

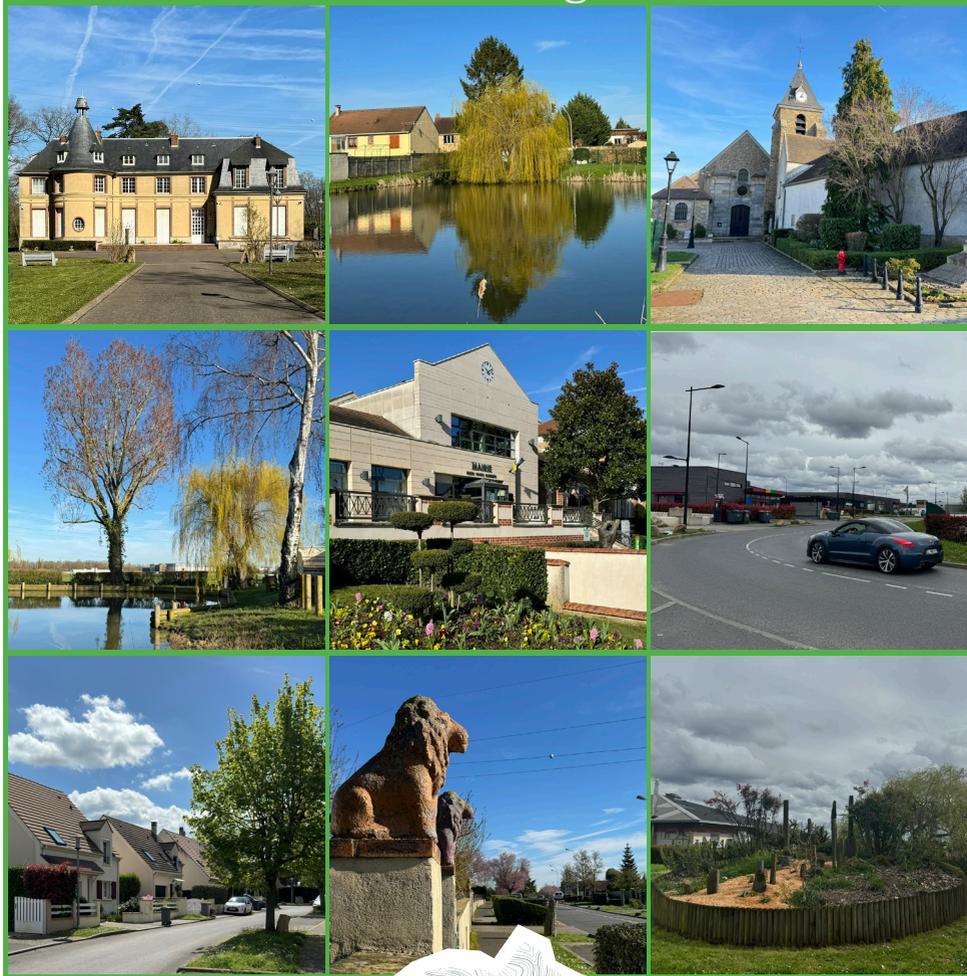
# JUST'MA VILLE

LE MAGAZINE MUNICIPAL DE VILLEJUST

Hors-série # 01

Édition spéciale PLU

## Plan Local d'Urbanisme Dessignons notre village de demain



# Édito



**Igor TRICKOVSKI**

Maire de Villejust,  
Vice-Président de  
la Communauté Paris-Saclay

Chères Villejustiennes et Chers Villejustiens,

**V**ous avez entre les mains un numéro hors-série de votre magazine Just'Ma Ville consacré à la révision de notre Plan Local d'Urbanisme. Si nous avons souhaité un numéro dédié, c'est parce que notre PLU doit être un outil partagé au service de la préservation de notre territoire, de notre environnement et de notre cadre de vie.

Aujourd'hui, nous révisons notre PLU en raison des évolutions législatives qui sont venues modifier la donne depuis son adoption. Ainsi, la loi ALUR a notamment supprimé le COS (Coefficient d'occupation des sols) mettant en péril la maîtrise de notre urbanisation.

Ce nouveau plan, dont vous pouvez découvrir les grandes lignes d'intention, doit nous permettre, sans changer les zonages, d'assurer une meilleure intégration des nouvelles constructions: dans le respect du bâti existant, tout en préservant notre environnement, notamment en réglementant les emprises au sol, permettant d'avoir des espaces de pleine terre, non imperméabilisés sur toutes les parcelles.

C'est aussi le moyen de bien préparer les secteurs à aménager par le biais d'opérations d'aménagement programmées (OAP), qui nous permettront d'assurer notre réponse face aux nécessités de constructions et à l'obligation qui nous est faite par la loi de construction de logements sociaux, le tout en assurant de la mixité avec des logements en accession à la propriété et répartis sur l'ensemble du territoire communal dans le cadre d'opérations à taille humaine.

Et pour mieux illustrer le tout, ce magazine au format dépliant vous offrira de mieux comprendre ces enjeux en embrassant d'un seul regard tout Villejust, à l'aide d'une carte grand format.

Ce PLU c'est avec vous que nous allons le construire : aussi je vous attends pour échanger lors de nos 2 réunions publiques de concertation les 23 (pour le Bourg et le Bois des Vignes) et 30 avril (La Poitevine, Fretay et la Folie Bessin).

*Dessignons ensemble notre village de demain!*

*Bien Sincèrement,*



JUST' MA VILLE - BULLETIN MUNICIPAL OFFICIEL DE VILLEJUST • **Directeur de la publication** : Igor Trickovski • **Rédaction** : Ani Akhobadze, services et élus de Villejust Associations de Villejust. • **Crédit images** : Associations de Villejust, Services municipaux. • **Impression** : Le Réveil de la Marne - tiré en 1400 exemplaires • **Dépôt légal** : ISSN 2742-605X • **Plus d'informations** : [villejust.fr](http://villejust.fr) Service communication : 01.69.31.74.47 - [service-communication@villejust.fr](mailto:service-communication@villejust.fr)



## Les intentions du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme représente un **document de planification** concernant l'ensemble du territoire communal qui exprime un projet d'avenir pour la ville et qui le traduit dans un cadre réglementaire. Il répertorie ainsi **toutes les pratiques autorisées au niveau de la construction** dans la commune.

Le Plan Local d'Urbanisme représente un pilier fondamental dans la préservation et le développement de notre territoire. C'est le fruit d'une réflexion approfondie sur les enjeux spécifiques du territoire qui vise à assurer un **développement harmonieux et durable**.

Dans notre démarche de révision du PLU, nous avons pour objectif premier de **préserver l'essence même de notre commune**, son **esprit village**, son caractère **rural**, et la **qualité de vie** qu'elle offre à ses habitants. Son intérêt réside dans sa capacité à **orienter l'urbanisme de manière harmonieuse, guider les styles architecturaux, préserver le paysage et espaces naturels**, tout en **répondant aux besoins de l'évolution démographique et impératifs environnementaux**.

### Les étapes du PLU



# Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est un document essentiel du Plan Local d'Urbanisme, proposant une **vision de l'aménagement sur le long terme**. Il vise à concilier les enjeux liés à l'urbanisme, à l'environnement, au développement économique, tout en assurant la préservation des ressources naturelles et en favorisant une qualité de vie durable pour les habitants.

Concrètement, le PADD définit les orientations en matière des transports, d'habitat, d'espaces verts, d'équipement, etc. en prenant en compte les spécificités de la commune et en s'inscrivant dans une démarche de développement durable.



## L'environnement

### La protection et la préservation des ressources

Le milieu agricole occupe une **place prépondérante** dans la vie communale. En plus d'être le principal gestionnaire des espaces naturels, l'agriculture est une activité économique essentielle en raison de la **richesse et de l'étendue des terres**.

Le maintien de cette économie est donc la meilleure garantie de la **qualité du cadre de vie** et du **paysage** de la commune. De plus, la préservation de ces terres est indispensable à la **production de denrées** qui directement ou indirectement sont vitales pour l'homme.

### Le paysage

Les **boisements** doivent être conservés en tant qu'éléments remarquables du paysage. Les boisements épars qui n'entravent pas l'exploitation agricole, doivent faire l'objet de mesures favorables à leur maintien.

Garant de la qualité de vie, de la biodiversité et du paysage de la commune, les espaces verts et de loisirs tels que le parc des deux Lacs et le parc du Bois Courtin doivent être préservés.

### La préservation des continuités écologiques

Les **lisières des massifs**, qui constituent des secteurs d'échanges écologiques majeurs, doivent être protégés de l'urbanisation.

La végétation en accompagnement du Rouillon participe, à l'investissement de la faune et de la flore au cœur des espaces agricoles et à son déplacement. Elle doit donc être conservée. Son développement sera encouragé.

Afin d'assurer le bon écoulement du Rouillon, unique cours d'eau traversant le territoire, il convient de le protéger notamment des risques de pollution.



Les espaces verts et jardins privés créent des **espaces de respiration** participant à la qualité de vie sur le territoire. Ils ont également un rôle écologique et constituent des éléments essentiels dans la gestion des eaux pluviales afin de prévenir les inondations. Il convient donc de les préserver pour leur intérêt écologique, paysager et patrimonial, conformément aux objectifs supra-communaux de limitation de la consommation des espaces naturels et de réduction des déplacements.



## L'habitat

**L**e développement de l'habitat se concentrera sur les **possibilités de densification**, de **renouvellement urbain** et de **remplissage en appui des équipements et des services** de la commune. Le maintien de la **diversité des types d'habitat** notamment vers la maison de ville ou le petit collectif doit permettre de :

- Satisfaire à l'épanouissement de **toutes les tranches d'âges**,
- Répondre aux besoins des **jeunes ménages** et des **personnes seules**,
- Faciliter un **parcours résidentiel** sur la commune.

La mixité est amenée par le logement aidé. Il est intégré dans le cadre d'opérations d'ensemble, réduites et réparties sur tout le territoire, de façon à mélanger les types de logements et augmenter progressivement le pourcentage de logements sociaux en lien avec le respect des exigences légales.



Le tissu urbanisé présente la particularité d'être **diversifié**. Cette diversité est un atout du point de vue de la **mixité urbaine**. Commerces, équipements, maisons individuelles et logements collectifs s'y répartissent de façon harmonieuse.

Mais cette répartition ne peut s'assimiler à une évolution indifférenciée et généralisée sur la commune, chaque secteur devant conserver ses spécificités.



## Les équipements et les transports

**V**illejust bénéficie d'**équipements performants** notamment dans les domaines scolaires, sportifs ou de loisirs. Il convient d'assurer leur maintien et leurs possibilités d'évolution.

Dans un objectif de développement durable, la **diversification des modes de déplacements vers des systèmes moins polluants** devra être privilégiée.

Le maillage du territoire devra être poursuivi grâce à la réalisation de **liaisons douces**, dans le cadre du plan Vélo, permettant de créer une connexion piétonne ou cycle sécurisée entre les différents noyaux urbains du territoire et les communes limitrophes.

Le développement de l'offre en **transport en commun** et l'usage des **véhicules à faible émission polluante** sera favorisé.

## L'économie

**L'**offre en **commerces** et en **services** permet de satisfaire la base des besoins quotidiens de la population. Il convient de la conforter et de favoriser aussi son essor dans les secteurs denses de la commune (UG).

Le **parc d'activités de Courtabœuf** (1 OAP Courtabœuf) est un pôle de rayonnement qui **accueille des entreprises de rang national et international**. Implanté sur trois territoires communaux, il s'agit de pouvoir trouver une **synergie d'ensemble**. Il convient donc d'**accompagner l'évolution de la zone d'activités de Courtabœuf en recherchant un équilibre global**.

# Le zonage

## ZONE UG

Correspond au tissu **ancien et dense**.  
Témoignage des années passées, l'objectif est de **maintenir les caractéristiques** du bâti rural des noyaux anciennement constitués.

Ce tissu urbain pourra ainsi connaître : une **densité plus importante** que dans les autres zones et le maintien d'une **faible hauteur**.

Une nouvelle règle concernant les jardins et espaces verts sera créée afin d'assurer des espaces dit «de pleine terre». Un espace de pleine terre est un espace végétalisé à ciel ouvert ne comportant aucune construction, aménagement ou traitement de sol. Cela permettra notamment d'assurer une infiltration des eaux de pluies mais également de conserver des espaces de respiration.

→ Cette zone **UG** comprend une déclinaison **UG\***, qui correspond à des secteurs sur lesquels des opérations d'ensemble pourront être réalisées.

Sont ainsi identifiés en UG\* :

- **2** : Angle rue de la Mairie / rue de Fretay
- **3** : Grande rue à Fretay
- **4** : Angle rue de la Mairie / route de Nozay



## ZONE UH

Correspond au tissu **pavillonnaire plus récent**.  
Ce tissu urbain se caractérise par des **parcelles de plus grande taille** et une **implantation plus diverse des maisons**. L'objectif est de **contenir les divisions parcellaires** qui se sont multipliées ces dernières années afin de maintenir le cadre de vie.

Le secteur du chemin du Rocher et une partie du Bois des Vignes feront l'objet d'un **périmètre de protection du paysage**. Ainsi identifié, il contribuera à préserver de nouveau la zone en y limitant la constructibilité.

→ Cette zone UH comprend deux déclinaisons :

- **UH<sub>a</sub>** : correspond aux espaces pavillonnaires réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble. Ils se caractérisent par une grande homogénéité, dont la réglementation assurera l'harmonie.
- **UH\*** : correspond à certains secteurs sur lesquels des opérations d'ensemble pourront être réalisées.

Sont ainsi identifiés :

- **5** : Suite rue des Coquelicots
- **6** : la Grange
- **7** : dite Bois des Vignes
- **8** : dite des Bas Villevents
- **9** : Folie Bessin





### ZONE UF

**Z**one dédiée aux **équipements collectifs** et bénéficiant d'une réglementation adaptée aux spécificités de leurs besoins.



### ZONE N

**I**l s'agit de la zone **naturelle**. Elle correspond à tous les espaces végétalisés, arborés ou enherbés en dehors des zones urbanisées.

La zone naturelle compte 3 sous-secteurs concernant :

- Le Parc du Bois Courtin qui peut nécessiter des petits aménagements,
- Le Centre cynotechnique (Pompiers - CSP)
- Les zones destinées à légaliser les constructions existantes.



### ZONE A

**I**l s'agit de la zone **agricole** qui occupe une très large partie du territoire.

L'objectif est de maintenir cet espace garant du paysage et de l'identité rurale de la commune en contraste de la densité urbaine croissante du plateau de Saclay.

Cette zone agricole compte un sous-secteur spécifique qui a pour vocation de pouvoir accueillir une activité compatible avec l'usage agricole.



### ZONE UI

**Z**one à vocation d'**activités**. Elle comporte plusieurs sous-secteurs et couvre le parc d'activités de Courtaboeuf et le poste électrique.

Afin d'adapter le type d'occupation du sol aux abords du poste électrique, un espace de transition a été créé. Cette zone autrefois à vocation d'habitat ne pourra accueillir désormais que de l'activité afin de limiter l'exposition de la population à la proximité du poste électrique.

### Les prescriptions

**D**es règles particulières appelées **prescriptions** viendront **s'ajouter aux règles de chaque zone**. Ces prescriptions portent sur des éléments particuliers susceptibles de se retrouver dans plusieurs zones. Par exemple, les espaces boisés classés, les emplacements réservés, les alignements d'arbres, ...

# Réunions publiques

## Plan Local d'Urbanisme



Dessinons notre village de demain

**23 avril à partir de 19 h**

📍 **Mairie de Villejust**

(Le Bourg, Le Bois des Vignes)

**30 avril à partir de 19 h**

📍 **Espace des Coudrayes**

(La Poitevine, Fretay, La Folie Bessin)



[plu@villejust.fr](mailto:plu@villejust.fr)

