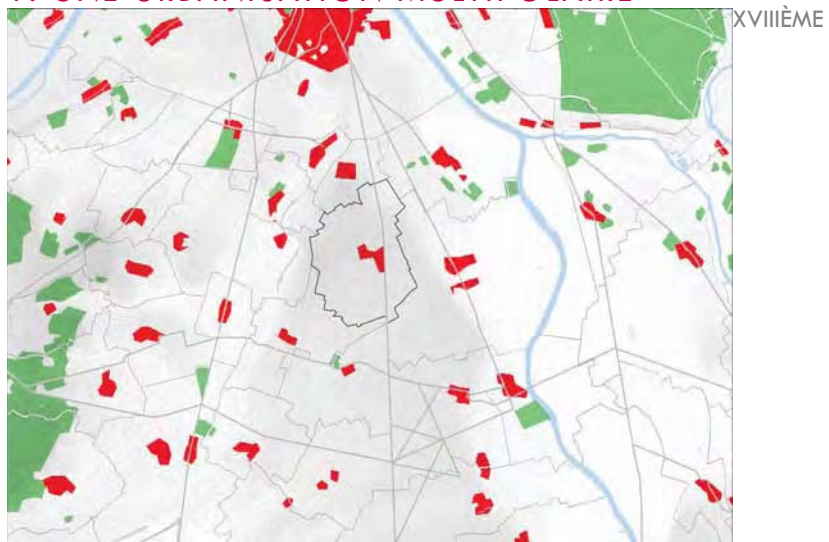


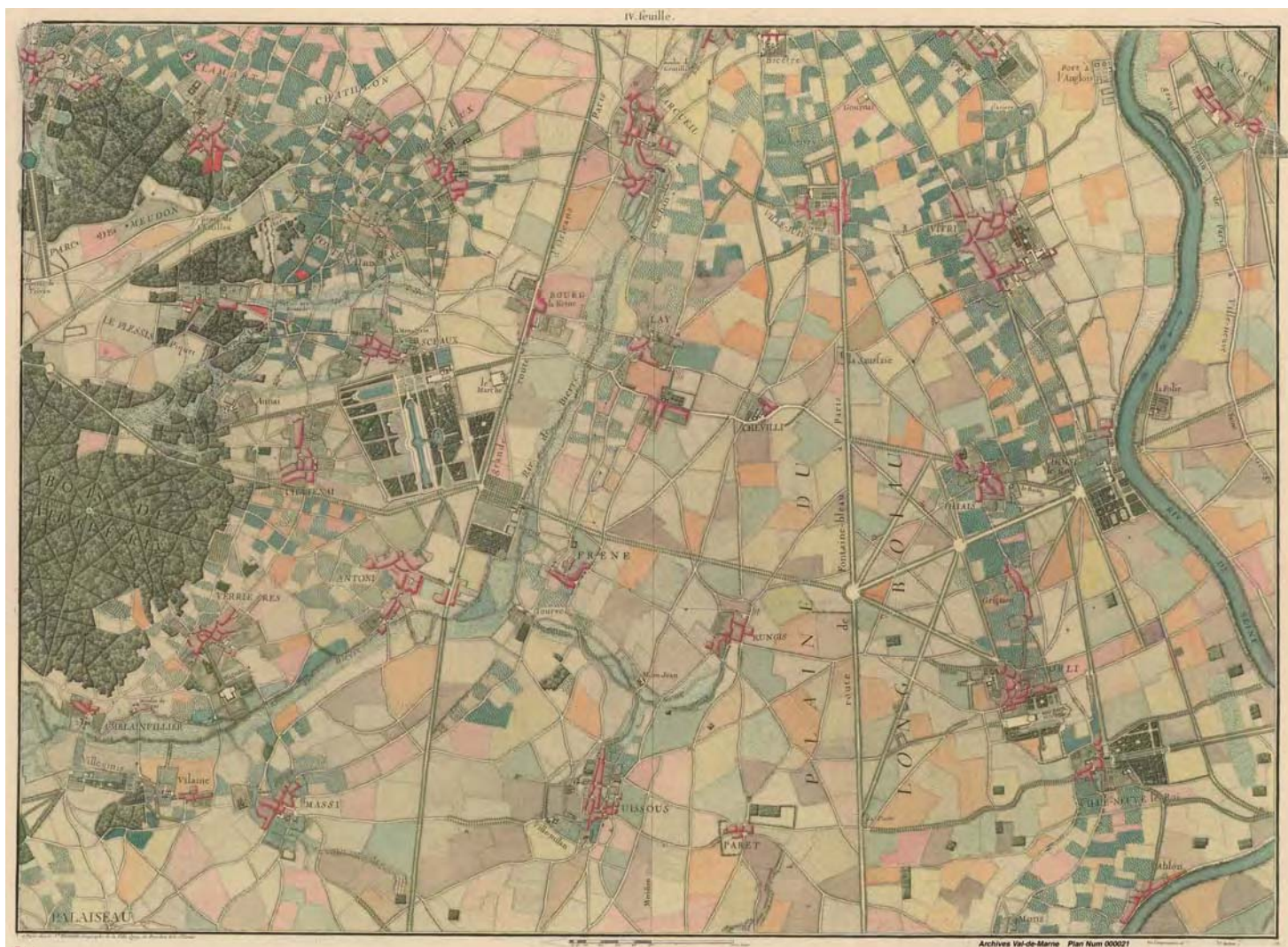
## C. FORMATION DE LA VILLE

### 1. UNE URBANISATION MULTIPOLAIRE



Urbanisation de l'agglomération parisienne

La construction du paysage villejuifois à travers les siècles est dépendant de celui de la Région parisienne.



1740

64



PLU



## ÉPOQUE PRÉHISTORIQUE

L'ère néolithique (environ 6000 ans avant notre ère) voit l'arrivée des premières installations humaines sur le territoire de Villejuif. Le premier village apparaît dans le secteur des Hautes Bruyères. Il s'agit de l'une des plus anciennes occupations humaines du département du Val de Marne d'après le service départemental archéologique.

## ÉPOQUE GALLO-ROMAINE

### ET HAUT MOYEN-ÂGE

A l'époque gallo-romaine, plusieurs villas ayant appartenu à un dénommé Juvius ou Juveus (étymologie supposée du nom de Villejuif) apparaissent sur le territoire :

- une villa à Monsivry (qui sera à l'origine de la seigneurie de Monsivry)
- une villa sur le plateau, point d'origine du développement du bourg et de la seigneurie de Villejuif.

## MOYEN-ÂGE

Au IX<sup>ème</sup> siècle, une paroisse est fondée vers la fin de l'époque carolingienne. Entre le IX<sup>ème</sup> et le XII<sup>ème</sup> siècle, de nombreux ordres religieux s'installent sur Villejuif et se divisent le territoire. Sur les ordres des religieux, les serfs travaillent :

- la vigne sur les pentes exposées au Nord et à l'Est (Monsivry, les Malassis, le Lion d'Or...)
- les champs de céréales sur le plateau

Vers 1250, les mesures d'affranchissement des serfs permettent de renforcer la communauté des villageois. Au cours du XIII<sup>ème</sup> siècle, la paroisse commence la construction d'une église en pierre, dédiée à deux saints, Saint-Cyr et Sainte-Julitte, dont il reste quelques éléments dans la partie Nord de l'église actuelle.

## XIV<sup>È</sup> SIÈCLE

Les marchands de Paris achètent de nombreuses parcelles qu'ils louent aux villageois. On voit apparaître sur Villejuif deux formes de seigneuries :

- La seigneurie ecclésiastique de Monsivry (liée au chapitre des chanoines de Notre-Dame de Paris).
- des seigneuries laïques pour les autres secteurs du territoire. C'est parmi eux que le roi va désigner les seigneurs de Villejuif.

## XV<sup>È</sup> SIÈCLE

Au XV<sup>ème</sup> siècle, après la guerre de Cent Ans, la communauté villejuivoise se développe. Trois groupes de propriétaires terriens (les ordres religieux, les nobles de robe et les bourgeois parisiens) se divisent le territoire et laissent peu de terre aux villageois. Villejuif compte à cette époque entre 300 et 400 habitants. Ils vivent pour la plupart dans des chaumières, occupant l'actuelle rue Georges-Le-Bigot et les parties des rues René Hamon et Jean-Jaurès, proches du centre.

## XVI<sup>È</sup> SIÈCLE

Comme l'ensemble de la région parisienne, Villejuif connaît une période de prospérité :

- La commune voit une nouvelle phase de développement avec la multiplication des constructions en pierre le long de la Route Royale menant à Fontainebleau (axe de la rue de Paris - rue Jean Jaurès). L'église est reconstruite vers la fin du XV<sup>e</sup> siècle, en matériau noble : en pierre de taille et en moellons. Les trois rues du centre-ville actuel prennent alors leur aspect définitif : Grande Rue, rue du Moutier et rue d'Amont.

- La population exclusivement composée de paysans se renforce avec l'arrivée d'artisans (boulangers, tailleurs d'habits, bouchers qui fournissent la Capitale...).

## LE XVII<sup>È</sup> SIÈCLE

Les structures foncières évoluent :

- les ordres religieux anciennement installés, faute d'argent, sont contraints de vendre leur patrimoine. Le rachat des terres par le séminaire de Paris, Saint-Nicolas du Chardonnet, permet la création d'un grand domaine étendu comprenant jusqu'à la moitié des terres du village et permet l'implantation d'une maison de repos, jouxtant l'église, qui deviendra en 1845 la mairie.

- Les seigneurs laïques étendent leurs emprises foncières

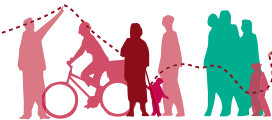
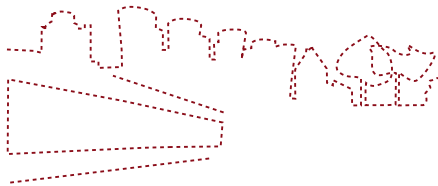
Les paysans pauvres, exclus de la propriété de la terre, sont interdits par leurs contrats de location d'avoir recours à l'élevage. Les petites cultures vivrières ne sont admises que de manière très précaire. Ces contraintes vont fortement peser sur l'économie, les modes de vie et la structuration du territoire. Le XVII<sup>ème</sup> siècle est marqué par les guerres de religion et le marasme économique qui impactent la ville.

Ce n'est qu'à la fin du siècle que le village retrouve une dynamique urbaine et économique : Villejuif est un véritable bourg (1 000 habitants environ) comprenant un grand nombre de commerçants qui s'installent le long de la route royale.

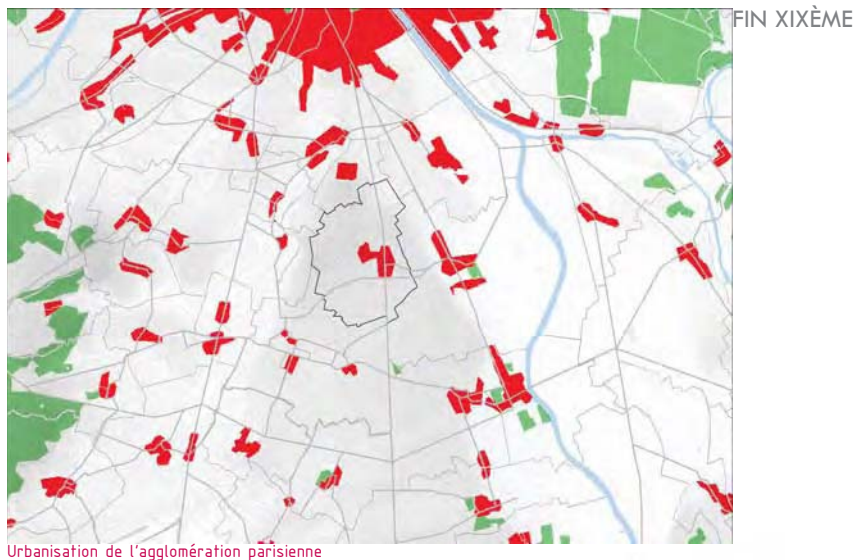
## LE XVIII<sup>È</sup> SIÈCLE

Avec l'expansion urbaine parisienne, les besoins en matériaux de construction deviennent de plus en plus importants. Dans ce contexte, les carrières de gypse, marne et calcaire, matières premières nécessaires à la fabrication du plâtre et de la brique, constituent une nouvelle activité économique pour la ville. Une nouvelle population non rurale s'établit à Villejuif.

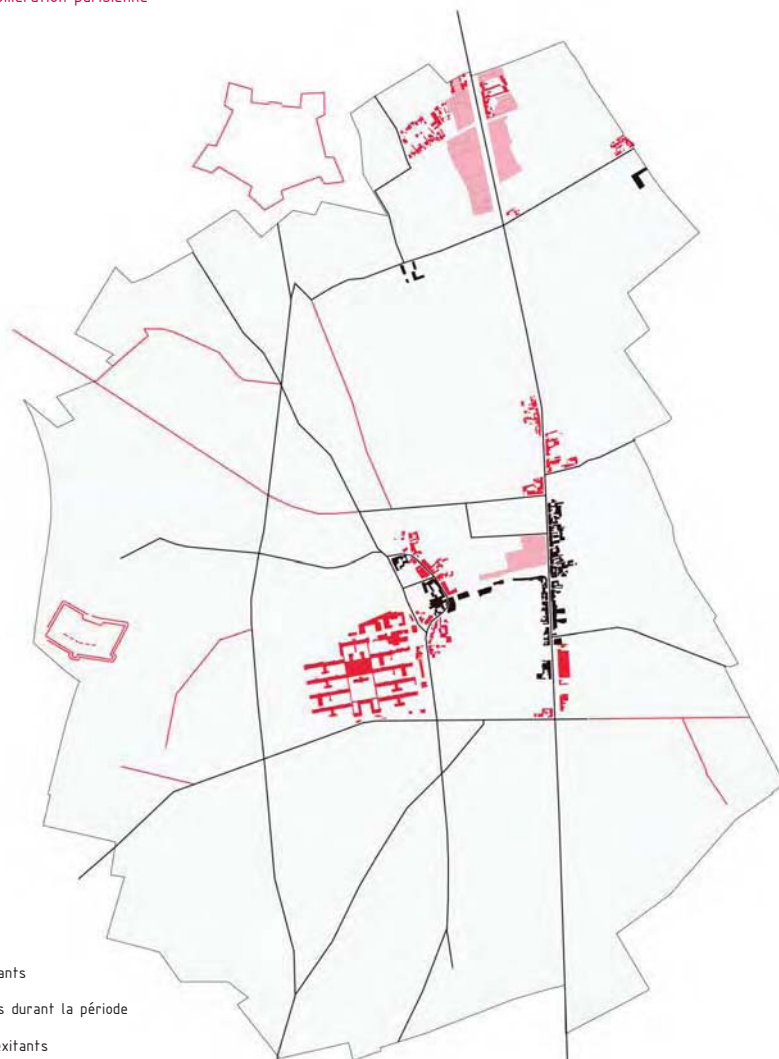




## C. FORMATION DE LA VILLE



Urbanisation de l'agglomération parisienne



Evolution de l'urbanisation de la ville de Villejuif

La forme du village n'évolue guère pendant le siècle : les grands domaines (château au Nord, jardins de Saint-Nicolas du Chardonnet au Sud) bloquent toute urbanisation à l'Ouest (du centre-ville actuel). Des maisons de rapport s'élèvent dans la Grande Rue.

Avec la révolution de 1789, les structures foncières éclatent : les biens de l'église vendus aux enchères, sont rachetés par des spéculateurs et passent dans les mains de petits propriétaires.

### LE XIX<sup>E</sup> SIÈCLE

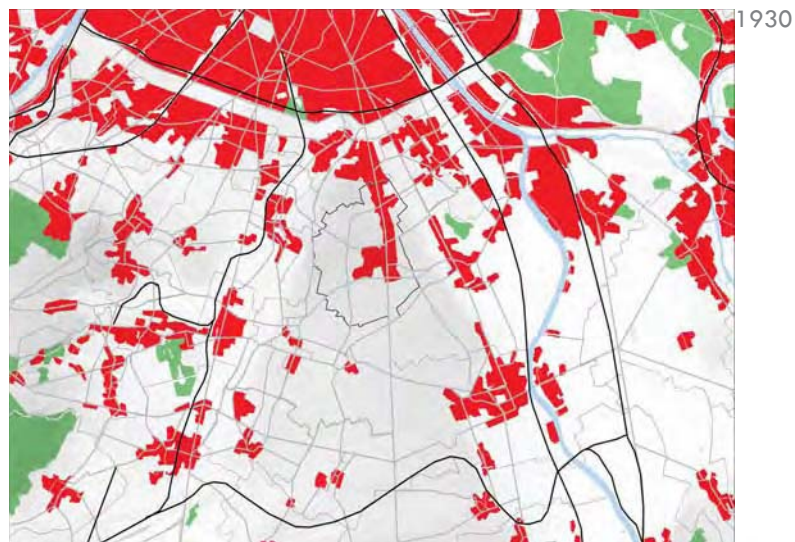
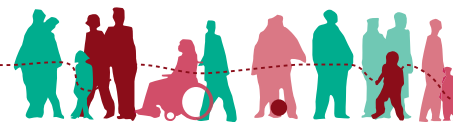
Le territoire va connaître des transformations importantes au XIX<sup>e</sup> siècle. Alors que le nombre d'habitants était resté stable durant le XVIII<sup>e</sup> siècle (1 100 habitants), le XIX<sup>e</sup> siècle va se caractériser par un quintuplement de la population (5 234 habitants en 1896). Le bourg s'étend progressivement au Nord et au Sud de la Grande Rue (actuelle avenue de Paris et Jean-Jaurès).

Le XIX<sup>e</sup> siècle voit :

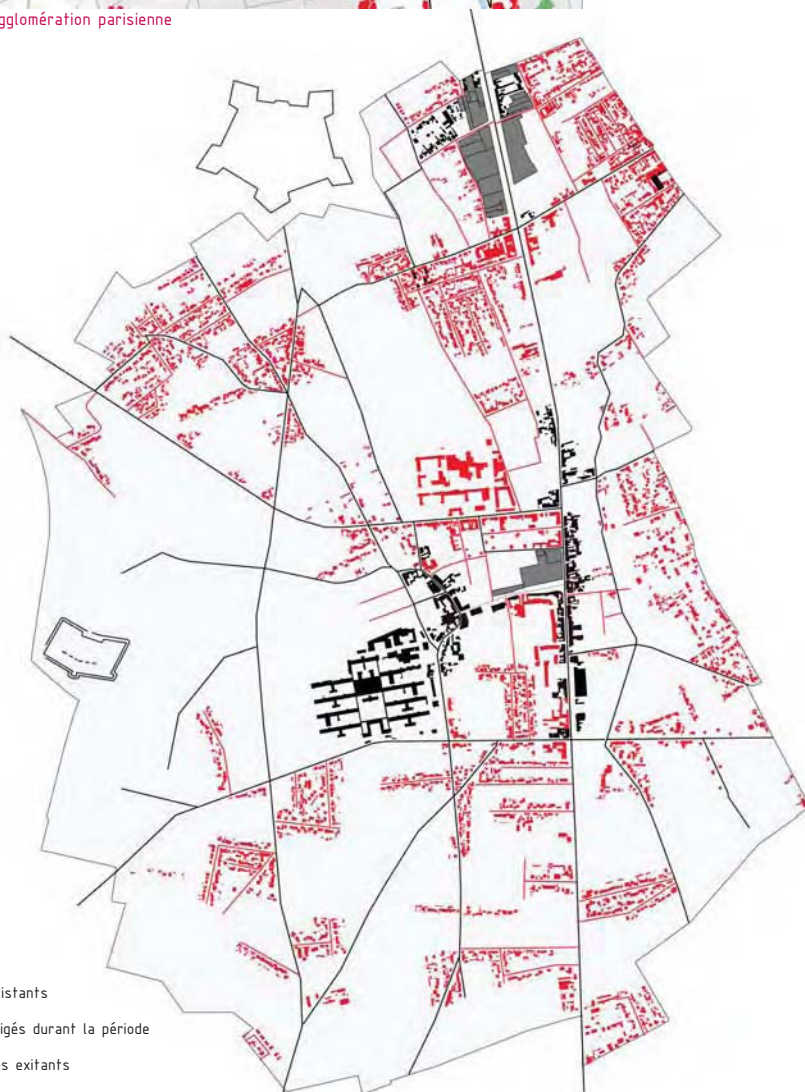
- La création d'un asile d'aliénés dans les années 1880 sur la route de l'Hay (actuel hôpital Paul Guiraud). Cet équipement nécessitant de grandes disponibilités foncières faisait partie d'un vaste programme conçu sous le Second Empire de création d'asiles à la périphérie de la capitale.
- l'implantation d'une deuxième ligne de fortification à Villejuif pour protéger Paris. En avancée du fort du Kremlin-Bicêtre, l'ouest de la commune voit s'ériger la « redoute » des Hautes Bruyères.
- Le développement d'un nouveau quartier au Nord de la commune (lotissement ouvrier), le long de la route Nationale 7 (menant aux halles de Paris) et de la rue Henri Barbusse (menant à la Seine) dans le « Bas Villejuif », dominé par l'activité briquetière et de nouveaux lotissements.

La vigne, activité majeure jusque là, ne joue plus qu'un rôle mineur. L'économie locale évolue et se structure désormais autour de trois secteurs : le blé, les carrières de plâtre et les pépinières.





Urbanisation de l'agglomération parisienne



- Bâtiments existants
- Bâtiments érigés durant la période
- Tracés viaires existants
- Voiries nouvelles durant la période

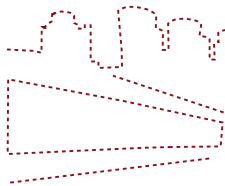
Evolution de l'urbanisation de la ville de Villejuif

## XXÈME SIÈCLE

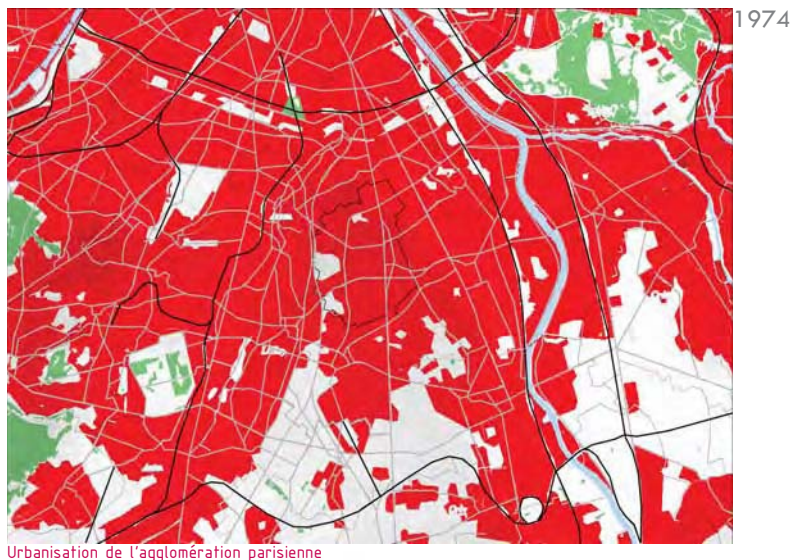
A la veille de la première guerre mondiale, le centre-ville voit la création de plusieurs lotissements et de l'hôpital Brousse. La structure sociale de la commune évolue avec l'accueil de migrants provinciaux (bretons, auvergnats). En parallèle, l'activité agricole régresse.

Dans l'entre-deux guerre, comme toute la première couronne parisienne, la ville est largement lotie de quartiers pavillonnaires dits des «mals lotis» sur des parcelles maraichères découpées en lots de très petite surface. Suit alors la création d'une série d'équipements publics (écoles de la rue Pasteur, bains-douches municipaux de la rue Jean-Jaurès, dispensaire de l'avenue de Paris, école Karl-Marx). En 1936, la ville compte 27 540 habitants

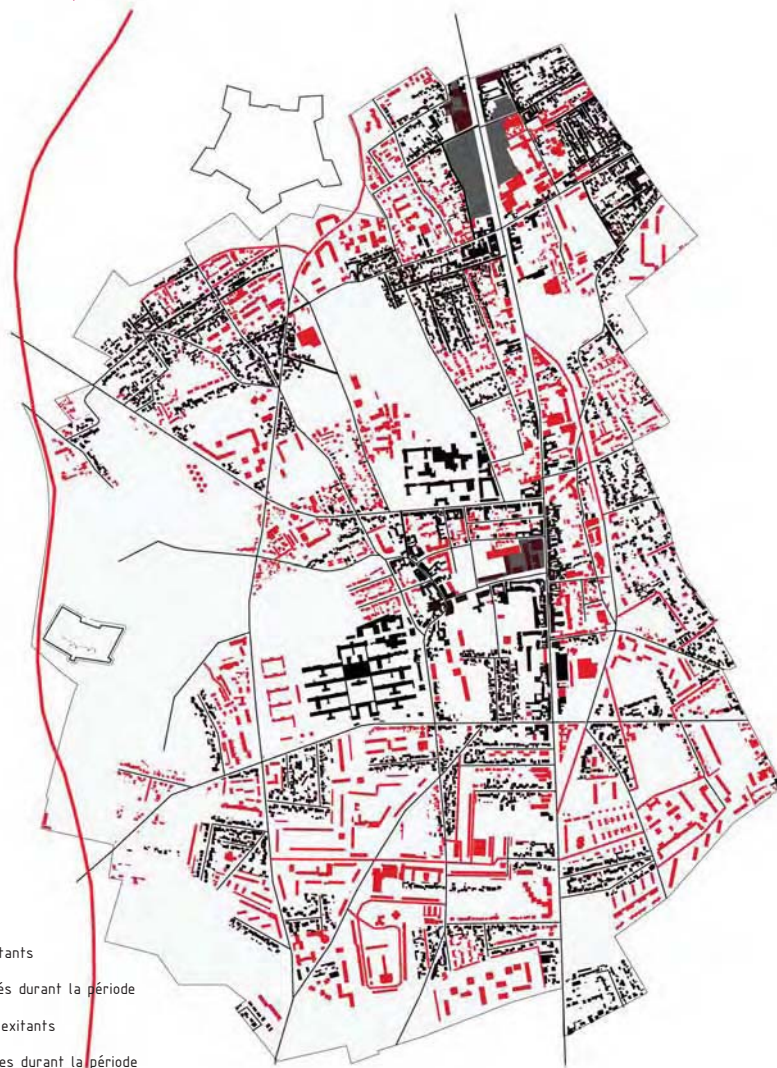




## C. FORMATION DE LA VILLE



Urbanisation de l'agglomération parisienne



Evolution de l'urbanisation de la ville de Villejuif

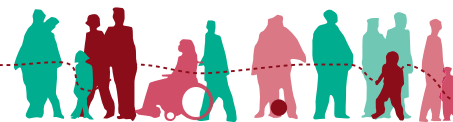
Après la deuxième guerre mondiale, les besoins en logements restent considérables mais les outils urbains ne sont plus les mêmes. On assiste à la construction de grands ensembles sociaux sur les grands terrains agricoles.

- le quartier des Lozaitz, qui couvre toute la partie Sud de la commune, est urbanisé.
- Les îlots insalubres du centre-ville sont rénovés

De nouveaux équipements publics structurants sont créés : le théâtre de la ville, un marché couvert et plusieurs parcs et jardins publics. En 30 ans, la population villejuifoise est multipliée par 2 pour atteindre 50 000 habitants en 1970.

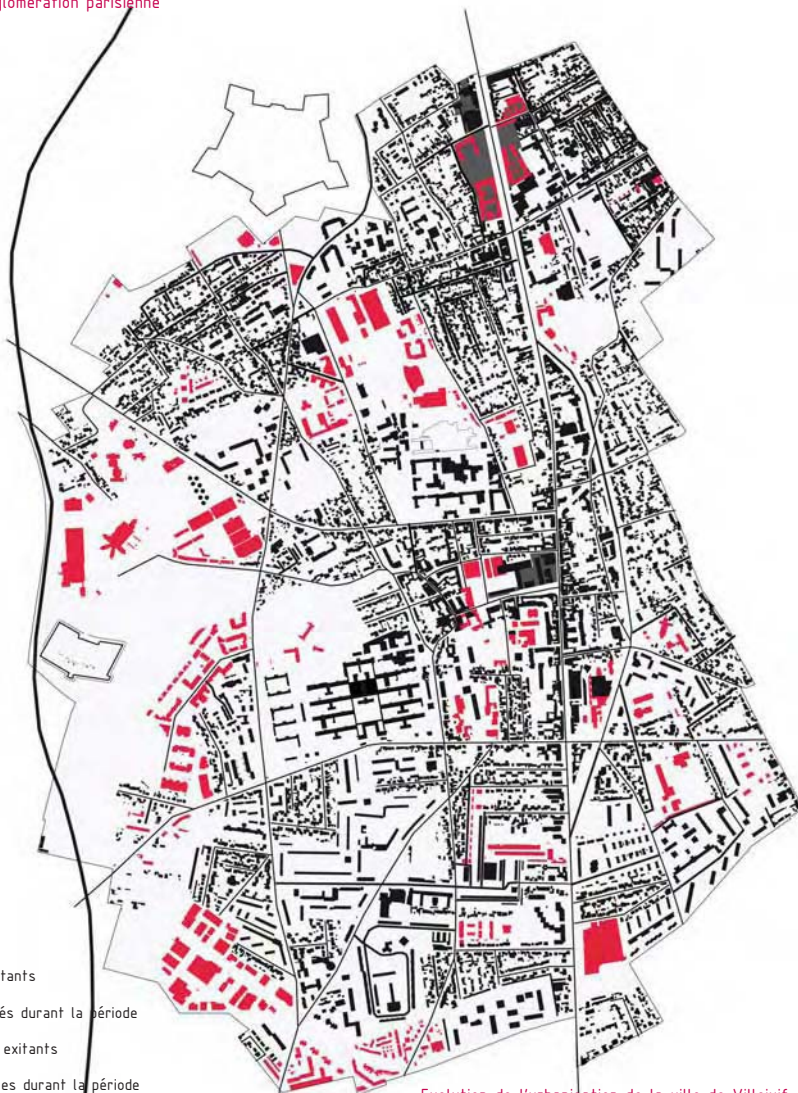
En parallèle, de nouveaux projets d'infrastructures nationales sont dessinés. L'autoroute A6 s'installe dans le paysage sud francilien dans les années 60 et constitue une limite Ouest à Villejuif. L'Etat décide par ailleurs de réaliser l'autoroute A5 reliant Paris à Thiais via Villejuif. Le tracé initial envisagé sur le quartier Pasteur puis finalement abandonné quelques décennies plus tard aura eu pour conséquence une lente dégradation des quartiers Nord-Ouest villejuifois.





2007

Urbanisation de l'agglomération parisienne



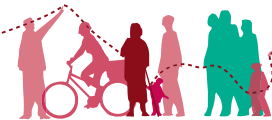
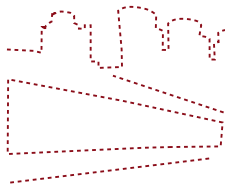
Evolution de l'urbanisation de la ville de Villejuif

L'arrivée du métro dans les années 80 opère un nouveau changement dans les relations de la ville avec Paris.

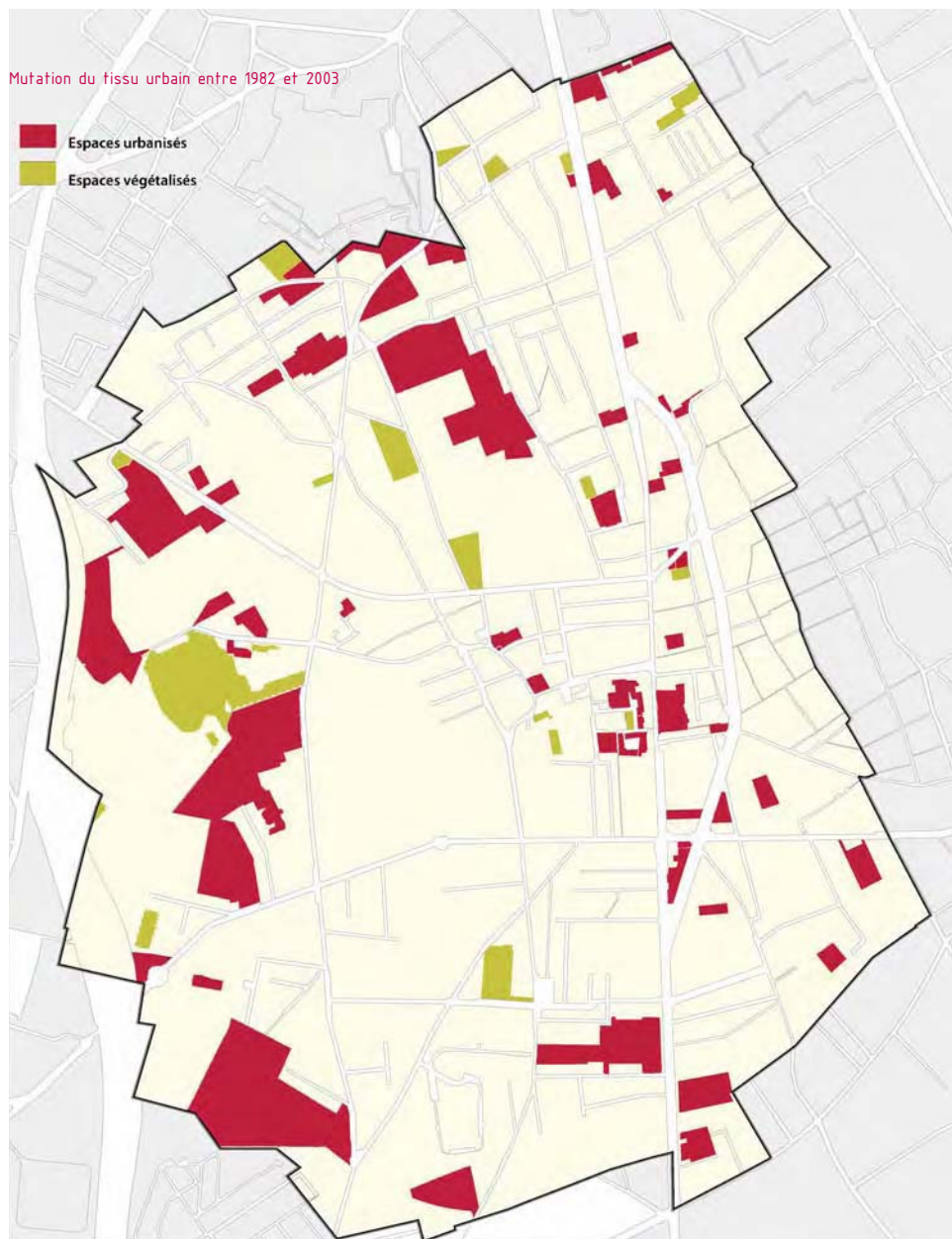
Par la suite, et en fonction des opportunités foncières, des projets importants apparaissent:

- la zone d'activités de l'Epi d'Or,
- le nouveau quartier des Hautes-Bruyères en accompagnement du parc départemental du même nom,
- le quartier des Esselières autour de l'espace Congrès,
- le centre ville autour de la médiathèque et du marché et des nouveaux programmes de logements
- le quartier Guipons-Pasteur
- Zac des Barmonts
- Zac Monsivry
- l'IGR
- plusieurs programmes de logements





## C. FORMATION DE LA VILLE



### CONCLUSION

L'évolution urbaine de la commune durant les siècles précédents a mis en exergue plusieurs caractéristiques qui marquent encore aujourd'hui la structure urbaine de Villejuif :

- La commune de Villejuif a toujours participé à la fabrication de la Région parisienne, son histoire est indissociable de celle de Paris, notamment la présence des hôpitaux, des logements de masse pavillonnaires et collectifs. Villejuif a connu un développement qui a privilégié l'emploi public avec les hôpitaux et la construction de logements. Elle est toujours restée en marge des grands pôles d'emploi industriels et tertiaires. L'arrivée de Cancer Campus constitue un nouveau défi à relever.

- le territoire s'est urbanisé à toutes les époques selon les opportunités foncières souvent liées au parcellaire agricole. Aujourd'hui, Villejuif se présente sous la forme d'une urbanisation en patchwork, et doit exister malgré la présence de grandes enclaves impénétrables.

A chaque époque la ville a évolué dans tous les quartiers et cette mixité morphologique confère à la ville une grande force.

Les différentes périodes d'urbanisation ont défini la structure urbaine communale ainsi que les usages du sol.

Aujourd'hui, le territoire est marqué par :

- trois ensembles hospitaliers qui occupent un peu plus d'un dixième de la superficie communale :

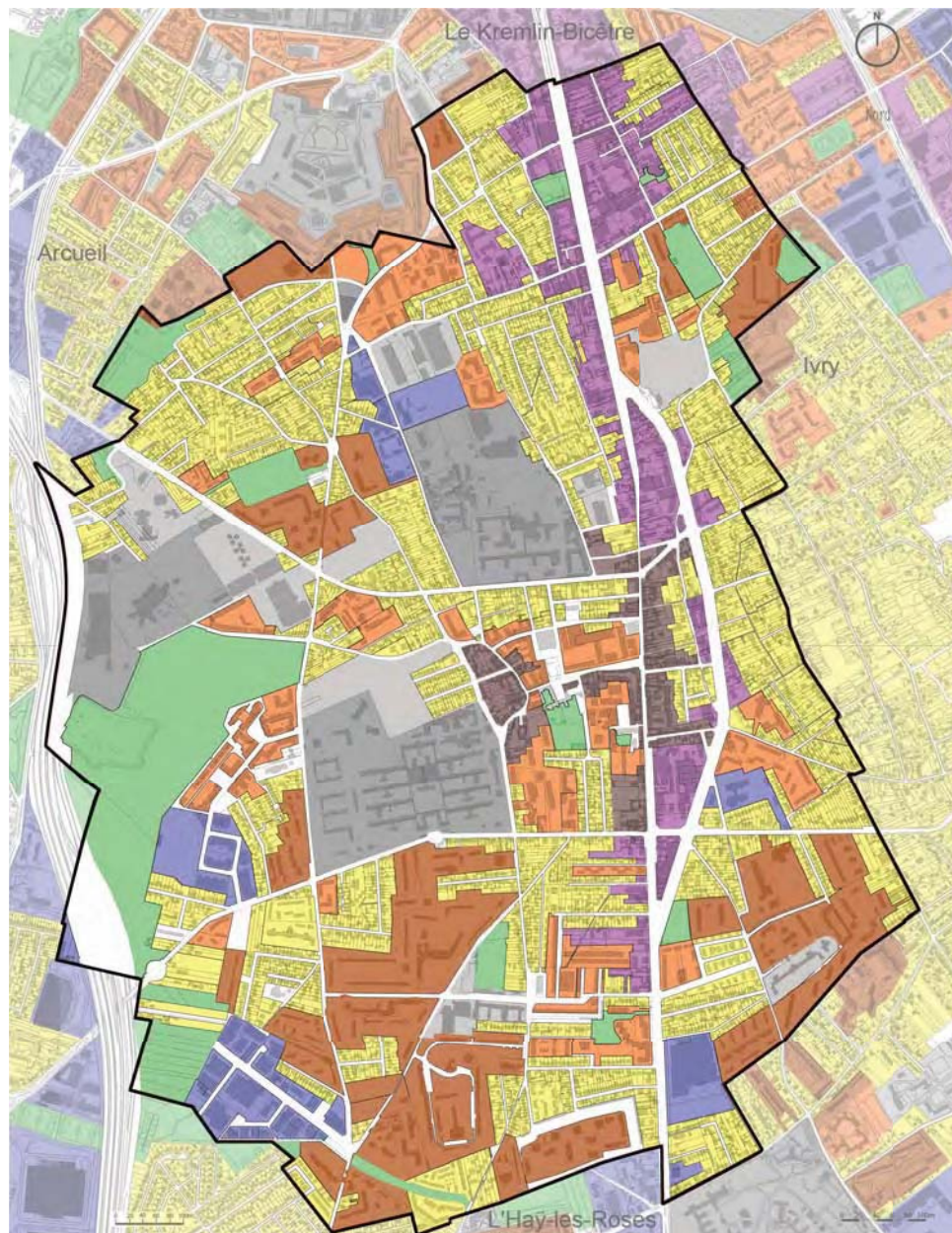
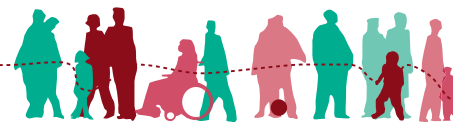
- l'hôpital Paul Brousse (au Nord)

- l'hôpital psychiatrique Paul Guiraud (au centre de la commune)

- l'Institut de cancérologie Gustave Roussy (à l'Ouest)

- le parc des Hautes Bruyères, principal espace vert de la commune (20 ha) qui se développe sur la moitié de la frange Ouest de Villejuif. Il s'agit d'un site archéologique témoin pour la commune et le Département.

- des ensembles de bâtiments collectifs, de



-  Habitat pavillonnaire
-  Habitat collectif
-  Habitat collectif - tours & barres
-  Tissu urbain du centre-ville ancien
-  Tissu urbain de faubourg et déstructuré
-  Zone d'activités économiques
-  Equipements publics
-  Espaces verts publics

type grand ensemble, occupant une grande partie du Sud du territoire (quartier des Lozais, Mermoz, Delaune, Lebon...) mais également présents dans le centre ville, le Nord et l'Est de la ville avec des entités plus réduites..

- des quartiers pavillonnaires répartis sur l'ensemble du territoire mais dont les plus grandes entités sont : les Esselières, le coteau des Guipons, le bas du quartier Pasteur et le Lion d'Or.

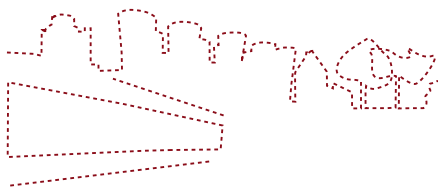
La ville comprend peu d'emprises dédiées aux activités économiques. Le tissu industriel est absent, la ville n'ayant pas eu une tradition industrielle.

L'activité économique à Villejuif est dominée par les petites et les moyennes entreprises intégrées au tissu de quartier, ainsi que par le secteur de la santé. Il existe néanmoins des Zones d'Activités Economiques ayant pour vocation l'accueil des entreprises (secteur de l'Epi d'Or au Sud-Ouest, des Hautes-Bruyères à l'Ouest et de Monsivry au Nord).

L'urbanisation récente s'est traduite essentiellement par :

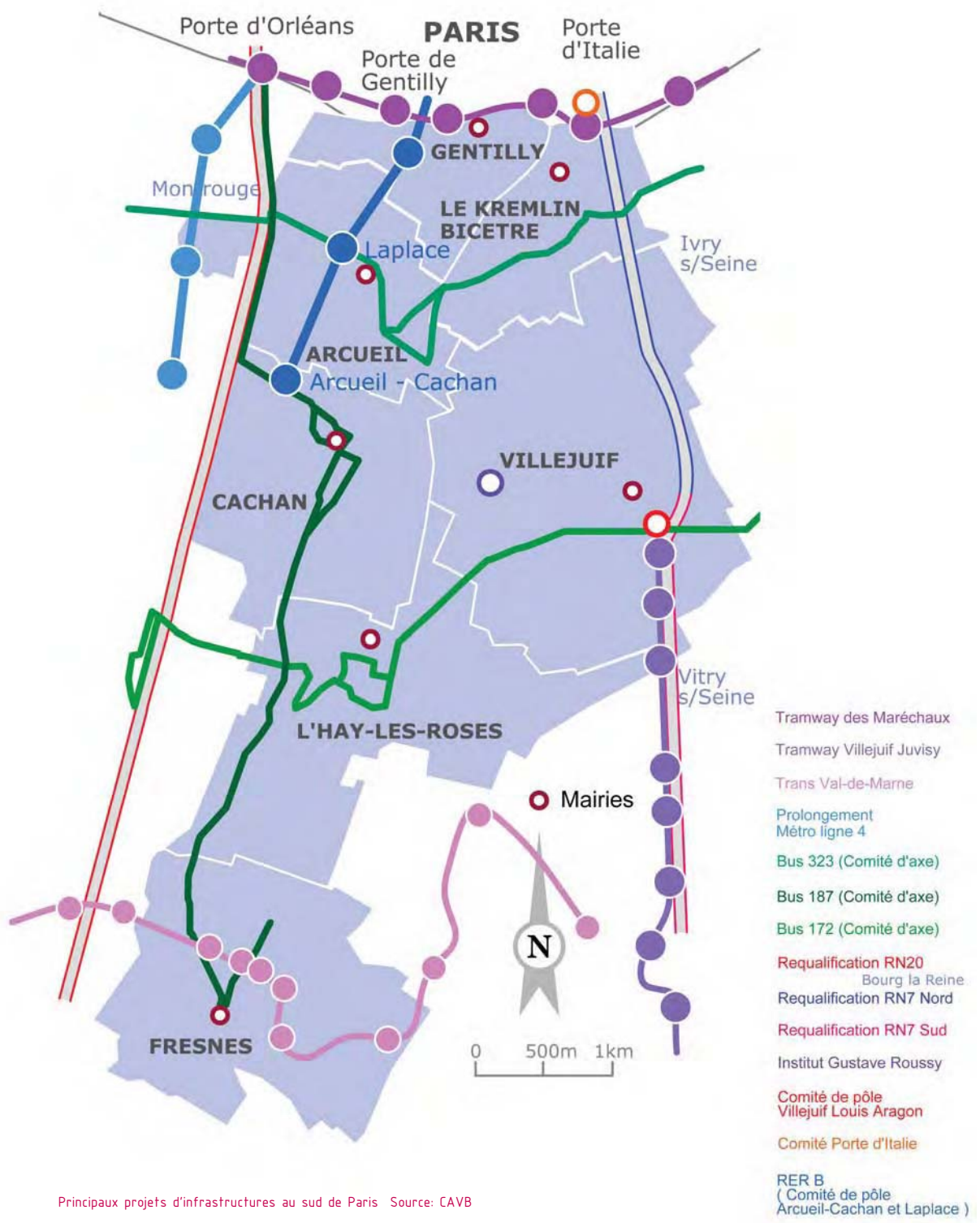
- une recomposition progressive des espaces urbains (restructurations foncières, comblement de dents creuses...)
- une mutation des rares espaces anciennement industriels.
- une diminution des grands espaces verts communaux et la réutilisation d'espaces en friche





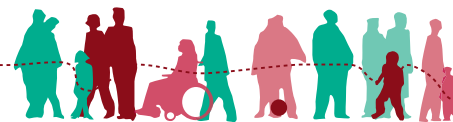
# C. FORMATION DE LA VILLE

## 2. UN TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN MULTIPOLAIRE



Principaux projets d'infrastructures au sud de Paris Source: CAVB





L'évolution multipolaire du territoire trouve un prolongement dans les projets urbains en cours ou à l'étude à Villejuif et dans le Val-de-Marne.. En effet, le développement de Villejuif s'inscrit désormais dans une logique métropolitaine.

Le projet Cancer Campus représente un projet d'importance francilienne voire nationale.

### LE CONTRAT DE PROJET ÉTAT RÉGION 2007-2013

La Région Ile de France s'est engagée avec l'Etat à financer plusieurs projets structurants d'envergure métropolitaine visant à renforcer son attractivité et le fonctionnement du territoire. Villejuif est identifiée à plusieurs titres dans le cadre de la territorialisation des actions.

- La ville accueillera « Cancer Campus », un pôle d'excellence international d'innovation thérapeutique spécialisé dans la lutte contre le cancer. Ce projet développé sur 115 ha (source: TKV), à proximité de l'IGR (Institut de cancérologie Gustave Roussy) permettra l'accueil d'entreprises du secteur biomédical, le développement des capacités d'enseignement et de plate-formes technologiques innovantes

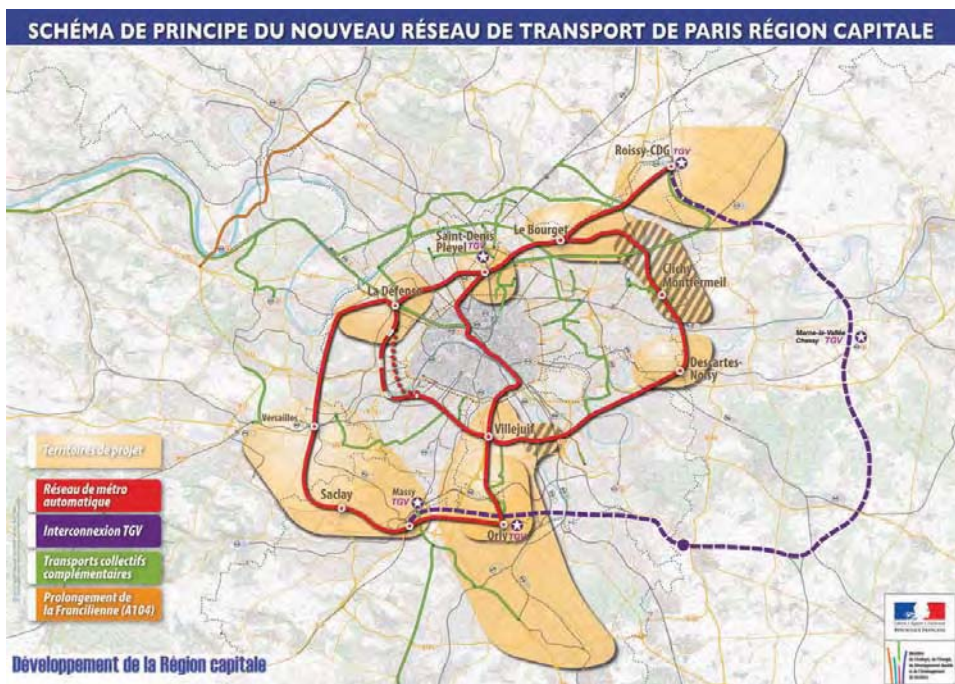
- Une nouvelle ligne de tramway (T7) sera créée et reliera Villejuif, Athis-Mons à Juvisy-sur-Orge. Ce projet vise à améliorer la performance des transports collectifs. 36 800 voyageurs sont attendus par jour à l'horizon 2013.

### LE GRAND PARIS

Pour le secteur de Villejuif, le tracé de la nouvelle ligne de métro en rocade prévoit une station au Nord du parc des Bruyères, dont l'objectif est d'affirmer Villejuif comme un pôle Santé majeur de la région parisienne et au-delà, en valorisant l'activité médicale à partir d'établissements tels que l'Institut Gustave Roussy spécialisé dans la recherche sur le cancer par exemple.



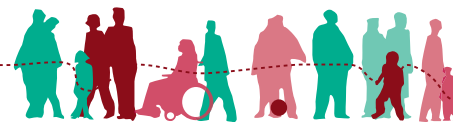
Projet du tracé Orbival, Source: Site internet orbival.fr



Projet de tracé du Grand Huit







## LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL DURABLE

La Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre s'est donné 3 objectifs à travers son PDTD :

- La recherche d'une complémentarité et d'un rééquilibrage entre le Nord et le Sud du territoire (implantation d'équipements publics...)

- La création et la valorisation de continuités Est/Ouest et Nord/Sud, en s'appuyant sur une logique de maillage vert porteur de nouvelles pratiques et de nouveaux usages.

- Le développement de polarités

Pour ce faire, la CAVB a défini des territoires de projets :

- Au Nord du territoire : la requalification de l'entrée de l'agglomération en limite avec

Paris, avec pour objectif de composer de nouvelles continuités Est-Ouest.

- A l'Est, le triangle scientifique compris entre l'Institut Gustave Roussy, l'hôpital Paul Brousse et le site du CNRS à Vitry-sur-Seine. Il s'agit de mettre en valeur cet ensemble et d'accroître son rayonnement. Le renforcement de l'accessibilité en transport en commun devra être confirmé par la localisation judicieuse des stations du futur métro-rocade.

- Au Sud, l'arrivée du tramway T7 et le prolongement du Trans Val de Marne (hors Villejuif) vont permettre une reconversion des sites mutables en lien avec le développement du pôle Orly-Rungis.

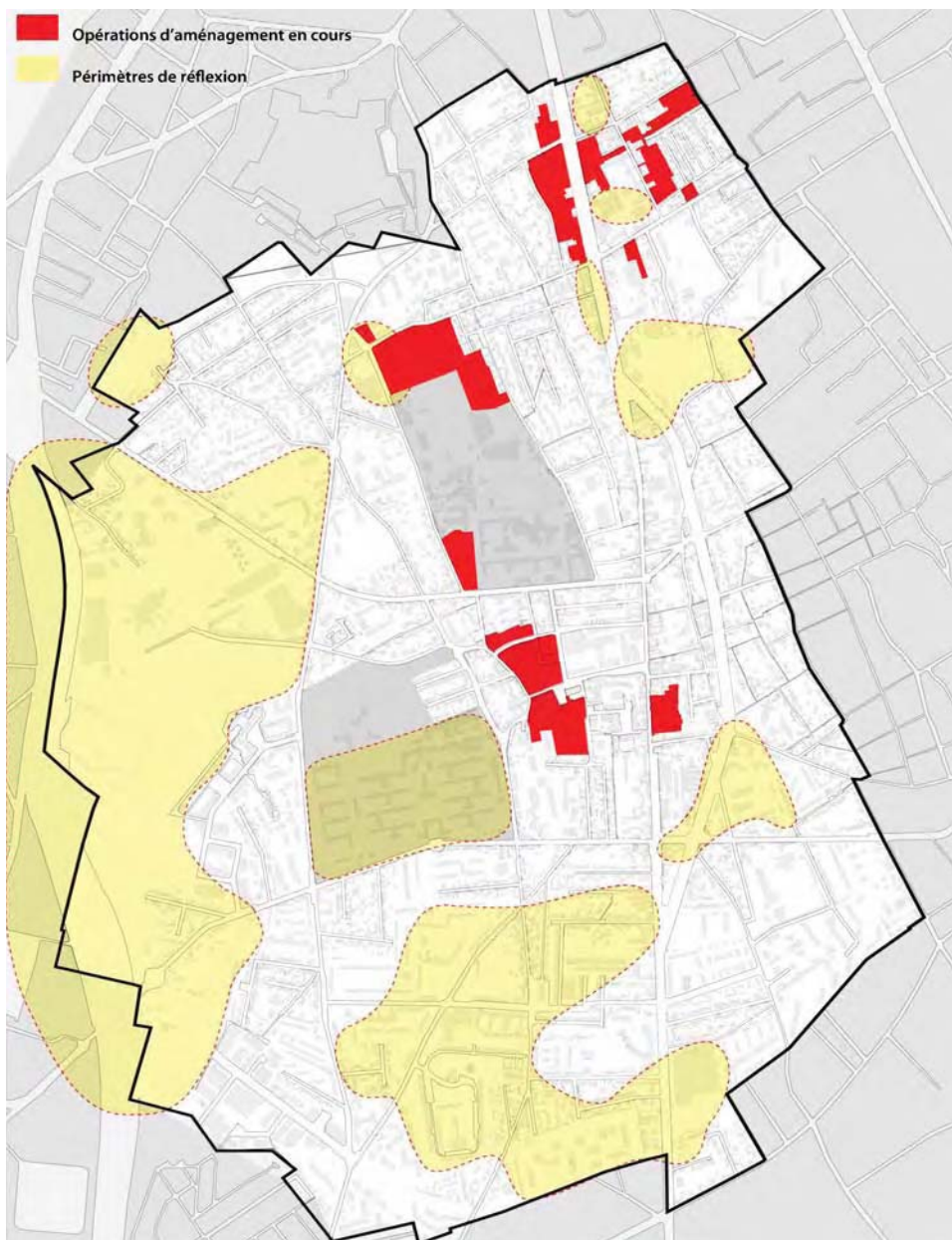
- La requalification des axes structurants Nord-Sud et Est-Ouest:

Il s'agit pour la RD7 (ex-RN7) d'engager la mixité des fonctions urbaines, d'améliorer son traitement et les relations entre les rives de cet axe.

Les axes Est-Ouest (RD61 et RD55) doivent, pour la CAVB, s'affirmer comme des porteurs de continuité, de repères et d'usages. Il s'agit de revaloriser ces axes en s'appuyant sur les pôles (triangle scientifique pour la RD61, pôle multimodal Louis Aragon pour la RD55).

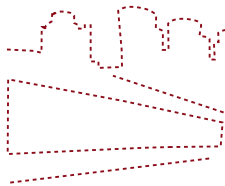
- La définition d'un maillage vert : Villejuif participe à l'affirmation de l'identité du Val de Bièvre en créant une coulée verte reliant le parc Kellerman à Paris au Parc des Lilas à Vitry-sur-Seine, en passant par le parc des Hautes Bruyères.

Les projets urbains communaux touchent tous les quartiers. En particulier, ils offrent l'opportunité de retrouver un équilibre territorial entre le centre de la ville et sa périphérie (affirmation de centralités secondaires, etc.).



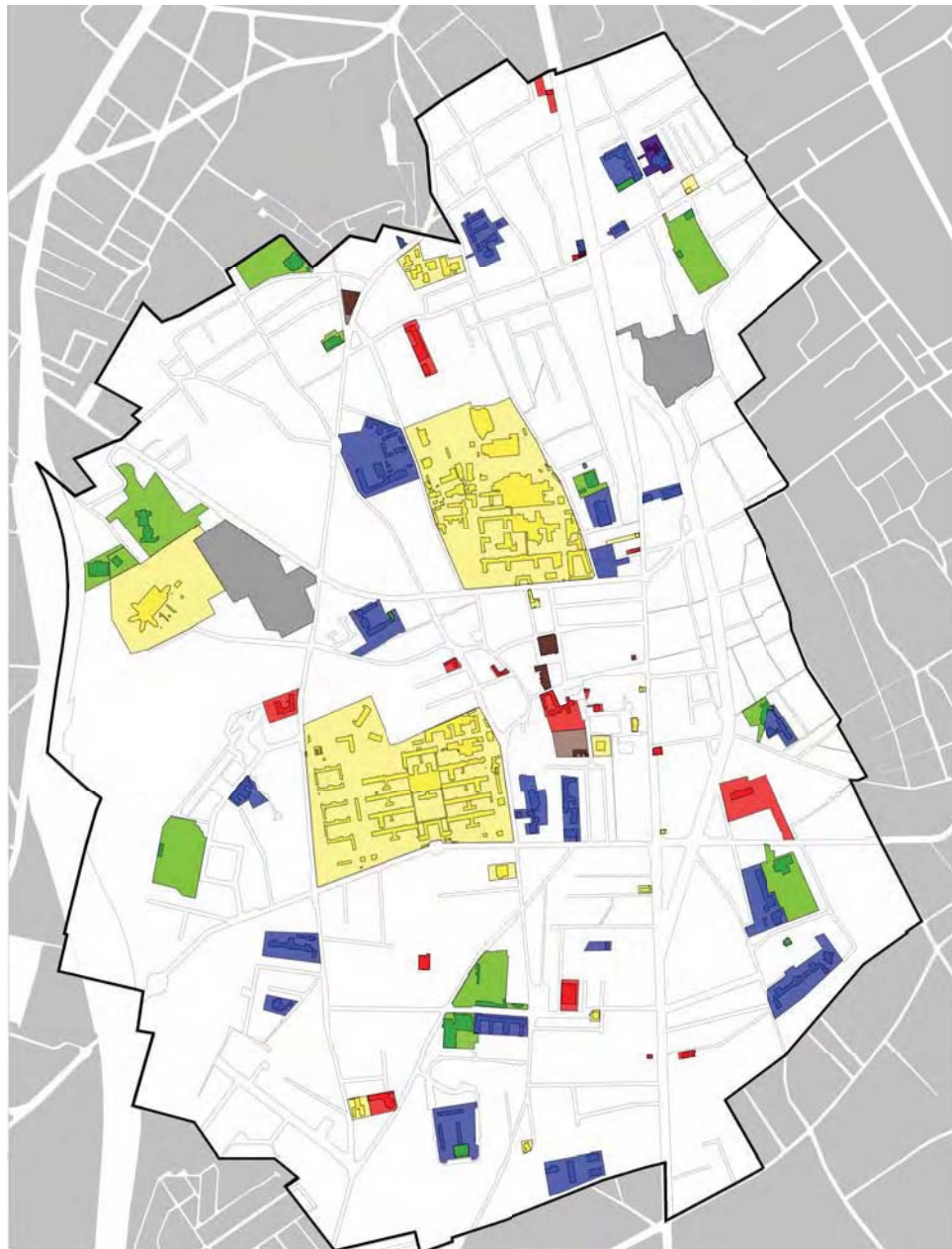
Périmètres d'opération d'aménagement et de réflexion



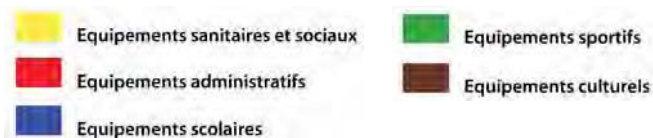


## C. FORMATION DE LA VILLE

### 3. ÉQUIPEMENTS ET POLITIQUE PUBLIQUE



Typologie des équipements



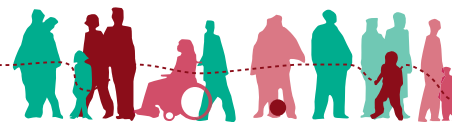
Villejuif présente une offre diversifiée en équipements publics :

- les équipements métropolitains : il s'agit essentiellement des hôpitaux (Institut Gustave Roussy, Paul Brousse, Paul Guiraud). Du fait de leurs activités spécifiques, ils rayonnent à une échelle métropolitaine et régionale. Ces équipements sont à la fois grands pourvoyeurs d'emplois, génèrent d'importants flux (livraisons, accueil de visiteurs) et se localisent à la croisée des principales infrastructures aussi bien en cœur de ville (Brousse, Guiraud) que sur ces franges (IGR). Les stations de métro peuvent à certains égards être considérées comme des éléments de structuration métropolitaine du territoire communal.

- les équipements communaux (équipements administratifs, culturels...) : en dehors des terrains de sports et des établissements d'enseignement secondaire (collège, lycée), les équipements attractifs à l'échelle de la commune se regroupent essentiellement dans le centre-ville. Ils participent à l'affirmation de la centralité principale de la ville.

- les équipements de proximité (école, crèche, mairie annexe...) : ils structurent et participent à l'animation de pôles de quartiers.





Les équipements métropolitains



Institut Gustave Roussy

Les équipements communaux



Médiathèque Elsa Triolet

Les équipements de proximité



Maternelle Pasteur



Centre hospitalier Paul Guiraud



Théâtre Romain Rolland



Groupe scolaire Pasteur



Parking d'Intérêt Régional Louis Aragon



Espace Congrès



Piscine Youri Gagarine

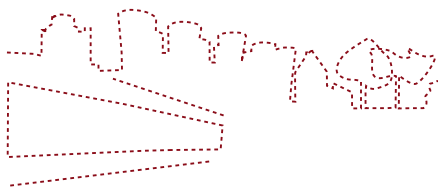


Collège du Centre

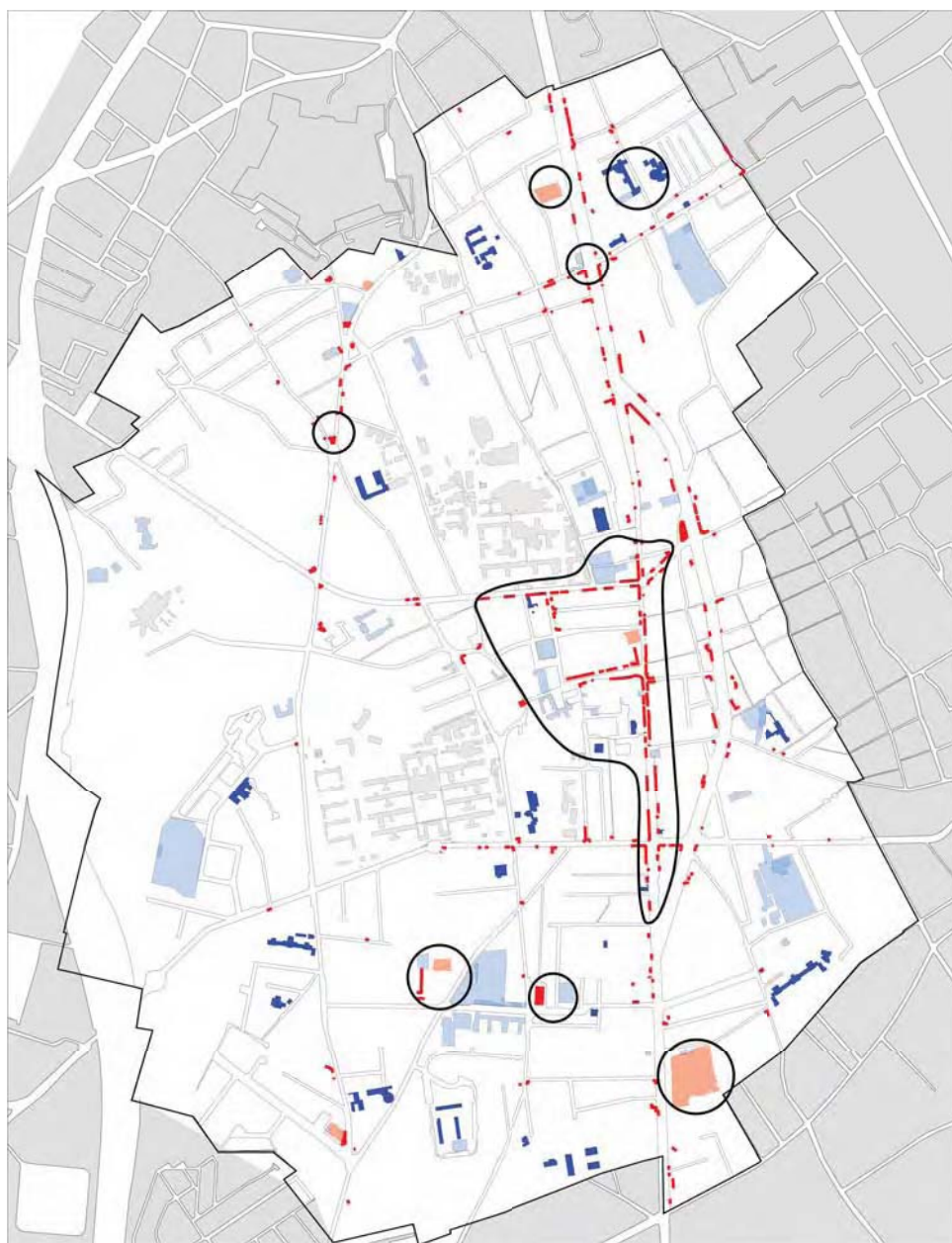


Groupe scolaire Marcel Lachin





## C. FORMATION DE LA VILLE



Attractivité des équipements et centralité



Commerces et équipements dessinent différents pôles sur la ville. Ils sont l'expression de la politique publique territoriale.

Les pôles de quartier,

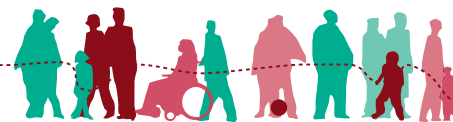
- le centre-ville correspond à une centralité affirmée regroupant la plupart des commerces et services, les équipements structurants ainsi que les principaux espaces publics. Il se développe au croisement et à distance égale des grands axes communaux que sont l'avenue de Paris, la rue Jean Jaurès, la rue de la République et la rue Paul Vaillant Couturier.

- la ville comporte en outre trois centralités secondaires :

- un pôle «polycentrique» dans le «bas Villejuif», au Nord de la commune, comportant trois entités. Les équipements et commerces sont éclatés et peu reliés les uns avec les autres. L'absence d'espaces publics ne permet pas l'articulation de ces différentes entités. Cette centralité comprend : le pôle d'équipements de la rue Ambroise Croizat, le pôle commercial Casino, et les équipements scolaires, socioculturels et sportifs de la rue Pasteur. Il bénéficie d'une position en entrée de ville, sur la RD7 lui permettant de jouer un rôle à la fois de proximité et métropolitain.

- le pôle «Sud» : en entrée de ville Sud, il agglomère un hypermarché Carrefour ainsi que plusieurs équipements administratifs (commissariat, mairie annexe...). Il bénéficie de la visibilité de la RD7 mais les commerces et équipements n'entrent pas en synergie (équipements relativement confidentiels) . La centralité n'est pas clairement affichée en dehors de son volet commercial.

- le pôle «Karl Marx» : l'avenue Karl Marx regroupe de manière linéaire des équipements publics d'importance (collège, piscine, terrains de sport), une place commerciale diversifiée (place Rodin) et le marché De-laune. Malgré la continuité et la proximité des activités, cette centralité se retrouve scindée dans son fonctionnement. La configuration urbaine de la place Rodin la met en retrait des autres éléments de centralité.



Le centre-ville, une centralité affirmée



s'observe, en raison de la proximité des deux centralités, notamment sur le volet commercial.

Par ailleurs, quelques pôles de quartiers «incomplets» peuvent être relevés sur la ville. Ces petits pôles reposent sur l'animation d'une aménité particulière (un seul équipement ou commerce). Ils constituent un germe d'activités sans pour autant être structurants.

On peut noter parmi ces petits pôles :

- une centralité à l'articulation des quartiers des Esselières et Vercors
- des éléments d'animation à proximité de la rue Louis Aragon



Le pôle polycentrique du Bas Villejuif



Globalement, il se dessine un déséquilibre certain entre les secteurs Est et Ouest de la commune. Le quart Ouest du territoire ne présente pas de pôle structurant. Cet élément est à mettre en relation avec le relatif enclavement du secteur. D'autre part, l'avenue de Paris et ses alentours, ont historiquement concentré les leviers d'animation et de structuration du territoire.



La centralité de l'entrée de ville Sud



La RD7 a vu s'implanter dans le dernier quart du XXème siècle plusieurs activités économiques et quelques équipements. Cependant, les polarités n'ont pas jusqu'à présent fait l'objet d'une politique de renforcement. La ZAC des Guipons tend à organiser la centralité du secteur Nord. Les opérations d'urbanisme futures donnent la possibilité de structurer et de rendre lisibles de nouveaux pôles de quartier (secteurs Ouest et Sud notamment).



Le pôle «Karl Marx» : marché Delaune et place Rodin

