

## C. FORMATION DE LA VILLE

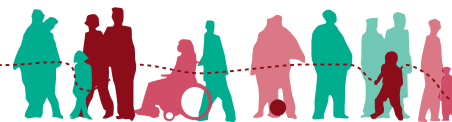
### 4. DIVERSITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE



Directe conséquence de la fabrication de la ville, la diversité urbaine et architecturale représente une identité de Villejuif.

L'urbanisation par juxtaposition d'opérations successives au cours de l'histoire a donné l'image actuelle du territoire : une ville patchwork où se juxtaposent des formes urbaines très différentes. Ce constat est valable pour l'ensemble de la ville : tours et barres cotoient des petits pavillons et des architectures urbaines à l'alignement.





Dans chaque quartier on retrouve l'histoire du XXème siècle de Villejuif.

### LES PAVILLONS



maison rurale de bourg à plusieurs niveaux, avec porte cochère



Pavillon en meulière avec RdC réhaussé



Pavillon des années 70-80



Pavillon standardisé (toiture double pans...)



Habitat individuel dense, continu et à l'alignement de la rue

### LES COLLECTIFS À L'ALIGNEMENT



Habitat ouvrier de la fin du XIXème siècle



Immeuble de rapport - fin XIXème siècle



Habitat social - début du XXème siècle (rue Fabulet)



Collectif récent (quartier Vercors)



Habitat collectif contemporain (quartier Pasteur)

### LES COLLECTIFS DISCONTINUS



Immeubles et tours construits dans les années 60, quartier des Lozait



immeuble collectif implanté en second rang, en centre-ville, années 80

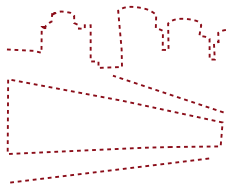


Immeuble récent, au coeur d'une parcelle végétalisée

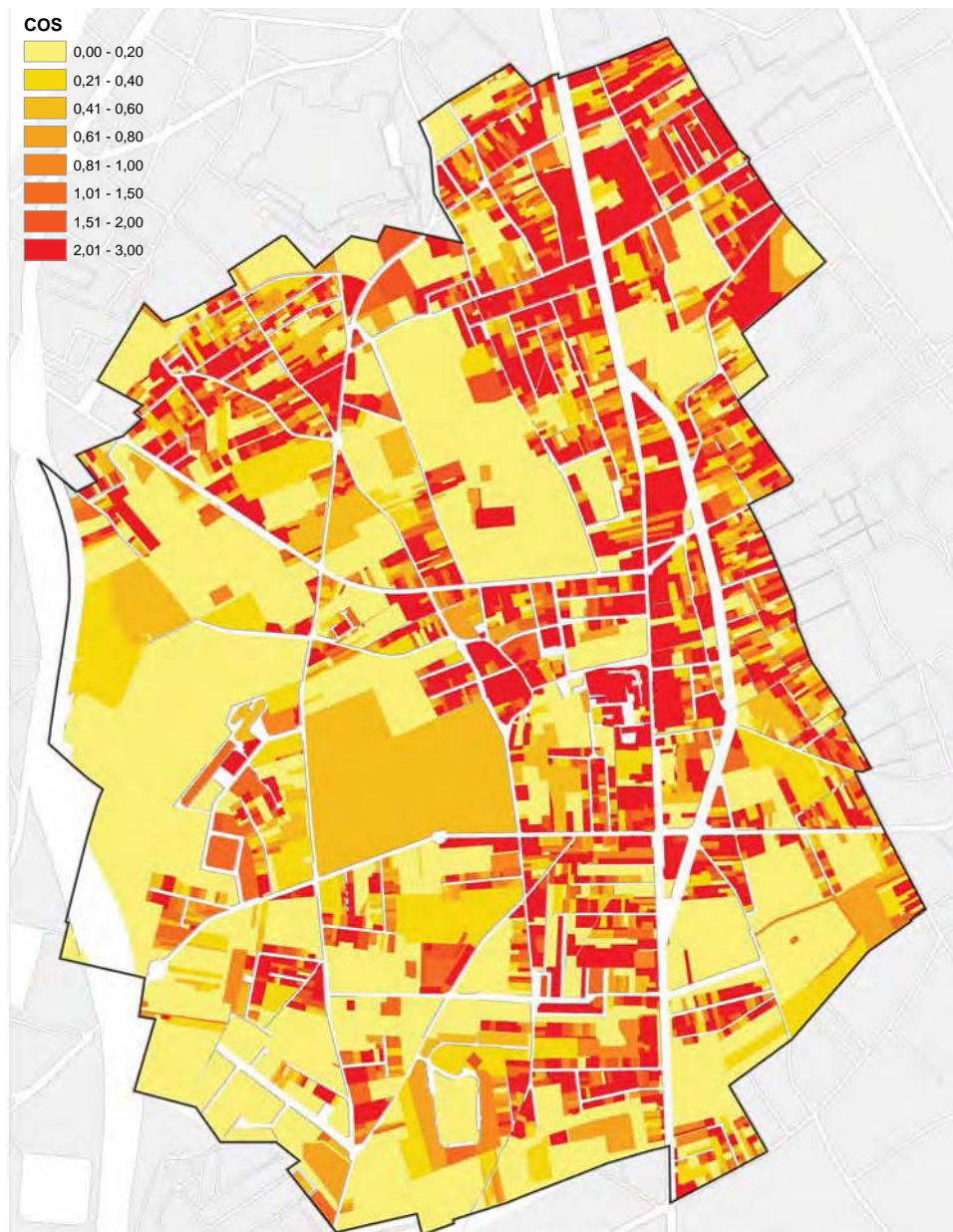


Immeuble récent





## C. FORMATION DE LA VILLE

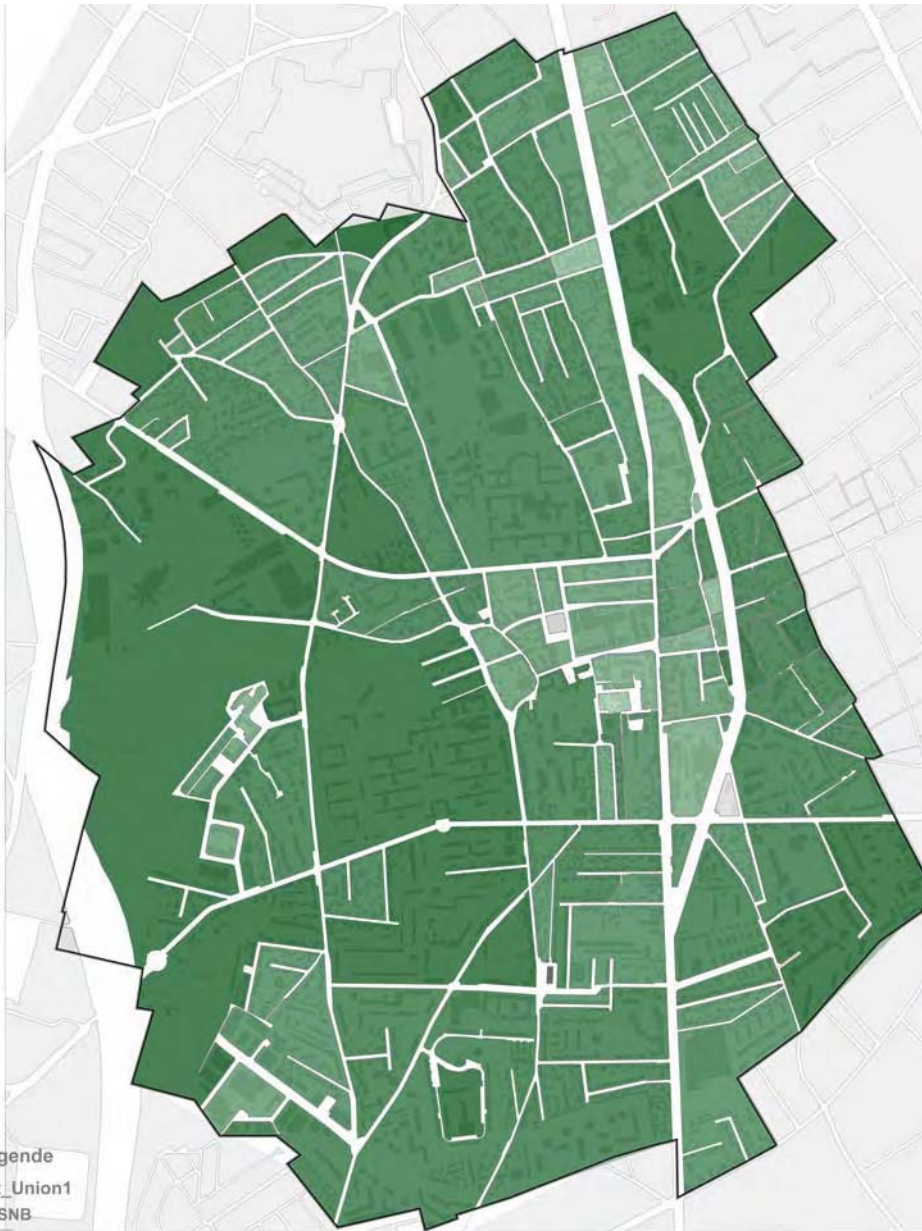
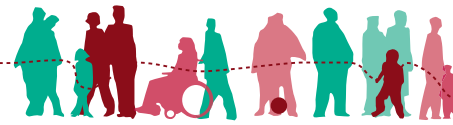


Répartition des COS

### UN TERRITOIRE PATCHWORK

- un habitat de type faubourien le long de l'avenue de Paris auquel s'ajoute un tissu urbain déstructuré le long de la RD7.

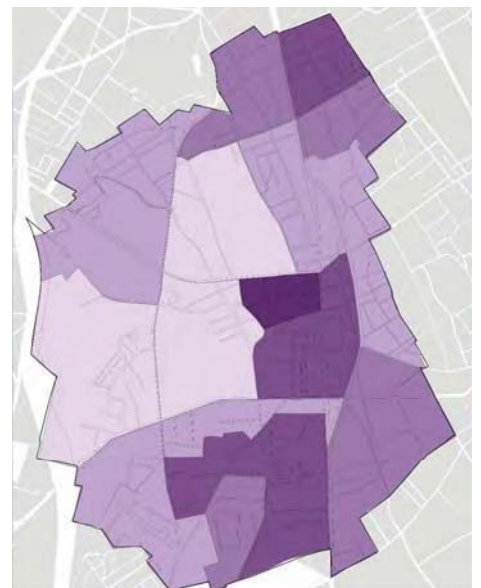
- le centre-ville comprend un petit noyau d'habitat ancien très discret datant d'avant le XVIIIème siècle.



Légende

Ilot\_Union1  
CESNB

Densité de population (nombre d'habitants / hectare)
0,000 - 0,100
0,101 - 0,200
0,201 - 0,300
0,301 - 0,400
0,401 - 0,500
0,501 - 0,600
0,601 - 0,700
0,701 - 0,800
0,801 - 0,900
0,901 - 1,000

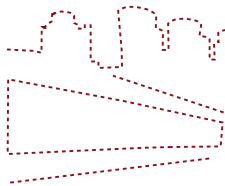


96 - 132 hbt/ha
133 - 168 hbt/ha
167 - 231 hbt/ha

Densité moyenne communale =

96 hbt/ha





## C. FORMATION DE LA VILLE

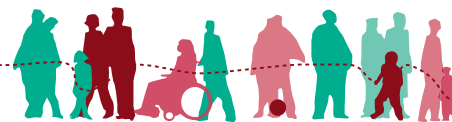


Repérage des échantillons

Nous avons procédé à l'observation de dix échantillons, pris dans des quartiers différents de la commune. L'objectif était de relever des échantillons les plus homogènes possibles afin de:

- Constituer des références de formes urbaines en présence sur le site pouvant éventuellement servir d'échantillon pour les calculs des projets futurs.
- Identifier les potentiels de mutation de l'existant

Pour chacun d'entre eux, nous avons étudié un certain nombre de critères dont: le type de tissu urbain (composite, collectif, pavillonnaire...), la composition et la taille des parcelles, l'implantation et la hauteur du bâti, l'emprise des espaces publics, le Coefficient d'Emprise au Sol (CES), le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) constatés sur le terrain.



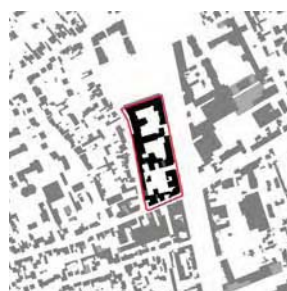
SECTEUR 1	GUIPONS
TYPE DE TISSU URBAIN	COMPOSITE
SUPERFICIE DE L'ILOT	12 083
EMPRISE ESPACES PUBLICS EN M <sup>2</sup>	0
EMPRISE BATI EN M <sup>2</sup>	6 506
SURFACE LIBRE EN M <sup>2</sup>	5 577
SHON EN M <sup>2</sup>	23 050
COS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL)	1,91
CES (COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL)	0,54



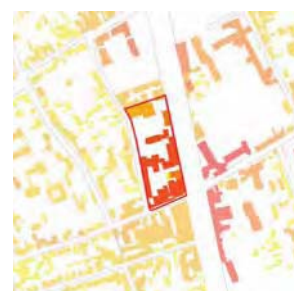
lots et voirie



Taille des parcelles

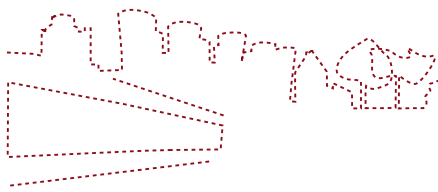


Implantation du bâti



Hauteur du bâti

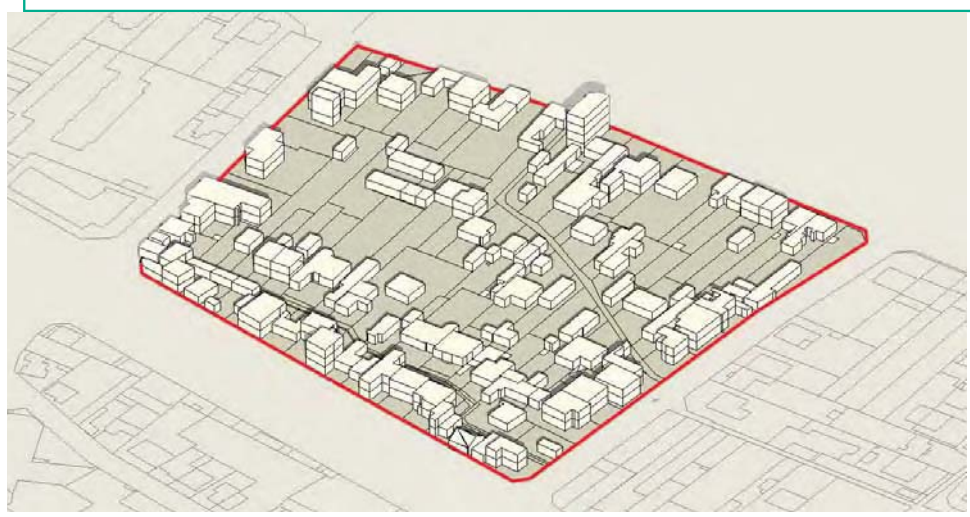




## C. FORMATION DE LA VILLE



SECTEUR 2	LION D'OR
TYPE DE TISSU URBAIN	PAVILLONNAIRE
SUPERFICIE DE L'ILOT	24 817
EMPRISE ESPACES PUBLICS EN M <sup>2</sup>	304
EMPRISE BATI EN M <sup>2</sup>	7 080
SURFACE LIBRE EN M <sup>2</sup>	17 433
SHON EN M <sup>2</sup>	7 449
COS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL)	0,30
CES (COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL)	0,29



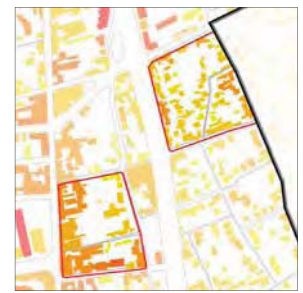
Ilots et voirie



Taille des parcelles

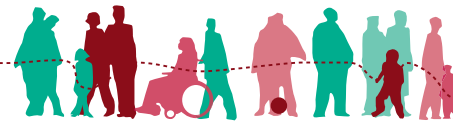


Implantation du bâti

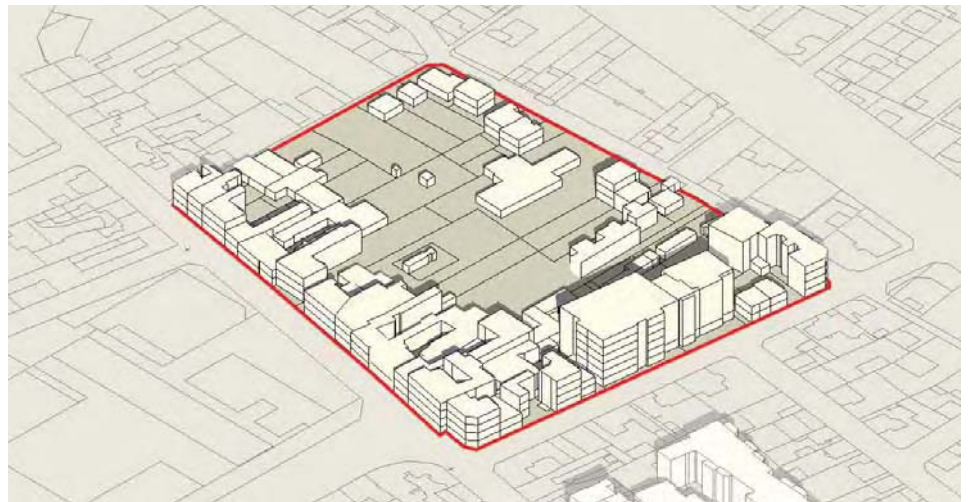


Hauteur du bâti





SECTEUR 3	CENTRE-VILLE
TYPE DE TISSU URBAIN	COMPOSITE
SUPERFICIE DE L'ILOT	22 578
EMPRISE ESPACES PUBLICS EN M <sup>2</sup>	337
EMPRISE BATI EN M <sup>2</sup>	8 931
SURFACE LIBRE EN M <sup>2</sup>	13 310
SHON EN M <sup>2</sup>	20 433
COS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL)	0,92
CES (COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL)	0,40



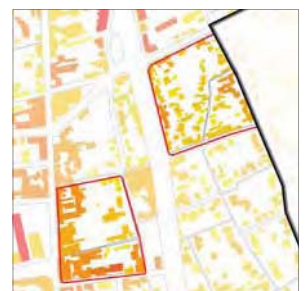
Ilots et voirie



Taille des parcelles

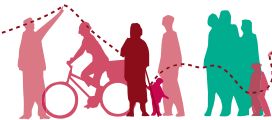
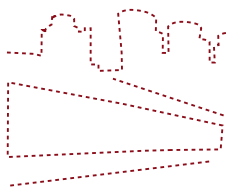


Implantation du bâti



Hauteur du bâti

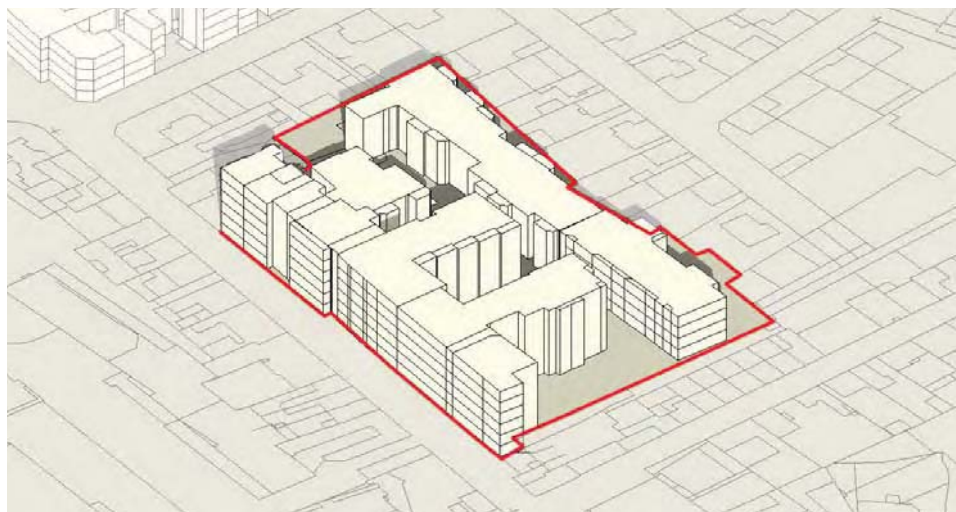




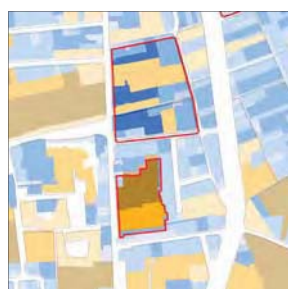
## C. FORMATION DE LA VILLE



SECTEUR 4	CENTRE-VILLE
TYPE DE TISSU URBAIN	COLLECTIF CONTINU
SUPERFICIE DE L'ÎLOT	8 870
EMPRISE ESPACES PUBLICS EN M <sup>2</sup>	0
EMPRISE BÂTI EN M <sup>2</sup>	4 487
SURFACE LIBRE EN M <sup>2</sup>	4 383
SHON EN M <sup>2</sup>	18 546
COS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL)	2,09
CES (COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL)	0,51



Ilots et voirie



Taille des parcelles

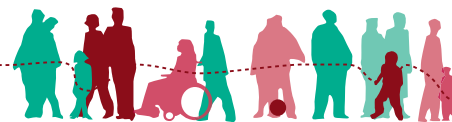


Implantation du bâti

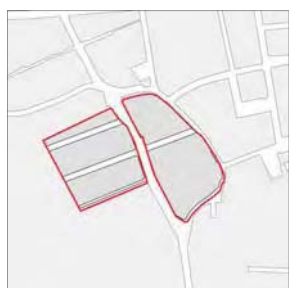


Hauteur du bâti





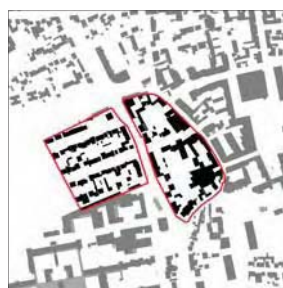
SECTEUR 5	CENTRE-VILLE
TYPE DE TISSU URBAIN	COMPOSITE ANCIEN
SUPERFICIE DE L'ILOT	20 166
EMPRISE ESPACES PUBLICS EN M <sup>2</sup>	970
EMPRISE BATI EN M <sup>2</sup>	8 087
SURFACE LIBRE EN M <sup>2</sup>	11 108
SHON EN M <sup>2</sup>	11 408
COS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL)	0,59
CES (COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL)	0,42



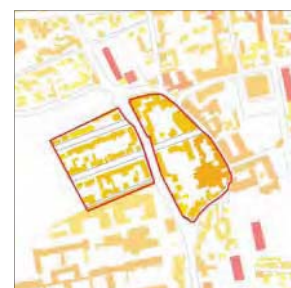
lots et voirie



Taille des parcelles

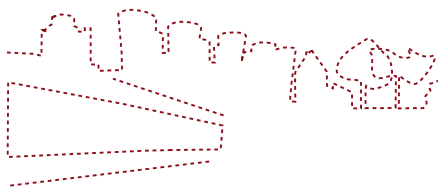


Implantation du bâti



Hauteur du bâti

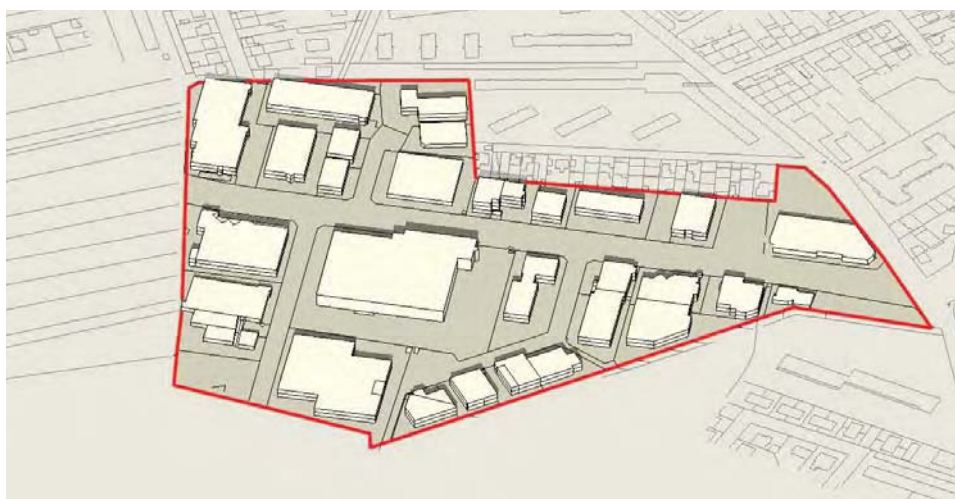




## C. FORMATION DE LA VILLE



SECTEUR 6	EPI D'OR
TYPE DE TISSU URBAIN	ZONE D'ACTIVITES
SUPERFICIE DE L'ILOT	90 965
EMPRISE ESPACES PUBLICS EN M <sup>2</sup>	18 557
EMPRISE BATI EN M <sup>2</sup>	32 504
SURFACE LIBRE EN M <sup>2</sup>	39 904
SHON EN M <sup>2</sup>	50 798
COS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL)	0,70
CES (COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL)	0,45



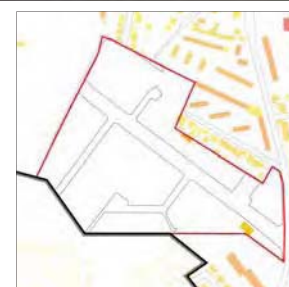
Ilots et voirie  
90



Taille des parcelles

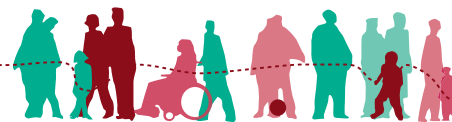


Implantation du bâti



Hauteur du bâti





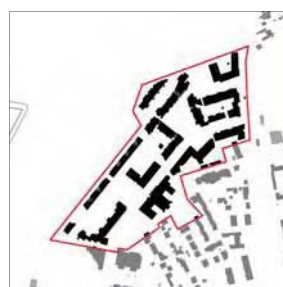
SECTEUR 7	HTES-BRUYERES
TYPE DE TISSU URBAIN	COLLECTIF CONTINU
SUPERFICIE DE L'ILOT	58 539
EMPRISE ESPACES PUBLICS EN M <sup>2</sup>	16 359
EMPRISE BATI EN M <sup>2</sup>	16 877
SURFACE LIBRE EN M <sup>2</sup>	25 303
SHON EN M <sup>2</sup>	67 508
COS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL)	1,60
CES (COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL)	0,40



Ilots et voirie



Taille des parcelles

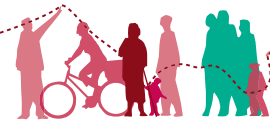
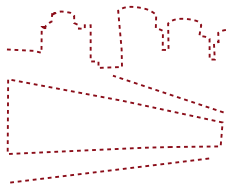


Implantation du bâti



Hauteur du bâti





## C. FORMATION DE LA VILLE



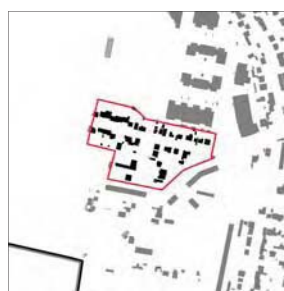
SECTEUR 8	HTES-BRUYERES
TYPE DE TISSU URBAIN	INDIVIDUEL DISCONTINU
SUPERFICIE DE L'ILOT	20 698
EMPRISE ESPACES PUBLICS EN M <sup>2</sup>	2 918
EMPRISE BATI EN M <sup>2</sup>	4 033
SURFACE LIBRE EN M <sup>2</sup>	13 747
SHON EN M <sup>2</sup>	5 090
COS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL)	0,29
CES (COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL)	0,23



lots et voirie



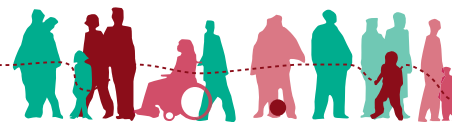
Taille des parcelles



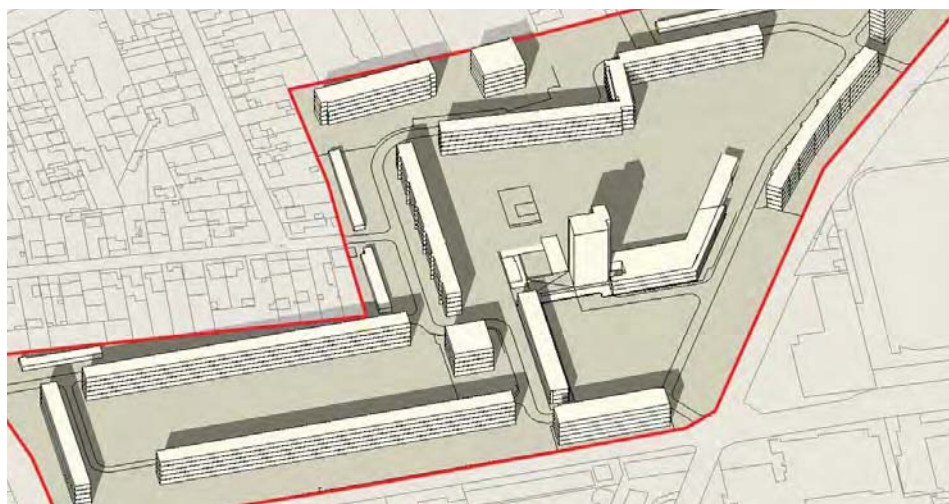
Implantation du bâti



Hauteur du bâti



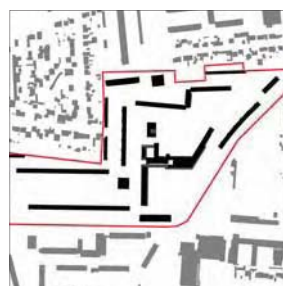
SECTEUR 9	MERMOZ
TYPE DE TISSU URBAIN	GRAND ENSEMBLE
SUPERFICIE DE L'ÎLOT	85 446
EMPRISE ESPACES PUBLICS EN M <sup>2</sup>	14 167
EMPRISE BATI EN M <sup>2</sup>	12 906
SURFACE LIBRE EN M <sup>2</sup>	58 373
SHON EN M <sup>2</sup>	47 010
COS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL)	0,66
CES (COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL)	0,15



lots et voirie



Taille des parcelles

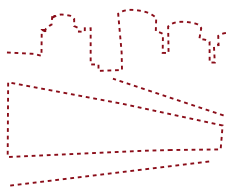


Implantation du bâti



Hauteur du bâti





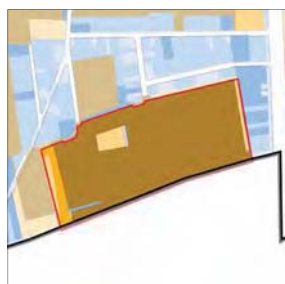
## C. FORMATION DE LA VILLE



SECTEUR 10	LEBON
TYPE DE TISSU URBAIN	GRAND ENSEMBLE
SUPERFICIE DE L'ILOT	56 737
EMPRISE ESPACES PUBLICS EN M <sup>2</sup>	18 574
EMPRISE BATI EN M <sup>2</sup>	10 179
SURFACE LIBRE EN M <sup>2</sup>	27 984
SHON EN M <sup>2</sup>	45 798
COS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL)	1,20
CES (COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL)	0,18



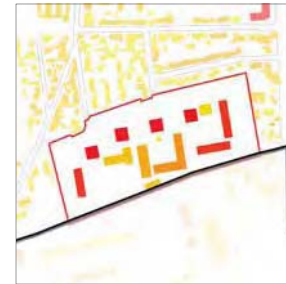
lots et voirie



Taille des parcelles

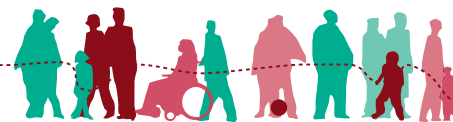


Implantation du bâti



Hauteur du bâti



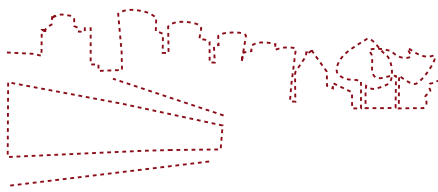


CES = Coefficient d'Emprise au Sol (=Emprise bâtie / Superficie de la parcelle)

COS = Coefficient d'Occupation des Sols (=Surface Hors Oeuvre Nette Batie / Superficie de la parcelle)

Il est intéressant de constater que tous les échantillons observés présentent une emprise bâtie inférieure à l'emprise non bâtie, ce qui offre un potentiel de développement d'une trame verte.





## C. FORMATION DE LA VILLE

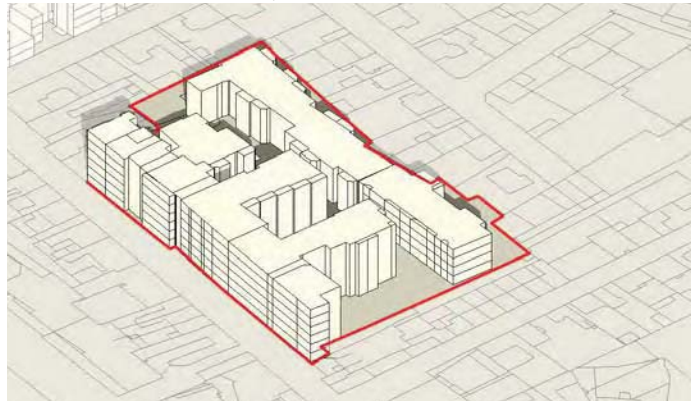
Des CES (Coefficient d'Emprise au Sol) et COS (Coefficient d'Occupation du Sol) identiques permettent des formes urbaines variées.

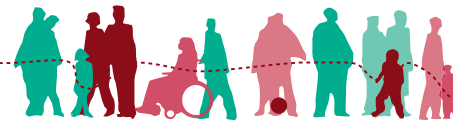


SECTEUR 1 GUIPONS: COS 1.91

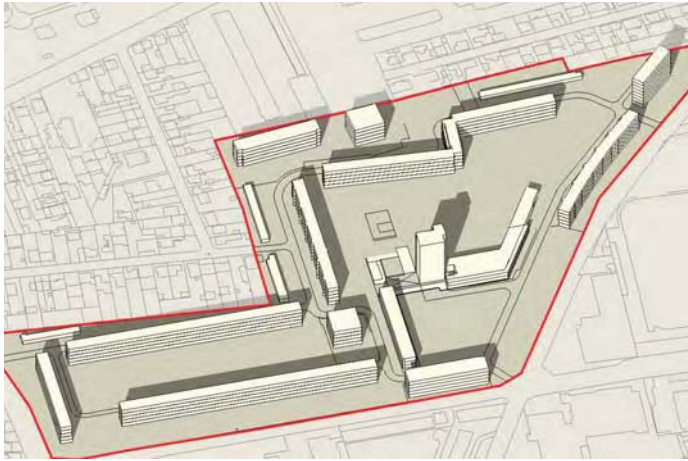


SECTEUR 4 CENTRE VILLE, COS 2.09

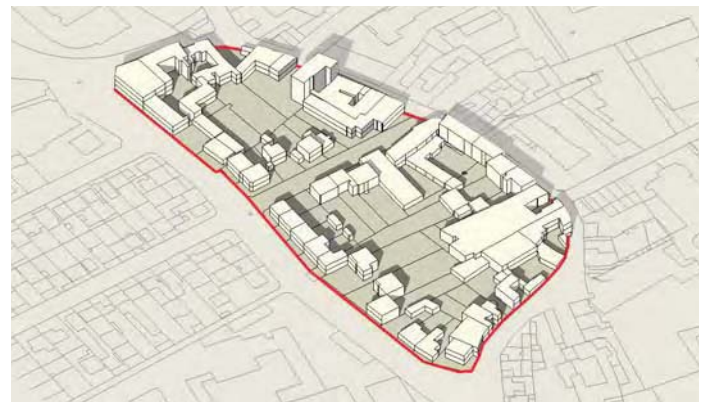


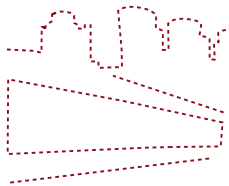


SECTEUR 9 MERMOZ, COS 0.66



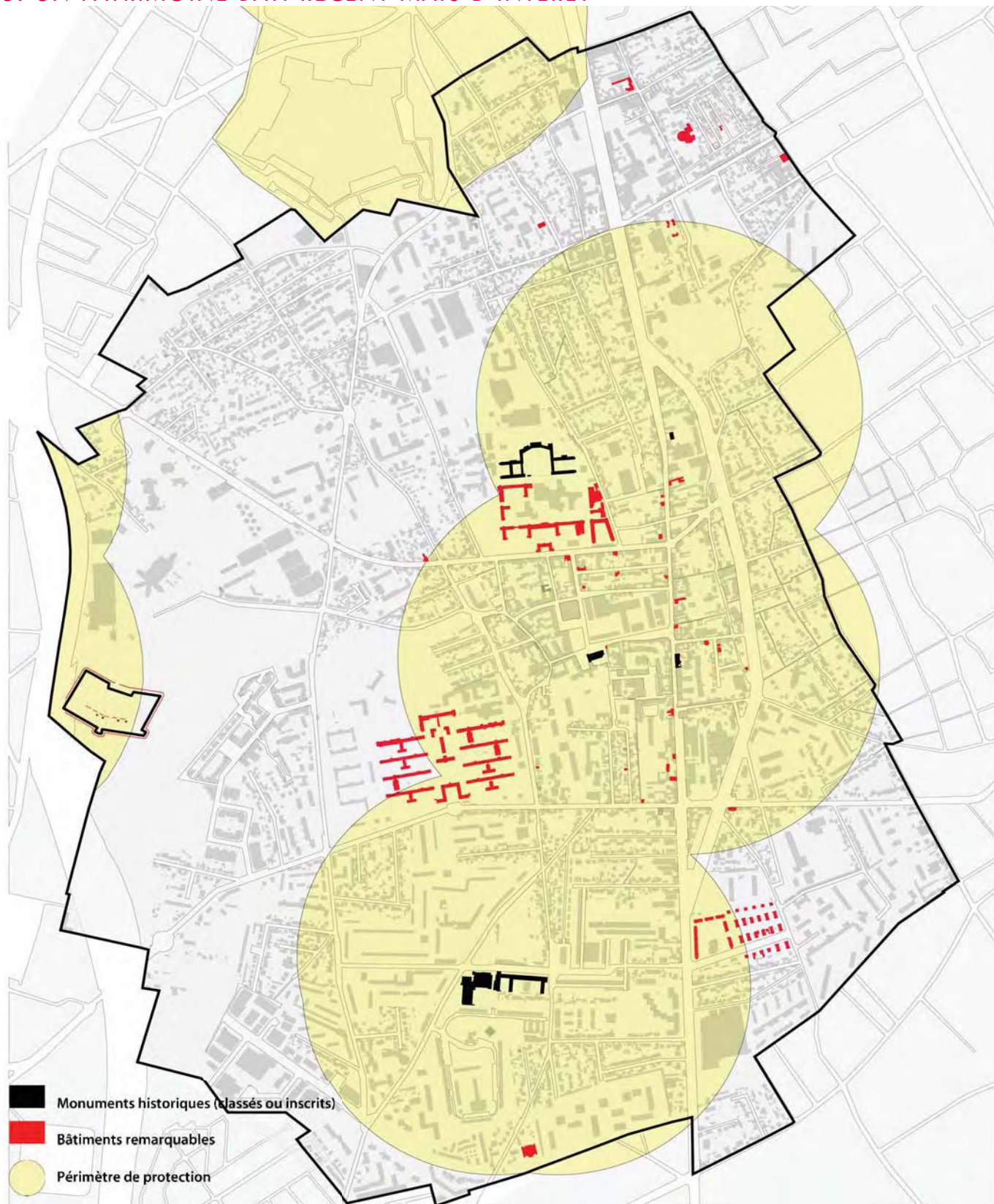
SECTEUR 5 CENTRE VILLE, COS 0.59

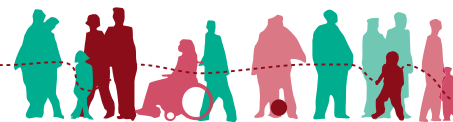




## C. FORMATION DE LA VILLE

### 5. UN PATRIMOINE BÂTI RÉCENT MAIS D'INTÉRÊT





Mire de Cassini

## LES MONUMENTS PROTÉGÉS

Villejuif compte un monument classé au titre des monuments historiques et plusieurs bâtiments inscrits à l'inventaire supplémentaire :

- L'église paroissiale Saint-Cyr-Sainte-Julitte, édifée pour partie au XIIIe siècle (structure de la nef), reconstruite aux XVe et XVIe siècles. Le bâtiment est inscrit depuis 1928.

- La pyramide de Cassini : il s'agit d'une mire géodésique de 7 mètres de haut construite en pierre de taille en 1742 par le géographe Jacques Cassini. Cette installation est à l'origine des travaux cartographiques de Cassini, elle a servi à mesurer le méridien de Paris, la vitesse du son. Le bâtiment est situé au 157 bis avenue de Paris. Il est inscrit depuis 1928.

- L'Hôtel de la Capitainerie des chasses, hôtel particulier construit en 1762 pour Jacques Alexandre Gautier de Vinfrains, premier lieutenant de la maréchaussée à Villejuif et inspecteur des chasses de la Varenne du Louvre. Le député Thomas de Treil de Pardailhan y résida avant et pendant la Révolution. Le bâtiment est situé au 87-91 rue Jean-Jaurès. Il est inscrit depuis 1996.

- Le groupe scolaire Karl-Marx a été construit de 1931 à 1933 par André Lurçat au milieu des champs, sur demande du maire Paul Vaillant-Couturier. Le bâtiment est un symbole de l'architecture moderne avec l'intégration d'un stade, d'un gymnase et la conception d'un mobilier intégré. Il allie béton armé, verre et métal, selon une tradition inspirée du Bauhaus. Le bâtiment est inscrit depuis 1975 et classé depuis 1996. Il se situe avenue Karl Marx.



Eglise Saint-Cyr - Saint-Julitte



Hotel de la capitainerie des chasses



Groupe scolaire Karl Marx

Aujourd'hui, les périmètres de protection de 500 mètres de rayon autour des édifices concernés impactent une grande partie de la commune.

## LES BÂTIMENTS ET ENTITÉS URBAINES REMARQUABLES

Outre les bâtiments identifiés et protégés, Villejuif compte plusieurs bâtiments d'intérêt architectural et/ou historique.

- Des équipements sanitaires

- L'hôpital Paul Guiraud : sur les plans initiaux de l'architecte Maréchal, l'édification de la construction s'échelonna de 1882 à 1889. Les premiers malades furent installés en 1884. L'hôpital fut agrandi à quatre reprises (1899, 1910, 1933 et 1934).

- Le Centre Hospitalier Paul Brousse : l'ensemble des constructions a été réalisé en 1913 par l'architecte J. Morize.

- Les bains-douches conçus par l'architecte Adolphe Legros en 1928.

- Des équipements éducatifs

- Le groupe scolaire Pasteur construit et reconstruit à différentes époques (1910, 1928, 1937).

- Le groupe scolaire Paul Vaillant Couturier

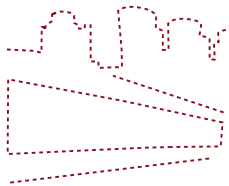
- Des équipements administratifs, techniques ou militaires

- La redoute des Hautes-Bruyères : elle fait partie du programme de fortifications réalisées à la hâte en août 1870 pour doubler la ceinture de forts couvrant le sud de la capitale. La réalisation est attribuée à Eugène Viollet-le-Duc. Les casemates en pierre sont réalisées en 1874. Avec le passage de l'autoroute A6, la redoute a été écornée à l'Ouest.

- Les réservoirs de la ville de Paris construits en 1882 (137 avenue de Paris)

- Les châteaux d'eau (1937)





## C. FORMATION DE LA VILLE



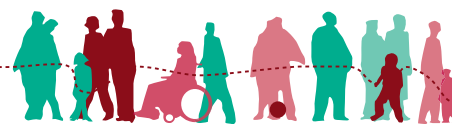
Hôpital Paul Guiraud



Redoute des Hautes Bruyères  
100



PLU



- Des lieux de cultes

- L'église paroissiale Sainte-Colombe construite en 1938 par des scouts à partir d'une baraque de l'exposition coloniale de 1931.

- L'église paroissiale Sainte-Thérèse de l'Enfant Jésus, construite en 1934.

- Le cimetière du 19 rue Edouard Vaillant par l'organisation de son plan, ses alignements d'arbres et les chapelles funéraires (familles Leveau Servais, Mansais Herincq, Joninon Sevin), XIXème siècle.

#### DES ENSEMBLES URBAINS

- Les HBM (Habitations Bon Marché) de « l'Avenir de la Zone » : cet ensemble de 256 logements constitué de 5 immeubles et de 24 pavillons de 2 ou 4 logements a été construit en 1936-1937 pour reloger les habitants de l'ancienne zone entourant Paris. : avenue de la Division Leclerc, rue Joseph Carlier, rue Louis Fabulet.

- La cité jardin Géo : il s'agit d'une cité jardin de 5 pavillons construite vers 1920 pour loger les cadres de la conserverie Géo implantée au Kremlin Bicêtre.

- Un ensemble de maisons en série datant du 1er quart du XXème siècle.

- Des bâtiments vernaculaires à forte dimension historique :

- Les bâtiments restants de l'ancien château de Saint-Roman (logements du concierge) localisés rue du colonel Marchand. Ces constructions datent de 1680 environ mais leur aspect a été complètement dénaturé.

- La ferme de la route de Fontainebleau : cette construction datée du XVIIIème siècle fut pendant longtemps la seule construction de l'ancienne route royale. (localisation 118 rue Jean Jaurès)

- Maison de repos des prêtres de Saint-Nicolas du Chardonnet : certaines

parties de l'édifice ont été construites en 1608, le logis en 1674. Ce bâtiment accueille aujourd'hui la mairie.

Dans l'histoire contemporaine, il est à noter la réalisation de nombreux équipements et logements par l'architecte Paul Chemetov (stade nautique, médiathèque, théâtre, nouvelles constructions du groupe scolaire Pasteur...).

On peut rajouter à cette liste des réalisations plus récentes de la deuxième moitié du XXème siècle: de Lurçat, logements , (cité Paul Eluard et Paul Vaillant Couturier), et écoles (Paul Vaillant Couturier Marcel Cachin, Robespierre, Guy Moquet, Henri Wallon); de Paul Chemetov, école Pasteur, stade nautique, médiathèque et plusieurs opérations de logements, d'Henri Gaudin...

La recherche de qualité architecturale constitue un engagement de la ville de Villejuif.



Hôpital Paul Brousse



Hôtel de ville

