

# 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

Avis et conclusions  
du commissaire enquêteur



Forges les bains le 7 mai 2025

Le commissaire enquêteur

Jean-Yves COTTY

## **1 OBJET DE L'ENQUETE :**

L'objet de l'enquête est de recueillir les avis et observations du public sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune des Villejust (91140).

Le Plan Local d'Urbanisme en cours adopté le 26 mai 2014, a été modifié à deux reprises les 11 juillet et 18 octobre 2024. Afin de l'actualiser en tenant compte des évolutions économiques et démographiques de la commune et de la législation, la municipalité de Villejust a décidé d'en prescrire sa révision par une délibération du conseil municipal du 18 décembre 2020.

La délibération du 7 juillet 2021 prend acte du débat sur le PADD.

Sur la base des prescriptions du Code de l'urbanisme et du bilan de la concertation organisée, le conseil municipal a arrêté le projet de révision le 18 octobre 2024.

Reprenant les objectifs définis dans la délibération du 18 octobre 2024 arrêtant la proposition de révision du Plan Local d'Urbanisme, ses grands principes s'appuient sur le PADD et sont déclinés sous forme d'orientations thématiques

### **En matière d'aménagement :**

- S'inscrire dans la ceinture verte de la région parisienne en digne 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 ;
  - Œuvrer 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.

## **2 CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE :**

La présente révision du PLU doit notamment prendre en compte :

- Le code général des collectivités territoriales ;
- Le code de l'urbanisme ;
- Le code de l'environnement.
- 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).

L'arrêté 2024-09 du maire de la commune de Villejust, signé le 23 janvier 2025 prescrit l'ouverture de l'enquête publique et en définit les modalités.

A la demande du maire, par son ordonnance du 24 octobre 2024, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles a désigné monsieur Jean-Yves COTTY commissaire enquêteur titulaire et monsieur Jean-Pierre REDON comme suppléant.

## **3 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE :**

Le dossier d'enquête, transmis en janvier 2025, a fait l'objet d'une étude approfondie de ma part. Le dossier présenté au public, était complet, clair et compréhensible. Le plan de zonage présenté aurait judicieusement pu être présenté à une plus grande échelle.

Ce même dossier était accessible en ligne sur le site de la mairie pendant la durée de l'enquête. 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) le lundi 20 janvier 2025.

D'une durée de 33 jours consécutifs, l'enquête publique du 3 mars à 9 heures au 4 avril 2025 à 16 heures 30 s'est déroulée à la mairie de Villejust rue de la mairie 91140 VILLEJUST, siège de l'enquête.

L'information du public a été faite à travers la publicité légale de l'enquête (presse, site Internet de la mairie et voie d'affichage).

A chaque permanence, j'ai pu constater l'affichage effectif sur le panneau administratif de la mairie.

Le dossier présenté au public, était clair et compréhensible, La pagination du rapport de présentation aurait pu être actualisé.

Conformément à l'arrêté du 23 janvier 2025, le dossier d'enquête a été mis à disposition du public, en mairie aux jours et heures d'ouverture de celle-ci et sur le site Internet de la commune, pendant la période de l'enquête. J'ai personnellement vérifié l'accès aux documents, sur le site, qui était facilement accessible.

Les jours et heures de réception du public, par moi-même ont été définis comme suit :

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

Les observations pouvaient être consignées :

- sur le registre d'enquête papier

ou adressées :

- soit par courriel à l'adresse dédiée [plu@villejust.fr](mailto:plu@villejust.fr)
- soit par courrier à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie.

Il n'y a pas eu d'incident majeur ni de dysfonctionnement pouvant perturber le bon déroulement de l'enquête publique.

Lors des permanences j'ai reçu 12 personnes. Le registre d'enquête a recueilli 9 observations, qui m'ont été adressées par courrier et courriel ou ont été déposées le jour des permanences.

Un seul registre a été utilisé. Je l'ai clos le vendredi 4 avril 2025 à 16 heures 30 en présence de madame GUILY directrice des services et madame Capella du service urbanisme.

J'ai examiné les observations, compte-tenu de leur diversité et de leur faible nombre, j'ai décidé de les présenter dans l'ordre chronologique dans le procès-verbal de synthèse que j'ai remis en main propre à monsieur le maire en mairie de Villejust le vendredi 11 avril 2025.

J'ai intégré au procès-verbal les avis des personnes publiques associées (PPA) afin de permettre au maître d'œuvre d'y apporter des réponses.

A la demande de la municipalité, compte tenu du calendrier et des indisponibilités des services et du conseil, après en avoir fait la demande auprès du Tribunal Administratif de Versailles, j'ai accepté de recevoir les réponses au procès-verbal jusqu'au 5 mai 2025 au lieu 25 avril (date butoir prévu par les textes).

#### **4. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

Après un examen attentif et approfondi des pièces du dossier d'enquête et des documents mis à ma disposition ;

Après la visite de la commune et des secteurs qui ont fait l'objet d'OAP ;

Après réception et audition du public et l'examen de leurs observations ;

Après avoir communiqué à la commune un procès-verbal de synthèse des observations du public et avis des PPA et examiné les réponses apportées par le maître d'ouvrage.

## **1 Sur la forme de la procédure de l'enquête :**

Considérant le déroulement régulier de l'enquête dans le respect de la législation et de la réglementation en vigueur en ce qui concerne la publicité dans la presse, par affichage et sur le site Internet de la commune ;

Considérant la tenue régulière de trois permanences dans des conditions normales aux dates prévues, sur différents jours et horaires de la semaine, y compris un samedi matin, pour offrir le plus de possibilités de venir aux personnes désireuses de le faire ;

Considérant que le public a été régulièrement informé de la tenue de l'enquête et a pu consulter le dossier dans des conditions normales d'accessibilité ;

Considérant que le dossier était complet, lisible et conforme à la réglementation en vigueur ;

Considérant que la stratégie développée dans le PADD est clairement exprimée et traduite de manière cohérente dans les OAP, le plan de zonage et dans le règlement.

## **2 Sur le fond de l'enquête :**

La mobilisation du public pendant l'enquête publique a été relativement faible. Ceci peut s'expliquer par la mise en place d'une concertation et information préalable du public qui a été importante et particulièrement suivie. Le document figurant dans le dossier d'enquête en atteste.

La commune des Villejust a apporté des réponses dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations qui m'a été adressé par courriel le 2 mai 2025.

Ces réponses ont été intégrées dans les chapitres 3, 4 et 5 de mon rapport.

### **2.1 Analyse des réponses aux avis de la MRAe et des PPA :**

#### **Avis de l'autorité environnementale :**

La plupart des procédures d'évolution des documents d'urbanisme étant 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 à 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.

Elle préconise un certain nombre de recommandations dont les principales portent sur :

- l'actualisation et les compléments à apporter aux données qui figurent dans l'évaluation ;
- une clarification nécessaire de la démonstration de compatibilité du SDRIF avec les objectifs de densification urbaines ;
- le choix du scénario démographique retenu ;
- la prise en compte des données relatives aux risques et nuisances et notamment du bruit, de la qualité de l'air et de l'influence des champs magnétiques sur la santé des habitants de la commune ;

Le mémoire en réponse apporte des réponses précises et circonstanciées aux recommandations de la MRAe. La municipalité s'engage, dans la mesure du possible à y répondre favorablement.

#### Avis des PPA :

##### La DDT 91.

La réserve principale porte sur la prise en compte des documents supérieurs et notamment le SDRIF dans la consommation de l'espace.

Sur les seize observations qui figurent dans l'avis du 22 janvier 2025, la municipalité répond favorablement à douze d'entre elles et s'engage à modifier ou compléter le projet de PLU. Elle justifie ses réponses sur la consommation de l'espace dans une argumentation étayée et recevable notamment dans le pourcentage de logements sociaux dans les « petites » OAP ainsi que sur la présence de zones humides.

La municipalité répond point par point sur les observations qui figurent en annexe de l'avis de la DDT. Elle s'engage dans la quasi-totalité d'entre elles à compléter, modifier, actualiser les données comme demandé.

Il est toutefois souhaitable, bien qu'il ne s'agisse que d'orientations, de préciser l'insertion des OAP sectorielles dans leur environnement urbain (coutures urbaines et liaisons douces avec le tissu urbain environnant)

Elle ne peut modifier l'OAP sectorielle de Courtabœuf qui a été négociée entre les trois communes concernées (Les Ulis, Villebon sur Yvette et Villejust) sous l'impulsion de la communauté d'agglomération Paris-Saclay.

Le département de l'Essonne dans son avis favorable du 4 février 2025 émet plusieurs propositions sur les déplacements, le réseau routier, environnement et le cadre de vie, La municipalité s'engage à prendre en compte lces recommandations et les intégrera dans le PLU.

La CDEPANF et la chambre d'agriculture émettent un avis assortis de demandes qui concernent la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers, le règlement des zones A et N, les STECAL . La municipalité s'engage à prendre toutes les remarques favorablement.

Rte émet un certain nombre demandes (documentation servitudes, règles de construction, EBC et lignes à haute tension...) qui seront toutes prises en compte et intégrées au PLU.

Le SIAHVVY émet un avis favorable et recommande quelques précisions qui seront apportées dans les documents du PLU.

#### 2.2 Analyse des observations du public et des réponses apportées :

Dans son mémoire en réponse aux observations du public, la municipalité répond avec précision aux demandes particulières.

Seule l'OAP dite « du Bois des Vignes » a fait l'objet de contestation de la part de riverains.

La réponse aux précisions demandées dans le procès-verbal de synthèse et lors de l'entretien qui a suivi la remise en mains propres de celui-ci est satisfaisante.

La municipalité, doit, pour se conformer aux obligations liées au SDRIF en matière d'urbanisme, envisager une augmentation de logements (notamment à caractère sociaux) sur son territoire.

Dans la rédaction de cette OAP elle tente de préserver un environnement et un voisinage apaisé par quelques mesures :

- limiter les constructions envisagées à 22 logements (dont 45% de logements locatifs sociaux) en réservant la plus grande superficie de la parcelle à des maisons groupées ;
- installer et garantir une transition végétalisée sur chaque limite séparative avec des propriétés voisines bâties afin de limiter l'impact des nouvelles constructions sur les riverains ;
- prévoir des constructions dotées de dispositifs permettant une protection de nuisances sonores ;
- repositionner l'accès à la route de Nozay.

Je considère que la réponse apportée par la municipalité qui améliore le projet figurant au précédent PLU est recevable.

Je prends acte des réponses de la municipalité aux observations du public et aux avis de la MRAe et des PPA.

## **AVIS du commissaire enquêteur**

Après une étude attentive et approfondie du dossier d'enquête relatif au projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune des Villejust, située dans le département de l'Essonne ;

Après avoir participé à la réunion de présentation du projet, organisée par les représentants de la mairie de Villejust (autorité organisatrice et maître d'ouvrage);

Après une visite de terrain et dans les hameaux, permettant de mieux comprendre les objectifs visés par le projet de révision du PLU, de visualiser concrètement la topographie des lieux dans leur environnement, pour pouvoir mieux appréhender la réalité ;

Après avoir, une fois l'enquête terminée, dressé un procès-verbal de synthèse, relatant les observations exprimées par le public, les avis des PPA et mon questionnement et reçu en retour le mémoire en réponse établi par le maître d'ouvrage ;

A l'issue de cette enquête publique ouverte au public à la mairie des Villejust, pendant 33 jours consécutifs, il apparaît :

Concernant le déroulement de l'enquête publique,

- que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête ;
- que les publications légales dans les journaux ont été faites dans deux journaux d'annonces légales paraissant dans le département de l'Essonne plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétés dans ces mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête ;
- que le dossier d'enquête, constitué par la commune des Villejust pour engager une procédure de révision du PLU, a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie siège de l'enquête ;
- qu'un registre d'enquête « format papier » a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête ;
- que le dossier complet a été mis en ligne sur le site Internet de la mairie pendant toute la durée de l'enquête, permettant au public de le consulter le dossier et qu'une adresse courriel dédiée a permis de déposer à tout moment des observations par voie électronique ;
- que le commissaire enquêteur a tenu les trois permanences prévues pour recevoir le public, répondre à ses éventuelles interrogations et accueillir ses propositions ;
- que les termes de l'arrêté municipal n° 2025-009, ayant organisé cette enquête publique, ont été intégralement respectés ;
- que le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ;
- que 9 observations et courriers ont été déposés sur le registre mis en place à la mairie des Villejust ou adressés au commissaire enquêteur ;

Concernant l'objet de l'enquête publique relative au projet de révision du PLU,

- qu'il émane des 9 observations portées au registre d'enquête des remarques mais aucune remise en cause fondamentale des grandes orientations du projet ;
- que le diagnostic réalisé par la municipalité a débouché sur des objectifs et des choix du PADD, avec une volonté d'inscrire le développement communal dans la transition écologique en s'appuyant sur les ressources locales du territoire ;
- que le PADD est un document clair et synthétique, lisible par tous les publics, permettant

- de visualiser les enjeux et orientations des politiques souhaitées par la municipalité ;
- qu'afin de compléter les orientations générales du PADD, neuf orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été définies (huit sectorielles et une thématique) ;
  - que le plan de zonage est complet ;
  - que le règlement traduit l'essentiel des orientations générales du PADD, mais qu'il devra être complété pour tenir compte des remarques de plusieurs PPA ;

Compte tenu de ces éléments, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de révision du PLU de la commune des Villejust soumis à l'enquête publique.

Assorti d'une réserve et de trois recommandations

Réserve n°1: Que tous les documents soient corrigés, complétés et purgés des incohérences, contradictions ou erreurs relevés par les différentes PPA et la MRAe

Recommandation n°1 :

Intégrer dans le Plan Local d'Urbanisme l'ensemble des propositions émanant des PPAP qui ont, dans le mémoire en réponse, fait l'objet d'un accord du maître d'ouvrage.

Recommandation n°2 :

Compte-tenu de l'importance des nombreux réseaux haute tension qui traversent le territoire communal ; comme exprimé dans son mémoire en réponse, je recommande à la commune de se rapprocher de la MRAe afin d'obtenir une aide pour 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.

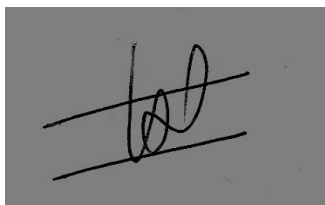
Après avoir cartographié les secteurs susceptibles d'être exposés à des risques éventuels de cette nature, proposer, le cas échéant, des mesures visant à minimiser le risque d'exposition des populations.

Recommandation n°3 :

Pour les OAP sectorielles, mieux préciser leur insertion dans leur environnement urbain (couture urbaine à améliorer, proposer des principes de liaisons douces avec le tissu urbain environnant).

Améliorer leur représentation graphique par une meilleure contextualisation, un repérage des dispositifs paysager existant.

Fait à Forges les Bains le 7 mai 2025

A black and white photograph of a handwritten signature in dark ink. The signature is stylized, with a large 'J' and 'C' being the most prominent features. It is written on a light-colored background.

Jean-Yves COTTY  
commissaire enquêteur