

Évry-Courcouronnes, le **18 AVR. 2024**

**Affaire suivie par :** Orane Faletti  
Chargée de projet en planification territoriale

La Directrice Départementale des Territoires  
à

Monsieur le Maire de Villejust  
6, Rue de Villejust  
91 140 Villejust

**Objet** : Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Le conseil municipal de Villejust a approuvé par délibération en date du 3 avril 2023 la signature du contrat de Projet Partenarial d'Aménagement du Parc d'Activités de Courtabœuf. Par arrêté n°2023-1973, vous avez prescrit la modification n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU) portant sur la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicable au Parc d'Activités de Courtabœuf ainsi que sur des adaptations des règlements écrit et graphique. Vous trouverez ci-dessous nos remarques concernant le projet de modification soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées.

D'une part, nous apportons un point d'attention particulier à propos du changement de zonage prévu sur le site du stand de tir. En effet, même si le site est considéré comme espace ouvert artificialisé et zone d'équipements au mode d'occupation des sols de 2012 (référence pour la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers), le passage du zonage N à UF sur l'intégralité du périmètre de ce secteur équivaut à réduire un espace naturel. Or, d'après l'article L153-31 du code de l'urbanisme, la procédure à engager pour la réduction d'un espace naturel, agricole ou forestier correspond à la révision générale du plan local d'urbanisme et non à une modification. **D'autre part, le passage du zonage afférent à l'autoroute A10 de la zone U vers la zone N présente une très grande fragilité juridique compte tenu de l'affectation de cette infrastructure et des usages qui s'y prêtent. Il convient donc de laisser le zonage en U.**

Par ailleurs, l'articulation entre l'OAP « Courtabœuf 9 » présente au sein du PLU en vigueur approuvé le 26 mai 2014 et l'OAP « Courtabœuf » créée par la modification n°1 mériterait d'être éclaircie puisque les deux OAP se chevauchent. L'OAP « Courtabœuf » créée gagnerait à préciser les liaisons douces de part et d'autre de l'autoroute pour faire suite au franchissement de l'autoroute prévu et ainsi en améliorer le réseau.

En complément, la procédure de modification gagnerait à traduire de manière plus précise certains points au sein de l'OAP tels que les mesures envisagées pour l'atténuation des nuisances aux abords des axes routiers. De la même façon, les modifications du PLU gagneraient à approfondir une réflexion sur certaines thématiques comme les circulations et stationnements des véhicules et des poids lourds, les îlots de chaleur, la gestion de l'eau et le volet paysager qui marquerait les transitions entre les franges agricoles et forestières. Ces éléments mériteraient d'être traduits littéralement au sein de l'OAP afin d'améliorer la qualité du document d'urbanisme.

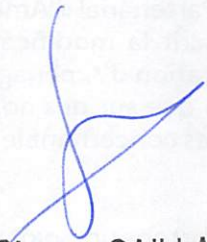
Aussi, par la présence du front urbain d'intérêt régional, l'OAP gagnerait à faire parcourir son item « Soigner les franges agricoles pour préserver le paysage » sur l'ensemble de la limite de l'OAP.

Ensuite, les modifications réalisées amènent à des incohérences au sein des pièces des règlements écrit et graphique. En effet, les règles relatives au zonage Nz figurent toujours dans le règlement écrit alors que le zonage a été remplacé par un zonage N au sein du règlement graphique. Aussi, la création de la zone NL sur le règlement graphique n'apparaît pas au règlement écrit, dans lequel figure les règles pour une zone NI et non NL. Dans une optique de cohérence, ces éléments gagneraient à être corrigés afin d'améliorer la lisibilité du document.

Enfin, l'article R151-28 du code de l'urbanisme précise les destinations et sous-destinations réglementaires. Afin d'être en accord avec ce dernier, il conviendrait de réduire le terme « entrepôt et entrepôt de stockage de données numériques » au terme « entrepôt » qui est une sous-destination de la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Mes services restent disponibles pour tout autre conseil ou accompagnement.

La Directrice Départementale des Territoires



Simone SAILLANT