

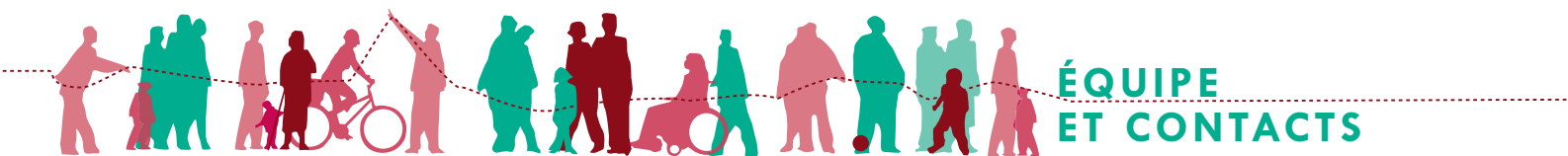
D I A G N O S T I C

COMMUNE DE VILLEJUIF

OCTOBRE 2010

PLU





ÉQUIPE ET CONTACTS

BRÈS+MARIOLLE et associés Architecture / urbanisme / programmation

15/17, rue de Chabrol
75010 Paris
Tel : 01 43 25 32 83
Fax : 01 43 26 86 88

agence@bresmariolle.fr

CONTACT

Béatrice Mariolle

Emilie Chatel

LAURENCE HUBERT Juriste urbanisme

73 bd Richard Lenoir
75011 Paris
Tel : 01 43 71 04 20
Fax : 01 43 71 04 20
hubertconsultant@wanadoo.fr

CONTACT

Laurence Hubert

G.T.C. Développement local et habitat

20 bd de Sébastopol
75004 Paris
Tel : 01 42 72 63 13
Fax : 01 42 72 09 85
gtaieb@teaser.fr

CONTACT

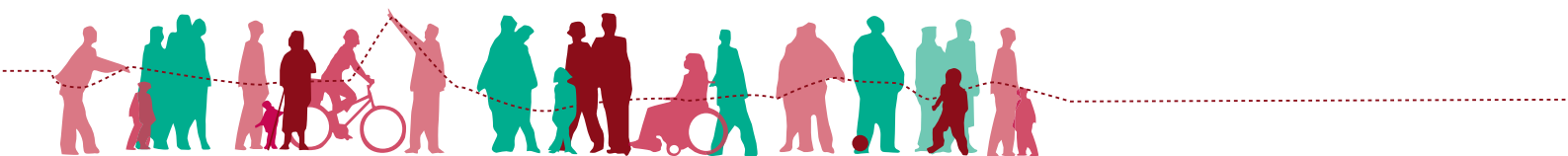
Bruno Mirande

URBAN-ÉCO Conseil et ingénierie développement durable

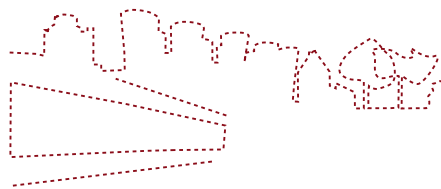
119 avenue du Colonel Fabien
94800 Villejuif
Tel : 09 50 24 28 02
urbaneco@free.fr

CONTACT

Marine Linglard



1.	DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL	9
A.	LE MILIEU PHYSIQUE	9
1.	LA TOPOGRAPHIE	
2.	LA GÉOLOGIE	
3.	LE CLIMAT	
4.	DES VENTS DOMINANTS DE SECTEUR SUD-OUEST	
5.	UN POTENTIEL DE PRODUCTION D'ÉNERGIE SOLAIRE SIGNIFICATIF	
6.	L'HYDROLOGIE	
B.	LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER	15
1.	L'OCCUPATION DES SOLS	
2.	LES ESPACES VERTS SIGNIFICATIFS PAR LEUR SUPERFICIE	
3.	LA COULÉE VERTE BIÈVRE-LILAS	
4.	LES ESPACES VERTS COMMUNAUX DE MOINS DE 1 HA	
5.	LES ESPACES VERTS DES RÉSIDENCES	
6.	LA BIODIVERSITÉ ORDINAIRE	
C.	LA GESTION DE LA RESSOURCE HYDRIQUE	19
1.	LES CADRES RÉGLEMENTAIRES	
2.	L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES ET PLUVIALES	
3.	L'EAU POTABLE	
D.	LA GESTION DE L'ÉNERGIE	24
1.	ENJEUX RÉGLEMENTAIRES	
2.	LA PLACE DE LA VOITURE À VILLEJUIF	
3.	UN PATRIMOINE BÂTI ANCIEN ET DÉPERDITIF	
4.	UN POTENTIEL DE GÉOTHERMIE NON EXPLOITÉ	
E.	LA GESTION DES DEPLACEMENTS	27
1.	LES TRANSPORTS EN COMMUN	
2.	LES ITINÉRAIRES VÉLO	
3.	LES CHEMINEMENTS PIÉTONS	
4.	LE STATIONNEMENT EN VILLE	
F.	LES RISQUES, NUISANCES ET DÉCHETS	33
1.	LES RISQUES NATURELS	
2.	LES RISQUES INDUSTRIELS	
3.	LES SITES ET LES SOLS POLLUÉS	
4.	LE TRANSPORT DE MATIÈRE DANGEREUSE : GAZ	
5.	LES NUISANCES SONORES	
6.	LA QUALITÉ DE L'AIR	
7.	LES ONDES ÉLECTROMAGNÉTIQUES	
8.	LA GESTION DES DÉCHETS	



2. DIAGNOSTIC URBAIN **43**

A. CONTEXTE TERRITORIAL **44**

1. LE SCHÉMA DIRECTEUR RÉGIONAL D'ÎLE DE FRANCE
2. L'INTERCOMMUNALITÉ : LA CAVB

B. GEOGRAPHIE - PAYSAGE **46**

1. UNE VILLE EN PROMONTOIRE VERS LES VALLÉES DE LA SEINE ET DE LA BIÈVRE
2. PLAN PAYSAGE
3. PLAN PAYSAGE PAR QUARTIER

C. FORMATION DE LA VILLE **64**

1. UNE URBANISATION MULTIPOLAIRE
2. UN TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN MULTIPOLAIRE
3. EQUIPEMENTS ET POLITIQUE PUBLIQUE
4. DIVERSITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE
5. UN PATRIMOINE RÉCENT MAIS D'INTÉRÊT

D. MOBILITÉ ET STRUCTURE URBAINE **102**

1. UN TERRITOIRE MARQUÉ PAR DE MULTIPLES RUPTURES URBAINES
2. DES ENCLAVES QUI ISOLENT CERTAINS QUARTIERS
3. UNE VILLE AU COEUR DE LA MÉTROPOLE PARISIENNE
4. UNE TRAME VIAIRE LIMITÉE QUI CONCENTRE TOUS LES FLUX DE CIRCULATION
5. UNE PROXIMITÉ IMMÉDIATE DE PARIS MAIS UNE ACCESSIBILITÉ PERFECTIBLE
6. DES PROBLÈMES DE STATIONNEMENTS GÉNÉRALISÉS SUR LA VILLE

3. DIAGNOSTIC SOCIOECONOMIQUE **117**

A. LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES **118**

1. UNE POPULATION QUI AUGMENTE
2. UN SOLDE NATUREL IMPORTANT
3. UN SOLDE MIGRATOIRE STABILISÉ
4. UNE POPULATION QUI S'EST RAJEUNIE
5. UNE TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES QUI BAISSÉ RAPIDEMENT

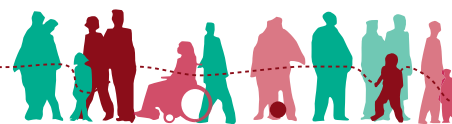
B. LES DYNAMIQUES SOCIO ÉCONOMIQUES **124**

1. UN ÉCART DES REVENUS EN AUGMENTATION
2. UNE HAUSSE TENDANCIELLE DU TAUX DE CHÔMAGE
3. UN PÔLE D'EMPLOI DOMINÉ PAR L'EMPLOI HOSPITALIER ET UNE RESTRUCTURATION EN COURS DE L'EMPLOI PRIVÉ
4. UN TISSU DE PETITES CELLULES COMMERCIALES TRÈS DÉVELOPPÉES
5. UN MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TENDU

C. COMPRENDRE L'OFFRE ET LE BESOIN EN LOGEMENTS **134**

1. UN PARC DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉ
2. DES SITUATIONS DE MAL LOGEMENT
3. LOGEMENTS NEUFS ET BESOINS EN LOGEMENT





4. EVALUATION DU POS ACTUEL ET ARTICULATION AVEC LES DIFFÉRENTS DOCUMENTS JURIDIQUES 145

A. SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DU POS 146

B. LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS RÉGLEMENTAIRES IMPOSÉS PAR LE PASSAGE DE POS EN PLU 147

C. LES OBJECTIFS DU POS ET SES OUTILS RÉGLEMENTAIRES 148

RAPPEL DU PROJET URBAIN DU POS

D. LE RÉGLEMENT DU POS PAR ARTICLE 150

1. LA ZONE UA, ZONE DE COLLECTIFS HAUTS
2. LA ZONE UB, TISSU DE COLLECTIFS DISCONTINUS HAUTS, SUR DES PARCELLES D'AU MOINS 5 000 M²
3. LA ZONE UD, TISSU DE COLLECTIFS CONTINUS DE HAUTEUR VARIABLE
4. LA ZONE UE, SECTEUR PAVILLONNAIRE
5. LA ZONE UF
6. LA ZONE UH, SECTEURS DE GRANDS ÉQUIPEMENTS HOSPITALIERS ET DE RECHERCHE
7. LA ZONE UN, SECTEURS D'ÉQUIPEMENTS
8. LA ZONE NA, ZONE À URBANISER
9. LA ZONE ND, ZONE NATURELLE DU PARC DÉPARTEMENTAL ET LA REDOUTE DES HAUTES BRUYÈRES

E. LE PLU ET LES ZONES D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ 166

1. LA DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS
2. LES RÈGLES RELATIVES AUX ACCÈS, VOIRIES ET RÉSEAUX
3. LES RÈGLES RELATIVES À LA SUPERFICIE DES TERRAINS
4. LES RÈGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
5. LES RÈGLES RELATIVES À L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
6. LES RÈGLES RELATIVES À LA HAUTEUR
7. LES RÈGLES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS
8. LES RÈGLES RELATIVES AUX NORMES DE STATIONNEMENT
9. LES RÈGLES RELATIVES AUX ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
10. LES RÈGLES RELATIVES AU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

F. ANNEXE 1 : CARTE DE LOCALISATION DES PARCELLES ANALYSÉES 184

G. ANNEXE 2 : NOTA SUR LES BONIFICATIONS DES DROITS A CONSTRUIRE PAR VOIE DE DÉLIBÉRATION 185



