Commune de VILLEJUST

(Département de l'Essonne)

Enquête réalisée du lundi 3 mars au vendredi 4 avril 2025

Arrêté n° 2024-009

PROJET de révision du Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Forges les bains le 7mai 2025

le commissaire enquêteur

Jean-Yves COTTY

SOMMAIRE

Introduction ..... Page 3

RAPPORT D'ENQUETE .....

préambule ..... Page 4

I PROCEDURE DE L'ENQUETE .....Page 5

I.1 Place de l'enquête dans la révision du PLU .....Page 5

I.2 Conduite de l'enquête.....Page 5

I.3 Modalités matérielles de l'enquête .....Page 6

I.4 Composition du dossier d'enquête .....Page 7

II OBJET DE L'ENQUETE .....Page 9

II.1 Présentation du projet et finalité de l'enquête.....Page 9

II.2 Environnement administratif .....Page 11

II.3 Les grands principes du projet.....Page 11

II.4 La concertation préalable .....Page 12

II.5 Examen des pièces composant le dossier d'enquête .....Page 13

Note de présentation simplifiée .....Page 14

Justificatif des choix retenus .....Page 14

Rapport de présentation.....Page 14

Evaluation environnementale .....Page 15

PADD .....Page 15

OAP.....Page 16

Règlement.....Page 16

Les plans de zonage .....Page 16

Annexes et servitudes .....Page 16

III ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....Page 17

IV MEMOIRE EN REPONSE AVIS MRAe .....Page 34

V AVIS DES PPA .....Page 41

ANNEXES.....page 54

INTRODUCTION

La commune de Villejust est gérée par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) adopté le 26 mai 2014. Ce document a été modifié par une modification de droit commun le 11 juillet 2024 et par une modification simplifiée le 18 octobre 2024.

L'enquête publique concerne le projet de révision de ce document.

Rappel de la procédure :

- prescription de la révision du PLU et définition de ses objectifs et des modalités de la concertation préalable, par délibération du conseil municipal du 18 décembre 2020;
- délibération du Conseil municipal du 7 juillet 2021 prenant acte du débat sur le PADD présenté ;
- arrêt du projet de révision du PLU sur la base des prescriptions du code de l'urbanisme en vigueur à cette date et du bilan de la concertation établi par délibération du conseil municipal du 18 octobre 2024 ;
- la procédure a fait l'objet d'une concertation préalable avec la population, d'une consultation des personnes publiques associées (PPA) et constitue l'objet de la présente enquête ;

A l'issue de la procédure, après la fin de l'enquête et la remise du rapport, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et de l'avis du commissaire enquêteur, pourra être approuvé par délibération du conseil municipal ; le nouveau PLU pourra devenir exécutoire 2 mois après sa transmission au Préfet.

Objet de la procédure de révision :

les objectifs poursuivis sont :

- encadrer la constructibilité pour un développement cohérent et harmonieux des espaces urbains tout en maintenant un bon niveau d' équipement dans la commune, maintenir le « jardin » en ville et préserver le paysage ;
- favoriser la qualité du cadre de vie en passant notamment par la préservation de l'environnement et l'accompagnement dans la transition écologique ;
- poursuivre l'accompagnement du développement économique sur le parc d'activités de Courtabœuf, notamment en lien avec les réglementations des autres communes du Parc.

En application des dispositions réglementaires, relatives à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, le présent document a pour objet :

- d'établir un rapport d'enquête relatant le déroulement de l'enquête relative à la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de VILLEJUST ouverte à la mairie du 3 mars au 4 avril 2025 soit pour une durée de 33 jours consécutifs.

- de présenter les conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur, après que celui-ci ait pris connaissance des observations consignées ou annexées au registre d'enquête, formulées par le public lors des permanences en mairie ou recueillies par d'autres moyens, et du mémoire en réponse de la commune. Conformément aux textes réglementaires et comme indiqué dans l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête :

« A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la mairie pendant un an ainsi que sur le site internet de la commune de Villejust »

PREAMBULE :

Le présent rapport rend compte du travail du commissaire enquêteur, chargé de diligenter l'enquête relative à la révision du projet de PLU de la commune de VILLEJUST. Cette enquête a été ouverte à la mairie de VILLEJUST du lundi 3 mars 2025 au vendredi 4 avril 2025 soit pendant 33 jours consécutifs.

Conformément au code de l'environnement, le commissaire enquêteur a été désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, par décision n° E 24000066/78 en date du 24 octobre 2024, à la demande de l'autorité organisatrice, en l'occurrence la municipalité de VILLEJUST (Annexe 1).

Le commissaire enquêteur a été désigné sur la liste d'aptitude du département de l'Essonne.

Cette disposition législative et la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale du commissaire enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public ainsi que sa parfaite neutralité.

S'agissant des aptitudes exigées des commissaires enquêteurs, la loi n'en fait pas mention renvoyant à un décret l'établissement des listes d'aptitudes départementales aux fonctions de commissaire enquêteur. Le code de l'environnement n'est guère plus explicite, la compétence ne devant pas s'apprécier seulement sur le plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celui du droit des enquêtes publiques. D'autres critères s'imposent, également à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur.

Il n'est pas cependant nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès qualité. En effet l'expert est un auxiliaire de justice, dont le travail est strictement défini par les magistrats : celui d'un spécialiste objectif qui doit vérifier la conformité technique d'un acte ou d'une opération aux règles de l'art.

En fait, le commissaire enquêteur apparaît comme un collaborateur occasionnel du service public dont la mission a un triple objectif : apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête, considérer son impact sur la mise en valeur et la préservation de l'environnement, et apporter une aide à la décision.

Il lui est recommandé de peser, de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel, donc subjectif.

De même le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du tribunal administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

Le commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes rappelés ci-dessus fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier d'enquête, des observations relevées dans les registres, des courriers postaux et/ou électroniques, de remise en main propre et la présentation de son procès-verbal de synthèse le 11 avril 2025 à Monsieur le maire et du mémoire en réponse reçu par courriel le 2 mai 2025, le commissaire enquêteur a rendu in fine un avis personnel motivé en toute conscience et en toute indépendance.

I PROCEDURE DE L'ENQUETE

I.1 PLACE DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU :

Définition : révision du PLU *(Cf. article L123-13 du code de l'urbanisme)*

Le PLU peut faire l'objet d'une révision lorsqu'il est envisagé :

- ➢ soit de changer les orientations définies par le PADD ;
- ➢ soit de réduire un espace un bois classé, ou des zones agricoles ou naturelles et forestières ;
- ➢ soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Procédure de révision du PLU (*Cf. L123-9 à 10 du code de l'urbanisme*). Le projet est arrêté par délibération du Conseil Municipal, puis il est soumis à enquête publique par le maire de la commune, conformément aux dispositions du code de l'environnement.

I.2 CONDUITE DE L'ENQUÊTE

Désignation du commissaire enquêteur

Par ordonnance en date du 24 octobre 2024, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles a désigné monsieur Jean-Yves COTTY en qualité de commissaire enquêteur et monsieur Jean-Pierre REDON comme suppléant. *(*CF. Annexe n°1)

Réunions préalables à l'ouverture de l'enquête

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, j'ai pu échanger téléphoniquement et par courriel avec les représentants de la municipalité (autorité organisatrice et porteur de projet) afin de permettre une information du public la plus aisée possible (montage des dossiers, publicité et publication sur le site Internet, adresse spécifique pour le recueil des observations par courriels, etc.…). J'ai rencontré madame CAPELLA du service urbanisme le 20 décembre pour un premier contact.

Ensuite, j'ai participé à une réunion préparatoire organisée à ma demande, conjointement avec monsieur le maire de la commune et madame GUILY, directrice générale des services en l'absence de la responsable de l'urbanisme en congé le lundi 20 janvier 2025.

Au cours de cette réunion, Monsieur le maire a présenté les enjeux du projet de modification du PLU. Le dispositif de l'enquête (registre, publicité…) a été établi au cours de cette même réunion.

L'arrêté municipal n° 2024-09 du 23 janvier 2025 de monsieur le maire de Villejust (Annexe 2) a défini en concertation avec le commissaire enquêteur les modalités de l'enquête publique préalable à l'approbation du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLEJUST.

Réunion organisée après la clôture de l'enquête le 11 avril 2025

Le commissaire enquêteur a rencontré monsieur le maire accompagné de Madame GUILY Directrice des services et de Madame CAPELLA du service de l'urbanisme pour présenter le procès-verbal de synthèse des observations.

I.3 MODALITES MATERIELLES DE L'ENQUÊTE

1.3.1 Arrêté municipal d'ouverture de l'enquête

Par arrêté n° 2024-09 du 23 janvier 2025, monsieur le maire de la commune de VILLEJUST a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU), après consultation du commissaire enquêteur sur les jours et heures de permanences.

1.3.2 Modalités de réception des observations du public

L'enquête s'est déroulée du lundi 3 mars 9 heures au vendredi 4 avril 2025 à 16 heures 30 inclus, soit pendant 33 jours consécutifs. La durée de l'enquête publique respecte le minimum fixé par le code de l'environnement qui est de 30 jours.

Le siège de l'enquête étant fixé à la mairie de VILLEJUST, le dossier d'enquête y a été déposé. Celui-ci, accompagné d'un registre à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, a été mis à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :

Lundi et vendredi de 9 heures à 12 heures 30
mercredi et samedi de 9 heures à 12 heures
mardi de 13 heures 30 à 17 heures 30
jeudi de 13 heures 30 à 18 heures 30

En outre, le public était invité à faire parvenir ses observations au commissaire enquêteur par courrier postal, à l'adresse mairie 6 rue de la mairie 91140 VILLEJUST, en vue de leur annexion au registre d'enquête.

Le public a pu déposer ses observations par courrier électronique à l'adresse PLU@villejust.fr . Ces observations ont ensuite pu être imprimées et insérées chaque jour si nécessaire dans le registre déposé à la mairie de VILLEJUST afin d'être mis à disposition du public.

Le commissaire enquêteur s'est également tenu à la disposition du public au cours de trois permanences qui ont eu lieu les :

- mercredi 5 mars 2025 de de 9h00 à 12 h 00
- samedi 22 mars 2025 de 9h00 à 12h00
- vendredi 4avril de 13 heures 30 à 16 heures 30

1.3.3 Publications réglementaires et complémentaires

Un avis au public, reprenant les indications contenues dans l'arrêté, a été inséré dans deux journaux publiés dans le département, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 jours après le début de celle-ci :

- « Le Parisien Essonne », les 13 février 2025 et 6 mars 2025
- « Le Républicain » édition Essonne les 13 février 2025 et 6 mars 2025

(Annexe 3)

1.3.4 Affichage :

En application des prescriptions de l'arrêté municipal, une affiche comportant les indications contenues dans l'arrêté municipal précité, a été apposée préalablement au début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, sur les panneaux administratifs de la Mairie et sur l'ensemble du territoire communal. Cette affiche était conforme à l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement. L'erreur de date que j'ai remarquée (samedi 4 avril au lieu de vendredi 4 avril) n'a pas eu de conséquence sur les conditions de l'enquête, d'autant plus que tous les autres moyens d'information utilisés portaient la bonne date de clôture.

Un certificat d'affichage, attestant que l'avis d'enquête a été affiché à la Mairie à partir du 3 mars 2025 et pendant toute la durée de l'enquête, a été établi par Monsieur le maire de VILLEJUST, en date du 31 mars 2025 (Annexe 4) En outre, le bulletin municipal annonçait l'enquête sur une page entière (annexe 5)

I.4 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Les pièces du dossier d'enquête sont réunies dans un classeur

LISTE DES PIECES DU DOSSIER D'ENQUETE			
Pièces administratives préalables à l'arrêt du projet			
	Prescription de la révision du PLU	18 /12/2020	
COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE			
N°1	Résumé non technique		16pages
n°2	Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)		10 pages
n°3	Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)		49 pages
N°4	Règlement écrit		132 pages
N°5	Plan de zonage		
	Rapport de présentation		254 pages
	Evaluation environnementale		132 pages
	Résumé non technique		14 pages
n°6	Servitudes d'Utilité Publique		
n°7	Avis des personnes publiques associées (PPA)		
n°8	Avis DDT 91 Avis Conseil départemental 91 et doc annexes Avis Chambre de l'agriculture Avis RTE Avis SIAHVY Avis CDPENAF	22/01/2025 04/02/2025 27/12/2024 26/11/2024 27/12/2024 6/12/2024	
n°9	Avis de la MRAe	15/01/2025	
n°10	Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe	27/02/2025	
Modalités d'organisation de l'enquête			
n°11	**Mesures de publicité et d'affichage** 14.1 Arrêté municipal n°2019-04 de Monsieur le maire de VILLEJUST portant ouverture de l'enquête publique relative au projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de VILLEJUST 14.2 Publications réglementaires : copie des insertions de l'avis d'enquête dans deux journaux régionaux, 15 jours avant le début de		

	l'enquête et dans les huit premiers jours de celle-ci. 14.3 Affiche avis d'enquête publique en réduction		

La composition du dossier de projet de révision du PLU est fixée par des dispositions du code de l'urbanisme. Selon l'article R 123-1 de celui-ci :

« Le PLU comprend un rapport de présentation, un PADD et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques ».

A la lecture du dossier de l'enquête, l'ensemble des pièces exigées par le code de l'urbanisme figuraient bien au dossier de révision du PLU de la commune de VILLEJUST soumis à enquête.

Ces pièces feront l'objet d'un examen dans les chapitres suivants.

II. PRESENTATION DU PROJET ET FINALITE DE L'ENQUETE

II.1 Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme

Le territoire

Située au nord-ouest du département de l'Essonne et à 21 km au sud-ouest de Paris, le territoire de la commune de Villejust s'étend sur une superficie de 5,4 km² et comptait 2 496 habitants en 2021 (Insee). Elle fait partie de la communauté Paris-Saclay (CPS) qui regroupe 27 communes et compte environ 320 000 habitants. Par ailleurs, la commune est intégrée depuis novembre 2005 à l'opération d'intérêt national (OIN) de Massy Palaiseau Saclay Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines qui regroupe quarante-neuf communes.

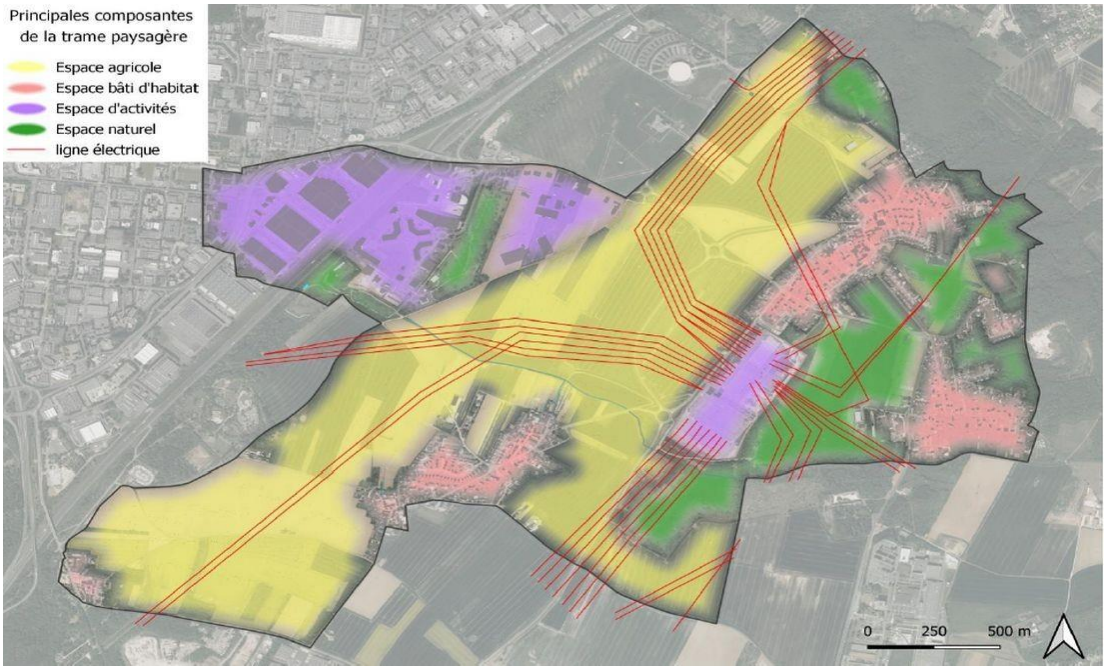
D'après le mode d'occupation des sols (Mos) 2021, le territoire est occupé à 53 % par des espaces agricoles formant une diagonale d'espaces ouverts entre les deux pôles urbains de la commune. Les boisements occupent 18 % du territoire, avec un total de 242 ha pour les espaces naturels agricoles et forestiers.

Vues caractéristiques du territoire de la commune

Le reste du territoire est occupé à 10 % par des activités principalement localisées au nord-ouest dans le parc d'activités de Courtabœuf. L'habitat est concentré dans le village à l'est du territoire.

Le ru du Rouillon, qui prend sa source sur la commune et la parcourt d'est en ouest, est l'unique cours d'eau du territoire.

Les paysages agricoles et naturels occupent la majeure partie des paysages villejustiens.
Les espaces cultivés occupent l'essentiel du territoire communal.
Ces paysages largement ouverts sont marqués par l'importance d'une station de transformation EDF installée au cœur de la commune et qui déploie des faisceaux de lignes électriques alimentant le sud de Paris.



Les faisceaux de lignes électriques

Carte du mode d'occupation du sol (MOS 2021) - (Rapport de présentation p.91)

Démographie :

La commune a connu une augmentation de sa population de 11 % depuis 2010. Cette évolution démographique s'est accompagnée sur la même période d'une augmentation du nombre de logements de 33 % (859 logements en 2010), pour atteindre en 2021 un parc de 1 142 logements, principalement individuels, dont 87 vacants (contre 37 en 2010) soit une proportion conséquente de 7,6 % du parc.

	2010	2015	2021	Différence 2010/2021
Population communale	2247	2301	2496	249
Croissance annuelle moyenne	_	0,50 %	1,40 %	1,00 %

Les mobilités :

La commune ne dispose d'aucune gare ferroviaire sur son territoire. La gare la plus proche est celle de Palaiseau-Villebon sur la ligne du RER B. Elle est desservie par de nombreux axes routiers, dont l'Autoroute A10 à l'ouest, accessible par l'échangeur situé au niveau du parc de Courtabœuf, la RD 118 (rue de Saulx) qui traverse le territoire d'est en ouest, la route départementale (RD) 59 qui passe du nord au sud et la RD 35 (route de Montlhéry) qui matérialise la limite sud de la commune.

II.2 ENVIRONNEMENT ADMINSITRATIF

La loi dite loi ALUR (accès au logement et à un urbanisme rénové), du 24/03/2014.
Les documents supra communaux qui modifient le contexte territorial notamment :

- le SDRIF
- le plan de développement urbain d'île de France (PDUIF)
- le projet d'intérêt départemental sud-Essonne
- le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE)
- le schéma régional éolien (SRE),
- le Plan Climat Énergie Territorial (PCET)
- le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)
- le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)
- le Schéma Directeur des Carrières de l'Essonne (SDCa)
- les servitudes d'utilité publiques (SUP)

II.3 LES GRAND PRINCIPES DU PROJET DE PLU

Sans le modifier profondément, en souhaitant l'actualiser en fonction des évolutions économiques et législatives, des projets de la communauté d'agglomération Paris-Saclay, le projet de révision du PLU reprend les objectifs définis dans la délibération du 18 octobre 2024. Celui-ci arrêtait la proposition de révision du Plan Local d'Urbanisme, ses grands principes s'appuyant sur le PADD et étant déclinés sous forme d'orientations sectorielles et thématique.

En matière d'aménagement :

S'inscrire dans la ceinture verte de la région parisienne en digue à l'avancée de l'urbanisation ;

Organiser l'aménagement du territoire en maintenant le caractère rural ;

Prendre en compte les nuisances et risques ;

Conforter la zone d'activités de Courtabœuf ;

En matière d'environnement :

Donner toute sa place à l'agriculture ;

Maintenir le rôle paysager des boisements ;

Préserver les espaces paysages et de loisirs ;

Protéger les composantes de la trame verte et bleue ;

Préserver et valoriser la trame verte au sein des espace urbains ;

Favoriser l'architecture bioclimatique ;

En matière de développement urbain :

Concernant l'habitat :

Poursuivre une croissance maîtrisée ;

Circonscrire le développement urbain, dans les limites du tissu bâti ;

Ouvrer pour la mixité des types d'habitat ;

Elaborer une équité sociale dans les modes d'habitat ;

Préserver la spécificité de chaque quartier ;

Conforter la diversité du parc de logements ;

Concernant l'économie :

Pérenniser l'activité agricole et les outils de production ;

Conforter la structure commerciale et les services dans le centre bourg ;

Accompagner le développement de Courtabœuf en cohérence avec les communes voisines ;

Repenser l'aménagement de Courtabœuf pour une meilleure qualité et meilleure lisibilité économique ;

Renforcer la desserte télécommunications numériques ;

En matière de développement urbain :

Maintenir un bon niveau d'équipements dans la commune ;

Répartir les stationnement entre espaces privés et publics ;

Développer les modes de déplacements alternatifs ;

Concernant les objectifs de modération de la consommation d'espaces :

Optimiser les capacités constructibles.

II.4 CONCERTATION PREALABLE

En accord avec les dispositions du code de l'urbanisme dont, notamment, celles de ses articles L103-3, L103-4 L. 300-2 et L. 300-3, le Conseil Municipal a délibéré sur les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet les habitants et toutes les autres personnes concernées (dont les acteurs institutionnels prévus aux articles L. 123-6 et suivants).

A la suite de ce débat, le Conseil Municipal a décidé d'engager une concertation préalable associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées par la révision du Plan Local d'Urbanisme qui se déroulera jusqu'à l'arrêt du projet de Plan Local de l'urbanisme par le Conseil municipal et sera mise en œuvre à minima selon les modalités suivantes qui seront strictement respectées pendant toute la durée de l'élaboration du projet

- Les modalités minimales définies dans la délibération prescrivant le PLU

- information à la population via affichage et dans deux journaux locaux ;
- mise à disposition en mairie aux heures d'ouverture d'un cahier destiné à recueillir les observations et propositions ;
- mise à disposition d'un dossier de concertation comprenant notes de présentation, cartes et plans consultable en mairie aux heures d'ouvertures.

- Les modalités réalisées durant la procédure :

La mise en œuvre effective de la concertation s'est faite sous forme :

INFORMATIVE :

- **La parution d'un article** dans le magazine de la commune (JUST'MA VILLE) présentant la procédure, le contenu d'un dossier de PLU et annonçant les dates de réunions publique. Il donne également à voir des éléments de diagnostic. – mars/avril 2024
- **La parution d'une édition hors-série du magazine communal** (JUST'MA VILLE) présentant les intentions du PLU, les orientations du PADD et présentant de manière détaillée les nouvelles règles applicables à chacune des zones. Cette édition spéciale rappelle également les dates de réunion publique.
- **La diffusion sur le site internet** municipal d'articles annonçant les grandes étapes de la concertation et la publication de le hors-série du magazine communal.
- **La diffusion sur les réseaux sociaux** des différentes étapes franchies des réunions organisées pour la révision du PLU et de la parution des magazines communaux.
- **La réalisation d'une exposition** sous forme de panneaux et exposée en mairie.
- La réalisation et l'exposition dans les espaces urbains de la commune de **deux affiches** lançant la procédure de révision du PLU auprès des habitants, puis annonçant les dates de réunions publiques

CONTRIBUTIVE

- **Un registre** a été ouvert pour que les administrés qui le souhaitent puissent exprimer leurs attentes et leurs observations. Il a été mis à disposition du public à l'accueil de la Mairie, aux horaires habituels d'ouverture au public. Une remarque a été inscrite dedans.
- **L'envoi de courriers de la part des habitants :** 7 courriers ont été réceptionnés au total.

PARTICIPATIVE

- **Deux réunions publiques** ont été organisées en fin de procédure, dans deux quartiers de la commune :
  - o **Le 23 avril 2024** en mairie, destinée aux habitants du Bourg et du Bois des Vignes
  - o **Le 30 avril 2024** à l'espace des Coudrayes, destinée aux habitants des hameaux de la Poitevine et de Fretay

Le commissaire enquêteur estime que le bilan de la concertation expose de manière très satisfaisante le cadre, les modalités et la mise en œuvre des dispositifs de participation. Celle-ci a été importante, suivie par la population et peut expliquer la faible participation à l'enquête publique et le nombre réduit d'observations.

II.5 EXAMEN DES PIECES DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

Dans ce rapport seront examinés les principales pièces relatives au projet de révision du PLU de la commune de VILLEJUST, composant le dossier soumis à enquête. Celles-ci sont réunies dans un classeur, chaque document est séparé par une intercalaire.

Les pièces du dossier sont présentées dans le même ordre dans le dossier électronique mis en ligne sur le site de la mairie et accessible depuis la première page du site (Annexe 6)

L'ensemble est accessible et facilement consultable.

NOTE DE PRESENTATION SIMPLIFIEE *:*

Ce document reprend l'objet de la procédure, l'organisation de l'évaluation environnementale demandée par la MRAe, la compatibilité avec les documents cadres, les principaux enjeux environnementaux, les incidences de la mise en œuvre du projet de révision du PLU.

Sa présentation permet une lecture aisée et une compréhension des principaux enjeux et objectifs du projet de PLU de la commune.

RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport présenté dans deux classeurs distincts il présente les titres de chapitres suivants :

Préambule
- Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?
- Le contexte règlementaire et législatif

Diagnostic territorial
- Dynamiques et structures de la population
- Habitat
- Économie et emploi
- Mobilités et transports
- Économie et emploi
- Équipements et service
- Diagnostic foncier

Etat initial de L'environnement
- Cadre physique du territoire
- Qualité de l'environnement
- Vers une transition énergétique
- Milieu naturel
- Paysage et patrimoine

JUSTIFICATIFS DES CHOIX RETENUS :

- Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU :
  - Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic ;
  - La prise en compte des documents supra communaux.

- Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques
  - Justification de la production de logements envisagée ;
  - Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD .

- Justification des OAP
  - Les OAP thématiques ;
  - Les OAP sectorielles ;
- Justification de la délimitation des zones et du règlement
  - Motifs de la délimitation des zones ;
  - Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU ;
  - Complémentarité du règlement avec les OAP .

- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

- Les dispositions graphiques
  - Les emplacements réservés pour ouvrage ou construction public ;
  - Les secteurs de mixité sociale ;
  - Le secteur cœur de parc (Courtabœuf) ;
  - Les protections environnementales ;

Les linéaires commerciaux et artisanaux.

- Les indicateurs de suivi

L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE :

Désormais, la plupart des procédures d'évolution des documents d'urbanisme est obligatoirement soumise à évaluation environnementale ; c'est le cas notamment des procédures d'élaboration et de révision de PLU (article R.122-17, I, 48° du Code de l'Environnement).
Les nouvelles dispositions s'appliquent, depuis le 16 octobre 2021, aux nouvelles procédures ainsi qu'à celles en cours concernant l'élaboration ou la révision de PLU, dispensées, avant ce décret, d'évaluation environnementale.

Ainsi, la révision du PLU de Villejust est soumise à évaluation environnementale.
La MRAe dans son avis, s'appuie sur le contenu de cette évaluation environnementale.
Elle fait l'objet d'une analyse dans le chapitre « avis des PPA ».

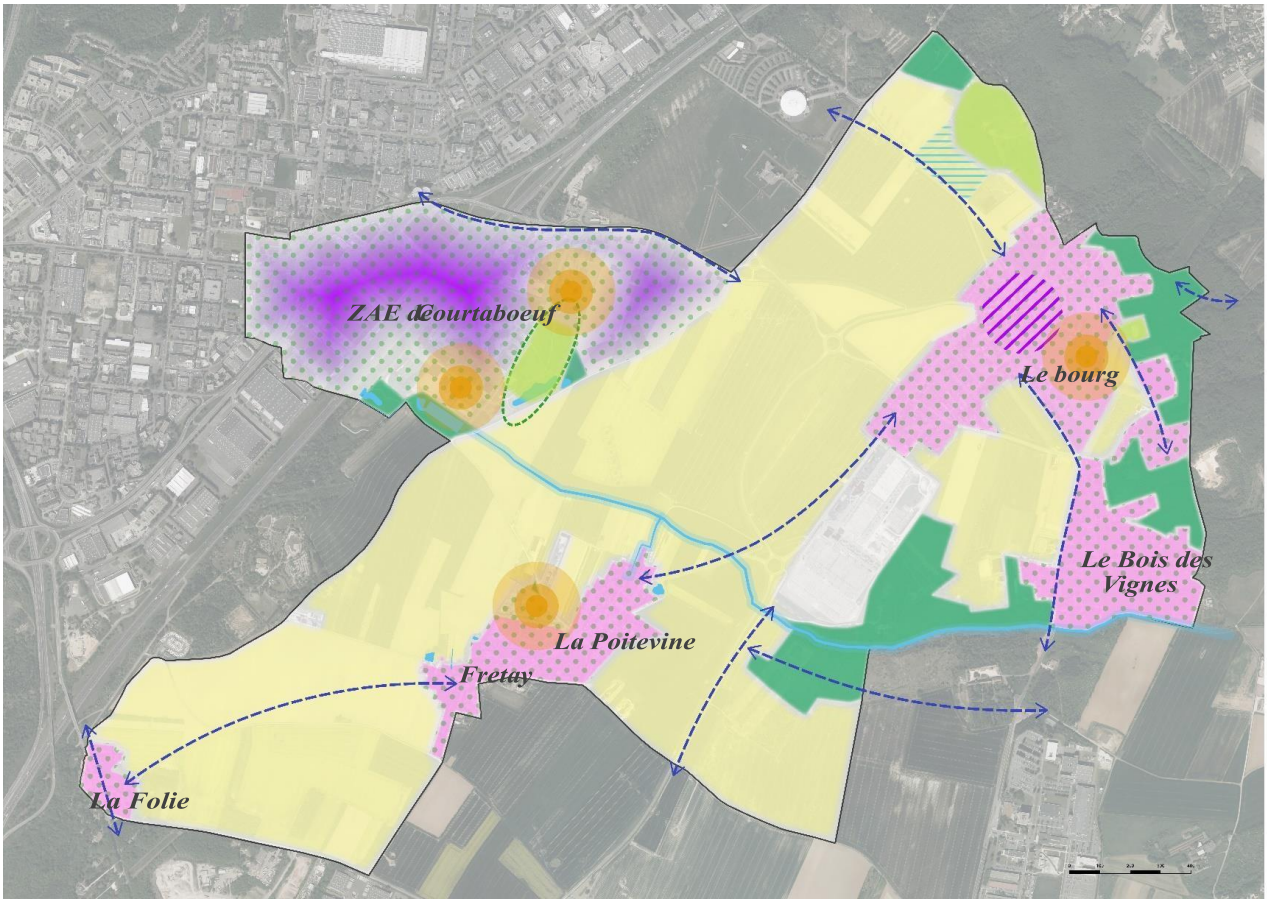
LE PADD :

Le document définit les grandes orientations retenues dans l'élaboration de révision du PLU.
La démarche retenue est fondée sur la nécessité de

- Satisfaire les besoins actuels sans obérer l'avenir ;
- Répondre aux besoins de la population sans discrimination ;
- Promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace ;
- Préserver l'environnement en veillant à conserver le patrimoine, améliorer le cadre de vie et préserver les conditions essentielles à la santé des êtres vivants.

Le PADD est décliné dans les domaines de l'aménagement, de l'environnement, du développement urbain, des équipements avec des objectifs définis en matière de modération de consommation de l'espace.

La carte ci-dessous synthétise le PADD.



Préserver les espaces naturels

Préserver les fonctionnalités agricoles

Préserver les espaces de loisirs

Préserver la trame bleue (ru et mares)

Protéger le Rouillon et ses abords

Accompagner le développement de Courtaboeuf en cohérence avec les communes voisines

Repenser l'aménagement pour une meilleure qualité et lisibilité économique

Circonscrire le développement urbain dans les limites actuelles

Préserver la spécificité de chaque secteur

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Elles définissent les secteurs de la commune à mettre en valeur.

8 OAP sectorielles : celles-ci sont essentiellement des orientations d'aménagement qui concerneraient des secteurs à réhabiliter, restructurer ou aménager pour permettre des opérations urbaines. Chacune d'entre elle est définie en termes de superficie et de potentialité de logements. Un plan succinct permet de les localiser et de les représenter.

OAP Centre bourg	1800 m2	125 logements/ha prévus
OAP Nozay-Mairie	1200m2	125 logements/ha prévus
OAP de la Grange	1800 m2	60 logements/ha prévus
OAP rue des coquelicots	2600 m2	80 logements/ha prévus
OAP chemin des Bas Villevents	6400m2	40 logements/ha prévus
OAP dite du Bois des Vignes	6200m2	35 logements/ha prévus
OAP secteur la Folle en Bessin	4800m2	35 logements/ha prévus

OAP Courtabœuf, sous la responsabilité de la communauté d'agglomération Paris-Saclay définit des règles d'aménagement partagée par les communes concernées (les Ulis, Villebon sur Yvette et Villejust). Elle a fait l'objet de concertation coordonnée.

1 OAP thématique :

OAP trame verte et bleue

Le commissaire enquêteur :
Les OAP pourraient gagner en précision quant à leur insertion dans leur environnement urbain (couture urbaine à améliorer, proposer des principes de liaisons douces avec le tissu urbain environnant).
La représentation graphique des OAP mériteraient les améliorations suivantes : une meilleure contextualisation, un repérage des dispositifs paysager existant.

LE REGLEMENT ECRIT :

Le document établit les règles et dispositions qui régissent l'urbanisme de la commune de Villejust, dans le cadre général, dans le cadre des dispositions particulières à chaque zone. Il est complété par un lexique utile et des annexes qui précisent la liste des essences végétales préconisées.

LE PLAN DE ZONAGE :

Le document, peu lisible sur le site dédié à cause d'un affichage insuffisamment précis est disponible sur un plan papier à grande échelle avec une légende complète.

LES ANNEXES ET SERVITUDES :

Servitudes
- Plan des servitudes
- Notice des servitudes

Annexes sanitaires
- Qualité de l'eau potable – ARS Rapport d'activité 2019 – SIOM
- Règlement d'assainissement collectif

Annexes informatives
- Cartes de bruit
- PCAET CA Paris-Saclay
- Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)
- Plan vélo Villejust 2021-2026
- Cartographie PRIF – SDRIFE
- Espaces naturels sensibles
- Risque retrait-gonflement des argiles

LE MEMOIRE EN REPONSE A L'AVIS DE LA MRAe :

Le document (inséré dans le chapitre 3 page 34 du présent document) répond point par point aux 40 observations et recommandations contenus dans l'avis de la MRAe émis le 27 novembre 2024.

II.6 Compatibilité du projet de PLU avec les orientations des documents supra communaux

Le territoire communal de Villejust est intégré dans le Schéma de transports 2018-2026 et le Plan Local d'Habitat 2019-2024 de l'Agglomération Paris-Saclay. Toutefois, la commune n'est ni couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), ni par un schéma de mise en valeur de la mer.
De plus, le PLU doit être compatible avec le plan climat-air-énergie de Paris-Saclay conformément à l'article L.131-5 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence de SCoT, la révision du PLU de Villejust doit aussi être compatible avec les documents supra-communaux approuvés sur son territoire, soit :
- le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), approuvé le 27 décembre 2013 ;
- « les orientations fondamentales » du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2022-2027 approuvé le 6 avril 2022 ;
- « les objectifs de gestion » du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Seine Normandie approuvé le 3 mars 2022 ;

- « les objectifs de protection » du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Orge-Yvette approuvé par arrêté inter préfectoral du 2 juillet 2014 ;
- le Schéma Régional des Carrières (SRC) d'Île-de-France ;
- le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Île-de-France approuvé le 26 septembre 2013.

Par ailleurs, le SDRIF-E étant en cours de révision au moment de l'élaboration des documents du PLU de la commune de Villejust , ce dernier a pris en compte autant que faire se peut, les dispositions du SDRIF-E adopté le 11 septembre 2024 par le Conseil Régional afin d'anticiper l'évolution de la stratégie régionale d'aménagement.

2 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC RECUEILLIES PENDANT L'ENQUÊTE (manuscrites sur registres, courriers, orales)

Lors des permanences j'ai accueilli 12 personnes dont 6 sur la contestation de l'OAP dite du Bois des Vignes à deux reprises (Le 5 mars et le 4 avril 2025).

Un registre d'enquête papier a été utilisé sur lequel ont été apposées ;

- 3 observations rédigées sur registre

- 6 courriers électroniques à l'adresse dédiée et agrafés sur le registre.

Les procédures ce concertation antérieures à l'enquête publique qui ont donné lieu à de nombreux échanges et avis et qui ont pu adapter le projet de PLU avant son arrêt, expliquent sans doute la faible mobilisation du public concerné.

Observation n°1 le 3 /03/2025 Madame RODRIGUES Marie 70 domaine de VILLEJUST
Limite séparative pour construction de véranda et extension.
Dans le projet de PLU que le règlement sur la limite séparative soit modifié et réduite à 6,00m
Mon extension de véranda devrait faire 3,50 de profondeur

Réponse de la commune
Les lotissements font l'objet d'un règlement adapté notamment en ce qui concerne le retrait par rapport aux limites séparatives pour permettre aux constructions d'évoluer. Ainsi, le retrait minimal à 6m en cas de vue directe a d'ores et déjà été inscrit dans le règlement.

Le commissaire enquêteur : Prend acte de cette réponse

Observation n°2 : le 22 mars 2025 Madame et Monsieur PAWLISKAWKA
27 grande rue de Fretay VILLEJUST
Concernant la zone UG*C hameau de Fretay, y a-t-il une décision de la construction prise ? Est-ce que la maison de Madame CEPEDA est aussi incluse dans cette zone ? Nous avons déposé un souhait d'achat d'une partie de cette parcelle auprès du service d'urbanisme. Serait-il possible d'avoir une réponse dans les plus brefs délais pour pouvoir de notre côté clôturer notre jardin ?
En toute honnêteté il nous semble difficile de construire dans cette zone avec plusieurs maisons avec ses places de parking

Le commissaire enquêteur : Cette observation a été complétée par le courriel suivant du 23/03/2025

« Suite notre visite le samedi sur permanence Monsieur le commissaire enquêteur, nous reviendrons vers vous pour transmettre nos observations complémentaires.
1) sur le plan de zonage il est difficile d'agrandir suffisamment la carte pour voir limitations de zones. Concernant les limites entre la zone UG* proposé dans hameau Fretay nous constatons que

probablement une partie de notre parcelle **283** est inclus dans la zone UG*, Également la maison existant de notre voisine sur la parcelle 281 est inclus dans ce périmètre.
Pouvez-vous nous transmettre un agrandissement de plan PLU pour cette zone?

2) Zone UG* dans le hameau Fretay est prévu pour une mixité sociale avec 50% de logements sociaux, mais vu la taille de la parcelle il nous semble inconcevable de créer plusieurs logements avec plusieurs emplacements de stationnement et aire de retournement:

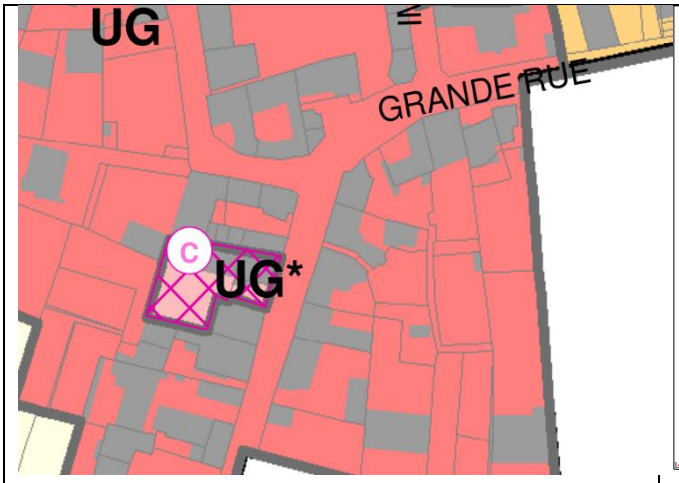
Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions : *Les voies de desserte privées créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimensions suffisantes pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes, au besoin par des aménagements de voie spécifiques aux vélos. Leur largeur est définie suivant le nombre de logements créés de la manière suivante :*

- *Moins de 2 logements : 3,5 mètres minimum*
- *De 2 à 5 logements : 5,5 mètres minimum*
- *Plus de 5 logements : 8 mètres minimum avec obligation d'intégrer un cheminement sécurisé pour piétons et cyclistes ainsi qu'un aménagement paysagé.*

Les voies en impasse desservant plus de 2 logements doivent être aménagées avec une aire de retournement de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

Largeur actuelle d'impasse existant est 3,5 mètres. Serait-il possible au lieu de plusieurs logements prévoir un espace de jeux et détente pour les habitants ? »
En pièces jointes vous trouverez

- image agrandissement du plan de zonage
- image du plan cadastral avec notre parcelle en vert et zone UG* projeté sur les parcelles voisines - 3 photos du parcelle 284



Réponse de la commune
Aucun aménagement n'a encore été prévu sur le secteur UG situé au hameau de Fretay. Afin de ne pas obérer de possibilité de densification sur cet espace, la collectivité ne peut se prononcer sur la vente d'une partie de la parcelle pour le moment.*
La construction située sur la parcelle E 281 fait désormais partie de la zone UG.*

L'épaisseur du trait existante sur le support PDF ne permet pas de distinguer clairement les limites de parcelles. La limite de zone a été calée sur le cadastre disponible à la date de réalisation du zonage. Il pourra être adapté si le cadastre a évolué depuis.

La zone UG garde pour le moment une vocation d'habitat.*

Le commissaire enquêteur : Prend acte de cette réponse, il recommande de prêter une attention particulière à l'accessibilité et au stationnement dans le cadre d'un projet d'urbanisation de ce secteur.

Observation n°3 de M. LEFEBVRE BOUYGUES IMMOBILIERS

- OAP de la Grange, en zone UHa* du PLU

réceptivité :

La formulation pourrait introduire, comme c'est le cas dans d'autres OAP, un peu plus de marge d'interprétation en ajoutant « environ » à la définition du programme

transition végétalisée :

La règle d'implantation par rapport aux limites séparative de la zone UHa permet une implantation sur les limites séparatives. Cependant, l'imposition, pour l'OAP, d'une transition végétale sur presque toutes les limites du terrain restreint beaucoup cette possibilité et il serait souhaitable de donner un peu de souplesse à cette imposition en permettant d'assurer ponctuellement cette transition végétalisée par des places de stationnement végétalisées sur une fraction des limites, par exemple sur 20% du linéaire, et par ailleurs d'autoriser l'implantation en limite de bâtiments annexes (garages, locaux vélos) de faible hauteur, sur un linéaire réduit, par exemple 10 %.*

formulation actuelle : « garantir une transition végétalisée avec les parcelles voisines »
formulation proposée : « garantir une transition végétalisée avec les parcelles voisines, pouvant être assurée par des places de stationnement végétalisées sur 20% maximum du linéaire », et « l'implantation d'annexes de moins de 10 m de longueur et de moins de 2,50 m de hauteur à l'égout est autorisée ponctuellement sur 10% maximum des limites séparatives »

bornes d'apport volontaire :

Il nous paraît souhaitable d'imposer l'implantation de BAV en limite de la voie de desserte, avec la présence d'une place PMR pour la desserte des personnes à mobilité réduite

1 ***- OAP chemin des Bas Villevents, en zone UHa* du PLU***

transition végétalisée :

La règle d'implantation par rapport aux limites séparative de la zone UHa permet une implantation sur les limites séparatives. Cependant, l'imposition, pour l'OAP, d'une transition végétale sur toutes les limites du terrain restreint beaucoup cette possibilité et il serait souhaitable de donner un peu de souplesse à cette imposition en permettant d'assurer ponctuellement cette transition végétalisée par des places de stationnement végétalisées sur une fraction des limites, par*

exemple sur 20% du linéaire, et par ailleurs d'autoriser l'implantation en limite de bâtiments annexes (garages, locaux vélos) de faible hauteur, sur un linéaire réduit, par exemple 10 %.

formulation actuelle : « garantir une transition végétalisée avec les parcelles voisines »
formulation proposée : « garantir une transition végétalisée avec les parcelles voisines, pouvant être assurée par des places de stationnement végétalisées sur 20% maximum du linéaire », et « l'implantation d'annexes de moins de 10 m de longueur et de moins de 2,50 m de hauteur à l'égout est autorisée ponctuellement sur 10% maximum des limites séparatives »

bornes d'apport volontaire :

Il nous paraît souhaitable d'imposer l'implantation de BAV en limite de la voie de desserte, avec la présence d'une place PMR pour la desserte des personnes à mobilité réduite.

2 ***- OAP NOZAY MAIRIE, en zone UGa* du PLU***

réceptivité :

La formulation pourrait introduire, comme c'est le cas dans d'autres OAP, un peu plus de marge d'interprétation en ajoutant « environ » à la définition du programme

transition végétalisée :

La règle d'implantation par rapport aux limites séparative de la zone UHa permet une implantation sur les limites séparatives. Cependant, l'imposition, pour l'OAP, d'une transition végétale sur la limite nord du terrain restreint cette possibilité et il serait souhaitable de donner un peu de souplesse à cette imposition en permettant d'assurer ponctuellement cette transition végétalisée par des places de stationnement végétalisées sur une fraction des limites, par exemple sur 20% du linéaire.*

formulation actuelle : « garantir une transition végétalisée avec les parcelles voisines »
formulation proposée : « garantir une transition végétalisée avec les parcelles voisines, pouvant être assurée par des places de stationnement végétalisées sur 20% maximum du linéaire ».

bornes d'apport volontaire :

Il nous paraît souhaitable d'imposer l'implantation de BAV en limite de la voie de desserte, avec la présence d'une place PMR pour la desserte des personnes à mobilité réduite.

4 - LA POITEVINE PARCELLES 141 ET 142, dont 840 m2 environ en zone UG du PLU

- espaces verts de pleine terre :

La nouvelle rédaction de cette règle a considérablement évolué avec une augmentation drastique de la superficie exigée. L'ancienne règle demandait 50% des espaces libres hors parkings et 3 m2 par logement, alors que la nouvelle règle s'appuie sur un pourcentage de la totalité de l'unité foncière, ce qui grève fortement la constructibilité du terrain. Pourrait-on adoucir l'imposition en augmentant le seuil au delà duquel il est demandé 50% d'espaces de pleine terre ?

formulation actuelle : « 10% des 300 premiers m2 de terrain, 30% des 300 m2 suivants et 50% au-delà de
600 m2 »
*formulation proposée : « 10% des 300 premiers m2 de terrain, 30% des **600** m2 suivants et 50% au-delà de **900** m2 ».*

- bornes d'apport volontaire :

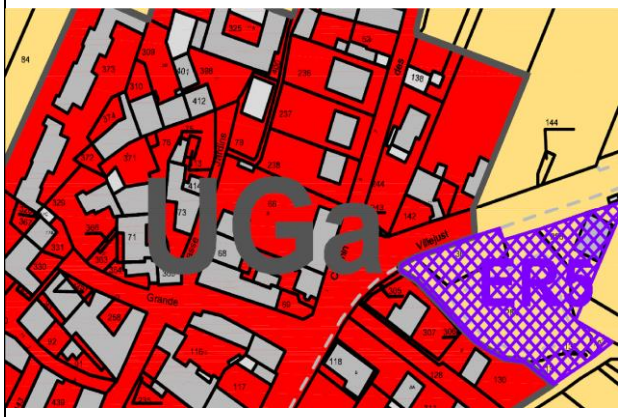
Il nous paraît souhaitable d'imposer l'implantation de BAV en limite de la voie de desserte, avec la

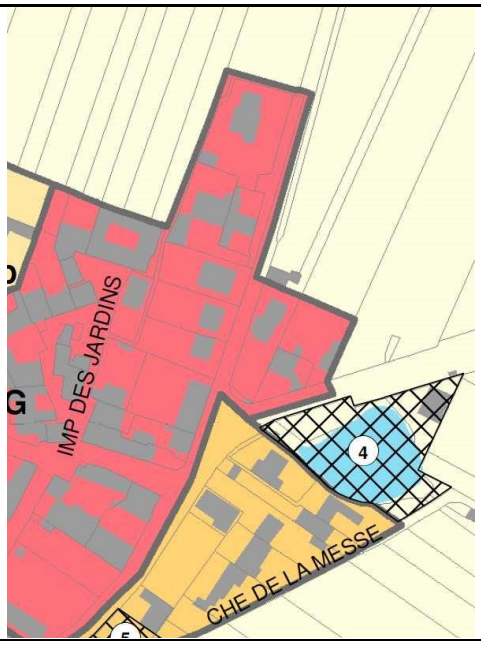
présence d'une place PMR pour la desserte des personnes à mobilité réduite.

Cette observation a été complétée par un courriel reçu le 3/04/2025. (Obs 4 bis)

En complément de mes remarques précédentes, je vous prie de trouver ci-dessous une observation concernant le plan de zonage de la zone UG au lieu-dit La Poitevine.

La zone constructible a été réduite au détriment des parcelles 138 et 141, engendrant une moindre constructibilité (cf extraits de plans joints)





Réponse de la commune

OAP de la Grange et OAP Nozay Mairie

Les OAP prévoient d'ores et déjà une adaptation quant à la réceptivité de la zone dans la mesure où il est proposé une fourchette de logements.

Pour l'ensemble des OAP

La règle relative à la transition végétalisée a pour but de protéger les riverains des nouvelles constructions.
Les règles relatives aux bornes d'apport volontaire dépendent du syndicat d'ordures ménagères (SIOM).

La Poitevine parcelle D 141 et 142

La règle relative à l'espace de pleine terre ne sera pas modifiée. Elle permet une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux au sein des espaces urbanisés.
La réduction de la zone constructible vise à limiter l'étalement urbain. Il n'y aura donc pas de modification de la limite du zonage.

Le commissaire enquêteur : Prend acte de cette réponse et la considère comme répondant aux questions posées. Certaines demandes ne relèvent pas de la responsabilité de la commune (borenes d'apport volontaire)

Observation n°4 le 3/04/2025 Madame Lauren FILALI 17 domaine de Villejust

Je trouve que l'article 2.7 de la zone UH du PLU en cours de révision relatif à l'aspect des constructions concernant les murs de clôture à l'alignement qui devraient être en pierre apparente, n'est pas appropriée à la zone UH.
En effet il n'y a actuellement quasiment pas de murs de clôture en pierre apparente dans cette zone UH et pas du tout dans la zone UHb.

Cette observation a été reprise in extenso par un courriel reçu le 3/04/2025. (Obs 5 bis)

Réponse de la commune

Les règles de clôtures seront revues afin d'assurer une meilleure compatibilité avec les clôtures existantes dans chaque zone.

Le commissaire enquêteur : Prend acte de cette réponse qui donne satisfaction à la demande. Il semblerait opportun d'établir au moins dans le quartier considéré un état des clôtures et notamment des murs en pierre apparente afin de les préserver à titre patrimonial.

Observation n° 5 M. Christian GIRAUDON 46 chemin du Rocher VILLEJUST le 4 avril 2025

1 La parcelle 0249 (c'est la nôtre). Sur le Géoportail joint, la maison est desservie par une voie goudronnée de 3 mètres de large.
La réserve prévue pour les travaux le long du Rouillon est protégée de toute construction et le reste de la parcelle est en zone verte protégée.
La voie goudronnée est en grande partie dans la zone verte et de ce fait ne pourra pas être entretenue.
Le portail de la propriété et l'espace demi-tour sur la parcelle privée devront certainement être déplacés ce qui me semble impossible avec le nouveau PLU sans enclaver ladite propriété.
Sur cette parcelle 0249 il existe un hangar qui n'est pas inclus dans l'environnement de la maison, il est en zone verte ce qui empêchera toute action d'entretien (toiture et entretien des murs). Sera-t-il possible de l'inclure dans la zone de la maison ??

2 Zone verte en général pour les nouvelles valeurs
Si le PLU de 2014 a permis des constructions intensives ce qui a créé des difficultés de circulation, le passage en zone verte va aussi créer des mécontentements.
Le règlement actuel de cette zone va empêcher tout aménagement tel que barbecue, piscine, abri de voiture pour installer des panneaux solaires, petit poulailler pour suivre les conseils des écolos qui veulent diminuer les déchets ménagers (c'est une bonne chose, faire un potager, abri de jardin…
Les habitants n'ont plus la liberté d'aménager leur jardin, c'est une source de mécontentement.
Ne risquent-ils pas de considérer ce PLU comme une brimade ???

Réponse de la commune

La représentation graphique de l'espace paysagé protégé ne sera pas modifiée. En revanche, le règlement évoluera pour permettre d'une manière encadrée l'évolution des propriétés.

Le code civil interdit l'enclavement d'une propriété.

La propriété pourra évoluer et les constructions qui n'ont pas pour objet de créer une nouvelle habitation sont autorisées dans un rayon de 10 mètres autour de la construction.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse. La formulation sur l'évolution du règlement n'apporte aucune précision elle ne serait envisageable qu'après l'adoption d'une modification du PLU.

Lors de la première permanence le 5 mars 2025, j'ai rencontré six personnes résidant en limite de l'OAP du Bois des Vignes contestant le règlement de celle-ci.
J'ai recueilli leurs demandes qui sont reprises dans le document joint au registre de l'enquête le 4 avril.

Observation n°6 anonyme (déposée par deux personnes résidant en limite de l'OAP du bois des vignes)

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villejust nous venons par la présente consigner nos observations sur le registre d'enquête papier et plus particulièrement la partie relative à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Bois des Vignes.

I) Impact social et urbain négatif

Le quartier de l'OAP Bois des Vignes comprend actuellement une vingtaine de maisons sur environ 24 000 m², soit une densité de 1 habitation pour 1 100 m², avec des aménagements qui permettent aux riverains de jouir pleinement de leurs espaces. En revanche, dans le cadre du projet actuel, la densité serait bien plus élevée : 22 logements sur 6 200 m², soit une densité de 35 logements/ha.

Nous souhaitons obtenir des précisions sur les surfaces listées ci-dessous et savoir si elles ont été prises en compte dans les calculs de densité :

- La surface rétrocédée au garage AD,
- Les surfaces dédiées à l'élargissement du chemin du Rocher,
- Les surfaces nécessaires à la circulation mécanique sur la parcelle.

Les modifications envisagées dans le projet nous amènent à nous interroger sur la justification de cette densification :

-La réduction de l'implantation des constructions par rapport à l'alignement (de 6m à 5m, soit une réduction de 17%),
-La réduction des distances entre les constructions et les limites séparatives (de 3m à 2,5m),
-La diminution des distances minimales entre les façades (de 16m à 8m, soit une réduction de 50%) et entre les façades sans vis-à-vis (de 6m à 4m, soit une réduction de 33%),
-L'augmentation du taux d'imperméabilisation du sol (de 30% à 60%),
-L'élévation de la hauteur des constructions (de 9m à 10m),
-La réduction de la surface de pleine terre (de 60% à 25%),

Une étude des besoins en matière de typologie de logements en lien avec la demande actuelle sur la commune a-t-elle été réalisée ? Le taux d'occupation des logements sociaux récemment construits à Villejust a-t-il été pris en compte dans la planification de ce projet ?

Une densification aussi importante pourrait nuire à la qualité de vie des riverains, entraînant des vis-à-vis, des pertes d'intimité, une réduction de l'ensoleillement et une augmentation des nuisances sonores.

Bien que le SDRIF encourage la densification, un tel projet ne doit pas avoir d'impact négatif sur les propriétés voisines, ni sur les infrastructures de la ville telles que les transports en commun, les écoles ou d'autres services.

Par ailleurs, lors de la présentation du projet aux riverains, le maire avait rassuré sur l'aménagement des limites séparatives avec les voisins, en prévoyant des « haies » végétales, comme l'indiquait le schéma de l'OAP orienté Est, Ouest, Sud et Nord. Toutefois, dans les documents mis en ligne, ces aménagements ont été supprimés, et il ne figure désormais qu'une mention de l'aménagement le long de la Route de Nozay.

Enfin, dans le dossier de consultation mis en ligne, il a été pris connaissance des doléances de certains riverains. Cependant, aucune mention n'est faite des courriers de contestation envoyés en grande majorité par les habitants du Bois des Vignes à la Mairie.

II) Impact environnemental négatif

Nous regrettons qu'aucune étude d'impact écologique détaillée n'ait été incluse dans le dossier. La parcelle concernée est un corridor de biodiversité, où nous observons régulièrement des espèces protégées (hérissons, grenouille rieuse, faucon crécerelle, mésange charbonnière, pie bavarde, etc..). Ce projet de densification risque de perturber leur habitat naturel.

De plus, nous avons constaté, le 10 juin 2024, une intervention d'engins sur le site qui a détruit une partie significative de la parcelle, sans précaution préalable pour les espèces locales. Cela nous semble incompréhensible, d'autant que la destruction de ces habitats s'est faite sans supervision municipale. Une autre intervention à l'aide de gros engins a été mené le 14 février 2025.

Concernant les risques d'inondation, le quartier a été victime de graves inondations en juin 2021. Le projet proposé, qui double la surface constructible, augmente la hauteur des bâtiments et réduit la surface perméable, pourrait exacerber ces phénomènes climatiques. Il est donc demandé de maintenir les anciens ratios et d'inclure dans l'étude un plan détaillé de gestion des eaux pluviales, ainsi que des mesures d'atténuation des risques d'inondation.

III) Problèmes de sécurité

a. **Routiers :**

Le stationnement anarchique sur le chemin du Rocher est un problème majeur. Les véhicules des riverains et ceux du garage AD se mêlent, faute de trottoirs publics et d'un nombre suffisant de places de stationnement. Avec l'ajout de 22 nouveaux logements, ce problème risque d'être aggravé, créant des tensions entre riverains et mettant en danger l'accès aux véhicules d'intervention d'urgence

b. **Piétons, cyclistes et PMR :**

Le chemin du Rocher, déjà étroit, ne dispose pas de trottoir sur une partie de sa longueur. Aucun aménagement sécurisé n'est prévu pour les piétons, les cyclistes ou les personnes à mobilité réduite (PMR), ce qui soulève de vives inquiétudes concernant la sécurité des habitants et des usagers de la route

c. **Accès routier :**

Une nouvelle entrée côté route de Nozay est prévue, mais cette zone, déjà accidentogène, risque de devenir encore plus dangereuse avec l'ajout de cet accès. Il est demandé de fournir une analyse approfondie des risques ainsi que des solutions pour les atténuer.

Défaut de justification économique

Le projet de densification va sûrement impacter les réseaux existants (assainissement, télécommunications, électricité, gaz). Toutefois, aucune étude économique ne figure dans le dossier pour évaluer les impacts financiers de ces ajustements et comment sera financé la part communale.

Par ailleurs, il est fait mention d'une rétrocession d'une parcelle au garage AD pour étendre son activité. Cependant, il manque des précisions concernant la superficie de cette rétrocession et les modalités de cette transaction

Conclusion

En tenant compte des différents points abordés précédemment, il apparaît que les modifications envisagées, notamment concernant l'OAP, présente davantage d'inconvénients que d'avantages. L'ampleur de la densification projetée soulève des préoccupations majeures en termes d'impact environnemental, de sécurité et de qualité de vie des riverains. En conséquence, nous sollicitons le rejet de ces modifications, estimant qu'elle comporte plus de risques que de bénéfices pour notre commune. Nous restons à votre disposition pour toute discussion complémentaire et espérons que ces remarques seront prises en considération avec la plus grande attention.

Le commissaire enquêteur :
Y a-t-il eu des modifications entre la modification simplifiée du 9 décembre 2024 et la définition de l'OAP Bois des vignes ? SI oui lesquelles ?

Réponse de la commune

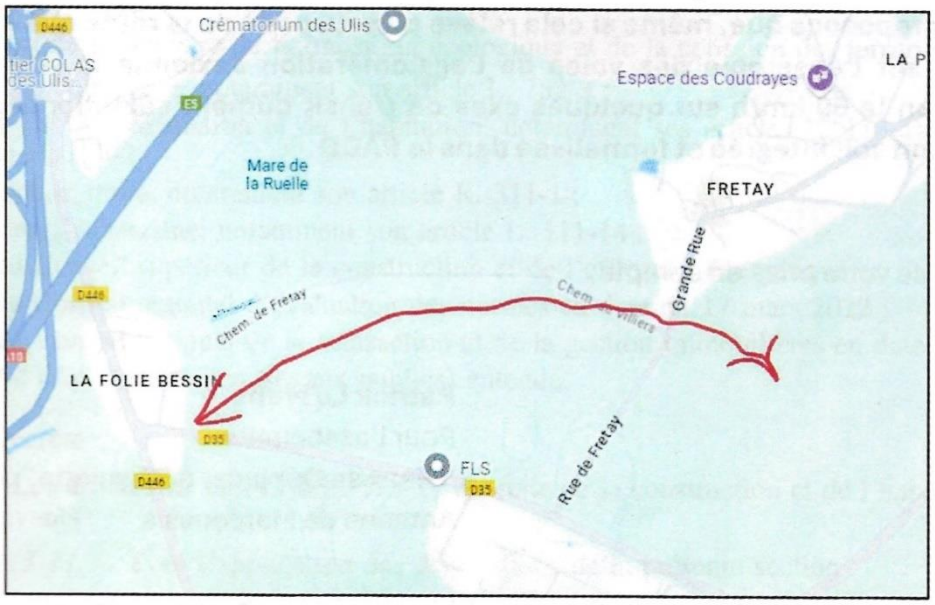
Entre la modification simplifiée et la révision, l'OAP sur le secteur du Bois des Vignes a été précisé. Ainsi, l'accès depuis la route de Nozay a été repositionné. Par ailleurs, un traitement paysagé était prévu dans la modification aux droits de la route de Nozay. Dans le cadre de la révision, la collectivité a préféré inscrire une transition végétalisée sur chaque limite séparative avec des propriétés voisines bâties afin de limiter l'impact des nouvelles constructions sur les riverains.
La révision du PLU a précisé également la répartition du type de logement sur la zone.

Le commissaire enquêteur : Prend acte de cette réponse. L'évolution proposée montre la préoccupation de la municipalité de protéger autant que faire se peut les propriétés riveraines en inscrivant une transition végétalisée qui a pour but de garantir cette protection. En outre, dans la partie qui longe la route de Nozay et sur la longueur de la parcelle, l'OAP prévoit la construction de « maisons groupées » alors que dans la version précédente, il pouvait y être implanté des petits collectifs. Seule la partie longeant le chemin du Rocher envisage ces petits collectifs.
L'OAP prend toute sa part dans les contraintes du SDRIF et de la loi qui l'obligent à augmenter, sur le territoire de la commune le nombre de logements et notamment de logements à caractère social. C'est pourquoi il est prévu sur cette OAP 45% de logements locatifs sociaux.

Observation n°7 Association Mieux se Déplacer à Bicyclette :

A la suite des documents mis à disposition du public et à leur confrontation avec la réalité ainsi qu'avec les règlements et textes en vigueur, vous trouverez ci-joints nos principales remarques et propositions d'évolution du projet de PLU de Villejust sous l'angle de l'usager du Vélo et de la marche comme modes de mobilité actives au quotidien par notre association.
Si la commune est bien plus avancée que ses voisines en matière de développement des mobilités actives, un point est à préciser un autre est à corriger

Point à préciser :
Le hameau de la Folie en Bessin n'est connecté à celui de Fretay par aucun aménagement cyclable moderne et confortable. Nous n'avons trouvé dans aucun document du PLU de référence à un projet de rénovation, répondant aux préconisations du CEREMA, des chemins de Fretay et de Villiers qui permettraient de remplir cette fonction.



Nous proposons de rajouter explicitement ce projet dans les documents cadre du PLU, d'autant qu'un programme immobilier de plusieurs dizaines de logement vient d'y être terminé et

partiellement livré.

Point à corriger :
Règlement écrit et stationnement dans les constructions (pages 30 pour l'ensemble des zones sauf pour UIc, page 91 pour la zone UIc)
Il est caduc car il n'intègre pas les dernières dispositions en la matière (décret 2022-930 du é(juin 2022 et arrêté du 30 juin 2022) applicables depuis fin décembre 2022 que ce soit en matière de caractéristiques de ces emplacements (surface minimale, surface de dégagement, distance d'implantation, équipements encastrés permettant de stabiliser le vélo et d'attacher au moins le cadre ET une roue, couverts et clos, éclairés, sécurisés…) comme en matière de qualité d'emplacements à respecter en fonction de la nature de la construction et du nombre de logements, d'effectifs de salariés et de clients.
Par exemple page 30 Habitation/Logements
Le pour les constructions comprenant plus de trois étages est obsolète
Le CCH préconise désormais « ensemble groupant au moins deux logements »

Nous proposons à l'image des communes voisines de Marcoussis et de Longjumeau, que les spécifications détaillées des exigences en matière de stationnement vélo soient inscrites dans le règlement en conformité avec les nouvelles dispositions législatives et réglementaires des documents joints
-Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.
-Le décret du 26/06/2022 de lise à jour des articles R 113-11 à R 113 -18 du code de la construction der de l(habitat.

En complément :
Apaisement de la circulation
En effet, pour notre association, le développement des mobilités actives ne peut passer que par un apaisement de la circulation motorisée à l'intérieur de l'agglomération.
Nous proposons, même si cela relève plus du code de la route que du PLU, le 30 km/h sur l'ensemble des voies de l'agglomération devienne la référence et l'exception le 50 km/h sur quelques axes de transit dument sélectionnés, et que cette vision soit intégrée dans le PADD
Signé P. Le MENS
Sont joints les textes cités en référence

Réponse de la commune

Le PADD indique d'ores et déjà la volonté de poursuivre le maillage doux via cette liaison.
Si les modifications sont légalement obligatoires, les règles relatives au stationnement vélo seront adaptées.

Le centre-ville et les hameaux sont d'ores et déjà en quasi-totalité en zone 30, il existe également des zones 20 et une zone de rencontre.

Le commissaire enquêteur : La politique d'aménagement et de partage de la voierie est une préoccupation de la municipalité de Villejust. J'ai pu lors des visites de la commune, constater les aménagements (voies réservées au vélo, aménagement de pistes cyclables…) déjà réalisés par la commune. La réponse au stationnement des vélos est satisfaisante.

Observation n° 8 de M. TRICKOVSKI maire de la commune de VILLJUST, *le 4 avril 2025*

« A la suite de différents échanges que j'ai pu avoir à l'occasion de cette enquête publique et la prise en compte de remarques des PPA il me semble opportun d'intégrer des remarques complémentaires sur les zonages ayant intérêt à porter des équipements publics, c'est le cas pour la salle de la poitevine pour laquelle des projets sont envisagés comme l'indiquent les fléchages budgétaires de la commune en termes d'études. Il serait donc sans doute plus opportun d'envisager un zonage en UF comme c'est le cas pour d'autres secteurs d'équipements publics ; »

Le commissaire enquêteur :
Bien que tardive et n'ayant pu être portée à la connaissance du public que peu de temps, considérant que la demande rédigée ne modifie pas substantiellement le projet de PLU arrêté, que cette demande vise à protéger le domaine public, je suis favorable à son adoption dans le cadre de la révision du PLU.

Observation n° 9
rédigée au nom de **l'association Villejust Nature & Environnement de manière anonyme.**

1.Angle biodiversité
- Classer les zones de boisement / friches dans les champs comme des espaces protégés et naturels (zone N et/ou emplacements réservés et/ou espaces verts protégés) pour préserver la continuité écologique dans le cadre de la trame verte + zones de nidification pour les oiseaux sauvages -> interdire le défrichement et le déboisement (ex boisements le long de la D35 à proximité de AMP dépannages : coord GPS = 48.679821, 2.243090 et 48.667982, 2.198513).
- Classer les haies existantes avec le label Haies : https://labelhaie.fr/demarches-obtenir-label-haie/ => inciter les agriculteurs à faire la démarche
- Préserver les bosquets et zones suivantes si c'est possible (espaces publics ou lieux où la mairie peut agir sur le classement dans le PLU : préserver ou rajouter le classement comme zone naturelle protégée, non constructible, ne pouvant pas être détruite ou encore comme refuge LPO ou emplacement réservé ou espace vert protégé) le long des champs à proximité des habitations => le long de la rue du chemin vert 2 bosquets avec nombre important d'arbres (de chaque côté de la route : coordonnées GPS : 48.680069, 2.241953 et 48.679821, 2.243090) + bosquet au milieu du champ le long de la rue des pavillons (coord GPS : 48.680855, 2.242185) + le long de la rue Léon Marinier (forêt) + le long de la route de Nozay (en face des champs, coord GPS = 48.676843, 2.239837) protéger la zone où passe la Rouillon au niveau du rond-point de Fretay à l'intersection entre la D59 et la Rue de Villejust (refuge LPO ?) + préserver les abords du Rouillon (trame bleue, coord GPS = 48.675190, 2.225644) + bosquets le long du chemin des Bas Villevents + friche à gauche au bout de la Rue du Bois Courtin avant l'entrée dans la forêt (en face du centre équestre) et friche le long de la route de Villebon entre le Bois Courtin et la route, entre un champs et le centre équestre (espèce menacée et protégée, Hypolaïs Polyglote observée à plusieurs reprises (habitat et lieu de reproduction)) + le 29/31 chemin du rocher où des Chênes centenaires s'épanouissent + en face du 20 chemin du rocher friche avec des arbres et plantes intéressants pour la biodiversité (continuité écologique , trame verte).
- Intégrer la biodiversité dans le PLU : voir https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-06/alur_fiche_la_biodiversite_dans_les_plu_et_scot.pdf
- Services écosystémiques : pollinisation, régulation des populations d'insectes et de gastéropodes, régulation des populations de proies, régulation des inondations, épuration de l'eau, lutte contre les canicules (arbres, …) , …
Voir : https://fr.calameo.com/read/0027565423ffb6819caa5

- Créer un PPEANP ou Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbaines soutenant les pratiques en faveur de la biodiversité mises en place par les agriculteurs (voir : https://www.ville-lehaillan.fr/IMG/pdf/fiche_peanp.pdf)
- Préserver la forêt, les zones agricoles en empêchant la construction à ces endroits (sites de nidification et habitat des alouettes des champs notamment, présentes sur la commune et en déclin (classées quasi menacée sur la liste rouges des espèces menacées en France métropolitaine) + de certaines espèces spécialistes occupant des milieux ouverts ou forestiers uniquement => classement en ZAP Zone Agricole Protégée des champs : voir http://www.vaucluse.gouv.fr/qu-est-ce-qu-une-zone-agricole-protegee-zap-a10944.html
- Replanter des haies champêtres (arbres fruitiers et autres espèces locales) et réhabiliter le bocage le long des champs et en ville (espèces indigènes) -> laisser pousser et évoluer les différentes strates d'un succession végétale naturelle (arborée, arbustive, herbacée et muscinale) sans intervenir là où c'est possible (bordure de champs par ex) pour laisser l'espace en libre évolution, ce qui permet une adaptation à l'environnement et au climat local et garantit la tranquillité des habitants des haies (Tenir compte bien entendu de la traversée des lignes à haute tension pour les plantations) => bénéfique pour la biodiversité (refuge et habitat), pour éviter les inondations (pompage de l'eau), pour le climat (stockage de carbone), augmentation des rendements agricoles , améliore la qualité du sol, de l'eau, limite l'érosion des sols et améliore le bien-être des habitants = paysage plus joli et plus de nature à observer et écouter
- Replanter des arbres et plantes d'espèces indigènes et variées (bouleaux, chênes pédonculés, noisetiers, peupliers noirs, érables champêtres, aulnes, charmes, cornouillers, aubépine, genêt, frênes, framboisiers, muriers, sorbiers des oiseleurs et autres espèces locales (voir : https://jardinage.lemonde.fr/dossier-4001-creer-haie-utile-biodiversite.html), arbres fruitiers (pommiers (exemple pommiers sauvages du verger expérimental et conservatoire du plateau de Saclay : https://www.ideev.universite-paris-saclay.fr/fr/le-verger), cerisiers, poiriers, merisiers, prunelliers, sureaux noirs, noisetiers, …) et des haies et pas uniquement une espèce qui n'est pas locale et n'est pas avantageuse pour la biodiversité : avantage capacités d'adaptation face au réchauffement climatique d'espèces de plantes indigènes
- Intégrer les continuités écologiques (ex haies / friches) qui permettent aux animaux et aux plantes de se déplacer en sécurité face à la fragmentation de leur habitat (routes, constructions, …), en connectant ces habitats = trames vertes (terrestres), bleues (aquatiques) et noires (nocturnes) dans le PLU, avec la mise en place de haies champêtres, d'arbres fruitiers ou non autochtones notamment, de passages à petite faune et / ou de grillages perméables à la faune + ne pas planter d'espèces envahissantes non indigènes sur les terrains communaux -> voir aussi centres de ressources TVB permettant d'avoir une expertise précise technique adaptée à la commune => faire un diagnostic et cartographier ensemble la TVB (Trame Verte et Bleue) et celle à améliorer, identifier les enjeux.
- Pour la TVB en particulier agir sur la Trame noire : adapter l'éclairage nocturne en particulier éteindre tout l'éclairage du Bois Courtin la nuit (personne n'y habite sinon pour sécurité mettre caméras infrarouges, éteindre si possible entre minuit ou 1h du matin et 5h ou 6h du matin tout l'éclairage ou adapter selon les lieux, en laissant certains passages non éclairés (les chauves-souris ont besoin de zones non éclairées au crépuscule et à l'aube leur permettant de se déplacer car pour certaines espèces, les zones éclairées sont comme des murs infranchissables) voir source suivante : https://www.cairn.info/revue-sciences-eaux-et-territoires-2018-1-page-78.html et voir la vidéo https://www.youtube.com/watch?v=rCNXfNM9cm4
+ faire une cartographie de la pollution lumineuse et/ou adapter l'éclairage nocturne
en remplaçant l'éclairage actuel par des leds ambrées (jouer sur les 3 piliers suivants : l'axe spatial (éclairer uniquement dans la direction souhaitée, pour cet aspect assez bien), les caractéristiques des sources lumineuses (intensité limitée, spectre lumineux adapté en évitant la lumière blanche et la lumière bleue, plutôt de la lumière chaude par ex ambrée ou jaune-orange). => économies d'énergies, bien pour chauves-souris (lumière = barrière infranchissable pour certaines d'entre

elles), insectes comme vers luisants menacés et globalement biodiversité : 28% vertébrés et 65% invertébrés nocturnes car certaines espèces attirées et d'autres repoussées par la pollution lumineuse
- Eviter autant que possible l'imperméabilisation des sols en privilégiant autre chose (gravillons par ex), adapter la tonte et délimiter des zones qui sont soit pas fauchées du tout (indiqué l'intérêt écologique sur un panneau), soit fauchées une seule fois tardivement à la fin de l'été et faucher moins souvent les zones proches des habitations (orchidées ne survivent pas à la fauche fréquente).
- Préparer un dossier pour obtenir le label national Villes et Villages et étoilés organisé par l'Association Nationale pour la Protection du Ciel et de l'Environnement Nocturnes (ANPCEN) : https://www.anpcen.fr/index.php5?id_rub=19&id_ss_rub=394&rub=participez-%E0-villes-et-villages-etoiles-et-territoires-de-villes-et-villages-etoiles&ss_rub=
Voir l'onglet : https://www.anpcen.fr/index.php5?id_rub=11&rub=decouvrir-les-enjeux-de-la-qualite-de-la-nuit&ssrub= pour s'informer et voir les conseils proposés par l'association et les différents sous-onglets à droite, comme celui sur les enjeux de biodiversité et paysages
Voir les bonnes et mauvaises pratiques :
https://www.anpcen.fr/index.php5?id_rub=96&id_ss_rub=121&rub=comprendre-nos-actions-locales&ss_rub=
Voir la chartre de l'association :
https://www.anpcen.fr/index.php5?id_rub=96&id_ss_rub=115&rub=comprendre-nos-actions-locales&ss_rub=charte-diengagements-pour-les-communes
un engagement gratuit pour bénéficier des outils et conseils de l'ANPCEN.
- Construire un plan d'action pour les parties communes gérées par la municipalité, en plus des trames vertes et bleues. En concertation avec les habitants des différents quartiers, remplacer les espaces engazonnés (faible intérêt écologique, coût d'entretien élevé) par des prairies fleuries favorisant la petite faune, insectes et oiseaux, avec des fauches en début d'été et d'hiver uniquement (retour d'expérience d'Allemagne disponible, résultats spectaculaires pour freiner le déclin des populations d'insectes, valeur récréative pour les habitants).
- Localisation dans les zones à urbaniser des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques
- Mettre en place une stratégie zéro artificialisation nette à horizon 2030 avec des indicateurs et objectifs graduels : favoriser la densification urbaine, la réhabilitation de friches (de bâtiments) et la compensation en cas d'artificialisation avec la réhabilitation de zones naturelles, et le classement en zones protégées de certains espaces : fixer un coefficient de biotope dans le règlement du PLU (obligation de maintien ou de création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée sur une profondeur minimale déterminée par le règlement, toitures et murs végétalisés... Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLU peut ainsi prévoir un coefficient différent pour chacune d'entre elles qui permet de prendre en compte cette différence d'efficacité. Cet outil, dont la ville de Berlin en Allemagne a été précurseur, est particulièrement adapté pour répondre à l'objectif de réintroduire la nature en ville dans les tissus urbains denses.)
- En cas de construction / urbanisation sur des zones ayant un grand intérêt écologique (comme les futurs logements de « l'orée du bois » qui vont remplacer un bosquet servant de ressource alimentaire et d'habitat à de nombreuses espèces, et va vraiment être dommageable pour la faune par la perte de certaines espèces d'arbres qui sont rares ou absentes aux alentours et même dans la forêt et servaient d'habitats à des espèces dites « spécialistes » qui ne vivent que dans certains milieux ou que lorsque certaines espèces de végétaux sont présents (ex ici peuplier noir) -> bcp d'arbres coupés, tout le terrain artificialisé + haies coupées champs TV => compensation en

réhabilitant d'autres espaces ex replantant des haies champêtres et en protégeant d'autres espaces + défrichement champs agriculteur.
- Obliger lors de la construction d'habitations à laisser entre les jardins et au niveau de l'entrée dans le jardin une zone de passage pour les petits mammifères (hérissons, rongeurs, …) et petits animaux comme les amphibiens et reptiles (laisser typiquement un carré de 15x15cm minimum (20 x 20 idéalement) au pied des clôtures entre les jardins ou entre le mur de maison et la clôture pour qu'il puisse circuler) + interdire la construction de murs entre les parcelles des jardins (haies et grillages autorisés).
- Classer le bois Courtin + les 2 Lacs et la vallée du Rouillon dans sa partie comprise entre la rue de Villejust et la route de Nozay comme zones naturelles et protégées / interdites à la construction + refuges LPO en particulier y interdire la chasse et la pêche -> espèces protégées présentes = crapaud commun, grenouille verte chanteuse, héron cendré, grande aigrette, martin pêcheur d'Europe, grand cormoran… + risque de pollution au plomb et autre métaux lourds de l'eau du fait de la chasse affectant les organismes vivants => présence d'amphibiens extrêmement sensibles à la pollution + demander le classement en zone ZNIEFF de ces 3 emplacements (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) = espace naturel protégé inventorié en raison de son caractère remarquable : voir https://fr.wikipedia.org/wiki/Zone_naturelle_d%27int%C3%A9r%C3%AAt_%C3%A9cologique,_faunistique_et_floristique + / ou demander la mise en place d'un Arrêté de Protection de Biotope : http://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/qu-est-ce-qu-un-arrete-de-protection-de-biotope-a1986.html à faire ensemble (mairie et association)
- Préserver les arbres morts au Bois Courtin (y compris ceux encore debout) car ils servent de perchoir à certains oiseaux (hérons, cormorans) + de potentiel site de nidification et de réservoir alimentaire (pics).
- Protéger et classer comme zone naturelle non constructible la mare présente derrière l'entrepôt de MVG INDUSTRIES | SATIMO : coordonnées GPS google maps : 48.681347, 2.217385 à protéger avec le parc des 2 Lacs + protéger la mare présente dans le jardin du 19-17 Rue des Pavillons (il y a là-bas des grenouilles vertes comme au Bois Courtin.
- Recréer un paysage bocager le long du Rouillon comme il existe entre la D59 et la rue de Villejust et conserver les zones bocagères existantes (chemin vert).
- Ne pas tailler les haies de mars à fin août, période choisie par les oiseaux pour nicher.
- Laisser les haies en croissance libre, route du Hurepoix (comme c'est le cas jusqu'à présent) pour offrit le gîte à l'avifaune + le long de la route de Villebon et au bout de la Rue du Bois Courtin pour les friches indiquées précédemment.
- Mettre en place des nids à hirondelles de fenêtre à Fretay, et des espaces favorables à cette espèces dans la commune dans les lieux adaptés et au Bois Courtin où elles n'ont pas niché cette année (destructions de nids de la main de l'homme et parasitisme du moineau domestique) -> service écosystémique, se nourrissent d'insectes, et en particulier des moustiques et des mouches, également pour le moineau domestique, commensal de l'homme lui aussi et dont les possibilités de nidification s'amenuisent face à nos travaux d'isolation + pour les autres espèces (notre association pourrait s'occuper de la construction des nichoirs)
- Installer des abris à chauve-souris et autres chiroptères et pour la pipistrelle commune notamment dans d'autres lieux de la commune (pas seulement au Bois Courtin) et éventuellement revoir l'installation de ceux du Bois Courtin (pas occupés) (notre association pourrait s'occuper de les fabriquer et de recenser les espèces présentes sur la commune, nous avons un capteur spécial pour enregistrer les sons des chauves-souris et pourrions mettre en place un projet avec le MNHN (Montaine a des contacts avec un des chercheurs).
- Installer des hôtels à insectes (que notre association pourrait fabriquer, à installer au centre-ville, par ex à la place de l'ancien pêcheur et sur les ronds-points).
- Valoriser les

propositions mises en application avec le label Villejust Ville Verte à afficher sur les panneaux d'entrée de la ville + si trame noire et/ou autres mesures mises en place, expliquer pour quelles raisons avec des panneaux de sensibilisation.
- Pour les travaux effectués dans la commune diurnes comme nocturnes, choisir les périodes réduisant les nuisances pour la faune locale : voir les 2 captures d'écran du guide pratique de l'élu local réalisé par la LPO et Les Eco Maires (soutenu par l'OFB) pages 30 et 31 sur les 2 pages suivantes de ce document : https://www.lpo.fr/images/dev-durable/territoires_engages_pour_la_nature/guidepratiqueelulocal.pdf.

PROTÉGER LA BIODIVERSITÉ
DANS VOTRE COMMUNE TOUT AU LONG DE L'ANNÉE

ENJEUX	NATURE DES TRAVAUX	JAN.	FÉV.	MARS	AVR.	MAI	JUIN
Chiroptères	Travaux de nuit	T	T	T	E	E	E
Amphibiens	Entretien de la mare : végétation et curage	F	T	E	E	E	E
Reptiles	Débroussaillage	F	F	F T	E	E	E
Insectes, flore	Une fauche tardive			F T	T	E	E
Insectes, flore	Deux fauches annuelles				T	E	E
Oiseaux nicheurs chiroptères	Coupes d'arbres	T	T	E	E	E	E
Oiseaux nicheurs chiroptères	Elagage		T	E	E	E	E
Oiseaux nicheurs	Taille des haies	F	F	E	E	E	E
Oiseaux nicheurs	Entretien des nichoirs	F	F	E	E	E	E
Flore	Plantation de haies		F	F			
Flore	Semis prairies			F	F	F	
Synthèse	Gros travaux	F	F	E	E	E	E

E Sensibilité forte — Eviter les travaux
T Sensibilité moyenne — Travaux possibles avec avis écologue
F Sensibilité faible — Favorable

30/ PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL Guide pratique de l'élu local

Angle climat

Analyser l'état initial de l'environnement (air, énergie, climat) :
compléter l'analyse de vulnérabilité et d'exposition aux aléas sécheresse, inondation et à l'aléa vague de chaleur pour prendre en compte les risques liés au réchauffement climatique pour la commune de Villejust (effets d'îlots de chaleur ; mouvements de sols ; cartographie des zones qui ont été inondées récemment). Cette analyse est importante pour anticiper l'augmentation de l'intensité des pluies extrêmes dans un climat qui se réchauffe, typiquement 7% de plus par 1°C de

réchauffement et l'augmentation de la fréquence et l'intensité des vagues de chaleur et la baisse de l'humidité des sols.

Source d'information : Météo France, http://www.meteofrance.fr/climat-passe-et-futur/climathd
- Exposer la manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et la mise en valeur de l'environnement et les effets et incidences attendues de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement. Pour réduire les risques associées aux crues pendant la saison de croissance de la végétation, définir un plan d'action pour la mise en place de haies.
- Sur la gestion de l'espace, analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des derniers 10 ans ou depuis la dernière révision du PLU.
- Faire un diagnostic des puits naturels de carbone sur la commune (nombre d'arbres et état de santé de la forêt ; contenu en carbone dans les sols, qualité des sols ; zones humides) et analyser l'évolution des puits de carbone au cours du temps.
- Exposer comment le PLU de la commune va contribuer à préserver / renforcer ces puits de carbone naturels (sols, haies, bosquets, forêts).
- Etablir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides rechargeables et électriques, et de vélos, dans des espaces ouverts au public et les possibilités de mutualisation de ces capacités.
- Evaluer les blocages et les leviers d'action de la commune pour favoriser les mobilités bas carbone, par exemple la recharge des véhicules électrifiés, des vélos électriques. Pour l'habitat collectif, analyser le besoin de lieux de stationnement sécurisés pour les vélos.
- Faire un diagnostic des besoins des habitants de la commune ou de ceux qui travaillent sur la commune concernant les mobilités actives et les voies sécurisées. Définir les actions et opérations nécessaires pour favoriser le report modal sur le vélo en particulier pour les déplacements vers les lieux d'enseignement (écoles, collèges, lycées, etc).
- Sur le levier habitat, faire un diagnostic des passoires thermiques et des logements chauffés au fuel (qui sera graduellement interdit) et définir un plan d'action.
- Faire un diagnostic énergétique des logements et bâtiments situés sur la commune et des objectifs en matière de chauffage bas carbone performant (chauffage urbain à Courtabœuf, pompes à chaleur, énergies renouvelables). Anticiper les enjeux de la décarbonation du chauffage (arrêt du chauffage à fuel, baisse du recours au gaz fossile).

Voir : CEREMA, prise en charge des enjeux climat, air, énergie dans les PLU
- Faire contribuer la commune au plan climat de Paris Saclay.
- Elaborer un plan climat communal et local.

Le commissaire enquêteur :
Il me serait utile de connaître l'heure à laquelle le document a été déposé sur l'adresse plu@villejust.fr
Ce document est un catalogue de propositions et pratiques qui pour la plupart ne relèvent pas du PLU. La commune de Villejust collabore au

Réponse de la commune

Ce document a été reçu à 16h02.

Le commissaire enquêteur : La contribution n'a pas fait l'objet de réponse de la part du maître d'ouvrage. Pour ma part, je la considère comme un catalogue de propositions qui pour la plupart d'entre restent générales et ne trouveraient pas leur place dans le PLU. Sur la proposition de contribuer au plan climat de Paris Saclay, la réponse de la commune à la page 40 du présent rapport à la MRAe me semble satisfaisante. L'élaboration d'un Plan Climat Communal ne me semble pas

opportun puisque à la communauté d'agglomération de Paris-Saclay à laquelle adhère la commune de Villejust développe un PCAET. L'ensemble des problématiques évoquées trouvent réponse dans l'évaluation environnementale, dans l'avis de la MRAe et le mémoire en réponse qui figurent dans le dossier d'enquête publique.

IV Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale MRAe et mémoire en réponse de la municipalité:

La plupart des procédures d'évolution des documents d'urbanisme sont obligatoirement soumise à évaluation environnementale et notamment les procédures d'élaboration et de révision de PLU (article R.122-17, I, 48° du Code de l'Environnement).

Ces dispositions s'appliquent, depuis le 16 octobre 2021, aux nouvelles procédures ainsi qu'à celles en cours concernant l'élaboration ou la révision de PLU, dispensées, avant ce décret, d'évaluation environnementale.

Ainsi, la révision du PLU de Villejust est soumise a été soumise à évaluation environnementale.

La MRAe dans son avis 2025-10 du 15 janvier 2025 a émis 40 recommandations. Celles-ci ont fait l'objet de réponses de la municipalité. qui a élaboré un mémoire en réponse qui figurait dans le dossier d'enquête et est reproduit dans le document ci-dessous.

(1) L'Autorité environnementale recommande d'actualiser les données du diagnostic (démographie, logements, vacance...) en prenant au moins comme référence les chiffres de l'Insee de l'année 2021 et réviser le cas échéant, les analyses sur les dynamiques démographiques et sur l'habitat.

Réponse de la commune :
La différence entre les chiffres présents dans le PLU arrêté et les derniers chiffres INSEE est à la marge. Toutefois, une actualisation sera faite concernant les données les plus importantes et structurantes.

(2) L'Autorité environnementale recommande de :
- décrire plus précisément les mesures d'évitement, de réduction et de compensation envisagées et d'analyser leur efficacité sur la base d'hypothèses précises et d'une expertise argumentée et circonstanciée ;
- proposer des mesures quantitatives pour évaluer précisément dans le temps les indicateurs de suivi.

Réponse de la commune :

Au sein de l'Etat Initial de l'Environnement, les données relatives à la qualité de l'air sont issues de la base de données Airparif sur l'année 2022. Au moment de la constitution du dossier, ces données étaient le dernier jeu complet sur une année. Il en est de même pour les données Energif sur les émissions de Gaz à Effet de Serre de 2019. En accord avec la recommandation de la MRAe, ces données actualisées pourront être ajoutées à l'évaluation environnementale.

Concernant la présentation des mesures ERC, celles-ci reprennent les éléments mis en place au sein des différentes pièces du PLU. Ces éléments sont décrits au sein de l'étude de l'incidence des pièces du PLU révisé. La présentation des mesures à partir de la page 112 comme l'indique l'avis de la MRAe, vise à rapprocher les impacts potentiels et les éléments de protection mis en place afin d'apprécier par thématiques et par secteurs les prescriptions du PLU permettant de réduire les enjeux identifiés.
A l'échelle du PLU, une quantification précise des niveaux de réduction induits par les mesures mises en place ne serait pas la plus appropriée. En effet, de trop nombreuses variables entreraient en jeu sans que la planification ne puisse les maitriser. Le niveau d'intervention des documents de planification ne permet pas à la commune d'imposer au maître d'œuvre un programme immobilier déterminé.
Parallèlement, la commune n'est pas vouée à réaliser les programmes immobiliers rendus possibles par le PLU. Les niveaux d'impacts déterminés au sein de l'Evaluation environnementale doivent servir d'appui aux porteurs de projets privés lors de la réalisation de leur opération.

Enfin, les études scientifiques poussées demandées par la recommandation de la MRAe (par exemple, la capacité de séquestration du carbone de la végétation présente sur une parcelle de la commune par rapport à l'évolution des GES attendue sur l'ensemble du territoire) ne font pas partie des obligations légales imposées au PLU.

Concernant les indicateurs de suivi, en l'absence d'études dédiées aux pollutions sonores et de l'air, aucune donnée précise n'est disponible sur la commune. Ainsi, l'absence de données régulières et fiables sur l'échelle de la commune ne permet pas de baser un indicateur sur de tels critères. Afin de tendre vers la recommandation de la MRAe, il est proposé d'inclure un indicateur au sein du tableau de suivi permettant d'apprécier annuellement le nombre de jours de dépassement des seuils de dépassement des valeurs OMS pour les particules PM 10, PM2,5 et l'ozone.

Afin de répondre à la demande de la MRAe, le résumé non technique sera complété du tableau des mesures ERC.

(3) L'Autorité environnementale recommande de :

- **clarifier la démonstration de la compatibilité des objectifs de densification fixés par le Sdrif et établir le lien avec les objectifs de programmation de logements de la commune ;**
- **compléter l'analyse de la compatibilité du plan de mobilité en vigueur par la mise en relation des principales orientations du schéma de transport 2018-2026 de Paris-Saclay avec les dispositions PLU révisé.**

Réponse de la commune :

Le rapport de présentation intègre un volet justification qui présente clairement les obligations du SDRIFe en matière de densification et qui fait le lien avec ce qui est prévu dans le projet de PLU révisé de manière à bien montrer la compatibilité des documents (cf. pages 10 à 12 du document « 2.3. Justifications des choix retenus et impacts sur l'environnement ».
Comme l'indique la page 9 de l'évaluation environnementale, la commune de Villejust n'est pas l'autorité compétente en termes de mobilité.
Toutefois, à son échelle et dans le cadre imposé par le PLU, la commune a développé son projet de planification selon les principes prescrits par le schéma de transport 2018-2026 de Paris-Saclay.
L'étude de la compatibilité du PLU révisé vis-à-vis de ce schéma est bien présente au sein de l'Evaluation Environnementale en page 9 et étudie l'action de la commune dans le cadre des moyens d'actions dont elle dispose.
Par ailleurs le futur Plan de mobilité Ile-de-France n'a pas été adopté. Son adoption n'étant pas prévu avant septembre 2025, le document est encore soumis à enquête publique. Ainsi le schéma de transport 2018-2026 de Paris-Saclay reste le document de référence à étudier pour la commune de Villejust à ce jour.

(4) L'Autorité environnementale recommande de préciser expressément quel scénario démographique a été retenu (« au fil de l'eau », « à la baisse » ou « volontariste »), d'argumenter les raisons de ce choix et de détailler la méthode de calcul du besoin de création de logements et de présenter la comparaison du scénario retenu avec des solutions de substitution raisonnables au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine.

Le chapitre présentant les différents scénarios d'évolution démographique sera complété en précisant effectivement le scénario retenu ou en tout cas le plus crédible au regard notamment des projets portés par ce PLU révisé.
La Commune de Villejust **vise le scénario intermédiaire** qui semble le plus pertinent compte tenu de la maitrise de l'espace, de ses contraintes et des enveloppes urbaines prévues. La localisation des secteurs pressentis pour accueillir cette nouvelle population est fortement encadrée par les orientations du SDRIF-e, l'objectif national de protection des espaces agricoles et la cristallisation des parcelles agricoles liée aux pylônes électriques.

(5) L'Autorité environnementale recommande :

- **d'établir un tableau comparatif de l'évolution de la consommation d'espaces avant et après la révision du PLU ;**
- **d'étudier des solutions alternatives pour l'installation du projet de pôle sportif et de comparer les incidences environnementales des sites potentiels.**

La partie justifications des choix du rapport de présentation sera complétée sur le sujet de la consommation de manière à bien identifier la consommation réalisée et possible avec l'actuel PLU et à la comparer avec celle prévue dans le cadre de la révision.

Concernant le pôle sportif, ce choix apparait comme le plus cohérent, car il permet de limiter une consommation d'espaces excessive en s'appuyant sur l'existant plutôt que de créer un pôle sportif complet ailleurs. L'objectif n'est pas de bâtir un nouveau pôle sportif, mais d'anticiper une éventuelle extension en adéquation avec la croissance de la population et l'évolution des services à lui apporter.
Cette possibilité d'extension repose sur plusieurs axes :

- Aménager un nouvel accès au pôle sportif actuel ;
- Création d'un stationnement limitant l'imperméabilisation des sols ;
- Possibilité d'envisager un équipement sportif complémentaire pour accompagner l'évolution de la Commune ;
- Préservation de la zone humide en envisageant de reclasser les parcelles actuellement en zone UF en zone A une fois l'équipement réalisé conformément aux échanges que la commune a eu avec la CDPENAF.

(6) L'Autorité environnementale recommande de :

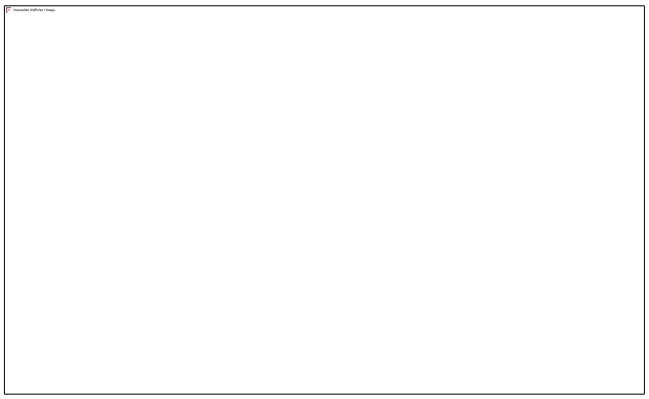
- réaliser l'analyse de l'état initial de la pollution sonore pour l'ensemble des secteurs concernés par des OAP en renseignant les expositions maximales et minimales de jour comme de nuit ;

- présenter les annexes graphiques du plan local d'urbanisme sur lesquelles les secteurs affectés par le bruit sont reportés ;

- détailler les mesures permettant de minimiser l'exposition de nouvelles populations à la pollution sonore et mettre en œuvre un suivi efficace de celles-ci, afin d'adapter et d'améliorer, le cas échéant, les dispositions prévues ;

- faire apparaître le nombre moyen de mois d'espérance de vie en bonne santé perdus du fait de l'exposition au bruit pour chacun des secteurs exposés à un bruit excédant les valeurs de référence de l'Organisation mondiale de la santé.

L'Etat Initial de l'Environnement présente la carte des bruits issue de Bruitparif en page 29 (figure 7). Cette carte reprend les niveaux sonores sur une journée complète en Lden. Cette donnée est la plus précise et celle présentant les plus forts niveaux d'exposition sur la commune. Cette carte est reprise au sein de l'évaluation environnementale (page 40) et, pour chaque secteur de projet, le niveau d'exposition sonore est repris. Des mesures d'isolement phonique sont incluses dans les secteurs d'OAP les plus exposés. De plus, il est rappelé que le PLU n'est pas un document de projet et n'a pas vocation à organiser l'intérieur des bâtiments. Enfin, l'évaluation des secteurs par rapport à la présence du PEB d'Orly a bien été intégrée à l'évaluation environnementale.



A ce jour, la seule donnée existante sur le lien entre bruit et dégradation de l'air, ayant des impacts négatifs sur la santé, est présentée par la cartographie air-bruit en Île-de-France. Or, cette carte se base sur des données de population de 2016 soumises à des expositions sonores de 2022 et présente une unité d'exposition sur l'ensemble de la commune. Ainsi, en plus de présenter des biais méthodologiques importants, cette donnée n'apparait pas assez localisée pour cibler des quartiers moins exposés aux pollutions sur la commune.

Figure 1: Extrait de la carte Air-Bruit en Ile-de-France (Bruitparif)

Pour rappel, le tableau de présentation des mesures ERC met en avant la prise en compte des nuisances sonores au travers du PLU grâce au développement des secteurs 1 et 4 en recul des voies les plus émettrices de nuisances, l'intégration de dispositions d'isolement phonique sur les secteurs d'OAP et l'implantation des secteurs 3 et 7 en second rideau permettant de réduire l'exposition par le biais d'un effet tampon des constructions implantées à l'alignement. Bien que ces mesures ne suffisent pas à annuler l'impact sur les nuisances sonores, elles constituent les moyens d'action portés par le PLU. L'impact pourra être plus fortement réduit lors de la phase projet qui devra prendre en compte le choix des matériaux, l'organisation du bâtiment

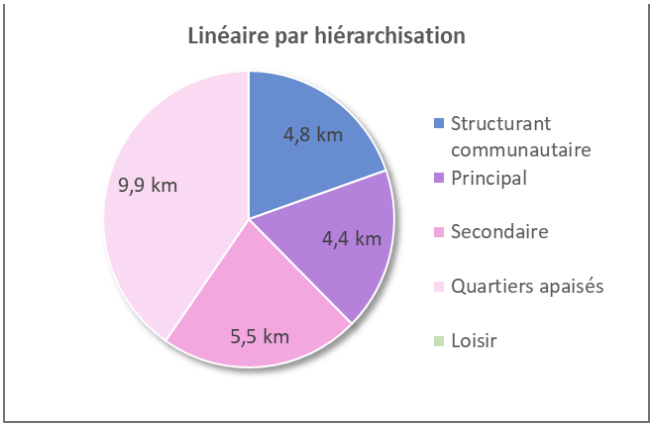
et son implantation.
Enfin, les modélisations du nombre moyen de mois d'espérance de vie en bonne santé perdus du fait de l'exposition au bruit issues de l'OMS sont des calculs théoriques devant reposer sur plus de données que la simple localisation. Cette donnée a un objectif de sensibilisation, mais ne peut être considérée comme un indicateur opérationnel. Les élus de Villejust ne souhaitent pas ignorer ce danger pour la santé humaine et, comme précisé au paragraphe ci-dessus, ont intégré des mesures de protection pour les futurs habitants au sein des OAP. Le niveau d'impact reste élevé au sein de l'Evaluation Environnementale en tant qu'élément d'information et de prise en compte lors de la réalisation de projets. Ainsi, le calcul du nombre moyen de mois d'espérance de vie en bonne santé perdus du fait de l'exposition au bruit issu de l'OMS sur Villejust serait faussé par le manque de données et la faiblesse de la probabilité de réalisation des conditions de l'étude (temps passé dans le logement, accès à un extérieur, niveau d'isolation du bâti…).

(7) L'Autorité environnementale recommande :

- **d'approfondir l'analyse de l'Etat Initial de l'Environnement sur la qualité de l'air, en s'appuyant sur des données actualisées ;**
- **d'apporter des éléments d'analyse quant à l'offre actuelle et aux attentes des usagers pour faire des propositions notamment sur l'amélioration de la desserte en transports en commun, et sur le développement des mobilités actives ;**
- **de renforcer les dispositions du projet de PLU visant à éviter ou réduire l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques, en ciblant les valeurs au-delà desquelles l'Organisation Mondiale de la Santé a documenté des risques avérés pour la santé humaine.**

Réponse de la commune :

Au sein de l'Etat Initial de l'Environnement, les données relatives à la qualité de l'air sont issues de la base de données Airparif sur l'année 2022. Au moment de la constitution du dossier, ces données étaient le dernier jeu complet sur une année. Il en est de même pour les données Energif sur les émissions de Gaz à Effet de Serre de 2019. En accord avec la recommandation de la MRAe, ces données actualisées pourront être ajoutées à l'évaluation environnementale.
Comme l'indique la page 9 de l'évaluation environnementale, la commune de Villejust n'est pas l'autorité compétente en matière de mobilité. Toutefois, à son échelle et dans le cadre imposé par le PLU, la commune a développé son projet de planification selon les principes de densification des zones urbaines et de renforcement de l'offre d'équipements et de commerces de proximité afin de réduire les distances, ce qui a pour effet recherché de réduire le recours à la voiture individuelle. Par ailleurs, la commune utilise les outils du PLU, comme l'emplacement réservé, pour intervenir sur la sécurisation des voies.
La politique volontariste de la Commune en matière de mobilités actives s'inscrit dans une démarche ambitieuse afin de favoriser les déplacements à pied, à vélo pour permettre de relier les pôles de transports tout en limitant la dépendance de la voiture, favorisant l'apaisement dans les hameaux de la commune et en réduisant les nuisances sonores. L'investissement proactif dans les infrastructures adaptées à la Commune (pistes cyclables, voie verte, bandes cyclables, chaucidou, zone 30) répond à un cadre de vie durable.



(8) L'Autorité environnementale recommande de :

- **mesurer pour les secteurs de développement de l'habitat programmés dans le PLU, les valeurs des champs magnétiques émis par la proximité des lignes à haute tension susceptibles d'avoir une incidence sur les populations ;**
- **cartographier les secteurs susceptibles d'être exposés à des risques éventuels ;**
- **proposer, le cas échéant, des mesures visant à minimiser le risque d'exposition des populations.**

Aucune étude sur l'exposition aux champs magnétiques n'est réalisée sur la commune. Dans le cadre du PLU, même à défaut de connaissance du niveau des émissions, le choix a été de conserver l'espace agricole et les espaces naturels sous les lignes. Les secteurs urbains concernés ne sont pas programmés pour accueillir des établissements sensibles.
La carte des servitudes et notamment celle correspondant à la servitude I4 apparait en annexe du PLU.

Les études humaines cliniques et épidémiologiques présentent des éléments de preuve limités pour conclure à l'existence d'un effet des champs à basses fréquences sur la leucémie infantile. En lien avec l'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité, il est recommandé aux gestionnaires d'établissements et aux autorités compétentes en matière d'urbanisme de ne pas implanter de nouveaux établissements sensibles dans des zones exposées à un champ magnétique supérieur à 1 µT. On peut inclure dans les établissements recevant du public au sens du Code de la construction et de l'habitation les catégories suivantes : structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées, hôtels et structures d'hébergement, établissements d'enseignement, colonies de vacances, établissements sanitaires, établissements pénitentiaires, établissements de plein air.
Au sein du PLU de Villejust, l'information quant au passage de ces lignes HT est matérialisée par la servitude I4. La Commune a intégré au sein de son projet de PLU le principe de non-exposition d'une population supplémentaire aux conséquences éventuelles de la présence d'une ligne à haute tension. L'ensemble des secteurs de développement est situé à distance des lignes repérées. Ainsi, en comparaison du PLU de 2014, la population n'apparait pas plus exposée.

Il est important d'indiquer que le développement de Villejust se traduit par des opérations ciblées à l'intérieur des espaces déjà urbanisés de la ville et à l'écart des lignes haute tension. En aucun cas le PLU ne prévoit de création de logements en extension urbaine et se rapprochant des ligne haute tensions existantes.

Toutefois, et selon les recommandations de la MRAe, la Commune souhaite bénéficier d'un accompagnement pour mener une étude sur l'exposition aux champs magnétiques sur son territoire.

(9) L'Autorité environnementale recommande de :

- **compléter le dossier avec des perspectives visuelles des paysages qui façonnent la commune de Villejust et ses abords à partir des alentours et des secteurs d'OAP ;**
- **décrire avec précision les dispositifs tampons de traitement des franges (largeur, végétation…) des secteurs susceptibles d'entraîner des modifications du paysage ;**
- **réaliser des photomontages notamment aux abords des secteurs d'OAP afin d'évaluer les incidences sur le paysage des projets induits par la révision du PLU.**

Réponse de la commune :

Afin de répondre à la recommandation de la MRAe, il sera inséré pour chaque secteur étudié des vues depuis l'espace public.

Les différentes OAP sectorielles intègrent des orientations d'aménagement visant à garantir une bonne insertion des futurs projets dans leur environnement proche et notamment des préconisations de traitement des franges des OAP. Il sera regardé si ces prescriptions peuvent être précisées ou développées.

La réalisation de photomontages à l'étape du PLU apparait très imprécise du fait du manque de connaissance du projet qui s'y implantera. En effet, le PLU vient ouvrir un foncier pour l'accueil d'une construction et délimite les destinations et règles de constructibilité, mais ne permet pas d'aboutir à une représentation de type photomontage. Les éléments visuels pouvant être produits à cette étape ne correspondraient pas à une réalité de projet et constitueraient une fausse information. La commune ne souhaite pas émettre de tel document à l'adresse de sa population.

(10) L'Autorité environnementale recommande de :

- **compléter les inventaires faunistiques et floristiques par des observations aux périodes propices et élargir ces inventaires aux secteurs à forts enjeux environnementaux (EBC, corridors écologiques, etc.) ;**
- **réexaminer l'évaluation environnementale des incidences liées à l'augmentation des emprises au sol et à la diminution des coefficients de pleine terre ;**
- **compléter la cartographie des zones humides avec celles identifiées par le Sage Orge-Yvette.**

Réponse de la commune :

Les prospections écologiques ont été menées le 18 mars 2024. Bien que cette date soit légèrement précoce par rapport à la période propice à la détermination des enjeux, l'appui bibliographique (notamment l'atlas de la biodiversité de Paris-Saclay) permet de compléter les observations de terrains. Les cartes issues du SRCE, du Département et du SAGE Orge-Yvette mettent également en avant un intérêt écologique potentiel pour la commune située en limite administrative et en dehors de l'espace urbain. Les prospections écologiques menées au sein d'un PLU visent à déterminer la sensibilité d'un milieu dans une hypothèse d'anthropisation. Le parallèle de l'objectif des prospections écologiques est qu'elles n'apparaissent pas pertinentes sur les secteurs bénéficiant de la mise en place d'une protection au titre des EBC et des corridors écologiques, qui assurent justement le maintien du milieu dans son état initial. Les inventaires qui y seraient menés ne pourraient que confirmer les informations bibliographiques récoltées poussant à la protection de ces milieux.

Afin de répondre à la recommandation de la MRAe, un tableau reprenant par zones les règles d'emprise au sol et de coefficient de pleine-terre est présenté :

ZONE	Avant révision		Après révision	
	Emprise au sol	Coefficient de pleineterre	Emprise au sol	Coefficient de pleine-terre
UGa et UGb	Non-réglementée	Végétalisation de 50% de l'espace libre	• 70 % maximum pour les 300 premiers m² de l'unité foncière, • 50 % maximum pour les 300 m² suivants de l'unité foncière, • 30 % maximum au-delà de 600 m² de l'unité foncière.	10% pour les 300 premiers m² de l'unité foncière, • 30 % minimum pour les 300 m² suivants de l'unité foncière, • 50 % minimum au-delà de 600 m² de l'unité foncière
UH	Non-réglementée	Végétalisation de 40% de l'espace libre	30% (70% en UHa* ou +50m² en UHb)	60% (40% des espaces libres en UHa* et 30% en UHb)
UR	Non-réglementée	Végétalisation de 60% de l'espace libre	Cette zone n'existe plus, remplacée par UHa	
UF	75%	60% de 25% de l'espace libre soit en pleine-terre	75%	25%
UL	Non-réglementée	Végétalisation de 25% de l'espace libre	75%	25% des espaces libres
Ula et Ulb	Non-réglementée	Végétalisation de 25% de l'espace libre	50% en Ula et non réglementée en Ulb	Végétalisation de 25% de l'espace libre
Ulc	75%	60% de 25% de l'espace libre soit en pleine-terre	75%	60% de 25% de l'espace libre soit en pleine-terre

Au regard de l'évolution du PLU qui inclut une limitation des emprises au sol et l'introduction du concept de pleine-terre sur l'ensemble des secteurs, le PLU révisé apparait bien positif sur cet aspect.

Le règlement graphique du PLU révisé reprend sous la prescription « zone humide avérée à préserver (au

titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme) » le périmètre des trois zones humides déterminées par le SAGE Orge-Yvette. Les zones humides probables ne sont pas issues d'une étude de terrain et ne présentent pas une forte fiabilité. Pour autant, aucune zone de projet n'est située dans ces enveloppes de probabilité. Sans nécessiter une prescription particulière, les zones humides probables se situent en zones agricoles, sur des espaces déjà bâtis sur les secteurs Nc ou Ub, au sein de zones naturelles, au sein d'un espace paysager protégé (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme). Ainsi, l'atteinte à ces milieux hypothétiques est quasi-impossible.

(11) L'Autorité environnementale recommande de :

- **préciser avec des données chiffrées la trajectoire de transition énergétique suivie par la commune en matière d'émission de gaz à effet de serre, de consommation énergétique et de production d'énergie à partir de ressources renouvelables, afin de s'assurer que les mesures prises respectent les objectifs fixés par le PCAET de la communauté d'agglomération Paris-Saclay ;**
- **actualiser l'étude sur le potentiel de développement de réseaux de chaleur et étudier les possibilités de récupération de la chaleur fatale émanant des data centers situés à proximité.**

Réponse de la commune :

Le PCAET de la CA de Paris-Saclay a été étudié au sein du rapport de compatibilité en reprenant en page 12 les objectifs chiffrés. Cette étude reprend les différentes actions du PCAET pouvant s'appliquer au PLU. Toutefois, en l'absence d'éléments précis sur le projet (surface de plancher, qualité du bâti, installation d'éléments de production d'énergie renouvelable…) une évaluation quantitative de l'impact du projet de PLU n'est pas réalisable, d'autant plus qu'aucun objectif par commune n'est déterminé.

Dans le cadre des actions du PCAET et pour répondre aux enjeux climatiques, la Commune s'est fixée des enjeux prioritaires dont :

- L'évolution de sa flotte automobile en électrique ;
- La modification de l'éclairage public 100% en LED ;
- Travaux de rénovation des bâtiments publics ;
- Etude d'implantation de panneaux photovoltaïques sur les équipements publics.

La commune de Villejust dispose d'un réseau de chaleur situé au Parc d'Activité de Courtabœuf, géré par le SIOM de la vallée de Chevreuse. Toutefois, elle ne peut pas bénéficier de ce réseau compte tenu de l'éloignement de son espace urbain.

Le commissaire enquêteur :
Cette problématique est centrale autour de chaque projet d'installation d'un datacenter. Il serait souhaitable que la réflexion sur l'utilisation de la chaleur fatale fasse l'objet d'une démarche commune de la communauté d'agglomération PARIS-SACLAY pour l'étude de la faisabilité de cette utilisation et des financements possibles.

Réponse de la commune :
L'agglomération travaille activement sur ce sujet et la collectivité participe autant que possible sur cette question malgré le fait que les data center soient implantés sur les communes voisines et non sur Villejust.

Le commissaire enquêteur : Considère que la commune apporte des réponses argumentées aux recommandations de la MRAe

V AVIS ET RECOMMANDATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les Personnes Publiques Associées dont la liste suit ont été destinataire du dossier complet et sollicitées pour rendre leur avis par un courrier de la mairie de VILLEJUST du 12 novembre 2018 (Annexe 6)

Personne Publique Associée	envoi	Retour avis	avis
Conseil Départemental de l'Essonne	22/10/2024	04/02/2025	
Direction Départementale de Territoire	22/10/2024	22/01/2025	
Conseil Régional Ile de France	22/10/2024		
Métropole du Grand Paris	22/10/2024		
Communauté d'agglomération Paris-Saclay	22/10/2024		
Etablissement Public d'Aménagement Paris-Saclay	22/10/2024		
Ile de France Mobilités	22/10/2024		
CDPENAF	22/10/2024	27/12/2024	FAV + rem
Chambre de commerce et d'industrie de l'Essonne	22/10/2024		
Chambre d'Agriculture d'Ile de France	22/10/2024	18/12/2024	FAV
Chambre des métiers et de l'Artisanat Essonne	22/10/2024		
SIAHVY (syndicat de l'Yvette)	22/10/2024		FAV + rem
CLE du SAGE de l'Orge-Yvette	22/10/2024		
Communauté d'agglomération Cœur d'Essonne	22/10/2024		
Communauté de Communes du Pays de Limours	22/10/2024		
Mairie de Villebon-sur-Yvette	22/10/2024		
Mairie de Saulx-Les-Chartreux	22/10/2024		
Mairie de Nozay	22/10/2024		
Mairie de Marcoussis	22/10/2024		
Mairie des Ulis	22/10/2024		

Avis de la DDT de l'ESSONNE en date du 22 janvier 2025

Observations	**Donner suite à la demande (OUI / NON)**	**Réponse de la Ville et modalités de prise en compte** *Proposition de réponse et/ou commentaire EV*	**Pièce(s) du PLU concernée(s)**
Le PLU arrêté ne présente pas d'objectif de population	OUI	La commune va clairement définir son objectif démographique qui se trouve correspondre au scénario médian figurant dans les justifications.	Justifications
Le rapport de présentation doit démontrer comment le nombre de logements permet de répondre aux exigences du SDRIF en termes de densification	OUI	Le rapport de présentation fait d'ores et déjà l'exercice de démontrer la compatibilité entre le PLU et le nouveau SDRIFe sur ce point (cf. p. 12 des justifications)	Justifications
La partie « Justification des choix retenus » devra mentionner le PLH (2019-2024) et le SRHH (2024-2030) ainsi que les objectifs fixés qui s'imposent à la commune.	OUI	Le PLH était sur la période 2019-2024 il n'est donc plus d'actualité. En revanche un complément sera apporté pour évoquer le SRHH.	Justifications
Les OAP dédiées à la production de logements doivent être retravaillées et notamment programmées en termes de délais afin de constituer des moyens mis au service des objectifs des documents supérieurs	OUI	Une page introductive sera ajoutée aux OAP sectorielles indiquant qu'elles visent à atteinte les objectifs de production de LLS et qu'elles s'inscrivent dans les plans triennaux à venir. Elles sont phasées de la manière suivante : A court terme (1er plan triennal) - bois des Vignes - centre bourg A moyen terme (2ème plan triennal) - La Grange - chemin de Bas Villevents - Coquelicots A long terme (3ème plan triennal) - Folie Bessin - Nozay Mairie	OAP Justifications
Les OAP de petites tailles pourraient être dédiées exclusivement à des logements locatifs sociaux	NON	Un objectif de production de LLS figure d'ores et déjà au sein des OAP. Celui-ci vise à produire du logement social sans pour autant créer des opérations en 100% LLS gage d'une réelle mixité sociale. La ville souhaite donc maintenir ce principe.	OAP Justifications

Observations	**Donner suite à la demande (OUI / NON)**	**Réponse de la Ville et modalités de prise en compte** *Proposition de réponse et/ou commentaire EV*	**Pièce(s) du PLU concernée(s)**
Le PLU devra démontrer l'atteinte des objectifs quantitatifs de production de logement à l'horizon 2040 vis-à-vis du SRHH et du SDRIF	OUI	Les justifications présentent d'ores et déjà cette démonstration pour le SDRIFe. Un complément sera fait pour aborder le SRHH.	Justifications
Le rapport de présentation ne mentionne pas le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage	OUI	Le rapport de présentation sera complété en conséquence.	Justification
La zone Nc permet la reconnaissance de l'évolution d'un habitat gens du voyage sédentarisé et n'autorise que le stationnement de caravanes de courte durée. Or dans le cas des ménages en voie de sédentarisation ou sédentaire, le schéma départemental évoque l'habitat adapté pour lequel les caravanes sont intégrées de manière durable. Le règlement interdisant le stationnement des caravanes dans toutes les zones urbaines devra être modifié pour se conformer à l'article L101-2 du CU	OUI	Le règlement pourra être modifié afin d'autoriser les caravanes longue durée (mais non pérenne) et non uniquement courte durée. Pour rappel, le PLU prévoit une zone spécifique (Nc) ayant pour vocation de reconnaitre et prendre en compte l'habitat gens du voyage. Le règlement sera néanmoins ajusté de manière à autoriser les caravanes dans au moins une zone urbaine (zone UIb).	Règlement
Le bilan de consommation d'ENAF depuis 2012 est rapidement présenté. Il s'agira de compléter avec les consommations entre 2021 et 2024	OUI	Le diagnostic renforcera l'analyse de la consommation d'ENAF	Diagnostic
Il convient de mettre à jour l'objectif chiffré en fonction de la consommation réellement prévue	OUI	L'objectif de consommation du PADD sera ajusté en fonction des évolutions entre le dossier arrêt et approbation	PADD
En l'absence de justification plus précise, il convient de restituer la zone UF en zone A afin que son zonage corresponde à son usage, de respecter le SDRIF et d'éviter une procédure de mise en compatibilité avec le SDRIF-e sur ce point dans les 3 ans.	OUI	Le découpage de la zone UF sera revu de manière à mieux exprimer les objectifs d'évolution de ce secteur portés par la ville. Concrètement la zone UF sera largement réduite (seule une partie du site situé au sud des équipements actuels sera maintenu en UF) au profit : - D'une zone N qui sera créée au niveau de la zone humide de manière à préserver cet espace naturel - De la zone agricole qui sera étendu pour pérenniser les franges agricoles du site - De la création d'une zone NL au sud du site permettant uniquement l'aménagement d'un accès et la création de places de stationnement	Zonage Justifications
Le diagnostic foncier proposé est incomplet : il n'évoque pas le potentiel que représentent les locaux vacants	OUI	Le diagnostic sera ajusté pour prendre en compte les logements vacants en fonction des données disponibles	Diagnostic
L'OAP thématique gagnerait à mieux prendre en compte les zones humides probables du SAGE OY. Elles pourraient figurer sur le schéma et être assorties d'une prescription de caractérisation puis d'étude selon la méthode développée par le MNHM afin de développer la séquence ERC	NON	Les zones humides probables ne sont pas issues d'une étude de terrain et ne présentent pas une forte fiabilité. Aussi, à ce stade, il n'est pas souhaité les intégrer à l'OAP et s'en tenir aux zones humides	

Observations	**Donner suite à la demande (OUI / NON)**	**Réponse de la Ville et modalités de prise en compte** *Proposition de réponse et/ou commentaire EV*	**Pièce(s) du PLU concernée(s)**
		avérées. Néanmoins la ville entend cette remarque et est sensible au sujet. Elle s'engage donc à enclencher des études de terrain de manière à caractériser ces zones humides probables.	
Les OAP pourraient gagner en précision quant à leur insertion dans leur environnement urbain (couture urbaine à améliorer, proposer des principes de liaisons douces avec le tissu urbain environnant). La représentation graphique des OAP mériteraient les améliorations suivantes : une meilleure contextualisation, un repérage des dispositifs paysager existant. Bien qu'il ne s'agisse que d'orientation, les représentations graphiques gagneraient à être améliorées,	NON	*Il convient tout d'abord de rappeler que les OAP constituent des orientations (et non des opérations) dont le niveau de précision à apporter est à l'appréciation de la commune. De plus, il est à noter que les OAP proposent d'ores et déjà des règles de hauteurs, d'implantation ou de transition avec les parcelles voisines afin d'avoir la meilleure insertion possible. Enfin, le règlement vient renforcer ces orientations via des règles précises et adaptées au gabarits et implantations des constructions environnantes.*	OAP
Les OAP pourraient gagner en précision du point de vue programmatique : Le nombre de logement n'a pas été annoncé pour les OAP Centre bourg, bas Villevents et Folie Bessin. De plus, le type de logement n'est pas renseigné pour les OAP centre bourg, Nozay-mairie et Coquelicot.	OUI	Des précisions seront apportées aux OAP. Concernant le nombre de logements, celui-ci sera fixé dans l'OAP Bas Villevents (maximum 25 logements). En revanche pour les OAP centre bourg et Folie Bessin il n'est pas souhaité être aussi précis dans la mesure notamment, ou cela dépend des autres fonctions et usages (équipements, commerces, services). Concernant le type de logements des précisions seront également apportées (volonté de développer du petit collectif et/ou des maisons de ville sur les OAP centre bourg et Nozay, ou encore une typologie de logements dans la continuité de l'opération précédente sur l'OAP coquelicots).	OAP
Les OAP sectorielles devraient renvoyer aux principes de l'OAP thématique en préconisant l'implantation d'espèces végétales non allergisantes, en repérant les arbres à conserver, en prescrivant la largeur, composition, hauteur des espaces tampons avec les zones agricoles ou préconiser une part minimale de pleine terre.	NON	L'OAP thématique s'applique de fait. Ce rappel viendrait alourdir les OAP sectorielle pour rien. De plus le règlement s'applique également sur ces secteurs et ce dernier prévoit notamment de la pleine terre.	OAP

Annexe avis de l'Etat (DDT Essonne)

Observations	**Donner suite à la demande (OUI / NON)**	**Réponse de la Ville et modalités de prise en compte** *Proposition de réponse et/ou commentaire EV*	**Pièce(s) du PLU concernée(s)**
P35 : mettre à jour le SRHH 2024 au lieu de 2017	OUI	Le diagnostic prendra en compte le SRHH 2024	Diagnostic
P 41 : Utiliser les données INSEE 2021, 2022 et 2024	OUI	Le diagnostic utilisera les données INSEE les plus récentes du moins pour les informations les plus importantes	Diagnostic
P73 : Actualiser les données agricoles	OUI	Le diagnostic agricole utilisera les données les plus récentes accessibles	Diagnostic
P91 : Etudier la consommation entre 2021 et 2024	OUI	Le diagnostic étudiera la consommation sur cette période	Diagnostic
P93-94 : les surfaces des opérations doivent être annoncées et la caractérisation dent creuse ou extension doit être faite	OUI	Le diagnostic sera ajusté en conséquence	Diagnostic
P93 : Une erreur figure au sud de Poitevine-Fretay-Nozay, les constructions repérées ne se situent pas sur la commune	OUI	Les constructions hors de la commune seront retirées de l'analyse	Diagnostic
Citer le SDAGE 2022-2027 plutôt que 2010-2015	OUI	L'état initial de l'environnement analysera le SDAGE opposable.	Etat initial de l'environnement
Mettre à jour l'analyse de la qualité de l'eau du Rouillon. En effet, il passe d'une qualité médiocre à mauvaise en 2019	OUI	L'état initial de l'environnement modifiera la qualité de l'eau du Rouillon.	Etat initial de l'environnement
Compléter l'étude des zones humides avec les données du SAGE OY	OUI	L'état initial de l'environnement complétera l'étude des zones humides avec les données du SAGE OY.	Etat initial de l'environnement
Assainissement : le diagnostic doit évaluer si les stations sont en capacité de suivre l'évolution démographique communale	OUI	L'état initial de l'environnement pourra évaluer la capacité du réseau à absorber une population supplémentaire sous réserve d'accès à la donnée.	Etat initial de l'environnement
Eau potable : L'alimentation en eau potable nécessite un bon rendement du réseau. Celui-ci doit être précisé dans le diagnostic.	OUI	L'état initial de l'environnement sera modifié en conséquence sous réserve d'accès à la donnée.	Etat initial de l'environnement
Mettre à jour le diagnostic agricole, qui présente les données de 2010	OUI	L'état initial de l'environnement analysera les données les plus récentes.	Etat initial de l'environnement

Observations	**Donner suite à la demande (OUI / NON)**	**Réponse de la Ville et modalités de prise en compte** *Proposition de réponse et/ou commentaire EV*	**Pièce(s) du PLU concernée(s)**
La démonstration du respect du SDRIF 2013-2030 est manquante Concernant les ER (p76) le tableau est simplement reproduit sans que les justifications ne soient apportées. Or la commune doit expliquer les raisons de ses choix, intentions, projets.	NON OUI	Le PLU sera approuvé au moment où le nouveau SDRIFe sera applicable et donc le document supra communal de référence. Il est donc logique de démontrer dans ce PLU la compatibilité avec le SDRIFe et non le SDRIF 2013. Les justifications seront modifiées pour démontrer la nécessité des ER et de la compatibilité du PLU.	Justifications
L'état initial de la faune et de la flore n'a pas été réalisée, nécessaire en cas de révision du PLU		A compléter par IEA (bureau d'étude)	Evaluation environnementale
L'évaluation environnementale n'aborde pas les impacts sur l'environnement des changements de zonage		A compléter par IEA	Evaluation environnementale
L'étude d'impact du règlement écrit liste les coefficients d'emprise au sol et les minimums d'espace verts de pleine terre en les caractérisant comme ayant une incidence positive sur l'environnement. Il manque une analyse argumentant cette conclusion. Cette conclusion ne peut être considérée comme identique sur l'ensemble des zones au vu de l'intervalle de seuils maximaux et minimaux.		A compléter par IEA	Evaluation environnementale
Le SRHH n'est pas analysé		A compléter par IEA	Evaluation environnementale
Pour compléter l'état initial du PLU, la commune pourra prendre connaissance de la fiche de la commune de l'observatoire régional de la santé	OUI	L'état initial de l'environnement pourra être complété sur le sujet.	Etat initial de l'environnement
Une évaluation de la compatibilité de l'état des sols avec les projets d'aménagement est nécessaire		A compléter par IEA	Evaluation environnementale
Le schéma de principe de l'OAP TVB place la zone N et NL Courtaboeuf sous un aplat « rendre l'espace urbain perméable ». Il convient de corriger cette OAP avec une occupation du sol adaptée.	OUI	L'OAP TVB pourra être corrigée en ce sens.	OAP TVB
Quelques petits boisements, remises ne sont pas protégées or elles sont utiles à la biodiversité. Situé en zone A, elles pourraient être repérées.	NON	Certains boisements en zone A n'existent plus ou n'ont plus le caractère boisé qu'ils avaient (déboisement, dépôts de déchets …). Les boisements identifiés sur l'OAP TVB sont ceux qui sont en accord avec la réelle occupation du sol.	OAP TVB
Les orientations propres au tissu urbain s'appuient sur les corridors écologiques de ce tissu. Il convient de les faire apparaître sur le schéma de l'OAP TVB	NON	N'ayant pas de données sur la TVB dans le tissu urbain, il parait difficile de matérialiser un corridor. Toutefois il convient de rappeler que les mesures permettant de rendre l'espace urbain	OAP TVB

Observations	**Donner suite à la demande (OUI / NON)**	**Réponse de la Ville et modalités de prise en compte** *Proposition de réponse et/ou commentaire EV*	**Pièce(s) du PLU concernée(s)**
		perméable sont suffisantes et complétées par des taux de pleine terre imposés dans le règlement.	
Le règlement de la zone UHa* impose une part minimale d'espace vert de 25% des espaces libre sans préciser qu'ils doivent être de pleine terre, ce qui va à l'encontre de l'OAP TVB	NON	Il s'agit de la continuité de l'actuel PLU dont le règlement doit permettre la réalisation des OAP sur des secteurs de projets précis qui correspondent à des zones de densification privilégiées. Pour rappel ces OAP doivent permettre de répondre aux objectifs de production de logements et notamment de LLS.	Règlement
Une orientation imposant la réalisation d'un inventaire faune/flore 4 saisons sur les secteurs à aménager pourraient être ajouté à l'OAP	NON	Les projets envisagés au sein des différentes OAP sectorielles sont des projets de faibles ampleurs qui sont loin des seuils imposant une évaluation environnementale et une étude 4 saisons dans le cadre des dépôts de permis (40 000m²). Il convient de rappeler que tout projet sur la commune qui irait au-delà de ces seuils serait bien entendu concernés par une telle étude.	OAP TVB
Préciser que la compensation ou le remplacement de végétaux détruits devra être fait par des espèces locales	OUI	Cette disposition peut tout à fait être ajoutée à l'OAP, notamment en s'appuyant sur l'atlas de biodiversité réalisé à l'échelle de l'agglomération. Ces éléments permettront également de compléter les annexes du règlement.	OAP TVB règlement
Retirer « ne gênant pas l'activité agricole » des conditions de protection des haies	OUI	Cette disposition sera réécrite en ce sens.	OAP TVB
Préférer imposer plutôt que privilégier la perméabilité des clôtures à la petite faune	OUI	Cette disposition sera réécrite en ce sens.	OAP TVB
La largeur de la zone tampon visant à préserver le Rouillon doit être donnée	OUI	Cette largeur peut tout à fait être précisée en cohérence avec la distance définie dans le règlement (10m).	OAP TVB
Le réservoir de biodiversité du SRCE à l'est de la commune a été oublié	OUI	Le réservoir de biodiversité pourra être identifié sur l'OAP TVB via un nouvel élément de légende.	OAP TVB
Le règlement écrit impose une part d'espace vert minimal de 25% seulement dont 60% de pleine terre	NON	Le règlement de cette zone a été établit via une procédure spécifique en parallèle de la révision du PLU et de manière à disposer d'un règlement commun et cohérent à l'échelle des différentes communes concernées. Il ne convient pas de revenir dessus.	Règlement

Observations	**Donner suite à la demande (OUI / NON)**	**Réponse de la Ville et modalités de prise en compte** *Proposition de réponse et/ou commentaire EV*	**Pièce(s) du PLU concernée(s)**
Le soin à apporter aux franges agricoles a été oublié sur l'illustration « accompagner la résilience »	NON	L'OAP a été établit via une procédure spécifique en parallèle de la révision du PLU et de manière à disposer d'une OAP commune et cohérente à l'échelle des différentes communes concernées. Il ne convient pas de revenir dessus.	OAP Courtaboeuf
La mutualisation du stationnement qui vise à limiter l'artificialisation des sols a été rogné par l'ajout de la « conservation des places de stationnement » dans le schéma. Ajouter des précisions qui permettent de comprendre ce choix.	NON		OAP Courtaboeuf
P16 : Trapil demande que soit « autorisées la construction et l'exploitation des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produit chimiques, ainsi que les accessoires techniques nécessaire à leur exploitation, fonctionnement, maintenance ou leur protection » dans les zones UHa*/UHb/A/N	OUI	Le règlement peut être ajusté en ce sens	Règlement
P19 : Préciser que la caractérisation, comme humide ou non, des zones humides probables (atlas du SAGE ou par constat) doit être réalisée par le porteur de projet suivant les normes définies par le MNHM	NON	Cf. réponse donnée précédemment sur le sujet	Règlement
P95 : L'emprise au sol en UF est fixée à 75% ce qui est excessif au regard de la surface concernée. Il est préférable de réduire la zone ou l'emprise au sol	OUI	Cf. réponse donnée précédemment sur le sujet	Règlement
L350-3 du code de l'environnement protège tous les arbres d'alignement bordant une oie ouverte. Ainsi une disposition générale le rappelant pourrait être ajoutée p12	OUI	Le règlement pourra rappeler cet article	Règlement
Dans le règlement la gestion des eaux pluviales doit être faite en priorité par infiltration totale. La phrase de précaution pourrait être supprimée. Dans le cas d'un rejet au réseau, la gestion des pluies courantes doit obligatoirement faites par infiltration	OUI	Sur ce point le règlement sera ajusté en fonction des retours du SAGE OY.	Règlement
Le règlement écrit pourrait être complété afin de proscrire les clôtures pleines pour toute parcelle jouxtant une zone A ou N	OUI	Le règlement intègre d'ores et déjà ce type de prescription. Pour information elles concernent les clôtures jouxtant une zone N ou A mais plus largement l'ensemble des clôtures situées en limite séparative.	Règlement
Imposer la création d'emplacements de stationnement dans l'enveloppe des bâtiments, à l'instar de la zone UIc, permettrait de répondre aux besoins des habitants tout en conservant les trames écologiques	NON	La commune s'y oppose parce que le retour d'expérience montre qu'il y a un risque que ces garages se transforment en pièce de vie et que l'on perde au final des places de stationnement.	Règlement
En N/A : Le règlement autorise dans les lisières des massifs de plus de 100 ha, hors SUC, des extensions des constructions principales et des constructions annexes. Or, aucune urbanisation, installation ou aménagement à vocation autre qu'agricole ou forestière ne peut être autorisé au sein de cette lisière.	OUI	Le règlement sera ajusté sur ce point. Néanmoins la ville souhaite maintenir la possibilité de développer des ENR au sein de la zone A* concerné par une lisière.	Règlement
Zone N : La zone N autorise les équipements sportifs or aucune emprise au sol n'est règlementée à ce sujet	OUI	Une emprise sera proposée en N	Règlement

Observations	**Donner suite à la demande (OUI / NON)**	**Réponse de la Ville et modalités de prise en compte** *Proposition de réponse et/ou commentaire EV*	**Pièce(s) du PLU concernée(s)**
Zone N : Les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées à hauteur de 25%. Cette autorisation est trop permissive dans un espace naturel. Elle devrait être exprimée en surface		Cf. réponse à l'avis de la CDPENAF	Règlement
Il convient de mettre en cohérence sur le plan de zonage avec la carte de la TVB. Certains espaces naturels structurants du sud est de la commune identifiés dans l'OAP ne sont pas repris en zone N ou EBC	OUI	Le zonage pourra être ajusté en ce sens. Un regard sera notamment fait sur la question des EBC. En effet certains EBC nouveaux pourront être inscrit en cohérence avec l'OAP TVB.	Zonage
Le tableau des SUP est absent du dossier	OUI	Il pourra être ajouté au PLU sous réserve d'accès à la donnée.	Annexes
Il manque les fiches de servitude : I3/I4PT1/PT2/T4/T1/T5/T7	OUI	Ces fiches seront ajoutées aux annexes	Annexes
Plusieurs documents à mettre à jour : - Courrier de Trapil et ses annexes - Courrier RTE et le plan de raccord au réseau de la canalisation RTE - Fiche servitudes aéronautiques T4/T5/T7/PT1/PT2	OUI	Ces documents seront ajoutés aux annexes	Annexes
Il manque l'arrêté I1 : n°2016-PREF/DRCL/BEPAFI/SSPILL/191 du 30 mars 2016	OUI	Ce document sera ajouté aux annexes	Annexes
Les servitudes I3 et I7 sont absente de la légende du plan des SUP	OUI	Le plan des SUP pourra être ajusté sous réserve d'accès à la donnée	Plan des SUP
Dans les annexes sanitaires sont absent le plan d'eau potable, eaux usées et zonage d'assainissement	OUI	Ces données pourront être ajoutées aux annexes sous réserve d'accès à la donnée	Annexes
La plaquette relative aux risque argile doit être mise à jour	OUI	La plaquette sera mise à jour dans les annexes informatives	Annexes
Le guide « construire en terrain argileux : la réglementation et les bonnes pratiques » publié en novembre 2021 par le ministère de la transition écologique doit être cité et annexé au PLU	OUI	Ce guide sera cité et ajouté aux annexes informatives	Annexes

Le commissaire enquêteur :
La municipalité répond positivement à la plupart des recommandations formulées.
Les réponses négatives sont pour la plupart argumentées.
Toutefois, même si les OAP ne sont que des orientations elles pourraient gagner en précision quant à leur insertion dans leur environnement urbain (couture urbaine à améliorer, proposer des principes de liaisons douces avec le tissu urbain environnant).
La représentation graphique des OAP mériteraient les améliorations suivantes : une meilleure contextualisation, un repérage des dispositifs paysager existant.

Avis Département

Observations	**Donner suite à la demande (OUI / NON)**	**Réponse de la Ville et modalités de prise en compte** *Proposition de réponse et/ou commentaire EV*	**Pièce(s) du PLU concernée(s)**
La procédure de révision du PDMIF en cours pourrait être évoquée (p82 du diagnostic)	OUI	Le rapport de présentation prendra cette remarque en compte.	Rapport de présentation
Le diagnostic mériterait d'être mis à jour. En effet suite à la mise en concurrence, les entreprises de transport qui exploitent les lignes de bus ont évolué (p82)	OUI	Le rapport de présentation prendra cette remarque en compte selon les données disponibles.	Rapport de présentation
Mentionner le plan vélo départemental et le projet de liaison cyclable le long de la RD35 entre Villejust et Nozay (p84)	OUI	Le rapport de présentation prendra cette remarque en compte.	Rapport de présentation
La cartographie du PADD gagnerait à faire apparaître le projet de liaison cyclable le long de la RD35 entre Villejust et Nozay.	OUI	Le PADD pourra faire apparaitre cette liaison.	PADD
La commune est invitée à indiquer les arrêts de bus et les liaisons douces situées à proximité du secteur d'OAP (hors OAP Courtabœuf)	NON	Les orientations ne peuvent figurer qu'au sein du périmètre des OAP.	OAP
L'OAP Courtabœuf propose de renforcer les stations multimodales de proximité existante. Il est suggéré de préciser les modalités prévues pour ce renforcement.	NON	*L'OAP a été établit via une procédure spécifique en parallèle de la révision du PLU et de manière à disposer d'une OAP commune et cohérente à l'échelle des différentes communes concernées. Il ne convient pas de revenir dessus.*	OAP
Le PADD pourrait présenter les continuités écologiques, à minima celles du SRCE, ou dans l'idéal, une déclinaison locale de la trame verte et bleue régionale.	NON	Le territoire n'est pas concerné par des continuités du SRCE, de moins uniquement aux franges. Cet ajout ne parait pas nécessaire ou utile.	PADD
Le rapport de présentation mériterait de présenter un état de la faune et de la flore présente sur le territoire communal. (cf. données INPN et CBNBP)	OUI	Le rapport de présentation pourra être complété sur ce point.	Rapport de présentation
Le règlement des clôtures gagnerait à imposer la réalisation de petites ouvertures à leur pied afin de laisser un passage pour la petite faune	OUI	Pour information c'est déjà le cas dans le règlement	Règlement
Le PLU pourrait rendre obligatoire l'utilisation d'essences locales pour les plantations.	OUI	Pour information c'est déjà le cas dans le règlement	Règlement
La présentation des ENS mériterait d'être actualisée. Il est nécessaire d'utiliser dans le rapport de présentation et en annexe la cartographie des ENS actualisée.	OUI	Le PLU sera actualisé sur ce point.	Rapport de présentation Annexes

Observations	**Donner suite à la demande (OUI / NON)**	**Réponse de la Ville et modalités de prise en compte** *Proposition de réponse et/ou commentaire EV*	**Pièce(s) du PLU concernée(s)**
Des précisions quant aux conséquences du classement en PDIPR pourraient être ajoutées. La cartographie du PDIRP n'est plus à la bonne charte, une version actualisée est jointe à l'avis afin de la remplacer	OUI	Le PLU sera actualisé sur ce point.	Rapport de présentation Annexes
P40 de l'EIE, il pourrait être précisé que la CA Paris Saclay est compétente sur la collecte des eaux usées en matière de gestion des eaux pluviales urbaines	OUI	Cette précision sera mentionnée au sein du rapport de présentation.	Rapport de présentation
Le PLU doit en premier lieu viser le règlement d'assainissement de la CA Paris Saclay, il n'existe pas de débit de fuite admissible par défaut.	OUI	Ces corrections seront réalisées au sein du rapport de présentation.	Rapport de présentation
Dans le paragraphe sur les zones humides p55, la cartographie présente les enveloppes d'alerte de la DRIEAT et non de la DRIEE	OUI	Cette correction sera faite au sein du rapport de présentation.	Rapport de présentation
Dans le cas des OAP, il pourrait être prévu un rappel concernant les règles visant à limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation		Cf. réponse avis Etat	OAP
Le PLU reprend les grandes lignes du règlement d'assainissement communautaire. Cependant, il pourrait faire directement référence à ce dernier ou à la collectivité référente, la CA Paris Saclay. Le cas de la gestion des assainissements non collectifs, de leur création, contrôle, mise en conformité et renouvellement, mériterait d'être abordé et la collectivité en charge du SPANC mentionnée.	OUI	Cet ajustement pourra être apporté au sein du règlement.	Règlement
Les annexes sanitaires ne comportent pas les plans des réseaux d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales)	OUI	Les annexes seront complétées sous réserve des données disponibles	Annexes
Les annexes sanitaires ne comportent pas les zonages d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales)	OUI	Les annexes seront complétées sous réserve des données disponibles	Annexes
L'état initial de la gestion des déchets p35 au niveau local est bien décrit, cependant, la commune pourrait se baser sur le bilan d'activité du SIOM de 2022 en lieu et place de celui de 2019	OUI	Une mise à jour du rapport de présentation sera réalisée selon les données disponibles.	Rapport de présentation
La présentation expose le total des tonnages collectés en porte à porte et apport volontaire. Il n'est cependant pas précisé si cela correspond aux tonnages de la commune ou de l'intercommunalité. Dans la comparaison avec les moyennes nationales, de l'Essonne et de l'IDF, il aurait été intéressant de prendre des chiffres plus récents.	OUI	Une mise à jour du rapport de présentation sera réalisée selon les données disponibles.	Rapport de présentation

Observations	Donner suite à la demande (OUI / NON)	Réponse de la Ville et modalités de prise en compte *Proposition de réponse et/ou commentaire EV*	Pièce(s) du PLU concernée(s)
Dans l'OAP Courtabœuf, il serait utile de détailler la mise en œuvre des actions proposées, à l'échelle communale, pour accompagner cette tendance à l'augmentation de la production de déchets liée à la création de nouveaux logements et à l'installation des populations supplémentaires.	NON	*L'OAP a été établit via une procédure spécifique en parallèle de la révision du PLU et de manière à disposer d'une OAP commune et cohérente à l'échelle des différentes communes concernées. Il ne convient pas de revenir dessus.*	OAP

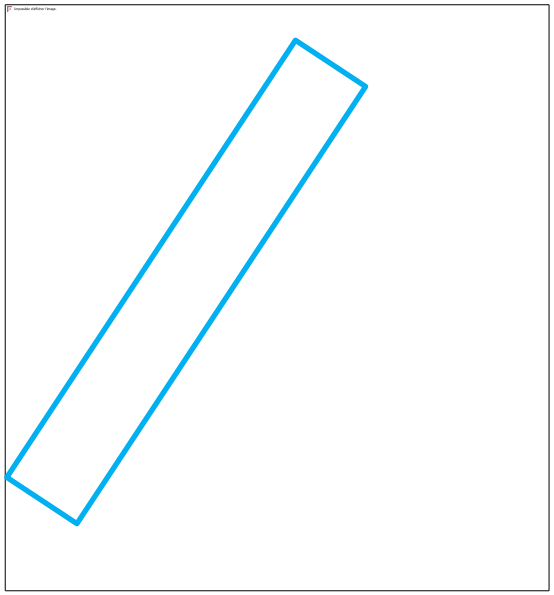
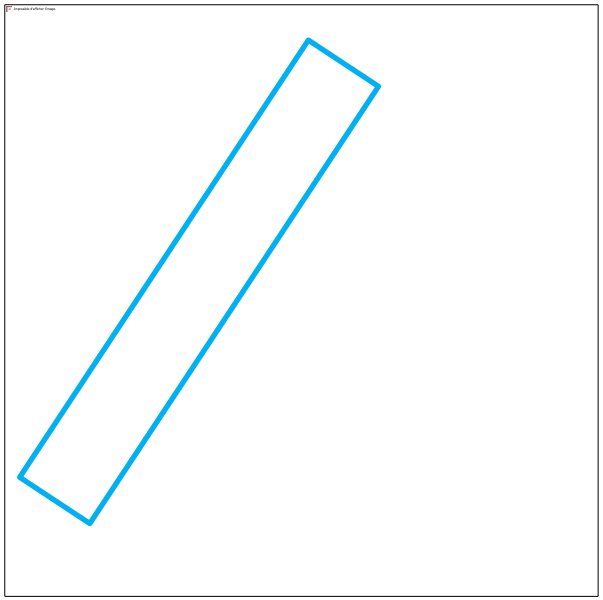
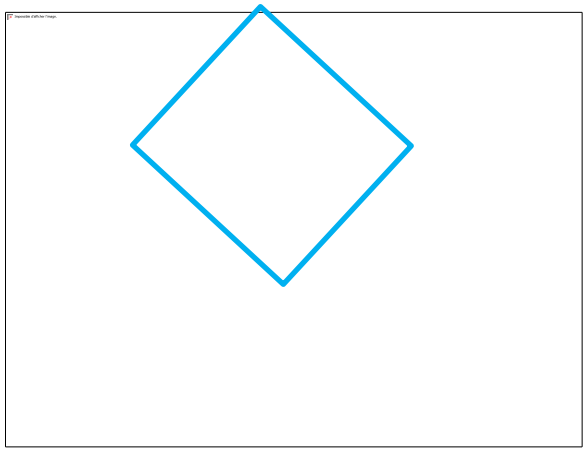
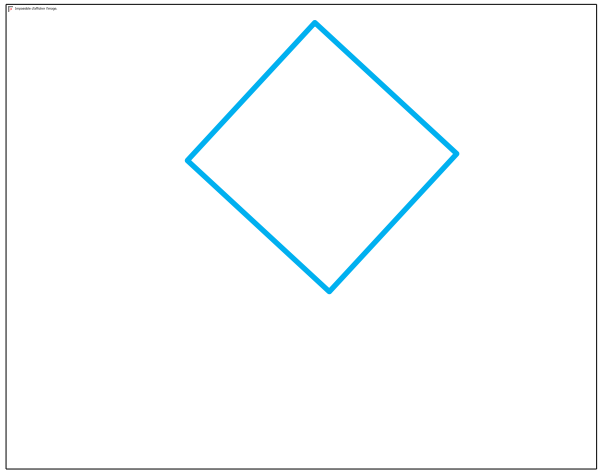
Avis CDPENAF

Observations	Donner suite à la demande (OUI / NON)	Réponse de la Ville et modalités de prise en compte *Proposition de réponse et/ou commentaire EV*	Pièce(s) du PLU concernée(s)
Proposition de reclasser en zone A les parcelles à la PAC figurant en zone UF lorsque le projet de l'ER1 sera réalisé	OUI	Cf. réponse donnée précédemment sur le sujet	Zonage Règlement
Recommandation de classer les cimetières en UE plutôt qu'en N en cohérence avec la réalité du terrain	OUI	Cet ajustement peut tout à fait se faire. Les cimetières seront classés en zone d'équipement du PLU (UF)	Zonage Règlement
Classer en EBC et/ou en N les remises boisées qui sont en A pour une meilleure protection	OUI	Cf. réponse donnée précédemment sur le sujet	Zonage Règlement
Préconisation de supprimer la limite de 800 m² par unité foncière pour les nouveaux bâtiments agricoles en zone A	OUI	Le règlement sera revu à la marge en ouvrant la possibilité d'aller au-delà des 800 m² dans la limite de 25% de plus et sous condition d'effectuer les demandes spécifiques auprès des services compétents en l'état.	Règlement
Recommande de réglementer l'emprise au sol des équipements sportifs en N et de les limiter en NL	OUI	Une emprise au sol sera fixée en zone N (5%) et NL (20%).	Règlement
Préconise de limiter à 30 m² l'emprise des extensions en N au lieu de 25%	OUI	Cet ajustement peut tout à fait se faire.	Règlement

Observations	**Donner suite à la demande (OUI / NON)**	**Réponse de la Ville et modalités de prise en compte** *Proposition de réponse et/ou commentaire EV*	**Pièce(s) du PLU concernée(s)**
La commission rappelle qu'en A*, pour un projet agrivoltaïque, seuls des porteurs de projet dont l'activité agricole reste la principale activité auront la capacité de s'installer et que ce classement interdit de fait un projet photovoltaïque au sol			Règlement Zonage
Mettre à jour le diagnostic par rapport au RGA 2020	OUI	Le diagnostic sera mis à jour pour prendre en compte le RGA 2020	Diagnostic
Compléter le plan de circulation agricole suite au classement de nouvelles parcelles en A	OUI	Le plan de circulation pourra être ajusté en ce sens	Diagnostic

Avis RTE

Observations	**Donner suite à la demande (OUI / NON)**	**Réponse de la Ville et modalités de prise en compte** *Proposition de réponse et/ou commentaire EV*	**Pièce(s) du PLU concernée(s)**
Insérer au plan des SUP les ouvrages cités dans l'avis afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol		Nous n'avons pas les fichiers sources du plan des servitudes. De ce fait, le plan des SUP ne peut pas être modifié	Plan des SUP
Ajuster la liste des servitudes (Colonne I4) avec les informations suivantes : **RTE** **Groupe Maintenance Réseaux SUD-OUEST** 7, avenue Eugène Freyssinet 78286 GUYANCOURT CEDEX Tél. : 01 30.96.30.80 Fax : 01.30.96.31.70	OUI	La liste des servitudes sera ajustée avec les informations données.	Liste des SUP
RTE indique que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité **(cf. avis complet)**	OUI	Le PLU sera ajusté de manière à intégrer ces recommandations.	Règlement
Incompatibilité entre les EBC et les lignes HT. Les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et, que soient retranchés des espaces boisés classés les bandes suivantes : • 20 mètres de part et d'autre de l'axe des **lignes aériennes 90 kV** • 30 mètres de part et d'autre de l'axe des **lignes aériennes 225 kV**	OUI	Le zonage sera ajusté pour retirer les EBC en dessous des lignes aériennes	Zonage

Avis Chambre d'agriculture

Observations	**Donner suite à la demande (OUI / NON)**	**Réponse de la Ville et modalités de prise en compte** *Proposition de réponse et/ou commentaire EV*	**Pièce(s) du PLU concernée(s)**
La chambre d'agriculture remarque des lacunes du diagnostic de l'activité agricole sur votre commune, mais remarque la présence d'un plan des circulations agricoles. Il serait préférable de mettre à jour les données agricoles avec le RPG 2022 et le RGA 2021.	OUI	**Le diagnostic pourra être ajusté en ce sens**	Diagnostic

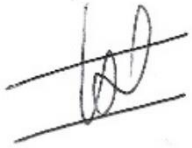
Avis SIAHVY

Observations	**Donner suite à la demande (OUI / NON)**	**Réponse de la Ville et modalités de prise en compte** *Proposition de réponse et/ou commentaire EV*	**Pièce(s) du PLU concernée(s)**
La commune doit se conformer aux règles et recommandations de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay, à travers son règlement d'assainissement collectif, et non à celles du SIAHVY. Cependant, par la présence du collecteur intercommunal d'eaux usées sur la commune, notamment le long du Rouillon, les porteurs de projets souhaitant s'y raccorder devront se référer au d'assainissement collectif du SIAHVY.	OUI	L'état initial sera précisé pour modifier que les règles s'appliquant sont celles du CA Paris Saclay	Etat initial de l'environnement
Le SIAHVY suggère de remplacer le paragraphe sur le débit de fuite par : « Lorsque le « zéro rejets » ne peut être mis en oeuvre, en raison des caractéristiques du sol ne permettant pas l'infiltration ou pour de fortes pluies, les débits de rejet au milieu ou au réseau public sont régulés selon le débit de fuite de 1,2 L/s/ha ».	OUI	Les recommandations liées au débit de fuite sera ajusté	Etat initial de l'environnement
Il serait important d'ajouter le ruissellement rural, notamment agricole, à la liste des types d'inondations. Le SIAHVY recommande également à la commune d'inscrire les axes de ruissellement connus ou identifiés à la suite d'épisodes de ruissellement/coulées de boues.	OUI	Sous réserves de données, le ruissellement rural et les axes de ruissellements pourront être traités. Dans le cas contraire, la demande ne pourra être étudiée	Etat initial de l'environnement
La carte de la DRIEE présentée a été actualisée en 2021. Il convient donc d'actualiser ces données.	OUI	La carte de la DRIEE sera actualisée et complétée par la carte du SAGE dans l'état initial de l'environnement	Etat initial de l'environnement
Le SAGE Orge-Yvette a réalisé une étude zones humides en 2019 lui permettant de caractériser des zones humides avérées et des zones humides probables. Il convient donc de faire apparaître dans un premier temps cette cartographie dans l'Etat initial de l'environnement puis dans le zonage.	NON	*Cette carte sera donnée à titre d'information dans l'Etat initial de l'environnement. En revanche elle ne figurera pas sur le plan de zonage car trop imprécise. Cela vous convient ?*	Etat initial de l'environnement Zonage

Observations	**Donner suite à la demande (OUI / NON)**	**Réponse de la Ville et modalités de prise en compte** *Proposition de réponse et/ou commentaire EV*	**Pièce(s) du PLU concernée(s)**
Préciser qu'une bande d'inconstructibilité de 6 m est obligatoire de part et d'autre des berges du Rouillon. Les cours d'eau bénéficient aussi d'autres protections, tout comme les mares, haies ... (Art L 151-19 du CU).		*La distance pourra être ajoutée et même portée à 10m en cohérence avec le règlement (cf. réponse avis Etat). Cela vous convient ?*	OAP TVB
Le SIAHVY recommande d'ajouter dans le règlement écrit que, pour tout projet dont la parcelle est située sur ou à proximité immédiate d'une zone humide suspectée ou identifiée, que les porteurs de projet devront caractériser réglementairement la présence de cette zone humide par des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères d'identification rédigés dans la Loi n°2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'OFB, avant toute modification d'usage du sol.		*De telles dispositions existent d'ores et déjà pour les zones humides avérées. Concernant les zones humides probables, elles ne sont pas issues d'une étude de terrain et ne présentent pas une forte fiabilité.* * *Aussi il n'est pas souhaité intégrer cette remarque. Cela vous convient ?*	Règlement
Le SIAHVY suggère à la commune d'ajouter qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la règlementation devront être installées. Le PLU pourrait préciser dans le règlement que le SPANC est le service public local chargé de conseiller et d'accompagner les particuliers dans la mise en place des installations d'assainissement non collectif, et de contrôler les installations.	OUI	Le règlement pourra intégrer ces précisions	Règlement
La phrase « *les puits existants devront par ailleurs être conservés* » laisse entendre que les eaux pluviales peuvent y être rejetées, or cette pratique est totalement interdite, cela afin de limiter la pollution des nappes souterraines. Le SIAHVY suggère de supprimer cette phrase. La phrase « *Le débit des eaux pluviales sera limité à 1 litre /seconde/hectare pour une pluie d'occurrence cinquantennale »* devra être modifiée.		Cette rédaction sera revue.	Règlement

Le commissaire enquêteur : prend acte des réponses apportées et des engagements de la commune à modifier le projet en conséquence.

Rapport établi le 7 mai 2025 Le commissaire enquêteur Jean-Yves COTTY



ANNEXES

Annexe 1 désignation du commissaire enquêteur
Annexe 2 arrêté d'organisation de l'enquête
Annexe 3 certificats des publications dans la presse
Annexe 4 certificat d'affichage établi par la commune
Annexe 5 page du bulletin municipal annonçant l'enquête
Annexe 6 Copie de la première page du site internet
Annexe 7 courrier adressé aux PPA

Annexe 1 désignation du commissaire enquêteur

MINUTE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

29 octobre 2024

N° E24000066 /78

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

La Présidente

Décision désignation commissaire

CODE : type n° 1

Vu enregistrée le 28 octobre 2024, la lettre par laquelle la commune de Villejust demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et élaboration du Règlement Local de Publicité (RLP) de la commune de Villejust ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Jean-Yves COTTY est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : M. Jean Pierre REDON est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à la commune de Villejust, à M. Jean-Yves COTTY et à M. Jean Pierre REDON.

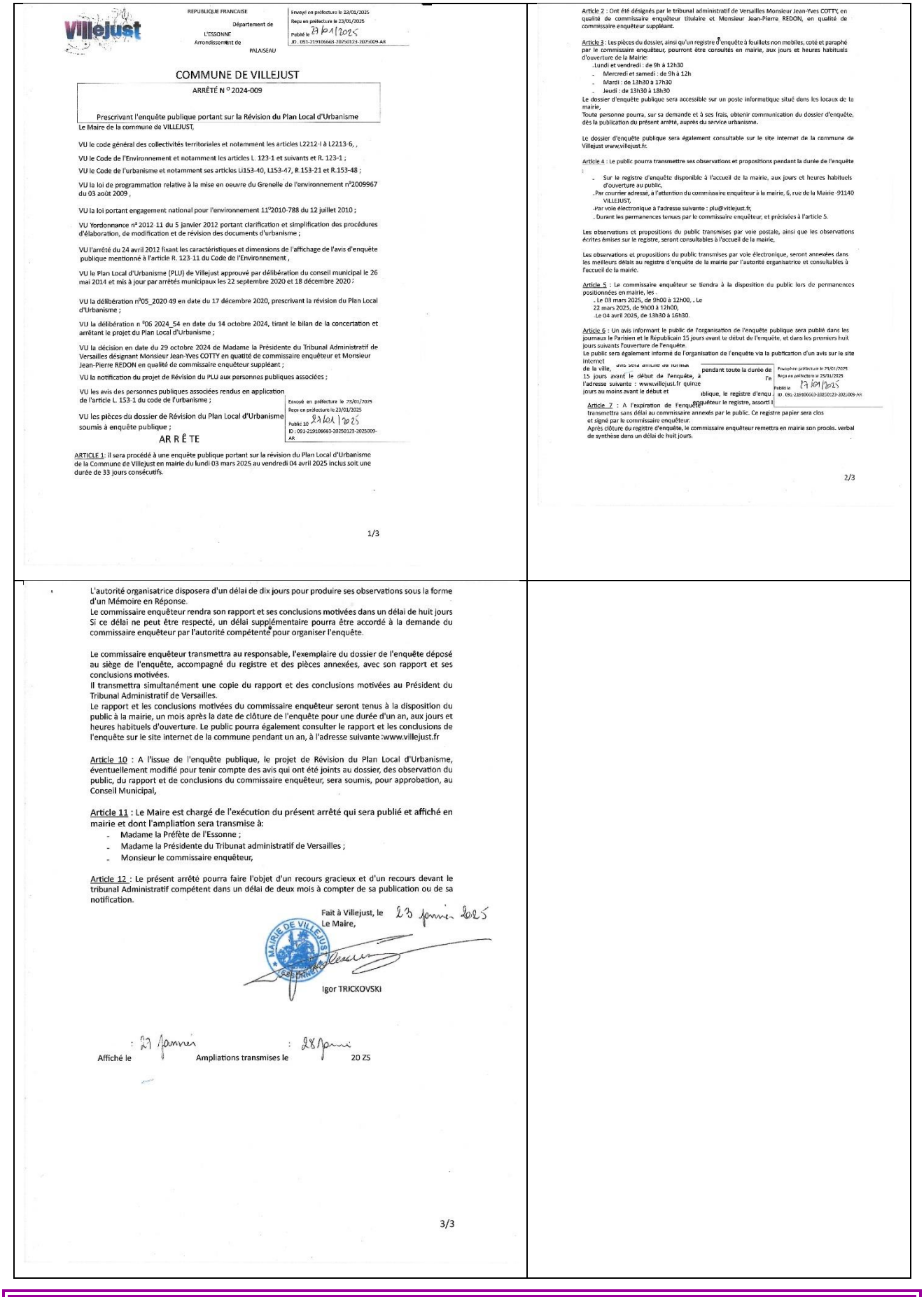
Fait à Versailles, le 29 octobre 2024

La Présidente,

J. GRAND d'ESNON

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

Annexe 2 arrêté d'ouverture d'enquête



REPUBLIQUE FRANCAISE
Département de L'ESSONNE
Arrondissement de PALAISEAU

Envoyé en préfecture le 23/01/2025
Reçu en préfecture le 23/01/2025
Publié le 23/01/2025
ID : 091-219106663-20250123-2025009-AR

COMMUNE DE VILLEJUST

ARRÊTÉ N° 2024-009

Prescrivant l'enquête publique portant sur la Révision du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire de la commune de VILLEJUST,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L2212-l à L2213-6, ,

VU le Code de l'Environnement et notamment les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles Li153-40, L153-47, R.153-21 et R.153-48 ;

VU la loi de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement n°2009967 du 03 août 2009 ,

VU la loi portant engagement national pour l'environnement 11°2010-788 du 12 juillet 2010 ;

VU Yordonnance n° 2012 11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

VU l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du Code de l'Environnement ,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villejust approuvé par délibération du conseil municipal le 26 mai 2014 et mis à jour par arrêtés municipaux les 22 septembre 2020 et 18 décembre 2020 ;

VU la délibération n°05_2020 49 en date du 17 décembre 2020, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération n °06 2024_54 en date du 14 octobre 2024, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la décision en date du 29 octobre 2024 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles désignant Monsieur Jean-Yves COTTY en quatité de commissaire enquêteur et Monsieur Jean-Pierre REDON en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

VU la notification du projet de Révision du PLU aux personnes publiques associées ;

VU les avis des personnes publiques associées rendus en application de l'article L 153-1 du code de l'urbanisme ;

VU les pièces du dossier de Révision du Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique ;

Envoyé en préfecture le 23/01/2025
Reçu en préfecture le 23/01/2025
Publié le 23/01/2025
ID : 091-219106663-20250123-2025009-AR

ARRÊTE

ARTICLE 1: il sera procédé à une enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Villejust en mairie du lundi 03 mars 2025 au vendredi 04 avril 2025 inclus soit une durée de 33 jours consécutifs.

1/3

Article 2 : Ont été désignés par le tribunal administratif de Versailles Monsieur Jean-Yves COTTY, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Jean-Pierre REDON, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Article 3 : Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, pourront être consultés en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie:

- .Lundi et vendredi : de 9h à 12h30
- Mercredi et samedi : de 9h à 12h
- Mardi : de 13h30 à 17h30
- Jeudi : de 13h30 à 18h30

Le dossier d'enquête publique sera accessible sur un poste informatique situé dans les locaux de la mairie,
Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête, dès la publication du présent arrêté, auprès du service urbanisme.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur le site internet de la commune de Villejust www.villejust.fr.

Article 4 : Le public pourra transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête :

- Sur le registre d'enquête disponible à l'accueil de la mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public,

.Par courrier adressé, à l'attention du commissaire enquêteur à la mairie, 6, rue de la Mairie -91140 VILLEJUST,
-Par voie électronique à l'adresse suivante : plu@vitlejust.fr,
. Durant les permanences tenues par le commissaire enquêteur, et précisées à l'article 5.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites émises sur le registre, seront consultables à l'accueil de la mairie,

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique, seront annexées dans les meilleurs délais au registre d'enquête de la mairie par l'autorité organisatrice et consultables à l'accueil de la mairie.

Article 5 : Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public lors de permanences positionnées en mairie, les .

- . Le 03 mars 2025, de 9h00 à 12h00, . Le 22 mars 2025, de 9h00 à 12h00,
- .Le 04 avril 2025, de 13h30 à 16h30.

Article 6 : Un avis informant le public de l'organisation de l'enquête publique sera publié dans les journaux le Parisien et le Républicain 15 jours avant le début de l'enquête, et dans les premiers huit jours suivants l'ouverture de l'enquête.
Le public sera également informé de l'organisation de l'enquête via la publication d'un avis sur le site internet de la ville, [illegible] pendant toute la durée de l'e 15 jours avant le début de l'enquête, à l'adresse suivante : www.villejust.fr quinze jours au moins avant le début et [illegible] oblique, le registre d'enqu

Envoyé en préfecture le 23/01/2025
Reçu en préfecture le 23/01/2025
Publié le 23/01/2025
ID : 091-219106663-20250123-2025009-AR

Article 7 : A l'expiration de l'enquête, [illegible] enquêteur le registre, assorti l transmettra sans délai au commissaire annexés par le public. Ce registre papier sera clos et signé par le commissaire enquêteur.
Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur remettra en mairie son procès. verbal de synthèse dans un délai de huit jours.

2/3

L'autorité organisatrice disposera d'un délai de dix jours pour produire ses observations sous la forme d'un Mémoire en Réponse.
Le commissaire enquêteur rendra son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de huit jours Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire pourra être accordé à la demande du commissaire enquêteur par l'autorité compétente pour organiser l'enquête.

Le commissaire enquêteur transmettra au responsable, l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.
Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Versailles.
Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie, un mois après la date de clôture de l'enquête pour une durée d'un an, aux jours et heures habituels d'ouverture. Le public pourra également consulter le rapport et les conclusions de l'enquête sur le site internet de la commune pendant un an, à l'adresse suivante :www.villejust.fr

Article 10 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observation du public, du rapport et de conclusions du commissaire enquêteur, sera soumis, pour approbation, au Conseil Municipal,

Article 11 : Le Maire est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié et affiché en mairie et dont l'ampliation sera transmise à:

- Madame la Préfète de l'Essonne ;
- Madame la Présidente du Tribunat administratif de Versailles ;
- Monsieur le commissaire enquêteur,

Article 12 : Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours gracieux et d'un recours devant le tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.

Fait à Villejust, le 23 janvier 2025
Le Maire,

MAIRIE DE VILLEJUST

Igor TRICKOVSKI

: 27 janvier : 28 janvier
Affiché le Ampliations transmises le 20 ZS

3/3

Annexe 3 publications dans la presse

Le parisien

gérance.Durée : 30 ans à compter de son immatriculation au RCS de EVRY.

Enquête publique

COMMUNE DE VILLEJUST

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

REVISION PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté n° 2025-009 du 23 janvier 2025, le Maire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Villejust. Cette enquête publique se déroulera **du lundi 03 mars 2025 à 9h00 au vendredi 4 avril 2025 à 16h30.**

Monsieur Jean-Yves COTTY, désigné par le Tribunal administratif de Versailles en qualité de commissaire enquêteur, assurera trois permanences à la mairie de Villejust :
- le mercredi 05 mars 2025 de 9h00 à 12h00,
- le samedi 22 mars 2025 de 9h00 à 12h00,
- le vendredi 4 avril 2025 de 13h30 à 16h30,

Durant toute la durée de l'enquête, chacun pourra consulter les supports du dossier d'enquête publique et consigner ses observations sur le registre d'enquête papier accessible au public aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie (le lundi et vendredi de 9h00 à 12h00, le mercredi et samedi de 9h00 à 12h00, le mardi de 13h30 à 17h30, le jeudi de 13h30 à 18h30 et le vendredi de 13h30 à 16h30).

Le public pourra également transmettre ses observations à l'adresse courriel suivante :
- plu@villejust.fr

ou les envoyer par écrit avec accusé de réception à l'adresse suivante et à l'attention de :

Monsieur le commissaire enquêteur
(Projet : Révision du PLU)
Mairie de Villejust
6, rue de la Mairie
91140 VILLEJUST

Les pièces du dossier d'enquête publique seront également consultables à partir du site Internet de la commune.

COMMUNE DE VILLEJUST

OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À L'ÉLABORATION DU RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ

Par arrêté municipal n°2025-018 en date du 28/01/2025, Monsieur le Maire de la commune de Villejust a ordonné l'ouverture d'une enquête

ALES | ANNONCES 91 | XI

Monsieur Jean-Yves COTTY, désigné par le Tribunal administratif de Versailles en qualité de commissaire enquêteur, assurera trois permanences à la mairie de Villejust :
- le mercredi 05 mars 2025 de 9h00 à 12h00,
- le samedi 22 mars 2025 de 9h00 à 12h00,
- le vendredi 4 avril 2025 de 13h30 à 16h30.

Durant toute la durée de l'enquête, chacun pourra consulter les supports du dossier d'enquête publique et consigner ses observations sur le registre d'enquête papier accessible au public aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie (le lundi et vendredi de 9h00 à 12h00, le mercredi et samedi de 9h00 à 12h00, le mardi de 13h30 à 17h30, le jeudi de 13h30 à 18h30 et le vendredi de 13h30 à 16h30).

Le public pourra également transmettre ses observations à l'adresse courriel suivante :
- rlp@villejust.fr

ou les envoyer par écrit avec accusé de réception à l'adresse suivante et à l'attention de :

Monsieur le commissaire enquêteur
(Projet : Règlement Local de Publicité)
Mairie de Villejust
6, rue de la Mairie
91140 VILLEJUST

L'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique est consultable :
* en version informatique sur le site internet de la collectivité à l'adresse suivante : https://www.villejust.fr/ .

di de 13h30 à 18h30 et le vendredi de 13h30 à 16h30).

Le public pourra également transmettre ses observations à l'adresse courriel suivante :
- plu@villejust.fr

ou les envoyer par écrit avec accusé de réception à l'adresse suivante et à l'attention de :

Monsieur le commissaire enquêteur
(Projet : Révision du PLU)
Mairie de Villejust
6, rue de la Mairie
91140 VILLEJUST

Les pièces du dossier d'enquête publique seront également consultables à partir du site Internet de la commune.

TRIBUNAL DE COMMERCE D'EVRY
Greffe
1, rue de la Patinoire - 91011 Evry Cedex

Affaire: TRANSPORT EUROMAT. Adresse: 5 Rue de la Sterne 91200 Athis-Mons. Activité: transports routiers de fret Interurbains. N° de Registre du Commerce: 793 648 395. Jugement du tribunal de commerce d'evry en date du 25 février 2025:
Jugement du Tribunal de Commerce d'EVRY en date du 08/11/2024, a rectifié le jugement du 06/09/2024 ayant prononcé, à l'encontre de Mr John COQUELET, pour une durée de 5 ans l'interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler, directement ou indirectement, soit toute entreprise commerciale ou artisanale, toute exploitation agricole et toute personne morale, en disant que, par exception, Mr John COQUELET pourra continuer à être le président de la Société EUROMAT INVEST identifiée sous le numéro 909 386 443, société holding et présidente de la société NORMAPRO BY EUROMAT, identifiée sous le numéro 981 589 799, et pourra également gérer les deux autres filiales, les sociétés EUROMAT DISTRIBUTION et EUROMAT LOGISTIQUE

Le Greffier
SELARL GTC EVRY

Le Parisien
Publiez votre
ANNONCE LÉGALE
avec Le Parisien
Rendez-vous sur
leparisien.annonces-legales.fr

COMMUNE DE VILLEJUST

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

REVISION PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté n° 2025-009 du 23 janvier 2025, le Maire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Villejust. Cette enquête publique se déroulera **du lundi 03 mars 2025 à 9h00 au vendredi 4 avril 2025 à 16h30.**

Monsieur Jean-Yves COTTY, désigné par le Tribunal administratif de Versailles en qualité de commissaire enquêteur, assurera trois permanences à la mairie de Villejust :
- le mercredi 05 mars 2025 de 9h00 à 12h00,
- le samedi 22 mars 2025 de 9h00 à 12h00,
- le vendredi 4 avril 2025 de 13h30 à 16h30,

Durant toute la durée de l'enquête, chacun pourra consulter les supports du dossier d'enquête publique et consigner ses observations sur le registre d'enquête papier accessible au public aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie (le lundi et vendredi de 9h00 à 12h00, le mercredi et samedi de 9h00 à 12h00, le mardi de 13h30 à 17h30, le jeu-

toriales

Annexe 3 bis Annonces du Républicain

Le Républicain DE L'ESSONNE

E-MIR - Le Républicain
Annonces Officielles
BP 70 - 91002 EVRY Cedex
RCS Evry 811 967 330
Tél.: 01 69 36 57 10 - Fax: 01 69 36 57 20

Editions de MØdia d'Informations RØgionales
SiLge social : 1, rue Jules Guesde - 91130 RIS-ORANGIS
Administratif - Commercial : 01 69 36 57 69
Annonces LØgales : 01 69 36 57 10

ATTESTATION DE PARUTION

Journal : LE REPUBLICAIN
Parutions : 13/02/2025, 06/03/2025 RØfØrence
n L030681

RIS ORANGIS, le 04 fØvrier 2025

COMMUNE DE VILLEJUST

Ouverture de l'enquête publique relative à l'élaboration du Règlement Local de Publicité

Par arrêté municipal n°2025-016 en date du 28/01/2025, Monsieur le Maire de la commune de Villejust a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative au projet d'élaboration du Règlement Local de Publicité de la commune de Villejust.

Cette enquête publique se déroule à la Mairie de Villejust, 6 Rue de la Mairie, 91140 Villejust, pendant une durée de 33 jours consécutive depuis le **lundi 03 mars 2025 à 09h00 jusqu'au vendredi 04 avril 2025 à 16h30.**

Elle concerne le Règlement Local de Publicité, document de planification qui permet d'adapter la règlementation nationale de la publicité extérieure (publicités, pré-enseignes et enseignes) aux spécificités du territoire communal en adoptant des dispositions plus restrictives que ce dernier.

Monsieur Jean-Yves COTTY, désigné par le Tribunal administratif de Versailles en qualité de commissaire enquêteur, assurera **trois permanences à la mairie** de Villejust :

- **le mercredi 05 mars 2025 de 9h00 à 12h00,**
- **le samedi 22 mars 2025 de 9h00 à 12h00,**
- **le vendredi 4 avril 2025 de 13h30 à 16h30.**

Durant toute la durée de l'enquête, chacun pourra consulter les supports du dossier d'enquête publique et consigner ses observations sur le registre d'enquête papier accessible au public aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie (le lundi et vendredi de 9h00 à 12h30, le mercredi et samedi de 9h00 à 12h00, le mardi de 13h30 à 17h30, le jeudi de 13h30 à 18h30 et le vendredi de 13h30 à 16h30).

Le public pourra également transmettre ses observations à l'adresse courriel suivante :

- rlp@villejust.fr

ou les envoyer par écrit avec accusé de réception à l'adresse suivante et à l'attention de :

Monsieur le commissaire enquêteur
(Projet : Règlement Local de Publicité)
Mairie de Villejust
6, rue de la Mairie
91140 VILLEJUST

L'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique est consultable :

- en version informatique sur le site internet de la collectivité à l'adresse suivante : https://www.villejust.fr/

Annexe 4 certificat d'affichage

CERTIFICAT DE PUBLICITÉ

Je soussigné, Monsieur Igor TRICKOVSKI, Maire de Villejust, certifie que l'arrêté n°2025-009 ordonnant l'ouverture de l'enquête publique concernant le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a :

- fait l'objet d'un affichage depuis le 17/02/2025 :
  - en mairie,
  - sur les panneaux municipaux situés :
    - Mairie, rue de la Mairie,
    - Route de Villebon (Boulangerie),
    - Angle rue du Bois des Vignes / Chemin Vert / Route de Nozay,
    - Rue de Saulx,
    - Grande Rue – La Poitevine (Salle communale),
    - Grande rue Fretay (Allée des Catalpas),
    - Grande rue Fretay (Club de l'Escapade).
  - sur le site internet de la commune.

- a fait l'objet d'une mention en caractères apparents dans les annonces légales des journaux suivants :
  - Le Républicain
    - N°4170 en date du 13 février 2025
    - N°4173 en date du 6 mars 2025
  - Le Parisien
    - n°25030 en date du 13 février 2025
    - n°25048 en date du 6 mars 2025

En foi de quoi j'ai rédigé le présent certificat pour servir et valoir ce que de droit.

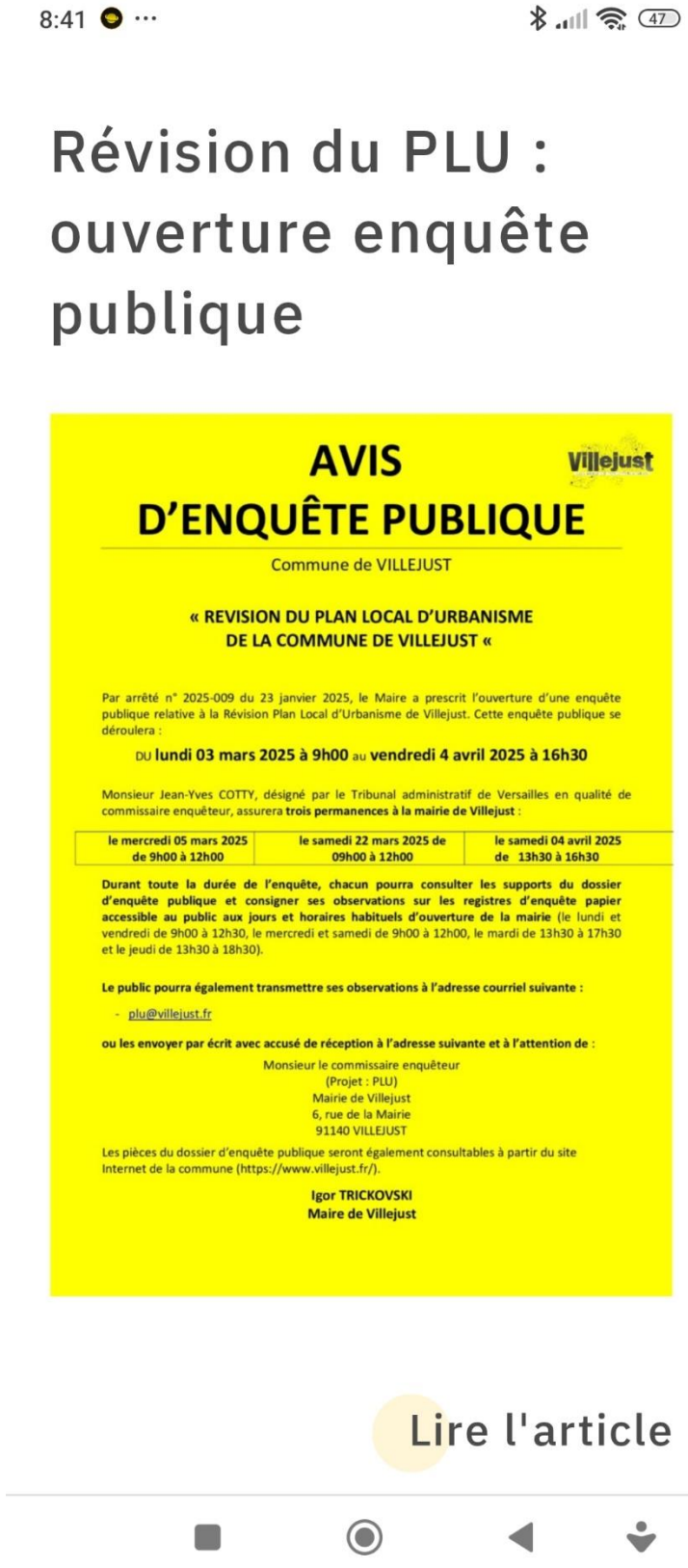
Fait à Villejust

Le.....31 MARS 2025

MAIRIE DE VILLEJUST

Le Maire, Igor TRICKOVSKI

Copie écran du site de la mairie



Extrait du bulletin municipal de mars avril 2025

Révision du PLU et Règlement local de Publicité

Ouverture des enquêtes publiques

Dans le cadre de la **révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune** et du **projet d'élaboration du Règlement Local de Publicité de Villejust,** des enquêtes publiques sont organisées du

lundi 3 mars 2025 à 9h00 au vendredi 4 avril 2025 à 16h30.

Les dossiers des enquêtes publiques peuvent être consultés aux jours et heures habituelles d'ouverture de la Mairie.

Le commissaire enquêteur désigné se tiendra à la disposition du public :

- le 5 mars 2025 de 9h00 à 12h00
- le 22 mars 2025 de 09h00 à 12h00
- le 4 avril 2025 de 13h30 à 16h30

Le public pourra transmettre ses observations pendant toute la durée de chacune des enquêtes:

- sur le registre disponible à l'accueil de la Mairie ;
- par courrier : Monsieur le commissaire enquêteur
(Projet : PLU ou projet : RLP)
Mairie de Villejust
6, rue de la Mairie
91140 VILLEJUST
- par mail à l'adresse plu@villejust.fr ou rlp@villejust.fr

Les pièces des dossiers des enquêtes publiques sont consultables sur villejust.fr

Annexe 7 courrier aux PPA

Villejust

Villejust, le 15 OCT. 2024

Service Urbanisme
Affaire suivie par Mme CAPELLA Emmanuelle
Tel : 01 69 31 74 45
E-mail : urbanisme@villejust.fr

Madame la Préfète de l'Essonne
Boulevard de France
91010 EVRY-COURCOURONNES Cedex

Objet : Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Consultation des PPA

Madame la Préfète,

Le Conseil Municipal a délibéré pour arrêter son projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme en date du 14/10/2024.

Ainsi, conformément à l'article L 153-16 et suivants du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous notifier, pour avis, le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villejust.

Vous pouvez accéder au dossier au lien suivant : https://www.villejust.fr/ville-pratique/demarches-administratives/urbanisme/plan-local-durbanisme/revision-generale-du-plu-2/consultation-pour-personnes-publiques-associees/
Le mot de passe est : villejust25

Je vous remercie de me faire part si vous le jugez utile, de vos observations sur ces documents dans un délai de 3 mois par écrit

- Mairie de Villejust – 6, rue de la Mairie – 91140 VILLEJUST
- urbanisme@villejust.fr

En vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de croire, Madame la Préfète, en l'assurance de mes respectueuses salutations.

Igor TRICKOVSKI

MAIRIE DE VILLEJUST (ESSONNE)

Maire de Villejust
Vice-président de la
Communauté Paris-Saclay

République Française
Liberté-Égalité-Fraternité
Département de l'Essonne
Mairie de Villejust, 6 rue de la Mairie, 91140 Villejust
Tél : 01 69 31 74 40 • www.villejust.fr