trois avril, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 19h35.

**PRÉSENTS :**

M. LE BOHELLEC, Mme DUBOILLE, M. CARVALHO, Mme LOUDIÈRE, M. OBADIA, Mme OUCHARD, M. DUCCELLIER, M. CAPORUSSO, Mme CASEL, M. BOUNEGTA, Mme GRIVOT, Mme YAPO, M. MILLE, M. BOKRETA, Mme ARLÉ, Mme LE BAIL, Mme DUMONT-MONNET, M. MOSTACCI, Mme BERTON, M. YEBOUET, M. LECAVELIER, M. BADEL, M. FERREIRA-NUNES, M. VIDAL, Mme GANDAIS, M. HAREL, Mme LAMBERT-DAUVERGNE, M. LIPIETZ, M. STAGNETTO, Mme CORDILLOT, M. GIRARD, Mme DA SILVA PEREIRA, M. PERILLAT-BOTTONET, Mme LEYDIER, M. LAFON, M. BULCOURT

**ABSENTS REPRÉSENTÉS PAR POUVOIR :**

M. MONIN	par M. CAPORUSSO
Mme PIDRON	par Mme YAPO
Mme TIJERAS	par M. PERILLAT-BOTTONET
Mme BOYER	par Mme GANDAIS
Mme THOMAS	par Mme LAMBERT-DAUVERGNE
Mme HAMIDI	par M. LIPIETZ
Mme KADRI	par M. BULCOURT
Mme TAILLE-POLIAN	par M. LAFON
M. GIRARD	par Mme DA SILVA PEREIRA (à partir de 22h38)
Mme DUMONT-MONNET	par M. LECAVELIER (à partir 22h45)
M. STAGNETTO	par Mme LEYDIER (à partir de 23h40)
Mme ANREP LE BAIL	par M. MOSTACCI (à partir de 23h55)
Mme CASEL	par Mme OUCHARD (à partir de 00h40)

**ABSENTS NON REPRÉSENTÉS :**

M. GABORIT

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. OBADIA a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.



## DELIBERATION N°39/2018

SEANCE DU 3 AVRIL 2018

**OBJET : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SOCIETE K PROMOTION, LA VILLE DE VILLEJUIF ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE BIEVRE POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUE AU 16/18 BOULEVARD MAXIME GORKI.**

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

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 Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global ;

VU le projet de convention entre la Ville, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et la société K Promotion joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne ;

**CONSIDÉRANT** les études de prospectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs) ;

**CONSIDÉRANT** le projet de construction d'un groupe scolaire sur le terrain des Réservoirs de la ville de Paris, d'une capacité estimée de dix-sept classes ;

**CONSIDÉRANT** le permis de construire en cours d'instruction déposé le 20 décembre 2017 par la société K Promotion sous le n° PC 94076 17 W 1108, en vue de réaliser 25 logements en accession et un local commercial ou d'activités situé 16/18 boulevard Maxime Gorki.

**CONSIDÉRANT** que le projet se situe dans le secteur du futur groupe scolaire des Réservoirs ;

**CONSIDÉRANT** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;

**CONSIDÉRANT** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société K Promotion au financement d'équipements publics ;



**Considérant** la compétence de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en matière de PLU ;

## **LE CONSEIL MUNICIPAL DÉLIBÈRE :**

**Article 1** : Approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société K Promotion, la ville de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé 16/18 boulevard Maxime Gorki à Villejuif sur les parcelles cadastrées R 30, 33 et 34.

**Article 2** : Autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.

**Article 3** : Précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : Dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Article 5** : Dit que ce qui concerne les modalités d'exécution et conformément à l'article R. 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

1. Des modalités d'affichage suivante :
  - Affichage en mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectuée ;
2. Des modalités de transmission suivantes :
  - La délibération accompagnée du projet de convention sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité ;
3. Mention de la signature de la convention
  - Un avis de mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affiché en mairie pendant un mois et publié au recueil des actes administratifs.

**Franck LE BOHELLEC**  
Maire  
Conseiller Régional d'Ile-de-France

*Adoptée à 23 voix pour ; 7 voix contre ; 14 abstentions*



## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

### CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société K PROMOTION ou toute société qui lui serait substituée, représentée par M. Rémi LEBLANC

ET

La COMMUNE DE VILLEJUIF

Représentée par Monsieur le Maire, Conseiller Régional d'Ile-de-France, Monsieur Franck LE BOHELLEC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE-BIEVRE

Représenté par son Président en exercice, Monsieur Michel LEPRETRE

#### Préambule

Les études de prospectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements sur la ville. Les conclusions de l'étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due aux effets de la construction neuve. Les conclusions préconisent, dans le cadre d'une augmentation de la population locale, l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des prospectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population.

Vu et annexé à ma délibération n° 39/2018  
en date du 31/04/2018

Le Maire de Villejuif





## **Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention**

La société K PROMOTION a déposé un permis de construire, le 20 décembre 2017 sous le n° PC 94076 17 W 1108, pour un projet immobilier situé 16/18 boulevard Maxime Gorki, sur les parcelles cadastrées R 30, 33 et 34. Cette opération prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 25 logements en accession et d'un local commercial ou d'activité pour une surface de plancher totale de 1 801 m<sup>2</sup>, accompagnés de 26 places de stationnement.

Consciente de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la société K PROMOTION a proposé que le projet contribue proportionnellement à l'effort d'équipements de la ville en matière de locaux scolaires.

## **Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial**

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par la société K PROMOTION d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la ville est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction située 16/18 boulevard Maxime Gorki à Villejuif, sur les parcelles cadastrées R 30, 33 et 34 ces dernières se situant dans le secteur du projet de Groupe scolaire des Réservoirs.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

## **Article 3 : Programme des équipements publics**

La Ville a décidé de réaliser un effort d'investissement tel qu'il ressort des études réalisées qui soulignent à court terme et moyen terme l'accroissement de la capacité d'accueil des écoles élémentaires et maternelles à Villejuif. Ainsi, par délibération du 26 Juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, a approuvé le planning prévisionnel de l'opération et a estimé le coût global de l'opération à 18 954 215 € H.T. soit 22 745 058 € T.T.C.

Le coût du programme de construction du groupe scolaire des Réservoirs (cf. détail du coût prévisionnel en annexe 2) est évalué à raison d'un montant de 22 745 058 € T.T.C pour une capacité estimée de dix-sept classes. Ce montant comprend les coûts de foncier, de démolition, le confortement des carrières, le soutènement du talus, la construction du groupe scolaire et les travaux de VRD. Le coût d'opération inclut les honoraires de maîtrise d'œuvre géotechnique, de maîtrise d'œuvre, les frais du concours d'architecture, les assurances, les bureaux de contrôle, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc (...).



#### **Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet**

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société K PROMOTION, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle du coût de construction du Groupe scolaire à charge de la société K PROMOTION est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par ce projet de 25 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage défini dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfants par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de la construction du groupe scolaire des Réservoirs pour l'équivalent de dix-sept classes d'un montant de 22 745 058 € T.T.C. et pour une capacité estimée de 460 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 49 500 €.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.

L'apport consécutif à l'opération est estimé à 6 élèves supplémentaires. L'abattement proposé conventionnellement est de 42,1 %, soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 125 000 €.

#### **Article 5 : Délai prévisionnel de réalisation des équipements publics**

Le délai de réalisation des équipements publics est celui visé à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux en juillet 2017, et une date d'achèvement prévue pour juin 2019 au plus tard (cf. planning prévisionnel en annexe 3) ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

#### **Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement**

Le présent projet sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.



## **Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP**

Le paiement de la participation d'un montant de 125 000 € sera effectué à la ville à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC).

Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

## **Article 8 : Garanties conventionnelles**

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la participation représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société K PROMOTION dans un délai de 6 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

## **Article 9 : Application de la convention**

Autorisation a été donnée au maire de la ville de Villejuif pour signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du ..... 2018.

Autorisation a été donnée au président de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre par délibération du Conseil du Territoire en date du ..... 2018.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière sera publiée au recueil des actes administratifs.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

## **Article 10 : Condition corrélatrice de réalisation des présentes**

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société K PROMOTION, l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société K PROMOTION, de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention de leur caractère exprès et définitif (expiration des



délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société K PROMOTION devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

### **Article 11 : Substitution**

La société K PROMOTION aura la possibilité de se substituer à une tierce personne morale dans le bénéfice de la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

### **Article 12 : Avenants**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Villejuif,

Le

En trois exemplaires originaux

#### **Pour la Société K PROMOTION**

Monsieur Rémi LEBLANC

#### **Pour la COMMUNE DE VILLEJUIF**

Le Maire, Conseiller Régional, Franck LE BOHELLEC

#### **Pour l'ÉTABLISSEMENT PUBLIC GRAND ORLY SEINE-BIEVRE**

Le Président, Michel LEPRETRE



## ANNEXE 1

### Périmètre de la convention PUP Projet 16/18 boulevard Maxime Gorki

Parcelle cadastrée R n° 30, 33 et 34





## ANNEXE 2

### Estimation du coût prévisionnel des travaux et de l'opération

VILLE DE VILLEJUIF - 94800

**NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE  
 Site "LES RESERVOIRS"**

ETUDE DE PROGRAMMATION

Valeur janv 2015

EDITION 22/05/15 v.3

#### ESTIMATION DU COÛT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ET DE L'OPERATION Phase : Etude de programmation

Principales données	Surfaces	
Surface terrain	4000	m2 env.
Surface Bâtiment - superstruct.	5550	m2 env.
<b>Nombre total de classes</b>	<b>17</b>	<b>Classes compris ADL</b>
Classes élémentaires	11	Classes
Classes maternelles	6	Classes

ESTIMATION COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	Surf. m2	Ratios € ht	Totaux € ht	
Batiment - superstructure	4946	2100	10 386 600	€ht
Préaux intégrés , abris divers	600	1000	600 000	€ht
Cours de récréation	1500	200	300 000	€ht
Parvis + Aires de service et vrd	500	300	150 000	€ht
Préparation terrain démol. & adaptat.		Ens.	400 000	€ht
Confortement carrière, talus, fondations spéciales		Provision	1 000 000	€ht
<b>TOTAL ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX</b>			<b>12 836 600</b>	<b>€HT</b>

Pour information

ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS DIVERS (en % du coût travaux ht)				
Prestations	écart	% moyen indicatif du coût travx HT		
Etudes de sol	Forfait	30 à 40 K€	35 000,00	€ht
Etudes topo , géomètre	Forfait	20 à 30 K€	25 000,00	€ht
Maîtrise d'œuvre (architecte + BET )	8 à 12 %	10,00%	1 283 660,00	€ht
Chantier /Ordonnancet Pilotage Coordinat.(OPC)	2 à 4 %	2,50%	320 915,00	€ht
Contrôle Technique- B.C (Bureau de Contrôle)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Coordination BPS (Sécurité Protection Santé)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Conduite opération ou Mandat	2 à 5 %	—	—	
Assurance Dommage Ouvrage	1 à 5 %	2,00%	256 732,00	€ht
Aléas, imprévus ,	10 à 20%	10,00%	1 283 660,00	€ht
<b>ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS</b>			<b>3 555 065,00 €</b>	<b>€ht</b>

#### RECAPITULATIF

ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX	12 836 600,00 €	HT
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	3 555 065,00 €	HT
ACQUISITION FONCIERE	2 062 550,00 €	HT
AMENAGEMENT MOBILIER CLASSES ET RESTAURATION	500 000,00 €	HT
<b>ENSEMBLE HT</b>	<b>18 954 215,00 €</b>	<b>HT</b>
TVA à 20 %	3 790 843,00 €	
<b>ENSEMBLE TTC</b>	<b>22 745 058,00 €</b>	<b>TTC</b>



### ANNEXE 3

#### Planning prévisionnel

Phases	Périodes
Conseil municipal pour l'approbation du programme avec un coût global de l'opération, un phasage et une décision sur le lancement d'un concours de maîtrise d'oeuvre (modalités, membres du jury).	Conseil municipal 26 Juin 2015
Concours d'architecture pour désigner le maître d'oeuvre	Juillet 2015 à Février 2016
Études architecturales	Février à Octobre 2016
Validation de l'Avant-projet Définitif (APD), autorisation du permis de construire, et du lancement des marchés de travaux	Conseil municipal, fin du 1 <sup>er</sup> semestre 2016
Dépôt du Permis de Construire et instruction Recours des tiers	Août 2016
Préparation du dossier de Consultation des Entreprises (DCE)	Novembre à Décembre 2016
Lancement des marchés de travaux (procédure formalisée)	Juillet à Sept. 2017
Chantier (24 mois dont 3 mois de préparation)	Juillet 2017 à Juin 2019



**République Française**  
Liberté • Egalité • Fraternité

**Hôtel de Ville**  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

[www.villejuif.fr](http://www.villejuif.fr)

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifie avoir fait afficher ce  
jour à la porte de la Mairie le  
compte rendu sommaire de la  
séance du Conseil municipal  
du 03 Avril 2018

Le 10/04/2018



**VILLE DE VILLEJUIF**  
DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

**SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 03 AVRIL 2018**

L'an deux mille dix-huit, le trois avril, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 19h35.

**PRÉSENTS :**

M. LE BOHELLEC, Mme DUBOILLE, M. CARVALHO, Mme LOUDIÈRE, M. OBADIA, Mme OUCHARD, M. DUCCELLIER, M. CAPORUSSO, Mme CASEL, M. BOUNEGTA, Mme GRIVOT, Mme YAPO, M. MILLE, M. BOKRETA, Mme ARLÉ, Mme LE BAIL, Mme DUMONT-MONNET, M. MOSTACCI, Mme BERTON, M. YEBOUET, M. LECAVELIER, M. BADEL, M. FERREIRA-NUNES, M. VIDAL, Mme GANDAIS, M. HAREL, Mme LAMBERT-DAUVERGNE, M. LIPIETZ, M. STAGNETTO, Mme CORDILLOT, M. GIRARD, Mme DA SILVA PEREIRA, M. PERILLAT-BOTTONET, Mme LEYDIER, M. LAFON, M. BULCOURT

**ABSENTS REPRÉSENTÉS PAR POUVOIR :**

M. MONIN	par M. CAPORUSSO
Mme PIDRON	par Mme YAPO
Mme TIJERAS	par M. PERILLAT-BOTTONET
Mme BOYER	par Mme GANDAIS
Mme THOMAS	par Mme LAMBERT-DAUVERGNE
Mme HAMIDI	par M. LIPIETZ
Mme KADRI	par M. BULCOURT
Mme TAILLE-POLIAN	par M. LAFON

M. GIRARD	par Mme DA SILVA PEREIRA (à partir de 22h38)
Mme DUMONT-MONNET	par M. LECAVELIER (à partir 22h45)
M. STAGNETTO	par Mme LEYDIER (à partir de 23h40)
Mme ANREP LE BAIL	par M. MOSTACCI (à partir de 23h55)
Mme CASEL	par Mme OUCHARD (à partir de 00h40)

**ABSENTS NON REPRÉSENTÉS :**

M. GABORIT

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. OBADIA a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.



## DELIBERATION N°40/2018

SEANCE DU 3 AVRIL 2018

**OBJET : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SOCIETE SOGEPROM HABITAT, LA VILLE DE VILLEJUIF ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE BIEVRE POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUÉ AU 137 AVENUE DE PARIS.**

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

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 Plan Local d'Urbanisme ;

VU le projet de convention entre la Ville, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et la société SOGEPROM HABITAT joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne ;

VU la délibération du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global ;

**CONSIDÉRANT** les études de prospectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs) ;

**CONSIDÉRANT** le projet de construction d'un groupe scolaire sur le terrain des Réservoirs de la ville de Paris, d'une capacité estimée de dix-sept classes ;

**CONSIDÉRANT** le permis de construire en cours d'instruction déposé le 15 décembre 2017 par la société SOGEPROM HABITAT sous le n° PC 94076 17 W 1106, en vue de réaliser 232 logements en accession et locatif social et d'un local en rez-de-chaussée situé 137 avenue de Paris.

**CONSIDÉRANT** que le projet se situe dans le secteur du futur groupe scolaire des Réservoirs ;

**CONSIDÉRANT** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;

**CONSIDÉRANT** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société SOGEPROM HABITAT au financement d'équipements publics ;



**CONSIDÉRANT** la compétence de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en matière de PLU ;

**LE CONSEIL MUNICIPAL DÉLIBÈRE :**

**Article 1** : Approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société SOGEPROM HABITAT, la ville de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé 137 avenue de Paris à Villejuif sur la parcelle cadastrée O 225.

**Article 2** : Autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.

**Article 3** : Précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : Dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Article 5** : Dit que ce qui concerne les modalités d'exécution et conformément à l'article R. 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

1. Des modalités d'affichage suivante :
  - Affichage en mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectuée ;
2. Des modalités de transmission suivantes :
  - La délibération accompagnée du projet de convention sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité ;
3. Mention de la signature de la convention
  - Un avis de mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affiché en mairie pendant un mois et publié au recueil des actes administratifs.

  
**Franck LE BOHELLEC**  
Maire  
Conseiller Régional d'Ile-de-France

*Adoptée à 24 voix pour ; 12 voix contre ; 8 abstentions*



## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

### CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société SOGEPROM HABITAT ou toute société qui lui serait substituée, représentée par Mme Leila BELHADJ.

ET

La COMMUNE DE VILLEJUIF

Représentée par Monsieur le Maire, Conseiller Régional d'Ile-de-France, Monsieur Franck LE BOHELLEC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE-BIEVRE

Représenté par son Président en exercice, Monsieur Michel LEPRETRE

### Préambule

Les études de prospectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements sur la ville. Les conclusions de l'étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due aux effets de la construction neuve. Les conclusions préconisent, dans le cadre d'une augmentation de la population locale, l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des prospectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population.

Vu et annexé à ma délibération n° 40/2018  
en date du 3/04/2018

Le Maire de Villejuif





## **Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention**

La société SOGEPROM HABITAT a déposé un permis de construire, le 15 décembre 2017 sous le n° PC 94076 17 W 1106, pour un projet immobilier situé 137 avenue de Paris, sur la parcelle cadastrée O 225. Cette opération prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 232 logements en accession et locatif social et d'un local en rez-de-chaussée pour une surface de plancher totale de 13 916 m<sup>2</sup>, accompagnés de 179 places de stationnement.

Consciente de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la société SOGEPROM HABITAT a proposé que le projet contribue proportionnellement à l'effort d'équipements de la ville en matière de locaux scolaires.

## **Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial**

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par la société SOGEPROM HABITAT d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la ville est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction située 137 avenue de Paris à Villejuif, sur la parcelle cadastrée O 225, cette dernière se situant dans le secteur du projet de Groupe scolaire des Réservoirs.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

## **Article 3 : Programme des équipements publics**

La Ville a décidé de réaliser un effort d'investissement tel qu'il ressort des études réalisées qui soulignent à court terme et moyen terme l'accroissement de la capacité d'accueil des écoles élémentaires et maternelles à Villejuif. Ainsi, par délibération du 26 Juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, a approuvé le planning prévisionnel de l'opération et a estimé le coût global de l'opération à 18 954 215 € H.T. soit 22 745 058 € T.T.C.

Le coût du programme de construction du groupe scolaire des Réservoirs (cf. détail du coût prévisionnel en annexe 2) est évalué à raison d'un montant de 22 745 058 € T.T.C pour une capacité estimée de dix-sept classes. Ce montant comprend les coûts de foncier, de démolition, le confortement des carrières, le soutènement du talus, la construction du groupe scolaire et les travaux de VRD. Le coût d'opération inclut les honoraires de maîtrise d'œuvre géotechnique, de maîtrise d'œuvre, les frais du concours d'architecture, les assurances, les bureaux de contrôle, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc (...).



#### **Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet**

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société SOGEPROM HABITAT, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle du coût de construction du Groupe scolaire à charge de la société SOGEPROM HABITAT est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par ce projet de 232 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage défini dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfants par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de la construction du groupe scolaire des Réservoirs pour l'équivalent de dix-sept classes d'un montant de 22 745 058 € T.T.C. et pour une capacité estimée de 460 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 49 500 €.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.

L'apport consécutif à l'opération est estimé à 56 élèves supplémentaires. L'abattement proposé conventionnellement est de 27,85 %, soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 2 000 000 €.

#### **Article 5 : Délai prévisionnel de réalisation des équipements publics**

Le délai de réalisation des équipements publics est celui visé à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux en juillet 2017, et une date d'achèvement prévue pour juin 2019 au plus tard (cf. planning prévisionnel en annexe 3) ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

#### **Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement**

Le présent projet sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.



## **Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP**

Le paiement de la participation d'un montant de 2 000 000 € sera effectué à la ville à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC).

Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

## **Article 8 : Garanties conventionnelles**

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la participation représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société SOGEPROM HABITAT dans un délai de 6 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

## **Article 9 : Application de la convention**

Autorisation a été donnée au maire de la ville de Villejuif pour signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du ..... 2018.

Autorisation a été donnée au président de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre par délibération du Conseil du Territoire en date du ..... 2018.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière sera publiée au recueil des actes administratifs.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

## **Article 10 : Condition corrélatrice de réalisation des présentes**

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société SOGEPROM HABITAT, l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société SOGEPROM HABITAT, de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention de leur caractère exprès et définitif



(expiration des délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société SOGEPROM HABITAT devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

### **Article 11 : Substitution**

La société SOGEPROM HABITAT aura la possibilité de se substituer à une tierce personne morale dans le bénéfice de la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

### **Article 12 : Avenants**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Villejuif,

Le

En trois exemplaires originaux

**Pour la Société SOGEPROM HABITAT**

Madame Leila BELHADJ

**Pour la COMMUNE DE VILLEJUIF**

Le Maire, Conseiller Régional, Franck LE BOHELLEC

**Pour l'ÉTABLISSEMENT PUBLIC GRAND ORLY SEINE-BIEVRE**

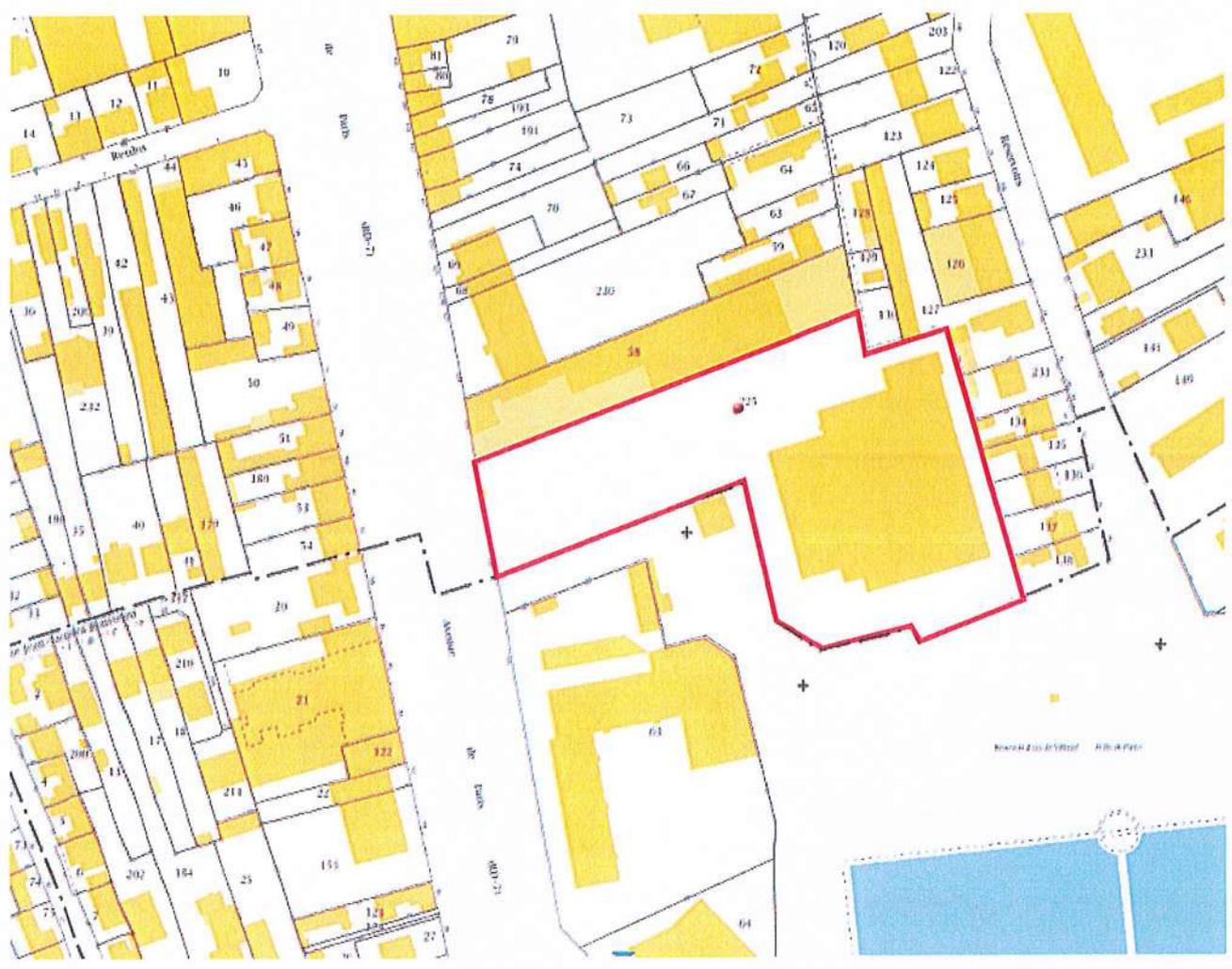
Le Président, Michel LEPRETRE



# ANNEXE 1

## Périmètre de la convention PUP Projet 137 avenue de Paris

Parcelle cadastrée O n° 225





## ANNEXE 2

### Estimation du coût prévisionnel des travaux et de l'opération

VILLE DE VILLEJUIF - 94800

**NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE  
Site "LES RESERVOIRS"**

ETUDE DE PROGRAMMATION

Valeur janv 2015

EDITION 22/05/15 v.3

#### ESTIMATION DU COÛT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ET DE L'OPERATION Phase : Etude de programmation

Principales données	Surfaces	
Surface terrain	4000	m2 env.
Surface Bâtiment - superstruct.	5550	m2 env.
<b>Nombre total de classes</b>	<b>17</b>	<b>Classes compris ADL</b>
Classes élémentaires	11	Classes
Classes maternelles	6	Classes

ESTIMATION COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	Surf. m2	Ratios € ht	Totaux € ht	
Batiment - superstructure	4946	2100	10 386 600	€ht
Préaux intégrés , abris divers	600	1000	600 000	€ht
Cours de récréation	1500	200	300 000	€ht
Parvis + Aires de service et vrd	500	300	150 000	€ht
Préparation terrain démol. & adaptat.		Ens.	400 000	€ht
Confortement carrière, talus, fondations spéciales		Provision	1 000 000	€ht
<b>TOTAL ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX</b>			<b>12 836 600</b>	<b>€HT</b>

Pour information

ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS DIVERS (en % du coût travaux ht)				
Prestations	écart	% moyen indicatif du coût travx HT		
Etudes de sol	Forfait	30 à 40 K€	35 000,00	€ht
Etudes topo , géomètre	Forfait	20 à 30 K€	25 000,00	€ht
Maîtrise d'œuvre (architecte + BET )	8 à 12 %	10,00%	1 283 660,00	€ht
Chantier /Ordonnancet Pilotage Coordinat.(OPC)	2 à 4 %	2,50%	320 915,00	€ht
Contrôle Technique- B.C (Bureau de Contrôle)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Coordination SPB (Sécurité Protection Santé)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Conduite opération ou Mandat	2 à 5 %	—	—	
Assurance Dommage Ouvrage	1 à 5 %	2,00%	256 732,00	€ht
Aléas, imprévus ,	10 à 20%	10,00%	1 283 660,00	€ht
<b>ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS</b>			<b>3 555 065,00 €</b>	<b>€ht</b>

#### RECAPITULATIF

ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX	12 836 600,00 €	HT
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	3 555 065,00 €	HT
ACQUISITION FONCIERE	2 062 550,00 €	HT
AMENAGEMENT MOBILIER CLASSES ET RESTAURATION	500 000,00 €	HT
<b>ENSEMBLE HT</b>	<b>18 954 215,00 €</b>	<b>HT</b>
TVA à 20 %	3 790 843,00 €	
<b>ENSEMBLE TTC</b>	<b>22 745 058,00 €</b>	<b>TTC</b>



### ANNEXE 3

#### Planning prévisionnel

Phases	Périodes
Conseil municipal pour l'approbation du programme avec un coût global de l'opération, un phasage et une décision sur le lancement d'un concours de maîtrise d'oeuvre (modalités, membres du jury).	Conseil municipal 26 Juin 2015
Concours d'architecture pour désigner le maître d'oeuvre	Juillet 2015 à Février 2016
Études architecturales	Février à Octobre 2016
Validation de l'Avant-projet Définitif (APD), autorisation du permis de construire, et du lancement des marchés de travaux	Conseil municipal, fin du 1 <sup>er</sup> semestre 2016
Dépôt du Permis de Construire et instruction Recours des tiers	Août 2016
Préparation du dossier de Consultation des Entreprises (DCE)	Novembre à Décembre 2016
Lancement des marchés de travaux (procédure formalisée)	Juillet à Sept. 2017
Chantier (24 mois dont 3 mois de préparation)	Juillet 2017 à Juin 2019



**VILLE DE VILLEJUIF**  
DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

**SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 21 JUIN 2018**

L'an deux mille dix-huit, le vingt et un juin, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 19h35.

**PRÉSENTS :**

M. LE BOHELLEC, Mme DUBOILLE, M. CARVALHO, Mme LOUDIÈRE, Mme OUCHARD (*arrivée à 20h03*), M. DUCCELLIER, M. CAPORUSSO, Mme CASEL, M. BOUNEGTA, Mme GRIVOT, Mme YAPO, M. MILLE, Mme ARLÉ, Mme BERTON, M. FERREIRA-NUNES (*départ à 23h20*), M. VIDAL (*départ à 23h20*), Mme GANDAIS, M. HAREL (*départ à 23h20*), M. LIPIETZ, M. STAGNETTO (*départ à 23h20*), Mme CORDILLOT, M. GIRARD, Mme DA SILVA PEREIRA, M. PERILLAT-BOTTONET, Mme LEYDIER, M. LAFON (*départ à 23h20*), M. BADEL, M. BULCOURT

**ABSENTS REPRÉSENTÉS PAR POUVOIR :**

M. MONIN	par M. MILLE
M. YEBOUET	par M. DUCCELLIER
Mme LE BAIL	par Mme OUCHARD ( <i>à partir de 20h03</i> )
M. MOSTACCI	par Mme GRIVOT
M. BOKRETA	par M. BOUNEGTA
Mme PIDRON	par Mme YAPO
M. OBADIA	par Mme DUBOILLE
M. GABORIT	par M. HAREL ( <i>jusqu'à 23h20</i> )
M. LECAVELIER	par Mme LOUDIÈRE
Mme TIJERAS	par M. PERILLAT-BOTTONET
Mme KADRI	par M. BULCOURT
Mme TAILLE-POLIAN	par M. LAFON ( <i>jusqu'à 23h20</i> )
Mme LAMBERT-DAUVERGNE	par M. LIPIETZ
Mme BOYER	par Mme GANDAIS
Mme THOMAS	par Mme LEYDIER
Mme HAMIDI	par M. STAGNETTO ( <i>jusqu'à 23h20</i> )
Mme DUMONT-MONNET	par M. CAPORUSSO

**ABSENTS NON REPRÉSENTÉS : néant**

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. DUCCELLIER a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

République Française  
Liberté • Egalité • Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

[www.villejuif.fr](http://www.villejuif.fr)

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifie avoir fait afficher ce  
jour à la porte de la Mairie le  
compte rendu sommaire de la  
séance du Conseil municipal  
du 21 juin 2018

Le 25/06/2018





## DELIBERATION N° 87/2018

SEANCE DU 21 JUIN 2018

**OBJET : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SCCV VILLEJUIF PARIS, LA VILLE DE VILLEJUIF ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE BIEVRE POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUE AU 80-82 AVENUE DE PARIS**

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

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 ;

VU le projet de convention entre la Ville, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et la société SCCV VILLEJUIF PARIS joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne ;

VU la délibération du Conseil municipal n°71/2015 du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global ;

**CONSIDÉRANT** les études de prospectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs) ;

**CONSIDÉRANT** le projet de construction d'un groupe scolaire sur le terrain des Réservoirs de la Ville de Paris, d'une capacité estimée de dix-sept classes ;

**CONSIDÉRANT** le permis de construire en cours d'instruction déposé le 26 décembre 2017 par la société SCCV VILLEJUIF PARIS sous le n° PC 94076 17 W 1115, en vue de réaliser 23 logements en accession et d'un local commercial en rez-de-chaussée situé 80/82 avenue de Paris ;

**CONSIDÉRANT** que le projet se situe dans le secteur du futur groupe scolaire des Réservoirs ;

**CONSIDÉRANT** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;



**CONSIDÉRANT** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société SCCV VILLEJUIF PARIS au financement d'équipements publics ;

**CONSIDÉRANT** la compétence de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en matière de PLU ;

### **LE CONSEIL MUNICIPAL DÉLIBÈRE :**

**Article 1** : Approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société SCCV VILLEJUIF PARIS, la ville de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé 80/82 avenue de Paris à Villejuif sur la parcelle cadastrée O 53 et 54.

**Article 2** : Autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.

**Article 3** : Précise qu'en application de l'article L.332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : Dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Article 5** : Conformément à l'article R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

1. Des modalités d'affichage suivante :
  - Affichage en mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectuée ;
2. Des modalités de transmission suivantes :
  - La délibération accompagnée du projet de convention sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité ;
3. Mention de la signature de la convention
  - Un avis de mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affiché en mairie pendant un mois et publié au recueil des actes administratifs.

**Franck LE BOHELLEC**  
Maire  
Conseiller Régional d'Ile-de-France



*Adoptée à 24 voix pour ; 20 voix contre ; 1 abstention*



## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

### CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société SCCV VILLEJUIF PARIS ou toute société qui lui serait substituée, représentée par M. Laurent ASTY.

ET

La COMMUNE DE VILLEJUIF

Représentée par Monsieur le Maire, Conseiller Régional d'Ile-de-France, Monsieur Franck LE BOHELLEC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE-BIEVRE

Représenté par son Président en exercice, Monsieur Michel LEPRETRE

#### Préambule

Les études de prospectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements sur la ville. Les conclusions de l'étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due aux effets de la construction neuve. Les conclusions préconisent, dans le cadre d'une augmentation de la population locale, l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des prospectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population.

Vu et annexé à ma délibération n° 87/2018  
en date du 21/06/2018

Le Maire de Villejuif





## **Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention**

La société SCCV VILLEJUIF PARIS a déposé un permis de construire, le 26 décembre 2017 sous le n° PC 94076 17 W 1115, pour un projet immobilier situé 80/82 avenue de Paris, sur les parcelles cadastrées O 53 et 54. Cette opération prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 23 logements en accession et d'un local commercial en rez-de-chaussée pour une surface de plancher totale de 1690,23 m<sup>2</sup>, accompagnés de 20 places de stationnement.

Consciente de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la société SCCV VILLEJUIF PARIS a proposé que le projet contribue proportionnellement à l'effort d'équipements de la ville en matière de locaux scolaires.

## **Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial**

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par la société SCCV VILLEJUIF PARIS d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la ville est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction située 80/82 avenue de Paris à Villejuif, sur les parcelles cadastrées O 53 et 54, cette dernière se situant dans le secteur du projet de Groupe scolaire des Réservoirs.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

## **Article 3 : Programme des équipements publics**

La Ville a décidé de réaliser un effort d'investissement tel qu'il ressort des études réalisées qui soulignent à court et moyen terme l'accroissement de la capacité d'accueil des écoles élémentaires et maternelles à Villejuif. Ainsi, par délibération du 26 Juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, a approuvé le planning prévisionnel de l'opération et a estimé le coût global de l'opération à 18 954 215 € H.T. soit 22 745 058 € T.T.C.

Le coût du programme de construction du groupe scolaire des Réservoirs (cf. détail du coût prévisionnel en annexe 2) est évalué à raison d'un montant de 22 745 058 € T.T.C pour une capacité estimée de dix-sept classes. Ce montant comprend les coûts de foncier, de démolition, le confortement des carrières, le soutènement du talus, la construction du groupe scolaire et les travaux de VRD. Le coût d'opération inclut les honoraires de maîtrise d'œuvre géotechnique, de maîtrise d'œuvre, les frais du concours d'architecture, les assurances, les bureaux de contrôle, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc.



#### **Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet**

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société SCCV VILLEJUIF PARIS, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle du coût de construction du Groupe scolaire à charge de la société SCCV VILLEJUIF PARIS est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par ce projet de 23 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage défini dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfants par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de la construction du groupe scolaire des Réservoirs pour l'équivalent de dix-sept classes d'un montant de 22 745 058 € T.T.C. et pour une capacité estimée de 460 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 49 500 €.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.

L'apport consécutif à l'opération est estimé à 6 élèves supplémentaires. L'abattement proposé conventionnellement est de 61 %, soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 115 000 €.

#### **Article 5 : Délai prévisionnel de réalisation des équipements publics**

Le délai de réalisation des équipements publics est celui visé à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux en juillet 2017, et une date d'achèvement prévue pour juin 2019 au plus tard (cf. planning prévisionnel en annexe 3) ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

#### **Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement**

Le présent projet sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.



## **Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP**

Le paiement de la participation d'un montant de 115 000 € sera effectué à la ville à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC).

Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

## **Article 8 : Garanties conventionnelles**

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la participation représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société SCCV VILLEJUIF PARIS dans un délai de 6 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

## **Article 9 : Application de la convention**

Autorisation a été donnée au maire de la ville de Villejuif pour signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du ..... 2018.

Autorisation a été donnée au président de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre par délibération du Conseil du Territoire en date du ..... 2018.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière sera publiée au recueil des actes administratifs.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

## **Article 10 : Condition corrélatrice de réalisation des présentes**

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société SCCV VILLEJUIF PARIS, l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société SCCV VILLEJUIF PARIS, de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention de leur caractère exprès et définitif



(expiration des délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société SCCV VILLEJUIF PARIS devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

### **Article 11 : Substitution**

La société SCCV VILLEJUIF PARIS aura la possibilité de se substituer à une tierce personne morale dans le bénéfice de la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

### **Article 12 : Avenants**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Villejuif,

Le

En trois exemplaires originaux

**Pour la Société SCCV VILLEJUIF PARIS**

Monsieur Laurent ASTY

**Pour la COMMUNE DE VILLEJUIF**

Le Maire, Conseiller Régional, Franck LE BOHELLEC

**Pour l'ÉTABLISSEMENT PUBLIC GRAND ORLY SEINE-BIEVRE**

Le Président, Michel LEPRETRE



# ANNEXE 1

## Périmètre de la convention PUP Projet 80/82 avenue de Paris

Parcelles cadastrées O n° 53 et n°54





## ANNEXE 2

### Estimation du coût prévisionnel des travaux et de l'opération

VILLE DE VILLEJUIF - 94800

**NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE  
 Site "LES RESERVOIRS"**

ETUDE DE PROGRAMMATION

Valeur Janv 2015

EDITION 22/05/15 v.3

#### ESTIMATION DU COÛT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ET DE L'OPERATION Phase : Etude de programmation

Principales données	Surfaces	
Surface terrain	4000	m2 env.
Surface Bâtiment - superstruct.	5550	m2 env.
<b>Nombre total de classes</b>	<b>17</b>	<b>Classes compris ADL</b>
Classes élémentaires	11	Classes
Classes maternelles	6	Classes

ESTIMATION COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	Surf. m2	Ratios € ht	Totaux € ht	
Batiment - superstructure	4946	2100	10 386 600	€ht
Préaux intégrés , abris divers	600	1000	600 000	€ht
Cours de récréation	1500	200	300 000	€ht
Parvis + Aires de service et vrd	500	300	150 000	€ht
Préparation terrain démol. & adaptat.		Ens.	400 000	€ht
Confortemnt carrière, talus, fondations spéciales		Provision	1 000 000	€ht
<b>TOTAL ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX</b>			<b>12 836 600</b>	<b>€HT</b>

Pour information

ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS DIVERS (en % du coût travaux ht)				
Prestations	écart	% moyen indicatif du coût travx HT		
Etudes de sol	Forfait	30 à 40 K€	35 000,00	€ht
Etudes topo , géomètre	Forfait	20 à 30 K€	25 000,00	€ht
Maitrise d'œuvre (architecte + BET )	8 à 12 %	10,00%	1 283 660,00	€ht
Chantier /Ordonnancet Pilotage Coordinat.(OPC)	2 à 4 %	2,50%	320 915,00	€ht
Contrôle Technique- B.C (Bureau de Contrôle)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Coordination OPB (Décurité Protection Santé)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Conduite opération ou Mandat	2 à 5 %	—	—	
Assurance Dommage Ouvrage	1 à 5 %	2,00%	256 732,00	€ht
Aléas, imprévus ,	10 à 20%	10,00%	1 283 660,00	€ht
<b>ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS</b>			<b>3 555 065,00 €</b>	<b>€ht</b>

#### RECAPITULATIF

ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX	12 836 600,00 €	HT
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	3 555 065,00 €	HT
ACQUISITION FONCIERE	2 062 550,00 €	HT
AMENAGEMENT MOBILIER CLASSES ET RESTAURATION	500 000,00 €	HT
<b>ENSEMBLE HT</b>	<b>18 954 215,00 €</b>	<b>HT</b>
TVA à 20 %	3 790 843,00 €	
<b>ENSEMBLE TTC</b>	<b>22 745 058,00 €</b>	<b>TTC</b>



### ANNEXE 3

#### Planning prévisionnel

Phases	Périodes
Conseil municipal pour l'approbation du programme avec un coût global de l'opération, un phasage et une décision sur le lancement d'un concours de maîtrise d'œuvre (modalités, membres du jury).	Conseil municipal 26 Juin 2015
Concours d'architecture pour désigner le maître d'œuvre	Juillet 2015 à Février 2016
Études architecturales	Février à Octobre 2016
Validation de l'Avant-projet Définitif (APD), autorisation du permis de construire, et du lancement des marchés de travaux	Conseil municipal, fin du 1 <sup>er</sup> semestre 2016
Dépôt du Permis de Construire et instruction Recours des tiers	Août 2016
Préparation du dossier de Consultation des Entreprises (DCE)	Novembre à Décembre 2016
Lancement des marchés de travaux (procédure formalisée)	Juillet à Sept. 2017
Chantier (24 mois dont 3 mois de préparation)	Juillet 2017 à Juin 2019



**VILLE DE VILLEJUIF**  
DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

**SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 21 JUIN 2018**

L'an deux mille dix-huit, le vingt et un juin, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 19h35.

**PRÉSENTS :**

M. LE BOHELLEC, Mme DUBOILLE, M. CARVALHO, Mme LOUDIÈRE, Mme OUCHARD (*arrivée à 20h03*), M. DUCCELLIER, M. CAPORUSSO, Mme CASEL, M. BOUNEGTA, Mme GRIVOT, Mme YAPO, M. MILLE, Mme ARLÉ, Mme BERTON, M. FERREIRA-NUNES (*départ à 23h20*), M. VIDAL (*départ à 23h20*), Mme GANDAIS, M. HAREL (*départ à 23h20*), M. LIPIETZ, M. STAGNETTO (*départ à 23h20*), Mme CORDILLOT, M. GIRARD, Mme DA SILVA PEREIRA, M. PERILLAT-BOTTONET, Mme LEYDIER, M. LAFON (*départ à 23h20*), M. BADEL, M. BULCOURT

**ABSENTS REPRÉSENTÉS PAR POUVOIR :**

M. MONIN	par M. MILLE
M. YEBOUET	par M. DUCCELLIER
Mme LE BAIL	par Mme OUCHARD ( <i>à partir de 20h03</i> )
M. MOSTACCI	par Mme GRIVOT
M. BOKRETA	par M. BOUNEGTA
Mme PIDRON	par Mme YAPO
M. OBADIA	par Mme DUBOILLE
M. GABORIT	par M. HAREL ( <i>jusqu'à 23h20</i> )
M. LECAVELIER	par Mme LOUDIÈRE
Mme TIJERAS	par M. PERILLAT-BOTTONET
Mme KADRI	par M. BULCOURT
Mme TAILLE-POLIAN	par M. LAFON ( <i>jusqu'à 23h20</i> )
Mme LAMBERT-DAUVERGNE	par M. LIPIETZ
Mme BOYER	par Mme GANDAIS
Mme THOMAS	par Mme LEYDIER
Mme HAMIDI	par M. STAGNETTO ( <i>jusqu'à 23h20</i> )
Mme DUMONT-MONNET	par M. CAPORUSSO

**ABSENTS NON REPRÉSENTÉS : néant**

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. DUCCELLIER a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

République Française  
Liberté • Egalité • Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

[www.villejuif.fr](http://www.villejuif.fr)

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifie avoir fait afficher ce  
jour à la porte de la Mairie le  
compte rendu sommaire de la  
séance du Conseil municipal  
du 21 juin 2018

Le 25/06/2018





## DELIBERATION N° 88/2018

SEANCE DU 21 JUIN 2018

**OBJET : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SOCIETE PRODUCTIMMO, LA VILLE DE VILLEJUIF ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE BIEVRE POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUE AU 88/90 BOULEVARD MAXIME GORKI**

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

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 Plan Local d'Urbanisme ;

VU le projet de convention entre la Ville, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et la société Productimmo joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne ;

VU la délibération du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global ;

**CONSIDÉRANT** les études de prospectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs) ;

**CONSIDÉRANT** le projet de construction d'un groupe scolaire sur le terrain des Réservoirs de la ville de Paris, d'une capacité estimée de dix-sept classes ;

**CONSIDÉRANT** le permis de construire en cours d'instruction déposé le 27 décembre 2017 par la société Productimmo sous le n° PC 94076 17 W 1116, en vue de réaliser 19 logements en accession situé 88/90 boulevard Maxime Gorki.

**CONSIDÉRANT** que le projet se situe dans le secteur du futur groupe scolaire des Réservoirs ;

**CONSIDÉRANT** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;



**CONSIDÉRANT** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société Productimmo au financement d'équipements publics ;

**CONSIDÉRANT** la compétence de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en matière de PLU ;

## LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE

**Article 1** : Approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société PRODUCTIMMO, la ville de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé 88/90 boulevard Maxime Gorki à Villejuif sur les parcelles cadastrées S 238 et S 247.

**Article 2** : Autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.

**Article 3** : Précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : Dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Article 5** : Dit que ce qui concerne les modalités d'exécution et conformément à l'article R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

1. Des modalités d'affichage suivante :
  - Affichage en mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectuée ;
  
2. Des modalités de transmission suivantes :
  - La délibération accompagnée du projet de convention sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité ;



### 3. Mention de la signature de la convention

- Un avis de mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affiché en mairie pendant un mois et publié au recueil des actes administratifs.

**Franck LE BOHELLEC**  
Maire  
Conseiller Régional d'Ile-de-France

*Adoptée à 26 voix pour ; 17 voix contre ; 1 abstention*



## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

### CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société PRODUCTIMMO ou toute société qui lui serait substituée

Représentée par Madame Marie-Joseph CHOQUET.

ET

La COMMUNE DE VILLEJUIF

Représentée par Monsieur le Maire, Conseiller Régional d'Ile-de-France, Monsieur Franck LE BOHELLEC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE-BIEVRE

Représenté par son Président en exercice, Monsieur Michel LEPRETRE

### Préambule

Les études de perspectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements sur la ville. Les conclusions de l'étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due aux effets de la construction neuve. Les conclusions préconisent, dans le cadre d'une augmentation de la population locale, l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des perspectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population.

Vu et annexé à ma délibération n° 88/2018  
en date du 21/06/2018

Le Maire de Villejuif





## **Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention**

La société PRODUCTIMMO a déposé un permis de construire le 27 décembre 2017 sous le n° PC 94076 17 W 1116, pour un projet immobilier situé 88/90 boulevard Maxime Gorki, sur les parcelles cadastrées S 238 et S 247. Cette opération prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 19 logements en accession pour une surface de plancher totale de 1146 m<sup>2</sup>, accompagnés de 16 places de stationnement.

Consciente de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la société PRODUCTIMMO a proposé que le projet contribue proportionnellement à l'effort d'équipements de la ville en matière de locaux scolaires.

## **Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial**

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par la société PRODUCTIMMO d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la ville est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction située 88/90 boulevard Maxime Gorki à Villejuif, sur les parcelles cadastrées S 238 et S 247, cette dernière se situant dans le secteur du projet de Groupe scolaire des Réservoirs.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

## **Article 3 : Programme des équipements publics**

La Ville a décidé de réaliser un effort d'investissement tel qu'il ressort des études réalisées qui soulignent à court et moyen terme l'accroissement de la capacité d'accueil des écoles élémentaires et maternelles à Villejuif. Ainsi, par délibération du 26 Juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, a approuvé le planning prévisionnel de l'opération et a estimé le coût global de l'opération à 18 954 215 € H.T. soit 22 745 058 € T.T.C.

Le coût du programme de construction du groupe scolaire des Réservoirs (cf. détail du coût prévisionnel en annexe 2) est évalué à raison d'un montant de 22 745 058 € T.T.C pour une capacité estimée de dix-sept classes. Ce montant comprend les coûts de foncier, de démolition, le confortement des carrières, le soutènement du talus, la construction du groupe scolaire et les travaux de VRD. Le coût d'opération inclut les honoraires de maîtrise d'œuvre géotechnique, de maîtrise d'œuvre, les frais du concours d'architecture, les assurances, les bureaux de contrôle, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc.



#### **Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet**

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société PRODUCTIMMO, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle du coût de construction du Groupe scolaire à charge de la société PRODUCTIMMO est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par ce projet de 19 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage défini dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfant par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de la construction du groupe scolaire des Réservoirs pour l'équivalent de dix-sept classes d'un montant de 22 745 058 € T.T.C. et pour une capacité estimée de 460 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 49 500 €.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.

L'apport consécutif à l'opération est estimé à 5 élèves supplémentaires. L'abattement proposé conventionnellement est de 61,6 %, soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 95 000 €.

#### **Article 5 : Délai prévisionnel de réalisation des équipements publics**

Le délai de réalisation des équipements publics est celui visé à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux en juillet 2017, et une date d'achèvement prévue pour juin 2019 au plus tard (cf. planning prévisionnel en annexe 3) ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

#### **Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement**

Le présent projet sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.



### **Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP**

Le paiement de la participation d'un montant de 95 000 € sera effectué à la ville à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC).

Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

### **Article 8 : Garanties conventionnelles**

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la participation représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société PRODUCTIMMO dans un délai de 6 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

### **Article 9 : Application de la convention**

Autorisation a été donnée au maire de la ville de Villejuif pour signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du ..... 2018.

Autorisation a été donnée au président de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre par délibération du Conseil du Territoire en date du ..... 2018.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière sera publiée au recueil des actes administratifs.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

### **Article 10 : Condition corrélatrice de réalisation des présentes**

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société PRODUCTIMMO, l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société PRODUCTIMMO, de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention de leur caractère exprès et définitif (expiration des délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.



Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société PRODUCTIMMO devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

### **Article 11 : Substitution**

La société PRODUCTIMMO aura la possibilité de se substituer à une tierce personne morale dans le bénéfice de la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

### **Article 12 : Avenants**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Villejuif,

Le

En trois exemplaires originaux

**Pour la Société PRODUCTIMMO**

Madame Marie-Joseph CHOQUET

**Pour la COMMUNE DE VILLEJUIF**

Le Maire, Conseiller Régional, Franck LE BOHELLEC

**Pour l'ÉTABLISSEMENT PUBLIC GRAND ORLY SEINE-BIEVRE**

Le Président, Michel LEPRETRE





## ANNEXE 2

### Estimation du coût prévisionnel des travaux et de l'opération

VILLE DE VILLEJUIF - 94800

**NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE  
 Site "LES RESERVOIRS"**

ETUDE DE PROGRAMMATION

Valeur janv 2015

EDITION 22/05/15 v.3

#### ESTIMATION DU COÛT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ET DE L'OPERATION Phase : Etude de programmation

Principales données	Surfaces	
Surface terrain	4000	m2 env.
Surface Bâtiment - superstruct.	5550	m2 env.
<b>Nombre total de classes</b>	<b>17</b>	<b>Classes compris ADL</b>
Classes élémentaires	11	Classes
Classes maternelles	6	Classes

ESTIMATION COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	Surf. m2	Ratios € ht	Totaux € ht	
Batiment - superstructure	4946	2100	10 386 600	€ht
Préaux intégrés , abris divers	600	1000	600 000	€ht
Cours de récréation	1500	200	300 000	€ht
Parvis + Aires de service et vrd	500	300	150 000	€ht
Préparation terrain démol. & adaptat.		Ens.	400 000	€ht
Confortemt carrière, talus, fondations spéciales		Provision	1 000 000	€ht
<b>TOTAL ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX</b>			<b>12 836 600</b>	<b>€HT</b>

Pour information

ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS DIVERS (en % du coût travaux ht)				
Prestations	écart	% moyen indicatif du coût travx HT		
Etudes de sol	Forfait	30 à 40 K€	35 000,00	€ht
Etudes topo , géomètre	Forfait	20 à 30 K€	25 000,00	€ht
Maitrise d'œuvre (architecte + BET )	8 à 12 %	10,00%	1 283 660,00	€ht
Chantier /Ordonnanct Pilotage Coordinat.(OPC)	2 à 4 %	2,50%	320 915,00	€ht
Contrôle Technique- B.O (Bureau de Contrôle)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Coordination SPS (Sécurité Protection Santé)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Conduite opération ou Mandat	2 à 5 %	—	—	
Assurance Dommage Ouvrage	1 à 5 %	2,00%	256 732,00	€ht
Aléas, Imprévus ,	10 à 20%	10,00%	1 283 660,00	€ht
<b>ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS</b>			<b>3 555 065,00 €</b>	<b>€ht</b>

#### RECAPITULATIF

ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX	12 836 600,00 €	HT
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	3 555 065,00 €	HT
ACQUISITION FONCIERE	2 062 550,00 €	HT
AMENAGEMENT MOBILIER CLASSES ET RESTAURATION	500 000,00 €	HT
<b>ENSEMBLE HT</b>	<b>18 954 215,00 €</b>	<b>HT</b>
TVA à 20 %	3 790 843,00 €	
<b>ENSEMBLE TTC</b>	<b>22 745 058,00 €</b>	<b>TTC</b>



### ANNEXE 3

#### Planning prévisionnel

Phases	Périodes
Conseil municipal pour l'approbation du programme avec un coût global de l'opération, un phasage et une décision sur le lancement d'un concours de maîtrise d'œuvre (modalités, membres du jury).	Conseil municipal 26 Juin 2015
Concours d'architecture pour désigner le maître d'œuvre	Juillet 2015 à Février 2016
Études architecturales	Février à Octobre 2016
Validation de l'Avant-projet Définitif (APD), autorisation du permis de construire, et du lancement des marchés de travaux	Conseil municipal, fin du 1 <sup>er</sup> semestre 2016
Dépôt du Permis de Construire et instruction Recours des tiers	Août 2016
Préparation du dossier de Consultation des Entreprises (DCE)	Novembre à Décembre 2016
Lancement des marchés de travaux (procédure formalisée)	Juillet à Sept. 2017
Chantier (24 mois dont 3 mois de préparation)	Juillet 2017 à Juin 2019



**VILLE DE VILLEJUIF**  
DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

**SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 28 SEPTEMBRE 2018**

L'an deux mille dix-huit, le vingt-huit septembre, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 17h05.

**PRÉSENTS :**

M. LE BOHELLEC, Mme DUBOILLE, M. CARVALHO (*arrivée à 17h36 – départ à 22h45*), Mme LOUDIÈRE (*départ à 21h05*), M. OBADIA, Mme OUCHARD, M. DUCELLIER, M. CAPORUSSO, Mme CASEL, M. BOUNEGTA, Mme GRIVOT, Mme YAPO, M. MILLE, M. BOKRETA (*départ à 22h10*), Mme ARLÉ, Mme LE BAIL, Mme DUMONT-MONNET, Mme BERTON, Mme ESCLANGON, M. LCAVELIER (*arrivée à 21h00*), Mme PIDRON, M. FERREIRA-NUNES, M. VIDAL, Mme GANDAIS, M. HAREL (*départ à 22h45*), Mme LAMBERT-DAUVERGNE, M. LIPIETZ, M. STAGNETTO (*départ à 22h06*), Mme BOYER (*départ à 22h06*), Mme HAMIDI (*arrivée à 17h32*), Mme CORDILLOT, M. GIRARD, Mme DA SILVA PEREIRA (*arrivée à 17h15*), M. PERILLAT-BOTTONET, Mme LEYDIER, Mme TAILLE-POLIAN (*départ à 19h15*), Mme KADRI (*arrivée à 18h58*), M. BULCOURT

**ABSENTS REPRÉSENTÉS PAR POUVOIR :**

Mme DA SILVA PEREIRA	par Mme CORDILLOT (jusqu'à 17h15)
Mme HAMIDI	par Mme GANDAIS (jusqu'à 17h32)
M. CARVALHO	par M. DUCELLIER (jusqu'à 17h36)
Mme KADRI	par M. BULCOURT (jusqu'à 18h58)
M. LCAVELIER	par Mme LOUDIÈRE (jusqu'à 21h00)
M. LAFON	par M. GIRARD
M. BADEL	par M. LE BOHELLEC
M. MOSTACCI	par M. MILLE
M. MONIN	par Mme PIDRON
M. YEBOUET	par M. BOUNEGTA
Mme TAILLE-POLIAN	par Mme LEYDIER (à partir de 19h15)
Mme LOUDIÈRE	par M. LCAVELIER (à partir de
21h05)	
M. STAGNETTO	par Mme LAMBERT-DAUVERGNE (à
partir de 22h06)	
Mme BOYER	par M. LIPIETZ (à partir de 22h06)
M. BOKRETA	par M. DUCELLIER (à partir de 22h10)
M. CARVALHO	par M. OBADIA (à partir de 22h45)
M. HAREL	par M. PERILLAT-BOTTONET (à
partir de 22h45)	
Mme DUMONT-MONNET	par M. DUCELLIER (de 19h45 à 20h30)
Mme CASEL	par Mme OUCHARD (de 22h45 à
23h05)	

Le 02 / 10 / 2018





## **ABSENTS NON REPRÉSENTÉS :**

Mme TIJERAS  
M. GABORIT

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. OBADIA a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

---

### **DELIBERATION N° 121/2018      SEANCE DU 28 SEPTEMBRE 2018**

**OBJET : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SOCIETE PROMOBAT, LA VILLE DE VILLEJUIF ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE BIEVRE POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUE AU 145-153 RUE DE CHEVILLY.**

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

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 ;

VU le projet de convention entre la Ville, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et la société PROMOBAT joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne ;

VU la délibération n°69/2015 du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire sur le terrain des réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global ;

**CONSIDÉRANT** les études de prospectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs) ;

**CONSIDÉRANT** le projet de construction d'un groupe scolaire sur le terrain des Réservoirs de la ville de Paris, d'une capacité estimée de dix-sept classes ;

**CONSIDÉRANT** le permis de construire en cours d'instruction déposé le 8 juin 2018 par la société PROMOBAT sous le n° PC 94076 18 W 1041, en vue de réaliser 49 logements en accession pour une surface de plancher totale de 2 783 m<sup>2</sup> situé 145/153 rue de Chevilly ;



**CONSIDÉRANT** que le projet se situe dans le secteur de convention PUP du futur groupe scolaire des Réservoirs ;

**CONSIDÉRANT** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;

**CONSIDÉRANT** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société PROMOBAT au financement d'équipements publics ;

**CONSIDÉRANT** la compétence de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en matière de PLU ;

### **LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE**

**Article 1** : Approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société PROMOBAT, la ville de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé 145/153 rue de Chevilly à Villejuif sur les parcelles cadastrées AO 71, 218, 219 et 221.

**Article 2** : Autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.

**Article 3** : Précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : Dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Article 5** : Dit que ce qui concerne les modalités d'exécution et conformément à l'article R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

1. Des modalités d'affichage suivantes :  
Affichage en mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectuée.
2. Des modalités de transmission suivantes :  
La délibération accompagnée du projet de convention sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité.



3. Mention de la signature de la convention :

Un avis de mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affiché en mairie pendant un mois et publié au recueil des actes administratifs.

**Franck LE BOHELLEC**  
**Maire**  
**Conseiller Régional d'Ile-de-France**

*Adoptée à 26 voix pour ; 10 voix contre ; 7 abstentions*



## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

### CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société PROMOBAT (ou toute société qui lui serait substituée), dont le siège social est 20/24 avenue de la Canteranne – 33608 PESSAC, représentée par M. Benoit PICHET.

ET

La COMMUNE DE VILLEJUIF

Représentée par Monsieur le Maire, Conseiller Régional d'Ile-de-France, Monsieur Franck LE BOHELLEC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE-BIEVRE

Représenté par son Président en exercice, Monsieur Michel LEPRETRE

### Préambule

Les études de prospectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements sur la ville. Les conclusions de l'étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due aux effets de la construction neuve. Les conclusions préconisent, dans le cadre d'une augmentation de la population locale, l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des prospectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population.

Vu et annexé à ma délibération n° 121/2018  
en date du 28 septembre 2018

Le Maire de Villejuif





## **Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention**

La société PROMOBAT a déposé un permis de construire, le 8 juin 2018 sous le n° PC 94076 18 W 1041, pour un projet immobilier situé 145/153 rue de Chevilly, sur les parcelles cadastrées AO 71, 218, 219 et 221. Cette opération prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 49 logements en accession pour une surface de plancher totale de 2 783 m<sup>2</sup>, accompagnés de 49 places de stationnement.

Consciente de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la société PROMOBAT a proposé que le projet contribue proportionnellement à l'effort d'équipements de la ville en matière de locaux scolaires.

## **Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial**

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par la société PROMOBAT d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la ville est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction située 145/153 rue de Chevilly à Villejuif, sur les parcelles cadastrées AO 71, 218, 219 et 221, cette dernière se situant dans le secteur du projet de Groupe scolaire des Réservoirs.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

## **Article 3 : Programme des équipements publics**

La Ville a décidé de réaliser un effort d'investissement tel qu'il ressort des études réalisées qui soulignent à court et moyen terme l'accroissement de la capacité d'accueil des écoles élémentaires et maternelles à Villejuif. Ainsi, par délibération du 26 Juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, a approuvé le planning prévisionnel de l'opération et a estimé le coût global de l'opération à 18 954 215 € H.T. soit 22 745 058 € T.T.C.

Le coût du programme de construction du groupe scolaire des Réservoirs (cf. détail du coût prévisionnel en annexe 2) est évalué à raison d'un montant de 22 745 058 € T.T.C pour une capacité estimée de dix-sept classes. Ce montant comprend les coûts de foncier, de démolition, le confortement des carrières, le soutènement du talus, la construction du groupe scolaire et les travaux de VRD. Le coût d'opération inclut les honoraires de maîtrise d'œuvre géotechnique, de maîtrise d'œuvre, les frais du concours d'architecture, les assurances, les bureaux de contrôle, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc.



#### **Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet**

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société PROMOBAT, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle du coût de construction du Groupe scolaire à charge de la société PROMOBAT est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par ce projet de 49 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage défini dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfants par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de la construction du groupe scolaire des Réservoirs pour l'équivalent de dix-sept classes d'un montant de 22 745 058 € T.T.C. et pour une capacité estimée de 460 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 49 500 €.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.

L'apport consécutif à l'opération est estimé à 12 élèves supplémentaires. L'abattement proposé conventionnellement est de 41,20 %, soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 245 000 €.

#### **Article 5 : Délai prévisionnel de réalisation des équipements publics**

Le délai de réalisation des équipements publics est celui visé à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux en juillet 2017, et une date d'achèvement prévue pour juin 2019 au plus tard (cf. planning prévisionnel en annexe 3) ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

#### **Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement et publicité**

Le présent projet sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie. En outre, la délibération approuvant la convention sera publiée au recueil des actes administratifs mentionnés à l'article R 2121-10 du CGCT.



### **Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP**

Le paiement de la participation d'un montant de 245 000 € sera effectué à la ville à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC).

Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

### **Article 8 : Garanties conventionnelles**

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la participation représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société PROMOBAT dans un délai de 3 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

### **Article 9 : Application de la convention**

Autorisation a été donnée au maire de la ville de Villejuif pour signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du ..... 2018.

Autorisation a été donnée au président de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre par délibération du Conseil du Territoire en date du ..... 2018.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière sera publiée au recueil des actes administratifs.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

### **Article 10 : Condition corrélatrice de réalisation des présentes**

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société PROMOBAT, l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société PROMOBAT, de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et



d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention de leur caractère exprès et définitif (expiration des délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société PROMOBAT devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

### **Article 11 : Substitution**

La société PROMOBAT aura la possibilité de se substituer à une tierce personne morale dans le bénéfice de la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

### **Article 12 : Avenants**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

### **Article 13 : Bonne exécution**

Les parties veilleront à se tenir mutuellement informées dans les meilleurs délais, de tout élément pouvant avoir une incidence sur l'exécution de la présente convention. »

Fait à Villejuif,

Le

En trois exemplaires originaux

#### **Pour la Société PROMOBAT**

Monsieur Benoit PICHET

#### **Pour la COMMUNE DE VILLEJUIF**

Le Maire, Conseiller Régional, Franck LE BOHELLEC

#### **Pour l'ÉTABLISSEMENT PUBLIC GRAND ORLY SEINE-BIEVRE**

Le Président, Michel LEPRETRE



## ANNEXE 1

### Périmètre de la convention PUP

Projet 145/153 rue de Chevilly

Parcelles cadastrées AO 71, 218, 219 et 221





## ANNEXE 2

### Estimation du coût prévisionnel des travaux et de l'opération

VILLE DE VILLEJUIF - 94800

#### NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE Site "LES RESERVOIRS"

ETUDE DE PROGRAMMATION

Valeur janv 2015

EDITION 22/05/15 v.3

#### ESTIMATION DU COÛT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ET DE L'OPERATION Phase : Etude de programmation

Principales données	Surfaces	
Surface terrain	4000	m2 env.
Surface Bâtiment - superstruct.	5550	m2 env.
Nombre total de classes	17	Classes compris ADL
Classes élémentaires	11	Classes
Classes maternelles	6	Classes

ESTIMATION COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	Surf. m2	Ratios € ht	Totaux € ht	
Batiment - superstructure	4946	2100	10 386 600	€ht
Préaux intégrés , abris divers	600	1000	600 000	€ht
Cours de récréation	1500	200	300 000	€ht
Parvis + Aires de service et vrd	500	300	150 000	€ht
Préparation terrain démol. & adaptat.		Ens.	400 000	€ht
Confortement carrière, talus, fondations spéciales		Provision	1 000 000	€ht
<b>TOTAL ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX</b>			<b>12 836 600</b>	<b>€HT</b>

Pour information

ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS DIVERS (en % du coût travaux ht)				
Prestations	écart	% moyen indicatif du coût travx HT		
Etudes de sol	Forfait	30 à 40 K€	35 000,00	€ht
Etudes topo , géomètre	Forfait	20 à 30 K€	25 000,00	€ht
Maitrise d'œuvre (architecte + BET )	8 à 12 %	10,00%	1 283 660,00	€ht
Chantier /Ordonnanct Pilotage Coordinat.(OPC)	2 à 4 %	2,50%	320 915,00	€ht
Contrôle Technique- B.C (Bureau de Contrôle)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Coordination SPS (Sécurité Protection Santé)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Conduite opération ou Mandat	2 à 5 %	—	—	
Assurance Dommage Ouvrage	1 à 5 %	2,00%	256 732,00	€ht
Aléas, imprévus ,	10 à 20%	10,00%	1 283 660,00	€ht
<b>ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS</b>			<b>3 555 065,00 €</b>	<b>€ht</b>

#### RECAPITULATIF

ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX	12 836 600,00 €	HT
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	3 555 065,00 €	HT
ACQUISITION FONCIERE	2 062 550,00 €	HT
AMENAGEMENT MOBILIER CLASSES ET RESTAURATION	500 000,00 €	HT
<b>ENSEMBLE HT</b>	<b>18 954 215,00 €</b>	<b>HT</b>
TVA à 20 %	3 790 843,00 €	
<b>ENSEMBLE TTC</b>	<b>22 745 058,00 €</b>	<b>TTC</b>



### ANNEXE 3

#### Planning prévisionnel

Phases	Périodes
Conseil municipal pour l'approbation du programme avec un coût global de l'opération, un phasage et une décision sur le lancement d'un concours de maîtrise d'œuvre (modalités, membres du jury).	Conseil municipal 26 Juin 2015
Concours d'architecture pour désigner le maître d'œuvre	Juillet 2015 à Février 2016
Études architecturales	Février à Octobre 2016
Validation de l'Avant-projet Définitif (APD), autorisation du permis de construire, et du lancement des marchés de travaux	Conseil municipal, fin du 1 <sup>er</sup> semestre 2016
Dépôt du Permis de Construire et instruction Recours des tiers	Août 2016
Préparation du dossier de Consultation des Entreprises (DCE)	Novembre à Décembre 2016
Lancement des marchés de travaux (procédure formalisée)	Juillet à Sept. 2017
Chantier (24 mois dont 3 mois de préparation)	Juillet 2017 à Juin 2019



VILLE DE VILLEJUIF  
DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 28 SEPTEMBRE 2018

L'an deux mille dix-huit, le vingt-huit septembre, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 17h05.

PRÉSENTS :

M. LE BOHELLEC, Mme DUBOILLE, M. CARVALHO (*arrivée à 17h36 – départ à 22h45*), Mme LOUDIÈRE (*départ à 21h05*), M. OBADIA, Mme OUCHARD, M. DUCCELLIER, M. CAPORUSSO, Mme CASEL, M. BOUNEGTA, Mme GRIVOT, Mme YAPO, M. MILLE, M. BOKRETA (*départ à 22h10*), Mme ARLÉ, Mme LE BAIL, Mme DUMONT-MONNET, Mme BERTON, Mme ESCLANGON, M. LECAVELIER (*arrivée à 21h00*), Mme PIDRON, M. FERREIRA-NUNES, M. VIDAL, Mme GANDAIS, M. HAREL (*départ à 22h45*), Mme LAMBERT-DAUVERGNE, M. LIPIETZ, M. STAGNETTO (*départ à 22h06*), Mme BOYER (*départ à 22h06*), Mme HAMIDI (*arrivée à 17h32*), Mme CORDILLOT, M. GIRARD, Mme DA SILVA PEREIRA (*arrivée à 17h15*), M. PERILLAT-BOTTONET, Mme LEYDIER, Mme TAILLE-POLIAN (*départ à 19h15*), Mme KADRI (*arrivée à 18h58*), M. BULCOURT

ABSENTS REPRÉSENTÉS PAR POUVOIR :

Mme DA SILVA PEREIRA	par Mme CORDILLOT (jusqu'à 17h15)
Mme HAMIDI	par Mme GANDAIS (jusqu'à 17h32)
M. CARVALHO	par M. DUCCELLIER (jusqu'à 17h36)
Mme KADRI	par M. BULCOURT (jusqu'à 18h58)
M. LECAVELIER	par Mme LOUDIÈRE (jusqu'à 21h00)
M. LAFON	par M. GIRARD
M. BADEL	par M. LE BOHELLEC
M. MOSTACCI	par M. MILLE
M. MONIN	par Mme PIDRON
M. YEBOUET	par M. BOUNEGTA
Mme TAILLE-POLIAN	par Mme LEYDIER (à partir de 19h15)
Mme LOUDIÈRE	par M. LECAVELIER (à partir de 21h05)
M. STAGNETTO	par Mme LAMBERT-DAUVERGNE (à partir de 22h06)
Mme BOYER	par M. LIPIETZ (à partir de 22h06)
M. BOKRETA	par M. DUCCELLIER (à partir de 22h10)
M. CARVALHO	par M. OBADIA (à partir de 22h45)
M. HAREL	par M. PERILLAT-BOTTONET (à partir de 22h45)
Mme DUMONT-MONNET	par M. DUCCELLIER (de 19h45 à 20h30)
Mme CASEL	par Mme OUCHARD (de 22h45 à 23h05)

Le 02/10/2018

Le Maire



République Française  
Liberté • Egalité • Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

[www.villejuif.fr](http://www.villejuif.fr)

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifie avoir fait afficher ce  
jour à la porte de la Mairie le  
compte rendu sommaire de la  
séance du Conseil municipal  
du 28 septembre 2018



## **ABSENTS NON REPRÉSENTÉS :**

Mme TIJERAS  
M. GABORIT

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. OBADIA a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

---

### **DELIBERATION N° 122/2018      SEANCE DU 28 SEPTEMBRE 2018**

**OBJET :      APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SOCIETE BELDEMEURE, LA VILLE DE VILLEJUIF ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE BIEVRE POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUE AU 112/114 AVENUE DE PARIS.**

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

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 Plan Local d'Urbanisme ;

VU le projet de convention entre la Ville, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et la société BELDEMEURE joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne ;

VU la délibération n°69/2015 du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire sur le terrain des réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global ;

**CONSIDÉRANT** les études de prospectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs) ;

**CONSIDÉRANT** le projet de construction d'un groupe scolaire sur le terrain des Réservoirs de la ville de Paris, d'une capacité estimée de dix-sept classes ;

**CONSIDÉRANT** le permis de construire en cours d'instruction déposé le 20 juin 2018 par la société BELDEMEURE sous le n° PC 94076 18 W 1046, en vue de réaliser 21 logements en accession pour une surface de plancher totale de 1140 m<sup>2</sup> situé 112/114 avenue de Paris ;



**CONSIDÉRANT** que le projet se situe dans le secteur de convention PUP du futur groupe scolaire des Réservoirs ;

**CONSIDÉRANT** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;

**CONSIDÉRANT** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société BELDEMEURE au financement d'équipements publics ;

**CONSIDÉRANT** la compétence de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en matière de PLU ;

### **LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE**

**Article 1** : Approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société BELDEMEURE, la ville de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé 112/114 avenue de Paris à Villejuif sur les parcelles cadastrées Q 41 et 223 (anciennement Q 39).

**Article 2** : Autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.

**Article 3** : Précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : Dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Article 5** : Dit que ce qui concerne les modalités d'exécution et conformément à l'article R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

1. Des modalités d'affichage suivantes :
  - Affichage en mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectuée ;
2. Des modalités de transmission suivantes :
  - La délibération accompagnée du projet de convention sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité ;



### 3. Mention de la signature de la convention

- Un avis de mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affiché en mairie pendant un mois et publié au recueil des actes administratifs.



**Franck LE BOHELLEC**  
**Maire**  
**Conseiller Régional d'Ile-de-France**

*Adoptée à 25 voix pour ; 9 voix contre ; 9 abstentions*



## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

### CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société BELDEMEURE (ou toute société qui lui serait substituée), dont le siège social est 21 rue de Fécamp – 75012 Paris, représentée par M. Bruno ECKO JOJO.

ET

La COMMUNE DE VILLEJUIF

Représentée par Monsieur le Maire, Conseiller Régional d'Ile-de-France, Monsieur Franck LE BOHELLEC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE-BIEVRE

Représenté par son Président en exercice, Monsieur Michel LEPRETRE

#### Préambule

Les études de prospectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements sur la ville. Les conclusions de l'étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due aux effets de la construction neuve. Les conclusions préconisent, dans le cadre d'une augmentation de la population locale, l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des prospectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population.

Vu et annexé à ma délibération 1221/2018  
en date du 28 septembre 2018

Le Maire de Villejuif





## **Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention**

La société BELDEMEURE a déposé un permis de construire, le 20 juin 2018 sous le n° PC 94076 18 W 1046, pour un projet immobilier situé 112/114 avenue de Paris, sur les parcelles cadastrées Q 41 et 223 (anciennement Q39). Cette opération prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 21 logements en accession pour une surface de plancher totale de 1 140 m<sup>2</sup>, accompagnés de 21 places de stationnement.

Consciente de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la société BELDEMEURE a proposé que le projet contribue proportionnellement à l'effort d'équipements de la ville en matière de locaux scolaires.

## **Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial**

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par la société BELDEMEURE d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la ville est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction située 112/114 avenue de Paris, sur les parcelles cadastrées Q 41 et 223 (anciennement Q39), cette dernière se situant dans le secteur du projet de Groupe scolaire des Réservoirs.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

## **Article 3 : Programme des équipements publics**

La Ville a décidé de réaliser un effort d'investissement tel qu'il ressort des études réalisées qui soulignent à court et moyen terme l'accroissement de la capacité d'accueil des écoles élémentaires et maternelles à Villejuif. Ainsi, par délibération du 26 Juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, a approuvé le planning prévisionnel de l'opération et a estimé le coût global de l'opération à 18 954 215 € H.T. soit 22 745 058 € T.T.C.

Le coût du programme de construction du groupe scolaire des Réservoirs (cf. détail du coût prévisionnel en annexe 2) est évalué à raison d'un montant de 22 745 058 € T.T.C pour une capacité estimée de dix-sept classes. Ce montant comprend les coûts de foncier, de démolition, le confortement des carrières, le soutènement du talus, la construction du groupe scolaire et les travaux de VRD. Le coût d'opération inclut les honoraires de maîtrise d'œuvre géotechnique, de maîtrise d'œuvre, les frais du concours d'architecture, les assurances, les bureaux de contrôle, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc.



#### **Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet**

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société BELDEMEURE, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle du coût de construction du Groupe scolaire à charge de la société BELDEMEURE est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par ce projet de 21 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage défini dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfants par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de la construction du groupe scolaire des Réservoirs pour l'équivalent de dix-sept classes d'un montant de 22 745 058 € T.T.C. et pour une capacité estimée de 460 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 49 500 €.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.

L'apport consécutif à l'opération est estimé à 5 élèves supplémentaires. L'abattement proposé conventionnellement est de 42,4 %, soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 105 000 €.

#### **Article 5 : Délai prévisionnel de réalisation des équipements publics**

Le délai de réalisation des équipements publics est celui visé à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux en juillet 2017, et une date d'achèvement prévue pour juin 2019 au plus tard (cf. planning prévisionnel en annexe 3) ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

#### **Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement**

Le présent projet sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.



## **Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP**

Le paiement de la participation d'un montant de 105 000 € sera effectué à la ville à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC).

Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

## **Article 8 : Garanties conventionnelles**

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la participation représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société BELDEMEURE dans un délai de 6 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

## **Article 9 : Application de la convention**

Autorisation a été donnée au maire de la ville de Villejuif pour signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du ..... 2018.

Autorisation a été donnée au président de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre par délibération du Conseil du Territoire en date du ..... 2018.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière sera publiée au recueil des actes administratifs.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

## **Article 10 : Condition corrélatrice de réalisation des présentes**

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société BELDEMEURE, l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société BELDEMEURE, de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention de leur caractère exprès et définitif (expiration des



délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société BELDEMEURE devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

### **Article 11 : Substitution**

La société BELDEMEURE aura la possibilité de se substituer à une tierce personne morale dans le bénéfice de la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

### **Article 12 : Avenants**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Villejuif,

Le

En trois exemplaires originaux

**Pour la Société BELDEMEURE**

Monsieur Bruno ECKO JOJO

**Pour la COMMUNE DE VILLEJUIF**

Le Maire, Conseiller Régional, Franck LE BOHELLEC

**Pour l'ÉTABLISSEMENT PUBLIC GRAND ORLY SEINE-BIEVRE**

Le Président, Michel LEPRETRE



# ANNEXE 1

## Périmètre de la convention PUP

Projet 112/114 avenue de Paris

Parcelles cadastrées Q 41 et 223





## ANNEXE 2

### Estimation du coût prévisionnel des travaux et de l'opération

VILLE DE VILLEJUIF - 94800

**NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE  
 Site "LES RESERVOIRS"**

ETUDE DE PROGRAMMATION

Valeur janv 2015

EDITION 22/05/15 v.3

#### ESTIMATION DU COÛT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ET DE L'OPERATION Phase : Etude de programmation

Principales données	Surfaces	
Surface terrain	4000	m2 env.
Surface Bâtiment - superstruct.	5550	m2 env.
Nombre total de classes	17	Classes compris ADL
Classes élémentaires	11	Classes
Classes maternelles	6	Classes

ESTIMATION COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	Surf. m2	Ratios € ht	Totaux € ht	
Batiment - superstructure	4946	2100	10 386 600	€ht
Préaux intégrés , abris divers	600	1000	600 000	€ht
Cours de récréation	1500	200	300 000	€ht
Parvis + Aires de service et vrd	500	300	150 000	€ht
Préparation terrain démol. & adaptat.		Ens.	400 000	€ht
Confortemt carrière, talus, fondations spéciales		Provision	1 000 000	€ht
<b>TOTAL ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX</b>			<b>12 836 600</b>	<b>€HT</b>

Pour information

ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS DIVERS (en % du coût travaux ht)				
Prestations	écart	% moyen indicatif du coût travx HT		
Etudes de sol	Forfait	30 à 40 K€	35 000,00	€ht
Etudes topo , géomètre	Forfait	20 à 30 K€	25 000,00	€ht
Maîtrise d'œuvre (architecte + BET )	8 à 12 %	10,00%	1 283 660,00	€ht
Chantier /Ordonnanct Pilotage Coordinat.(OPC)	2 à 4 %	2,50%	320 915,00	€ht
Contrôle Technique- B.C (Bureau de Contrôle)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Coordination SPS (Sécurité Protection Santé)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Conduite opération ou Mandat	2 à 5 %	—	—	
Assurance Dommage Ouvrage	1 à 5 %	2,00%	256 732,00	€ht
Aléas, imprévus ,	10 à 20%	10,00%	1 283 660,00	€ht
<b>ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS</b>			<b>3 555 065,00 €</b>	<b>€ht</b>

#### RECAPITULATIF

ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX	12 836 600,00 €	HT
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	3 555 065,00 €	HT
ACQUISITION FONCIERE	2 062 550,00 €	HT
AMENAGEMENT MOBILIER CLASSES ET RESTAURATION	500 000,00 €	HT
<b>ENSEMBLE HT</b>	<b>18 954 215,00 €</b>	<b>HT</b>
TVA à 20 %	3 790 843,00 €	
<b>ENSEMBLE TTC</b>	<b>22 745 058,00 €</b>	<b>TTC</b>



### ANNEXE 3

#### Planning prévisionnel

Phases	Périodes
Conseil municipal pour l'approbation du programme avec un coût global de l'opération, un phasage et une décision sur le lancement d'un concours de maîtrise d'œuvre (modalités, membres du jury).	Conseil municipal 26 Juin 2015
Concours d'architecture pour désigner le maître d'œuvre	Juillet 2015 à Février 2016
Études architecturales	Février à Octobre 2016
Validation de l'Avant-projet Définitif (APD), autorisation du permis de construire, et du lancement des marchés de travaux	Conseil municipal, fin du 1 <sup>er</sup> semestre 2016
Dépôt du Permis de Construire et instruction Recours des tiers	Août 2016
Préparation du dossier de Consultation des Entreprises (DCE)	Novembre à Décembre 2016
Lancement des marchés de travaux (procédure formalisée)	Juillet à Sept. 2017
Chantier (24 mois dont 3 mois de préparation)	Juillet 2017 à Juin 2019



**VILLE DE VILLEJUIF**  
**DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES**

**SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 11 DECEMBRE 2018**

L'an deux mille dix-huit, le 11 décembre, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 17h05.

République Française  
Liberté • Egalité • Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

[www.villejuif.fr](http://www.villejuif.fr)

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifie avoir fait afficher ce  
jour à la porte de la Mairie le  
compte rendu sommaire de la  
séance du Conseil municipal  
du 11 décembre 2018



**PRÉSENTS :**

M. LE BOHELLEC, Mme DUBOILLE, M. CARVALHO, Mme LOUDIÈRE,  
M. OBADIA, Mme OUCHARD, M. DUCCELLIER, M. CAPORUSSO,  
Mme CASEL, M. BOUNEGTA, Mme GRIVOT, M. BOKRETA, M. MILLE,  
Mme LE BAIL, Mme YAPO (*jusqu'à 20h00*), M. MOSTACCI,  
Mme BERTON, Mme PIDRON, Mme ARLE, Mme GANDAIS, M. HAREL  
(*jusqu'à 20h01*), M. VIDAL (*jusqu'à 20h30*), M. LIPIETZ,  
Mme CORDILLOT, Mme DA SILVA PEREIRA, M. PERILLAT-  
BOTTONET, M. GIRARD, M. BULCOURT  
Mme KADRI (*arrivée à 17h20*), Mme DUMONT-MONNET (*arrivée à  
17h20*), M. BADEL (*arrivée à 17h55*), M. FERREIRA NUNES (*arrivée à  
18h10*), Mme LEYDIER (*arrivée à 18h42*)

**ABSENTS REPRÉSENTÉS PAR POUVOIR :**

M. LECAVELIER	par Mme LOUDIÈRE
M. YEBOUET	par M. BOUNEGTA
M. MONIN	par M. CARVALHO
Mme TAILLÉ-POLIAN	par M. LAFON
Mme LAMBERT-DAUVERGNE	par Mme CORDILLOT
M. STAGNETTO	par Mme GANDAIS
Mme BOYER	par M. LIPIETZ
Mme LEYDIER ( <i>jusqu'à 18h42</i> )	par M. PERILLAT-BOTTONET
M. FERREIRA NUNES	par M. VIDAL ( <i>jusqu'à 18h10</i> )
Mme TIJERAS	par M. HAREL ( <i>jusqu'à 20h01</i> )

Mme HAMIDI	par Mme LEYDIER (à partir de 18h50)
M. BULCOURT	par Mme DA SILVA PEREIRA (de 19h00 à 21h40)
Mme YAPO	par Mme GRIVOT (à partir de 20h00)
M. HAREL	par M. PERILLAT-BOTTONET (à partir de 20h01)
M. VIDAL	par M. FERREIRA NUNES (à partir de 20h30)

**ABSENTS NON REPRÉSENTÉS :**

M. GABORIT  
Mme KADRI (*jusqu'à 17h20*)  
Mme DUMONT-MONNET (*jusqu'à 17h20*)  
M. BADEL (*jusqu'à 17h55*)  
Mme HAMIDI (*jusqu'à 18h50*)



Mme TIJERAS (à partir de 20h01)

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. CAPORUSSO a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

**DELIBERATION N° 191/2018**

**SEANCE DU 11 DECEMBRE 2018**

**OBJET : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SOCIETE SCCV VILLEJUIF BIZET, LA VILLE DE VILLEJUIF ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE BIEVRE POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUE 54 A 60 ET 80 A 84 RUE BIZET.**

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4,

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 Plan Local d'Urbanisme,

VU le projet de convention entre la Ville, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et la société PICHET ou toute société qui lui serait substituée joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne,

VU la délibération du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global,

**CONSIDÉRANT** les études de prospectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs),

**CONSIDÉRANT** le projet de construction d'un groupe scolaire sur le terrain des Réservoirs de la ville de Paris, d'une capacité estimée de dix-sept classes,

**CONSIDÉRANT** que La société PICHET a été retenue dans le cadre de l'appel à projet « *Inventons la Métropole du Grand Paris* » lancé par la Métropole du Grand Paris en 2016 pour l'aménagement du site dit des « *terrains Bizet* » sis 54 à 60 et 78 à 84 rue Bizet à Villejuif, sur les parcelles cadastrées Q numéros 99, 100, 101, 102, 105, 109, 110, 114 à 119, 130, 131, 133, 135, 137, 139 et 141. La société SCCV VILLEJUIF BIZET (groupe



PICHET) a déposé le permis de construire le 03 octobre 2018 sous le n° PC 94076 18 W 1071 pour la construction d'un ensemble immobilier de 137 logements en accession, 46 logements locatifs sociaux et une maison de la biodiversité pour une surface de plancher totale de 11 535 m<sup>2</sup>, accompagnés de 179 places de stationnement,

**CONSIDÉRANT** que le projet se situe dans le secteur de convention PUP du futur groupe scolaire des Réservoirs,

**CONSIDÉRANT** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la Ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération,

**CONSIDÉRANT** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société SCCV VILLEJUIF BIZET ou toute société qui lui serait substituée au financement d'équipements publics,

**CONSIDÉRANT** la compétence de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en matière de PLU,

#### **LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE**

**Article 1** : Approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société SCCV VILLEJUIF BIZET ou toute société qui lui serait substituée, la ville de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé 54 à 60 et 78 à 84 rue Bizet à Villejuif, sur les parcelles cadastrées Q numéros 99, 100, 101, 102, 105, 109, 110, 114 à 119, 130, 131, 133, 135, 137, 139 et 141.

**Article 2** : Autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.

**Article 3** : Précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : Dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Article 5** : Dit que ce qui concerne les modalités d'exécution et conformément à l'article R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

1. Des modalités d'affichage suivante :
- Affichage en mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectué.



## 2. Des modalités de transmission suivantes :

- La délibération accompagnée du projet de convention sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité.

## 3. Mention de la signature de la convention

- Un avis de mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affiché en mairie pendant un mois et publié au recueil des actes administratifs.

**Francis LE BOHÉLLEC**  
Maire  
Conseiller Régional d'Ile-de-France

*Adoptée à 34 voix pour ; 9 abstentions*



**VILLE DE VILLEJUIF**  
DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 06 FEVRIER 2014**

L'an deux mille quatorze, le six février, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Madame Claudine CORDILLOT, Maire. La séance est ouverte à 20h40.

**PRESENTS :** Mme CORDILLOT (*sortie lors du débat sur les délibérations n° 29/2014 à 31/2014 – présidence de séance par M. LE BRIS*), MM. LE BRIS, TERILTZIAN, Mmes MONCOURTOIS, DA SILVA PEREIRA, MM. GIRARD, ARROUCHE, Mmes STANCIU, JEDRZEJEWSKI, TAILLE-POLIAN, M. PERILLAT-BOTTONET, Mme CHARBONNEAU, MM. DOMENC, LEPeltier, STAAT, Mme PAYEN-THIRY, MM. BOURGOIS, ROUY, LE PRIELLEC, Mmes LEBLANC, THEVENOT, M.LAFON, Mmes KERAUDY (*à partir de 20h55*), ROGER, M. BULCOURT, Mmes VINCELET, BEURTHERET, MM. ROUSSEAU, ARVEILLER, HAREL, Mme DELAVault, MM. BENTOLILA, CARVALHO DA SILVA, Mmes DENIARD, CASEL (*partie à 23h40 – absente pour le vote des délibérations n° 24/2014 à 33/2014* ).

**ABSENTS REPRESENTES PAR POUVOIR :**

- |                                 |                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| M. BAHOUL                       | par Mme DA SILVA PEREIRA              |
| Mme BALTAGI                     | par M.GIRARD                          |
| Mme RAPON                       | par M.STAAT                           |
| Mme BISSE-JENASTE               | par M.LAFON                           |
| Mme KERAUDY                     | par M.DOMENC ( <i>jusqu'à 20h55</i> ) |
| Mme REVAULT D'ALLONNES-BONNEFOY | par Mme TAILLE-POLIAN                 |
| Mme DJAHLAT-BUNOUX              | par M.ROUY                            |

**ABSENTS NON REPRESENTES :** MM. THEBAULT, SOFI.

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. Mme MONCOURTOIS a été désigné pour remplir cette fonction, qu'elle a acceptée.

**DELIBERATION N° 22/2014** **SEANCE DU 06 FEVRIER 2014**

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

- Vu le Code général des collectivités territoriales,
- Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 331-1 et suivants,
- Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 décembre 2013,
- Vu la délibération du conseil municipal 24 novembre 2011, portant le taux majoré à 7% de la taxe d'aménagement sur la zone UDb du POS,

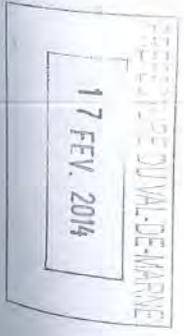
République Française  
 Liberté • Egalité • Fraternité

Mairie de Villejuif  
 1, allée Pierre-Yves-Cosnier  
 93007 Villejuif Cedex  
 Tél. 01 45 59 20 00  
 Fax 01 45 59 22 22  
 www.villejuif.fr

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 43

Certifié exécutoire  
Compte tenu de l'affichage  
le 10 février 2014  
et du dépôt en Préfecture le  
17 février 2014

Le Maire  
C. Cordillot





Considérant que la zone UDb du POS est devenue la zone UA du PLU,

Considérant, en conséquence, qu'il convient de procéder à la modification de la délibération du 24 novembre 2011, relative au taux majoré de 7% de la taxe d'aménagement,

**LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE :**

**Article 1 :** L'article 1 de la délibération du 24 novembre 2011, relative au taux majoré de 7% de la taxe d'aménagement, est modifié comme suit : « Institue un taux de 7% sur la zone UA du Plan Local d'Urbanisme de la ville ».

**Article 2 :** Dit que la présente délibération sera annexée au PLU de la commune.

Claudine CORDILLOT  
Maire



**ADOPTION, A L'UNANIMITE**



## VILLE DE VILLEJUIF

DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE – ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

### SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 16 NOVEMBRE 2020

L'an deux mille vingt , le seize novembre, 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.

République Française  
Liberté • Egalité • Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

[www.villejuif.fr](http://www.villejuif.fr)

#### PRÉSENTS :

M. Pierre GARZON, Mme Anne-Gaëlle LEYDIER, M. Gilbert CHASTAGNAC, Mme Natalie GANDAIS, M. Alain WEBER, M. Christophe ACHOURI, Mme Rakia ABDOURAHAMANE, M. Mostefa SOFI, Mme Sylvie MANTION, M. Gilles LAFON, Mme Mamilla KADRI, M. Guillaume BULCOURT, Mme Bianca BRIENZA, M. Ahcène SAADI, Mme Cathy MOROT, 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 Dalila BAKOUR, Mme Malika KACIMI, Mme Mariama BELLIN, Mme Nadine PASQUET, Mme Nadia REKRIS, M. Alain LIPIETZ, M. Ozer OZTORUN, M. Antonin COIS, M. Franck LE BOHELLEC, Mme Marie France ETTORI, M. André MIMRAN, Mme Catherine CASEL, M. Mahrouf BOUNEGTA, Mme Christelle ESCLANGON, M. Michel ZULKE, Mme Fadma OUCHARD, M. Mamadou TOUNKARA

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifie avoir fait afficher ce  
jour à la porte de la Mairie  
le compte rendu sommaire  
de la séance du Conseil  
municipal  
du 16 novembre 2020

#### ABSENTS REPRÉSENTÉS PAR POUVOIR :

Mme LAMBILLIOTTE par M. MEYNE  
M. PARRA RAMIREZ par M. WEBER  
Mme TAILLE-POLIAN par M. LAFON

#### ABSENTS NON REPRÉSENTÉS :

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. Mme Natalie GANDAIS a été désignée pour remplir cette fonction, qu'elle a acceptée.

#### DÉLIBÉRATION N° 110\_2020

SÉANCE DU 16 NOVEMBRE 2020

#### OBJET : MODIFICATION DU TAUX DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.331-1 et suivants,

VU la délibération du Conseil municipal du 24 novembre 2011 mettant en place la taxe d'aménagement au taux de 5 %,

VU la délibération du Conseil municipal du 24 novembre 2011 instituant la taxe d'aménagement majorée au taux de 7 % sur la zone UDb du Plan d'Occupation des Sols,



**VU** la délibération du Conseil municipal du 6 février 2014 modifiant la délibération du 24 novembre 2011 instituant un taux majorée de 7 % de la taxe d'aménagement majorée sur la zone UA du Plan Local d'Urbanisme,

**VU** la délibération du Conseil municipal du 7 novembre 2014 modifiant la délibération du 6 février 2014 instituant un taux majorée de 9 % de la taxe d'aménagement majorée sur la zone UA du Plan Local d'Urbanisme,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 décembre 2015 et mis en compatibilité par délibération du Conseil municipal le 28 mai 2019,

**CONSIDÉRANT** que l'article L. 331-15 du Code de l'urbanisme prévoit que le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs,

**CONSIDÉRANT** que la zone UA du PLU est un secteur à forts enjeux urbains et nécessite, en raison de l'importance de projets dans ce secteur, la réalisation de travaux d'équipements publics conséquents et coûteux, visant en premier lieu à augmenter la capacité d'accueil des équipements scolaires,

**CONSIDÉRANT** qu'une fraction de ces travaux ou équipements est nécessaire aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier dans le secteur,

**CONSIDÉRANT** que la maîtrise de l'urbanisation passe par la maîtrise des équipements publics nécessaires au fonctionnement de la ville, notamment par la maîtrise de leur financement,

## **LE CONSEIL MUNICIPAL DÉLIBÈRE :**

**Article 1 :** Modifie le taux de la taxe d'aménagement selon les modalités suivantes :

- Dans la zone UA du Plan Local d'Urbanisme, délimitée sur le plan annexé à la présente, le taux de la taxe d'aménagement est majoré au taux de 20 % ;
- Dans le reste du territoire, le taux de la taxe d'aménagement n'est pas modifié et s'établit à 5 %.

**Article 2 :** Indique que la présente délibération est valable pour une période d'un an. Elle est reconduite de plein droit d'année en année en l'absence d'une nouvelle délibération dans le délai prévu au premier alinéa de l'article L.331-14 du Code de l'urbanisme.

**Article 3 :** Autorise Monsieur le Maire à signer tout acte ou tout document tendant à rendre effective cette décision.



**Article 4 :** La présente délibération et le plan ci-joint seront :

- annexés pour information au Plan Local d'Urbanisme de la ville ;
- transmis au service de l'État conformément à l'article L.331-5 du Code de l'urbanisme.

**Pierre GARZON**  
**Maire**  
**Vice-président du Conseil départemental**  
**du Val-de-Marne**



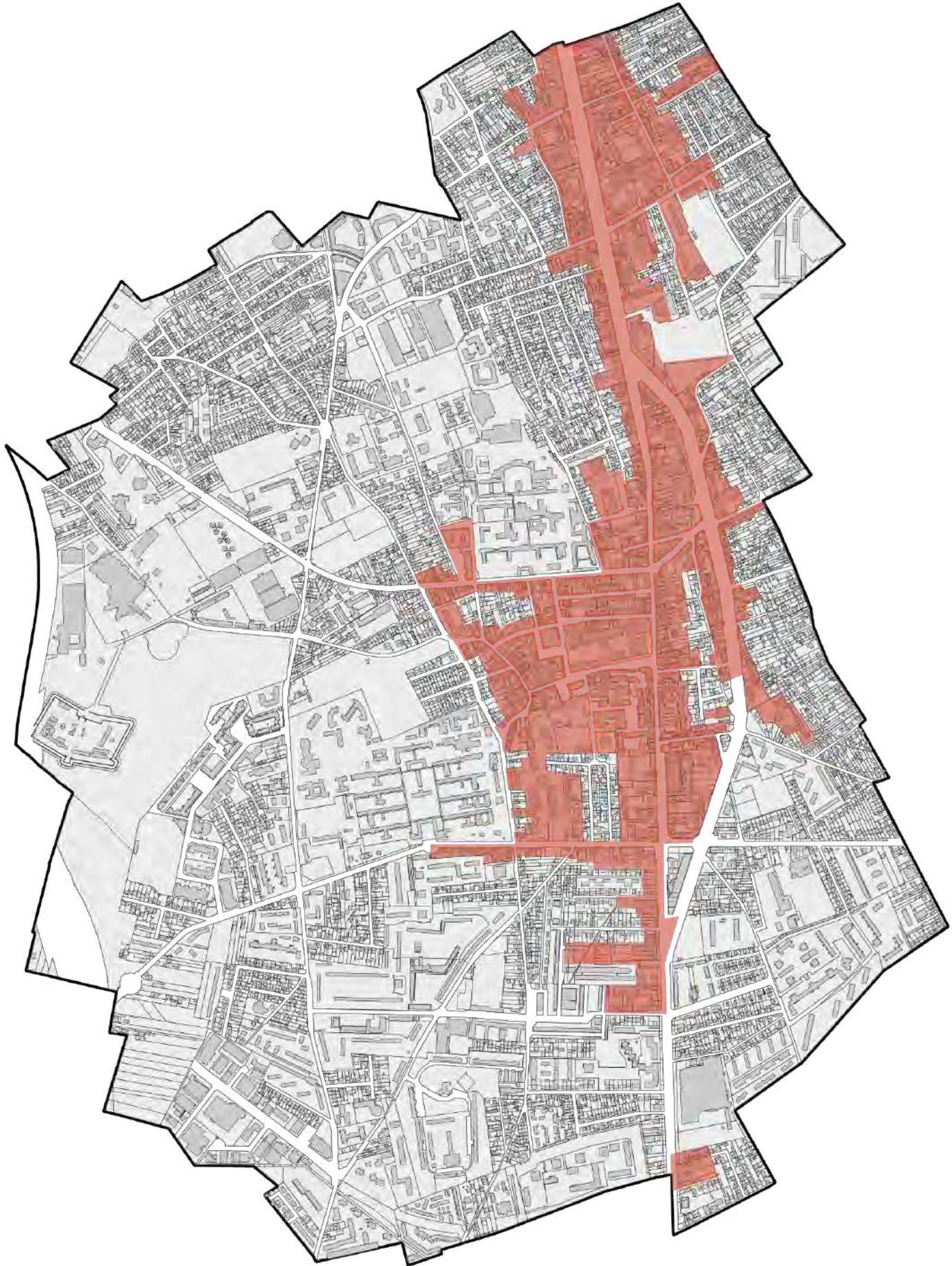
Signé par : Pierre  
GARZON  
Date : 30/11/2020  
Qualité : Monsieur Le  
Maire

*0 voix contre, 0 abstention*

*Retrait :*



# PÉRIMÈTRE D'APPLICATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT MAJORÉE



*Ce secteur est identique au périmètre de la zone UA*



# Taxe d'AMÉNAGEMENT MAJORÉE

**ACTUELLEMENT**

**APRÈS**

**9%**

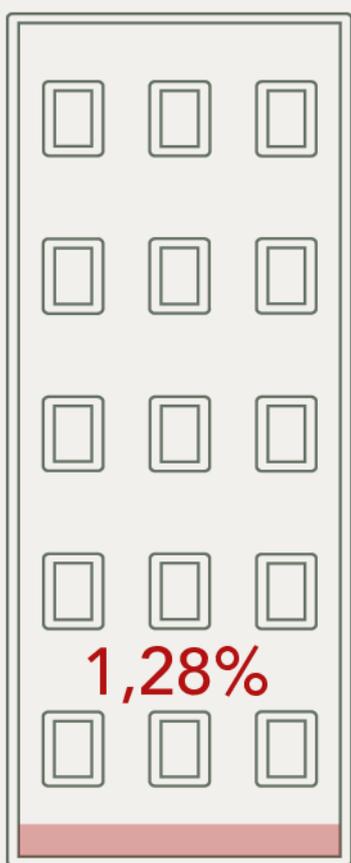
TAM

**20%**

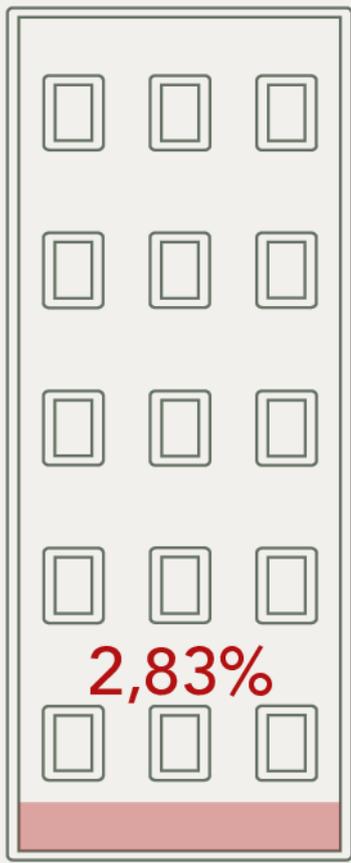
**6.000€**

Prix de vente  
au m<sup>2</sup>

**6.000€**



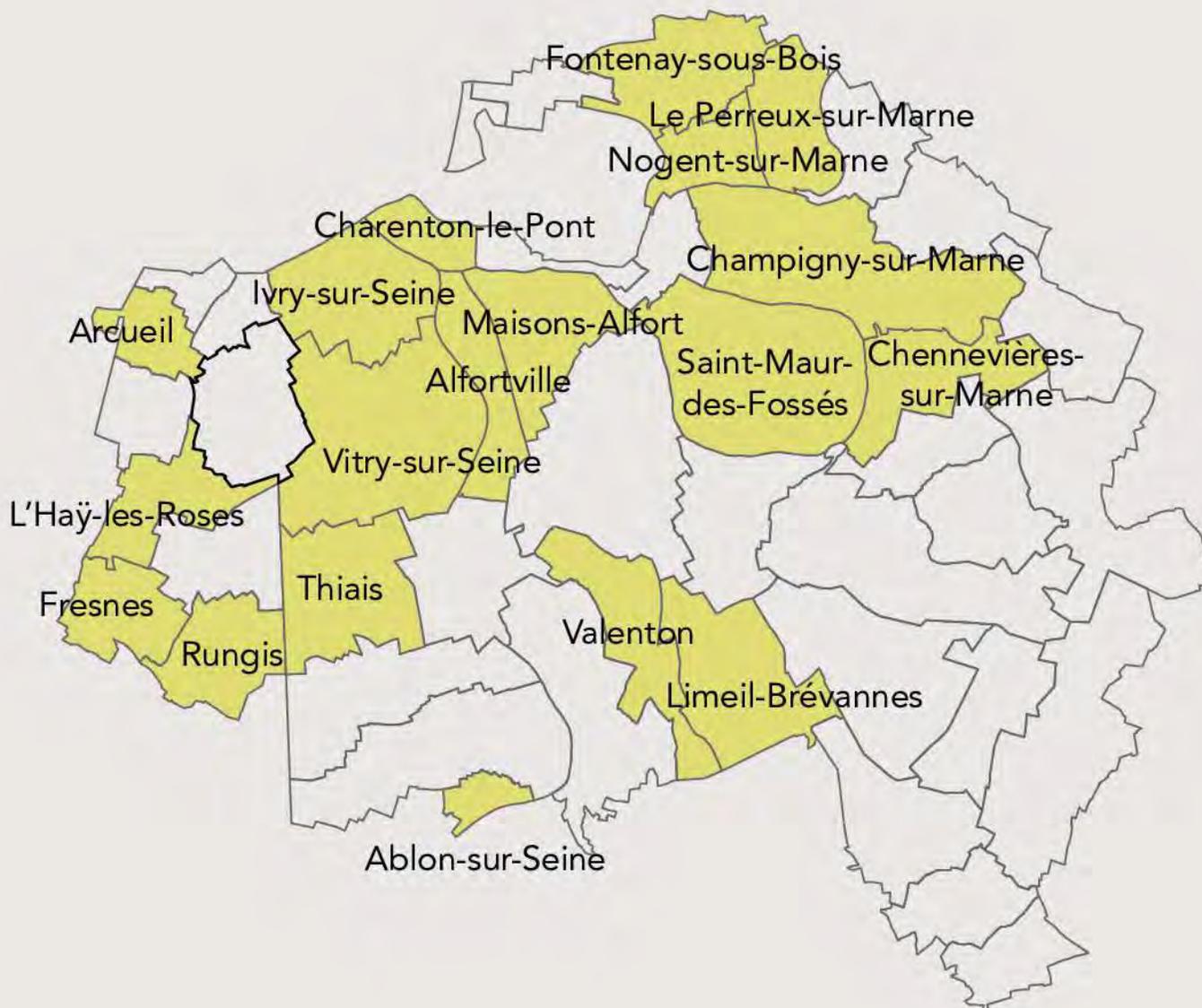
Part de  
la TAM



L'écart n'est donc que d'1,55 points.  
Avec un prix de sortie à 6.500 euros, cet écart chute à 1,44 points.



# COMMUNES DU VAL-DE-MARNE AYANT INSTAURÉ DES TAM À PLUS DE 15% SUR LEUR TERRITOIRE





## VILLE DE VILLEJUIF

DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE – ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

### SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 19 OCTOBRE 2022

L'an deux mille vingt deux, le dix neuf octobre, 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 18 heures.

**République Française**  
Liberté • Egalité • Fraternité

**Hôtel de Ville**  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

[www.villejuif.fr](http://www.villejuif.fr)

*Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45*

*Certifie avoir fait afficher ce  
jour à la porte de la Mairie  
le compte rendu sommaire  
de la séance du Conseil  
municipal  
du 19 octobre 2022*

#### PRÉSENTS :

M. Pierre GARZON, Mme Anne-Gaëlle LEYDIER, M. Gilbert CHASTAGNAC, Mme Julie LAMBILLIOTTE, M. Christophe ACHOURI, Mme Rakia ABDOURAHAMANE, M. Mostefa SOFI, Mme Sylvie MANTION, M. Gilles LAFON, Mme Mamilla KADRI, M. Guillaume BULCOURT, M. Ahcène SAADI, Mme Cathy MOROT, M. Carel ASSOGBA, Mme Valérie MORIN, M. Philippe MEYNE, M. Thierry DUBOC, M. Maxime PLUSQUELLEC, M. Mohand OUAHRANI, Mme Malika KACIMI, Mme Mariama BELLIN, M. Alain LIPIETZ, M. Ozer OZTORUN, M. Antonin COIS, Mme Marie-France ETTORI, M. Alain MILLE, M. Mahrouf BOUNEGTA, Mme Christelle ESCLANGON, Mme Aducinda DA SILVA, Mme Fadma OUCHARD

#### ABSENTS REPRÉSENTÉS PAR POUVOIR :

Mme GANDAIS par M. LIPIETZ  
M. WEBER par Mme MANTION  
Mme BRIENZA par M. SOFI  
Mme MUNOZ par Mme MOROT  
M. PARRA RAMIREZ par Mme KACIMI  
Mme REKRIS par M. DUBOC  
Mme TAILLE-POLIAN par M. LAFON  
M. MIMRAN par Mme OUCHARD

#### ABSENTS NON REPRÉSENTÉS :

M. Guillaume DU SOUICH  
Mme Dalila BAKOUR  
Mme Nadine PASQUET  
M. David RAMOS  
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. Mostefa SOFI a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

**DÉLIBÉRATION N° 141\_2022**

**SÉANCE DU 19 OCTOBRE 2022**

**OBJET : MISE À JOUR DE LA DÉLIBÉRATION DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT**

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU l'article L.331-1 du Code de l'urbanisme ;



VU les articles 1635 quater A et suivants du Code général des impôts ;

VU la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 relative à la loi rectificative des finances ;

VU la loi n°2020-1721 du 29 décembre 2020 relative à la loi de finances 2021 ;

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 approuvé par délibération du Conseil Municipal le 16 décembre 2015 et modifié en dernier lieu par délibération du Conseil Territorial le 29 juin 2021 (modification n°2) ;

VU la délibération n°2021-01-26-2217 prise par le Conseil Territorial du 26 janvier 2021 par l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU l'ordonnance n°2022-883 du 14 juin 2022 relative au transfert à la direction générale des finances publiques de la gestion de la taxe d'aménagement et de la part logement de la redevance d'archéologie préventive ;

VU le décret n°2021-1452 du 4 novembre 2021 pris pour l'application des articles L.331-14 et L.331-15 du Code de l'urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 24 novembre 2011, relative à l'institution de la taxe d'aménagement majorée sur la zone UDb de 7 % et d'un taux de 5 % sur le reste de la commune et d'exonération de taxe d'aménagement ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 6 février 2014, relative à l'institution de la taxe d'aménagement majorée sur la zone UA de 7 % (anciennement zone UDb) ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 7 novembre 2014, relative à la modification du taux de la taxe d'aménagement majorée de la zone UA à 9 % et d'un taux de 5 % sur le reste de la commune ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 16 novembre 2020, relative à la modification du taux de la taxe d'aménagement majorée de la zone UA à 20 % ;

VU la liste des parcelles concernées par la majoration du taux de la taxe d'aménagement, ci-annexée ;

**CONSIDÉRANT** le décret n°2021-1452 du 4 novembre 2021 pris pour l'application des articles L.331-14 et L.331-15 du Code de l'urbanisme,

**CONSIDÉRANT** qu'il convient par ailleurs d'ajouter l'annexe manquante, à savoir la liste des parcelles concernées par la majoration du taux de la taxe d'aménagement,

## **LE CONSEIL MUNICIPAL DÉLIBÈRE :**

**Article 1 :** Rappelle que les autres dispositions de la délibération du Conseil Municipal du 24 novembre 2011 relative à l'institution de la taxe d'aménagement au taux de 5 % sur le reste de la commune et d'exonération de taxe d'aménagement restent inchangées :

- « décide d'exonérer en application de l'article L. 331-9 du Code de l'Urbanisme, les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au premier



alinéa de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au deuxième alinéa de l'article L. 331-7, soit les logements aidés par l'État dont le financement ne relève pas des PLAI qui sont exonérés de plein droit, et ce sur l'ensemble des secteurs de la ville soumis à la taxe d'aménagement et à la taxe d'aménagement majorée » ;

- « décide d'exonérer les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 m<sup>2</sup> sur l'ensemble des secteurs de la ville soumis à la taxe d'aménagement et à la taxe d'aménagement majorée ».

**Article 2** : Dit que la présente délibération sera annexée au PLU et transmise à Madame le Préfète du Val-de-Marne.

**Pierre GARZON**

**Maire**

**Conseiller départemental du Val-de-Marne**

Signé par : Pierre GARZON

Date : 27/10/2022

Qualité : Monsieur Le Maire



*140 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention*

*Retrait :*



## ANNEXES

### **Annexe n°1 : liste des parcelles impactées par la taxe d'aménagement majorée sur la ville de Villejuif, taux 20 %**

a) Section(s) où le taux majoré ne s'applique qu'à certaines parcelles

Préfixe	Section	Parcelle
0	A	23
0	A	63
0	A	111
0	A	112
0	A	113
0	A	114
0	A	120
0	A	121
0	A	122
0	A	123
0	A	142
0	A	143
0	A	144
0	A	145
0	A	146
0	A	147
0	A	148
0	A	149
0	A	152
0	A	153
0	A	154
0	A	155
0	A	157
0	A	158
0	A	159
0	A	167
0	A	168
0	A	290
0	A	291
0	A	292
0	A	293
0	A	294
0	A	295
0	A	296
0	A	297
0	A	302
0	A	303



Envoyé en préfecture le 31/10/2022

Reçu en préfecture le 31/10/2022

Publié le



ID : 094-219400769-20221031-141\_2022-DE

0	A	316
0	A	331
0	A	354
0	A	355
0	A	419
0	A	421
0	A	423
0	A	424
0	A	445
0	A	446
0	A	452
0	A	458
0	AB	1
0	AB	2
0	AB	3
0	AB	4
0	AB	5
0	AB	6
0	AB	7
0	AB	9
0	AB	10
0	AB	11
0	AB	22
0	AB	23
0	AB	26
0	AB	27
0	AB	28
0	AB	31
0	AB	32
0	AB	33
0	AB	91
0	AB	92
0	AB	93
0	AB	94
0	AB	95
0	AB	97
0	AB	102
0	AB	103
0	AB	104
0	AB	105
0	AB	106
0	AB	111
0	AB	112
0	AB	115
0	AB	123
0	AB	126



0	AB	128
0	AB	174
0	AB	176
0	AB	179
0	AB	183
0	AB	184
0	AB	187
0	AB	192
0	AD	2
0	AD	3
0	AD	4
0	AD	5
0	AD	6
0	AD	7
0	AD	9
0	AD	10
0	AD	11
0	AD	12
0	AD	13
0	AD	14
0	AD	20
0	AD	21
0	AD	22
0	AD	23
0	AD	24
0	AD	25
0	AD	26
0	AD	27
0	AD	28
0	AD	29
0	AD	30
0	AD	116
0	AD	207
0	AD	208
0	AI	1
0	AI	423
0	AM	104
0	AM	105
0	AM	106
0	AM	107
0	AM	108
0	AM	113
0	AM	129
0	AM	156
0	AM	158
0	AR	17



Envoyé en préfecture le 31/10/2022

Reçu en préfecture le 31/10/2022

Publié le



ID : 094-219400769-20221031-141\_2022-DE

0	AR	21
0	AR	22
0	AR	154
0	AR	164
0	AS	60
0	AS	61
0	AS	63
0	AS	64
0	AS	65
0	AS	66
0	AS	67
0	AS	68
0	AS	69
0	AS	70
0	AS	71
0	AS	72
0	AS	73
0	AS	74
0	AS	75
0	AS	76
0	AS	77
0	AS	78
0	AS	79
0	AS	80
0	AS	81
0	AS	83
0	AS	84
0	AS	85
0	AS	86
0	AS	137
0	AS	138
0	AS	155
0	AS	229
0	AS	230
0	AX	3
0	AX	6
0	AX	7
0	AX	8
0	AX	9
0	AX	11
0	AX	120
0	AX	212
0	AX	246
0	AX	247
0	AX	248
0	AX	249



0	AX	250
0	AX	251
0	AX	252
0	AX	253
0	AX	254
0	AX	255
0	AY	2
0	AY	3
0	AY	12
0	AY	13
0	AY	14
0	AY	15
0	AY	17
0	AY	18
0	AY	19
0	AY	52
0	AY	54
0	AY	113
0	AY	114
0	AY	146
0	AY	158
0	AY	159
0	AY	166
0	AY	167
0	AY	186
0	AY	188
0	AY	256
0	AY	257
0	AY	258
0	AY	259
0	AY	260
0	AY	273
0	AY	274
0	AY	275
0	AY	276
0	AY	282
0	AY	306
0	AY	308
0	AY	311
0	AY	318
0	AY	322
0	AY	323
0	AY	324
0	AY	327
0	AY	328
0	AY	335



Envoyé en préfecture le 31/10/2022

Reçu en préfecture le 31/10/2022

Publié le



ID : 094-219400769-20221031-141\_2022-DE

0	AY	341
0	AY	354
0	AY	355
0	AY	362
0	AY	366
0	AY	371
0	AY	372
0	AY	373
0	AY	374
0	AY	375
0	AY	376
0	AY	377
0	AY	378
0	AY	379
0	AY	380
0	AY	384
0	AY	385
0	AY	389
0	AY	391
0	AY	392
0	AY	393
0	AY	404
0	AY	405
0	AZ	18
0	AZ	19
0	AZ	23
0	AZ	24
0	AZ	40
0	AZ	171
0	AZ	172
0	AZ	197
0	B	5
0	B	6
0	B	7
0	B	8
0	B	10
0	B	12
0	B	13
0	B	14
0	B	15
0	B	16
0	B	17
0	B	18
0	B	19
0	B	20
0	B	21



Envoyé en préfecture le 31/10/2022

Reçu en préfecture le 31/10/2022

Publié le



ID : 094-219400769-20221031-141\_2022-DE

0	B	22
0	B	23
0	B	24
0	B	25
0	B	26
0	B	27
0	B	29
0	B	30
0	B	31
0	B	32
0	B	34
0	B	35
0	B	36
0	B	37
0	B	38
0	B	39
0	B	40
0	B	41
0	B	42
0	B	43
0	B	44
0	B	45
0	B	48
0	B	49
0	B	52
0	B	53
0	B	56
0	B	62
0	B	63
0	B	64
0	B	65
0	B	66
0	B	67
0	B	68
0	B	69
0	B	71
0	B	72
0	B	76
0	B	77
0	B	78
0	B	80
0	B	81
0	B	82
0	B	83
0	B	84
0	B	85



Envoyé en préfecture le 31/10/2022

Reçu en préfecture le 31/10/2022

Publié le



ID : 094-219400769-20221031-141\_2022-DE

0	B	111
0	B	113
0	B	120
0	B	124
0	B	127
0	B	128
0	B	129
0	B	132
0	B	134
0	B	140
0	B	141
0	B	142
0	B	143
0	B	144
0	B	145
0	B	146
0	B	149
0	B	150
0	B	152
0	B	154
0	B	155
0	B	156
0	B	158
0	B	161
0	B	165
0	B	166
0	B	173
0	B	174
0	B	176
0	B	177
0	B	178
0	B	180
0	B	182
0	B	186
0	B	187
0	B	190
0	B	191
0	B	192
0	B	211
0	B	212
0	B	214
0	B	215
0	B	217
0	B	218
0	B	219
0	B	220



0	B	223
0	B	229
0	B	233
0	B	235
0	B	237
0	B	241
0	B	243
0	B	245
0	B	246
0	B	247
0	B	248
0	B	249
0	B	250
0	B	251
0	B	252
0	B	253
0	B	254
0	B	255
0	B	256
0	B	257
0	B	258
0	B	259
0	B	260
0	B	261
0	B	262
0	B	263
0	B	264
0	B	265
0	B	266
0	B	267
0	B	268
0	B	269
0	B	270
0	B	271
0	B	272
0	B	273
0	B	274
0	B	275
0	B	276
0	B	277
0	B	278
0	B	279
0	B	280
0	B	281
0	B	282
0	B	283



0	B	284
0	B	285
0	B	286
0	B	287
0	B	288
0	B	289
0	B	290
0	B	291
0	B	294
0	B	296
0	B	297
0	B	298
0	B	299
0	B	300
0	BF	39
0	BF	40
0	BF	56
0	BF	137
0	BF	138
0	BF	139
0	BF	140
0	BF	141
0	BF	142
0	BF	143
0	BF	144
0	BF	145
0	BF	146
0	BF	157
0	BF	158
0	C	51
0	C	66
0	C	67
0	C	186
0	C	269
0	C	278
0	C	279
0	C	280
0	C	281
0	D	12
0	J	40
0	J	41
0	J	42
0	J	43
0	J	101
0	J	102
0	J	106



0	J	107
0	J	108
0	J	135
0	J	136
0	J	154
0	J	155
0	L	118
0	L	119
0	M	79
0	M	81
0	M	82
0	M	86
0	M	87
0	M	88
0	M	90
0	M	91
0	M	92
0	M	93
0	M	94
0	M	95
0	M	96
0	M	97
0	M	99
0	M	101
0	M	103
0	M	104
0	M	105
0	M	148
0	M	181
0	M	182
0	M	183
0	M	187
0	M	192
0	M	205
0	M	206
0	O	1
0	O	2
0	O	3
0	O	6
0	O	7
0	O	8
0	O	10
0	O	42
0	O	43
0	O	44
0	O	45



0	O	46
0	O	47
0	O	48
0	O	49
0	O	50
0	O	51
0	O	53
0	O	54
0	O	58
0	O	68
0	O	69
0	O	70
0	O	73
0	O	74
0	O	78
0	O	79
0	O	80
0	O	81
0	O	84
0	O	86
0	O	87
0	O	88
0	O	89
0	O	90
0	O	93
0	O	146
0	O	174
0	O	179
0	O	180
0	O	191
0	O	193
0	O	205
0	O	207
0	O	212
0	O	214
0	O	216
0	O	217
0	O	219
0	O	220
0	O	221
0	O	227
0	O	230
0	P	23
0	P	175
0	Q	20
0	Q	21



Envoyé en préfecture le 31/10/2022

Reçu en préfecture le 31/10/2022

Publié le



ID : 094-219400769-20221031-141\_2022-DE

0	Q	22
0	Q	26
0	Q	27
0	Q	46
0	Q	55
0	Q	56
0	Q	57
0	Q	58
0	Q	59
0	Q	60
0	Q	62
0	Q	63
0	Q	64
0	Q	65
0	Q	66
0	Q	67
0	Q	68
0	Q	72
0	Q	73
0	Q	75
0	Q	97
0	Q	99
0	Q	105
0	Q	109
0	Q	110
0	Q	115
0	Q	116
0	Q	122
0	Q	123
0	Q	124
0	Q	131
0	Q	133
0	Q	135
0	Q	137
0	Q	139
0	Q	141
0	Q	142
0	Q	143
0	Q	147
0	Q	155
0	Q	160
0	Q	161
0	Q	165
0	Q	186
0	Q	189
0	Q	201



0	Q	204
0	Q	213
0	Q	214
0	Q	215
0	Q	216
0	Q	217
0	Q	218
0	Q	220
0	Q	221
0	R	3
0	R	4
0	R	6
0	R	12
0	R	13
0	R	14
0	R	15
0	R	16
0	R	17
0	R	18
0	R	23
0	R	24
0	R	29
0	R	30
0	R	31
0	R	32
0	R	33
0	R	34
0	R	35
0	R	42
0	R	46
0	R	52
0	R	54
0	R	71
0	R	72
0	R	73
0	R	83
0	R	89
0	R	90
0	R	91
0	R	100
0	R	101
0	R	102
0	R	103
0	R	104
0	R	105
0	R	106



0	R	112
0	R	115
0	R	116
0	R	213
0	R	214
0	R	220
0	R	229
0	R	230
0	R	231
0	R	232
0	R	237
0	R	238
0	R	239
0	R	241
0	R	244
0	R	246
0	R	248
0	R	255
0	R	256
0	R	261
0	R	303
0	R	304
0	R	307
0	R	309
0	R	314
0	R	321
0	R	323
0	R	324
0	R	326
0	R	335
0	R	336
0	R	337
0	R	356
0	R	357
0	R	365
0	R	366
0	R	381
0	R	384
0	R	398
0	R	399
0	R	404
0	R	405
0	R	406
0	R	407
0	R	414
0	R	415



Envoyé en préfecture le 31/10/2022

Reçu en préfecture le 31/10/2022

Publié le



ID : 094-219400769-20221031-141\_2022-DE

0	R	416
0	R	417
0	R	418
0	R	420
0	R	421
0	R	422
0	R	423
0	R	424
0	R	425
0	R	426
0	R	427
0	R	428
0	R	429
0	R	430
0	R	431
0	R	432
0	R	433
0	R	434
0	R	435
0	R	436
0	S	3
0	S	4
0	S	22
0	S	23
0	S	24
0	S	25
0	S	26
0	S	27
0	S	28
0	S	30
0	S	32
0	S	33
0	S	37
0	S	40
0	S	43
0	S	53
0	S	56
0	S	57
0	S	58
0	S	59
0	S	60
0	S	61
0	S	66
0	S	67
0	S	68
0	S	69



Envoyé en préfecture le 31/10/2022

Reçu en préfecture le 31/10/2022

Publié le



ID : 094-219400769-20221031-141\_2022-DE

0	S	70
0	S	73
0	S	74
0	S	75
0	S	76
0	S	77
0	S	78
0	S	79
0	S	80
0	S	84
0	S	85
0	S	86
0	S	87
0	S	88
0	S	89
0	S	90
0	S	91
0	S	92
0	S	97
0	S	98
0	S	128
0	S	129
0	S	130
0	S	131
0	S	132
0	S	133
0	S	134
0	S	135
0	S	136
0	S	172
0	S	175
0	S	176
0	S	177
0	S	180
0	S	207
0	S	208
0	S	209
0	S	210
0	S	219
0	S	229
0	S	238
0	S	242
0	S	244
0	S	247
0	S	258
0	S	259



0	S	269
0	S	276
0	S	278
0	S	280
0	S	284
0	S	285
0	S	296
0	S	300
0	S	303
0	S	333
0	S	339
0	S	340
0	S	345
0	S	361
0	S	362
0	S	367
0	S	368
0	S	369
0	S	372
0	S	373
0	S	374
0	S	376
0	S	377
0	S	378
0	S	379
0	S	380
0	S	381
0	S	382
0	S	383
0	S	384
0	T	81
0	T	82
0	T	83
0	T	84
0	T	85
0	T	86
0	T	87
0	T	88
0	T	89
0	T	95
0	T	183
0	T	211
0	T	386
0	T	413
0	T	429
0	T	449



0	T	474
0	U	32
0	U	33
0	U	185
0	U	186
0	V	50
0	V	51
0	V	53
0	V	54
0	V	55
0	V	56
0	V	57
0	V	58
0	V	59
0	V	60
0	V	62
0	V	63
0	V	64
0	V	65
0	V	66
0	V	67
0	V	68
0	V	69
0	V	84
0	V	85
0	V	87
0	V	88
0	V	93
0	V	94
0	V	95
0	V	104
0	V	139
0	V	142
0	V	144
0	V	152
0	V	157
0	V	184
0	V	185
0	V	189
0	V	193
0	V	195
0	V	197
0	V	199
0	V	209
0	V	232
0	V	234



Envoyé en préfecture le 31/10/2022

Reçu en préfecture le 31/10/2022

Publié le



ID : 094-219400769-20221031-141\_2022-DE

0	V	239
0	V	240
0	V	241
0	V	244
0	V	248
0	V	252
0	V	256
0	V	260
0	V	261
0	V	264
0	V	266
0	V	268
0	V	269
0	V	271
0	V	285
0	V	287
0	V	296
0	V	300
0	V	301
0	V	302
0	V	305
0	V	306
0	V	313
0	V	316
0	V	317
0	V	318
0	V	320
0	V	321
0	V	322
0	V	323
0	V	324
0	X	1
0	X	2
0	X	3
0	X	4
0	X	16
0	X	25
0	X	26
0	X	28
0	X	30
0	X	38
0	X	44
0	X	45
0	X	48
0	X	49
0	X	50



0	X	51
0	X	52
0	X	53
0	X	54
0	X	55
0	X	56
0	X	57
0	X	58
0	X	59
0	X	60
0	X	63
0	X	89
0	X	91
0	X	92
0	X	93
0	X	94
0	X	125
0	X	126
0	X	127
0	X	128
0	X	137
0	X	146
0	X	147
0	X	148
0	X	151
0	X	152
0	X	154
0	X	157
0	X	166
0	X	172
0	X	173
0	X	175
0	X	187
0	X	192
0	X	197
0	X	230
0	X	231
0	X	232
0	X	233
0	X	236
0	X	256
0	X	258
0	X	267
0	X	272
0	X	281
0	X	283



Envoyé en préfecture le 31/10/2022

Reçu en préfecture le 31/10/2022

Publié le



ID : 094-219400769-20221031-141\_2022-DE

0	X	285
0	X	286
0	X	287
0	X	289
0	X	310
0	X	332
0	X	336
0	X	337
0	X	339
0	X	340
0	X	344
0	X	349
0	X	350
0	X	351
0	X	367
0	X	369
0	X	371
0	X	386
0	X	432
0	X	438
0	X	453
0	X	454
0	X	455
0	X	456
0	X	457
0	X	458
0	X	462
0	X	463
0	X	465
0	X	466
0	X	467
0	X	468
0	X	469
0	X	476
0	X	486
0	X	488
0	X	490
0	X	491
0	X	492
0	X	493
0	X	494
0	X	495
0	X	496
0	X	497
0	X	498
0	X	500



0	X	501
0	X	502
0	X	503
0	X	504
0	X	505
0	X	506
0	X	507
0	X	508
0	Y	1
0	Y	31
0	Y	65
0	Y	66
0	Y	67
0	Y	68
0	Y	69
0	Y	70
0	Y	71
0	Y	72
0	Y	80
0	Y	81
0	Y	82
0	Y	85
0	Y	155
0	Y	157
0	Y	158
0	Y	364
0	Y	365
0	Y	368
0	Y	374
0	Y	375
0	Y	380
0	Y	381
0	Y	382
0	Y	383
0	Y	389
0	Y	391
0	Y	392
0	Y	393
0	Y	394
0	Y	398
0	Y	399
0	Y	400
0	Y	401
0	Y	402
0	Y	403
0	Y	404



0	Y	405
0	Y	406
0	Y	407
0	Y	414
0	Y	415
0	Y	416
0	Y	417
0	Z	1
0	Z	2
0	Z	3
0	Z	4
0	Z	6
0	Z	7
0	Z	27
0	Z	28
0	Z	29
0	Z	30
0	Z	31
0	Z	50
0	Z	51
0	Z	52
0	Z	53
0	Z	54
0	Z	55
0	Z	56
0	Z	58
0	Z	59
0	Z	60
0	Z	62
0	Z	63
0	Z	64
0	Z	66
0	Z	67
0	Z	68
0	Z	70
0	Z	71
0	Z	72
0	Z	74
0	Z	75
0	Z	76
0	Z	77
0	Z	78
0	Z	80
0	Z	81
0	Z	82
0	Z	83



0	Z	84
0	Z	85
0	Z	88
0	Z	89
0	Z	90
0	Z	91
0	Z	92
0	Z	93
0	Z	95
0	Z	96
0	Z	97
0	Z	98
0	Z	99
0	Z	100
0	Z	101
0	Z	104
0	Z	105
0	Z	106
0	Z	107
0	Z	108
0	Z	109
0	Z	113
0	Z	114
0	Z	115
0	Z	169
0	Z	177
0	Z	179
0	Z	182
0	Z	184
0	Z	194
0	Z	196
0	Z	197
0	Z	210
0	Z	216
0	Z	217
0	Z	219
0	Z	222
0	Z	226
0	Z	227
0	Z	228
0	Z	229
0	Z	232
0	Z	233
0	Z	243
0	Z	244
0	Z	247



0	Z	249
0	Z	250
0	Z	253
0	Z	259
0	Z	260
0	Z	261
0	Z	263
0	Z	279
0	Z	287
0	Z	289
0	Z	291
0	Z	298
0	Z	299
0	Z	314
0	Z	320
0	Z	323
0	Z	324
0	Z	326
0	Z	333
0	Z	334
0	Z	335
0	Z	337
0	Z	339
0	Z	340
0	Z	343
0	Z	344
0	Z	345
0	Z	346
0	Z	347
0	Z	349
0	Z	350
0	Z	351
0	Z	352
0	Z	354
0	Z	357
0	Z	359
0	Z	364
0	Z	365
0	Z	366
0	Z	367



b) Section(s) où le taux majoré ne s'applique qu'à une partie de la parcelle

Certaines parcelles de la ville de Villejuif sont situées dans deux zones distinctes.

En effet, selon une réponse ministère des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer « une propriété peut être classée dans deux zones différentes d'un plan local d'urbanisme (P.L.U.). Les constructions ou parties de construction situées dans chaque zone sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées... ».

Préfixe	Section	Parcelle
0	A	13
0	A	14
0	A	15
0	A	22
0	A	24
0	A	28
0	A	29
0	A	30
0	A	36
0	A	38
0	A	42
0	A	61
0	A	62
0	A	64
0	A	116
0	A	427
0	A	447
0	A	456
0	A	457
0	AB	159
0	AB	161
0	AB	163
0	AR	18
0	AR	19
0	AR	20
0	AS	82
0	AY	108
0	AY	216
0	AY	272
0	AY	302
0	AY	333
0	AY	334
0	O	225
0	Q	25
0	Q	39
0	Q	41
0	Q	45



0	Q	50
0	Q	96
0	Q	98
0	Q	100
0	Q	101
0	Q	102
0	Q	108
0	Q	111
0	Q	114
0	Q	117
0	Q	118
0	Q	119
0	Q	130
0	Q	132
0	Q	136
0	Q	138
0	Q	140
0	Q	156
0	Q	157
0	Q	158
0	Q	205
0	Q	219
0	R	22
0	R	92
0	R	338
0	R	358
0	R	359
0	S	173
0	S	174
0	S	343
0	Y	149
0	Z	264
0	Z	348



# Parcelles soumises à la taxe d'aménagement majorée (TAM) sur la commune de Villejuif, taux de 20 %

Envoyé en préfecture le 31/10/2022  
Reçu en préfecture le 31/10/2022  
Publié le  
ID : 094-219400769-20221031-141\_2022-DE

-  Zonage PLU : zone UA (TAm à 20 %)
- Parcelles**
-  situées dans la zone UA (TAm 20 %)
-  en chevauchement sur la zone UA (TAm 20 %) et les autres zones (TA 5 %)

