

# Villejust informations

## Edition spéciale

### VILLEJUST FACE À SON DESTIN

**C'est une certitude.**

**C'est la loi. Cette loi est dure, mais c'est la loi !**

**Le changement, c'est maintenant, et Villejust doit changer.**

**Mais habilement. Mais intelligemment.**

**Il y va du confort de nos habitudes de vie.**

**Plan Local d'Urbanisme (PLU), Contrat Régional, Loi SRU ...**

**Une bonne gestion vaut mieux qu'une mauvaise confrontation !**

Vous le savez maintenant, je n'ai pas pour habitude de tourner autour du pot. Il me paraît évident que les fameuses « 30 glorieuses » sont bel et bien derrière nous. Bien qu'il s'agisse peut-être, en regard de notre actualité, des « 50 glorieuses » !

**Ce qui est probable, c'est que nous sommes entrés dans les « 30 laborieuses » !**

**Problème ou fatalité...** Nous apparaissions assurément comme les spectateurs, mais aussi les acteurs d'un problème de société, puisque nos autorités politiques de tout bord nous inondent de solutions.

Nous pourrions nous laisser aller à un certain désarroi. Certes ! Mais gardons une dose d'optimisme, au risque de devoir la recevoir en perfusion. Ne baissons pas les bras. Surtout pas ! Mais plutôt, faisons face aux difficultés que nous rencontrons et rencontrerons de toute évidence.

## PROBLEME OU FATALITÉ

Allez ! N'assombrissons pas ce tableau davantage. Je finirais par ne plus nous reconnaître. Par ne plus reconnaître les enfants de Villejust. Nous qui avons la chance de vivre sur ce territoire privilégié, un peu mieux protégé que d'autres de la crise sociale et économique.

A chacun de nous de savoir se remettre en question. Ou plus exactement, de nous placer en situation de réponse adaptée. C'est-à-dire sans accepter la fatalité, sans attendre un miracle des autres.

**Oui, Mesdames et Messieurs, la gestion d'une commune n'est pas autre chose qu'un arbitrage permanent, auquel il faut se contraindre, entre les intérêts individuels et l'intérêt général pour, au milieu, privilégier le bien commun.**

**Difficile numéro d'équilibriste, sans filet et où seule l'expérience remplace la perche.**

Gérer c'est prévoir, dit le proverbe. Et prévoir, c'est définir des objectifs pour demain, pour après-demain, en essayant de ne pas se tromper de cible, de stratégie. Exercice facile quand celui qui décide détient l'ensemble des cartes.

Mais aujourd'hui, dans le contexte nouveau du brassage des compétences, dans l'émergence des nouvelles territorialités que sont les instances intercommunales telles que la gestion des agglomérations, des eaux, des déchets... l'exercice autrefois simplement arithmétique prend des allures d'équation astronomique !

**Dans cette évolution, dans cette révolution même des règles et des usages, Villejust n'a pas échappé à la contrainte du changement.**



Villejust a donc changé ces dernières années au rythme de l'urbanisme qui a réussi à se constituer dans le plus grand respect de la propriété de chacun et de l'environnement.

Parce que nous avons su maîtriser cette urbanisation d'ensemble, celle du territoire de Saclay, celle du Grand Paris, qui aurait pu nous échapper.

Fort heureusement, nous avons réussi à recevoir l'essence de cette opportunité qui nous est malgré tout offerte : faire partie intégrante d'un territoire d'excellence. Sans pour autant, et autant que faire se peut, nous laisser « cannibaliser », n'ayons pas peur des mots ni des maux, par un schéma ambitieux national.

**C'est pour cela, sans démagogie, sans prétention, mais avec fierté, que je peux affirmer que Villejust est reconnue et qu'à Villejust, il fait bon y vivre aujourd'hui.**

## DANS LE CADRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ET DE LA LOI SRU

C'est maintenant, et sans tarder, qu'il faut continuer à se positionner. Qu'il importe de définir nous-mêmes et par nous-mêmes, et en concertation avec les instances territoriales qui nous englobent, une autre forme d'urbanisation.

Une urbanisation qui réponde ainsi, parmi d'autres réponses, à l'obligation de logements sociaux. Non, il ne faut pas être égoïste ! Cela, nous l'avons appris. Notre morale citoyenne nous guide dans le sens qu'il faut des logements pour tous, nécessairement, humainement.

Une gageure, pourtant, pour notre bonne commune, car la plus belle des mariées ne peut offrir que ce qu'elle a ! Et Villejust, dans sa corbeille, ne dispose plus de mètres carrés en nombre suffisant pour combler les règlementations.

Encore une fois, Villejust se trouve face à son destin. A ses choix...

Ne nous cachons pas derrière notre miroir. A ce jour, nous sommes amenés à devoir affronter certaines difficultés réglementaires et nous allons devoir réagir avec intelligence, avec raison, avec discernement. Mais aussi avec détermination devant une réglementation qui menace de nous dépouiller.

### **Etudions ensemble la problématique...**

D'un côté, l'Etat demande à Villejust, depuis son rattachement à la l'Unité Urbaine de Paris dès le 1<sup>er</sup> janvier de cette année, de construire des logements sociaux. Et de l'autre côté, lui interdit pratiquement de consommer davantage de terrains naturels.

Un élève de 10 ans saurait trouver la solution en proposant une densification des constructions. 20 sur 20 à l'élève pour solutionner le problème à la marge, en faisant le bonheur de quelques propriétaires de pavillons heureux de pouvoir construire dans leur jardin, en oubliant de résoudre l'équation des voiries à agrandir, des stationnements, de la sécurité et de la tranquillité du voisinage. Mais ce n'est pas le haut de l'iceberg qui nous intéresse. C'est le problème de l'iceberg tout entier.

Car c'est de 159 logements sociaux, pas un de moins dont il s'agit. Et pas d'une résidence de plus au fond du jardin pour des clients choisis.

Où les installer ? Jusqu'alors, la question ne nous apparaissait pas avec son ampleur aberrante. Puisque l'Etat refusait à Villejust davantage de droit à construire, Villejust ne construisait pas.

Mais voilà que la situation tourne au vaudeville. On pourrait en rire, avec ces mètres carrés qui rentrent et qui sortent du placard, mais l'addition tendue par l'Etat nous fait rire jaune : 70.337 € pour l'année 2013. Voilà le tarif à payer pour ne pas avoir construit là où on nous l'interdisait !

Je sais... J'entends déjà des langues se délier pour expliquer qu'il vaut mieux payer l'amende plutôt que de se laisser dicter un destin. Bien entendu. N'y aurais-je pas pensé moi-même ?

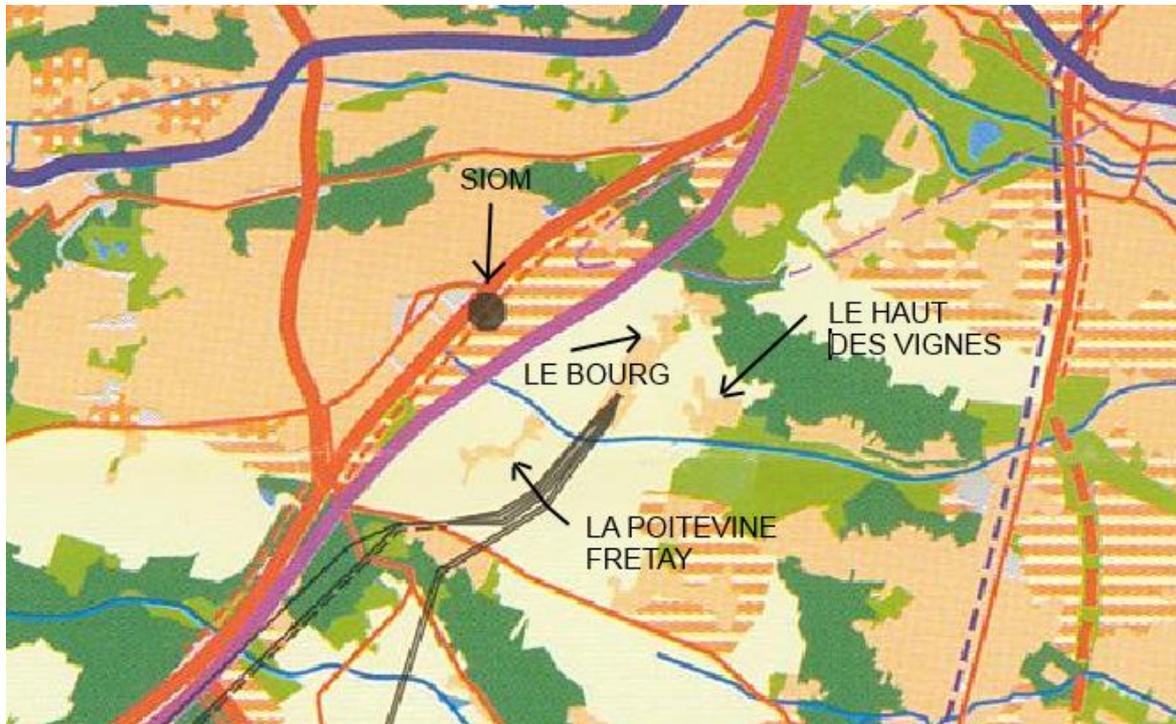
Pensée aussitôt chassée par la cruauté des chiffres... Pour 2014, l'amende est estimée à 92.000 €. Et pour 2015... 262.000 € !

Il ne suffit pas à la commune de payer cette pénalité pour remplir pleinement ses obligations découlant de la loi SRU, puisque les services compétents de l'Etat nous ont confirmé que si la construction de logements sociaux n'était pas réalisée sur notre territoire conformément à la loi, **la pénalité peut être multipliée par 5 et le droit de Préemption Urbain de la commune récupérée par l'Etat qui se substituera à la commune pour réaliser des programmes de logements sociaux.**

## **VILLEJUST NE PERD PAS LE NORD**

Dans le cadre du SIEP NCE (Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programations Nord Centre Essonne), auquel appartenait Villejust le Schéma Directeur en 1994 n'autorisait aucune extension urbaine sur notre commune.

### **Le SDRIF approuvé en 1994**



Espace urbanisé



Espace urbanisable



Espace partiellement urbanisable

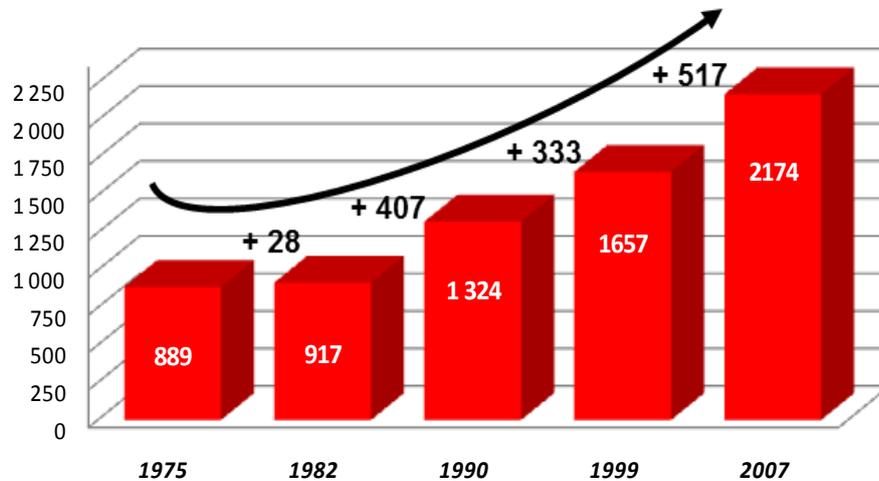
La combativité et la pugnacité de nos élus de l'époque avaient convaincu les membres du SIEP et obtenu pour notre commune la possibilité de nouveaux aménagements en termes d'équipements et d'habitations.

Le Schéma Directeur Local fût donc adopté en 1998. Il permettait une augmentation maîtrisée de la population de Villejust, soit 2000 habitants à l'horizon 2003 et 2500 habitants pour 2015. En 1999, notre Plan d'Occupation des Sols (POS), par sa pertinence a permis de favoriser le développement de la commune.

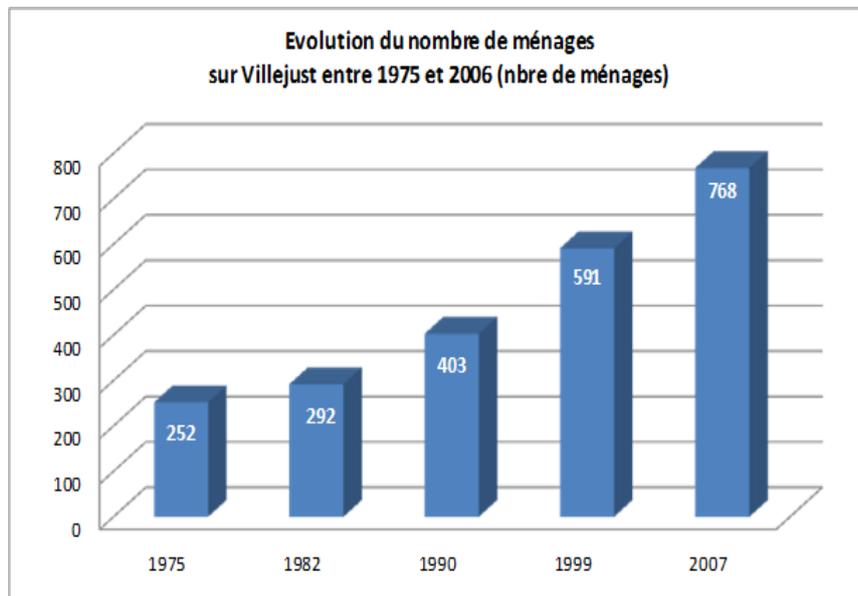
Grâce à ce développement contrôlé de l'habitat, près de 900 habitants supplémentaires ont pu s'installer sur notre commune en toute quiétude pour eux comme pour les anciens et les équipements publics (écoles, résidences pour personnes âgées, complexe sportif...) s'adaptèrent en conséquence.

En 2005, la population de Villejust est passée ainsi, avec sérénité, à 2038 habitants pour atteindre au 1<sup>er</sup> janvier 2013 2277 habitants.

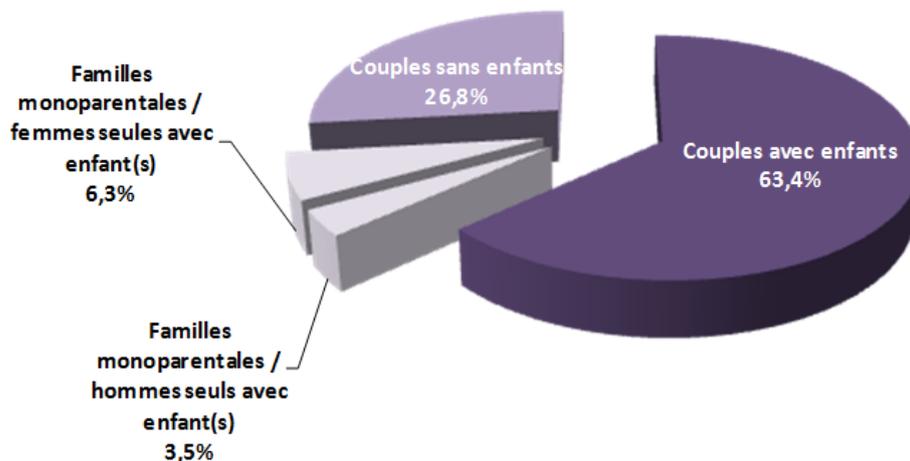
**Evolution démographique de Villejust de 1975 à 2007**  
(nombre d'habitants)



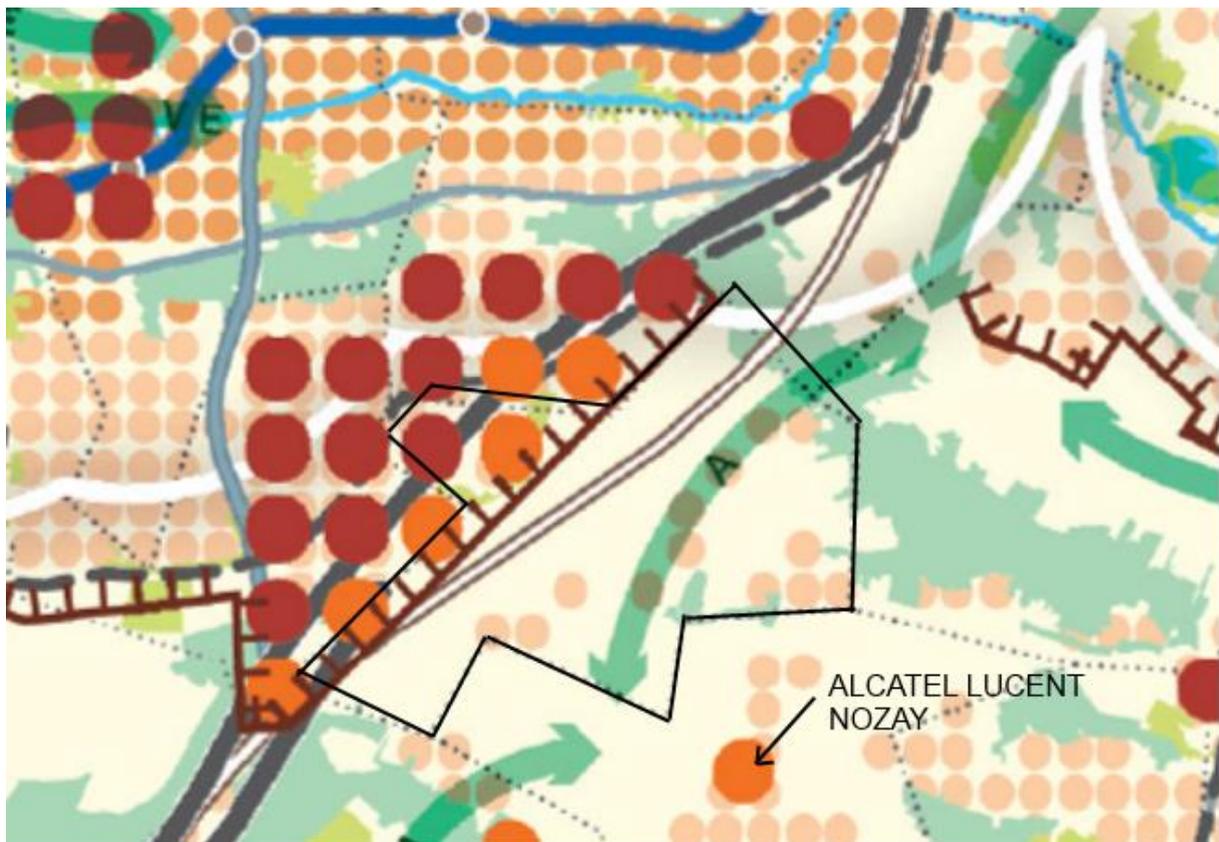
**Evolution du nombre de ménages sur Villejust entre 1975 et 2006 (nbre de ménages)**



**Composition des familles sur Villejust en 2007**



Le SDRIF arrêté par le Conseil Régional en octobre 2012



**Les espaces urbanisés**

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

 Limite approximative de la commune

**Les nouveaux espaces d'urbanisation**

-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle

Un nouveau projet de SDRIF a été arrêté en octobre 2012. Il prévoit des orientations : des espaces urbanisés à optimiser au niveau des différentes entités urbaines de Villejust (le bourg, Fretay-Poitevine, le secteur du Bois des Vignes), des secteurs à fort potentiel de densification et d'urbanisation préférentielle sur le secteur de Courtabœuf et les extensions envisagées, un front urbain d'intérêt régional en limite du parc de Courtabœuf et sur le secteur de la Folie Bessin à maîtriser. Par front urbain, on entend la limite entre les espaces bâtis et les espaces ouverts. Des espaces agricoles sur une large partie du territoire ainsi que des espaces boisés (Bois Courtin et le massif du rocher de Saulx, Bois carré et le Grand Parc) et des espaces naturels à préserver et à valoriser. Une liaison agricole Nord-Sud entre le territoire de Nozay et celui de Saulx-les-Chartreux.

## **QUAND LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS)**

## **DEVIENT PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

## **AUJOURD'HUI**

Nous y voilà ! Le 8 novembre 2010 précisément, le Conseil Municipal prenait la décision de mettre son Plan d'Occupation des Sols (POS) en révision, afin de le transformer en Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble de son territoire, et cela pour satisfaire aux nouvelles exigences intercommunautaires en matière d'aménagement du territoire. Villejust ne pouvant continuer à vivre sa vie de manière isolée et indépendamment des stratégies d'ensemble.

Au 21<sup>ème</sup> siècle et de surcroît en Ile de France, dans un secteur privilégié, une commune ne saurait exister que pour elle-même et par elle-même, en s'affranchissant des réflexions communautaires qui lui apportent par ailleurs d'autres avantages, en équipements publics tels que les transports, l'accès à l'enseignement et à l'emploi, la gestion des déchets, la sécurité et tous ses services au quotidien qui nous apportent un confort devenu aujourd'hui habituel.

En mars 2011, nous avons ainsi eu le plaisir de vous annoncer les grandes étapes de cette révision. Avec, pour objectif, l'approbation de notre PLU pour fin 2012.

Nous comptions sur le projet du SDRIF de 2008 arrêté en octobre 2012 pour continuer à évoluer à un rythme identique et maîtrisable à notre mesure, mais à ce jour, toujours rien de prévu pour notre commune (même situation qu'en 1994, POURQUOI ?).

**Paradoxalement**, la commune depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 est obligée d'accueillir un nombre important de logements sociaux, sans pour autant avoir la possibilité d'augmenter notre volume de droits à construire !

De mon temps, on appelait cela la quadrature du cercle ... ou l'art et la manière de faire un carré avec un cercle, en utilisant simplement une règle et un compas, tout en préservant la même surface. Les coups de règles pour qui se fichait de la logique, je m'en souviens aussi. Quant au compas, nommé aussi boussole, **il nous devient bien utile pour ne pas perdre le nord**.

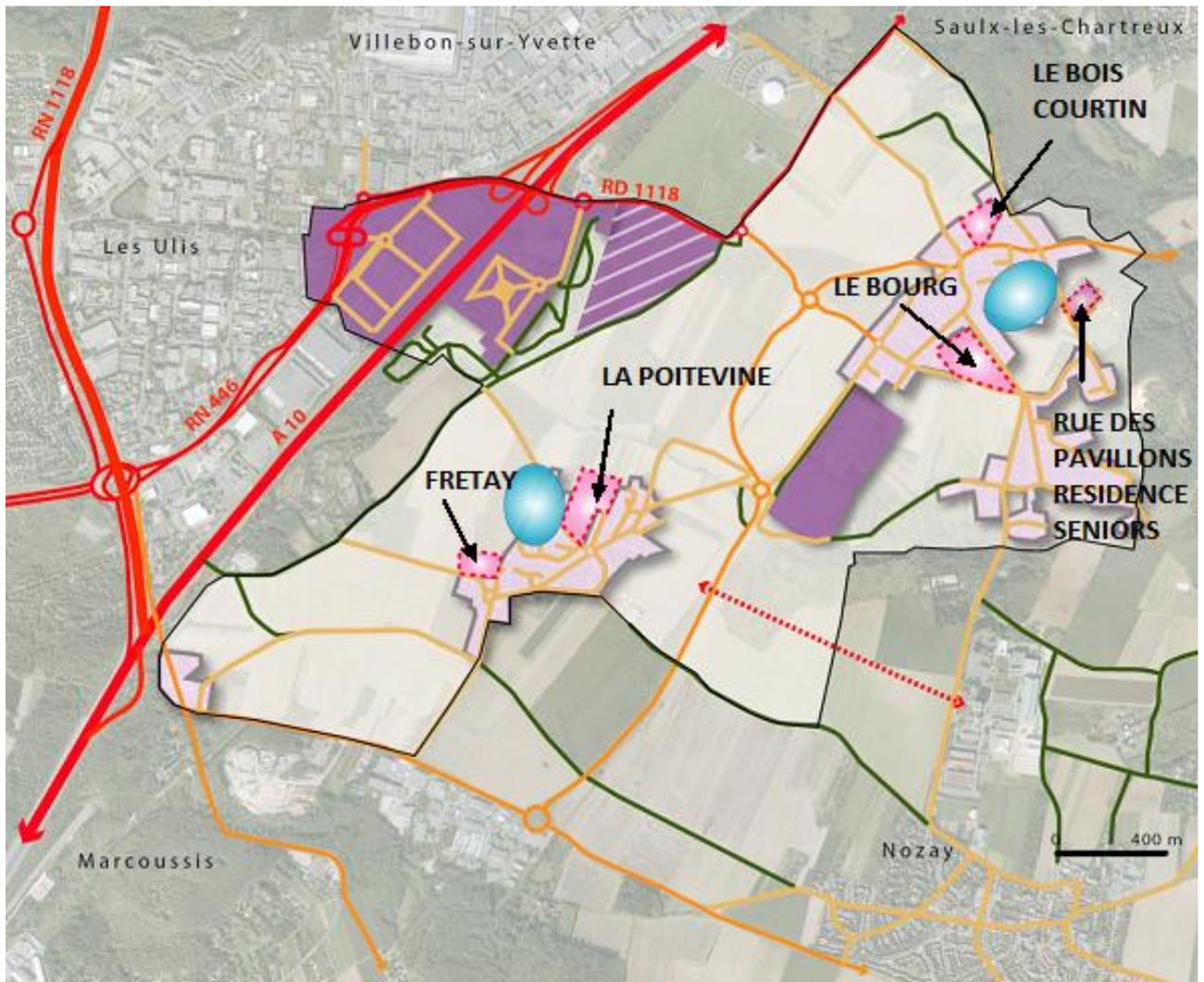
Voilà certainement notre secret pour continuer à trouver des solutions aux problèmes les plus ardues...

**Ne baissons pas les bras, surtout pas !**

Afin de rester dans notre logique et nos contraintes d'urbanisation, nous allons proposer aux services de l'Etat de considérer les secteurs définis dans le cadre du schéma directeur local du SIEP NCE 2003/2015. Il ne pourra s'agir, dans un premier temps, que d'un pansement sur une jambe de bois, puisque même avec un avis favorable, Villejust demeurera incapable de fournir les m<sup>2</sup> nécessaires à la construction des logements sociaux exigés par la loi SRU.

## Projet des secteurs à urbaniser

(Secteurs déjà prévus au Schéma Directeur Local du SIEP NCE 2003/2015)



 secteurs de projet mixtes ou diversifiés

Mais ce traitement calmerait déjà la douleur, en attendant de traiter la cause ou la conséquence du problème.

**Le changement, c'est donc véritablement maintenant !**

**Et Villejust va devoir contribuer à ce changement. Habilement !**

Comme vous le constaterez lors de la concertation publique qui aura lieu du 24 mai au 3 juin inclus concernant le projet de PLU, celui-ci permettra un développement responsable et raisonné de l'urbanisation dans les différents domaines que sont les logements, les activités, les loisirs et les équipements publics.

Les membres du Conseil Municipal et moi-même vous en souhaitant une fructueuse découverte.

Le Maire  
Serge PLUMERAND

**N'OUBLIEZ PAS**

**NOUS COMPTONS SUR VOTRE PRESENCE A LA REUNION PUBLIQUE  
CONCERNANT LE PROJET DE PLU JEUDI 23 MAI 2013 À 20H00  
GRANDE SALLE DES DEUX LACS**