

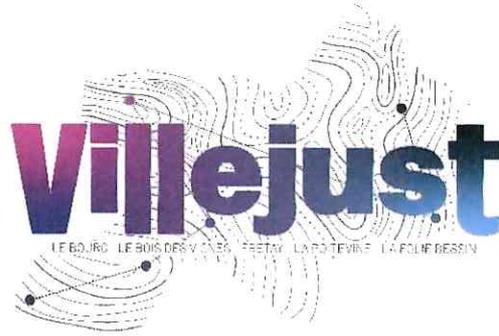
Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUIL. 2025



ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE



PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Rapport de présentation

PLU approuvé par le Conseil Municipal en date du 30 juin 2025

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUIL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE



PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Rapport de Présentation 2.1 Diagnostic

PLU approuvé par le Conseil Municipal en date du 30 juin 2025

SOMMAIRE

Préambule	5
1. Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?	7
2. Le contexte règlementaire et législatif	9
2.1. Le respect des lois en vigueur	9
2.1.1. Loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) du 13 décembre 2000	9
2.1.2. Loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003	10
2.1.3. Loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010	10
2.1.4. Loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris	11
2.1.5. Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014	11
2.1.6. Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt n°2014-1170 du 13 octobre 2014	12
2.1.7. La loi sur la transition énergétique et pour la croissance verte (17 août 2015)	13
2.1.8. La modernisation du contenu des PLU	13
2.1.9. La loi ELAN	14
2.2. La coordination avec les documents de planification, les programmes et les procédures	15
2.2.1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)	15
2.2.2. Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF)	18
2.2.3. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France	23
2.2.4. Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) d'Ile-de-France	26
2.2.5. Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)	26
2.2.6. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)	28
2.2.7. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie	30
2.2.8. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)	32
2.2.9. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2016-2021	33
2.2.10. Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)	34
2.2.1. La Communauté d'Agglomération Communauté Paris-Saclay (CPS)	34
2.2.2. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)	36
2.2.3. Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage	38
PARTIE Diagnostic territorial	39
1. Dynamiques et structures de la population	40
1.1. Dynamiques démographiques	40
1.1.1. Les évolutions à l'échelle intercommunale	40
1.1.2. A Villejust, un tassement de la croissance démographique	42
1.2. Une répartition par âge de la population équilibrée	44
1.2.1. Un territoire plutôt jeune mais connaissant un vieillissement	44
1.3. Caractéristiques des ménages communaux	46
1.3.1. Des ménages familiaux, dans une tendance stable	46

1.4.	Des disparités sociales au sein des ménages.....	48
1.5.	Quelques indicateurs de santé	49
1.6.	Enjeux liés à la démographie et à la structure de la population et des ménages	51
2.	Habitat	52
2.1.	Evolution et caractéristiques des logements à Villejust	52
2.1.1.	A Villejust, une croissance saccadée du nombre de logements	52
2.1.2.	Un parc de logements à vocation résidentielle	54
2.1.3.	Un parc de grands logements, plutôt récents	57
2.1.4.	Une construction neuve fluctuante	58
2.1.5.	Des difficultés à l'accèsion à la propriété et à la location pour les ménages locaux.....	59
2.2.	Le parc de logements locatifs sociaux	61
2.3.	Enjeux concernant l'habitat.....	62
3.	Économie et emploi	63
3.1.	L'emploi à Villejust.....	63
3.1.1.	Une surreprésentation d'employés et d'ouvriers	63
3.1.2.	Un territoire pôle d'emploi en développement.....	65
3.1.3.	Un tissu économique dynamique et développé	67
3.2.	Enjeux en matière d'emploi et d'activités économiques	69
3.3.	L'activité touristique.....	70
3.4.	L'activité agricole	71
4.	Mobilités et transports	75
4.1.	Les modes de déplacements quotidiens	75
4.2.	La desserte du territoire	79
4.2.1.	Un territoire bien desservi :	79
4.2.2.	Le transport ferroviaire.....	79
4.3.	Les schémas de mobilité : Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF)	80
4.4.	Les flux de déplacements et aux infrastructures de transport.....	80
4.5.	Les transports en commun	82
4.6.	Les modes de déplacements doux	83
4.7.	La desserte en communication électronique	85
4.8.	L'accessibilité.....	85
4.9.	Les capacités de stationnement	86
4.10.	Enjeux Mobilité et transports	87
5.	Équipements et services	88
5.1.	Equipements petite enfance	88
5.2.	Equipements scolaires.....	88
5.2.1.	Les Ecoles Primaires	88
5.2.2.	Equipements publics.....	88
5.3.	Les commerces	90
5.4.	Enjeux équipements et services	90

6. Diagnostic foncier	91
6.1. État actuel de l'occupation du sol (au titre du MOS 2021).....	91
6.2. Évolution de l'occupation du sol au cours des dix dernières années	92
6.3. Analyse du potentiel de densification	96
6.4. Les sites d'optimisation foncière	97



PRÉAMBULE

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE



1. Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

Un *Plan Local d'Urbanisme* (ou PLU) est un document réglementaire qui organise le cadre de vie et le futur visage de la ville. Il couvre donc une pluralité de domaines : les logements à construire mais aussi à préserver, l'environnement, le développement économique, les équipements ou encore les déplacements.

Il définit ainsi des règles de construction et permet de planifier l'aménagement de la commune, en définissant à la fois des objectifs généraux et des orientations par secteur.

Le contenu du Plan Local d'Urbanisme est défini à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme. Il comprend ainsi :

- Un rapport de présentation

Article L.151-4 du Code de l'Urbanisme : « Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. (...)

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme : « Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. (...) »

PREAMBULE

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE

- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Article L.151-6 du de Code de l'Urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements (...) »

Article L.151-7 du de Code de l'Urbanisme :

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. (...)

- Un règlement qui est composé d'un ou plusieurs plans de zonage accompagné(s) de prescriptions écrites :

Article L.151-8 du de Code de l'Urbanisme : « Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »

- Des annexes :

Article L.151-43 du de Code de l'Urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat. »

Outre le plan des servitudes d'utilité publique, les annexes comprennent également

2. Le contexte réglementaire et législatif

2.1. Le respect des lois en vigueur

Le PLU doit prendre en compte un certain nombre de dispositions réglementaires nationales.

2.1.1. Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000

La loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » (SRU) a pour but de promouvoir un développement urbain cohérent, solidaire et durable.

A ce titre, les articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme fixent les principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme.

Extrait des articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

PREAMBULE

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE

2.1.2. Loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003

La loi « *Urbanisme et Habitat* » (UH) a pour objectif de simplifier et clarifier certaines des dispositions de la loi SRU et, notamment, dans le cas des PLU. Composée de 98 articles, la loi aborde quatre thèmes principaux :

- L'urbanisme.
- La sécurité des constructions.
- La participation des employeurs à l'effort de construction.
- L'activité des organismes d'habitation à loyers modérés, les sociétés d'économie mixte, les copropriétés et l'offre locative.

La loi UH réforme profondément les conditions d'utilisation des procédures de modification et de révision, qui donnaient lieu à un abondant contentieux.

La modification devient la règle générale. La commune pourra désormais changer son PLU par une simple modification, dès lors qu'elle ne change pas le projet communal présenté dans le PADD et qu'elle ne réduit pas les zones agricoles (A) ou naturelles (N) ou un espace boisé classé.

A l'intérieur des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), la commune pourra donc changer son PLU par une simple modification, dès lors qu'elle ne remet pas en cause les orientations générales du PADD.

En d'autres termes, si la commune change la traduction réglementaire de son projet communal, elle procède par modification. Si elle change le projet communal, elle devra recourir à la révision.

2.1.3. Loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010

La loi « *Grenelle 2* » du 12 juillet 2010 décline, thème par thème, la mise en œuvre des outils liés aux objectifs de l'Etat dans le domaine de l'environnement, entérinés par le premier volet législatif du Grenelle de l'Environnement, dit loi « *Grenelle 1* » du 3 août 2009.

Comportant plus de 100 articles, ce texte définit six grands chantiers :

- **Bâtiments et urbanisme** avec un double objectif : diviser par cinq la consommation d'énergie dans les constructions neuves d'ici 2012 et modifier le Code de l'Urbanisme afin de favoriser les énergies renouvelables.
- **Transports** avec des mesures en faveur du développement des transports collectifs urbains ou favorisant le développement des modes alternatifs à la route pour le transport de marchandises.
- **Energie et climat** avec pour objectif central la réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020.
- **Préservation de la biodiversité** avec des dispositions relatives à l'agriculture, à la protection des espèces et des habitats ainsi qu'à l'assainissement et aux réserves en eau (afin d'assurer le bon fonctionnement des écosystèmes et de retrouver une bonne qualité écologique des eaux, il est prévu, entre autres, d'élaborer d'ici 2012 une trame verte et bleue pour créer une continuité territoriale entre les espaces protégés).
- **Protection sanitaire et gestion des déchets** avec des dispositions contre les nuisances sonores ou lumineuses et des mesures visant à davantage responsabiliser les producteurs de déchets.
- **Définition d'une « nouvelle gouvernance écologique »** permettant d'engager la concertation en amont des projets grâce, notamment à la rénovation des enquêtes publiques et à l'intégration d'associations d'éducation à l'environnement dans les instances de consultation.

2.1.4. Loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris

La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris inscrit l'objectif de renforcer l'attractivité économique de la région Ile-de-France et de réduire ses déséquilibres territoriaux, en s'appuyant sur le développement de nouveaux pôles de compétitivité et de nouvelles centralités urbaines à l'échelle régionale, ainsi que la constitution d'un nouveau réseau de transports publics de voyageurs en rocade.

Pour accompagner le développement économique et urbain de la région, la loi relative au Grand Paris prévoit la construction annuelle de 70 000 logements en Ile-de-France. Elle fixe les modalités de la maîtrise d'ouvrage, les outils juridiques et les moyens de financement de ces différents objectifs.

Ainsi, elle crée la Société du Grand Paris (SGP), établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial pour assurer la conception et la réalisation du réseau de transports publics du Grand Paris, qui reliera les pôles de développement aux grandes infrastructures de transports existantes, ferroviaires et aéroportuaires, et au cœur de l'agglomération.

Le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris a été approuvé par décret en Conseil d'Etat le 24 août 2011.

2.1.5. Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 « pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) est entrée en vigueur le 27 mars 2014.

Dans un contexte de crise du logement, elle traduit la volonté de l'Etat de construire plus et mieux en engageant la transition écologique des territoires. Ainsi, la loi ALUR clarifie la hiérarchie des normes dans les documents d'urbanisme. Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) s'affirme comme le garant de la cohérence des politiques publiques à l'échelle du bassin de vie. Il est également renforcé pour mieux encadrer l'urbanisme commercial et limiter l'étalement urbain.

La loi donne désormais aux élus les moyens d'élaborer les plans locaux d'urbanisme (PLU) sur le périmètre des intercommunalités, afin de promouvoir un urbanisme durable et des projets de développement à la bonne échelle. Elle prévoit le transfert automatique de la compétence PLU aux communautés de communes et d'agglomération, mais le dispositif est suffisamment souple pour être adapté aux communautés dans leur grande diversité.

La loi programme également la fin des plans d'occupation des sols (POS) et la fin de la notion de coefficient d'occupation des sols (COS), devenue obsolète.

Pour favoriser la densification des tissus pavillonnaires existants, la taille minimale des terrains est supprimée. Dans les « zones tendues » notamment, ces quartiers constituent un gisement de foncier à exploiter pour construire des logements, tout en contribuant au renouvellement urbain, à l'amélioration du cadre de vie et à l'optimisation des équipements existants.

Les zones tendues correspondent aux 28 agglomérations ou 1149 communes dans lesquelles l'offre de logements est insuffisante (difficultés d'accès au logement, niveaux élevés de loyers). La liste des villes situées en zones tendues est fixée par le décret n°2013-392 du 10 mai 2013.

Pour mettre en œuvre des politiques foncières plus volontaires et plus efficaces, la loi fixe désormais un cadre juridique sûr au droit de préemption, permettant aux collectivités locales de faire face à leurs besoins et à leurs obligations, tout en assurant une garantie réelle des droits des propriétaires et des habitants.

PREAMBULE

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE

2.1.6. Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt n°2014-1170 du 13 octobre 2014

La loi d'avenir du 13 octobre 2014 permet la mise en œuvre concrète de l'agro-écologie dans l'objectif d'une performance à la fois économique, environnementale et sociale de nos exploitations agricoles.

Cette loi comprend 6 titres :

- Titre I : Performance économique et environnementale des filières agricoles et agroalimentaires

Le titre I vise à engager la transition des secteurs agricoles et agroalimentaires vers une performance à la fois économique et environnementale, mais également sociale. Elle promeut et accompagne la modification des pratiques agricoles à travers la définition d'un modèle agro-écologique français.

- Titre II : Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et renouvellement des générations

La question foncière a toujours été un élément central de la politique agricole. Depuis plus de 50 ans, la politique de contrôle des structures des exploitations, l'intervention des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) et les aides à l'installation concourent aux objectifs d'intérêt général que sont le renouvellement des générations d'exploitants et la conservation de la vocation agricole des terres exploitées.

Toutefois, la tendance continue à l'agrandissement des exploitations agricoles pose des problèmes croissants en matière d'installation au regard du nécessaire maintien de la diversité des productions et modes d'exploitation. Le titre II comprend des dispositions destinées à accroître l'efficacité du dispositif de préservation des terres agricoles, à améliorer la gouvernance et le fonctionnement des SAFER, à favoriser l'installation progressive de nouveaux chefs d'exploitation agricole, à conforter l'efficacité du contrôle des structures et à moderniser les critères d'assujettissement au régime de protection sociale des non-salariés agricoles en instaurant d'autres critères que celui de la seule superficie des exploitations. Ce sont là les conditions essentielles pour une compétitivité renouvelée, durable et moderne, qui garantissent à notre pays une diversité des agricultures, permettant le maintien d'exploitants agricoles sur tout le territoire.

C'est essentiellement le Titre II qui va avoir un impact sur les PLU.

Ainsi, L'article 25 renforce les mesures visant à limiter la consommation des terres agricoles notamment en complétant l'arsenal de protection des terres non urbanisées face à la pression de l'urbanisation. Il donne un rôle accru à la Commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA) qui devient la Commission départementale des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), et dont le champ d'intervention est élargi. La préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers dans les documents de planification de l'utilisation de l'espace est encouragée.

- Titre III : Politique de l'alimentation et de performance sanitaire

La Loi d'avenir donne un nouveau souffle à la politique de l'alimentation en fixant à l'ensemble des acteurs de la chaîne alimentaire 4 priorités : la justice sociale, l'éducation alimentaire de la jeunesse et la lutte contre le gaspillage alimentaire dans un contexte de renforcement de l'ancrage territorial des actions menées et de mise en valeur de notre patrimoine.

- Titre IV : Enseignement, formation, recherche et développement agricoles et forestiers

Enjeu majeur de l'agriculture de demain, la performance économique, environnementale et sociale, est le gage de la durabilité de notre agriculture et de la reconnaissance de sa production tant sur les marchés mondiaux, européens et internationaux que par l'ensemble de la société. Or, l'agroécologie repose sur une modification majeure des cadres de pensée, des modes d'acquisition des savoirs et des pratiques.

La réussite du projet agro-écologique demande à la fois de l'innovation technique, technologique et scientifique, tout comme de l'innovation sociale et collective en matière de coopération, d'organisation du travail et de modes d'investissement. Pour mener à bien cette transition vers des systèmes de production performants à la fois du point de vue économique, environnemental et social, l'enseignement agricole et les acteurs de la recherche ont un rôle primordial et déterminant à jouer.

- Titre V : Dispositions relatives à la forêt

Le volet forestier de la Loi d'avenir doit permettre de répondre aux besoins d'évolution de la politique forestière et de développement de la filière bois. Parmi les mesures emblématiques d'une politique de gestion de filière forêt-bois compétitive et durable : la mise en place d'un programme national et d'un fond stratégique forêt-bois, la création des Groupements d'intérêt économique et environnemental forestiers (GIEEF). Le titre V renforce également les dispositions réglementaires concernant le défrichement, les coupes en forêt ou encore la lutte contre le bois illégal.

- Titre VI : Dispositions relatives aux outre-mer

Le titre VI de la Loi d'avenir est consacré aux dispositions spécifiques aux outre-mer. En effet, pour répondre aux enjeux de l'agriculture en outre-mer et pour permettre un meilleur développement des systèmes de production agro-écologiques locaux tournés notamment vers l'auto approvisionnement alimentaire, il est nécessaire d'adapter les politiques au plus près des réalités locales.

2.1.7. La loi sur la transition énergétique et pour la croissance verte (17 août 2015)

Les évolutions prévues par cette loi sont moins importantes que celles engendrées par les lois Grenelle 2 et ALUR.

Elle ouvre néanmoins la possibilité de déroger aux règles des PLU afin d'autoriser :

- La mise en oeuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ou par surélévation des toitures;
- La mise en oeuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Elle vise également à une prise en compte de la "stratégie bas-carbone" dans les documents de planification qui ont des incidences significatives sur les émissions de gaz à effet de serre. Enfin, le PADD doit définir les politiques générales concernant les réseaux d'énergie.

2.1.8. La modernisation du contenu des PLU

Le Code de l'Urbanisme a fait l'objet d'une recodification par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre I^{er} du Code de l'Urbanisme.

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016 vise à moderniser le contenu des PLU.

Son objectif est de proposer aux élus de nouveaux outils au service de leur compétence de planification et d'urbanisme pour les accompagner et les soutenir dans la traduction de leur vision politique d'organisation du territoire.

Il comprend la traduction de 20 propositions co-élaborées avec les différents acteurs de l'urbanisme et portant sur les principaux enjeux nationaux en matière d'aménagement du territoire.

PREAMBULE

Cette réforme s'impose aux communes ou intercommunalités ayant prescrit la révision de leur document d'urbanisme après le 1er janvier 2016.

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 définit notamment :

- Une nouvelle structure pour le règlement :
- Une organisation par thématiques, plus lisible et plus claire pour les pétitionnaires
- Autour de 3 grands paragraphes (cf. page suivante) :
 - 1° Destination des constructions, usage des sols et nature des activités
 - 2° Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - 3° Equipements et réseaux
- Les règles d'implantation (ex-articles 6 et 7) ne sont plus obligatoires : le règlement des différentes zones se compose « à la carte » pour un urbanisme plus opérationnel et contextualisé
- De nouveaux outils règlementaires :
- Une sécurisation juridique de la possibilité de différencier des règles s'appliquant aux bâtiments neufs de celles s'appliquant aux bâtiments existants
- La possibilité d'élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) valant règlement, donc plus opérationnelles et plus adaptées à l'émergence de projets urbains
- L'introduction d'un coefficient biotope, contribuant à une meilleure prise en compte des surfaces non imperméabilisées et à une plus grande « qualité écologique » de ces surfaces
- Un accroissement des possibilités de différenciation des règles par l'introduction de 20 sous-destinations regroupées en 5 destinations (contre 9 destinations uniquement auparavant) : un règlement plus précis et plus adapté aux différents contextes

2.1.9. La loi ELAN

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite ELAN) a apporté plusieurs modifications pour les PLU(i). Celles-ci concernent notamment le contenu des PLU(i) et sa procédure d'élaboration.

Les objectifs poursuivis sont :

- Construire plus, mieux et moins cher,
- Restructurer et renforcer le secteur du logement social,
- Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale,
- Améliorer le cadre de vie et renforcer la cohésion sociale.

2.2. La coordination avec les documents de planification, les programmes et les procédures

Un certain nombre de documents à vocation prescriptive, contractuelle et programmatique sont aujourd'hui approuvés (SDRIF, PDUIF, etc.) ou en cours d'élaboration. Ils concernent, pour la plupart, des espaces plus vastes que le territoire communal, mais renvoient à la nécessité d'une convergence des politiques et des projets pour atteindre des objectifs communs. Le PLU, document soumis à des obligations de compatibilité avec certaines procédures de rang supérieur, devra bien entendu, s'intégrer dans cette logique.

2.2.1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

2.2.1.1. Le contenu et la portée réglementaire du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, a été adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 18 octobre 2013 puis approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

Le SDRIF est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien à l'horizon 2030. Comme le prévoit l'article L. 141-1 du code de l'urbanisme, « *ce schéma détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques* ».

Sur cette base, il offre un cadre, fixe des limites, impose des orientations et laisse aux collectivités territoriales, au travers de leurs documents d'urbanisme locaux, la responsabilité de la traduction de ces grandes orientations au niveau local.

En l'absence de SCoT, les plans locaux d'urbanisme (PLU) ou les documents d'urbanisme locaux en tenant lieu, doivent donc être compatibles avec les dispositions du SDRIF.

Pour être compatibles, les documents ou décisions concernés doivent « *permettre la réalisation des objectifs et options que le SDRIF a retenus pour la période d'application* » desdits documents ou décisions et « *ne pas compromettre la réalisation des objectifs et les options retenus pour une phase ultérieure* ». Ce rapport de compatibilité « *doit être regardé comme s'appliquant aux options fondamentales et aux objectifs essentiels de l'aménagement et du développement par lesquels s'exprime la cohérence globale des orientations du SDRIF* ».

Ce document est constitué de plusieurs pièces :

- Les fascicules « Vision régionale » et « Défis, projet spatial régional et objectifs », exposant la vision régionale et les ambitions d'aménagement portées par le SDRIF.
- Le fascicule « orientations réglementaires » qui regroupe l'ensemble des dispositions normatives s'imposant notamment aux SCoT, et en leur absence aux PLU ou documents d'urbanisme en tenant lieu.

Rappelons qu'au sein de ce fascicule figure une carte des «Grandes entités géographiques» qui établit une typologie des communes en fonction des orientations qui les concernent. Les «agglomérations des pôles de centralité», correspondent au réseau de villes qui ont vocation à mailler l'espace rural ; elles sont définies par la présence du pôle de centralité proprement dit, désignant la commune regroupant les fonctions économiques, les équipements et les services indispensables à la vie quotidienne, et par le reste des communes qui lui sont agglomérées (selon la définition de l'INSEE). Les trois autres typologies sont «le cœur de métropole», qui correspond à l'espace urbanisé dense à structurer en continuité avec Paris, «l'agglomération centrale», qui correspond aux grandes polarités urbaines à conforter entre cœur de métropole et espace rural, de manière à ajuster le développement urbain et préserver des espaces ouverts (elle reprend l'unité urbaine de Paris telle que définie par l'INSEE) et «les bourgs, villages et hameaux», qui correspondent aux communes aux caractéristiques rurales.

- La « carte de destination générale des différentes parties du territoire » fixant le champ d'application géographique des orientations et donnant la traduction cartographique réglementaire du projet spatial régional.

PREAMBULE

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL. 2025

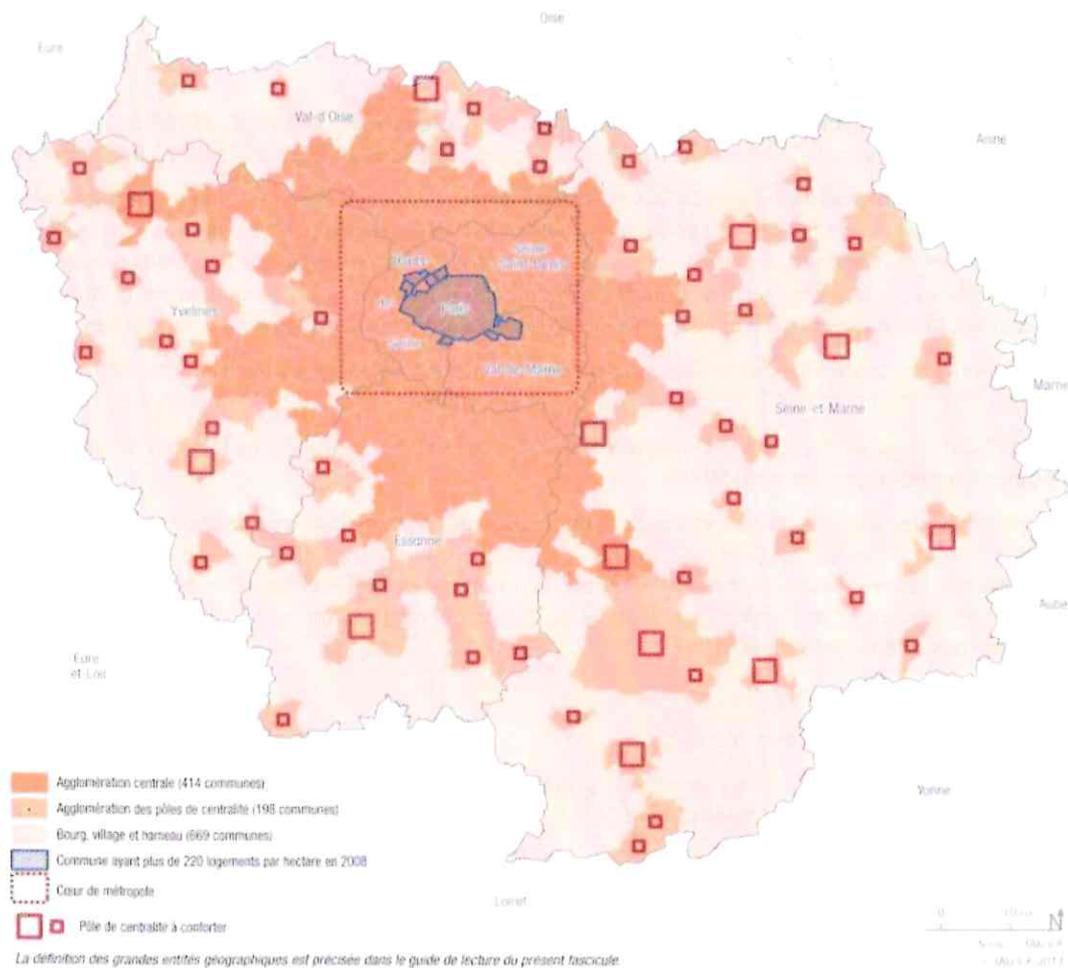
ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE



- Le fascicule « propositions pour la mise en œuvre », présentant les dispositifs permettant la réalisation des objectifs et les orientations réglementaires du SDRIF.

La commune de Villejust est identifiée sur la carte de destination générale comme faisant partie de l'agglomération centrale. « L'agglomération centrale » correspond aux grandes polarités urbaines à conforter entre coeur de métropole et espace rural, de manière à ajuster développement urbain et préservation des espaces ouverts. Elle reprend l'unité urbaine de Paris telle que définie par l'INSEE.

Les grandes entités géographiques

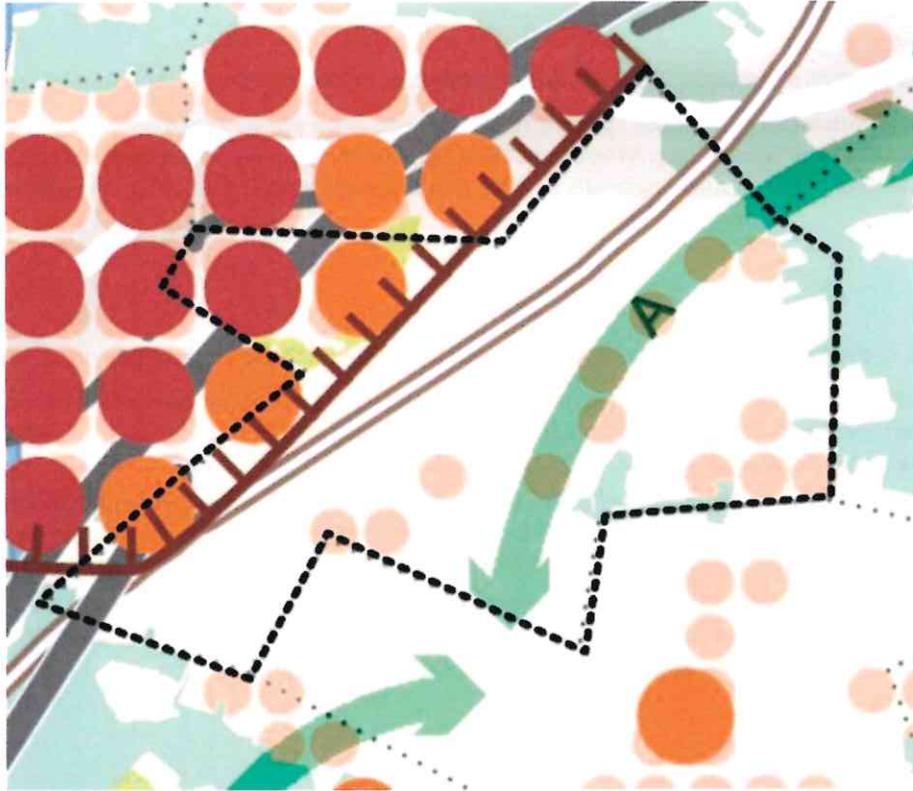


2.2.1.2. Les orientations réglementaires s'imposant à la commune

La « carte de destination générale des différentes parties du territoire » fait apparaître les différentes orientations à respecter sur le territoire communal.

PREAMBULE

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
 Reçu en préfecture le 03/07/2025
 Publié le 04 JUIL. 2025
 ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE



Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

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

Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Préserver et valoriser

-  Les fronts urbains d'intérêt régional
-  Les espaces agricoles
-  Les espaces boisés et les espaces naturels
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
-  **Les continuités**
Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
-  **Le fleuve et les espaces en eau**

Relier et structurer

Les infrastructures de transport

Les réseaux de transports collectifs	Existant
Niveau de desserte national et intermunicipal	
Niveau de desserte métropolitain	 Réseau RER  RER A  RER B  RER C  RER D  RER E
Niveau de desserte territoriale	
Gare ferroviaire, station de métro (hors Paris)	
Gare TGV	

Source : Extrait de la carte de destination, SDRIF

PREAMBULE

Polariser et équilibrer

Sur la commune, la gestion des espaces urbanisés doit être conduite en tenant compte de la typologie suivante :

- **Les espaces urbanisés à optimiser** : ils sont situés de façon disparate sur le territoire, essentiellement au Nord et à l'Est du territoire de la commune. A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat¹.

Préserver et valoriser

Dans ce domaine, la carte identifie des éléments à préserver et valoriser au titre du milieu naturel :

- **Les espaces agricoles** : Il s'agit d'espaces de supports pour des productions alimentaires ou non alimentaires mais également d'espaces de nature, de ressourcement, de calme, d'intérêt paysager. Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver.
- **Les espaces boisés et naturels** doivent être préservés. Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares ;
- **Les continuités** : La commune est concernée par l'identification d'une continuité écologique à l'Ouest du territoire, au Nord de la Seine. Les continuités écologiques désignent des continuités boisées, herbacées, agricoles et humides permettant la circulation des espèces entre les réservoirs de biodiversité ;

Relier et structurer

- **Les routes existantes** : Le territoire est traversé par l'autoroute A10 sur sa partie Nord-Ouest.

2.2.1.3. La densité de référence

Afin de justifier de sa compatibilité avec le SDRIF 2013, le document d'urbanisme devra apporter une démonstration claire et étayée sur les moyens mis en œuvre pour le respect des nouvelles dispositions, notamment celles relatives à la densification.

Le document concerné doit clairement établir la densité de référence qui regroupe en fait deux ratios qui vont permettre d'évaluer les impacts du PLU et de vérifier sa compatibilité avec le SDRIF :

- **la densité moyenne des espaces d'habitat** : il s'agit du rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat. Le SDRIF entend par espaces d'habitat, les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif ;
- **la densité humaine** : elle est obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.

Ces deux ratios s'appuient sur les chiffres issus du référentiel territorial du SDRIF, établi par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (IAU) d'Île-de-France pour l'année 2012 (<http://refter.iau-idf/donnees>) :

- Superficie des espaces urbanisés au sens strict en 2012 : 111,60 ha
- Estimation de la densité humaine en 2013 : 31,10 habitants + emplois par hectare
- Superficie des espaces d'habitat en 2012 : 69,90 ha
- Densité des espaces d'habitat en 2013 : 13,10 logements par hectare

2.2.2. Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF)

¹ Si la densité moyenne des espaces d'habitat est inférieure à 220 logements / hectare, ce qui est le cas de Villejust.

PREAMBULE

2.2.2.1 Le contenu et la portée réglementaire du Plan de déplacements urbains de la Région Île-de-France (PDUIF)

Le Plan de déplacements urbains de la région Île-de-France (PDUIF) a été approuvé par vote du Conseil régional d'Île-de-France le 19 juin 2014.

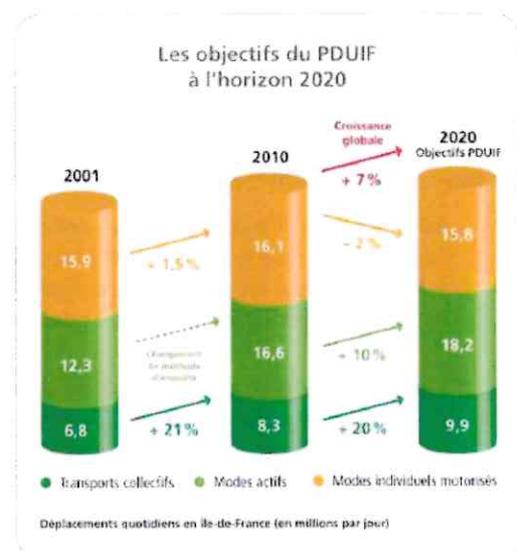
Il fixe jusqu'en 2020, pour l'ensemble des modes de transport, les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional.

Le PDUIF est au cœur de la planification des politiques d'aménagement et de transport. Il doit en particulier être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE). De plus, il doit être globalement cohérent avec le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA), et compatible avec les objectifs fixés pour chaque polluant par ce document.

À l'inverse, les documents d'urbanisme établis à l'échelle locale (Schéma de cohérence territoriale, Plan local d'urbanisme), les plans locaux de déplacements et les décisions prises par les autorités chargées de la voirie et de la police de la circulation ayant des effets sur les déplacements doivent être compatibles ou rendus compatibles avec le PDUIF.

Pour atteindre les objectifs environnementaux fixés par la réglementation française en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre et diminution de la pollution atmosphérique, l'objectif du PDUIF est de réduire l'usage des modes individuels motorisés par rapport à leur niveau actuel. Il vise ainsi globalement :

- Une croissance de 20% des déplacements en transports collectifs.
- Une croissance de 10% des déplacements en modes actifs (marche et vélo). Au sein des modes actifs, le potentiel de croissance du vélo est de plus grande ampleur que celui de la marche.
- Une diminution de 2% des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.



Le PDUIF impose des normes de stationnement à respecter :

- Pour les voitures :
 - A moins de 500m de la gare, il ne pourra être construit plus d'une place par logement (0,5 place pour le logement social), une place pour 60m² de surface de plancher de bureaux ;
- Pour les vélos :
 - Pour les logements, il doit être prévu un local d'au moins 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement pour les logements plus grands avec une superficie minimale de 3m² ;
 - Pour les bureaux, il doit être prévu 1,5m² pour 100m² de surface de plancher ;
 - Pour les constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima 1 place pour 10 employés ;
 - Pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

PREAMBULE

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE



2.2.2.2. La stratégie du PDUIF, articulée en neuf défis

Pour atteindre les objectifs du PDUIF, il est nécessaire de changer les conditions de déplacement et les comportements. Le PDUIF fixe neuf défis à relever pour y arriver ; les défis 1 à 7 concernent les conditions de déplacement et les défis 8 et 9 les comportements.

Premier défi : agir sur les formes urbaines et sur l'aménagement

C'est la condition préalable pour permettre une mobilité durable, en :

- orientant l'urbanisation et intensifiant la ville autour des axes de transports structurants et optimisant le fonctionnement urbain à leurs abords ;
- concevant des quartiers adaptés à l'usage des modes alternatifs à la voiture, aux modes actifs en particulier (îlots d'une taille permettant la marche, mixité des fonctions urbaines, densités suffisantes) ;
- pensant le lien entre les quartiers nouveaux et la ville existante afin de renforcer les continuités urbaines.

Ces recommandations doivent trouver une traduction concrète dans les documents d'urbanisme locaux et les projets d'aménagement.

Deuxième défi : rendre les transports collectifs plus attractifs

Pour cela, le PDUIF retient trois leviers d'action :

- **développer l'offre de transports collectifs** pour qu'elle réponde à la diversité des besoins de déplacement et à l'augmentation de la demande. Les mesures inscrites au PDUIF correspondent à une croissance de 25% de l'offre d'ici à 2020 pour tous les modes de transports collectifs, train, RER, métro, tramway, T Zen et bus. Outre le renforcement de l'offre sur les lignes existantes, cela passe par la création de nouvelles lignes dans le cadre du réseau Grand Paris Express ;
- **renforcer la qualité du service offert aux voyageurs**, et en particulier la fiabilité et le confort du voyage, grâce à des matériels roulants renouvelés et à la fiabilisation de l'exploitation. A l'échelle locale, les lignes de tramway et de T Zen, les lignes Mobilien et Express devront bénéficier des aménagements nécessaires en particulier des priorités aux carrefours ;
- **faciliter l'usage des transports collectifs** pour tous les voyageurs passe en particulier par l'amélioration des conditions d'intermodalité et une meilleure information aux voyageurs.

Troisième et quatrième défis : intégrer les modes actifs (marche et vélo) dans les politiques de déplacements comme de véritables modes de déplacements du quotidien

Le PDUIF prévoit la réalisation d'un réseau régional structurant de 3 500 km d'itinéraires cyclables qu'il conviendra de compléter à l'échelle locale.

Plus largement, la pacification de la voirie est un préalable essentiel pour rendre la rue aux modes actifs. Le PDUIF recommande en particulier une réduction des vitesses limites de circulation à 30 km/h sur la voirie locale en zone urbaine.

Enfin, des mesures visant à favoriser le stationnement des vélos doivent accompagner l'effort sur la voirie (dans les gares, sur la voirie ou dans les constructions nouvelles grâce à l'introduction de normes en la matière dans les PLU).

Cinquième défi : réduire l'usage des modes individuels motorisés (la voiture et les deux-roues motorisés)

Cela passe d'abord par une politique active pour développer et encourager l'usage des modes alternatifs (transports collectifs, marche, vélo). Toutefois, il est aussi nécessaire d'agir sur les conditions d'usage des modes motorisés, le PDUIF se fixant notamment un objectif de réduction de moitié du nombre de tués et le nombre de blessés hospitalisés :

- La nouvelle **politique routière** portée par le PDUIF est fondée sur l'**optimisation des réseaux existants** et le développement de leur usage multimodal.
- Les **politiques de stationnement** doivent jouer un rôle régulateur de l'usage des modes individuels motorisés sur la base des principes suivants :
- Permettre le stationnement des véhicules au domicile.

PREAMBULE

- Limiter l'usage de la voiture pour les déplacements domicile – travail en fonction de la qualité de la desserte en transports collectifs.
- Limiter l'occupation de l'espace public par les véhicules en stationnement.

Enfin, il s'agit d'encourager un nouveau rapport à l'automobile **en incitant au covoiturage et à l'autopartage**.

Sixième défi : rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement (voirie et transports collectifs) aux personnes à mobilité réduite

Pour la **mise en accessibilité de la voirie**, face à l'ampleur des travaux nécessaire, le PDUIF propose une approche pragmatique basée sur la priorisation des aménagements. En réalisant les travaux les plus simples à mettre en œuvre, on lève déjà 80% des situations bloquantes.

Concernant les transports collectifs, le Schéma directeur d'accessibilité adopté par le STIF vise à assurer à tous, en 2015, **l'accessibilité des réseaux captant 90% du trafic** et à proposer des services de substitution en cas de carence.

Septième défi : faire évoluer l'organisation du transport de marchandises

La part du transport par la route restera largement prépondérante dans les années à venir. Si les efforts doivent favoriser l'usage de la voie d'eau et du train, il est primordial de promouvoir une organisation logistique qui limite les distances à parcourir, notamment en préservant et développant les sites à vocation logistique.

Les réglementations de circulation et de livraison constituent également des outils majeurs pour faciliter l'organisation des circulations de poids lourds et de véhicules utilitaires légers.

Favoriser le renouvellement du parc vers des véhicules plus respectueux de l'environnement constitue un axe d'action complémentaire.

Huitième et neuvième défis : gouvernance et participation

La mise en œuvre du PDUIF repose sur la mobilisation de tous les acteurs des politiques de déplacements. Le système de gouvernance proposé va permettre de concrétiser l'ambition du PDUIF.

Mais, les choix en matière de déplacements sont l'affaire de tous, y compris usagers et citoyens. Des aides aux choix de déplacement seront proposées grâce :

- À la mise à disposition d'une information adaptée sur l'ensemble des modes de transport.
- À l'accompagnement des Franciliens dans leurs choix en matière de mobilité par le développement des plans de déplacements d'entreprises, d'administration et d'établissements scolaires et du conseil en mobilité.

2.2.2.3. La déclinaison du PDUIF à l'échelle locale : les Plans Locaux de Déplacements

Les Plans locaux de déplacements (PLD) sont une spécificité prévue en Île-de-France par le code des transports. Compte tenu de l'échelle régionale du PDUIF, les PLD ont pour vocation de le compléter en précisant son contenu au niveau local. Ils sont élaborés à l'initiative des EPCI ou des syndicats mixtes qui ont ainsi la possibilité de développer une politique globale concernant la mobilité sur leur territoire.

Ils sont conçus comme de véritables programmes d'action à cinq ans.

Plus précisément, pour **l'agglomération centrale, dont fait partie Villejust**, le PDUIF précise les **priorités stratégiques** que les PLD devront mettre en œuvre. On retiendra plus particulièrement :

Les actions à réaliser prioritairement sur le territoire :

- Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture
- Un réseau ferroviaire renforcé et plus performant
- Tramway et T Zen : une offre de transport structurante
- Un réseau de bus plus attractif et mieux hiérarchisé



PREAMBULE

- Aménager des pôles d'échanges multimodaux de qualité
- Améliorer l'information voyageurs dans les transports collectifs
- Améliorer les conditions de circulation des taxis et faciliter leur usage
- Pacifier la voirie
- Résorber les principales coupures urbaines
- Aménager la rue pour le piéton
- Rendre la voirie cyclable
- Favoriser le stationnement des vélos
- Favoriser et promouvoir la pratique du vélo auprès de tous les publics
- Atteindre un objectif ambitieux de sécurité routière
- Mettre en œuvre des politiques de stationnement public au service d'une mobilité durable
- Encadrer le développement du stationnement privé
- Optimiser l'exploitation routière pour limiter la congestion
- Rendre la voirie accessible
- Rendre accessibles les transports collectifs
- Préserver et développer des sites à vocation logistique
- Contribuer à une meilleure efficacité du transport routier de marchandises et optimiser les conditions de livraison
- Améliorer les performances environnementales du transport de marchandises
- Développer les plans de déplacements d'entreprises et d'administration
- Mettre en place des plans de déplacements d'établissements scolaires
- Réduire les nuisances sonores liées aux transports

Les autres actions à réaliser sur le territoire :

- Un métro modernisé et étendu
- Encourager et développer la pratique du covoiturage
- Encourager l'autopartage
- Favoriser l'usage de la voie d'eau
- Améliorer l'offre de transport ferroviaire

2.2.3. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France

2.2.3.1. Le contenu et la portée réglementaire du SRCE d'Ile-de-France

Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France a été adopté par arrêté n°2013294-0001 du préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013.

Le SRCE est un **document cadre** qui oriente les stratégies et les projets, de l'Etat et des collectivités territoriales et leurs groupements. Il s'impose à ces derniers dans un rapport de « **prise en compte** ».

La notion de prise en compte est une forme de compatibilité qui, en droit, rend possible la dérogation, pour un motif tiré de l'opération envisagée. Dans la pratique, si cette notion de « prise en compte » ouvre la possibilité, pour un SCOT par exemple, de s'écarter de la norme supérieure (ici, une orientation du SRCE), ou de déroger à cette norme, le SCOT devra le justifier. De façon générale, il n'est plus permis d'ignorer les objectifs et les orientations du schéma. Ce dernier devra trouver sa déclinaison à toutes les échelles infrarégionales.

Ainsi, les documents d'urbanisme comme le SDRIF, les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent prendre en compte le SRCE au cours de leur élaboration ou à l'occasion de leur révision.

Enfin, pour permettre aux acteurs locaux d'intégrer ses objectifs dans leurs activités, leurs politiques ou leurs financements, de développer des partenariats et de s'impliquer dans les maîtrises d'ouvrage adaptées, le SRCE comprend un **plan d'action**. Il constitue un **cadre de référence** à l'échelle régionale pour la mise en œuvre d'actions de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.

2.2.3.2. Les objectifs du SRCE

Le SRCE est le **volet régional de la trame verte et bleue**. A ce titre, il doit :

- **Identifier les composantes** de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques).
- **Identifier les enjeux régionaux** de préservation et de restauration des continuités écologiques, et **définir les priorités régionales** à travers un plan d'action stratégique.
- **Proposer les outils adaptés** pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Il a pour objet principal la **préservation et la remise en bon état des continuités écologiques**. La préservation des continuités écologiques vise le maintien de leur fonctionnalité. La remise en bon état des continuités écologiques vise l'amélioration ou le rétablissement de leur fonctionnalité.

La **fonctionnalité des continuités écologiques** repose notamment sur :

- La diversité et la structure des milieux qui les composent et leur niveau de fragmentation.
- Les interactions entre milieux, entre espèces et entre espèces et milieux.
- Une densité suffisante à l'échelle du territoire concerné.

Pour mettre en œuvre ses objectifs, **le SRCE propose notamment une cartographie de la trame verte et bleue** à l'échelle du 1/100 000^{ème}, une cartographie de la trame verte et bleue des départements de Paris et de la petite couronne au 1/75 000^{ème}, et des cartes régionales thématiques dont doivent tenir compte les documents d'urbanisme.

PREAMBULE

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE

2.2.3.3. Les enjeux à prendre en compte par le PLU de Villejust

Pour le territoire de Villejust, le SRCE identifie :

- **Un corridor d'intérêt régional** : Un corridor herbacé fonctionnel qui passe par les prairies, friches, espaces ouverts et les dépendances vertes entre la forêt départementale du Rocher de Saulx au niveau de la commune de Saulx-les-Chartreux et le bois des Carrés sur la commune de Marcoussis ;
- **L'espace agricole** qui représente une partie importante du territoire de Villejust ;
- **Les boisements** sont représentés essentiellement au Sud du territoire de Villejust, en lien notamment avec le bois des Carrés. Toutefois, les boisements sur cette partie du territoire sont très peu nombreux. On retrouve cependant d'autres boisements notamment aux abords du Rouillon sur la partie Est du territoire mais aussi sur la frange Nord-Est en passant par le bois Courtin, les boisements en lien avec la forêt départementale du Rocher de Saulx au Nord du bourg, puis des boisements présents au lieu-dit « Les Nouvelles Valeurs » aussi appelé « le bois des Vignes » ;
- Les lisières agricoles des boisements de plus de 100 hectares sont représentées
- au Nord du territoire où elles concernent les abords de la forêt départementale du Rocher de Saulx.
- au Sud du territoire où elles concernent les abords du bois régional de l'Hurepoix dont fait partie plus localement le bois des Carrés essentiellement présents sur la commune de Marcoussis.
- **Les lisières urbanisées des boisements de plus de 100 hectares** sont représentées au Sud du territoire de Villejust. Ces lisières concernent les abords du bois des Carrés essentiellement présents sur la commune de Marcoussis ;
- au Nord du territoire où elles concernent la limite entre la forêt départementale du Rocher de Saulx et l'urbanisation du bourg de Villejust.
- au Sud du territoire où elles concernent la limite entre le bois régional de l'Hurepoix et l'urbanisation du hameau de la Folie Bessin de Villejust.

PREAMBULE

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE



Corridors de la sous-trame arborée

Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité

Corridors de la sous-trame herbacée

Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes

Corridors et continuum de la sous-trame bleue

Cours d'eau et canaux fonctionnels

Lisières urbanisées des boisements de plus de 100 hectares

Lisières agricoles des boisements de plus de 100 hectares

Infrastructures de transport

Infrastructures routières majeures

SRCE Ile-de-France :

Composantes de la trame verte et bleue pour Villejust



Principaux corridors à préserver

Corridors de la sous-trame arborée

Réseau hydrographique

Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer

Infrastructures de transport

Infrastructures routières majeures

SRCE Ile-de-France :

Objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue pour Villejust

PREAMBULE

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE

2.2.4. Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) d'Ile-de-France

Après avoir été approuvé à l'unanimité par le conseil régional le 23 novembre 2012, le préfet de la région Ile-de-France a arrêté le 14 décembre 2012 le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie d'Ile-de-France (SRCAE).

Le SRCAE d'Ile-de-France, déclinaison majeure de la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi « Grenelle 2 »), a été élaboré conjointement par les services de l'Etat (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie - DRIEE), du conseil régional et de l'ADEME, sous le pilotage du préfet de région et du président du conseil régional, en associant de multiples acteurs du territoire dans un riche processus de concertation.

Le SRCAE d'Ile-de-France fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Ce document stratégique s'est appuyé sur plusieurs études préalables qui ont permis d'approfondir les connaissances sur les principaux enjeux régionaux.

Le SRCAE définit les **trois grandes priorités régionales** en matière de climat, d'air et d'énergie :

- le renforcement de **l'efficacité énergétique des bâtiments** avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;
- le développement du chauffage urbain alimenté par des **énergies renouvelables et de récupération**, avec un objectif d'augmentation de 40% du nombre d'équivalents logements raccordés d'ici 2020 ;
- la **réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier**, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

2.2.5. Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)

Le Plan de protection de l'atmosphère (PPA) est un outil de planification de la qualité de l'air instauré par la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE).

Le premier PPA est entré en vigueur en 2006 ; **sa révision a été approuvée le 25 mars 2013** par le préfet de la région Île-de-France.

Le PPA révisé porte principalement sur le dioxyde d'azote (NO₂) et les particules. Il a pour objet d'assurer le respect des normes de qualité de l'air mentionnées à l'article L.221-1 du code de l'environnement, et plus particulièrement de ramener les concentrations de ces polluants à un niveau inférieur aux valeurs limites fixées par l'article R.221-1, en application des directives européennes.

PREAMBULE

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUIL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE



Pour réduire les niveaux de pollution, le PPA définit **24 actions, classées en 4 types** :

- 11 mesures réglementaires :

REG1	Obliger les principaux pôles générateurs de trafic à réaliser un plan de déplacements d'établissement (PDE)
REG2	Imposer des valeurs limites d'émissions pour toutes les installations fixes de chaufferies collectives
REG3	Limiter les émissions de particules dues aux équipements individuels de combustion du bois
REG4	Gestion des dérogations relatives à l'interdiction de brûlage à l'air libre des déchets verts
REG5	Réduire les émissions de particules dues aux groupes électrogènes
REG6	Améliorer la connaissance et la mesure des émissions industrielles
REG7	Interdire les épandages par pulvérisation quand l'intensité du vent est strictement supérieure à 3 Beaufort
REG8	Définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les documents d'urbanisme
REG9	Définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les études d'impact
REG10	Mettre en œuvre la réglementation limitant l'utilisation des moteurs auxiliaires de puissance (APU) lors du stationnement des aéronefs sur les aéroports de Paris-Charles de Gaulle, Paris Orly et Paris Le Bourget
REG11	Diminuer les émissions en cas de pointe de pollution

- 2 objectifs spécifiques concernant le transport routier :

OBJ1	Promouvoir une politique de transports respectueuse de la qualité de l'air et atteindre les objectifs fixés par le (projet de) PDUIF.
S/OBJ 1.1	Promouvoir une gestion optimisée des flux de circulation routière et le partage multimodal de la voirie.
S/OBJ 1.2	Promouvoir le développement des véhicules « propres ».
OBJ2	Mettre en œuvre des mesures supplémentaires permettant d'accroître de 10% la réduction des émissions liées au trafic routier dans le cœur dense de l'agglomération.

- 7 mesures d'accompagnement :

ACC1	Sensibiliser les automobilistes franciliens à l'éco-conduite
ACC2	Sensibiliser les gestionnaires de flottes captives aux émissions polluantes de leurs véhicules
ACC3	Former et informer les agriculteurs et les gestionnaires d'espaces verts et d'infrastructures de transport sur la pollution atmosphérique, notamment par une incitation à l'acquisition de matériels ou installations limitant les émissions de polluants atmosphériques
ACC4	Réduire les émissions des plates-formes aéroportuaires
ACC5	Sensibiliser les Franciliens à la qualité de l'air
ACC6	Harmonisation des éléments de communication sur le bois-énergie
ACC7	Réduire les émissions de particules dues aux chantiers

PREAMBULE

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUIL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE



- 4 études à lancer

ETU1	Etudier la faisabilité d'un contournement pérenne du cœur dense de l'agglomération parisienne pour les poids lourds en transit
ETU2	Etudes sur le partage multimodal de la voirie en Ile-de-France
ETU3	Etudier l'opportunité de moduler la redevance d'atterrissage sur les aéroports franciliens en fonction des émissions polluantes des avions
ETU4	Etudier les évolutions du contrôle technique pollution pour les véhicules légers et les poids lourds

2.2.6. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) est, comme son prédécesseur le PCET, un outil de planification qui a pour but d'atténuer le changement climatique, de développer les énergies renouvelables et maîtriser la consommation d'énergie.

Il est obligatoire pour toutes les intercommunalités de plus de 20 000 habitants.

La Communauté d'Agglomération Paris-Saclay dont fait partie Villejust compte plus de 20 000 habitants. Elle a adopté un PCAET mettant ainsi en place un programme d'actions sur 6 ans, de 2019 à 2024.

Le plan climat comprend 126 actions. Répartis en 8 axes, les principales actions sont les suivantes :

- Axe A : Réduire la consommation d'énergie
 - o Améliorer la qualité environnementale des bâtiments tertiaires et industriels,
 - o Développer les filières locales de matériaux bio-sourcés,
 - o Créer un « géoportail » de l'énergie pour informer les gens des possibilités d'installer des énergies renouvelables pour leur logement,
 - o Repérer les ménages en précarité énergétique et les accompagner,
 - o Sécuriser et simplifier la rénovation des logements avec des dispositifs adaptés et incitatifs,
 - o Poursuivre le soutien financier à la rénovation énergétique des logements des ménages modestes (OPAH),
- Axe B : Se déplacer, mieux et moins
 - o Mettre en œuvre un plan vélo,
 - o Développer et améliorer l'offre de transport en commun en lien avec nos partenaires : bus, rer, tram...,
 - o Promouvoir une offre locale de système de covoiturage courte-distance,
 - o Développer les parkings relais accessibles et compétitifs à proximité des gares,
 - o Créer des tiers-lieux répartis sur le territoire (espaces de télé-travail, de co-working...),
- Axe C : Développer une économie circulaire,
 - o Faire émerger des projets de recyclage et de réemploi des matériaux du BTP,
 - o Etudier l'opportunité de mettre en place une solution de valorisation énergétique des biodéchets sur le territoire,
 - o Développer les alternatives aux emballages jetables dans les commerces alimentaires,
 - o Faire des médiathèques un lieu de partage autour de la consommation responsable,
- Axe D : Agir au quotidien pour changer ensemble :
 - o Créer LE portail d'information sur la transition écologique et de mise en relation entre porteurs d'initiatives, citoyens intéressés, associations...
 - o Solliciter les citoyens pour financer des projets durables sur le territoire,
 - o Organiser des concours de projets regroupant plusieurs habitants dans les domaines air-énergie-climat,

PREAMBULE

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL. 2025



ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE

- Animer un défi climat dans les écoles et les cantines,
- Axe E : Préserver les ressources naturelles et favoriser une agriculture locale durable,
 - Augmenter l'offre de produits agricoles de proximité et développer les circuits courts,
 - Approvisionner la restauration collective locale en produits locaux et de saison et réduire l'impact carbone des repas,
 - Accompagner les exploitations agricoles vers une agriculture durable et plus respectueuse de l'environnement,
 - Développer des espaces de vente coopératifs et mutualisés de produits locaux,
- Axe F : Produire et distribuer des énergies renouvelables et citoyennes,
 - Développer les panneaux solaires et le petit éolien dans les centres commerciaux et les zones d'activités sur les grandes toitures ou les parkings,
 - Soutenir et faciliter la création de projets citoyens de production d'énergie renouvelable et de récupération,
 - Inciter le renouvellement des systèmes de chauffage au bois anciens et des foyers ouverts par des systèmes performants et moins polluants,
 - Étendre et développer les réseaux de chaleur et valoriser la chaleur inutilisée (réseaux d'assainissement, data centers...),
- Axe G : Aménager et urbaniser autrement pour une meilleure qualité de vie :
 - Transposer les enjeux du Plan Climat Air Énergie Territorial dans les Plans Locaux d'Urbanisme,
 - Créer un réseau d'observation de la qualité de l'air et du bruit,
 - Adopter et diffuser une charte environnementale de la construction et de l'aménagement,
 - Préserver et développer les espaces végétalisés en ville et limiter l'imperméabilisation,
- Axe H : Vers des services publics exemplaires :
 - Réduire les consommations d'énergies et dépenses liées à l'éclairage public et valoriser les résultats,
 - Intégrer l'éco-exemplarité dans tous les événements de la Communauté Paris-Saclay (CPS) et des communes,
 - Définir et adopter un plan « aggro éco-responsable » à la CPS.

PREAMBULE

2.2.7. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie

2.2.7.1. La loi du 3 janvier 1992 et la gestion équilibrée de l'eau

La loi se fixe un **objectif de gestion équilibrée** de la ressource en eau et introduit la préservation des écosystèmes, la protection contre les pollutions et la restauration de la qualité, au même niveau que le développement de la ressource, sa valorisation économique et sa répartition entre les usages.

Elle traduit, dans le domaine de l'eau, les aspirations croissantes en matière d'environnement et de cadre de vie qui vont peu à peu, mais profondément, imprégner les décisions publiques, tant sur le plan réglementaire que financier, et quelles que soient les collectivités concernées.

Elle conduit à de **réelles innovations** dans le mode d'aménagement et de gestion de l'eau : solidarité de bassin hydrographique, concertation et partenariat, **gestion intégrée** des milieux aquatiques (eau, espèces faunistiques et floristiques, espaces riverains), **planification** par des structures décentralisées.

2.2.7.2. Le dispositif SDAGE – SAGE prévu par la loi

La loi sur l'eau, pour traduire ces principes de gestion équilibrée et décentralisée a créé de nouveaux outils de planification (articles 3 et 5) :

- Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE)**, à l'échelle du bassin Seine - Normandie.
- Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)**, à des échelles plus locales. Ici, le SAGE « Orge-Yvette » qui est en cours d'application.

Ces schémas, inspirés par les documents d'urbanisme existants, établissent une **planification cohérente et territorialisée** (au niveau d'un bassin) de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Ils ne sont pas de simples études, ils ont un **caractère juridique** et auront des conséquences directes sur les décisions publiques que l'Etat et les élus auront à prendre dans le domaine de l'eau : sur le plan réglementaire, sur la nature des aménagements, sur le contenu des programmes.

Le SDAGE fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau sur le bassin Seine - Normandie. Il prend en compte les principaux programmes publics et définit **des objectifs de gestion tant qualitatifs que quantitatifs des milieux aquatiques**.

C'est un document public, avec lequel doivent être compatibles les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau.

2.2.7.3. Le SDAGE de Seine-Normandie

Villejust fait partie intégrante du bassin hydrographique Seine-Normandie, la commune est donc soumise aux objectifs et mesures inscrits dans ce schéma directeur.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie 2022-2027 a été **approuvé** par arrêté d'approbation signé par le préfet coordonnateur du bassin, en date du **23 mars 2022**.

Le document en vigueur est donc le SDAGE 2022-2027.

Les principaux objectifs de ce SDAGE, susceptibles de trouver une traduction dans les documents d'urbanisme sont :

- l'amélioration des réseaux d'assainissement et du fonctionnement naturel des cours d'eau, le renforcement de la prise en compte de la gestion des eaux pluviales par les collectivités et des prescriptions du zonage d'assainissement pluvial dans les documents d'urbanisme, la dépollution des eaux pluviales si nécessaire avant infiltration lorsque le sol le permet et la réutilisation en développant leur stockage et leur recyclage pour d'autres usages (arrosage, lavage des rues, etc.),
- la préférence quand le terrain s'y prête pour l'assainissement non collectif,
- la protection des captages d'alimentation en eau potable et l'économie de la ressource en eau potable,
- la préservation et le maintien des zones humides et la reconquête des terrains perdus. Les dispositions du SDAGE 2022-2027 demandent dans le cas de projets susceptibles de nuire aux fonctions des zones humides, des mesures

PREAMBULE

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE

Reger
Levraut

de compensation proportionnées aux atteintes portées aux milieux. Il déclare que les mesures compensatoires doivent prévoir soit l'amélioration et la pérennisation de zones humides encore fonctionnelles, soit la réalisation d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité. Dans ce dernier cas, la création doit être d'une surface au moins égale à la surface dégradée et en priorité sur la même masse d'eau, à défaut, les mesures compensatoires prévoient la création d'une zone humide à hauteur de 150% (ce taux peut varier d'un département à un autre),

- la réduction de l'incidence de l'extraction des granulats sur l'eau et les milieux aquatiques,
- la prévention du risque d'inondation, l'évaluation du risque, la préservation des zones naturelles d'expansion des crues, l'urbanisation raisonnée,
- à l'échelle des zones de protection, le SDAGE recommande d'une part de réglementer les rejets dans les périmètres rapprochés de captage et d'autre part de développer des programmes préventifs de maîtrise de l'usage des sols en concertation avec les collectivités territoriales et les acteurs locaux.

Le SDAGE 2022-2027 compte **28 orientations et 124 dispositions** organisées autour de 5 grandes orientations fondamentales :

1. *Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée.*
2. *Réduire les pollutions diffuses : en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable.*
3. *Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles.*
4. *Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique.*
5. *Agir sur le bassin à la côte : pour protéger et restaurer la mer et le littoral.*



Source : Agence de l'eau Seine-Normandie

PREAMBULE

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE

2.2.8. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE) comme le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est né de la loi sur l'eau de 1992. Si le SDAGE fixe pour chaque grand bassin hydrographique des orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, le SAGE, quant à lui s'applique à un niveau local.

Les objectifs du SAGE au niveau local :

- protéger, partager et valoriser l'eau et les milieux aquatiques (cours d'eau, nappes phréatiques, zones humides) ;
- résoudre des conflits et dégager des conditions d'utilisation et de gestion équilibrées permettant le développement rationnel des usages ;
- satisfaire les besoins de tous à long terme tout en préservant les milieux et les ressources dont ils dépendent.

Le SAGE est un outil de planification ayant une portée règlementaire à l'échelle d'un bassin versant hydrographique cohérent, et dont le périmètre d'application est fixé par arrêté préfectoral. Il fixe des objectifs, des règles et mesures de gestion intégrée qui soient économiquement viables, socialement acceptables et environnementalement supportables. Il est élaboré, débattu et adopté collectivement par l'ensemble des acteurs concernés, sur la base d'un diagnostic complet des enjeux de l'eau et des milieux aquatiques.

La commune de Villejust est concernée par le SAGE d'Orge-Yvette. Les objectifs du SDAGE Seine-Normandie devront être en partie déclinés dans ce document.

Le SAGE d'Orge-Yvette applicable aujourd'hui a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 2 juillet 2014. La révision du SAGE Orge-Yvette est en cours et devrait se terminer courant 2025.

Le SAGE d'Orge-Yvette s'articule autour de 4 axes eux-mêmes déclinés en plusieurs objectifs.

- Qualité des eaux :
 - o Suppression des rejets directs d'effluents non traités au milieu récepteur depuis les réseaux en fiabilisant la collecte des eaux usées et pluviales et en améliorant la maîtrise hydraulique lors de leur transport,
 - o Adaptation des rejets des stations de dépollution là où ils sont impactant,
 - o Réduction des sources de contamination des eaux par les pesticides,
 - o Aboutir les procédures de protection des captages d'eau potable mobilisant les eaux de nappe,
- Fonctionnalités des milieux aquatiques et humides :
 - o Hydromorphologie et continuité de cours d'eau :
 - Non dégrader l'existant,
 - Améliorer les caractéristiques hydromorphologiques des cours d'eau et leurs fonctionnalités écologiques,
 - Créer et/ou restaurer la continuité écologique de l'eau et des milieux associés,
 - o Zones humides (une étude d'inventaire des zones humides a été lancée en 2015. Les zones humides identifiées devront être intégrées règlementairement dans les PLU) :
 - Améliorer la connaissance sur les zones humides,
 - Renforcer la protection et la restauration des zones humides, en particulier par rapport aux pressions urbaines,
 - Concerter localement les acteurs afin d'identifier et de mettre en œuvre les mesures adaptées pour préserver ces milieux,
- Gestion quantitative :
 - o Etat quantitatif de la ressource :
 - Maintenir de bonnes conditions de débit dans les cours d'eau et d'alimentation des zones humides,

PREAMBULE

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL, 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE

- Satisfaire les usages,
- Inondations :
 - Dans les fonds de vallées, préserver et restaurer les champs d'écoulement et d'expansion des crues,
 - Dans les zones exposées au risque d'inondation, mettre en place une politique de gestion des eaux pluviales renforcée qui tienne compte de ce risque,
- Gestion des eaux pluviales :
 - Définir les principes et les objectifs quantitatifs et qualitatifs de gestion des eaux pluviales dans le cadre de futurs projets d'aménagements,
 - Fixer des objectifs de sensibilisation des collectivités aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales,
- Sécurisation de l'alimentation en eau potable :
 - Poursuivre la gestion patrimoniale des réseaux d'eau potable,
 - Encourager la baisse des consommations moyennes par abonné,
 - Améliorer la qualité des eaux brutes,
 - Mener à terme les procédures d'instauration des périmètres de protection et des aires d'alimentation des captages.

2.2.9. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2016-2021

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) concrétise la mise en œuvre de la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, dite « directive inondation ». Ce texte a été transposé en droit français par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 ».

La transposition de la directive inondation en droit français a été l'opportunité d'une rénovation de la politique de gestion du risque d'inondation. Elle s'accompagne désormais d'une Stratégie Nationale de Gestion du Risque d'Inondation (SNGRI) déclinée à l'échelle de chaque grand bassin hydrographique par un PGRI.

Conformément à la « directive inondation », deux chantiers ont été ouverts successivement :

- A l'échelle du bassin : l'évaluation préliminaire du risque d'inondation préalable à l'élaboration du PGRI, en 2011,
- A l'échelle locale : l'identification des Territoires à Risque important d'Inondation (TRI), en 2012, donnant lieu à une cartographie des surfaces inondables et des risques d'inondation, en 2013 et 2014, puis la mise en œuvre de Stratégies Locales visant à gérer le risque sur ces TRI.

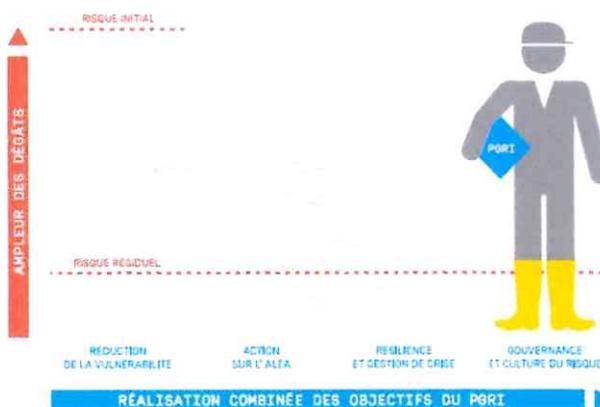
Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Seine Normandie a été approuvé par arrêté le 3 mars 2022 le préfet coordonnateur du bassin.

Il fixe pour 6 ans 4 grands objectifs pour réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie :

- Réduire la vulnérabilité des territoires,
- Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages,
- Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés,
- Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.

Il donne un cadre aux politiques locales de gestion des risques d'inondation en combinant la réduction de la vulnérabilité, la gestion de l'aléa, la gestion de crise, les gouvernances et la culture du risque.

STRATÉGIE DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION



PREAMBULE

2.2.10. Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement a été adopté le 30 avril 2024.

La loi MAPTAM a confié au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), désormais copiloté par l'État et la Région, l'élaboration d'un Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH). La loi prévoit que ce schéma, qui doit s'inscrire dans le respect des orientations du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), décline les objectifs de construction de 70 000 logements par an à l'échelle des EPCI et précise la typologie des logements à construire (part du logement social, répartition par catégories des financements, logements des jeunes, des étudiants...).

Le SRHH fixe, en articulation avec la politique du logement, les grandes orientations d'une politique de l'hébergement et de l'accès au logement. Il doit ainsi déterminer les objectifs à atteindre en matière de construction et d'amélioration des structures d'hébergement, et répondre aux besoins des personnes en situation d'exclusion, défavorisées ou présentant des difficultés particulières, dans le cadre de la mise en œuvre d'une veille sociale unique.

Le caractère novateur d'un Schéma de l'habitat et de l'hébergement doit résider dans sa capacité à proposer une vision globale des problématiques et des réponses à apporter pour permettre l'accès au logement ordinaire des personnes qui en sont dépourvues ou qui vivent dans des conditions d'habitat indigne, mais aussi toute solution la plus adaptée à leur situation. Le schéma a pour ambition de réduire les déséquilibres territoriaux tout en apportant une réponse solidaire et adaptée aux besoins de la population. Il vise résolument à prendre en compte et à améliorer les parcours résidentiels des Franciliens en veillant à une approche équilibrée entre les territoires.

Le SRHH fixe également les objectifs globaux en matière de rénovation thermique des logements, de requalification des quartiers anciens dégradés et de lutte contre l'habitat indigne.

Il constitue, pour les 6 années de sa mise en œuvre, une stratégie d'ensemble partagée.

Le SRHH décline les objectifs de construction de logements à l'échelle des EPCI de grande couronne et à l'échelle de la métropole.

Dans son volet 2, il définit ainsi plusieurs objectifs pour la Communauté d'Agglomération Communauté Paris-Saclay :

- Une production annuelle de 3 400 logements,
- Une production d'une offre à vocation sociale de 1 641 logements.

2.2.1. La Communauté d'Agglomération Communauté Paris-Saclay (CPS)

Villejust appartient à la Communauté d'Agglomération Communauté de Paris-Saclay (CPS).

La CPS compte 27 communes. Elle regroupe 316 066 habitants en 2021 selon l'INSEE. Créée le 1er janvier 2016, elle constitue la fusion des Communautés d'Agglomération du Plateau de Saclay (CAPS) et de la Communauté d'Agglomération Europ'Essonne (CAEE), auxquelles se sont jointes les communes de Verrières-le-Buisson et Wissous.

La CPS bénéficie de différentes compétences :

- Compétences obligatoires :
 - o Développement économique
 - o Aménagement de l'espace communautaire,
 - o Assainissement,
 - o Equilibre social de l'habitat,
 - o Politique de la ville,
 - o Accueil des gens du voyage,
 - o Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés,



Territoire de la CPS

PREAMBULE

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUIL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE



- GEMAPI (Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations).
- Compétences optionnelles :
 - Voiries et parcs de stationnement d'intérêt communautaire,
 - Eau,
 - Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie,
 - Construction, aménagement, entretien et gestion des équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire,
 - Action sociale d'intérêt communautaire.
- Compétences supplémentaires :
 - Travaux hydrauliques,
 - Maîtrise foncière en vue de l'exercice des compétences de la communauté concernant les opérations définies par le conseil communautaire,
 - Actions et opérations d'aménagement en vue de l'exercice des compétences de la communauté,
 - Politique et mise en œuvre d'infrastructures de communications électroniques et d'aménagement du territoire,
 - Energie,
 - Actions culturelles, sportives et scientifiques.

Le territoire de Villejust est limitrophe des communes des Ulis, de Marcoussis, de Nozay, de Saux-les-Chartreux et de Villebon-sur-Yvette.

Villejust fait partie du Cône Sud de l'Innovation (grand territoire d'envergure régionale, servant notamment d'appui au développement du Plateau de Saclay et qui doit bénéficier au parc d'activités de Courtaboeuf), ainsi que du Territoire d'Intérêt Métropolitain (TIM) du Plateau de Saclay, échelle de réflexion infrarégionale, permettant aux différents acteurs de partager une vision commune et solidaire en termes d'enjeux de développement et d'aménagement.

Le territoire de la Communauté Paris-Saclay occupe une place singulière au sein de la Région Île-de-France. Il constitue, aux côtés de la Métropole du Grand Paris, le secteur identifié pour le développement de l'innovation à l'échelle régionale et internationale. Ainsi, tout comme La Défense, le pôle de Santé Villejuif-Évry, le pôle de la Ville durable (Cité Descartes, Marne-la-Vallée), ou le pôle de la Création (Saint-Denis-Plaine Commune), le pôle de Paris-Saclay fait partie des quelques pôles franciliens identifiés pour leur formidable potentiel de développement.

Afin de réaliser ce potentiel de développement, l'État a créé l'Établissement Public d'Aménagement Paris-Saclay (EPAPS), chargé d'assurer l'émergence d'un campus urbain sur le plateau de Saclay. Il intervient sur la partie du territoire classée en Opération d'Intérêt National (OIN), qui s'étend sur les trois Communautés d'agglomération (Paris-Saclay, Versailles Grand Parc et Saint-Quentin-en-Yvelines).

L'Établissement Public de Paris-Saclay est constitué dans le but de créer un environnement favorable aux synergies entre sphères éducative, scientifique et économique dans une perspective de valorisation. Pour atteindre cet objectif, l'établissement public a pour mission :

- De favoriser la création et le développement de start-up technologiques, d'attirer les implantations de centres de recherche d'entreprises existantes et, plus largement, de promouvoir la création d'activités et d'emplois ;
- D'encourager l'innovation en offrant des prestations en matière de valorisation et de transfert technologique et en facilitant la circulation des savoirs et de bonnes pratiques ;
- De soutenir les activités de recherche et d'enseignement supérieur ;
- De réaliser les opérations d'aménagement visant à faire du territoire un lieu où il fait bon vivre, étudier et travailler, notamment en améliorant l'offre de transport et de logement, et en protégeant les espaces naturels et agricoles ;
- De promouvoir l'image du cluster en France et à l'étranger.

Les enjeux de l'OIN Paris-Saclay en termes de déplacements sont :

PREAMBULE

- De réaliser un réseau de transport en commun puissant et structurant, incluant la desserte du plateau avec notamment la mise en service progressive du TCSP Massy/St-Quentin ;
- D'offrir une desserte interne, fluidifiant le territoire par un réseau local de voiries et de circulations douces ;

De permettre un rabattement sur les différents points forts du territoire en moins de 20 minutes ; diminuer les temps d'accès à la capitale, au réseau TGV et aux aéroports d'Orly et de Roissy (moins d'une heure).

Le territoire de Villejust est intégré dans des territoires à forts enjeux de développement : le Projet du Grand Paris et l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay.

2.2.2. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

2.2.2.1. Le contenu et la portée réglementaire du Programme Local de l'Habitat

Institués par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, au contenu et à la portée sans cesse renforcés, les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) sont devenus le cadre de référence des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) ou des communes hors EPCI de plus de 20 000 habitants, dans la définition et la conduite de leur politique locale d'habitat.

Ils s'inscrivent en cela dans la volonté du législateur d'inciter et d'impliquer les collectivités territoriales au cœur de l'expression et de la mise en œuvre des politiques locales d'habitat, et ce même si la politique du logement reste de la compétence de l'Etat, notamment en matière de financement.

Élaboré en partenariat avec l'ensemble des acteurs locaux, le PLH définit les objectifs et principes de la collectivité pour répondre aux besoins en logement et indique les moyens pour y parvenir.

Document stratégique, il porte tout à la fois sur le parc public et privé, sur la gestion du parc existant et des constructions nouvelles et sur l'attention portée à des populations spécifiques. Il doit couvrir l'intégralité du territoire des communes membres et est établi pour une durée de six ans au moins.

Le PLU doit favoriser explicitement la réalisation des objectifs du PLH lorsqu'il existe, selon l'affirmation du principe selon lequel celui-ci doit respecter les grands équilibres résultant des principes tels que « *la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat...* » (article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme).

Cette vocation d'être l'un des instruments de mise en œuvre de la politique de l'habitat depuis la loi du 12 juillet 2010 « *portant engagement national pour l'environnement* » stipulant que les PLU intercommunaux doivent avoir les effets particuliers et la valeur juridiques d'un PLH.

2.2.2.2. Les dispositions du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Communauté Paris-Saclay (CPS)

Le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 de la Communauté Paris-Saclay a été approuvé en Conseil Communautaire le 18 décembre 2019.

Un programme d'actions a été déterminé. Il se décline en 5 axes principaux :

- Axe 1 : Objectifs de production de logements
- Axe 2 : Objectif de diversification de l'offre
- Axe 3 : Intervention sur le parc privé existant
- Axe 4 : Objectif d'intervention sur le parc social existant
- Axe 5 : Mise en œuvre et suivi du PLH

Il fixe pour Villejust une production de 236 logements avec la répartition suivante :

PREAMBULE

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE



- 108 logements privés,
- 128 logements sociaux.



Temporalité des projets logements connus

Source : communes

- PLH
- Hors PLH
- Inconnue
- Déjà livré (2016-2017)

Volume de logements prévisionnels
Source : repérage foncier GTC, 2017

Identifiant	Nom de l'opération	Nombre de logements
VILJ1	OAP secteur du Bois des Vignes	24
VILJ2	OAP Le Bourg - Tranche 2	45
VILJ3	OAP Rue des Pavillons	52
VILJ4	Fretay	12
VILJ5	La Poupardière	19
VILJ6	La Folie-Bession	80
VILJ7	Chemin Léon Marinier	4

Extrait du PLH 2019-2023

PREAMBULE

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE

2.2.3. Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage

Un **schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage** a été adopté le 24 avril 2019 par arrêté préfectoral pour la période 2019-2024. Il prescrit, au vu d'une évaluation des besoins, les aires d'accueil à réaliser et à réhabiliter, leur destination, leur capacité et les communes d'implantation et définit également la nature des actions à caractère social nécessaires aux populations concernées.

Il est à noter que la compétence en matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage relève de la Communauté d'Agglomération Communauté Paris-Saclay.

Il existe actuellement 7 aires sur le territoire :

- Chilly-Mazarin : 11 places,
- La Ville-du-Bois : 20 places,
- Les Ulis : 40 places,
- Marcoussis : 11 places,
- Saulx-les-Chartreux : 11 places,
- Verrières-le-Buisson : 15 places,
- Villebon-sur-Yvette : 11 places.

Le schéma départemental prévoit :

- la création d'une nouvelle aire de grands passages,
- la création d'une aire de moyens passages sur la Communauté Paris-Saclay,
- la création de 5 terrains familiaux locatifs de 24 places permettant d'accueillir chacun 8 ménages, soit 40 ménages et 120 places au total.

PARTIE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1. Dynamiques et structures de la population

1.1. Dynamiques démographiques

1.1.1. Les évolutions à l'échelle intercommunale

Le territoire de la CPS connaît une augmentation de sa population depuis 1968. Sauf pour la période 1968-1975, l'évolution démographique est essentiellement issue du solde naturel. De 1982 à 2012, elle a permis de masquer un solde migratoire négatif.

Indicateurs démographiques de la CPS	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Variation annuelle moyenne de la population en%	4,7	1,3	0,8	0,4	0,6	0,6	1,3
due au solde naturel en%	1,3	1	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
due au solde migratoire en%	3,4	0,3	-0,1	-0,5	-0,3	-0,3	0,4

Source : INSEE 2017

Depuis 2012, la CPS semble avoir retrouvée une certaine attractivité puisque le solde migratoire, devenu positif, a participé avec le solde naturel à l'augmentation de la population.

Au sein même de la Communauté Paris-Saclay, les évolutions sont contrastées entre 2012 et 2017. On observe globalement une évolution du seuil de population. Pourtant, certaines communes ont connu une perte de population notamment Verrières-le-Buisson (- 0,48 %/an), Igny (- 1 %/an), Villiers-le-Bâcle (- 0,13 %/an), Longjumeau (- 0,48 %/an) et Nozay (- 0,49 %/an).

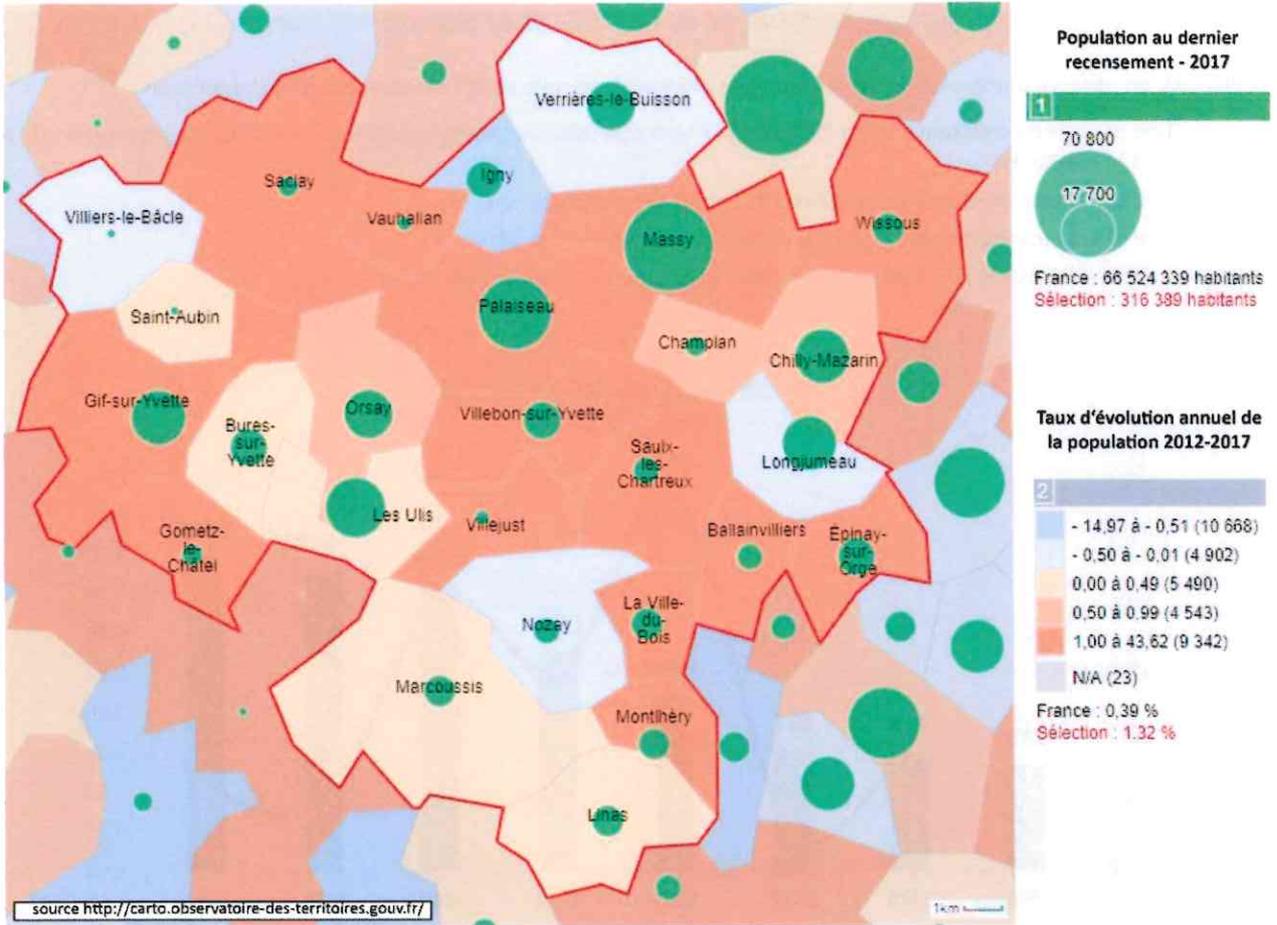
Les communes connaissant les évolutions démographiques les plus importantes sont Massy (3,15%/an), Palaiseau (3,25%/an) et Ballainvilliers (3,20 %/an).

La population de **Villejust** représente environ 0,19 % de celle de la Communauté de Paris-Saclay en 2017 soit **2 385 habitants**.

Fin 2023, l'INSEE publie la population municipale légale 2021 pour Villejust : 2 496 habitants.

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
 Reçu en préfecture le 03/07/2025
 Publié le 04 JUIL. 2025
 ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE

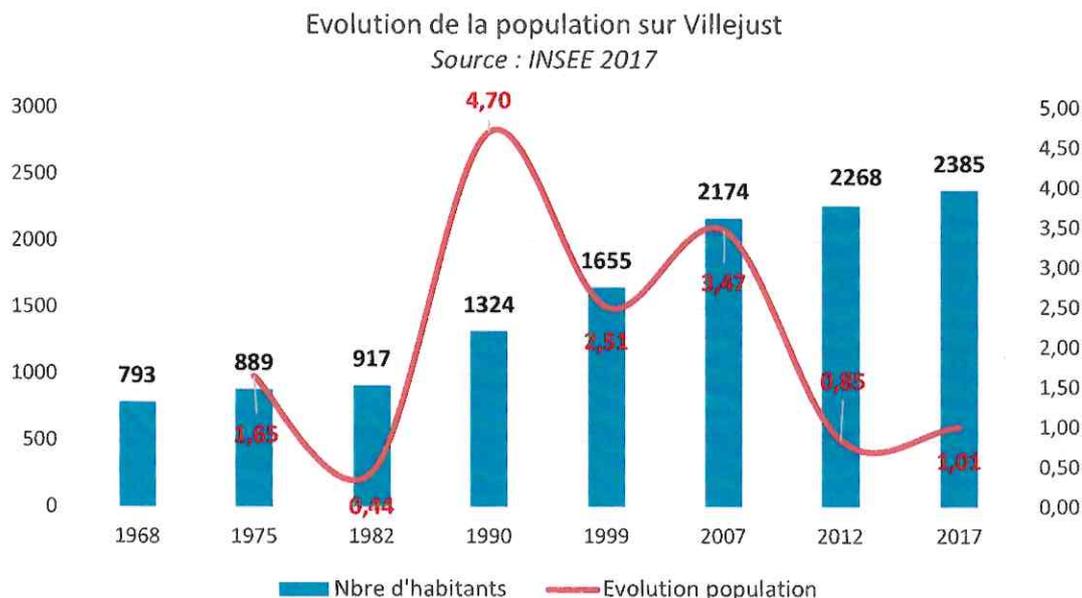


Dynamiques d'évolution de la population dans la Communauté de Paris-Saclay entre 2012 et 2017

1.1.2. A Villejust, un tassement de la croissance démographique

A Villejust, on observe une évolution démographique différente de celle de la Communauté d'Agglomération :

- Une période de croissance entre 1968 et 1982 bien que faible notamment entre 1975 et 1982 (augmentation de près de 124 habitants)
- Une croissance très importante entre 1982 et 1990 (+4,70% par an)
- Une croissance importante entre 2,5 et 3,5 %/an entre 1990 et 2007
- Un tassement de la croissance depuis 2007 qui stagne aux environs de 1%/an



Les territoires de la CPS et de Villejust n'ont jamais connu de période de perte de population. Toutefois, la croissance de la population a fortement fluctué en fonction des périodes de constructions de logements.

En effet, entre 1968 et 2017, le solde naturel est resté relativement stable entre 0,5 et 1,2%/an.

Le solde migratoire a varié considérablement plus fortement passant de période de départ avec -0,1%/an entre 1975 et 1982, à des périodes d'arrivées importantes de nouveaux habitants entre 1982 et 2007 (entre 1,9 et 3,6%/an). Ces arrivées importantes de population sont notamment dues à la réalisation de nouveaux programmes de logements.

Depuis 2007, le solde migratoire est faible voire nul variant entre -0,2 et 0,2%/an.

Indicateurs démographiques sur Villejust	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Variation annuelle moyenne de la population en%	1,7	0,4	4,7	2,5	3	0,6	1,1
due au solde naturel en%	0,9	0,5	1,1	0,7	1,2	1,0	0,8
due au solde migratoire en%	0,7	-0,1	3,6	1,9	1,8	-0,3	0,3

Source : INSEE 2023

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE

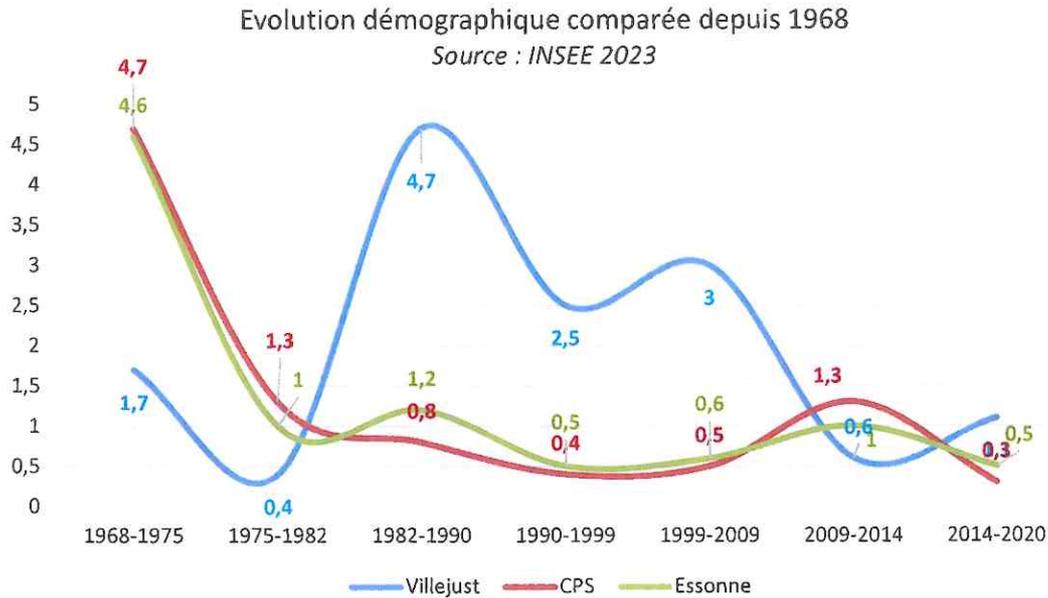


Les périodes d'évolution démographique entre Villejust d'un côté et la CPS et le département d'un autre côté ne concordent pas.

En effet, entre 1968 et 1975, la CPS et le département ont connu une hausse importante de la population autour de 4,6%/an contre 1,7%/an pour Villejust.

En revanche, la croissance démographique a été très forte sur Villejust entre 1982 et 2007 alors qu'elle s'est maintenue entre 0,5 et 1%/an dans la CPS et le département.

Cette décorrélation s'explique par le faible poids démographique que représente Villejust dans la CPS et le département de l'Essonne.



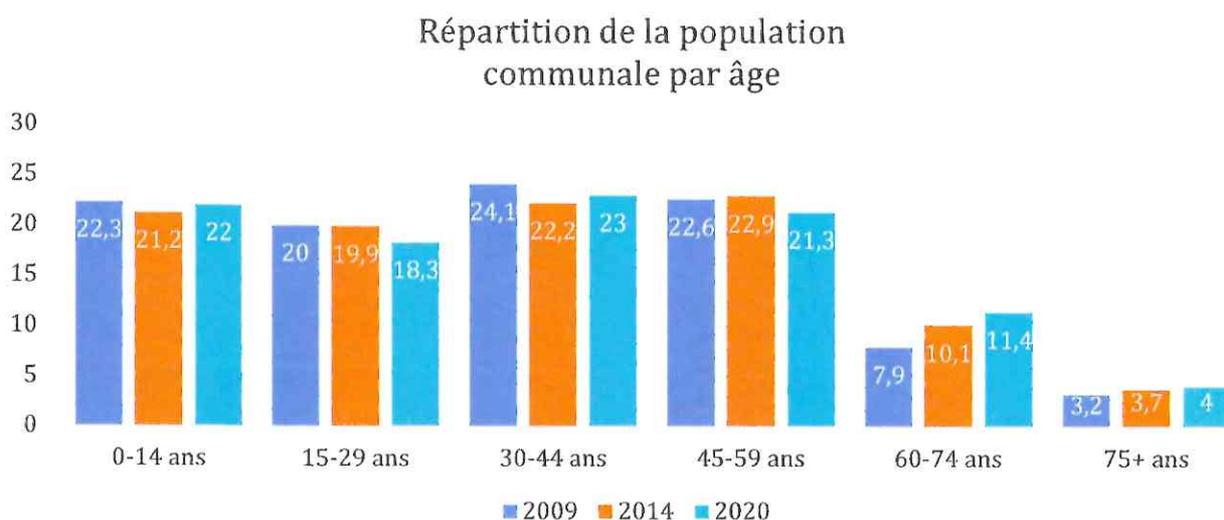
1.2. Une répartition par âge de la population équilibrée

1.2.1. Un territoire plutôt jeune mais connaissant un vieillissement

Villejust présente un profil d'âges dont la répartition est relativement stable depuis 2007.

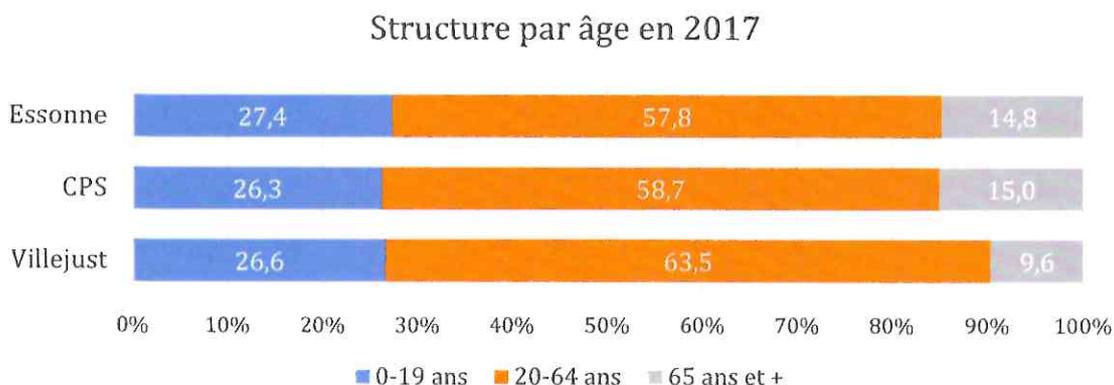
Les plus de 60 ans représentent seulement 14,3 % de la population en 2017, mais leur part (notamment celle des 60-74 ans) est en progression par rapport à 2007.

La part des moins de 14 ans est stable (20,7%) sur la période, et les classes d'âge intermédiaires sont en régression (-4,9 points) pour les 15-44 ans.



Source : INSEE 2017

Cette répartition des âges de la population est relativement similaire à celle qu'on retrouve à l'échelle du Département et de la Communauté d'Agglomération. Villejust présente toutefois moins d'habitants de plus de 65 ans.



Source : INSEE 2017

L'indice de jeunesse est un indicateur du niveau de vieillissement de la population. Il s'agit du rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Supérieur à 1, l'indice de jeunesse marque la prédominance des personnes de moins de 20 ans sur celles des 60 ans et plus. Plus l'indice est élevé et plus la population est jeune, plus il est faible et plus est âgée.

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
 Reçu en préfecture le 03/07/2025
 Publié le 04 JUL. 2025
 ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE

La commune de Villejust connaît une évolution de son indice de jeunesse, passant de 1,98 en 2013 à 1,87 en 2017. Cet indice de jeunesse est très supérieur à celui de la CPS (1,31) et légèrement supérieur à celui du département (1,38), traduisant un vieillissement moins marqué à Villejust qu'aux autres échelles de comparaison.

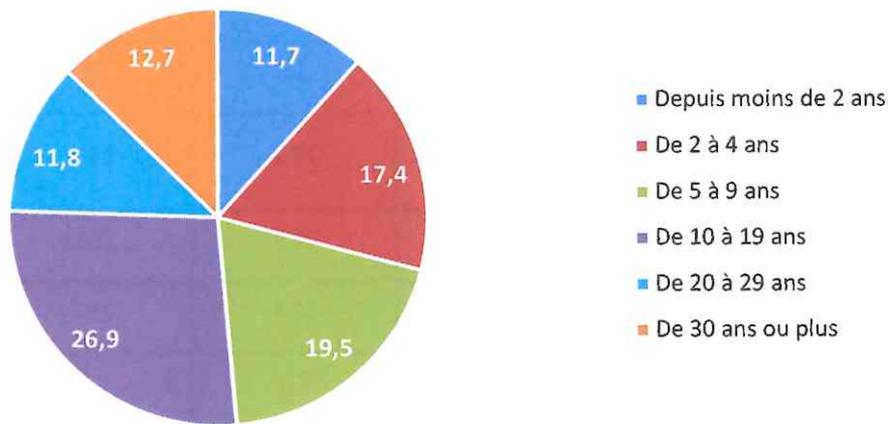
Malgré cela, un processus de vieillissement de la population peut être observé. Cette tendance peut être imputée à plusieurs causes :

- Le prolongement de la durée de vie, tendance générale constatée dans les pays occidentaux,
- Le maintien d'une population qui a progressivement vieilli dans la commune voire dans le même logement,
- Le solde migratoire (installation sur la commune) au profit de foyers matures,
- Le départ pour causes d'emplois ou d'études.

Les données issues de l'INSEE permettent de constater qu'en 2017, la population a tendance à demeurer longtemps sur le territoire après s'y être installé.

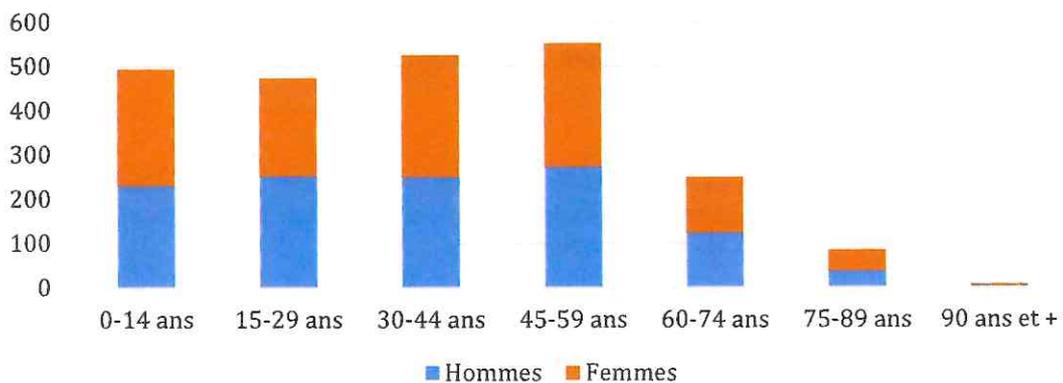
Ancienneté d'emménagement des ménages en 2017 (%)

Source : Données INSEE 2017



Concernant la répartition de la population de Villejust par genre, il existe un relatif équilibre entre le nombre d'hommes et de femmes entre 15 ans et jusqu'à 89 ans. Entre 0 et 14 ans, il y a 5% d'hommes de plus. A partir de 90 ans, la part des femmes correspond au double de celle des hommes. Ce phénomène n'est pas propre à Villejust, mais constaté à l'échelle de la France métropolitaine et lié à une espérance de vie un peu plus longue pour les femmes que pour les hommes.

Répartition de la population par classe d'âge et genre (en nombre d'habitants)



Source : INSEE 2017

1.3. Caractéristiques des ménages communaux

1.3.1. Des ménages familiaux, dans une tendance stable

En 2017, Villejust compte 926 ménages, soit une hausse de 11,1% depuis 2012. Cette même année, 73,1% des ménages sont des familles et 25,2% sont des personnes seules (10,2% d'hommes seuls et 15% de femmes seules).

On constate qu'entre 2012 et 2017, la proportion de personnes seules a augmenté au détriment de la proportion de ménages avec famille.

Structure des ménages de Villejust <i>source INSEE RP2017</i>	Nombre de ménages			
	2017	%	2012	%
Ménages d'une personne	233	25,2	166	20,1
<i>hommes seuls</i>	94	10,2	81	9,8
<i>femmes seules</i>	139	15	85	10,3
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	677	73,1	638	77,4
<i>un couple sans enfant</i>	253	27,3	202	24,5
<i>un couple avec enfant(s)</i>	356	38,4	384	46,6
<i>une famille monoparentale</i>	68	7,4	52	6,4
Autres ménages sans famille	16	1,7	20	2,5
Ensemble	926	100	824	100

Les tranches d'âge qui comptent le plus de personnes seules sont les plus âgées, avec plus 19 % des 65-79 ans et plus de 45 % des plus de 80 ans.

Au sein des familles, 38,4 % sont des couples avec enfants, 27,3 % des couples sans enfant, et 7,4 % des familles monoparentales.

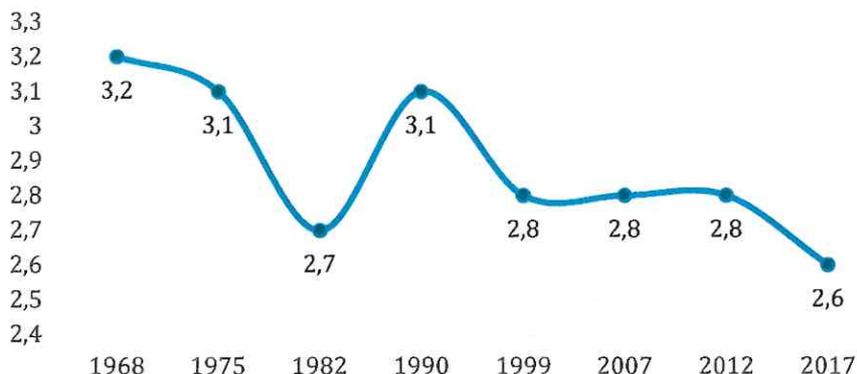
La proportion de couple avec enfants entre 2012 et 2017 a sensiblement diminué. En revanche, le nombre de couple sans enfant a augmenté et le nombre de familles monoparentales a augmenté (+1 % soit +16 familles monoparentales, +51 familles sans enfant).

Il existe une tendance à la réduction progressive de la taille des ménages observée à l'échelle nationale qui s'explique par le vieillissement de la population, et le changement des comportements de cohabitation (augmentation du nombre de familles monoparentales, importance des divorces, vie en couple plus tardive).

Villejust a suivi cette tendance assez largement entre 1968 et 2017 passant de 3,2 occupants par résidence principale en 1968 à 2,6 en 2017 même si les données issues de l'INSEE indiquent une baisse passagère du nombre d'occupants par ménage en 1982.

En France métropolitaine, le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,2 en 2012 et 2,2 en 2017. En 2017, le nombre de personnes par ménage à Villejust est de 2,6. Les ménages de Villejust sont donc plus grands que ceux de la moyenne française.

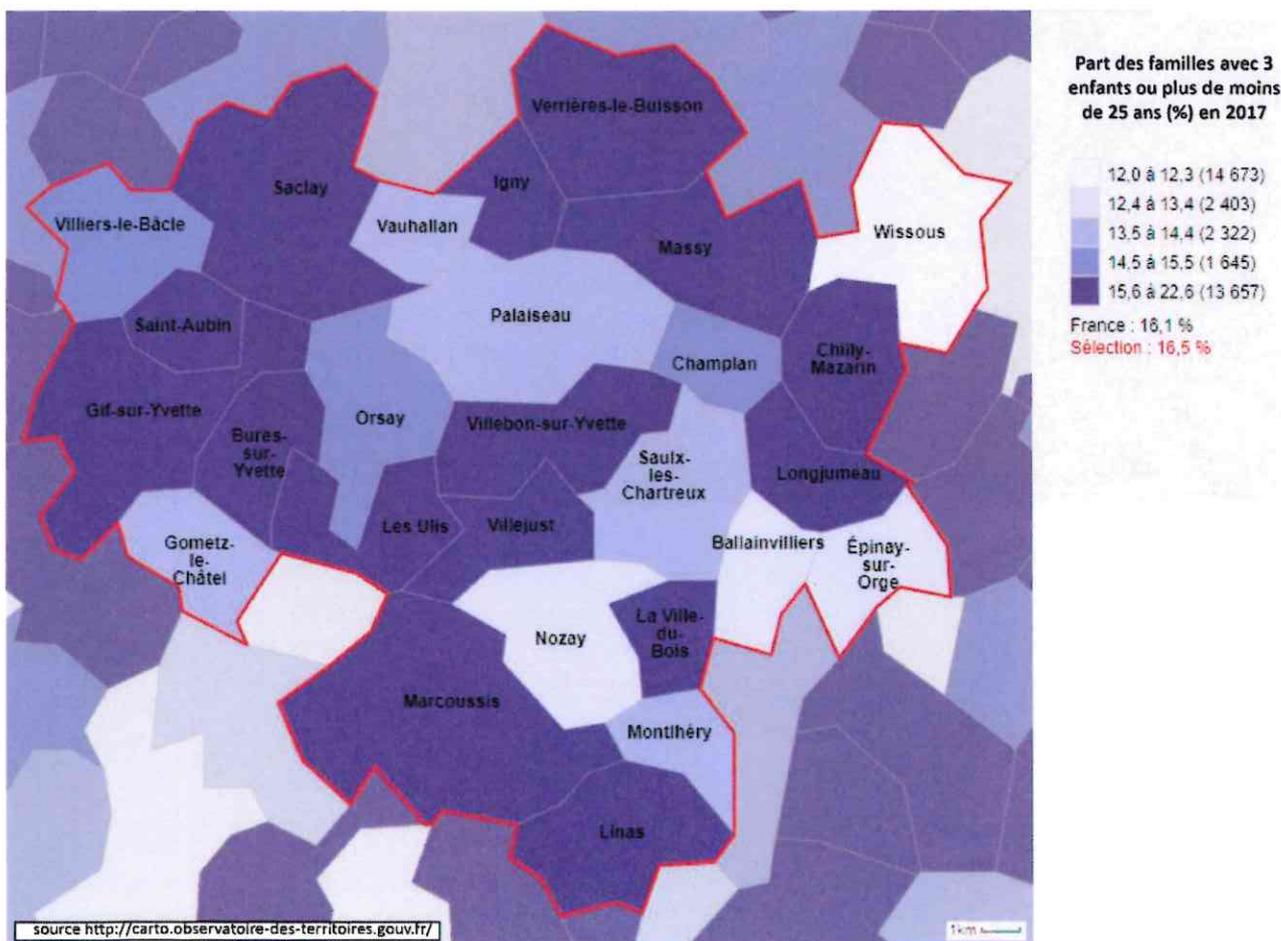
Evolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale



Source : INSEE 2017

La majorité des communes de la Communauté d'Agglomération présente une population ayant un profil familial. Toutes les communes de la CPS présente un pourcentage de familles ayant 3 enfants ou plus de moins de 25 ans en 2017 de plus de 10%. Seule Les Ulis présente un taux supérieur à 20%.

Ce profil majoritaire explique, à l'instar de Villejust, que la taille des ménages sur la CPS n'ait pas diminué entre 2012 et 2017.

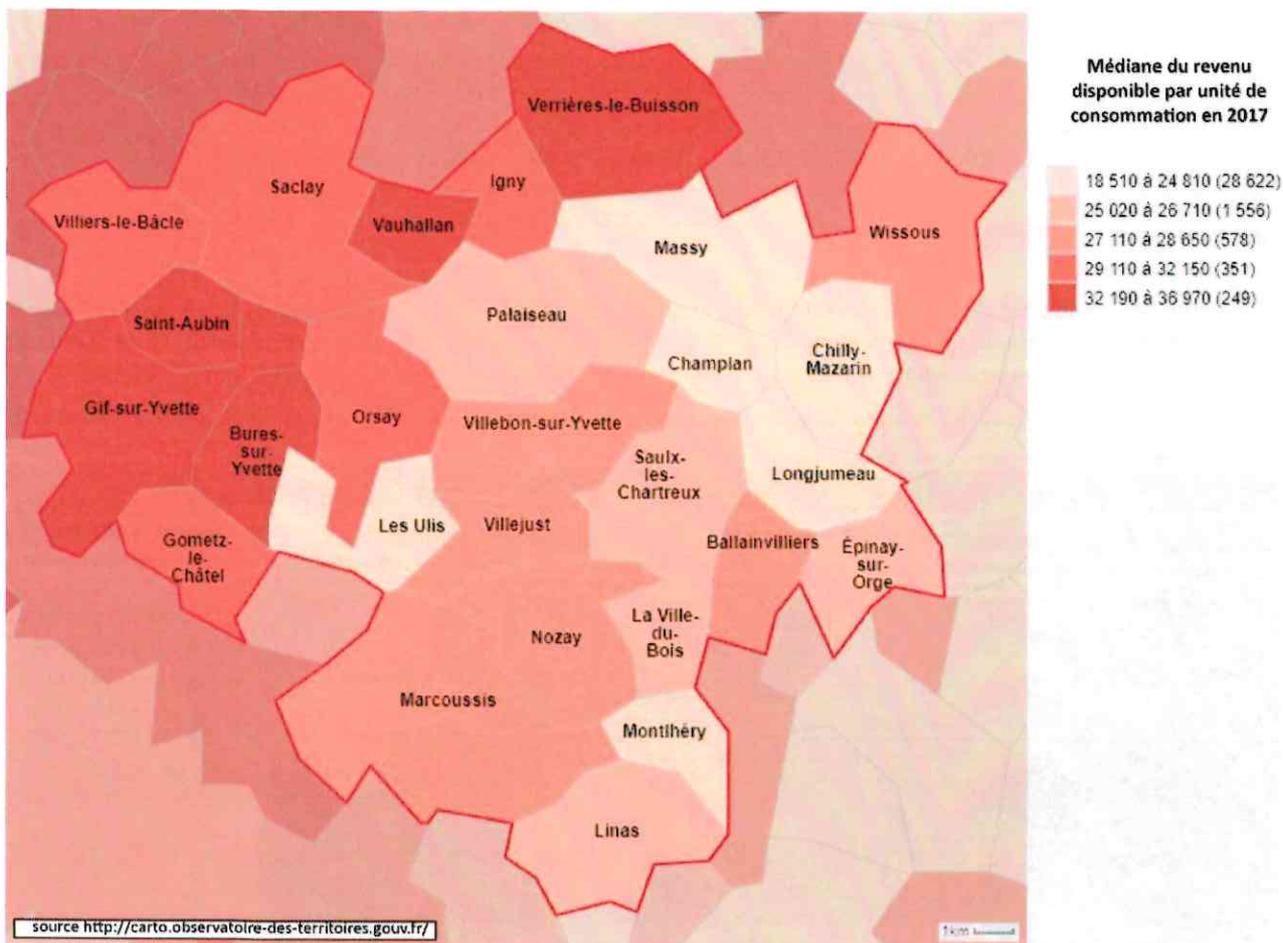


1.4. Des disparités sociales au sein des ménages

A Villejust, 77% des ménages fiscaux sont imposés. Pour certaines des communes de la CPS, l'INSEE ne précise pas le pourcentage des ménages fiscaux imposés.

En revanche, il est possible de constater que Villejust s'inscrit dans la moyenne haute car la CPS compte 70,5 % de foyers fiscaux imposés en 2017. Le département de l'Essonne compte également un pourcentage de foyers imposés très inférieur à Villejust avec 64,9%.

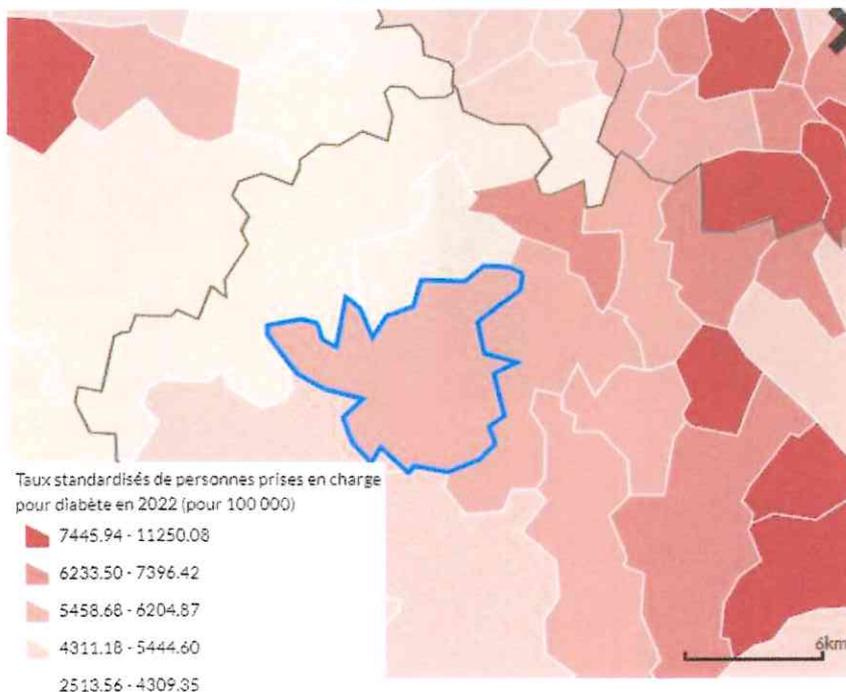
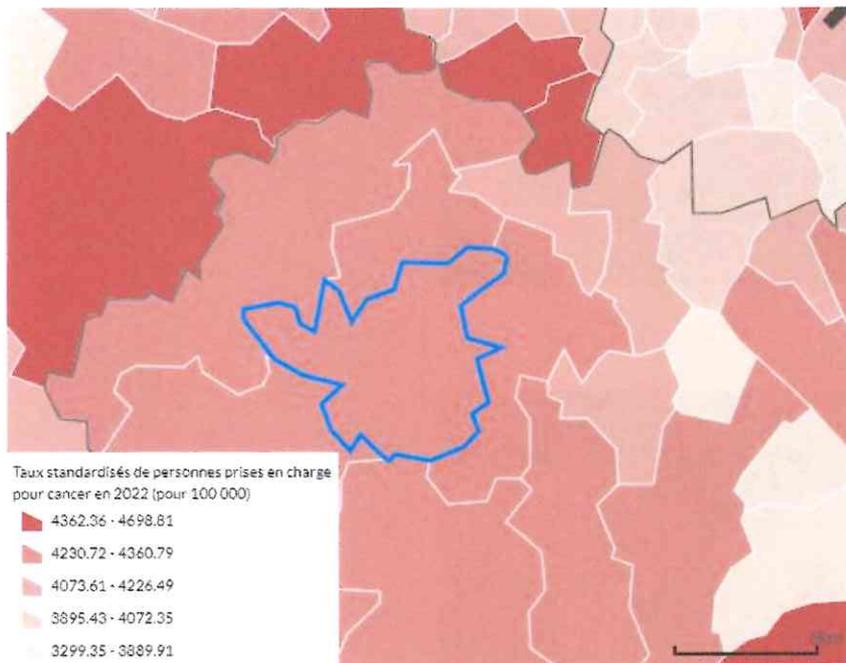
A Villejust, le revenu médian en 2017 est de 27 110€. Ce revenu médian disponible est supérieur à la moyenne observée sur la CPS (25 920 €) et le département (23 360 €).



1.5. Quelques indicateurs de santé

La situation sanitaire de Villejust peut être étudiée à l'échelle du canton-ville « Les Ulis » par le biais des cartes réalisées par l'institut Paris région. Les Ulis regroupe les communes de Gometz-le-Châtel, Marcoussis, Nozay, Saint-Jean-de-Beauregard, Villebon-sur-Yvette, Villejust et Les Ulis.

Plusieurs cartes ont été réalisées et permettent de voir où la commune se positionne. Sur le taux standardisé de personnes prises en charge pour cancer en 2022, le taux du canton-ville des Ulis est dans la moyenne haute (entre 4 230 et 4 360 personnes pour 100 000). Le taux de personnes prises en charge pour diabète en 2022 est lui plutôt moyen, il est entre 5 460 et 6 200 personnes pour 100 000 personnes. Concernant le dépistage du cancer du col de l'utérus, Villejust fait partie des communes où la part des femmes de 25 à 65 ans est la plus élevée. Pour ce qui est des troubles addictifs liés à l'utilisation de tabac en 2022, le canton-ville des Ulis se situe entre 382 et 418 personnes pour 100 000 personnes alors qu'il peut être en dessous de 250 et au-dessus de 640 dans d'autres territoires.



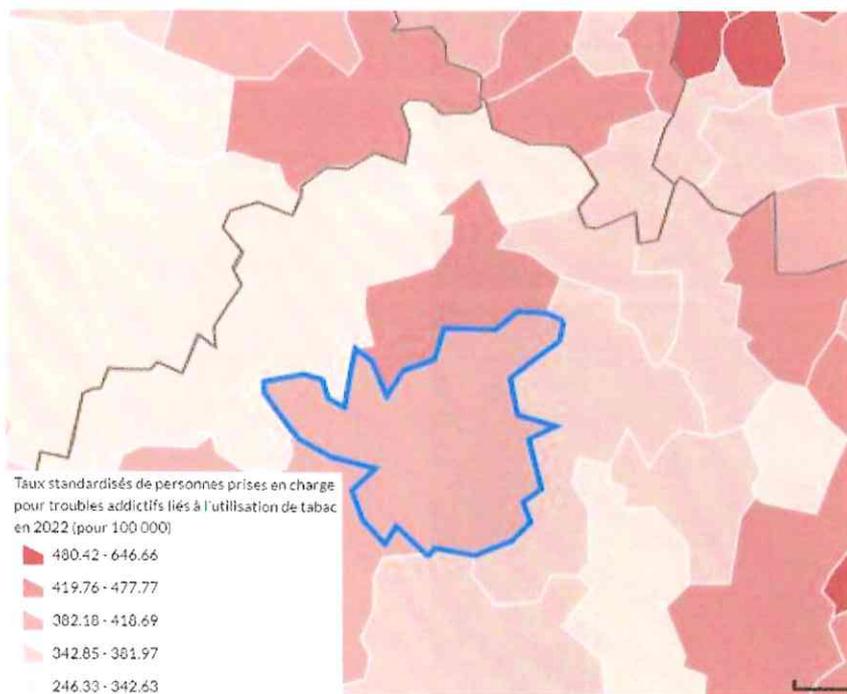
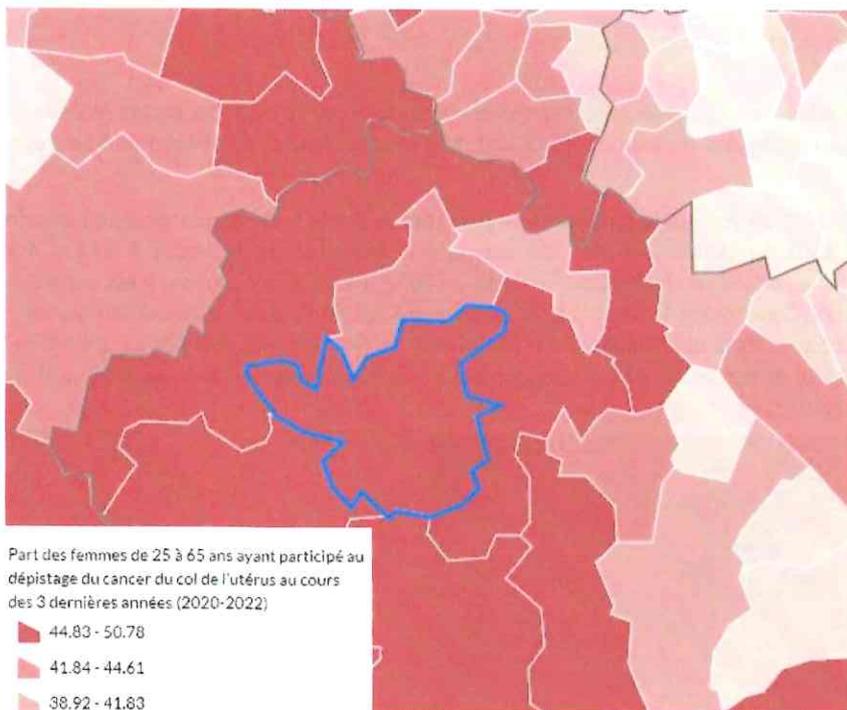
DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL. 2025

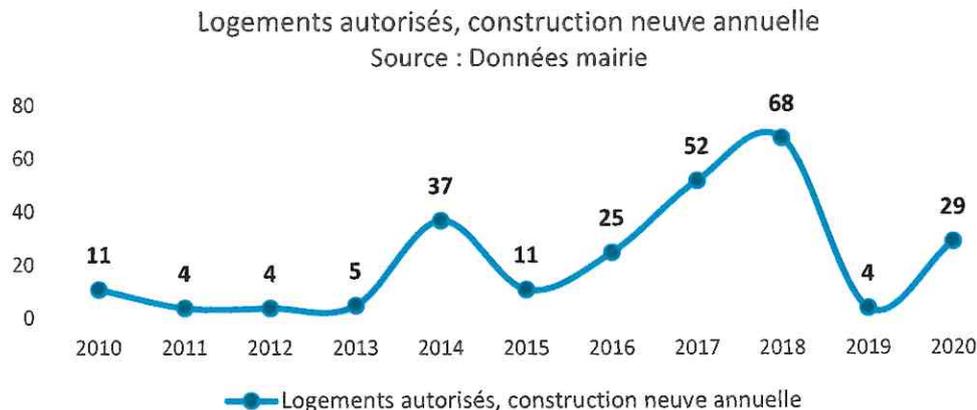
ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE



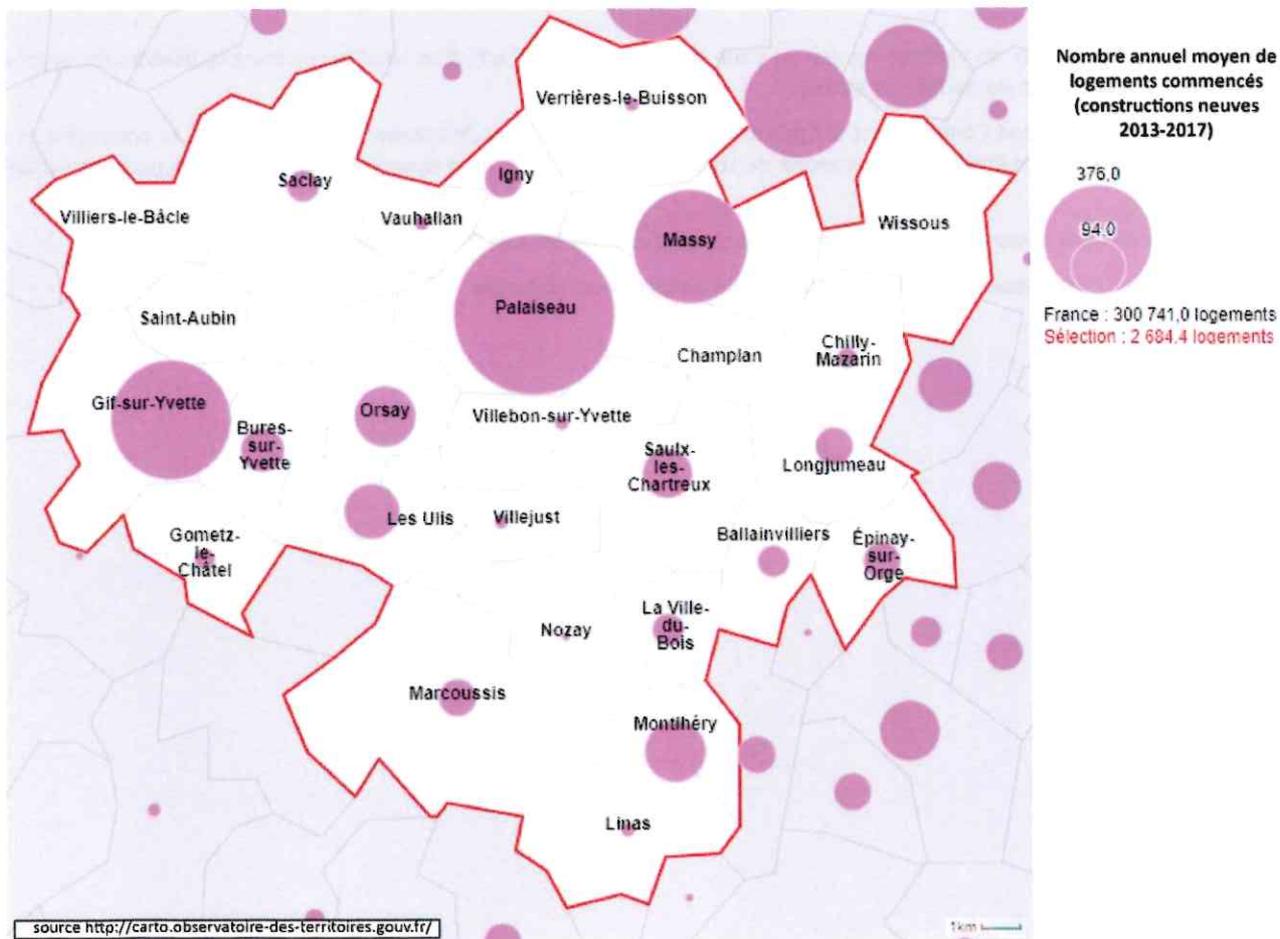
1.6. Enjeux liés à la démographie et à la structure de la population et des ménages

- * Accompagner le développement de la commune pour maintenir son attractivité.
- * Poursuivre l'accueil des populations nouvelles, en renforçant l'offre de services, d'équipements et de logements.
- * Prendre en compte les besoins spécifiques liés au vieillissement de la population (taille des logements, accessibilité, etc.).
- * Envisager un développement démographique équilibré au sein de la commune.

Les données récentes de la construction neuve montrent un nombre de logements autorisés très fluctuant selon les années.



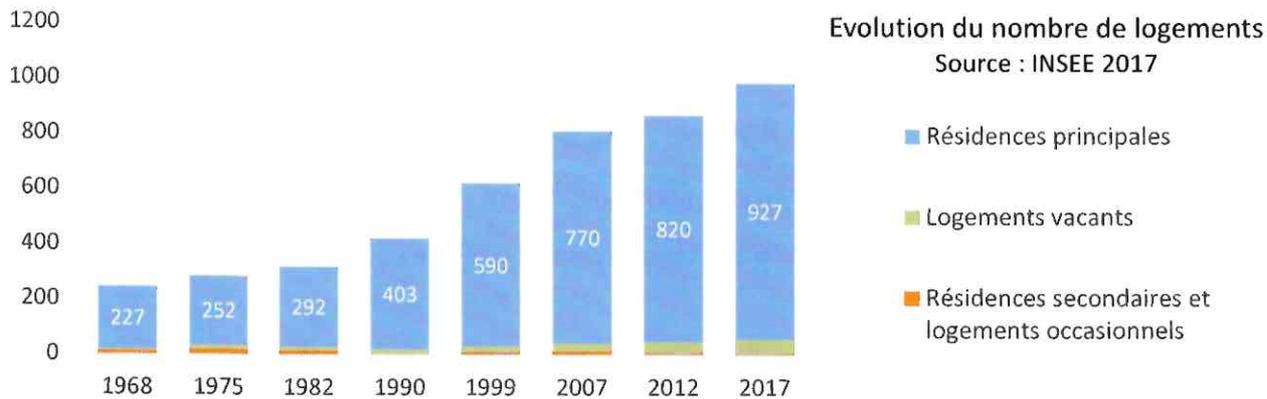
A l'échelle de la Communauté d'Agglomération, l'évolution de la construction neuve entre 2013 et 2017 montre que Villejust entretient une des évolutions les moins importantes de son parc avec une moyenne d'environ 10 logements commencés par an.



2.1.2. Un parc de logements à vocation résidentielle

Le parc de logements de Villejust est constitué à plus de 94% de résidences principales en 2017. Les résidences secondaires sont très à la marge sur le territoire, et représentent moins d'1% des logements.

Le marché reste relativement tendu en 2017, avec environ 5 % de logements vacants, situation qui semble perdurer depuis 2012, où la vacance était déjà de 4,3%.



On considère que le taux de vacance normal se situe autour de 7%. Il s'agit d'un seuil permettant la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

Toutes les communes de la Communauté d'Agglomération affichent un taux de vacance de moins de 8%. La commune ayant le taux de vacance le plus élevé est la commune de Longjumeau avec 8,1% et la commune ayant le taux le plus bas est Saint Aubin avec 2%.

Villejust se situe dans la moyenne avec un taux de vacance d'environ 5% soit 50 logements.

Globalement la CPS possède un territoire où le marché du logement est tendu.

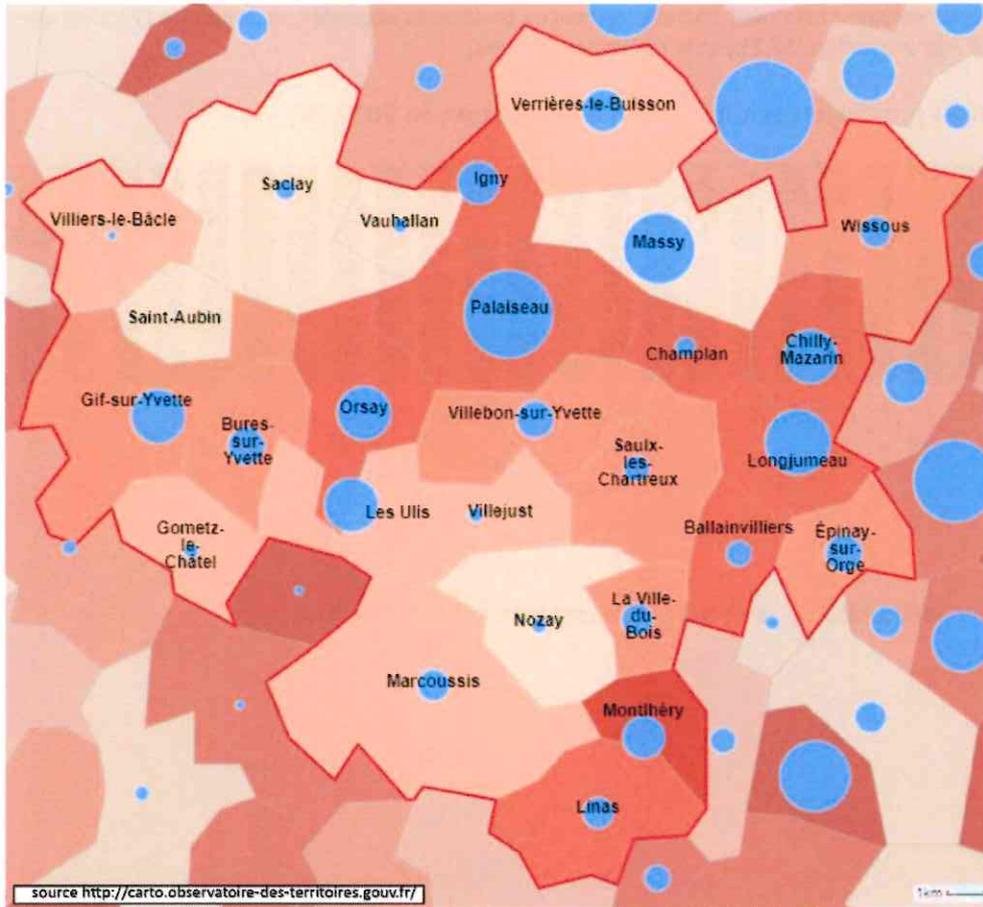
DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUIN, 2025

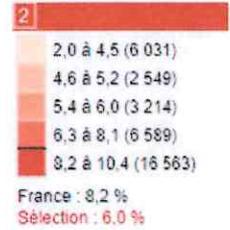
ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE



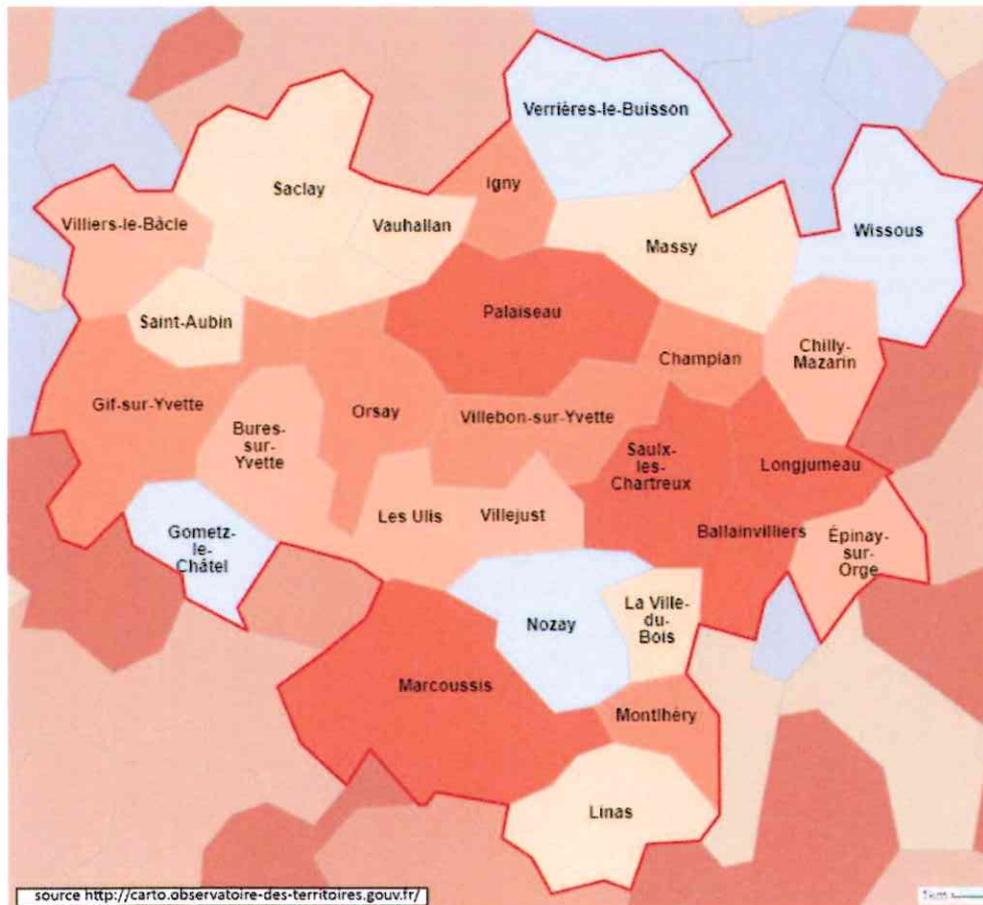
Nombre de logements vacants (2017)



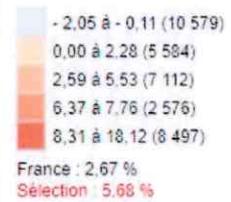
Part des logements vacants (% en 2017)



source <http://carto.observatoire-des-territoires.gouv.fr/>



Taux d'évolution annuel du nombre de logements vacants (% en 2012-2017)



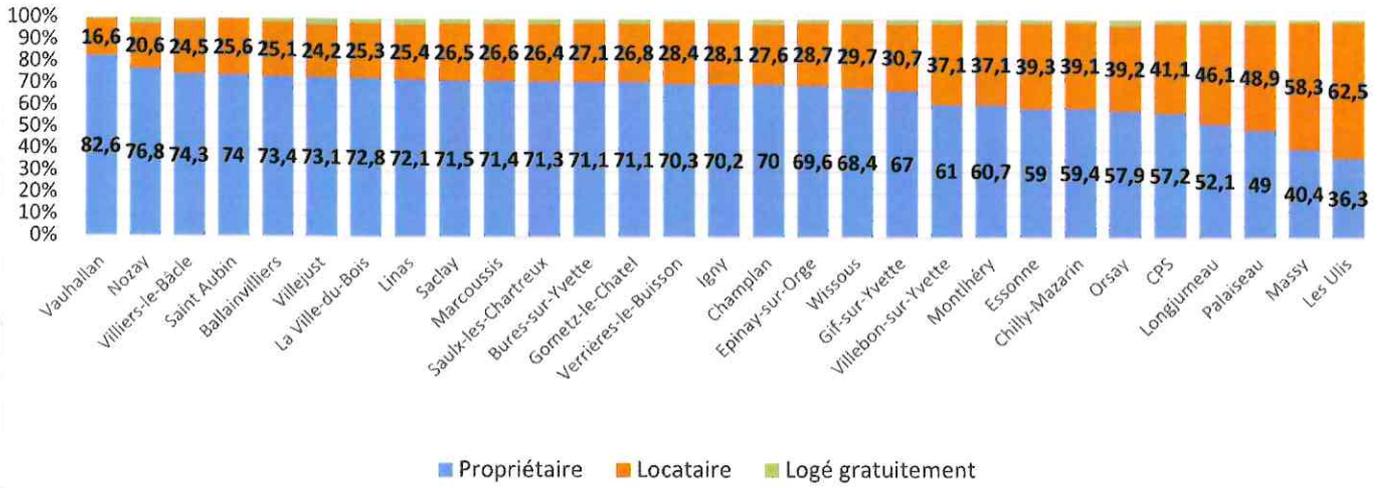
source <http://carto.observatoire-des-territoires.gouv.fr/>

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
 Reçu en préfecture le 03/07/2025
 Publié le 04 JUIL. 2025
 ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE

Le parc de logements de Villejust compte nettement plus de résidences principales occupées en propriété (73,1 %) que la moyenne de la Communauté d'Agglomération (57,2%) et le département (59%).

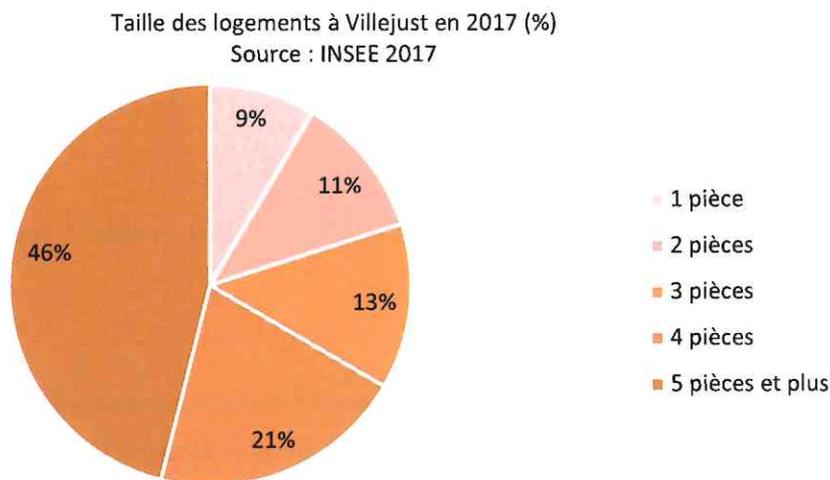
Résidences principales selon le statut d'occupation en 2017 (%)



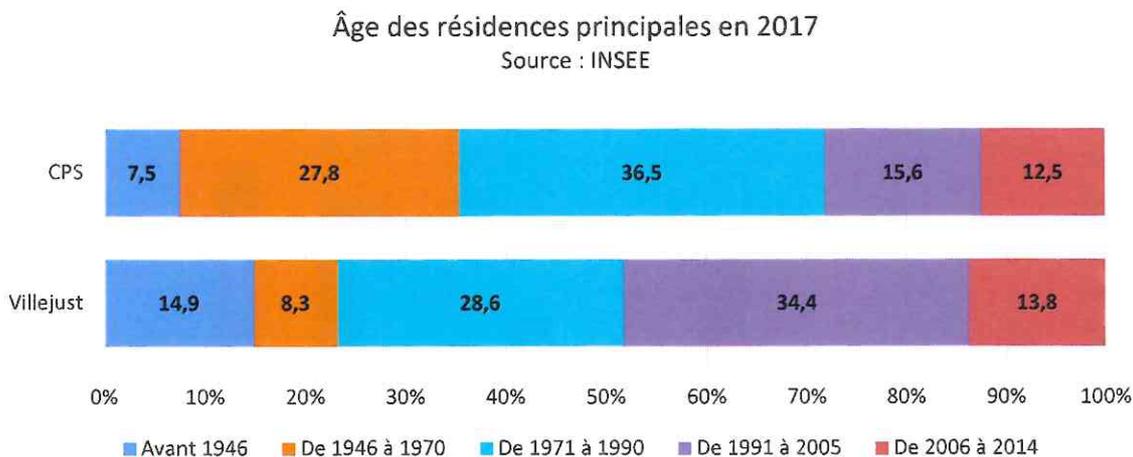
2.1.3. Un parc de grands logements, plutôt récents

Près des 2/3 de l'offre immobilière est composée de grands logements à Villejust : 67% sont des T4, T5 ou plus, et 13% sont des T3. L'offre en petits logements représente toutefois 20% (T1 et T2).

Ce déficit en petits logements est à prendre en compte, en lien avec les dynamiques observées sur le territoire notamment le vieillissement de la population, l'augmentation des familles monoparentales.



Le parc de logement de Villejust est plutôt récent, à la différence de celui de la Communauté d'Agglomération, la moitié des logements ayant été construits après 1991 (48,2%). Les logements construits avant 1990 représentent tout de même 51,8% et 23,2% datent d'avant 1970. Ces derniers sont potentiellement énergivores.



2.1.4. Une construction neuve fluctuante

Entre 2009 et 2018, 131 logements neufs ont été commencés à Villejust, selon les données Sit@del. Le rythme de construction est toutefois très fluctuant selon les années.

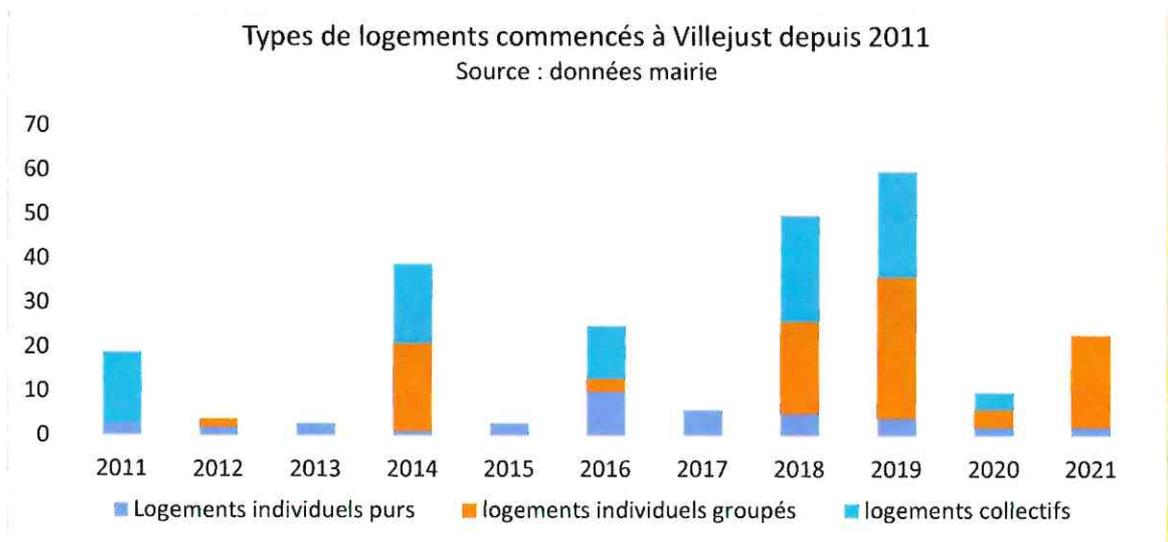
Le parc de logements sur Villejust a évolué principalement au gré des opérations d'aménagement. On compte historiquement les programmes autorisés suivants :

- Domaine de Villejust 74 logements en 1999,
- Le Haut des Vignes 12 logements en 2000,
- La Haute Poupardière 16 logements en 2001,
- Grande rue à la Poitevine 16 logements en 2002,
- Le Clos des Erables 11 logements en 2003,
- Les Coudrayes 56 logements en 2003,
- Windsor tranche n°1, 34 logements dont 18 logements sociaux en 2014 et tranche n°2, 45 logements dont 24 logements sociaux en 2017.

Sont également en cours :

- L'opération TERRALIA rue des Pavillons de 52 logements dont 22 logements sociaux,
- Une seconde opération rue des Pavillons de 20 logements dont 8 logements sociaux,
- Une opération rue de la Poupardière de 21 logements dont 17 logements sociaux,
- Une opération sur la Folie Bessin de 39 logements dont 34 logements sociaux.

La plupart des constructions commencées depuis 2011 concernent des logements collectifs ou individuels groupés.



Ce constat est à mettre en parallèle avec l'évolution du nombre de pièces dans les résidences principales entre 2010 et 2015. En effet, bien que le logement collectif soit la typologie de logement la plus développée sur les 10 dernières années, cela s'observe de façon mesurée sur le nombre de pièces des résidences principales entre 2007 et 2017.

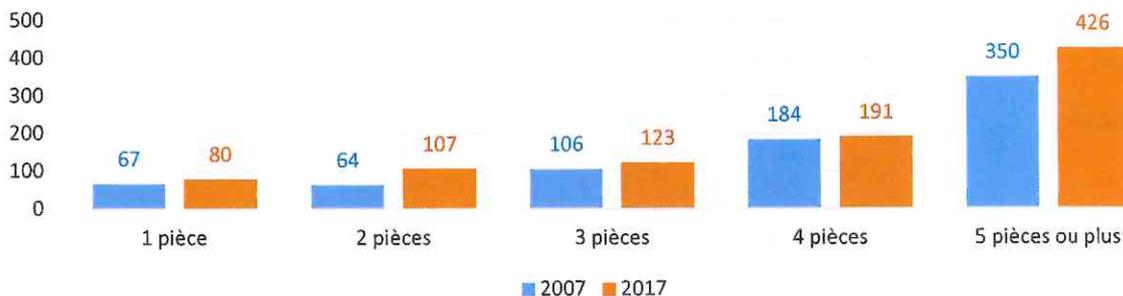
Entre 2007 et 2017, ce sont les logements de grande taille c'est-à-dire 5 pièces et plus qui ont été le plus développés (+ 2,2%). Toutefois, durant cette période, la proportion de logements de 3 et 4 pièces a diminué au profit des logements de 2 pièces (+ 3,2%).

La production de logements collectifs, qui semble être le type d'aménagement dominant ces dernières années sur le territoire, a permis la création de petit logement. Cette tendance paraît être le plus adapté aux nouveaux foyers présents sur le territoire, à savoir les familles monoparentales et les personnes seules.

Le logement individuel groupé correspondant à des maisons individuelles produites dans le cadre d'aménagement d'ensemble.

Evolution du nombre de pièces par résidences principales entre 2007 et 2017

Source : INSEE 2017



2.1.1. Des difficultés à l'accès à la propriété et à la location pour les ménages locaux

Villejust connaît des prix au m² des logements anciens un peu en dessous de la moyenne au sein de la CPS.

La plupart des communes de la CPS présentent des prix au m² aussi bien pour les maisons que pour les appartements supérieurs aux prix de la moyenne départementale.

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE



Ces prix plus élevés peuvent constituer un frein pour l'installation des jeunes décohabitants.

	Prix au m ² médian	
	Maison	Appartement
Verrières-le-Buisson	5 161 €	4 926 €
Vauhallan	4 270 €	4 310 €
Saclay	4 245 €	4 464 €
Igny	4 141 €	4 054 €
Wissous	3 869 €	3 802 €
Palaiseau	3 858 €	4 264 €
Saint Aubin	3 779 €	4 201 €
Massy	3 773 €	3 903 €
Orsay	3 753 €	4 228 €
Gir-sur-Yvette	3 747 €	4 279 €
Bures-sur-Yvette	3 675 €	4 186 €
Villiers-le-Bâcle	3 670 €	4 202 €
Villebon-sur-Yvette	3 411 €	3 513 €
Gometz-le-Chatel	3 316 €	4 207 €
Nozay	3 179 €	3 770 €
Ballainvilliers	3 179 €	3 539 €
Les Ulis	3 108 €	2 655 €
Epinay-sur-Orge	3 047 €	3 483 €
Longjumeau	3 042 €	2 881 €
Chilly-Mazarin	3 040 €	2 765 €
Saulx-les-Chartreux	2 968 €	3 460 €
Villejust	2 936 €	4 249 €
Marcoussis	2 901 €	3 358 €
Essonne	2 868 €	3 006 €
La Ville-du-Bois	2 849 €	3 351 €
Montlhéry	2 845 €	2 978 €
Linaz	2 700 €	3 084 €
Champlan	2 665 €	3 255 €

Sources : estimations des prix MeilleursAgents au 1er octobre 2020

La forte pression médiatique valorisant la densification semble jouer paradoxalement un rôle de renforcement de l'attrait des villages du types de Villejust dans lesquels des habitants y espèrent un refuge à la trop grande proximité des voisins (la densité de population y est de 445 habitants/km² quand elle est de 1702 hab/km² dans la CPS et de 718 hab/km² en Essonne).

2.2. Le parc de logements locatifs sociaux

L'observatoire du logement social en Ile de France comptait 18 logements sociaux tandis que le Répertoire des Logements locatifs des bailleurs Sociaux (RPLS) comptait 30 logements sociaux sur Villejust en 2020.

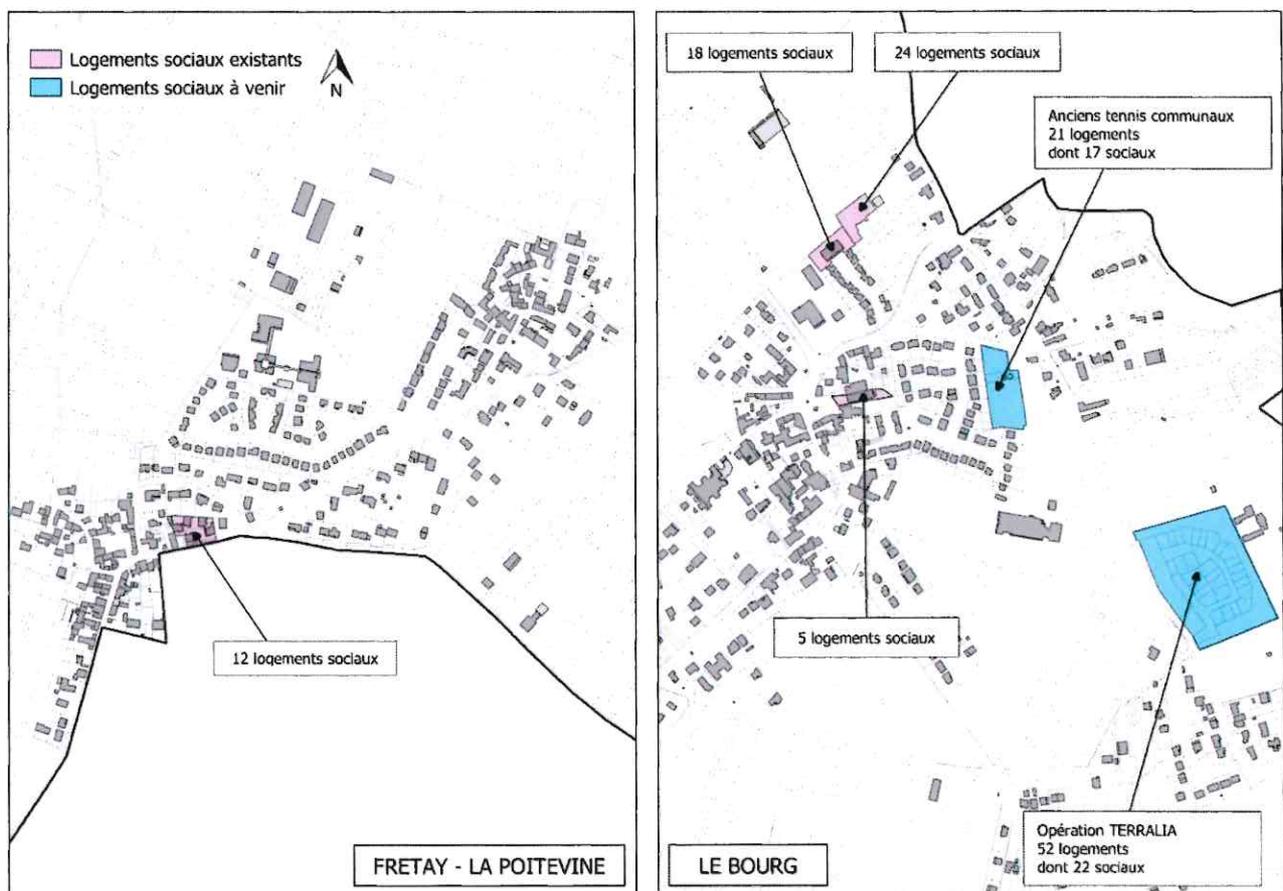
En réalité, d'après les données de la mairie, Villejust compte 59 logements sociaux soit 5,9 % du parc de logements (INSEE 2017).

Dans le cadre des opérations de logements en cours de réalisation, il est prévu la création de 73 logements sociaux supplémentaires portant la part de logements sociaux à 17,2% du parc.

Actuellement, un seul bailleur intervient sur le territoire. Il s'agit de la Résidence Urbaine de France (3F). Un nouveau bailleur est en charge d'un projet en cours, il s'agit du bailleur social 1001 Vies Habitat.

Le parc de logements sociaux sur le territoire est plutôt récent. 71% du parc a été réalisé après 2014.

La construction des logements sociaux sur le territoire est, en général, corrélé à la réalisation d'opération d'ensemble. La localisation des logements sociaux sur la carte ci-après met en évidence la réalisation de ce type de logements par le biais d'opérations d'ensemble. Ceux-ci sont plutôt localisés sur le bourg mais sont également présents sur le hameau de Fretay.



Localisation des logements sociaux sur le territoire
Source : Commune



2.3. Enjeux concernant l'habitat

Maintenir la dynamique de création de logements pour faire face au marché tendu du parc de logements

Poursuivre une production de logements sociaux conformément aux objectifs imposés par l'état

Maintenir la dynamique de création d'une offre de logements diversifiée :

* En matière de taille de logement,

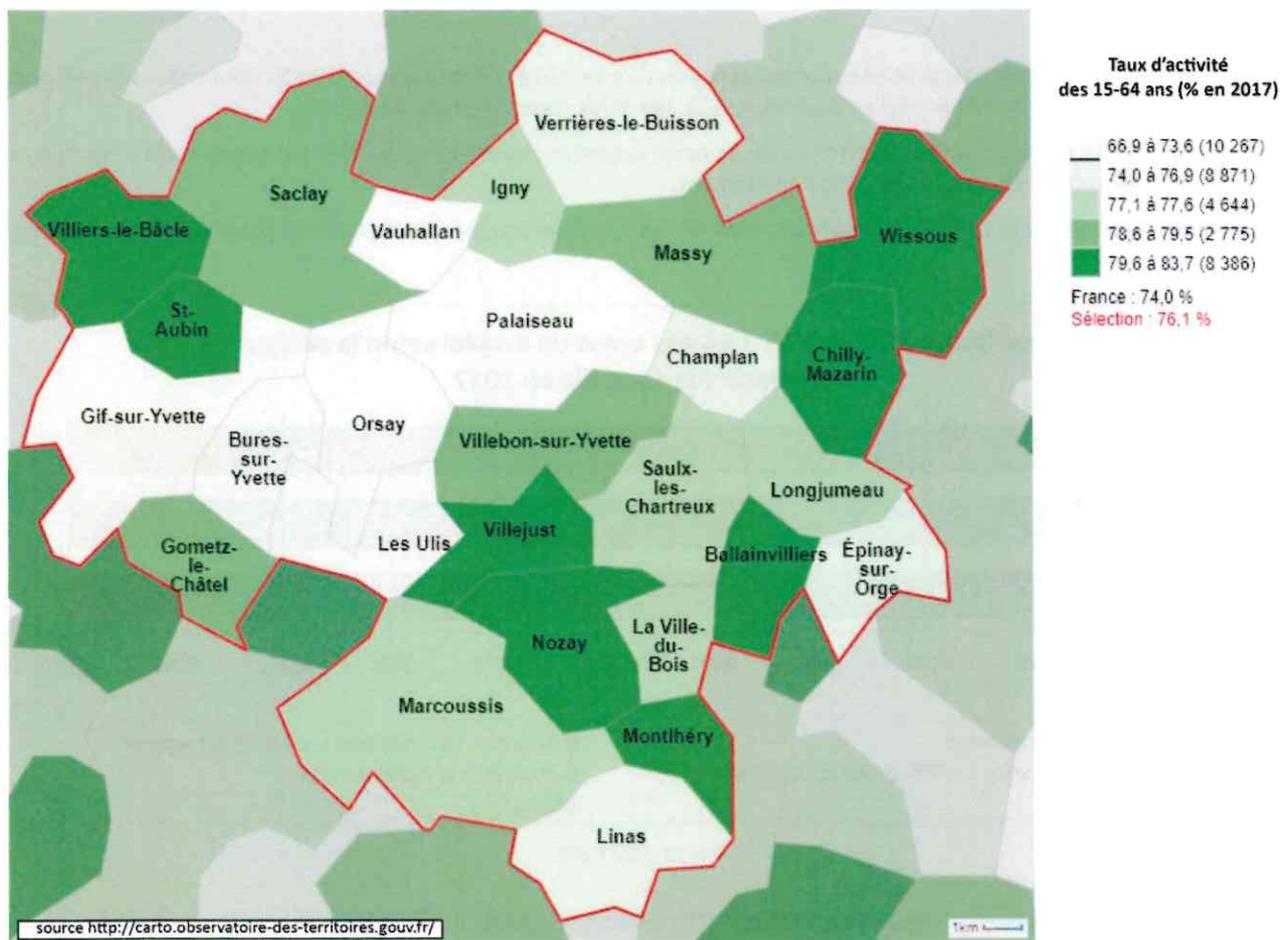
* En matière de type d'occupation.

3. Économie et emploi

3.1. L'emploi à Villejust

3.1.1. Une surreprésentation d'employés et d'ouvriers

La population active telle que recensée par l'INSEE regroupe la population active occupée (ensemble des personnes ayant un emploi, les apprentis et les stagiaires rémunérés, ...) et les chômeurs. Il s'agit de l'ensemble des habitants de Villejust en âge d'exercer un emploi, quelle que soit la localisation de ce dernier.



La Communauté d'Agglomération présente un taux d'activité de 76,1% en 2017. Au sein de la CPS, les taux sont assez homogènes. La commune présentant le taux d'activité le plus faible est Bures-sur-Yvette avec 66,9%. La commune présentant le taux d'activité le plus élevé est Saint Aubin avec 83,7%.

Villejust compte 1 324 actifs en 2017, soit 0,8 % des actifs de la Communauté d'Agglomération.

Le taux d'activité en 2017 est de 79,6%, à peu près stable depuis 2007. Elle se situe donc dans la moyenne haute de la CPS.

Le taux de chômage à Villejust est d'environ 5,9% en 2017. Ce taux de chômage est inférieur à celui de la CPS (7,3%) et du département (8,5%).

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
 Reçu en préfecture le 03/07/2025
 Publié le 04 JUL. 2025
 ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE

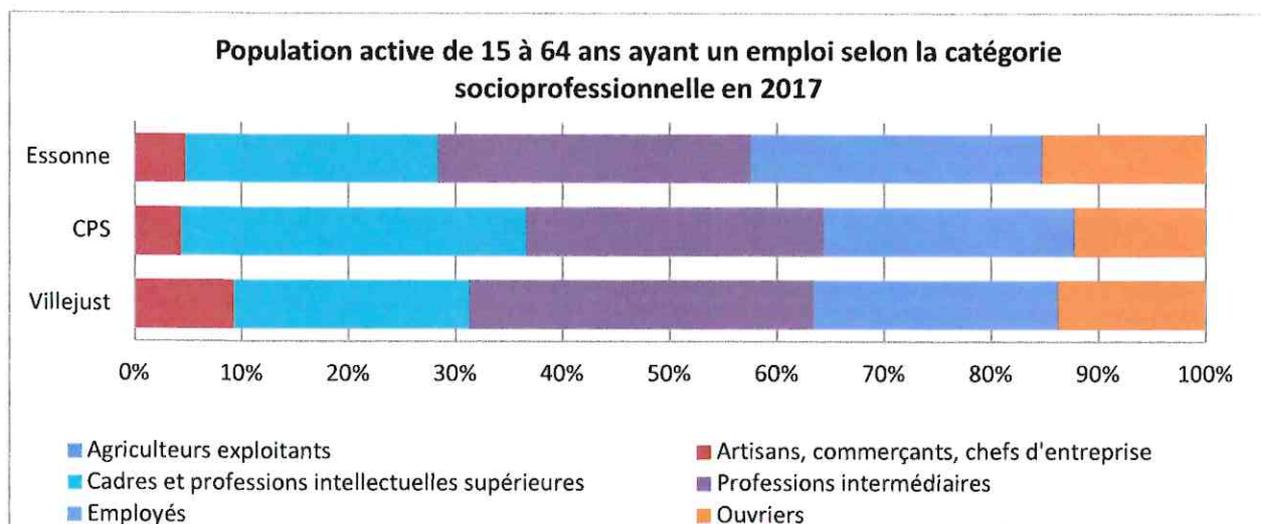
	Villejust			Evolution Villejust 2007-2017	CPS	Essonne
	2017	2012	2007		2017	2017
Taux d'activité	79,6 %	80,7 %	78,5 %	+ 1,1	76,1%	75,8%
Taux de chômage	5,9 %	5,4 %	6,1 %	- 0,2	7,3%	8,5%

Source : INSEE 2017

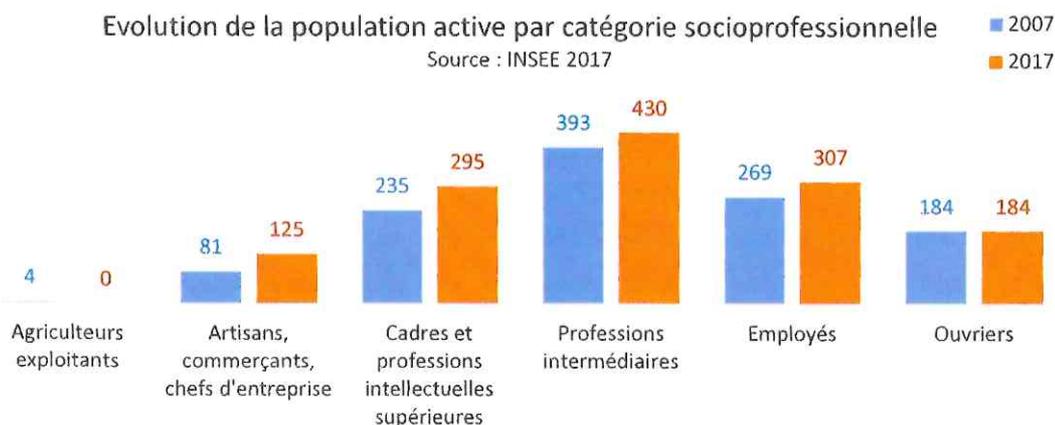
Les actifs présents à Villejust occupent en majorité des postes de professions intermédiaires (32,8%) viennent ensuite les postes de cadres et de professions intellectuelles supérieures (22,9%) et les postes d'employés (22,6%).

Si le nombre d'actif occupant un poste d'artisan ou de commerçant ne représente que 7,3% à Villejust, cette proportion est supérieure à celle observée dans la CPS ou le département.

Les entités étudiées (Villejust, la CPS ou le département de l'Essonne) ne comptent que peu voire pas d'agriculteur exploitant.



Source : INSEE 2017



Entre 2007 et 2017, la catégorie socioprofessionnelle ayant la plus évoluée est la catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures (+ 60 actifs).

Les autres catégories socioprofessionnelles ont également évolué mais plus modestement. Le nombre des ouvriers est même resté inchangé.

Seule la catégorie des agriculteurs exploitants a diminué pour ne plus en compter aucun sur Villejust.

Les tendances d'évolution des catégories socioprofessionnelles peuvent être mises en relation avec les catégories d'emplois proposées sur le territoire. En effet, les emplois proposés à Villejust sont en majorité des emplois de la catégorie des professions intermédiaires (32,6 %) et de cadres et professions intellectuelles supérieures (22%).

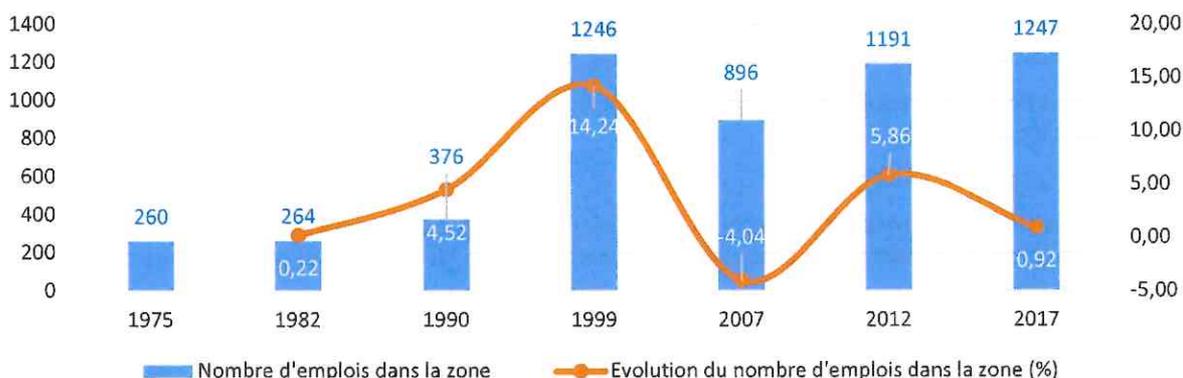
La seule inadéquation concerne les postes d'ouvriers qui sont plus nombreux sur le territoire (20,8%) comparé au nombre de personnes déclarant occuper ce type de poste (13,6%).

3.1.2. Un territoire pôle d'emploi en développement

Le nombre d'emplois sur le territoire communal a connu une croissance importante ces dernières années puisqu'on pouvait compter 882 emplois en 2007 contre 1 257 en 2017 soit une augmentation d'environ + 30%.

Evolution du nombre d'emplois sur Villejust entre 1975 et 2017

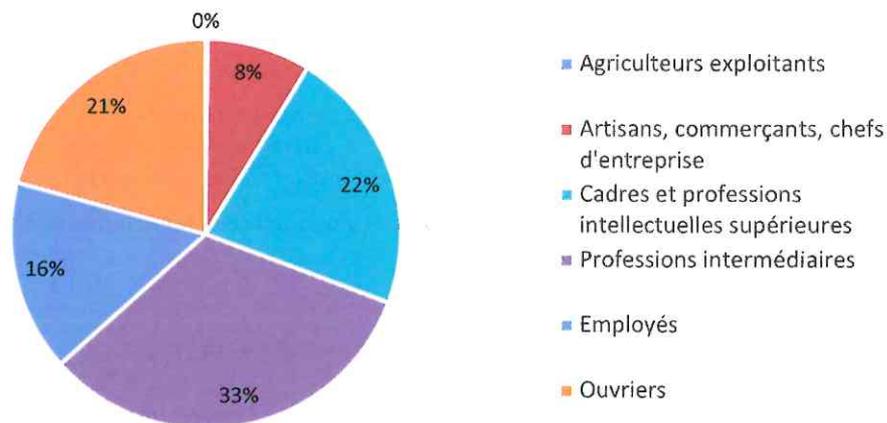
Source : carto.observatoire-des-territoires.gouv.fr



En 2017, Villejust compte 1 247 emplois sur son territoire mais seuls 15,3% sont occupés par des Villejustiens. Le nombre d'habitant travaillant sur le territoire est toutefois en augmentation par rapport à 2007 de +2,8%.

Cette constatation doit être mise en parallèle avec l'augmentation du nombre d'emplois présents sur le territoire en adéquation avec les postes occupés par les habitants de Villejust. En effet, sur le territoire, le nombre d'emploi des catégories de professions intermédiaires et de cadres et professions intellectuelles supérieures ont progressé au détriment des autres catégories qui ont connu une progression moins importante.

Emplois sur Villejust par catégorie socioprofessionnelle en 2017
(Source : INSEE 2017)



L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'un espace. Si cet indice est supérieur à 100 alors le nombre d'emplois proposés localement est plus important que le nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi. Dans ce cas, le territoire considéré occupe une fonction de pôle d'emploi.

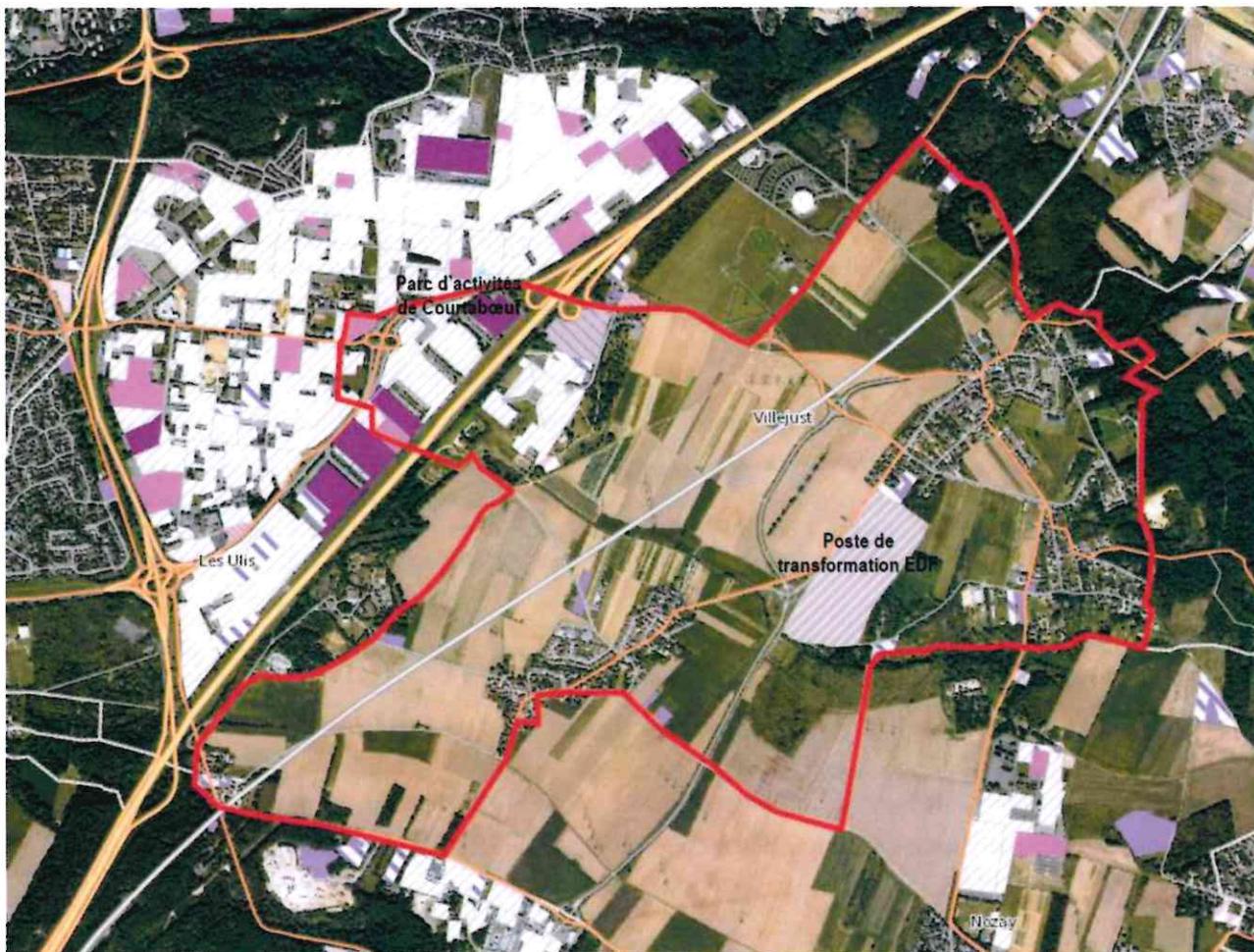
A Villejust, le taux de concentration d'emploi est important (101,2 en 2017). Ainsi, le territoire est considéré comme ayant une fonction de pôle d'emploi.

En 2017, 91 % des salariés disposaient d'un contrat à durée indéterminée, 5,2 % relevaient d'un contrat à durée déterminée. Les non-salariés (professions libérales, indépendants, commerçants...), qu'ils soient employeurs ou non, représentent 12,5 % de la population active.

Par ailleurs, on peut relever une relative précarité du travail féminin : elles sont en effet nettement majoritaires dans les emplois à temps partiel. Toutefois, le taux de femmes à temps partiel a tendance à diminuer depuis 2007 tandis que celui des hommes augmente bien que l'évolution soit plus importante chez les femmes que chez les hommes.

3.1.3. Un tissu économique dynamique et développé

Secteurs dédiés aux activités économiques sur Villejust



Les activités

- Bureaux
- Stations-service
- Grands magasins
- Autres commerces
- Grandes surfaces commerciales
- Entrepôts logistiques
- Entreposage à l'air libre
- Zones ou lotissements affectés aux activités
- Grandes emprises d'activité
- Activités en tissus urbain mixte
- Infrastructures autres
- Pétrole
- Gaz
- Électricité
- Assainissement
- Production d'eau

Le tissu économique de Villejust se répartit sur l'ensemble du territoire :

- Au nord Ouest, se situe la zone d'activité de Courtaboeuf. Ce pôle d'activité est d'envergure régionale et est un moteur économique pour le département. Villejust accueille les portions n° 3, 7 et 9 de Courtaboeuf qui représente environ 65,5 ha,
- Au centre-Est, se situe le poste de transformation EDF. Il s'agit d'un des transformateurs les plus grands de France où se connectent des lignes de haute et de très haute tension,
- Des très petites entreprises au sein du tissu pavillonnaire,
- Quelques commerces de proximité : coiffeur, boulangerie, bar-tabac...
- L'activité agricole tournée essentiellement vers la culture de céréale et d'oléo-protéagineux.

Le parc d'activités de Courtaboeuf est situé sur le Plateau au Nord du territoire communal. Il se situe sur Villejust, Les Ulis et Villebon-sur-Yvette.

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE

En 1960, le gouvernement français décide sur la commune des Ulis, la création du Parc d'Activités de Courtaboeuf, sur un vaste territoire agricole. Une extension éventuelle était déjà envisagée vers les communes de Villebon-sur-Yvette et Villejust.

Rapidement de nombreuses entreprises sont séduites par la situation géographique de Courtaboeuf :

- aux portes de Paris, loin des problèmes de transport ;
- desservi par l'autoroute A10, la RN118 et la Francilienne et à proximité de l'Aéroport d'Orly ;
- dans un cadre de vie verdoyant à la croisée des vallées de l'Yvette et de Chevreuse, mais aussi au centre de la plus grande densité de « matière grise » en France.

L'installation d'Ato Chimie en 1967 fut suivie par de nombreuses entreprises réputées : Hewlett Packard et Varian en 1967, Heraeus et Tektronix en 1969. Ils sont suivis dans les années 70 et 80, les leaders du secteur informatique (dont Microsoft en 1983) et de nombreux prestataires de services et fournisseurs qui souhaitent profiter de cette localisation privilégiée (Apple, Matradatavision, CNTS...).

D'autres éléments de réussite font de Courtaboeuf un site unique en France et en Europe avec :

- l'implantation de la gare TGV de Massy et de la ligne B du RER,
- la présence à proximité du Centre d'Envergure Européenne du Plateau de Saclay, qui regroupe centres de recherche, Universités et grandes écoles (Commissariat à l'Energie Atomique, Centre National de la Recherche Scientifique, Ecole Polytechnique, SUPELEC, Centre d'Essais des Propulseurs, Institut de Biotechnologie des Plantes, Ecole des Hautes Etudes Commerciales, Institut des Hautes Etudes Scientifiques, Université de Paris Sud-Orsay, Opticsvalley...).

Aujourd'hui le parc d'activités est l'un des premiers parcs tertiaires européens, accueillant plus de 1 150 entreprises représentant environ 25 000 emplois et près de 12 000 visiteurs par jour.

L'analyse du tissu économique est basée sur les données communales, les données SIRENE 2018.

En décembre 2018, selon les données issues de l'INSEE, 353 établissements se trouvaient sur la commune. Le secteur dominant est le commerce, transport, hébergement, restauration (plus de 77% des établissements).

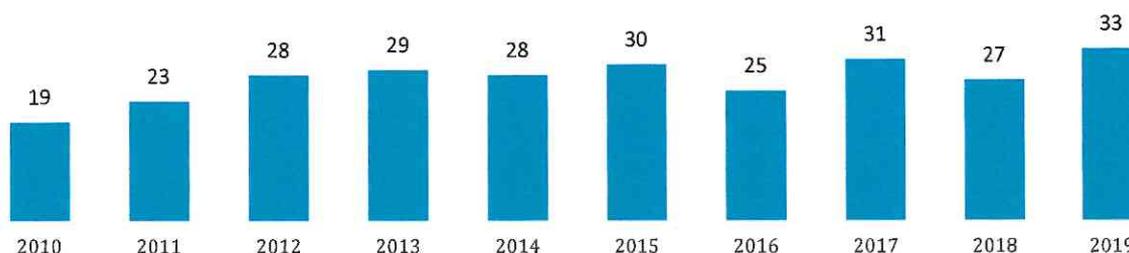
Le tissu de très petites entreprises est très important. En effet, 89% des établissements ont moins de 10 salariés, et près de 60% n'ont même aucun salarié.

Effectifs salariés des établissements actifs en 2015
 Sources : INSEE 2015



Le tissu d'activités reste dynamique au fil des années. Si le nombre de création d'établissement n'est pas croissant, il est stable à environ 30 nouveaux établissements par an.

Nombre de création d'établissement sur Villejust par an
 Source : SIRENE 2019



D'après les données issues de l'INSEE, 6 établissements comptent plus de 50 salariés. Ces établissements concernent principalement la catégorie : « Commerce, transports, services divers ».

Au 31 décembre 2015, l'INSEE recense 1 196 emplois salariés dans le secteur « Commerce, transports, services divers » soit 72,5 % des postes.

Le secteur de l'industrie ne représente que 5,8% des établissements actifs du territoire, pourtant, il représente 19,8% des emplois salariés du territoire soit 326 emplois.

3.2. Enjeux en matière d'emploi et d'activités économiques

Favoriser la création d'emplois, notamment dans la zone d'activités

Améliorer l'adéquation entre les emplois proposés sur le territoire et les catégories d'emplois auxquelles appartiennent les Villejustiens.

3.3. L'activité touristique

Villejust est principalement un pôle d'emploi, il n'existe pas sur le territoire d'éléments patrimoniaux ou urbains particulièrement remarquables.

Le territoire accueille cependant l'aire de formation internationale cynotechnique et sauvetage-déblaiement. Unique en Europe, ce site est ouvert depuis 2015 et est dédié à l'entraînement et à la formation des chiens et de leurs maîtres sur des situations variées. Le site de 5 hectares comporte 7 plateaux techniques, avec des thématiques différentes : école, hôtel, zone pavillonnaire, restaurant et immeuble de 5 étages effondrés, camping ravagé par une coulée de boue et une zone engazonnée pour le travail d'obéissance. Chaque plateau possède sa difficulté : Ne pas se laisser distraire par la nourriture du restaurant écroulé, ou par les jouets et les balles dans l'école effondrée...

37 pays sont déjà venus s'entraîner sur le site. Plus de 6 000 professionnels spécialisés s'y sont entraînés rien qu'en 2018.

Dans les faits, la commune compte 4 hôtels :

- 1^{ère} classe de 112 lits,
- Campanile de 123 lits,
- First Inn Hôtel de 126 lits,
- Cap west de 148 lits.

Le territoire bénéficie donc d'une capacité de nuitée de 509 lits.

Enjeux en matière de tourisme :

* Maintenir et promouvoir l'offre touristique, en lien avec la politique touristique de l'agglomération.

3.4. L'activité agricole

Lancé en 2011, le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD) fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'État dans la Région en tenant compte des spécificités des territoires, des enjeux économiques, sociaux et environnementaux.

Il a pour objet d'organiser la réduction de la consommation des espaces agricoles et de définir les moyens qui limitent cette réduction.

Bien que n'ayant pas de lien juridique avec les documents d'urbanisme, il est lié à l'observatoire de la consommation des espaces agricoles et à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Le PRAD présente l'état des lieux de l'agriculture francilienne et propose un plan d'actions organisées autour de 4 enjeux majeurs auxquels les secteurs agricoles et agroalimentaires devront répondre dans les 7 années à venir. Ces enjeux sont ensuite déclinés en orientations puis en fiches actions.

Les enjeux identifiés sont :

1. Renforcer la place de l'agriculture au sein de la Région Île-de-France.
2. Contribuer aux enjeux alimentaires, environnementaux et climatiques grâce à l'agriculture francilienne.
3. Sécuriser les revenus des exploitations agricoles et structurer les filières agricoles et agro-industrielles franciliennes.
4. Faciliter l'adaptation de l'agriculture francilienne et accompagner ses évolutions.

Le tableau ci-dessous récapitule les actions qui peuvent être prises en compte à l'échelle des documents d'urbanisme locaux tel que le P.L.U. pour la préservation et le maintien de l'agriculture.

ENJEUX	ORIENTATIONS	ACTIONS
N° 1	Développer des espaces agricoles fonctionnels, répondant aux besoins de l'agriculture francilienne	PERENNISER LE FONCIER AGRICOLE ET MAINTENIR DES UNITES AGRICOLES COHERENTES ET FONCTIONNELLES <ul style="list-style-type: none"> - Contribuer à améliorer la prise en compte d'activités de diversification (logements de salariés ou d'étudiants à la ferme) - Inciter à réserver du foncier pour l'installation d'infrastructures liées à l'activité agricole (collecte, transformation) - Développer la prise en compte de la consommation des espaces et une meilleure gestion plus économe dans les études d'impact des plans programmes et projets - Éviter les délocalisations de bâtiments agricoles ou de sièges d'exploitation loin des lieux de production - Inciter à la densification urbaine (valoriser les « interstices » de l'urbain) et à l'utilisation de structures existantes (zones logistiques, zones d'activités) pour le développement de nouvelles activités économiques - Reconquérir des terres agricoles en incitant les élus à valoriser les friches agricoles
		REALISER UNE VEILLE FONCIERE, ANTICIPER ET SUIVRE LE CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES <ul style="list-style-type: none"> - Mettre à jour la base de données des P.L.U. pour identifier les projets de consommation d'espaces agricoles (zone AU), à croiser avec les besoins de logement et la localisation des parcelles agricoles
	Développer une communication et une sensibilisation sur l'agriculture et les filières agricoles et alimentaires	FAVORISER LA PRISE EN COMPTE DE L'AGRICULTURE DANS LES DECISIONS LOCALES <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la reconnaissance des surfaces agricoles dans les P.L.U. et S.Co.T. (éviter le passage en zone AU sans justification claire d'une stratégie) - Lors d'un changement d'usage des sols, prendre en compte la valeur agronomique des sols, vérifier la viabilité des exploitations et prévoir des clauses de retour à l'utilisation agricole si les projets d'urbanisation sont abandonnés - Insister sur l'importance de la densification et sur le pas de temps nécessaire pour l'élaboration des documents d'urbanisme

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
 Reçu en préfecture le 03/07/2025
 Publié le 04 JUL. 2025
 ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE

	<ul style="list-style-type: none"> - Amener les décideurs à prendre les dispositions dans les P.L.U. et S.Co.T. permettant de maintenir les exploitations agricoles et les industries agroalimentaires sur leur territoire - Promouvoir la mise en place de Zones Agricoles Protégées (ZAP) - Inciter les décideurs à favoriser l'installation d'industrie agroalimentaire et le maintien des exploitations agricoles
	<p>VALORISER LES PRODUCTIONS LOCALES AU NIVEAU REGIONAL</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soutenir les initiatives des producteurs en circuits-courts - Soutenir les démarches pour satisfaire la demande locale en produits locaux, de qualité, en variétés...
	<p>ENTRETIENIR LE LIEN URBAIN-RURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soutenir la diversification des exploitations périurbaines vers des activités à destination des habitants du territoire : logements, activités pédagogiques, vente, cueillette à la ferme... - Valoriser la richesse du patrimoine agricole francilien, notamment à travers le bâti agricole : logements locatifs ou logements pour les salariés agricoles, gîtes, tourisme vert, parcours d'interprétation agricole...

ENJEUX	ORIENTATIONS	ACTIONS
N°2	Promouvoir un modèle agricole associant productivité et performance écologique et énergétique des exploitations agricoles	<p>CONFORTER L'AGRONOMIE ET LES ECOSYSTEMES AU CŒUR DES MODELES AGRICOLES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir ou développer la productivité au sein des exploitations agricoles et encourager des mesures pour le maintien et l'amélioration des rendements - Soutenir les pratiques culturales préservant l'eau, la biodiversité, la qualité des sols et de l'air - Encourager la mise en place et le maintien de haies, mares et autres éléments topographiques favorisant la biodiversité
N°3	Sécuriser les revenus des exploitations agricoles	<p>SOUTENIR LA DIVERSIFICATION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES PAR DES ACTIVITES NON AGRICOLES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soutenir la diversification énergétique des exploitations agricoles (méthanisation, photovoltaïque, chaudière biomasse...) - Soutenir la création de gîtes pour le tourisme rural - Promouvoir les activités de services ruraux <p>EN ZONES PERIURBAINES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Valoriser le bâti agricole existant qui n'est plus utilisable pour des activités agricoles (car trop inséré dans le tissu urbain), par des logements pour les salariés agricoles ou des locaux commerciaux loués à des entreprises - Créer des activités ouvertes au public (fermes pédagogiques, vergers pédagogiques, conservatoires agricoles, ateliers de transformation) et réfléchir au développement du tourisme rural en Île-de-France - Développer les activités de vente et de cueillette à la ferme <p>Pour la filière équine :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soutenir les activités de pension de chevaux dans les exploitations agricoles - Mener une réflexion sur la mise en place d'un circuit culturel et touristique

Le village est originellement fondé sur une activité rurale basée sur l'agriculture. Même si aujourd'hui cette activité n'est plus le principal moteur économique en termes d'emplois, elle reste le gestionnaire d'un vaste territoire et le garant du caractère et du paysage de Villejust et surtout la source des denrées alimentaires.

Depuis les années 1960, l'activité agricole a subi de profondes mutations. Traditionnellement tournés vers un système de type polyculture, les exploitants agricoles du bassin se sont orientés vers un système de production intensive fondé sur les grandes cultures céréalières.

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE

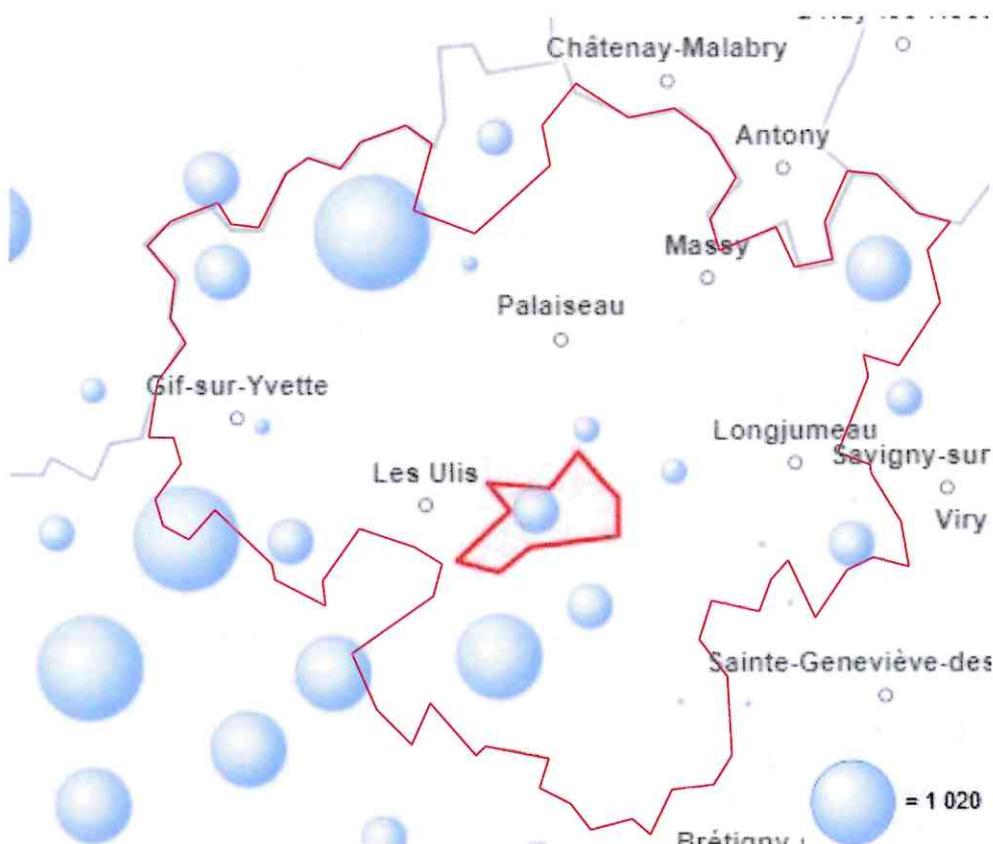
Selon les données du Recensement Général Agricole, en 2020, la surface agricole utile (SAU) était de 216 ha. Le recensement Général Agricole a identifié 4 exploitations sur le territoire en 2020, soit une de moins qu'au recensement de 2010.

Au niveau intercommunal, la plupart des communes ont une faible activité agricole mais accueillent une ou plusieurs exploitations à l'exception de la commune de Saint Aubin. La commune accueillant le nombre le plus important d'exploitation sont Marcoussis et Saclay avec 10 exploitations chacune.

La commune présentant la SAU la plus importante est Saclay avec près de 1 500 ha.

L'économie rurale est spatialement la plus développée assurant la gestion et l'entretien de la plus grande part du territoire communal.

Carte de la surface Agricole Utile



Récemment, l'activité équestre professionnelle ou de loisirs, d'éducation et de compétition s'est développée sur la commune, se concentrant principalement sur 2 secteurs : le bois Courtin et les bas Villevents. Ces activités sont en plein essor et les terres agricoles de moindre valeur sont favorables à leur développement.

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

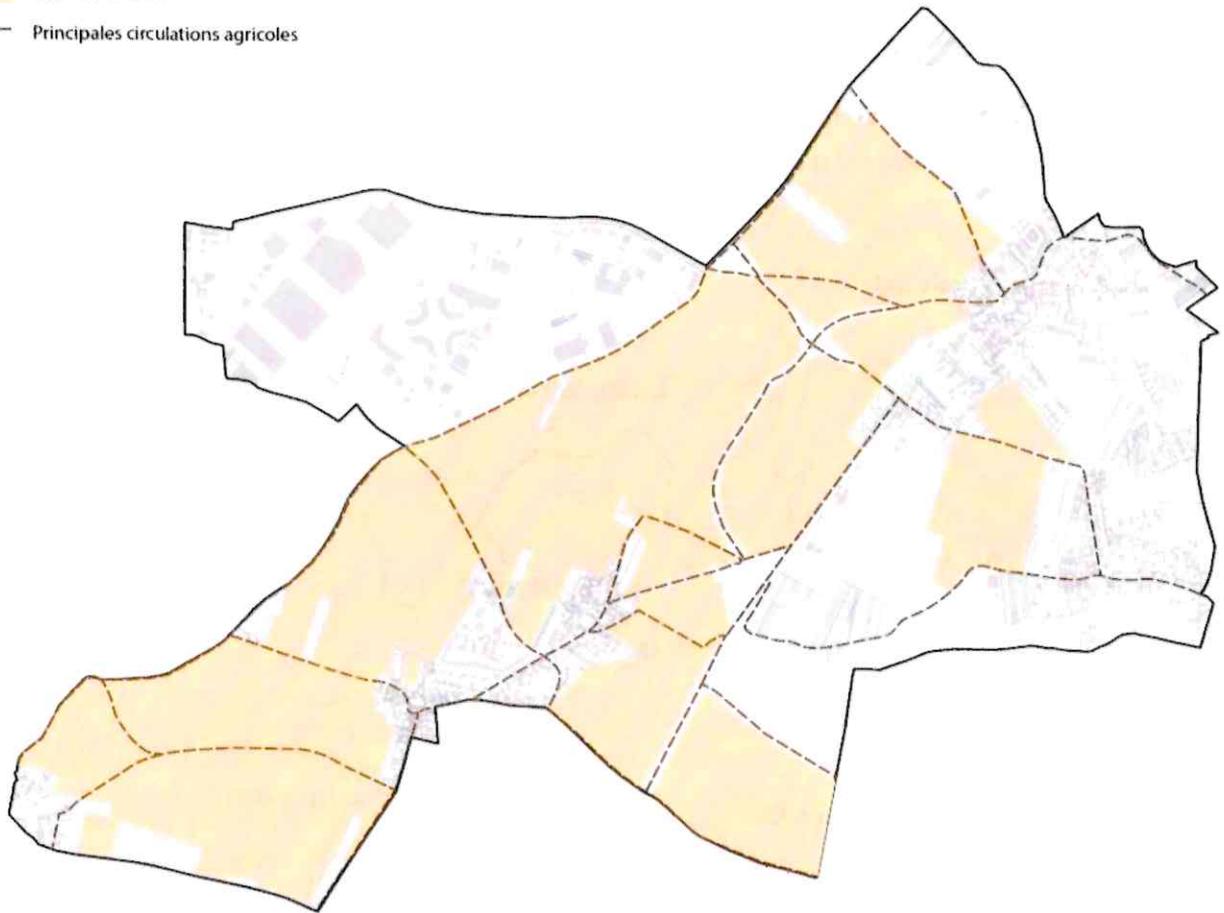
Publié le 04 JUL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE



Cartographie des cheminements agricoles

-  Espaces cultivés
-  Principales circulations agricoles



Enjeux en matière d'agriculture :

- * Permettre le maintien de l'activité agricole
- * Promouvoir le développement d'une agriculture urbaine

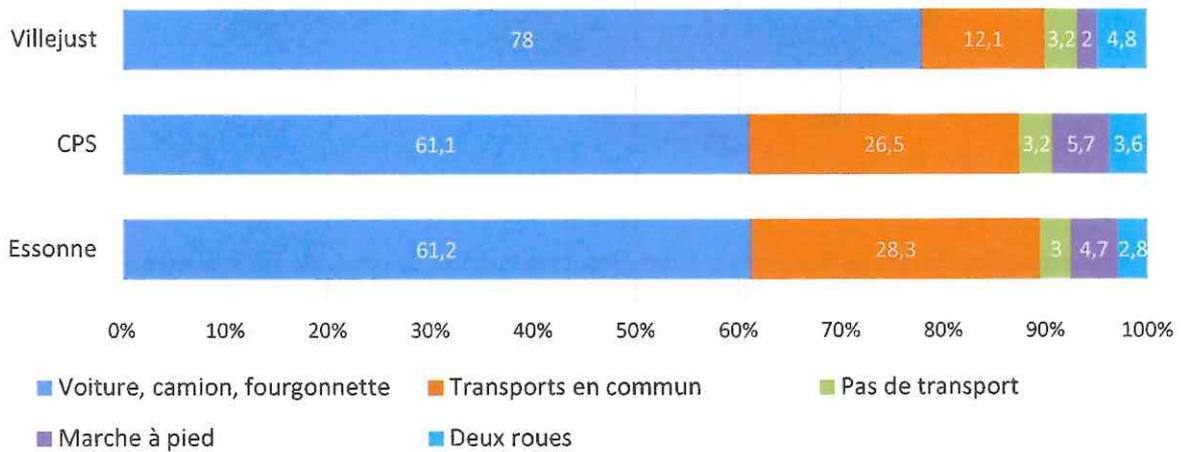
4. Mobilités et transports

4.1. Les modes de déplacements quotidiens

Le principal mode de transport pour les déplacements domicile-travail est le véhicule personnel (voiture, camion, fourgonnette), à environ 78 %.

Modes de transports utilisés pour les déplacements domicile/travail en 2017

Source : INSEE 2017



Les transports en commun sont peu utilisés à Villejust et représentent 12 % des trajets domicile-travail.

Au niveau intercommunal, le mode de déplacement par véhicule personnel est également le plus utilisé, toutefois, l’usage des transports en commun est beaucoup plus important et représente environ 26%.

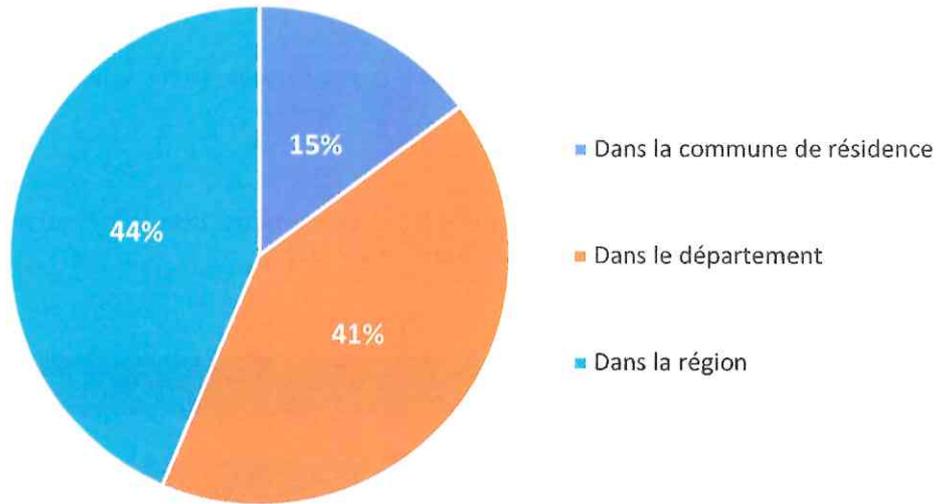
Les modes de déplacements au niveau du département sont similaires à ceux de la CPS, c’est-à-dire une majorité de déplacements par véhicule personnel (61,2%) mais également une part importante d’utilisation des transports en commun (28,3%).

Du fait de l’offre de transports en commun moins importante, les habitants de Villejust présentent un équipement automobile supérieur à la population de la CPS et de l’Essonne.

Le nombre de ménage à Villejust équipé d’au moins un véhicule est de 95 % en 2017, en augmentation par rapport à 2007 (82,8%).

La CPS présente un nombre de ménage équipé d’au moins un véhicule moins important, 83,8% en 2017, tout comme l’Essonne, 83,7 en 2017.

Migrations journalières domicile-travail à Villejust en 2017
Source : INSEE 2017



En matière de répartition de flux, les flux internes représentent environ 15% de la totalité des déplacements domicile-travail. 41% des habitants travaillent dans le département et 44% hors du département mais dans la région d’Ile de France.

Villejust est donc un pôle d’emplois pour les habitants des communes situées aux alentours.

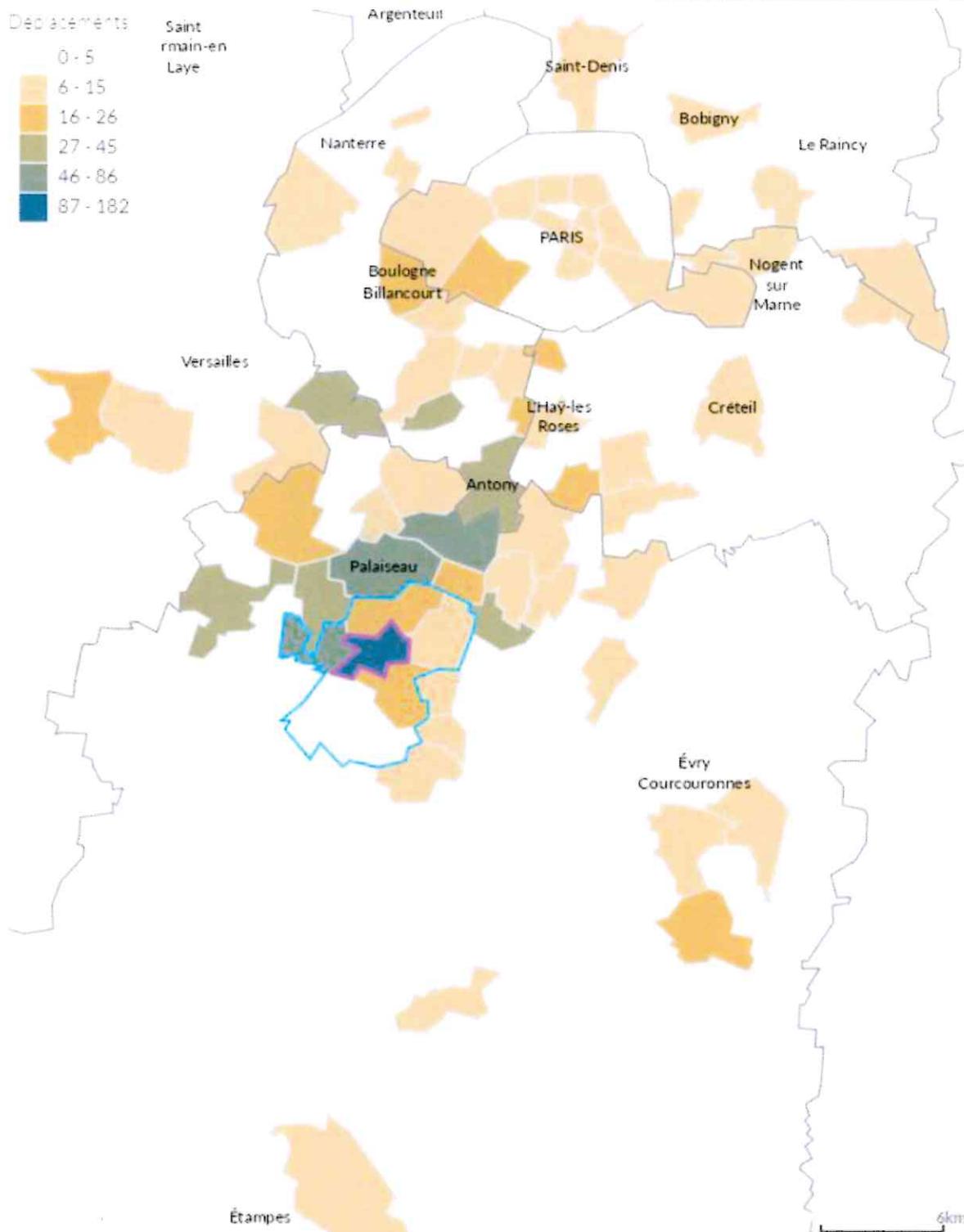
En Essonne, il existe de nombreux pôles générateurs de déplacements et d’emplois (Evry, le plateau de Saclay...). Au-delà du département, Paris et sa banlieue sont des pôles générateurs de déplacements.

On parle de flux sortant quand les habitants d’une commune partent travailler dans une autre commune que leur commune de résidence.

La carte présentée ci-dessous permet de voir où se trouvent principalement les pôles d’emplois : la CPS, le Nord de l’Essonne puis plus largement, Paris et sa proche banlieue.

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE

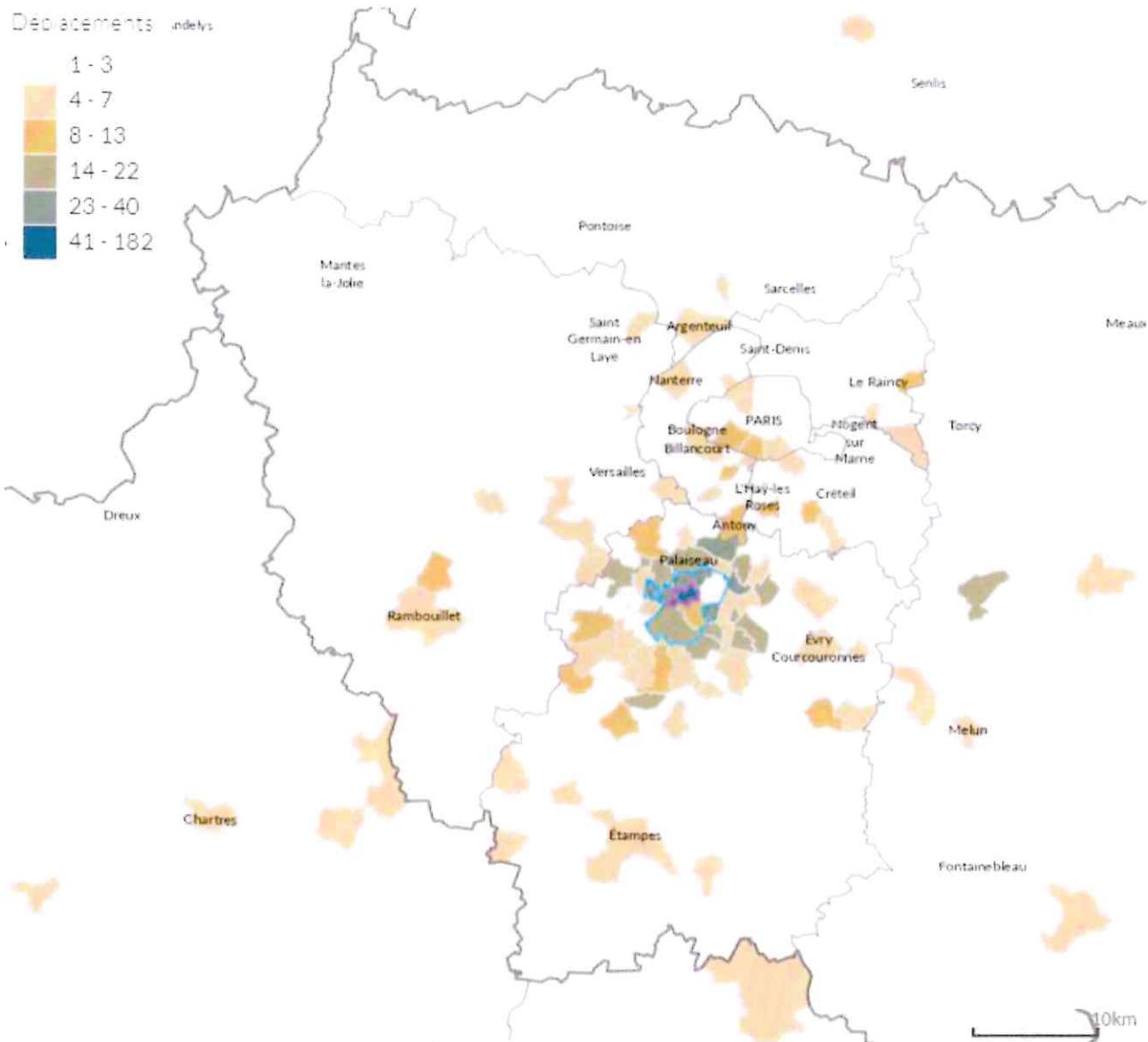


Au contraire, on parle de flux entrant quand les habitants d'autres communes viennent travailler sur un territoire.

La carte présentée ci-dessous permet de voir d'où viennent les gens travaillant sur Villejust. Il est possible de constater que la commune est un pôle d'emploi important particulièrement dans le Nord-Ouest de l'Essonne et la CPS.

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE



4.2. La desserte du territoire

4.2.1. Un territoire bien desservi :



Villejust bénéficie d'une localisation privilégiée, et d'un réseau routier important :

- A10

La desserte routière de la commune est principalement assurée par l'A10, axe qui relie Paris à Rennes, Nantes et Bordeaux. Grâce à un demi-échangeur situé sur la commune au niveau du parc de Courtaboeuf.

A l'échelle du territoire, cet axe constitue une forte coupure urbaine et sépare nettement le parc de Courtaboeuf en deux unités urbaines distinctes. La RD 118 constitue le seul point de franchissement.

- D118

Cet axe important dessert les zones d'emplois de Courtaboeuf, limite le territoire au Nord-Ouest et traverse le territoire dans une orientation Est-Ouest.

C'est un axe également concerné par les dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui interdit les constructions et les installations à 75

mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à « grande circulation ». Cette disposition s'applique sur le tronçon compris entre les Ulis et le Rond-point des Vaches.

La RD 118 est classée, tout comme la RD 59, au Schéma Directeur de la Voirie Départementale de 2015.

- D59

Elle traverse le territoire du Nord au Sud pour un linéaire totale de près de 1,5 kilomètre. Cet axe permet de relier la RD 118, qui dessert le parc d'activité de Courtaboeuf au niveau du Rond des Vaches, aux zones d'activités de la commune de Villebon-sur-Yvette, notamment le Centre commercial Villebon 2, le parc de La Bretèche.

C'est un axe important dans la desserte de pôles d'activités en plein développement. Route classée comme à « grande circulation », le Code de l'urbanisme interdit constructions et installations à 75 mètres de part et d'autre de l'axe.

- D35

En limite Sud de la commune, la RD 35 dessert la Folie Bessin et permet les liaisons entre le Ring des Ulis et Montlhéry.

4.2.2. Le transport ferroviaire

Villejust ne bénéficie pas d'une gare sur son territoire. La gare la plus proche est celle de Palaiseau-Villebon sur la ligne B du RER qui se trouve à une dizaine de minutes en voiture.



4.3. Les schémas de mobilité : Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF)

Le Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France (PDUIF) a été approuvé par la Région en juin 2014.

Il définit les principes permettant d'organiser les déplacements des personnes, le transport des marchandises, la circulation, le stationnement. Ses orientations doivent concourir à diminuer le trafic automobile et à augmenter l'usage des modes alternatifs (transports publics, marche, vélo, etc.).

Il fixe les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport d'ici 2020.

L'objectif est de réduire de 20% les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020.

Il est à noter qu'une révision du Plan des mobilité en Île-de-France est en cours depuis 2022.

4.4. Les flux de déplacements et aux infrastructures de transport

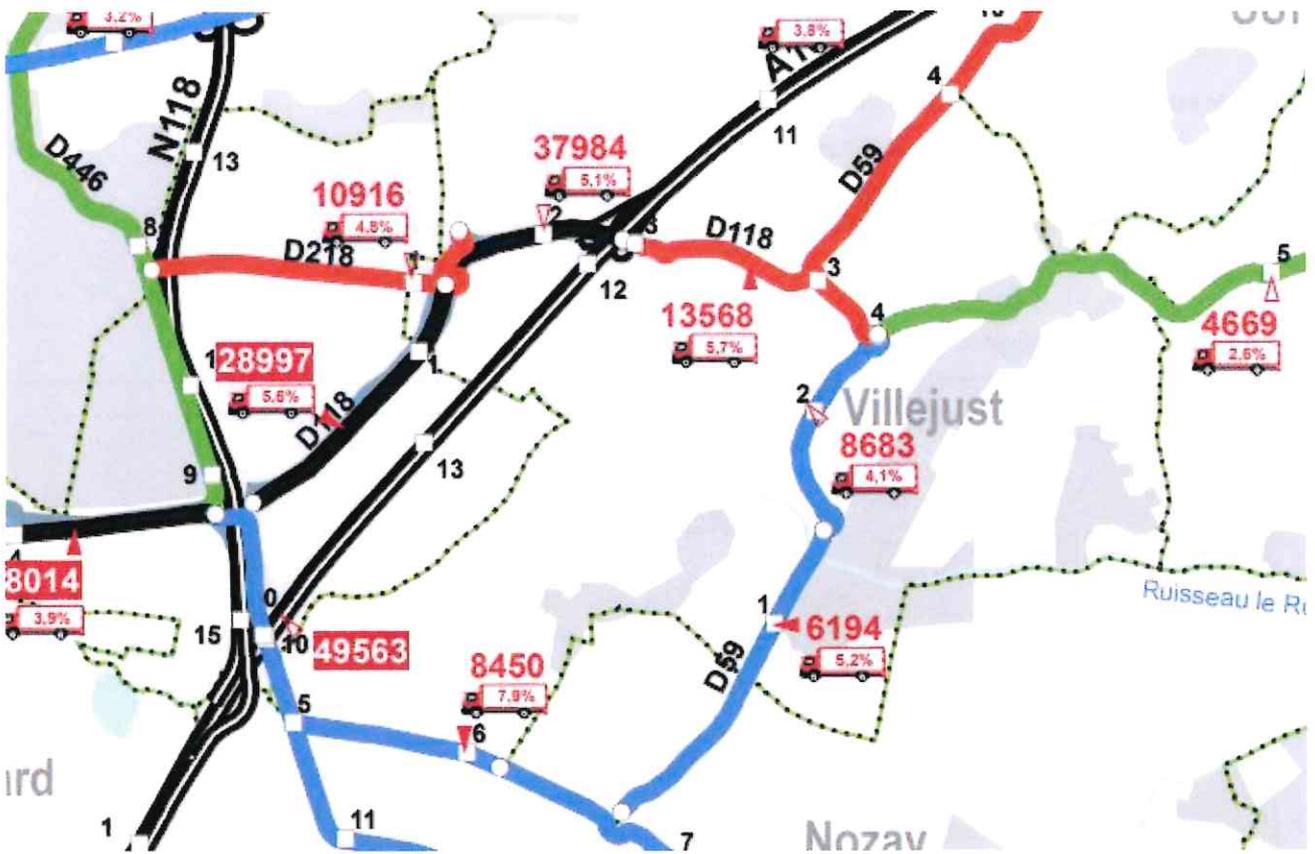
Si le flux de véhicules circulant sur Villejust est important, il n'en reste pas moins que le réseau viaire est en capacité d'absorber la circulation.

Les points noirs sont peu nombreux, il y a notamment la route de Montlhéry (RD 35) au Sud du territoire et les RD 118 et RD 59 aux abords du Grande Dôme permettant d'accéder à l'autoroute A10.

Les problèmes de circulation sur ces secteurs apparaissent en heures de pointes, notamment en fin d'après-midi entre 16h et 19h.

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
 Reçu en préfecture le 03/07/2025
 Publié le 04 JUL. 2025
 ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE



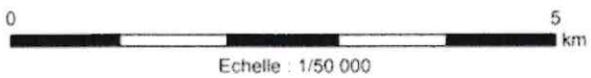
LEGENDE

TRAFIC JOURNALIER MOYEN - CIRCULATION MOTORISÉE
 (tous sens confondus, tous les véhicules sauf les deux-roues)

- Section comptée en 2018
- Section comptée en 2017
- Emplacement du poste de comptage
- Poste permanent
- Limite de section de comptage
- % de poids lourds
- % de poids lourds = 8%

- 15000 et plus
- 10000 à 14999
- 5000 à 9999
- 2500 à 4999
- 1000 à 2499
- 0 à 999
- Section non comptée

Données actualisées en Septembre 2019 (DIRIF: 2018)



Conception : Direction des Infrastructures et de la Voirie / SSGR / Décembre 2019
 Sources : Département de l'Essonne / ©IGN - BD CARTO® - BD TOPO®

Extrait carte du trafic routier en Essonne en 2018

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

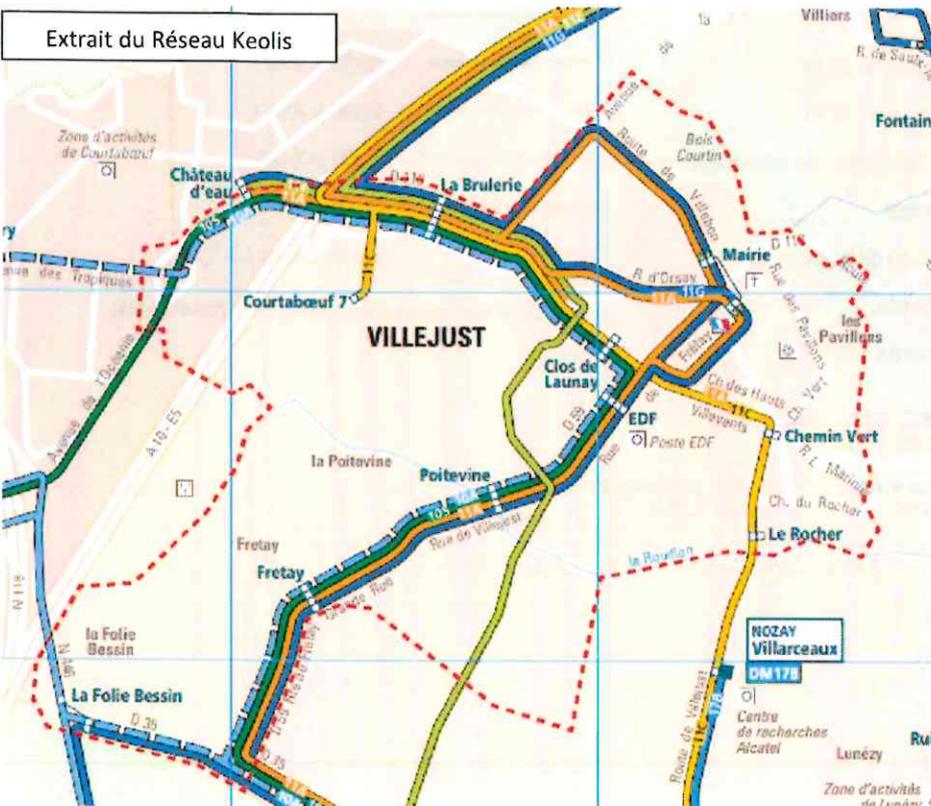
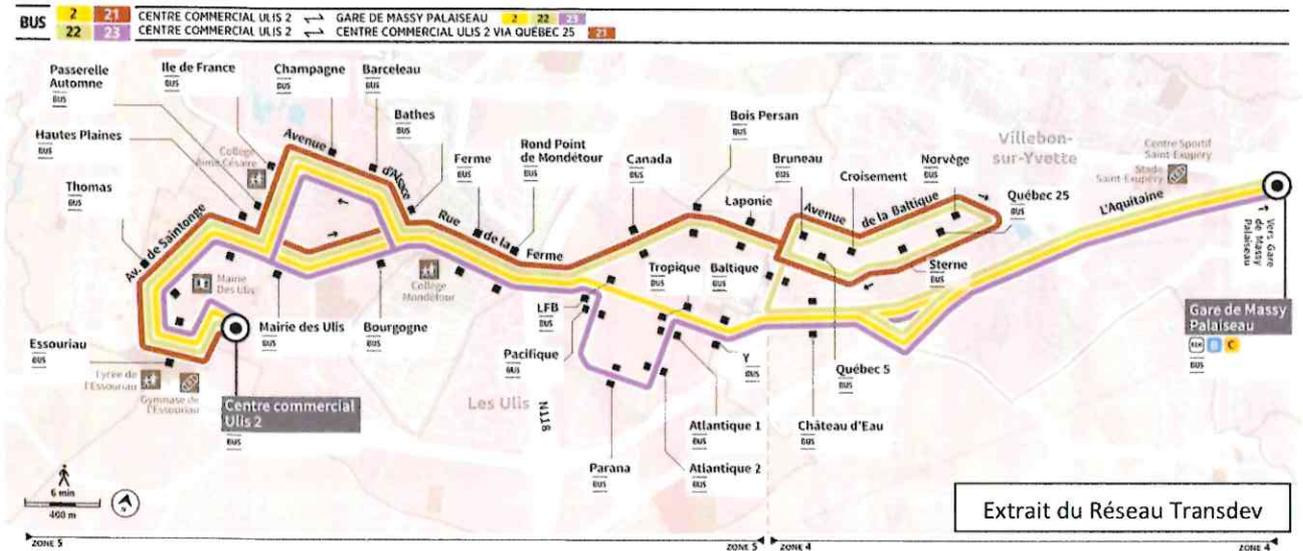
Envoyé en préfecture le 03/07/2025
 Reçu en préfecture le 03/07/2025
 Publié le 04 JUL. 2025
 ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE

4.5. Les transports en commun

La ville est desservie par un réseau de transports en commun :

- 7 lignes de bus du réseau Keolis (lignes DM10A, DM10S, DM11A, DM11C, DM11E, DM11G, 17),
- Un ramassage scolaire est mis en place pour l'école maternelle et l'école primaire,
- Un ramassage scolaire est mis en place vers le collège Jules Verne de Villebon-sur-Yvette,
- 3 taxis.

Le réseau de bus présent sur le territoire permet une large desserte.

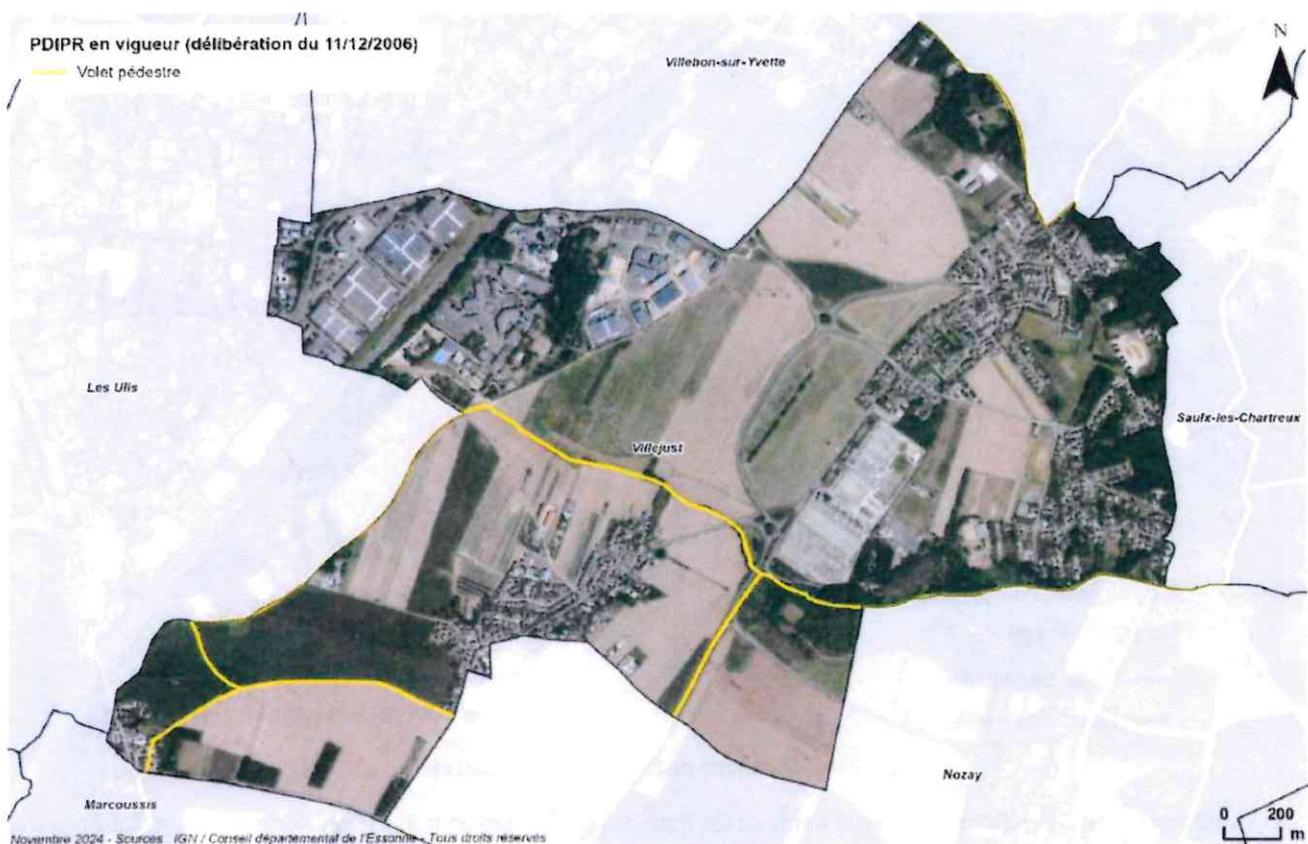


4.6. Les modes de déplacements doux

Le territoire de Villejust compte de nombreux espaces dédiés exclusivement à la circulation douce bien que la plupart des voiries à vocation mixte permettant la circulation des véhicules motorisés, des vélos et des piétons.

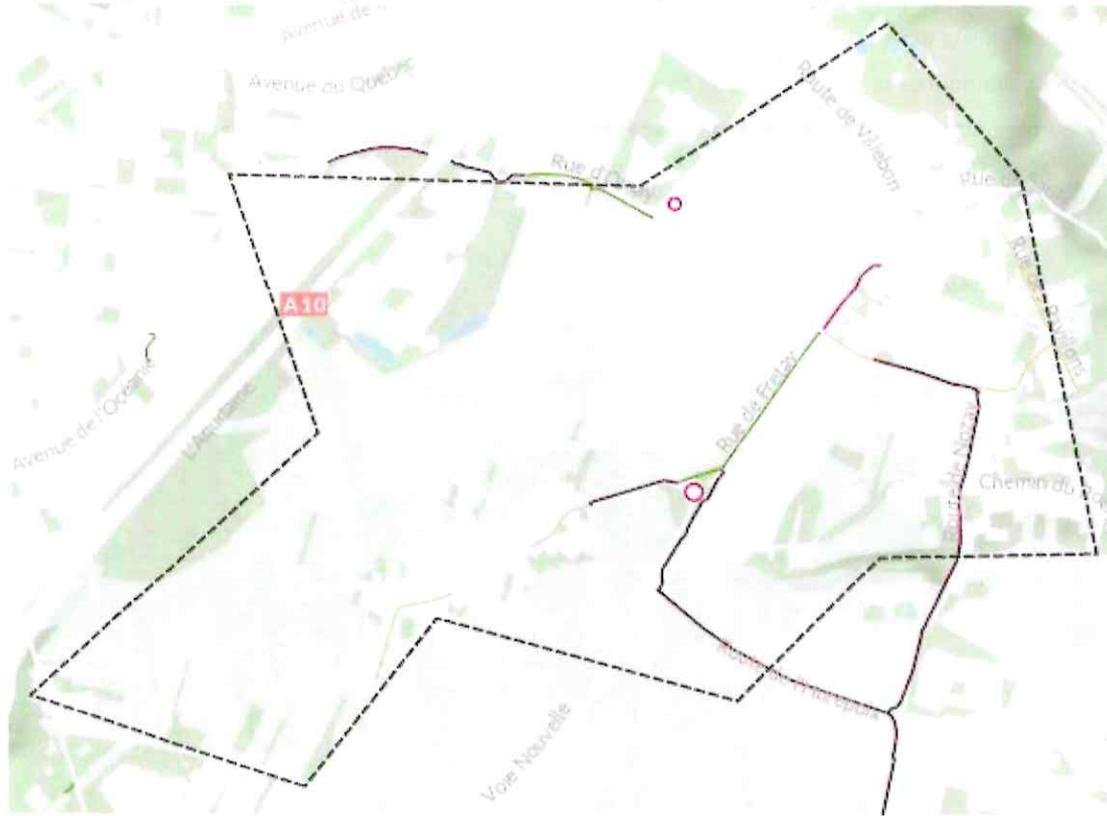
La plupart des voies douces se situent entre les hameaux permettant un déplacement des habitants en sécurité.

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et Randonnées (PDIPR) permet d'organiser et de répertorier certains circuits de promenade. Il identifie des chemins de déplacements sur le territoire. Une fois inscrit au PDIPR, un itinéraire ne peut plus être supprimé ou modifié sans une procédure spécifique ; les propriétaires privés ne peuvent pas interdire le passage sur un itinéraire classé s'il est ouvert au public.



DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Villejust compte également des voies cyclables. Ce sont ainsi 4,4 km de voies cyclables aménagés présents sur le territoire. Cela représente 1,65% des aménagements cyclables de la CPS. Un projet de liaison cyclable le long de la RD35 est en cours. Il reliera Villejust à Nozay. De plus, le Département profite aussi d'un Plan vélo départemental depuis 2018.



Aménagements cyclables - février 2019

Type d'aménagement

- Piste cyclable
- Bande cyclable

- Chemin mixte ou voie verte
- Aménagement non défini
- Autre voie en zone de circulation apaisée

Aménagements cyclables (Source : Cartoviz)

Ces voies cyclables permettent de relier le bourg et les hameaux. Prochainement, il est prévu de créer une liaison cyclable entre le bourg et le Grand Dôme via la route de Villebon.



4.7. La desserte en communication électronique

Villejust a délégué sa compétence « Politique et mise en œuvre d'infrastructures de communications électroniques et d'aménagement du territoire » à la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay.

La CPS a chargé le SIPPEREC de déployer la fibre optique sur l'ensemble du territoire. Dans ce cadre, le SIPPEREC a délégué le déploiement du réseau à la société Covage, au travers d'une délégation de service public (DSP).

Aujourd'hui, la quasi-totalité du territoire de Villejust est éligible à la fibre optique.

4.8. L'accessibilité

La loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, met en œuvre le principe d'accessibilité généralisée qui doit permettre à toutes les personnes, quel que soit leur handicap (physique, sensoriel, mental ou psychique), d'exercer les actes de la vie quotidienne et de participer à la vie sociale.

L'article 45 précise que « la chaîne du déplacement », qui comprend le cadre bâti, la voirie, les aménagements des espaces publics, les systèmes de transports collectifs et leur intermodalité, est organisée pour permettre son accessibilité dans sa totalité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

En effet, chacun doit être libre de résider, se déplacer, travailler et s'adonner à ses activités dans un environnement adapté.

Aussi, les collectivités doivent mettre en œuvre des dispositifs spécifiques de planification et de programmation à travers les diagnostics d'accessibilité du cadre bâti, les schémas directeurs d'accessibilité des services de transports collectifs et les Plans de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE).

La nécessité pour les communes d'élaborer un plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics (PAVE) sera facultative pour les communes de moins de 500 habitants ; et obligatoire mais réservée aux voies les plus fréquentées pour les communes entre 500 et 1 000 habitants. Seules les communes de plus de 1 000 habitants resteront dans l'obligation d'adopter un PAVE portant sur l'ensemble de la commune.

4.9. Les capacités de stationnement

La problématique du stationnement fait face à une dualité d'intérêt :

- une trop grande mise à disposition d'aires de stationnement incite à une utilisation excessive de la voiture individuelle
- un manque de stationnement conduit à une désaffectation de certains équipements qui deviennent inaccessibles

La satisfaction des besoins en stationnement porte sur :

- la possibilité de garer ses véhicules lorsqu'on est à son domicile
- la possibilité de garer son véhicule plus ou moins proche des équipements ou services fréquentés, cela en fonction des marchandises ou produits à déplacer : Ex : on a besoin de stationnement proche des commerces d'épicerie....

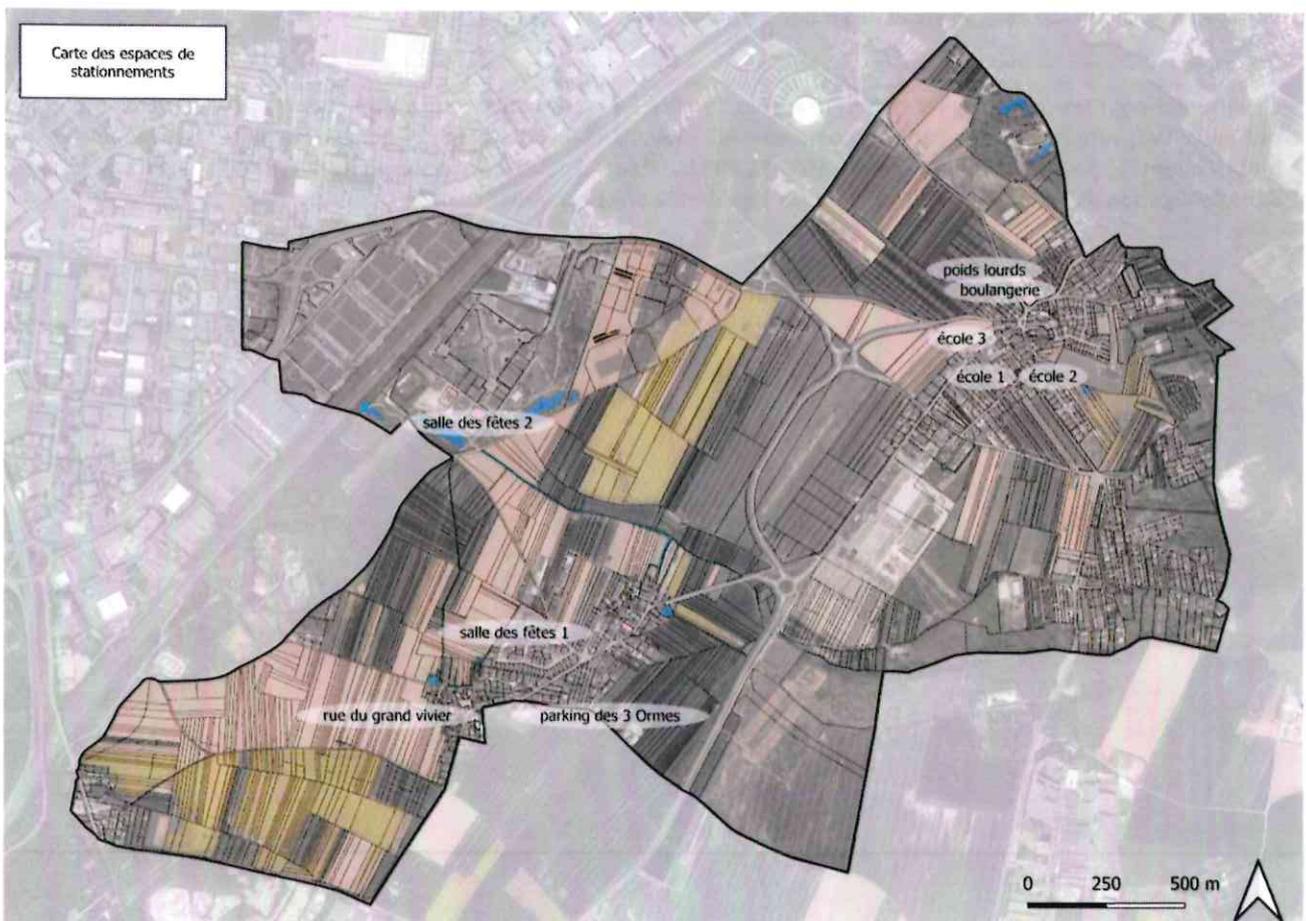
Enfin, il convient de prendre en compte que la création d'aires de stationnement est consommatrice d'espace et qu'il faut, comme pour tous les usages de la ville en être économe.

C'est à la recherche de ces équilibres que la loi A.L.U.R. préconise une mutualisation des aires de stationnement.

Or, Le manque de transport collectif performant impose l'utilisation des voitures pour tous les actes de la vie quotidienne et le centre bourg n'a pas été conçu pour organiser le stationnement et celui-ci est donc particulièrement problématique.

Pôle d'emplois, Villejust bénéficie d'un pouvoir attractif auprès des habitants des communes situées aux alentours. Toutefois cet attrait concerne principalement la zone d'activité de Courtaboeuf.

Le tissu pavillonnaire de Villejust compte de nombreux stationnements facilitant notamment l'accès aux équipements et services.



DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE



Capacités de stationnement à Villejust	Nombre de Places
salle des fêtes 1	34
Salle des fêtes 2	50
Ecole 1	12
Ecole 2	8
Ecole 3	24
Poids lourds	14
Boulangerie	39
Parking rue du Grand Vivier	21
Mairie	7
Salle de la Poitevine	21
Centre aéré	21
Coiffeur	3
Parking des 3 Ormes	14
TOTAL	268

4.10. Enjeux Mobilité et transports

Développer les modes doux et proposer des alternatives à la voiture, notamment pour les déplacements domicile-travail, mais également pour les déplacements de loisirs

Développer une bonne desserte sur le territoire : offre en transports en commun, structuration du réseau viaire, offre de stationnement

5. Équipements et services

5.1. Equipements petite enfance

Sur le territoire, il existe les éléments suivants :

- Un centre de loisirs : agrément pour 20 enfants
- Un club jeunes « Mik'ados » accueillant les jeunes de la 6^{ème} à la 3^{ème} pendant les vacances scolaires : agrément pour une centaine d'enfants.

De plus, 11 assistantes maternelles sont comptabilisées sur le territoire.

La commune fait partie d'un relais d'Assistante Maternelle (RAM). Il s'agit du RAM intercommunal du Moulin, créé le 1^{er} janvier 2016, dont font partis Villejust, Villebon-sur-Yvette et Champlan. Un projet de création d'une maison d'assistante maternelle est envisagé sur la commune, sans qu'il y ait de projet précis à ce stade.

En outre, un lieu d'accueil Enfants-Parents intercommunal a également ouvert en janvier 2020. Quand l'accueil est réalisé sur le territoire de Villejust, il se déroule à la salle de la Poitevine.

5.2. Equipements scolaires

5.2.1. Les Ecoles Primaires

Villejust compte 2 écoles, une maternelle et une primaire.

- La maternelle « les tilleuls »

L'école peut accueillir 4 classes et 124 enfants maximum.

Elle accueillait 94 enfants à la rentrée 2018/2019 répartis dans 3 classes. Il existe donc une capacité résiduelle de 30 élèves.

- La primaire « Jeanne Chanson »

Inaugurée en 1999, cette école accueillait 157 enfants à la rentrée 2018/2019, répartis dans 8 classes.

L'école peut accueillir 8 classes et 240 enfants maximum.

Compte tenu d'une capacité d'accueil maximale par classe de 30 élèves, il existe donc une capacité résiduelle en 2019 de 83 élèves.

La capacité d'accueil des infrastructures scolaires de maternelle et d'enseignement primaire sont en capacité d'absorber une augmentation de la population.

5.2.2. Equipements publics

La Commune de Villejust possède plusieurs équipements publics sur son territoire :

- Dans le domaine culturel : 3 salles des fêtes, 1 médiathèque, 1 conservatoire de musique et de danse.
- Dans le domaine de la santé : 1 cabinet paramédicale regroupant dentistes, psychologues - psychothérapeutes, orthophoniste, sophrologue, masseur - kinésithérapeute - ostéopathe.
- Dans le domaine sportif et de loisirs : un complexe sportif comportant un gymnase et un dojo, les courts de tennis, 2 terrains grands jeux, 2 salles de combat, 1 skate-park, 1 salle de remise en forme et 4 gymnases
- Autres équipements : la mairie, le cimetière, l'église, une police municipale.

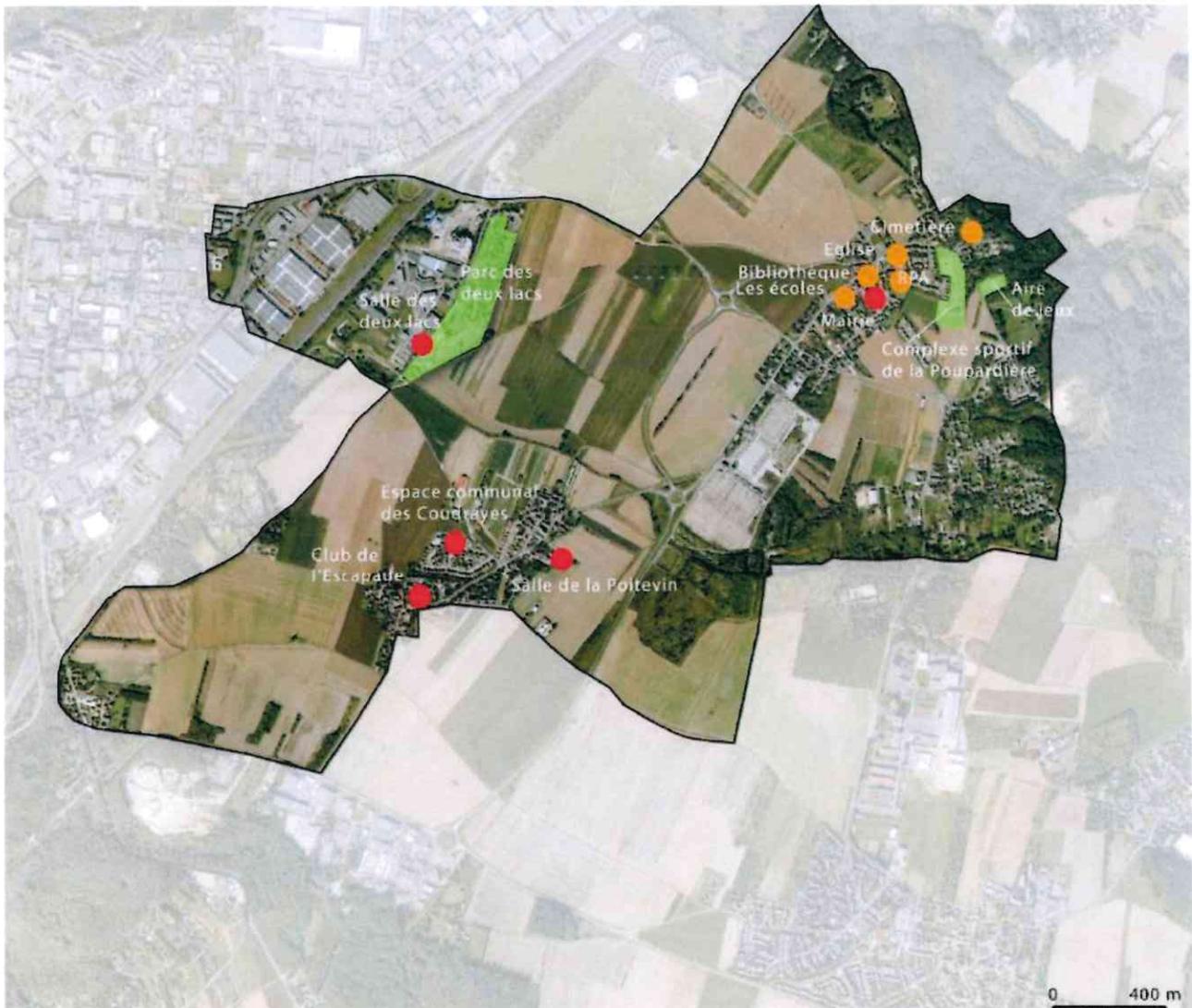
DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE

Une salle est mise à disposition des nombreuses associations présentes sur le territoire notamment :

- Aikido Club,
- Anciens combattants,
- APE (association de parents d'élèves),
- Ateliers créatifs et décoratifs de Villejust,
- Badminton,
- Basket ball,
- Football,
- Gymnastique volontaire,
- Judo,
- Karaté,
- La Clé de Sol,
- La troupe des Zicos,
- Le Club de l'escapade,
- Les chasseurs de Villejust,
- Osmoz,
- Regards en arrière,
- Tennis,
- Vélo Club,
- Villejust ludique.

Les équipements sur Villejust





5.3. Les commerces

Il existe peu de commerces sur le territoire.

Le tissu économique est développé essentiellement au sein de la zone d'activité de Courtaboeuf mais très peu au sein du tissu urbain du bourg ou des hameaux. On y trouve cependant :

- 1 épicerie
- 1 boulangerie
- 1 coiffeur
- 1 pizzeria
- 1 bar-tabac
- 1 primeur

Ceci est dû à la proximité de pôles commerciaux importants notamment :

- Le centre commercial de Belle Epine,
- Le centre commercial de Vélizy 2,
- Le centre commercial de Villebon 2,
- le centre commercial les Ulis 2.

5.4. Enjeux équipements et services

Maintenir un bon niveau d'équipements : santé, loisirs, enseignement.

S'assurer que l'offre réponde aux besoins en équipements qui seront générés par un accueil supplémentaire de population :

Identifier les gisements fonciers permettant, en cas de besoin, la création de nouveaux équipements

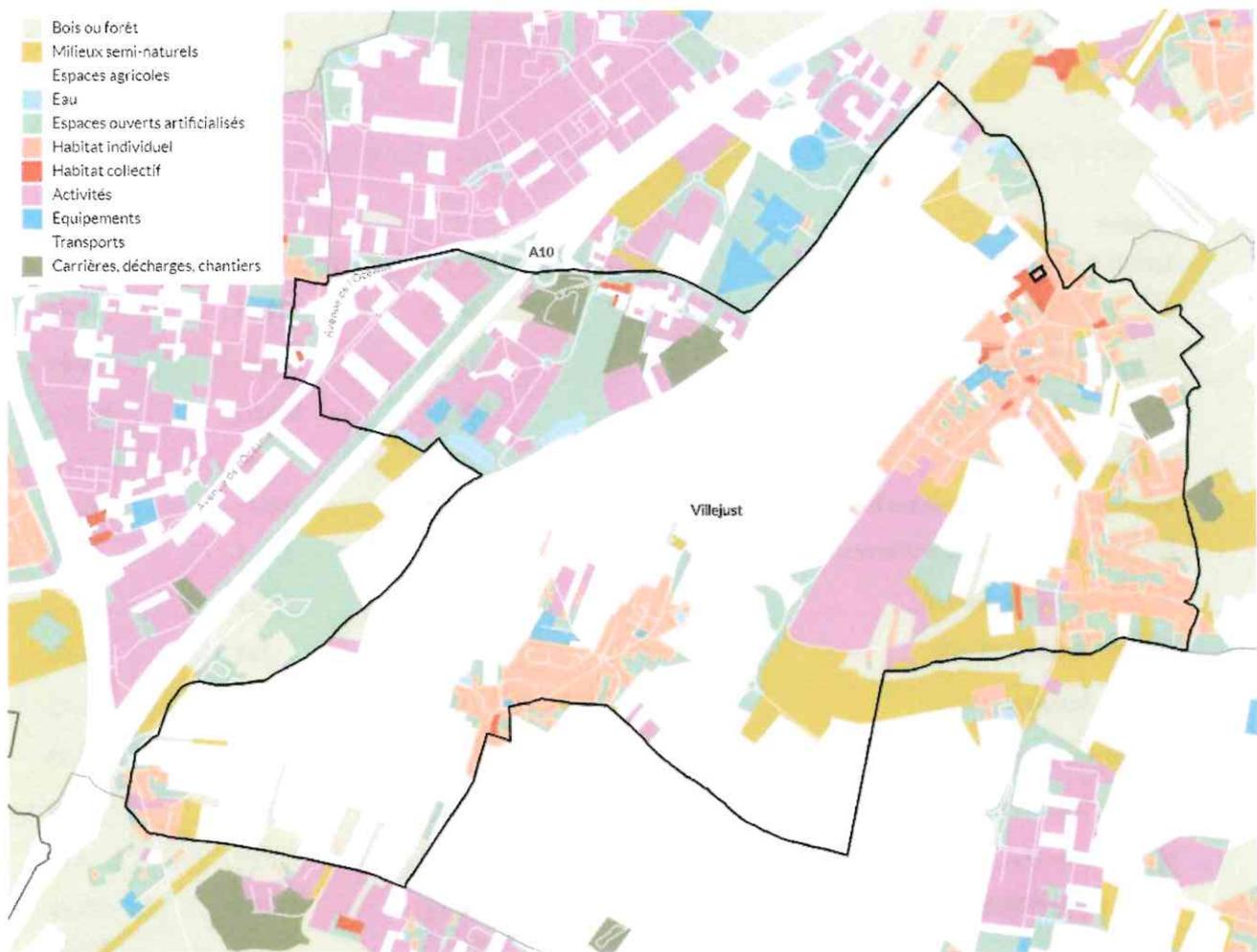
6. Diagnostic foncier

6.1. État actuel de l'occupation du sol (au titre du MOS 2021)

Mode d'occupation du sol en 2021

Le Mos (Mode d'occupation du sol) est un inventaire numérique de l'occupation du sol de l'Île-de-France, réalisé par l'Institut Paris Région (IPR). Au-delà d'un état des lieux à un instant T, c'est l'outil le plus au point à l'échelle de la région permettant un suivi et d'analyse de l'évolution de l'occupation du sol francilien.

Attention : la méthodologie du Mos étant réalisée à partir d'analyse de photos aériennes, permettant de distinguer les espaces agricoles, naturels, forestiers et urbains (habitat, infrastructures, équipements, activités économiques, etc.), une marge d'erreur subsiste dans les analyses statistiques résultants de ce travail.



Les chiffres du mode d'occupation du sol (MOS) de 2021, estiment que :

- Plus de la moitié (53 %) de la superficie communale est occupé par des espaces agricoles (soit 282 ha)
- 18% est occupé par des espaces ouverts, forestiers ou semi-naturels (soit 101 ha)
- 11% est occupé par de l'habitat individuel (soit 57ha)
- 10% par de l'activité économique (soit 54ha) et 1% par de l'habitat collectif (soit 3ha)

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUIL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE

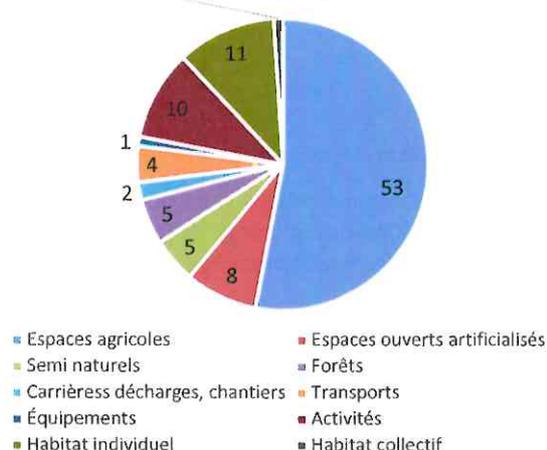


Cette répartition confirme le caractère agricole et naturel du territoire communal de Villejust puisque près des trois quarts de sa superficie correspond à des ENAF.

Ces chiffres démontrent également le poids important que représentent les activités économiques, notamment de la zone d'activités de Courtaboeuf et du poste de transformation électrique situé au centre de la commune.

Enfin, le tissu urbain résidentiel est présenté comme majoritairement composé d'habitat individuel.

1 Répartition du mode d'occupation du sol en 2021 (en %)



6.2. Évolution de l'occupation du sol au cours des dix dernières années

Villejust Type d'occupation du sol	Surfaces en hectares		
	2012	2017	2021
Bois et forêts	30.05	28.58	28.42
Milieux semi-naturels	34.41	28.65	28.65
Espaces agricoles	299.37	284.03	282.02
Eau	2.49	2.49	2.49
Total espaces naturels agricoles et forestiers	366.32	343.74	341.57
Espace ouverts artificialisés	40.35	53.14	44.19
Habitat individuel	55.66	56.7	57.2
Habitat collectif	1.58	1.94	2.97
Activités	45.05	51.38	54.3
Équipements	3.56	5.05	5.35
Transport	17.28	19.77	20.99
Carrières, décharges et chantiers	6.45	4.53	9.66
Total espaces artificialisés	169.93	192.51	194.68
Total communal	536.25	536.25	536.25

Entre 2012 et 2021, selon l'Institut Paris Région, le bilan de consommation d'espaces agricoles, forestiers et naturels s'élève à 24,75 ha.

La consommation de ces espaces s'explique par une occupation du sol des activités (+9,25ha), de l'habitat (+2,93ha), et du transport (+3,71ha).

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIN, 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE

Courtaboeuf - Vue aérienne 2012



Courtaboeuf - Vue aérienne 2021



Au sein du parc d'activités de Courtaboeuf, les évolutions sont notables : il s'agit de la réalisation de la ZAC de Courtaboeuf 9. Celle-ci représente une extension d'une surface de 13,7 ha. À noter qu'au MOS 2021, une partie de ces secteurs sont catégorisés comme étant encore des chantiers.

Hameaux de la Poitevine/Fretay/Nozay – vue aérienne 2012



Vue aérienne 2021 3 450 m²



Hameau du Bois des Vignes – 2012



Hameau du Bois des Vignes – 2021 2 590 m² + 9 140 m²



DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE

Rue des Pavillons – 2012



Rue des Pavillons – 2021 13 230 m² + 960 m²



Centre-bourg – 2012



Centre-bourg 2021 16 420 m² + 3 770 m²

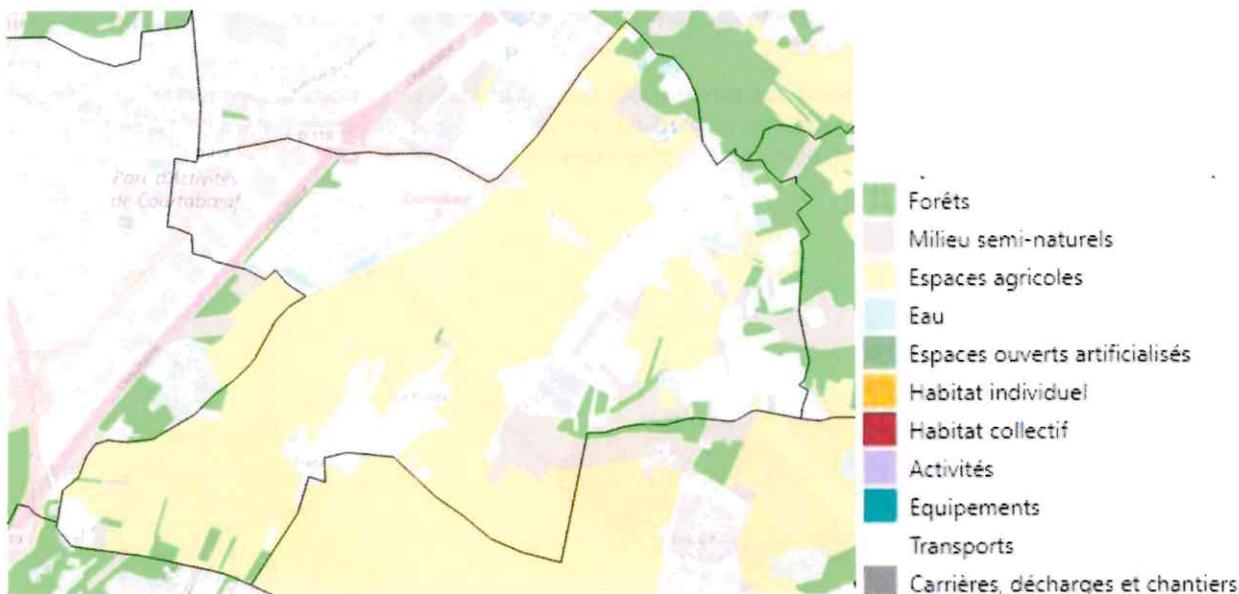


Au sein des différents hameaux de la commune, plusieurs évolutions plus ou moins importantes viennent modifier la répartition de l'occupation du sol. Quelques opérations en « dents creuses » sont réalisées au sein des hameaux de la Poitevine, de Fretay ou encore dans le secteur de la rue des Pavillons. Plusieurs opérations plus importantes à destination de logements sont également livrées entre 2012 et 2021 dans le centre-ville, rue des Pavillons ou encore chemin des Bas Villevents.

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE

Les données du MOS s'arrêtent en 2021. Une analyse par vues aériennes et photo interprétation permet d'avoir des données plus récentes sur la consommation de l'espace en comparant la vue aérienne 2024 avec le MOS 2021 et ainsi de disposer d'une vue d'ensemble de la consommation sur les 10 dernières années et jusqu'en 2024, date d'arrêt de ce nouveau PLU.



Le dernier Mode d'occupation des sols (MOS) dont nous disposons date de 2021. Afin d'identifier la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers depuis 2021, un travail d'analyse et de comparaison entre le MOS 2021 et la vue aérienne 2024 a été réalisé (travail réalisé par photo-interprétation). Cette analyse montre que depuis 2021, aucun espace naturel agricole et forestier n'a fait l'objet d'une urbanisation notable.

6.3. Analyse du potentiel de densification

Le potentiel de densification des espaces bâtis

L'analyse empirique du foncier, des espaces bâtis, met en évidence plusieurs réalités :

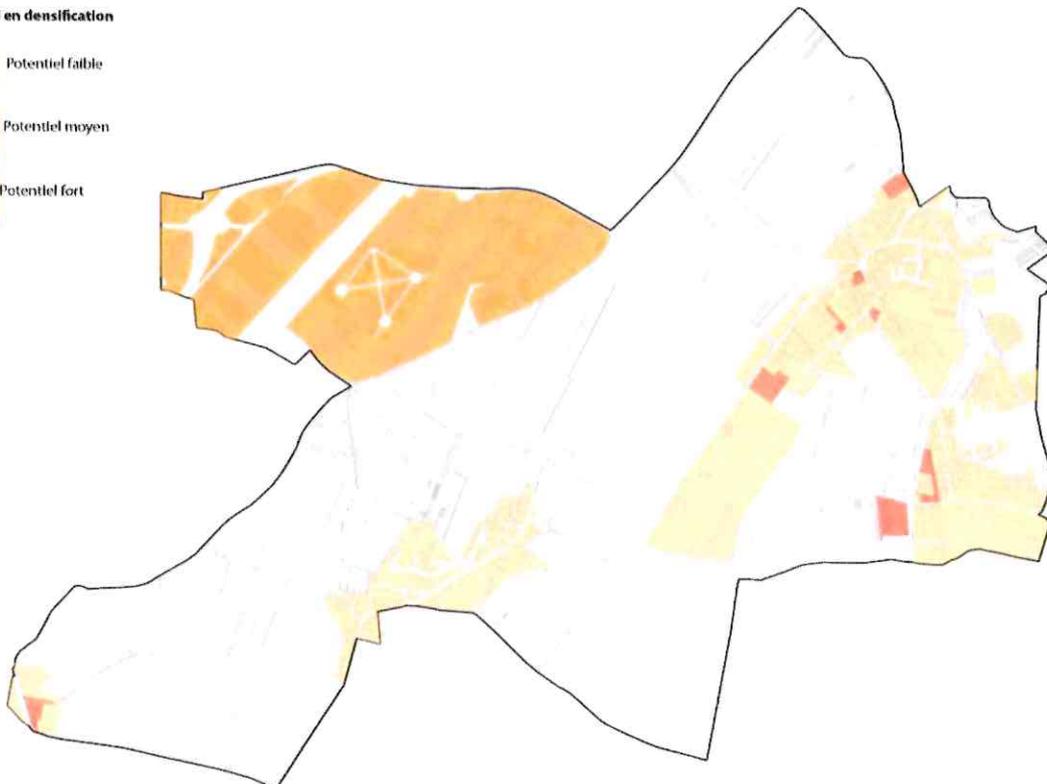
- Un maillage parcellaire très diversement constitué, oscillant entre un parcellaire étroit et irrégulier du tissu ancien et de l'habitat individuel diffus, et des lotissements et résidences au parcellaire davantage régulier.
- Une large prédominance de l'habitat individuel, qui se traduit par des emprises au sol faibles.

Le tissu urbain de Villejust est aujourd'hui fortement constitué. Les emprises présentant un potentiel en densification se situent, d'une part, en dent creuse du tissu urbain existant, et d'autre part, sur des emprises accueillant de l'activité économique, et qui constituent des opportunités foncières en densification. De plus, selon les données INSEE 2021, la commune dispose de près de 90 logements vacants. Ces derniers présentent aussi un potentiel de densification.

Trois degrés de potentiel de densification ont été définis :

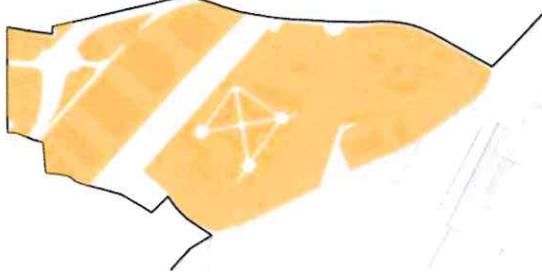
- **Potentiel faible à nul** : ces espaces présentent un caractère peu mutable du fait de leurs formes et morphologies urbaines, de la capacité résiduelle des réseaux existants, du caractère récent des constructions, de leur occupation (équipements publics, etc) ou encore du fait leur densité ;
- **Potentiel moyen** : généralement une évolution est possible sur ces espaces dans le respect des formes urbaines existantes et de la bonne prise en compte des risques et aléas présents sur la commune. À Villejust, le secteur de Courtaboeuf est entièrement concerné ;
- **Potentiel important** : une mutation sur ces espaces bâtis est envisageable à court ou à moyen terme. Il s'agit de sites essentiellement de dents creuses au sein du tissu urbain, de friches urbaines, de secteurs d'activités dont la pérennité des activités est remise en question ou de sites de projet connus.

Potentiel en densification



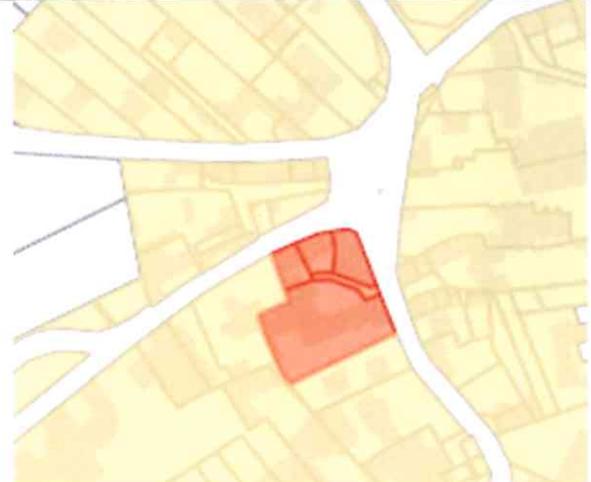
6.4. Les sites d'optimisation foncière

Les sites à potentiel moyen :

	Localisation	Ouest de la commune
	Superficie	environ 82 ha
	Occupation actuelle	Il s'agit de la zone d'activités Courtaboeuf. Vieillissante, celle-ci fait l'objet d'études par la Communauté Paris Saclay, notamment dans le cadre du schéma directeur de la ZAE, en vue d'une requalification. Les études font part d'un potentiel d'optimisation foncière, que ce soit par le comblement de dents creuses ou la densification des terrains existants.

Les sites à potentiel important :

	Localisation	Nord du centre-bourg
	Superficie	5 100 m ²
	Occupation actuelle	Ces terrains sont actuellement occupés par des habitations individuelles sur leur partie est. Une des parcelles a fait l'objet d'une division parcellaire et est occupée par un hangar en mauvais état. Les fonds de jardins des habitations et la parcelle du hangar sont dans la continuité du lotissement récemment créé, et sont desservis par la rue des coquelicots.

	Localisation	Coeur du centre-bourg
	Superficie	1 800 m ²
	Occupation actuelle	Ces parcelles sont occupées par une construction d'habitation et une cellule commerciale à destination de restauration. En plein centre-ville, cette parcelle pourrait faire l'objet d'une requalification et d'une densification.

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

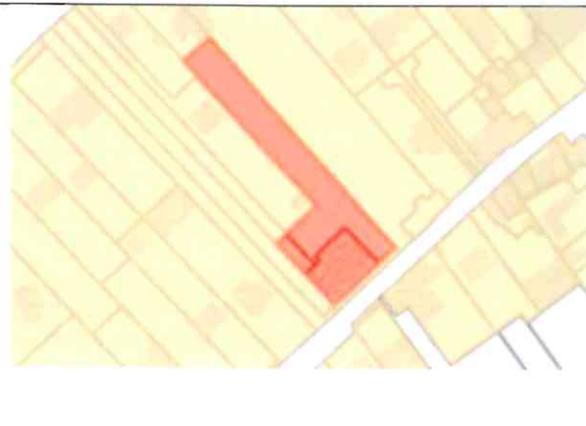
Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUIL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE



	Localisation	Cœur du centre-bourg
	Superficie	1 250 m ²
	Occupation actuelle	Cette parcelle est occupée par une construction d'habitation. En tant que parcelle d'angle en entrée de ville, elle pourrait faire l'objet d'un projet de rénovation et de requalification.

	Localisation	Rue de la mairie
	Superficie	1 900 m ²
	Occupation actuelle	Les terrains accueillis sont occupés par une grange désaffectée.

	Localisation	Rue de Fretay
	Superficie	10 000 m ²
	Occupation actuelle	Une parcelle est occupée par de l'activité, mais n'est plus en activité. Une seconde est occupée par une maison individuelle. La troisième est occupée par un garage automobile.

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE



	Localisation	Rue de Nozay et chemin du Rocher
	Superficie	6 200 m ²
	Occupation actuelle	<p>Ces parcelles, en dent creuse des espaces urbanisés, sont aujourd'hui en friche.</p> <p>Le secteur est identifié par la commune comme devant accueillir un projet de logements.</p>

	Localisation	Chemin des Bas Villevents
	Superficie	13 100 m ²
	Occupation actuelle	<p>Ces parcelles sont occupées par quelques habitations en mauvais état, ainsi que des dépôts en plein air ou autre activité peu qualitatives.</p>

	Localisation	La Folie Bessin
	Superficie	5 600 m ²
	Occupation actuelle	<p>Ces parcelles sont occupées par de l'habitat diffus, un garage automobile et une concession automobile. Les parcelles adjacentes ont fait l'objet de projets de rénovation et accueilleront du logement collectif le long de la RD 446. Il pourrait être opportun de prévoir la mutation des parcelles en orange afin recréer un cohérence d'ensemble à l'échelle du hameau.</p>

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202501-DE