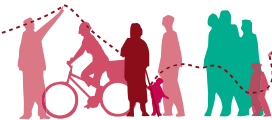
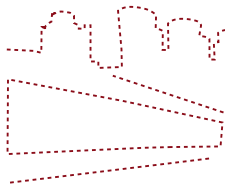


## **2. DIAGNOSTIC URBAIN**

<b>A. CONTEXTE TERRITORIAL</b>	<b>44</b>
<b>B. GÉOGRAPHIE - PAYSAGE</b>	<b>46</b>
<b>C. FORMATION DE LA VILLE</b>	<b>64</b>
<b>D. MOBILITÉ ET STRUCTURE URBAINE</b>	<b>102</b>



# A. CONTEXTE TERRITORIAL

## 1. LE SCHÉMA DIRECTEUR RÉGIONAL D'ÎLE DE FRANCE



SDRIF, La frame verte d'agglomération, source: rapport du SDRIF, sept 2008

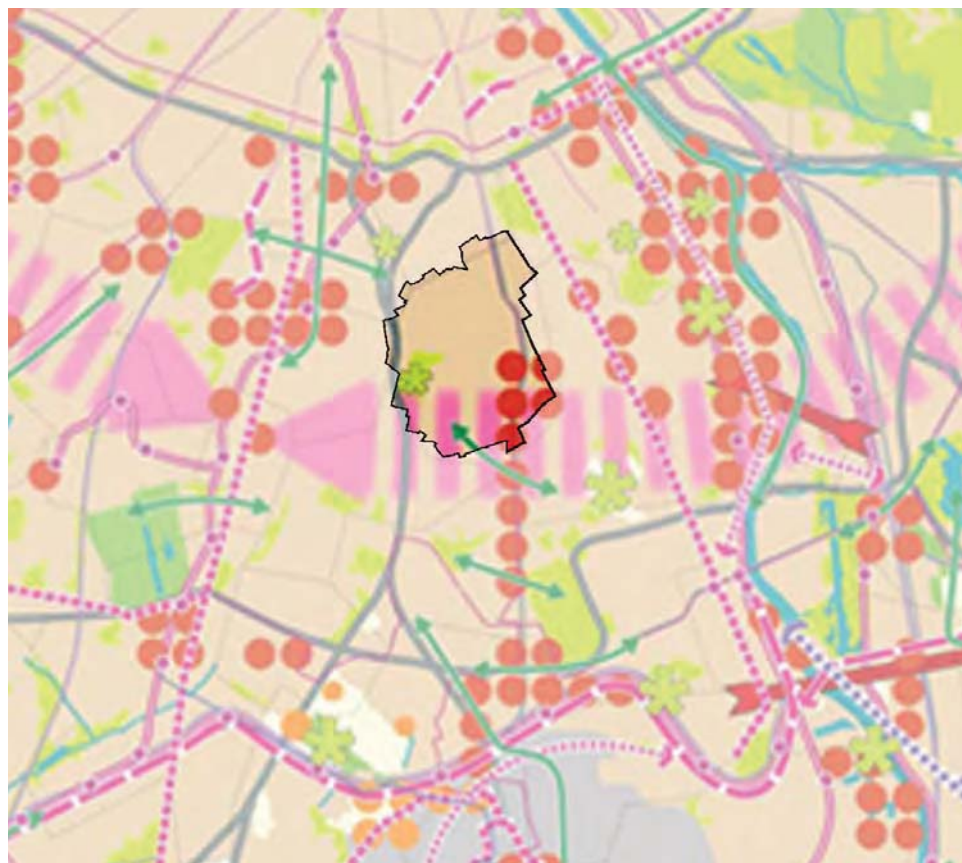
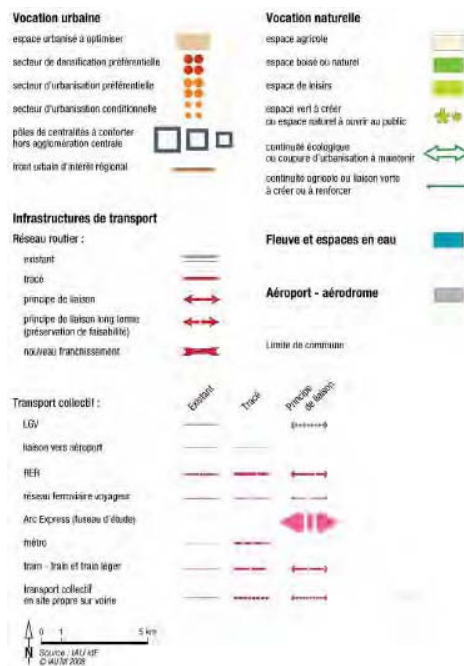


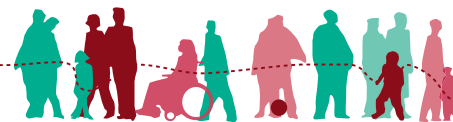
Schéma directeur de la région parisienne, source SDRIF, sept 2008

Le PLU de Villejuif est compatible avec le schéma directeur approuvé le 26 avril 1994. Ce dernier fait actuellement l'objet d'une révision. Un projet a été adopté par le Conseil Régional le 25 septembre 2008.

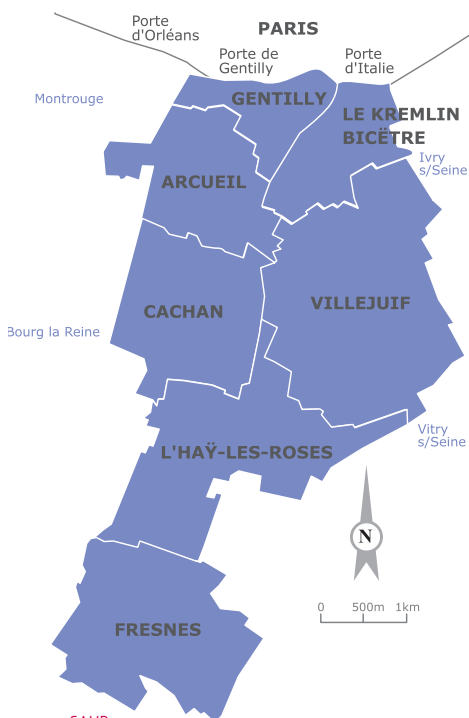
Les orientations fixées sur le territoire de la Vallée scientifique de la Bièvre, par l'Etat, partagées par la Région et reprises dans le projet de SDRIF en cours d'élaboration sont les suivantes :

- Un accroissement de la densité en secteurs urbains desservis, permettant l'augmentation et la diversification de l'offre du logement ; au niveau des stations de métro, la Région prône de plus grandes densités dans un rayon de 1000 mètres ;
- Le développement économique et universitaire de la vallée scientifique de la Bièvre, tourné vers la recherche scientifique et la santé, doit être conforté ;
- Ce développement doit se faire notamment autour de l'Institut Gustave Roussy en lien avec le canceropôle et le pôle de compétitivité Medicen. Il sera généré par l'implantation d'un campus alliant recherche et innovation, ainsi que l'installation d'entreprises de santé ;
- La mobilisation de tous les secteurs mutables en bordure de la RN20 et de la RN7 pour construire également du logement ;
- L'amélioration des liaisons transversales Est/Ouest et la réduction des coupures et nuisances générées par les grandes infrastructures routières ;
- La valorisation de l'important potentiel d'espaces de respiration présents sur le territoire du Val de Bièvre (jardins, parcs publics et coulée verte) ;
- La poursuite du projet de réouverture de la Bièvre ;
- L'objectif de construction pour le Val-de-Marne est de 7 500 logements par an jusqu'en 2030.





## 2. L'INTERCOMMUNALITÉ : LA CAVB



source: CAVB

Villejuif fait partie de la communauté d'agglomération de Val de Bièvre (CAVB), qui a vu le jour en décembre 1999. Elle regroupe 7 communes : Villejuif, Arcueil, Cachan, Fresnes, Gentilly, Le Kremlin Bicêtre, L'Hay-les-Roses, comptant près de 192 800 habitants.

La communauté d'agglomération est compétente dans les domaines qui lui ont été transférés par les 7 communes. Ces compétences sont soit obligatoires soit optionnelles.

Les compétences obligatoires de l'agglomération de Val de Bièvre :

- Développement économique : des compétences au service du territoire
- Aménagement du territoire : vers un projet communautaire de développement
- Transports : améliorer les déplacements
- Habitat : assurer l'équilibre social des populations
- Politique de la ville

Les compétences facultatives:

- L'eau
- La voirie et l'assainissement : 185 Km de voirie communautaire
- L'environnement : une charte intercommunale de l'environnement
- Les équipements nautiques et culturels
- La gestion des ordures ménagères

### LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS ET LE PLAN LOCAL DES DÉPLACEMENTS

Le Plan de Déplacements Urbains de la région Ile-de-France (PDU) (approuvé le 15 décembre 2000) a été décliné localement sur le Val de Bièvre par le biais du Plan Local des Déplacements (PLD), approuvé par la communauté d'agglomération le 24 avril 2006.

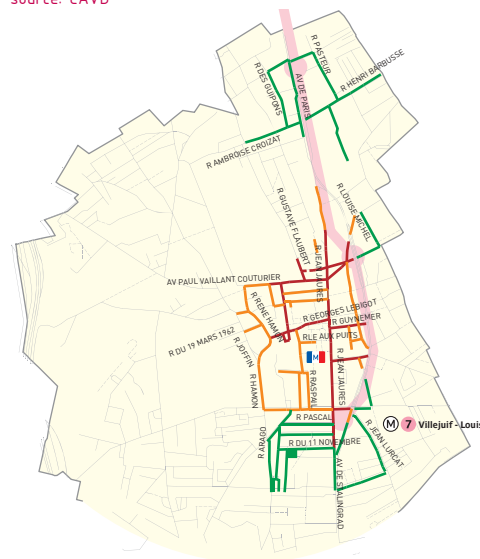
Les dispositions du PDU et du PLD prises en compte dans le PLU, afin d'assurer une cohérence entre les objectifs d'aménagement, de transport et de déplacements, recouvrent plusieurs objectifs:

l'amélioration des lignes de bus, la politique locale du stationnement, la valorisation des circulations douces, la maîtrise de l'usage automobile, du transport de marchandises et des livraisons en ville,

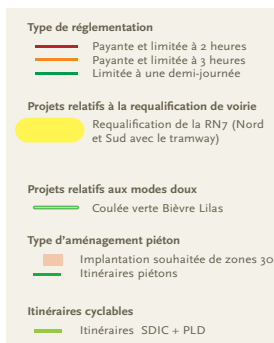
Le PDUIF a été mis en révision à l'initiative du Conseil Régional et du STIF en décembre 2007.

### LE PLH

Les orientations et le programme d'actions du PLH intercommunal du Val de Bièvre (adopté le 14 décembre 2009) prévoit sur l'ensemble de l'agglomération la construction de 1 226 logements par an entre 2009 et 2014, dont 170 logements par an sur la commune.

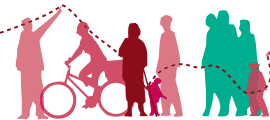
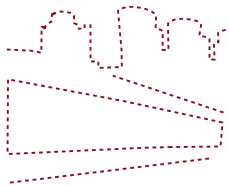


0 550 m



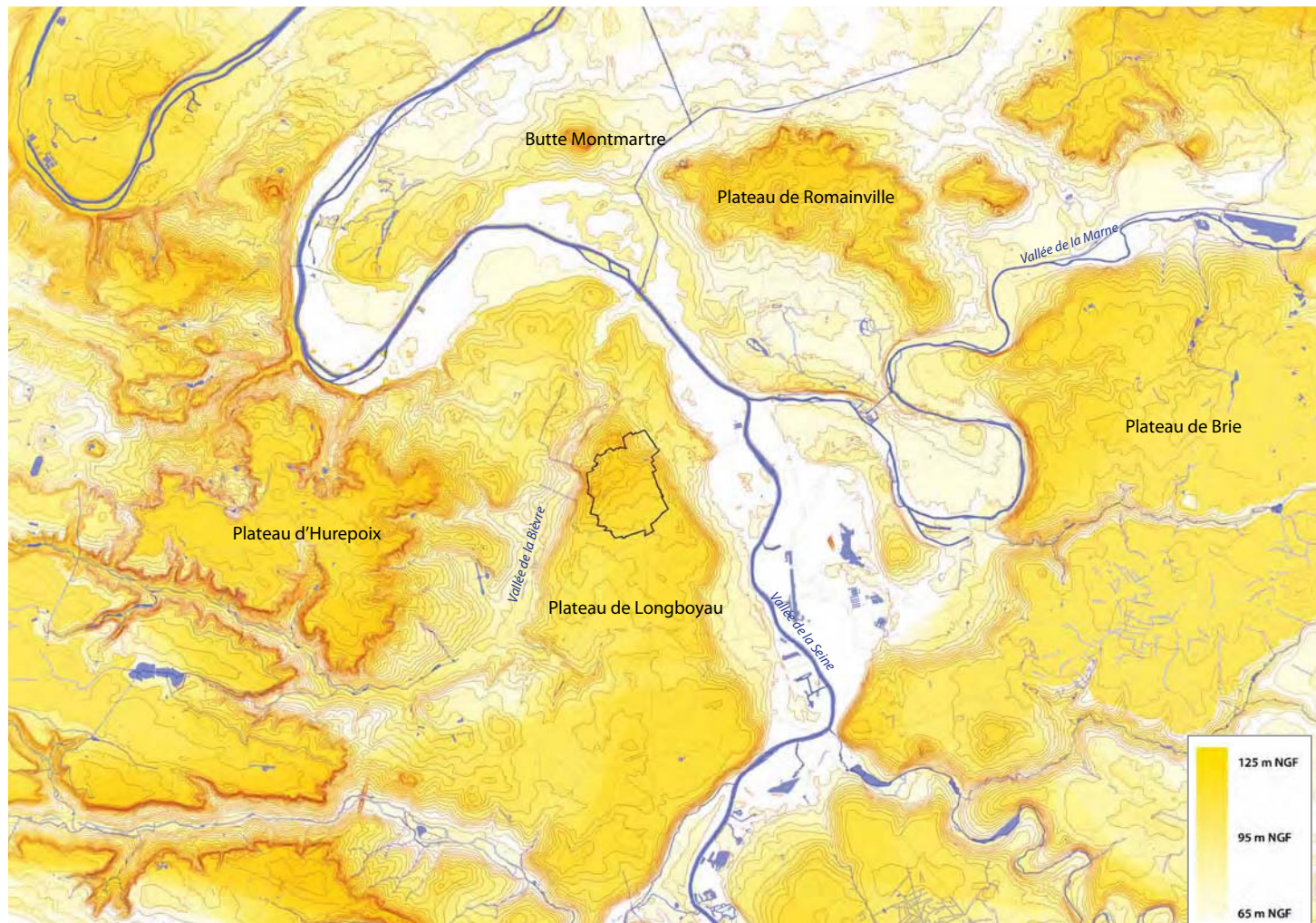
source: CAVB





## B. GÉOGRAPHIE - PAYSAGE

### 1. UNE VILLE EN PROMONTOIRE VERS LES VALLÉES DE LA SEINE ET DE LA BIÈVRE



Topographie

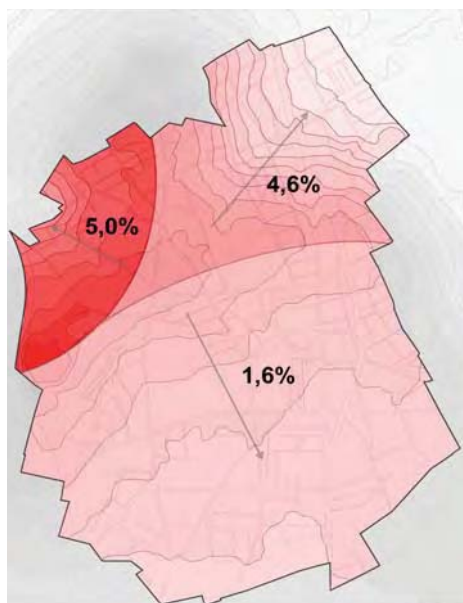
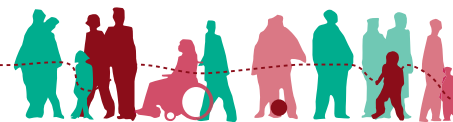


Topographie  
46



Vue sur la vallée de la Bièvre

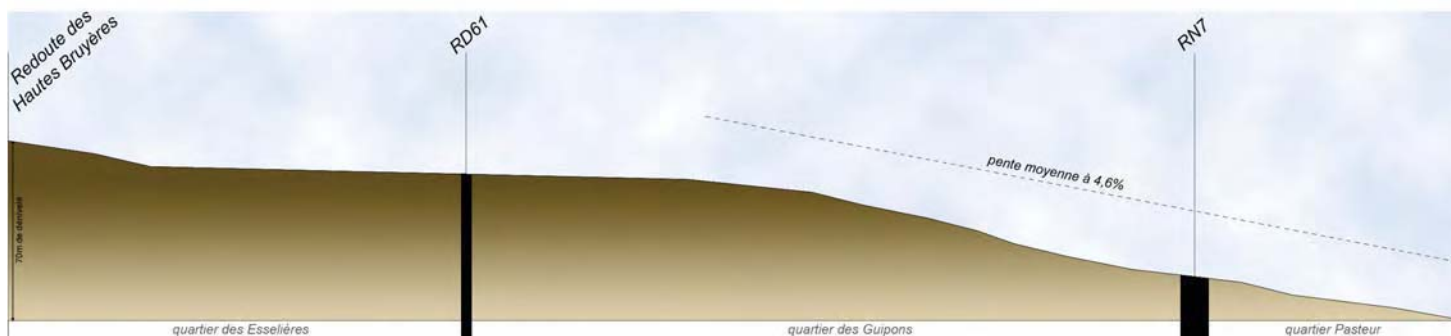




Lignes de crête et pourcentage de dénivelé



Limites communales - communes limitrophes



Topographie

Villejuif se positionne entre les vallées de la Seine et de la Bièvre, sur le plateau de Longboyau, partie septentrionale extrême du plateau du Hurepoix.

Avec un point haut situé à 124 mètres d'altitude (localisé dans le parc départemental des Hautes Bruyères), Villejuif est le point culminant du département du Val-de-Marne et l'un des points les plus hauts de la première couronne parisienne. La ville surplombe ainsi ses communes limitrophes (le Kremlin-Bicêtre, Ivry-sur-Seine, Vitry-sur-Seine, Arcueil, Cachan...).

Elle occupe une position dominante et joue un rôle dans la structure du grand paysage :

- Villejuif est en promontoire sur deux vallées : vallée de la Seine et vallée de la Bièvre
- Les coteaux s'inscrivent dans des relations de covisibilité avec les vallées mais surtout avec les principaux plateaux franciliens (plateau de Brie en particulier).

Le relief dessine trois entités au sein de la commune correspondant à trois bassins versants différenciés :

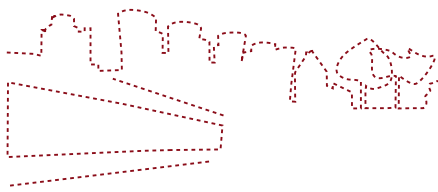
- une ligne de crête sépare la partie Nord de la partie Sud de la commune
- une seconde ligne de crête rejoignant le Kremlin Bicêtre différencie la partie Nord-Est (quartier des Esselières) de la partie

Nord-Ouest (quartier Guipons-Pasteur).

Ces entités topographiques contraignent fortement les constructions et les déplacements, notamment dans les quartiers Nord où la pente est en moyenne de 5% mais représentent également un atout important.

La commune présente un dénivelé de près de 60 mètres entre ses points d'altitude extrêmes (point haut : 124 m, point bas dans le quartier Pasteur : 63 mètres).





## B. GÉOGRAPHIE - PAYSAGE



Des vues panoramiques  
Le parc des Hautes Bruyères...



Des covisibilités avec les coteaux  
Vue vers Vitry-sur-Seine



Cônes de vue et perspectives  
Vue sur la Tour Eiffel



... un promontoire

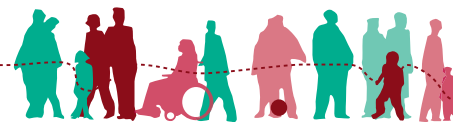


Vue vers Chavilly-Larue

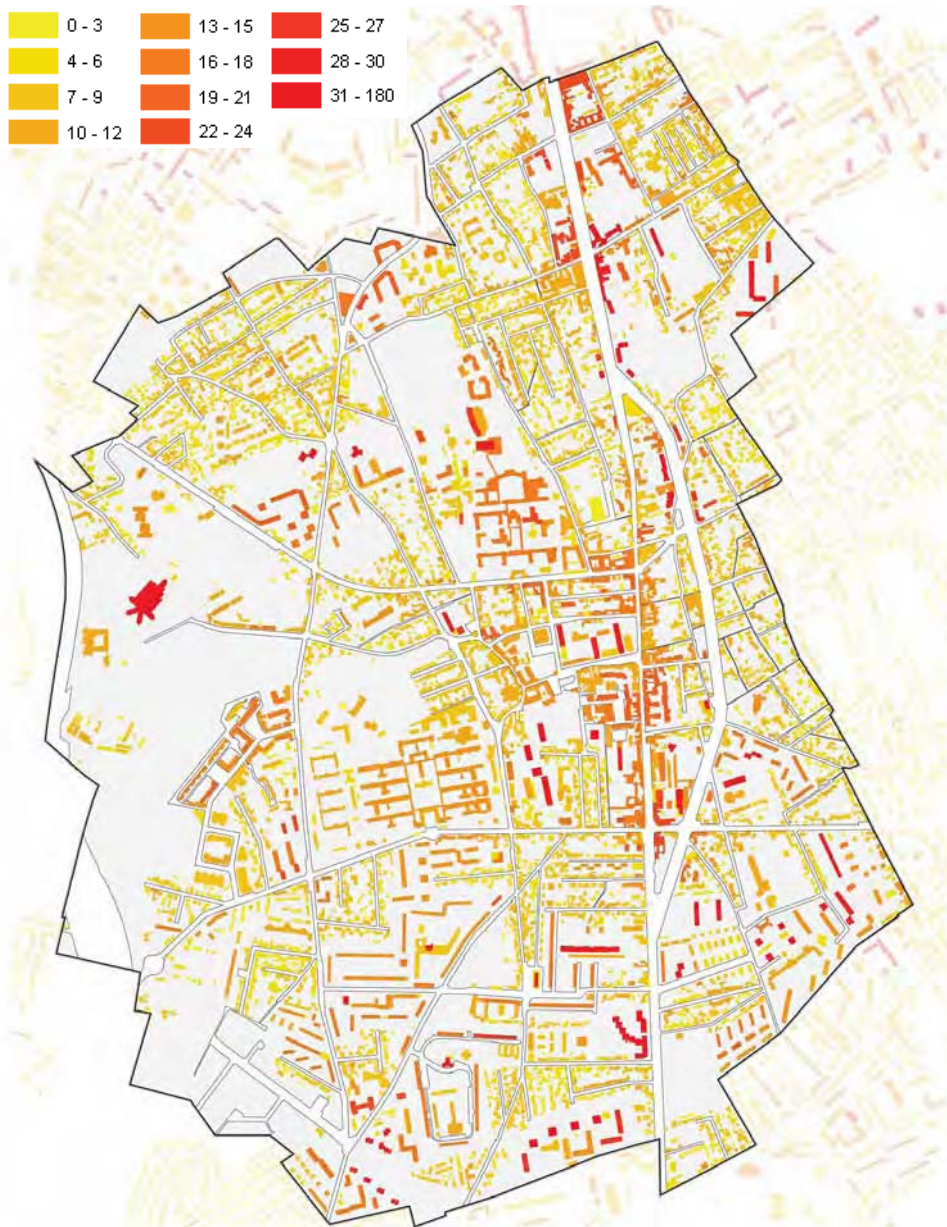


Perspective sur l'église Saint-Cyr





0 - 3	13 - 15	25 - 27
4 - 6	16 - 18	28 - 30
7 - 9	19 - 21	31 - 180
10 - 12	22 - 24	



Hauteur du bâti

### Bâtiments-repères

Les châteaux d'eau



Institut Gustave Roussy

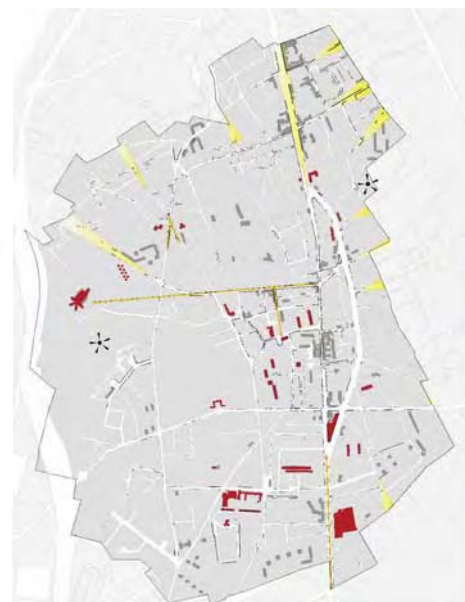


## UN PAYSAGE URBAIN JALONNÉ PAR DES BÂTIMENTS DE « GRANDE HAUTEUR »

Les grands espaces ouverts sont situés sur les points hauts de la commune (notamment plateau des Hautes Bruyères), tels des belvédères. Ils permettent « d'embrasser » du regard l'ensemble du territoire francilien.

Les bâtiments « hauts » constituent des repères dans le paysage urbain d'autant plus qu'ils émergent au milieu des constructions pavillonnaires et qu'ils sont majoritairement implantés sur le plateau et sur les principaux axes.

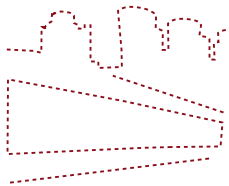
Avec la mutation du secteur Nord, un nouveau paysage urbain apparaît. fabriquant en front de RD7 un front bâti de grande hauteur, en continuité des aménagements du Kremlin Bicêtre.



Eléments marquants du paysage

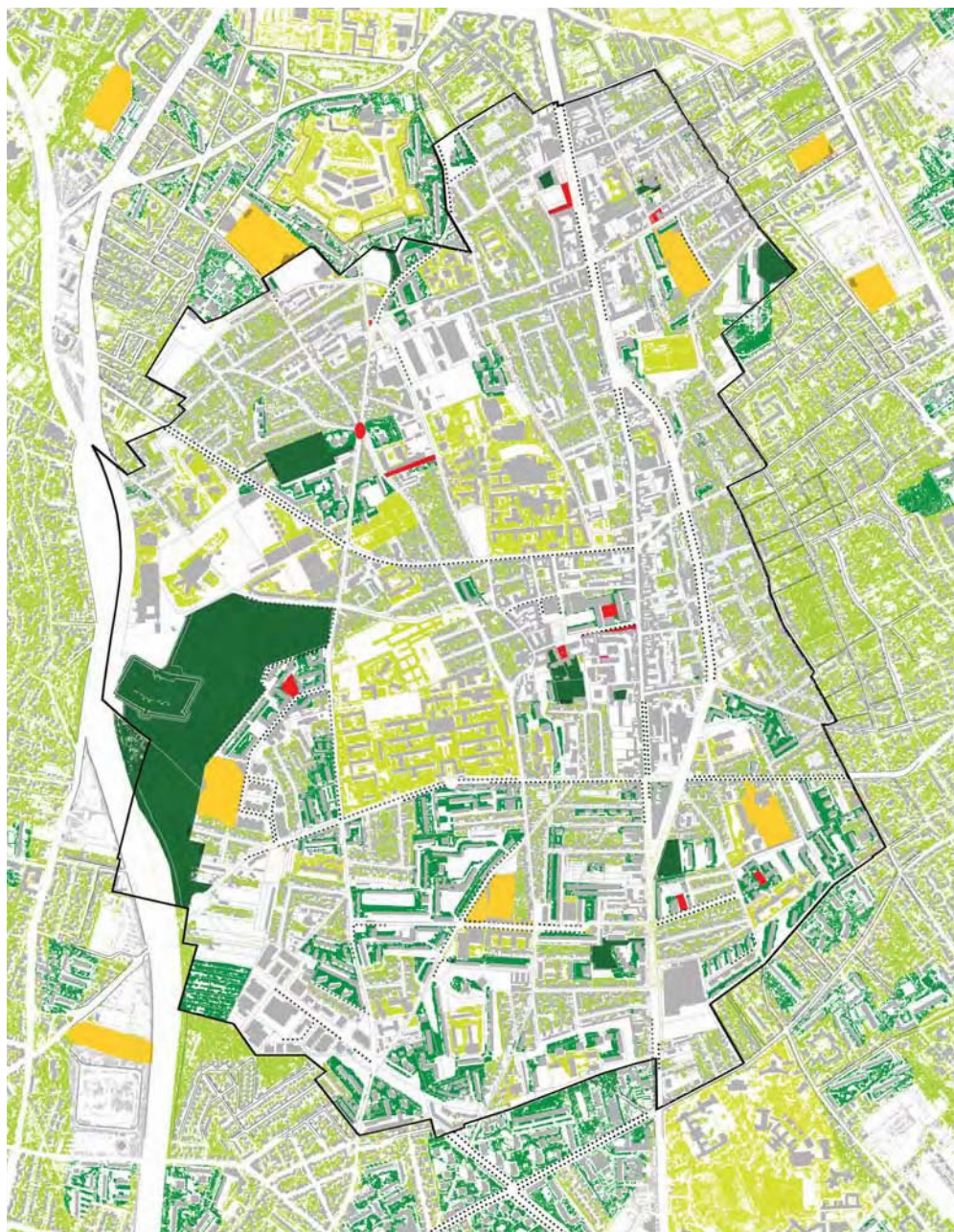
- Batis-repères
- Batis de grande hauteur (> 24 mètres)
- ✦ Vues panoramiques
- ▲ Cônes de vue / perspectives
- ➔ Perspectives focalisées sur un bâtiment





## B. GÉOGRAPHIE - PAYSAGE

### 2. PLAN PAYSAGE



Typologie des espaces verts

Espaces verts ouverts privés		Espaces verts publics	
	Espaces verts collectifs		Parcs et squares
	Espaces verts individuels		Terrains de sports
	Espaces verts des équipements		Places

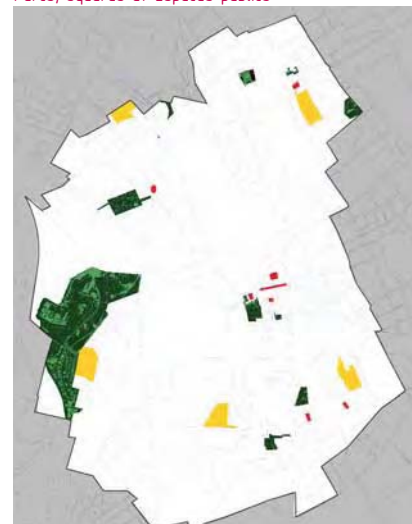
Espaces verts des équipements publics

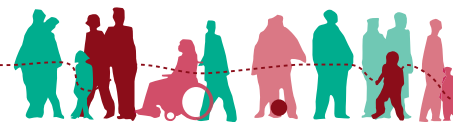


Espaces verts des logements



Parcs, squares et Espaces publics





Alignements d'arbres existants



jardins des pavillons



Alignements d'arbres - rue de Verdun



Espace vert résiduel - RD7



En matière de paysage et de trame végétale, plusieurs éléments caractérisent Villejuif :

Une ville très verte, avec des magnifiques arbres de haute tige. La carte des espaces verts présente une figure dans laquelle le végétal se retrouve dans tous les quartiers. On trouve cependant plusieurs type de végétation qui ne participent pas de la même façon à la qualité paysagère de la ville :

- les espaces verts des équipements publics: ils sont fermés au public, souvent peu visibles depuis la rue, comme par exemple les espaces boisés des hôpitaux, les cours d'école, les espaces sportifs (complexe sportif Guy Boniface, stade Karl Marx, stade Louis Dolly, etc.).

- les espaces verts des logements, de statut privatif, par définition. On distingue les jardins des pavillons individuels qui ont tendance à construire des clôtures opaques pour protéger leur intimité et les jardins des ensembles collectifs qui ont tendance à se résidentialiser. Aujourd'hui, les jardins des grands ensembles offrent majoritairement des grands espaces ouverts au quartier, même si leur qualité végétale n'est pas très abondante en raison d'une place importante dévolue à la voiture.

- les espaces publics (parcs, squares...), tels que le parc des Hautes Bruyères, parc Pablo Neruda, parc des Lilas, square Normandie Niémen, parc du 8 mai 1945... qui sont peu nombreux.

- les alignements d'arbres sur rue, qui sont souvent discontinus et empiètent sur le trottoir,

Espaces verts résiduels - quartier Guipons



- De multiples espaces verts résiduels dégradés, délaissés hérités des contraintes topographiques et d'infrastructures.

En définitive, la carte verte de Villejuif présente peu de lieux ouverts aux usages quotidiens, une qualité végétale très hétérogène, des espaces verts peu visibles depuis la rue, une place dévolue à la voiture très importante...

#### ENJEUX:

- tirer parti de toute présence végétale quelque soit son statut comme une contribution à la qualité paysagère urbaine, comme une valeur collective, en termes de perception depuis la rue, types de clôture, ouvertures visuelles...

- être attentif à la fermeture des espaces aujourd'hui ouverts

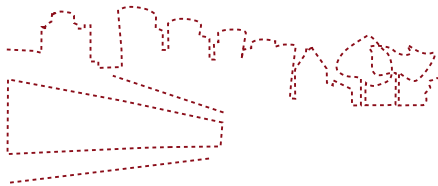
- poser la question de la présence végétale dans tous les nouveaux projets, et, notamment, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient de biotope...

Espaces verts des collectifs



Espaces verts sportifs





## B. GÉOGRAPHIE - PAYSAGE

### 3 . PLAN PAYSAGE PAR QUARTIER

Centre ville



Dumas



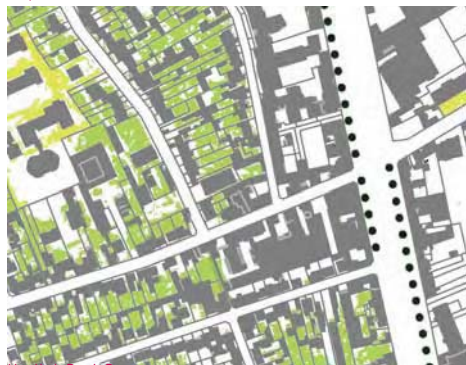
Parc des Hautes Bruyères



Esselières



Guipons



Square



Hautes Bruyères



Hopital Paul Brousse



Coeurs d'îlot

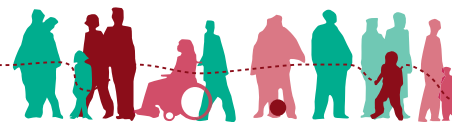


Les Lozaitz



Coeurs d'îlot





Espaces verts des équipements



La trame végétale constitue une armature paysagère qui dessine et accompagne les ensembles urbains et architecturaux:

Le potentiel de Villejuif se dessine très clairement en vue d'avion. Ses qualités paysagères doivent être révélées pour que la ville s'approprie son vrai plan paysage.

Espaces verts des pavillons (1)

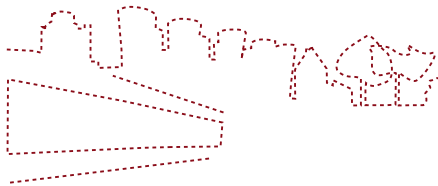


Espace vert public au coeur des collectifs (1)



Les jardins familiaux





## B. GÉOGRAPHIE - PAYSAGE

### LES COTEAUX PAYSAGERS



Quartier des Esselières



Quartier Pasteur  
54

Les coteaux villejuifois sont largement couverts de constructions pavillonnaires :

- les Esselières
- les Guipons
- Pasteur
- le Lion d'or

Aujourd'hui, les coteaux se caractérisent par :

- des horizons lointains sur les vallées perceptibles depuis l'espace public
- des coeurs d'îlots végétalisés (arbres fruitiers, essences végétales liées aux sols calcaires et sablonneux...)
- des petits jardins en front de rue qui définissent potentiellement un décor à l'espace public
- aucune végétation dans l'espace public (pas d'alignements d'arbres, espaces collectifs de type square en nombre limité, inexistantes ou confidentiels).
- une place importante dévolue à la voiture
- un réseau de sentes piétonnes qui participe à l'identité des coteaux

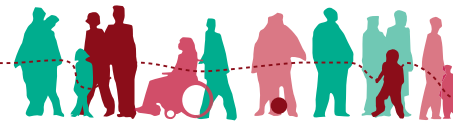
#### ENJEU:

Une mise en valeur des vues lointaines, une mise en scène du paysage pavillonnaire et du réseau de sentes.



Ambiance paysagère - les Esselières





Les coteaux, une ambiance paysagère dominée par les espaces verts individuels



Des espaces publics confidentiels...



...mais généreusement traités



Les sentes piétonnes (1)

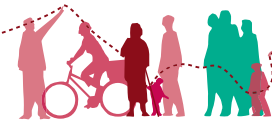
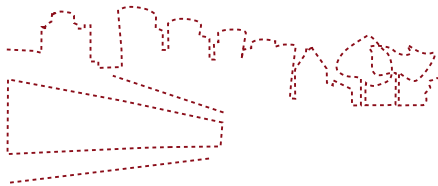


Les sentes piétonnes (2)



Les sentes piétonnes (3)





## B. GÉOGRAPHIE - PAYSAGE

### LA RD7 : UN ESPACE ROUTIER



Entrée de ville Nord

La RD7 traverse du Nord au Sud le territoire de Villejuif. Elle définit l'image extérieure de la ville qui, aujourd'hui, se présente comme un cadre urbain et architectural très hétérogène. Plusieurs séquences paysagères caractérisent cette infrastructure.

- l'entrée de ville Nord qui est en pleine transformation, a fait l'objet d'une étude participative en 2009 dans laquelle des préconisations ont été faites en faveur d'espaces public le long de la RD7, d'une perméabilité visuelle et d'usage en profondeur entre la RD7 et les quartiers pavillonnaires, de la prise en compte du paysage et de l'environnement. La démolition de la rampe routière sur la RD7 permettra d'aboutir ce projet et de retrouver une véritable vie, déjà initiée avec la Place devant LCL.

- le contournement du centre-ville, partie la plus ingrate de la traversée car elle est accompagnée par des immeubles de logements et de bureaux datant des années



Entrée de ville Sud

56

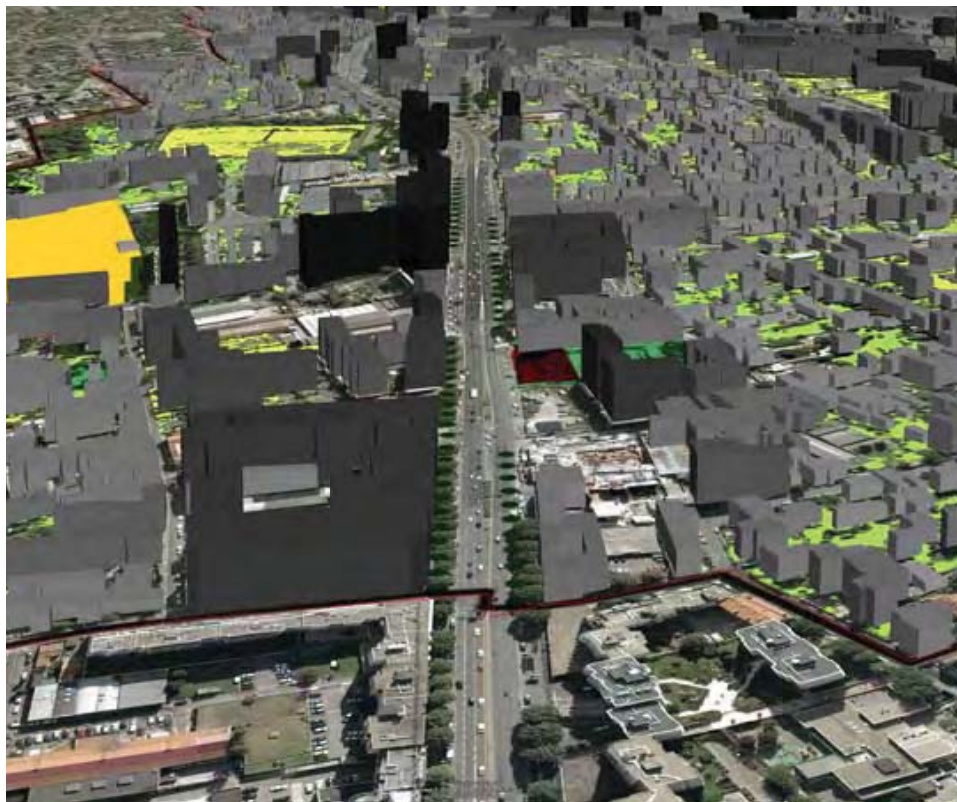
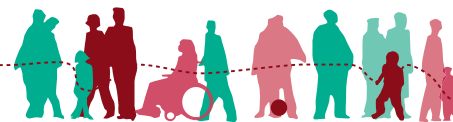


Entrée de ville Nord (1)



Entrée de ville Nord (2)





70, hauts et ingrats architecturalement, qui viennent alterner avec le parcellaire pavillonnaire.

- l'entrée de ville Sud, marquée par le centre commercial Carrefour et les pavillonnaires, quelques opérations de bureaux, des garages, se trouve actuellement en pleine restructuration en lien avec les travaux du tramway.

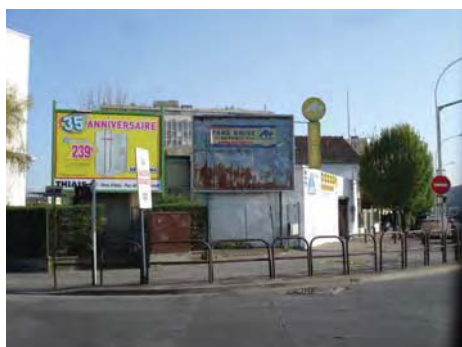
Cet axe concentre les principaux points noirs paysagers de la commune (visibilité de friches urbaines, multiplication des panneaux et enseignes publicitaires sans mise en cohérence, traitement routier de l'espace public, discontinuité des alignements d'arbres, palette végétale disparate...).

#### ENJEU: I

La RD7 représente un nouvel espace public capable de transformer les façades sans oublier un travail en profondeur vers les quartiers en second front.



Entrée de ville Sud (1)



Points noirs paysagers le long de la RD7



Un axe routier (traitement + accueil d'activités)

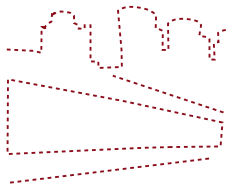


Entrée de ville Sud (2)



Discontinuité des alignements d'arbres





## B. GÉOGRAPHIE - PAYSAGE

### LES QUARTIERS SUD : DE GRANDS ESPACES COLLECTIFS OUVERTS



Quartier Mermoz

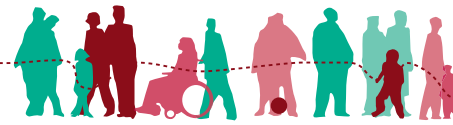
Les quartiers Sud, majoritairement urbanisés dans les années 70, tours et barres alternent avec des grands espaces ouverts. Ces espaces extérieurs, très généreux quantitativement, offrent néanmoins une présence végétale peu dense en raison de larges aires dévolues au stationnement des voitures. La place de la voiture apparaît prépondérante dans la perception de ces quartiers.

ENJEU:

Une trame paysage plus présente et plus lisible



Espaces sportifs face au groupe scolaire Karl Marx



Les espaces verts des quartiers Sud



Espaces extérieurs - rue Jean Lurçat



Espaces extérieurs - place Rodin



Espaces extérieurs - quartier Mermoz

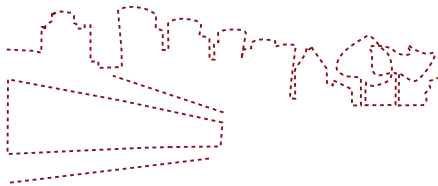


Quartier Lebon



Espaces extérieurs - limite communale Sud





## B. GÉOGRAPHIE - PAYSAGE

### LE CENTRE-VILLE : LIEU DE REGROUPEMENT DES PRINCIPAUX ESPACES PUBLICS STRUCTURANTS



Place Elsa Triolet

Le centre-ville de Villejuif révèle une véritable centralité, commerciale, symbolique (mairie, église, patrimoine domestique) places, parc public, équipements majeurs (marché, théâtre, médiathèque).

Le parc Pablo Neruda constitue le «poumon vert» du centre-ville quand bien même son accessibilité et sa visibilité depuis l'espace public sont limitées.

Le centre-ville se caractérise également par un ensemble de cheminements traversants Est-Ouest correspondant soit à d'anciennes sentes, soit à des passages transitant par les opérations d'aménagement neuves.

#### ENJEU:

Une mise en valeur des espaces publics et de leur lisibilité.



Les espaces verts et les places



Rue Georges Le Bigot

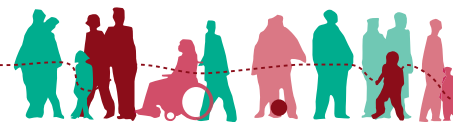


Carrefour Jean Jaurès – Le Bigot



Marché de la place Elsa Triolet





## QUARTIER DUMAS



Quartier Dumas et parc du 8 mai 1945

Le quartier Dumas se situe à l'articulation entre des parcs (8 Mai 45 et jardins du Belvédère) et le cimetière. Il se trouve enclavé au croisement des deux routes départementales et profite peu de sa situation exceptionnelle. Son environnement proche est très minéral, les aménagements essentiellement destinés au stationnement des voitures.

La qualité végétale du parc du 8 Mai 1945 tranche avec le traitement de ses abords (cheminements interrompus, traitement sécuritaire, fermeture / clôture des espaces...). Le parc du 8 mai est révélateur d'une juxtaposition d'opérations s'ignorant mutuellement.

### ENJEU:

Une trame verte qui relie les morceaux dissociés



Les espaces verts dans le quartier Dumas

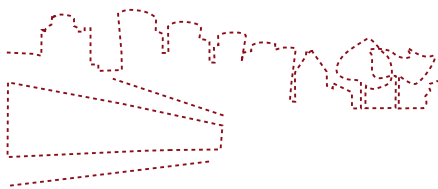


< Un quartier dégradé ne disposant pas d'espaces publics internes de qualité



Un traitement sécuritaire des franges du parc du 8 mai 1945





## B. GÉOGRAPHIE - PAYSAGE

### LES HAUTES BRUYÈRES



Opération des Hauts Bruyères (années 90)

Le quartier des Hauts Bruyères bénéficie de la proximité immédiate du parc éponyme. Ce quartier se caractérise par sa forte densité végétale qui se développe en pieds d'immeubles et sous la forme de modelés de terrain.

Dissocié du reste de la ville, entre le parc et l'hôpital Guiraud, ce quartier reste très introverti. Il constitue une sorte de microcosme entre les pavillons, l'IGR la ZA de la Petite Bruyère et l'hôpital Guiraud.

#### ENJEU:

Tirer parti du projet Cancer Campus pour retisser des liens entre le parc et la ville, le quartier des Hauts Bruyères et la rue de Verdun.



Place Pablo Picasso



Espaces verts des quartiers Ouest



Espaces publics sur dalle



Canal du parc des Hauts Bruyères



Coeur de l'opération



