



CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 30 JUIN 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

DEL CM 04_2025_42

L'An deux mil vingt-cinq, le 30 juin 2025, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni en Mairie sous la Présidence de Monsieur Igor TRICKOVSKI, Maire.

DATE DE CONVOCATION : 25/06/2025

DATE D’AFFICHAGE : 25/06/2025

Membres élus en fonction : 19 Nombre de présents : 13 Nombre de votants : 18 Quorum : 10

Etaient présents Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux :

M. Igor TRICKOVSKI, Mme Sylvie ARMAND-BARBAZA, Mme Isabelle ARMAND, M. Richard PELISSERO, M. Pierre CAMBON, Mme Aurélie ADAM, Mme Marie-Claude ARTHUS-BERTRAND, Mme Manuella SAINTEROSE, Mme Isabelle FLORY, M. Arnaud CHERON, M. Joseph AFONSO, M. Christian TANAÏS, M. Louis BREC.

Excusé(es) représenté(es) : M. Hugues MASLARD procuration à Mme Sylvie ARMAND-BARBAZA, Mme Virginie CORDIER procuration à Mme Aurélie ADAM, Jérôme ARMAND procuration à M. Richard PELISSERO, Mme Emeline LESAGE BORDIER procuration à M. Igor TRICKOVSKI, M. Thierry ETIENNE procuration à M. Christian TANAÏS.

Excusé(es) non représenté(es) :

Absents(es) : Mme Stéphanie MARTINI.

Secrétaire de Séance : M. Christian TANAÏS.

OBJET : MISE EN APPLICATION DU DROIT DE PREEMPTION DES FONDS DE COMMERCE, FONDS ARTISANAUX ET BAUX COMMERCIAUX.

Le Droit de Préemption dit commercial est une faculté pour la commune d’acquérir en priorité des fonds artisanaux, de commerce, de baux commerciaux ou de certains terrains à usage commercial mis en vente par leur propriétaire dans des zones préalablement déterminées.

Il existe un risque de déséquilibre dans la diversité du commerce sur le territoire or, la municipalité est soucieuse d’offrir aux habitants, une vie de quartier animé et une offre commerciale diversifiée.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 214-1 à L 214-3 et R 214-1 et suivants ;

CONSIDERANT l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Essonne ;

CONSIDERANT l'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ;

CONSIDERANT le plan du périmètre délimitant le droit de préemption annexé à la présente délibération ;

CONSIDERANT qu'il existe un risque d'appauvrissement quantitatif et qualitatif de l'offre commerciale de proximité ;

CONSIDERANT l'avis de la commission municipale en date du 27 juin 2025

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré et à l'unanimité,

APPROUVE le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, à l'intérieur duquel seront soumises au droit de préemption les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux, tel qu'explicité dans les plans annexés à la présente délibération, en application de l'article L 214-1 du Code de l'Urbanisme.

AUTORISE Monsieur le maire à exercer au nom de la Commune le droit de préemption prévu par l'article L 214-1 du Code de l'Urbanisme lequel porte sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce ou les baux commerciaux.

DIT que le droit de préemption commercial entrera en vigueur le jour où la délibération sera exécutoire dans les conditions prévues par l'article R 211-2 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire après un affichage en Mairie et une insertion dans deux journaux diffusés dans le département.

Copie de la présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet de l'Essonne,
- Monsieur le Directeur Départemental des Services Fiscaux,
- Monsieur le Président du Conseil Supérieur du Notariat,
- La Chambre Départementale des Notaires de l'Essonne,
- Au Greffe du tribunal de Grande Instance de Versailles,
- Au Barreau constitué près de ce même tribunal.

*Ainsi fait et délibéré aux
Jours, mois et an que dessus,
Pour extrait conforme.
A Villejust, le 30/06/2025*

*Le Maire,
Igor TRICKOVSKI*



Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE



Définition d'un périmètre de préemption commerciale Commune de Villejust



DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Sommaire

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL, 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

Préambule

01. La commune de Villejust

- 1.1. Présentation de la commune
- 1.2. Les indicateurs socio-démographiques
- 1.3. Les principaux indicateurs de l'économie locale
- 1.4. Enjeux

02. Etat des lieux du commerce à Villejust

- 2.1. Analyse de l'équipement commercial
- 2.2. Analyse par polarités commerciales et évaluation des menaces sur la diversité commerciale
- 2.3. Analyse concurrentielle
- 2.4. L'enquête commençant
- 2.5. L'analyse AFOM

03. Synthèse et proposition des périmètres

Annexes

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Préambule

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202005-DE



Aujourd'hui, la commune de Villejust souhaite mettre en place un périmètre de préemption commerciale afin de préserver le développement des commerces de proximité.

Ce périmètre permettra d'avoir une visibilité sur les mutations du tissu commercial et de disposer d'un levier d'action pertinent, en cas de besoin, pour préserver la diversité commerciale.

L'objectif de l'étude est d'aider la ville à délimiter un périmètre de préemption commerciale pertinent. Pour ce faire, un état des lieux du commerce et de l'artisanat de proximité sera réalisé, et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale identifiées. Une enquête sera faite auprès des commerçants afin de déterminer la santé du commerce à Villejust mais aussi de connaître leurs projets.

Cet inventaire, l'analyse des menaces ainsi que les résultats de l'enquête viendront alimenter le rapport sur la situation du commerce, indispensable à la mise en place d'un périmètre de préemption commerciale par la commune.

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

La commune de Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

1. La commune de Villejust

1.1. Présentation de la commune

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

La commune de Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

Bonne
Levée

1.1. Présentation de la commune

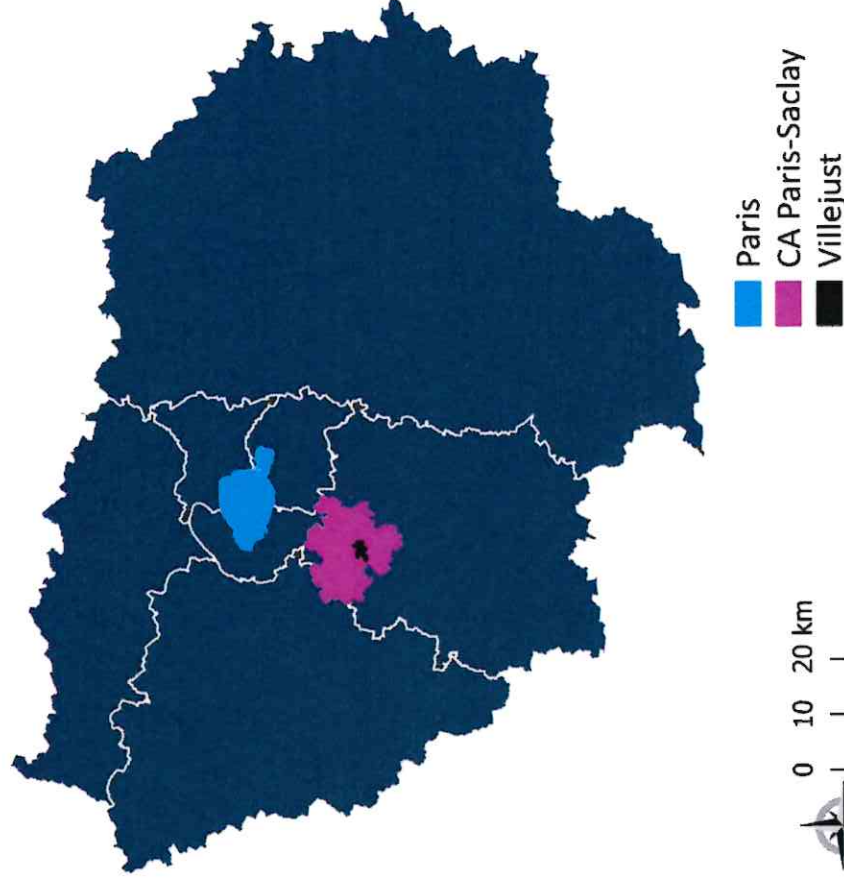
La commune de Villejust est située au nord-ouest du département de l'Essonne, à 31 km de Paris.

Elle fait partie des 27 communes de la Communauté d'Agglomération de Paris Saclay qui compte environ 316 389 habitants en 2017 et dont le siège est à Orsay.

La ville s'étend sur une superficie de 5,36 km² et est peuplée de 2 496 habitants ce qui engendre une densité de 445 habitants au km² en 2017 (718 habitants au km² en Essonne).

Elle dispose de cinq principaux secteurs :

- Le centre-bourg
- Fretay / La Poitevine
- Courtaboeuf
- Les nouvelles-valeurs
- La Folie Bessin



DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

La commune de Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

Bessey
Levallois

1.2. Les indicateurs sociodémographiques

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

La commune de Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202005-DE

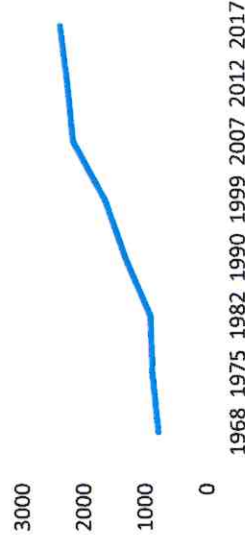
1.2. Les indicateurs sociodémographiques

➤ Une évolution démographique positive

Entre 1968 et 2021 la population de Villejust a été multipliée par 3 tandis qu'elle a été multipliée par 2 dans la CA Paris-Saclay*.

Sur la période 2015-2021 l'augmentation du nombre d'habitants est principalement due à un solde naturel excédentaire (+0,8% par an en moyenne).

Evolution de la population de Villejust entre 1968 et 2021

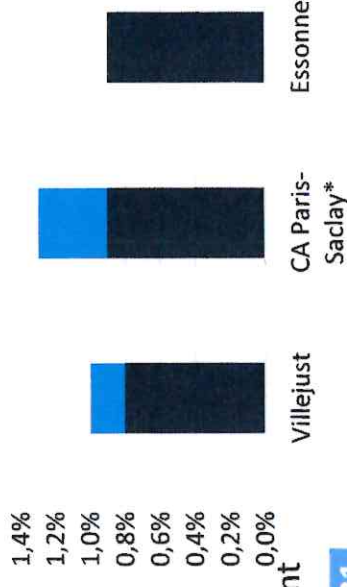


➤ Une commune jeune connaissant un vieillissement de sa population récente et rapide

L'indice de vieillissement est de 35 en 2021, ce qui est inférieur respectivement de 27 points et de 22 points par rapport à celui de la CAPS* et du département pour la même année.

En revanche, l'indice a augmenté de 10 points entre 2010 et 2021.

Evolution annuelle moyenne entre 2012 et 2021



■ Taux de croissance annuel moyen du au solde apparent entrées/sorties
■ Taux de croissance annuel moyen du au solde naturel

Indice de vieillissement

	2010	2015	2021
Villejust	25	34	35
CA Paris-Saclay*	51	55	62
Essonne	47	52	57

Source : INSEE et observatoire-des-territoires.gouv
Retraitements : CCI Essonne et Commune

* Communauté d'Agglomération Paris-Saclay

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

La commune de Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

1.2. Les indicateurs sociodémographiques

➤ Une jeunesse qui s'explique par un nombre important de familles

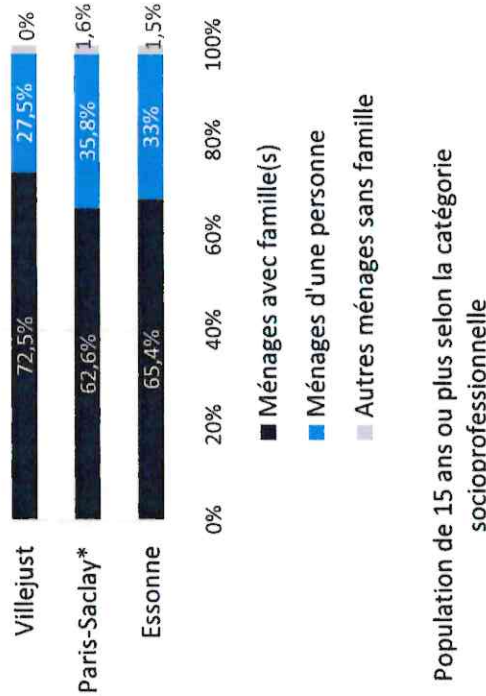
La commune de Villejust est principalement composée de familles (72,5% des ménages).

Parallèlement, la taille moyenne de ses ménages est de 2,57, ce qui est supérieur à celle de l'Essonne.

Moyenne des occupants par résidence principale en 2021

Villejust	2,57
CA Paris-Saclay*	2,30
Essonne	2,40

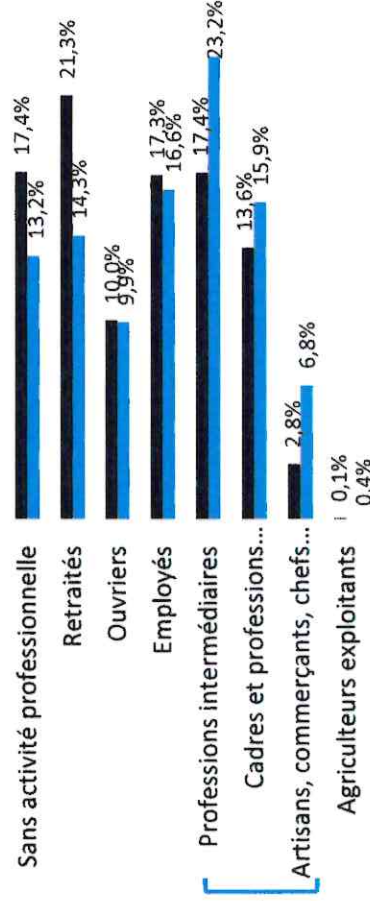
Ménages selon leur composition en 2021



➤ Une part faible de retraités accompagnée d'une part importante de CSP+

La part des retraités est faible car ils composent 14,3% de la population des plus de 15 ans.

En revanche, celle des CSP+ est importante car elle représente 45%.



■ Essonne ■ Villejust

Source : INSEE
Retraitements : CCI Essonne et Commune

* Communauté d'Agglomération Paris-Saclay

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

La commune de Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

1.2. Les indicateurs sociodémographiques

➤ Un niveau bas et une évolution stable de taux de chômage

Contrairement à d'autres territoires, le taux de chômage de Villejust a connu une évolution relativement stable. De surcroît, son taux de chômage est relativement en deçà de ceux de la CAPS* et de l'Essonne – qui sont respectivement de 9 % et 10,3 % en 2021.

Taux de chômage

	2010	2015	2021
Villejust	6,7%	7,5%	6,5%
CA Paris-Saclay*	8,2%	9,7%	9%
Essonne	9,3%	11,3%	10,3%

➤ Une niveau de vie plus élevé et des inégalités moins marquées

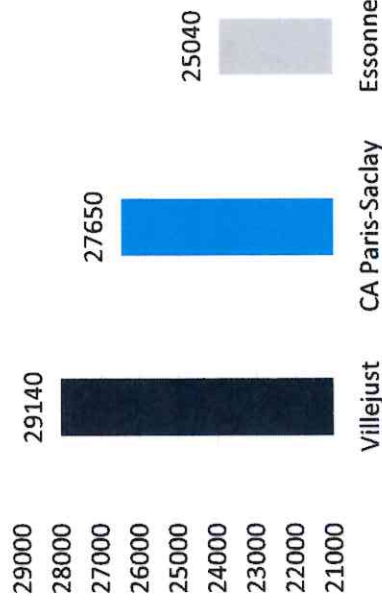
La commune de Villejust détient un niveau de revenu médian élevé. Atteignant 29 140 euros en 2021, il est de 27 650 et 25 040 euros pour la CAPS* et l'Essonne lors de la même année.

Bien que le niveau de vie soit globalement supérieur aux autres territoires, les inégalités y sont moins marquées.

Rapport interdécile en 2021

Villejust	2,8
CA Paris-Saclay*	3,7
Essonne	3,5

Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)



Source : INSEE et observatoire-des-territoires, gouv
Retraitements : CCI Essonne et Commune

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

La commune de Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

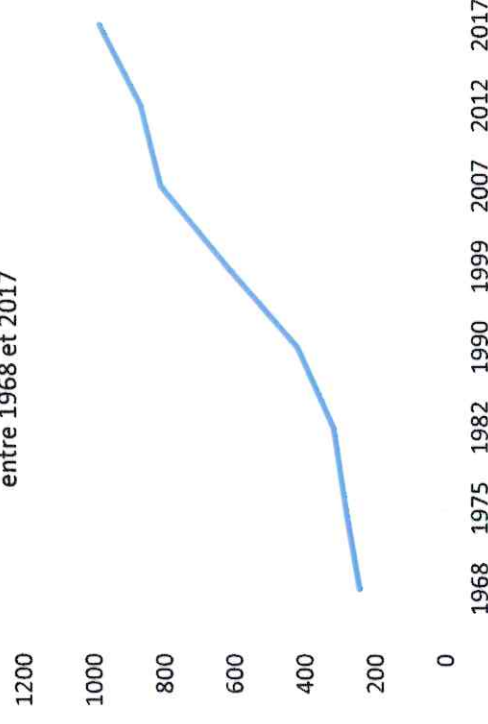
1.2. Les indicateurs sociodémographiques

➤ Un parc de logement qui suit la dynamique positive de peuplement

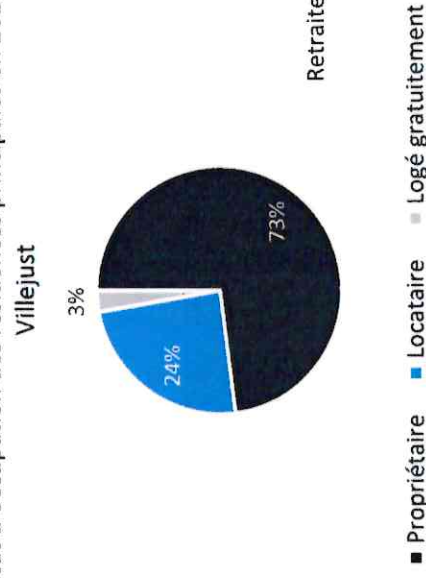
La progression du nombre de logement a été particulièrement forte entre 1982 et 2007 puis a diminué d'intensité après 2007 (+13,5% de logements entre 2007 et 2017). Entre 2007 et 2017 la construction d'appartements a été plus importante que celle de maisons diversifiant ainsi le parc de logement (+ 11 % contre +108%).

Par ailleurs, cette diversification se poursuit car la commune se dote actuellement de 132 nouveaux logements dont 74% en logements sociaux.

Evolution du nombre de logements à Villejust entre 1968 et 2017

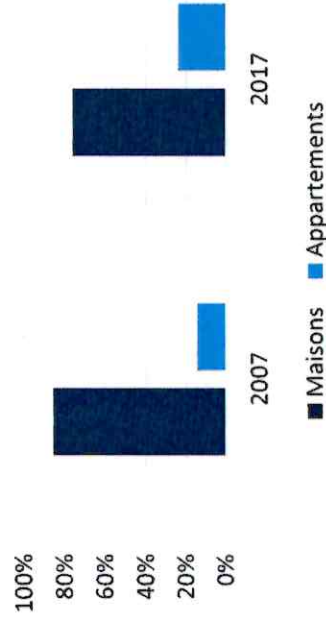


Statut d'occupation des résidences principales en 2017 à Villejust



Source : INSEE
Retraitements : CCI Essonne et Commune

Evolution de la répartition maisons / appartements à Villejust



DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

La commune de Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le

04/07/2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

Bretagne
Le Havre

1.3. Les indicateurs de l'économie locale



DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

La commune de Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL. 2025

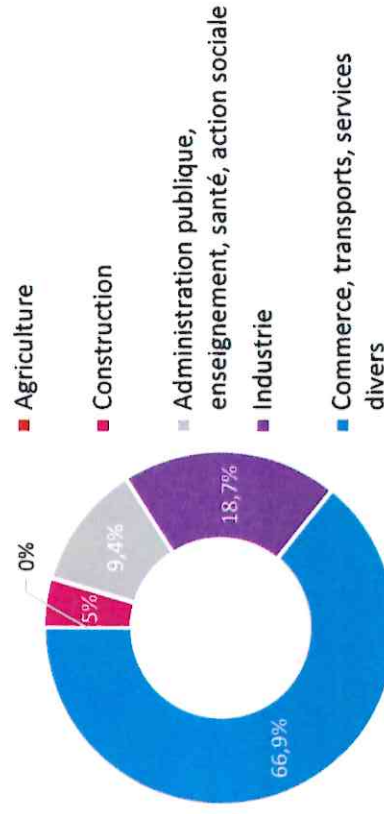
ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

1.3. Les principaux indicateurs de l'économie locale

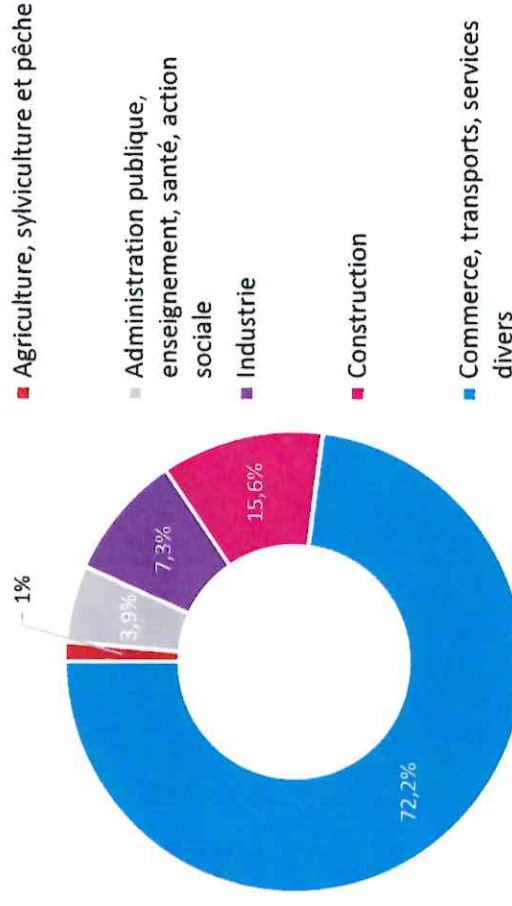
➤ Une économie tournée vers les services

Parmi les différents secteurs d'activité présents sur la commune, c'est celui du commerce, transport et services divers qui est le plus important. Il emploie en 2021, 1131 personnes au sein de 148 établissements, ce qui représente 72% des emplois.

Emplois selon le secteur d'activité à Villejust en 2021



Établissements actifs employeurs par secteur d'activité à Villejust en 2021



Source : INSEE
Retraitements : CCI Essonne et Commune

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

La commune de Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

1.3. Les principaux indicateurs de l'économie locale

➤ Une commune pourvoyeuse d'emplois

Entre 2010 et 2021, Villejust a vu son nombre d'emplois augmenter de près de 26 %. Cette évolution est considérable car dans le même temps les emplois ont augmenté respectivement de 9% et 4% au sein de la CAPS* et de l'Essonne.

Ainsi, l'indicateur de concentration d'emploi progresse de 21,3 en dix ans.

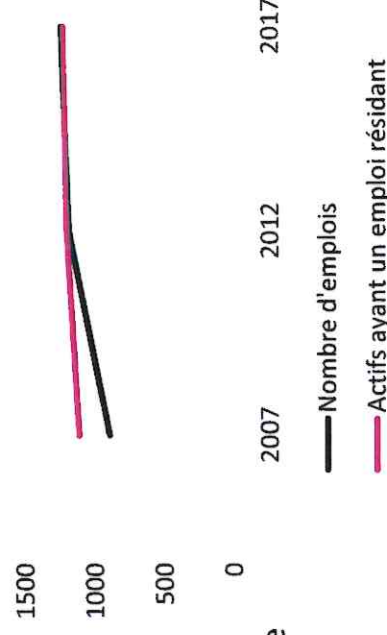
Indicateur de concentration de l'emploi en 2021 à Villejust

2010	97,1
2015	93,2
2021	118,4

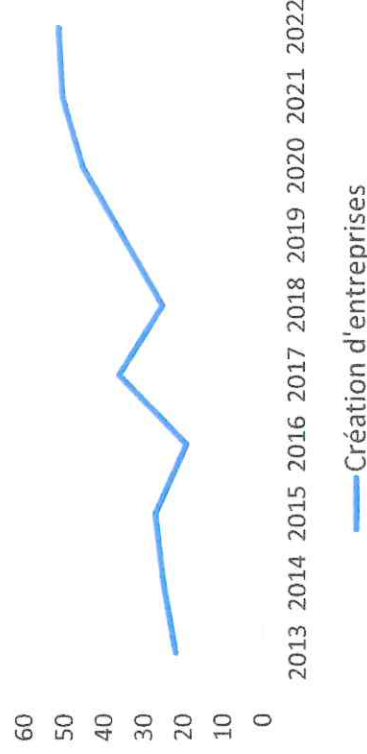
➤ Un dynamisme dans la création d'entreprise

Sur la période 2013-2022, la progression du nombre d'entreprises créées a été la plus importante entre 2016 et 2017.

Evolution du nombre d'emplois et d'actifs occupés à Villejust entre 2007 et 2017



Création d'entreprises à Villejust entre 2013 et 2022



DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

La commune de Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

Berger
Levrault

1.3. Les enjeux

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

La commune de Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

1.4. Enjeux

Répondre au **besoin**
croissant en commerces de
proximité.

+1,3 %

d'habitants en moyenne par an
entre 2015 et 2021

+21,3 points

dans l'indice de concentration de l'emploi
entre 2010 et 2021

Proposer une **offre**
commerciale de proximité
accessible et compatible
aux différents profils
générationnels.

72,5 %

de ménages composés de familles en 2021

+10 points

dans l'indice de vieillissement entre 2010 et 2021

29 140 €

de revenu disponible médian (par unité) en 2021

45 %*

de CSP+ en 2017

Proposer une **offre de qualité** pour les CSP
médium et supérieures en complémentarité d'une
offre abordable pour les foyers aux revenus plus
modestes.

*39 % hors catégorie artisans, commerçants, chefs d'entreprise

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

2. Etat des lieux du commerce à Villejust

2.1. Analyse de l'équipement commercial

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION

Etat des lieux du commerce à Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

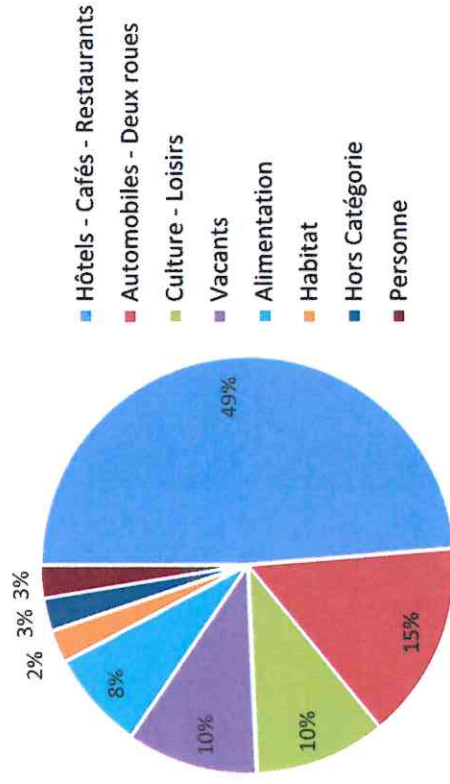
Publié le 04 JUL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

Bureau
Environnement

2.1. Analyse de l'équipement commercial

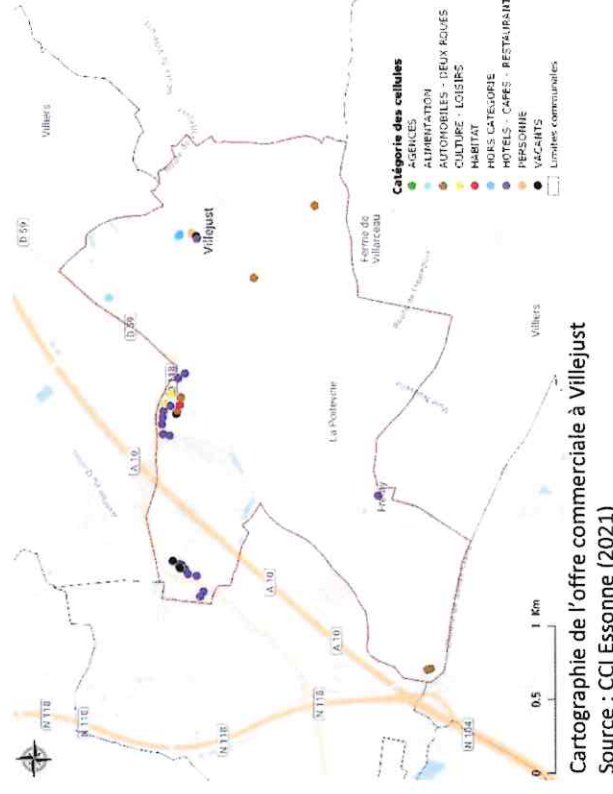
Equipement commercial à Villejust 2021



39 cellules commerciales recensées

34 commerces actifs

5 cellules vacantes



Le secteur des CHR (Cafés – Hôtellerie – Restauration) est surreprésenté à Villejust, ce « déséquilibré » est essentiellement dû à la présence du parc d'activités de Courtabœuf sur la commune. A contrario, le secteur des services à la personne ou encore d'équipement de la maison n'ont qu'un seul commerce chacun. L'offre commerciale de la commune est assurée à 56% par de non franchisés ou indépendants.

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

2.1. Analyse de l'équipement commercial

Evolution du nombre de cellules commerciales

	2018	2021	2024	Evolution
Alimentation	3	3	3	0%
Automobiles – Deux roues	5	6	6	+18%
Culture et loisirs	4	4	4	0%
Habitat	1	1	1	0%
Hôtels – Cafés – Restaurants	20	19	18	-10%
Hors catégorie	0	1	1	-
Personnes	1	1	1	0%
Vacants	0	4	5	-
Total	34	39	39	+8%

Source : Observatoire des cellules commerciales, CCIR Paris-de-France, CCI Essonne (2018, 2021, 2024) Retraitements : CCI Essonne et Commune

Le nombre de cellules commerciales est en augmentation de 8% entre 2018 et 2024. Cela correspond principalement à l'ouverture de nouvelles enseignes dans le secteur de Courtabœuf. Parmi les évolutions notables, la baisse de l'offre CHR, liée à la fermeture du « Break Café » et du « Gui'home », l'arrivée du centre dentaire (classé hors catégorie) et la progression du taux de vacance, conséquence notamment de la fermeture de Bricorama.

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

2.1. Analyse de l'équipement commercial

Le comparatif départemental et intercommunal confirme une forte représentation des activités CHR et automobile-deux roues.

Ventilation des cellules commerciales

	Villejust	CA PS	Essonne
Agences	0%	14%	14%
Alimentation	6%	12%	13%
Automobiles – Deux roues	19%	10%	9%
Culture et loisirs	10%	7%	6%
Habitat	0%	8%	8%
Hôtels – Cafés – Restaurants	55%	17%	17%
Hors catégorie	0%	4%	4%
Personnes	3%	22%	22%
Vacants	11%	11%	11%
Total	100%	100%	100%

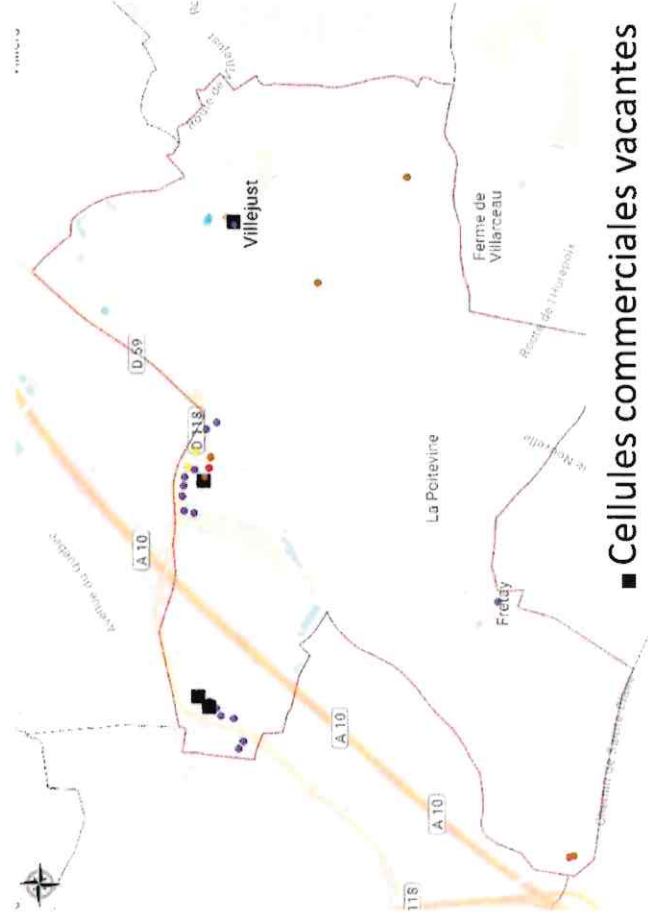
Source : Observatoire des cellules commerciales, CCIR Paris-de-France, CCI Essonne (2018, 2021) Retraitements : CCI Essonne et Commune

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

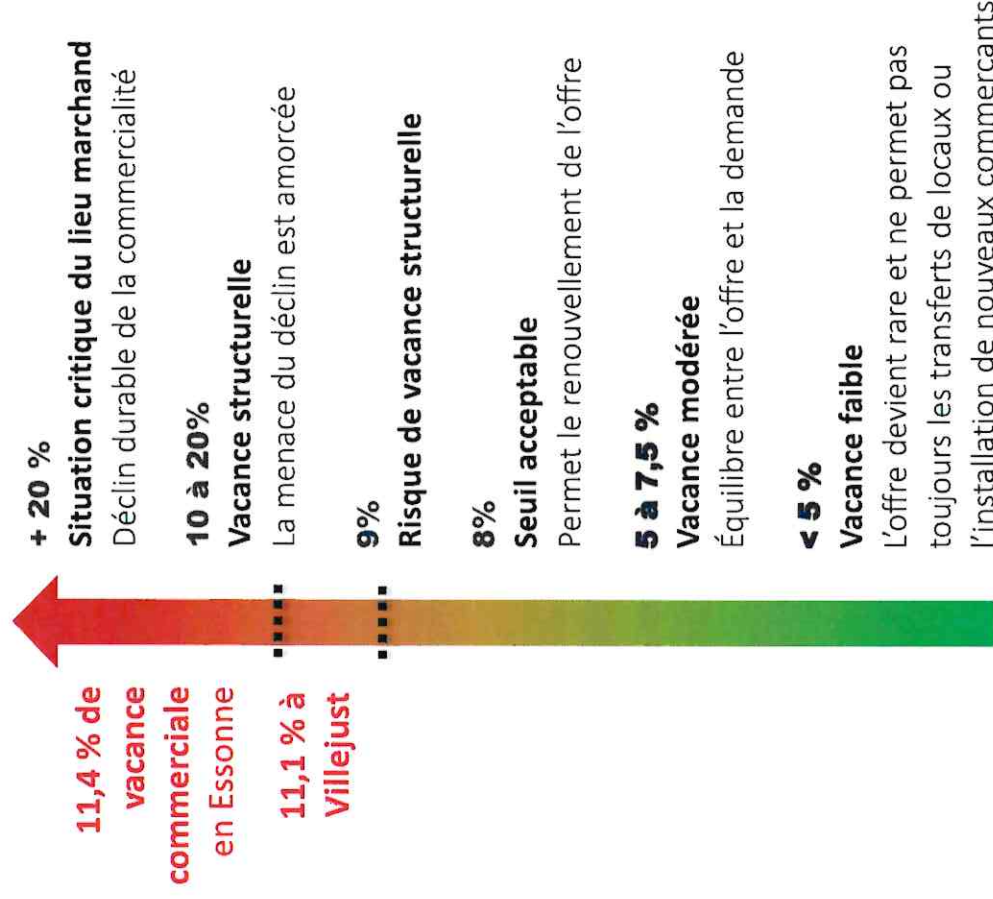
2.1. Analyse de l'équipement commercial

➤ La vacance commerciale



Cartographie des cellules commerciales vacantes à Villejust
Source : CCI Essonne (2021)

5 cellules vacantes à Villejust.



DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

2.1. Analyse de l'équipement commercial

➤ La vacance commerciale

La commune de Villejust dispose de cellules vacantes en état, c'est-à-dire que les cellules ne sont ni contraignantes (surfaces exigües, en étage, taille de vitrines insuffisantes, etc.) ni particulièrement délabrées (locaux vétustes nécessitant une remise en état avant mise sur le marché).

Le taux de 10 % est à nuancer car le départ du Bricorama et le faible nombre de commerces augmentent artificiellement ce taux.



Ancien bricorama, Courtaboeuf, Villejust (2021)



Ancien Break café, Centre-bourg, Villejust (2021)



Nouvelle cellule commerciale, Centre-bourg, Villejust (2021)

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

Recevez
Le portail

2.2. Analyse par polarités commerciales

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202005-DE

Berger
Leveau

2.2. Analyse par polarités commerciales

➤ Méthodologie

1. Evaluation des polarités commerciales selon les critères suivants

- Diversité commerciale
- Signalétique
- Desserte routière
- Desserte piétonnière
- Environnement et qualité architecturale



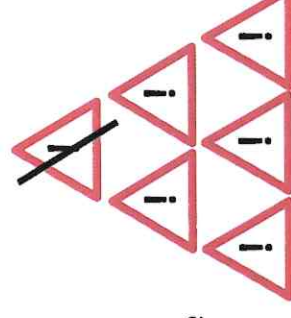
Point critique
Point de vigilance
Point fort

2. Analyse AFOM

- Identification des forces et faiblesses de la polarité
- Mise en lumière des menaces et opportunités de développement

3. Intégration au périmètre de préemption

- Mesure de l'intérêt d'intégration au périmètre de sauvegarde



Non nécessaire

Préconisée

Fortement recommandée

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

2.2. Analyse par polarités commerciales

➤ Typologie des polarités commerciales

CENTRE-VILLE
REGIONAL



Centre-ville disposant d'un circuit marchand « n°1 »

POLE
RAYONNANT



Polarité proposant une offre dense de proximité > 200 cellules. S'y trouvent une ou plusieurs locomotives alimentaires, plusieurs boulangeries, plusieurs pharmacies ainsi qu'une offre complémentaire en biens d'équipement (de la personne, de la maison) qui en fait une destination marchande spécifique.

POLE
STRUCTURANT



Polarité proposant une offre dense de proximité entre 50 et 200 cellules ou une locomotive alimentaire très puissante, constituant une véritable alternative aux centres villes de référence. Offre en équipement très faible voire absente.

POLE RELAI



Polarité proposant une offre de proximité entre 20 et 50 cellules ou d'un supermarché, offre complète qui permet de répondre aux besoins du quotidien de la clientèle.

POLE DE
PROXIMITE



Proposant une offre basique de proximité entre 6 et 20 commerces, dotée parfois d'une petite locomotive alimentaire, répondant partiellement aux besoins du quotidien.

POLE HYPER
PROXIMITE



Polarité de moins de 5 commerces qui permet de répondre à des besoins ponctuels sans répondre à l'ensemble des achats de proximité (dépannage).

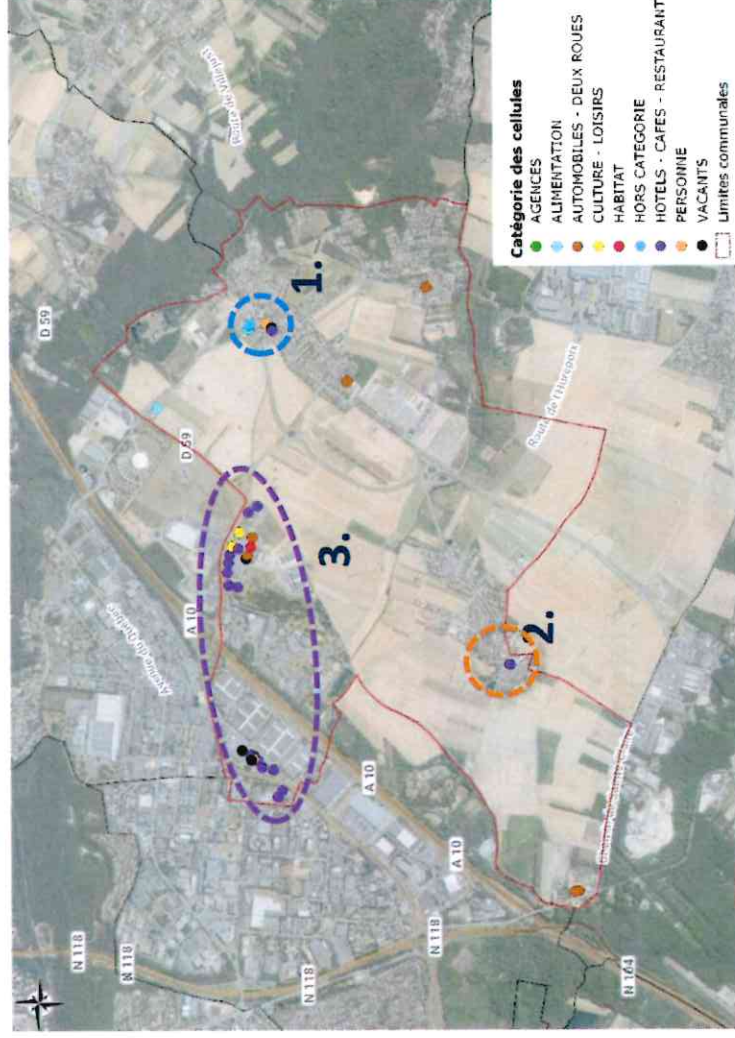
DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

2.2. Analyse par polarités commerciales

➤ Deux polarités distinctes



Cartographie des cellules commerciales à Villejust
Source : Commune (2024)

1.

Le centre-bourg *Pôle hyper proximité*

Développé dans la partie nord-est de la commune, le centre-bourg forme une micro unité commerciale constituée de 6 commerces.

2.

Fretay *Pôle hyper proximité*

Développé dans le hameau de Fretay, il s'agit d'une micro unité commerciale constituée d'un unique commerce.

3.

Courtabœuf *Pôle de restauration et services (classement hors « typologie polarités commerciales »)*

Crée en 1960, le parc d'activités de Courtabœuf est en partie implanté au nord-ouest de la commune avec un total de 27 commerces.

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU2020S-DE

Reçu
Levelling

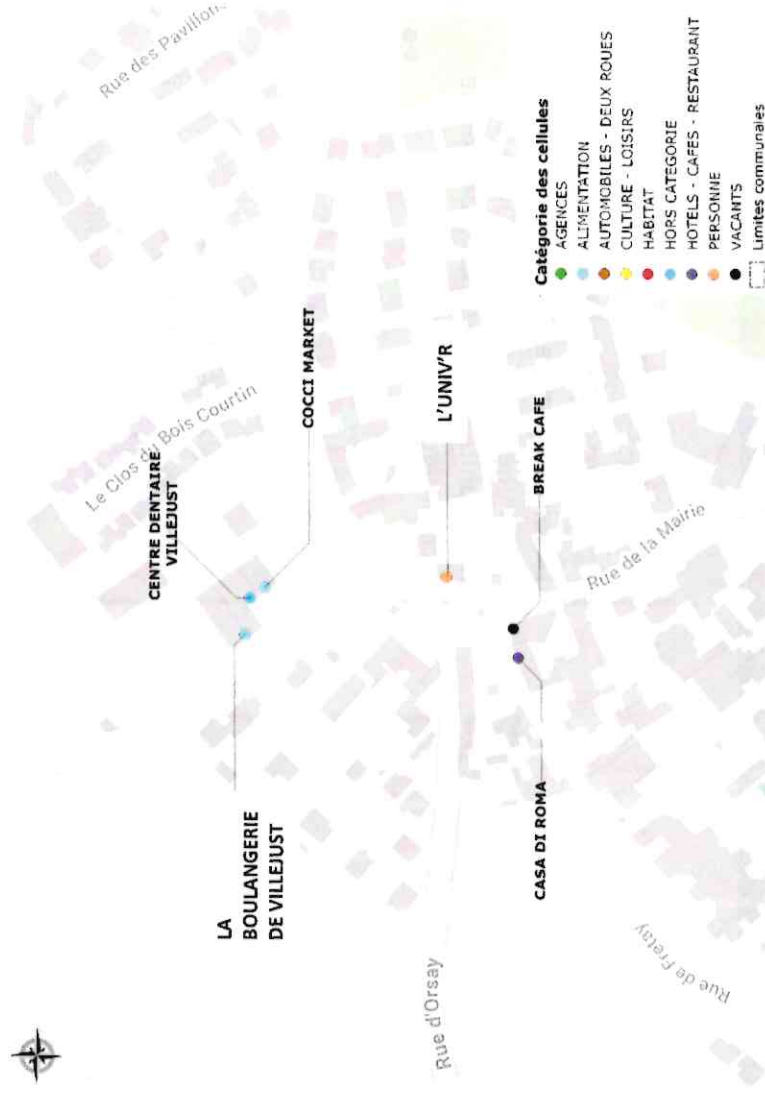
2.2. Analyse par polarités commerciales

➤ Le centre-bourg

Pôle d'hyper proximité

Polarité de 6 commerces qui permet de répondre à des besoins ponctuels sans répondre à l'ensemble des achats de proximité (dépannage).

- 15 %** de l'offre commerciale
- 5** cellules commerciales actives
- 1** cellule vacante



Cartographie des cellules commerciales du centre-bourg à Villejust
Source : Commune (2024)

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le

04 JUL 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

Recevoir le plan

2.2. Analyse par polarités commerciales

➤ Le centre-bourg

Enseigne	Activité
BREAK CAFE	Local vacant
CASA DI ROMA	Restauration rapide
COCCI MARKET	Superette classique
L'Univ'R	Coiffure
LA BOULANGERIE DE VILLEJUST	Boulangerie – Pâtisserie
CABINET DENTAIRE	Médical en boutique

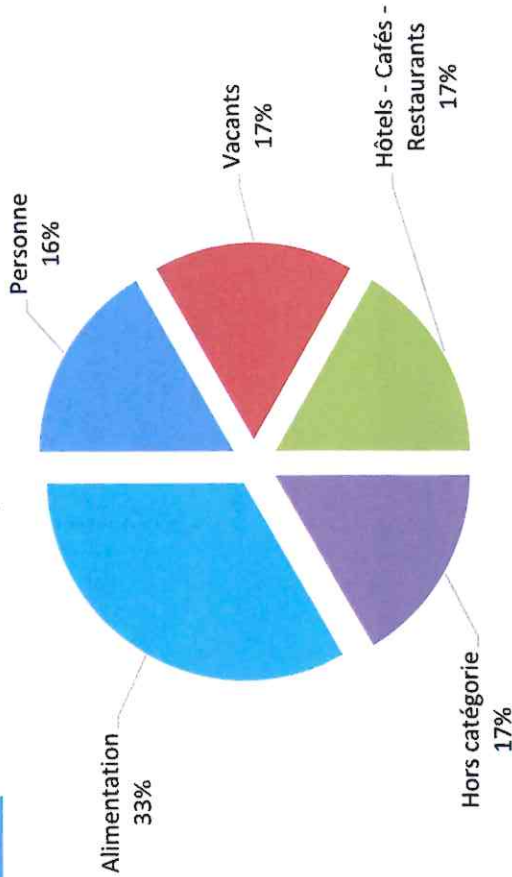
Liste des commerces dans le centre-bourg à Villejust
Source : Commune (2024)



Diversité commerciale

L'endroït comptabilise 6 cellules commerciales ce qui représente seulement 15 % de l'offre commerciale.

Cette faible concentration de commerces permet de répondre à des besoins de consommation ponctuels grâce à la présence d'une supérette, d'une boulangerie, d'une pizzeria, d'un salon de coiffure et d'une boutique médicale.



DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

Reçu en préfecture

2.2. Analyse par polarités commerciales

➤ Le centre-bourg



Rue de Fretay, Centre-bourg, Villejust
Source : CCI Essonne (2021)



Signalétique

6 panneaux de signalisation routière indiquent la présence des commerces en centre-bourg.

Tous les commerces disposent de signaux distinctifs et propres à une activité commerciale : auvent, enseigne publicitaire, stickers vitrine, panneau mural...



Stationnement, Centre-bourg, Villejust
Source : CCI Essonne (2021)



Desserte routière et stationnement

L'accès au centre-bourg se fait via les voies principales de la commune à savoir la D118, D59, les rues Fretay et de la Mairie, et la route de Villebon.

Grâce à une limitation de 30 kilomètres heure, à une zone de rencontre et au marquage de nombreux stop, la circulation est apaisée en centre-bourg.

Les places de stationnement en centre-bourg sont en quantité suffisante pour la clientèle. Au total, aux abords immédiats des commerces, on comptabilise 40 places dont 2 réservées aux personnes handicapées, 2 avec bornes rechargeables mais d'autres parkings sont également disponibles rue de la mairie.



Stationnement, Centre-bourg, Villejust
Source : CCI Essonne (2021)

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le

04 JUL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

Recevoir
Levélut

2.2. Analyse par polarités commerciales

➤ Le centre-bourg



Place, Centre-Bourg, Villejust
Source : CCI Essonne (2021)



Place, Centre-bourg, Villejust
Source : CCI Essonne (2021)



Desserte piétonnière

Les commerces sont devant des trottoirs bien entretenus.

La chaussée est également assez large permettant également la circulation de Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Il n'y a pas de conflit d'usage apparent.



Place, Centre-bourg, Villejust
Source : CCI Essonne (2021)



Environnement urbain et qualité architecturale

L'espace public du centre-bourg est qualitatif.

Les espaces verts ainsi que la chaussée sont propres et bien entretenus.

La boulangerie ainsi que la supérette sont deux commerces récents avec une devanture moderne et attractive.

Le salon de coiffure a une devanture vieillissante mais en très bon état tandis que celle du break café est de moindre qualité.

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202025-DE

2.2. Analyse par polarités commerciales

➤ Fretay

Pôle d'hyper proximité

Polarité d'un commerce unique
bar/tabac/restaurant.

Local vacant anciennement le
« Guï'home » en cours de reprise.

2 % de l'offre commerciale

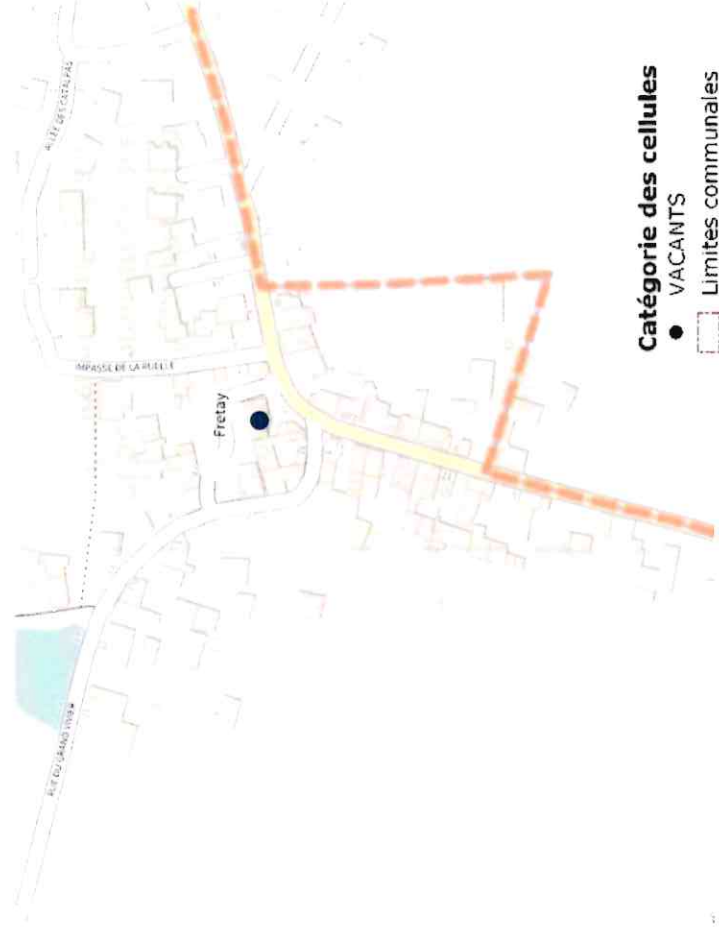
1 cellule vacante



Diversité commerciale

L'endroit comptabilise 1 unique cellule commerciale à vocation de restauration. Dans ce contexte, on ne peut pas parler de diversité commerciale.

Elle permet de répondre à un besoin de consommation ponctuel.



Catégorie des cellules

- VACANTS
- Limites communales

Cartographie des cellules commerciales de Courtabœuf à Villejust
Source : Commune (2024)

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

Service
L'urbanisme

2.2. Analyse par polarités commerciales

➤ Fretay



Angle Rue de Fretay, Route de Monthéry
Source : Mairie (2024)



Signalétique

2 panneaux de signalisation routière indiquent la présence du commerce à Fretay.

Ce commerce dispose de signaux distinctifs et propres à une activité commerciale : auvent, enseigne publicitaire, stickers vitrine, panneau mural...



Stationnement, Fretay
Source : Mairie (2024)



Devanture, Fretay, Villejust
Source : Mairie (2024)



Desserte routière et stationnement

L'accès au commerce se fait via la Grande rue qui traverse le hameau de Fretay et la Poitevine. Cette voie permet également de relier le bourg au Nord et le hameau de la Folie Bessin au Sud Ouest.

La vitesse est limitée à 30 kilomètres heure et un feu tricolore se situe à proximité immédiate du commerce.

Des aménagements de circulation douce devraient être prochainement réalisés.

Les places de stationnement aux abords sont en quantité suffisante pour la clientèle. Au total, l'endroit comptabilise une trentaine de places.

2 parkings d'une vingtaine de places supplémentaires ont été créés.

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

2.2. Analyse par polarités commerciales

➤ Fretay



Parking, Rue du Grand Vivier, Villejust
Source : Mairie (2024)



Devanture du « Gui'home », Villejust
Source : Mairie (2024)



Desserte piétonnière

Il existe un espace piéton sécurisé public devant le commerce ainsi que des trottoirs bien que ceux-ci soient étroits. La chaussée de part et d'autre est plutôt étroite mais le carrefour sur lequel donne le commerce est large.

Il n'y a pas de conflit d'usage apparent.



Parking, Rue des 3 Ormes, Villejust
Source : Mairie (2024)



Environnement urbain et qualité architecturale

L'espace public de Fretay est très peu développé.

Le tissu bâti est du tissu ancien à vocation d'habitation implanté à l'alignement ne laissant pas de place à un aménagement public.

Les espaces verts, essentiellement présents sur les parkings publics, ainsi que la chaussée sont propres et bien entretenus.

La devanture du « Gui'home » n'est pas très attractive mais évoluera certainement grâce à la reprise du commerce.

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

Service
Levelling

2.2. Analyse par polarités commerciales

➤ Courtabœuf

Pôle de restauration et services

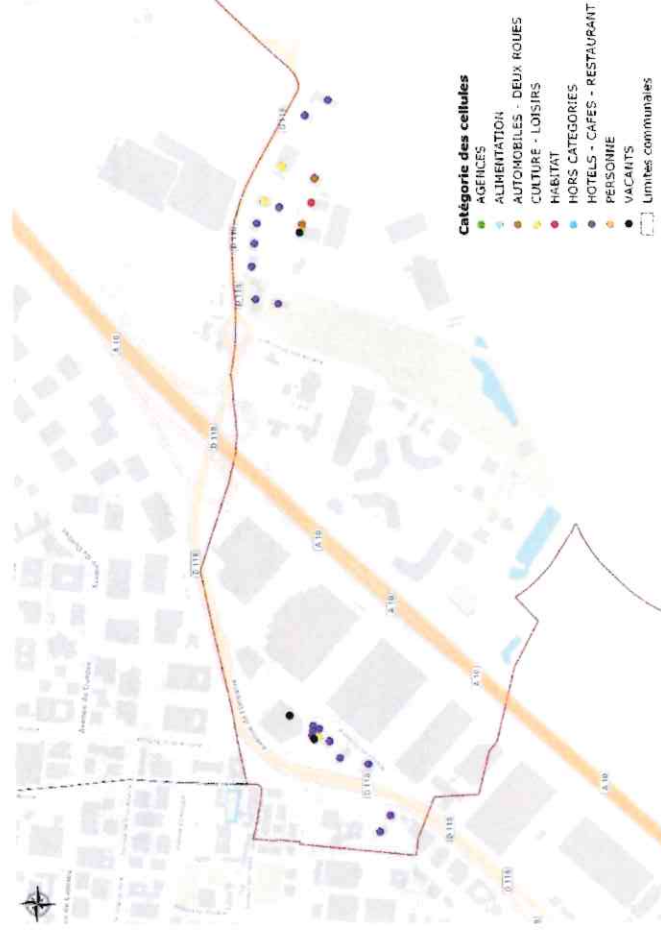
Offre commerciale spécifique localisée au sein d'une Zone d'Activité à rayonnement extra communal. N'a pas vocation à répondre aux besoins de consommation courante.

69 % de l'offre commerciale

27 cellules commerciales

24 cellules commerciales actives

3 cellules vacantes



Cartographie des cellules commerciales de Courtabœuf à Villejust
Source : CCI Essonne (2021)

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202005-DE

2.2. Analyse par polarités commerciales

➔ Courtabœuf est

15 cellules commerciales

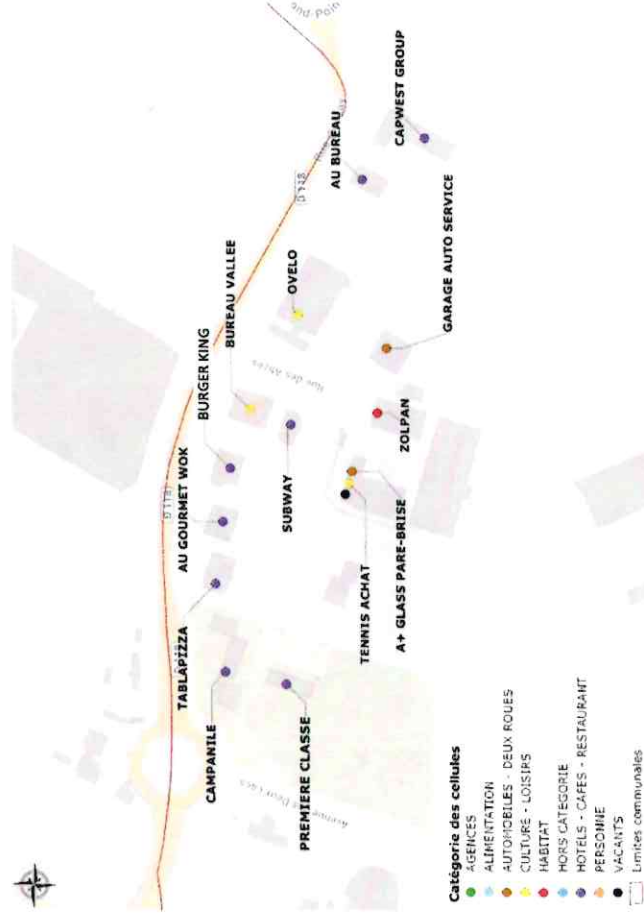
5 restaurants

4 magasins spécialisés

3 hôtels

2 services de réparation automobile

1 cellule vacante



Cartographie des cellules commerciales de Courtabœuf est à Villejust
Source : CCI Essonne et Commune (2024)

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

2.2. Analyse par polarités commerciales

➤ Courtabœuf est



Diversité commerciale

Une offre principalement de restauration et de service (découlant de sa localisation dans une Zone d'Activité).

Offre censée répondre principalement aux besoins des entreprises.

Enseigne	Activité
A+ GLASS PARE-BRISE	Garage automobile
AU GOURMET WOK	Restauration traditionnelle, brasserie
AU BUREAU	Restauration traditionnelle, brasserie
BUREAU VALLEE	Journaux - Papeterie - Librairie - Fourniture de bureau
CAMPANILE	Hôtel de tourisme
CAPWEST GROUP	Hôtel de tourisme
GARAGE AUTO SERVICE	Garage automobile
OVELO	Spécialiste sport
BURGER KING	Restauration rapide
PREMIERE CLASSE	Hôtel de tourisme
SUBWAY	Restauration rapide
TABLAPIZZA	Restauration traditionnelle, brasserie
TENNIS ACHAT	Spécialiste sport
ZOLPAN	Revêtements sols et murs
	Local vacant

Liste des commerces dans la Z.A. de Courtabœuf à Villejust
Source : CCI Essonne et Commune (2024)

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

Bureau
Le Traitement

2.2. Analyse par polarités commerciales

➤ Courtabœuf est



Signalétique

Au sein du sous-secteur, différents signaux permettent de reconnaître à une proche distance l'activité des commerces présents.

Les panneaux de signalisation routière indiquent la présence de la Zone d'Activité. A proximité de la zone, l'offre hôtelière y est clairement signalée.

Cependant, cette partie du territoire manque d'appel visuel depuis l'autoroute profitant à l'ensemble des commerces de Courtabœuf côté Villejust. Celle-ci est noyée au sein de l'offre commerciale globale de Courtabœuf présente sur Les Ulis et Villebon-sur-Yvette.



Desserte routière et stationnement

La Zone d'Activité est desservie par l'autoroute A 10 et la D 118.

Ce sous-secteur a une offre de stationnement en quantité abondante. Chaque activité possède des places de stationnement pour leurs personnels et acheteurs.



Rue du Mistral, Courtabœuf, Villejust
Source : CCI Essonne (2021)



Rue du Zéphyr, Courtabœuf, Villejust
Source : CCI Essonne (2021)



Stationnement, rue du Zéphyr, Courtabœuf, Villejust
Source : CCI Essonne (2021)

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

2.2. Analyse par polarités commerciales

➤ Courtabœuf est



Rue du Mistral, Courtabœuf, Villejust
Source : CCI Essonne (2021)



Desserte piétonnière

L'accès à la Zone d'Activité se fait principalement par voie routière (transports en commun ou véhicule personnel), et dans une moindre mesure par voie piétonne.

Le déplacement piéton intra secteur est facile par la présence de trottoirs larges et praticables.



Rue du Mistral, Courtabœuf, Villejust
Source : CCI Essonne (2021)



Environnement urbain et qualité architecturale

Les différents bâtiments sont espacés les uns des autres. Leur architecture est plutôt récente et forme une certaine homogénéité visuelle.

Etant construits récemment, les commerces ont des devantures en bon état.

En raison de leur implantation dans une Zone d'Activité, l'espace est très minéral, monotone et ne dispose pas de mobiliers urbains à l'exception de l'éclairage public.

La verdure n'est présente que sous forme de végétation basse disséminée sur tout le secteur.



Rue du Zéphyr, Courtabœuf, Villejust
Source : CCI Essonne (2021)

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le

ID : 091-219106683-20250630-PLU20205-DE

2.2. Analyse par polarités commerciales

➤ Courtabœuf ouest

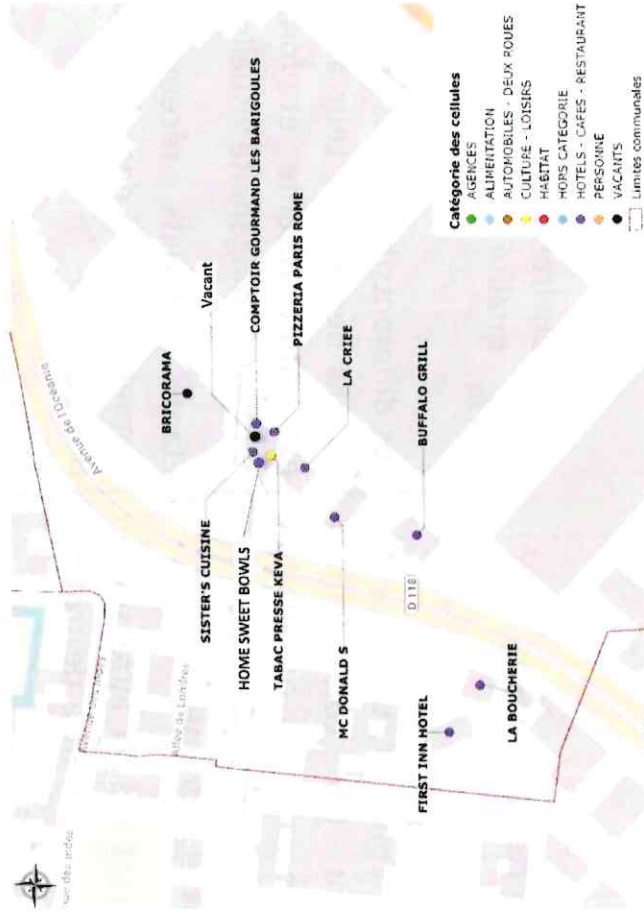
12 cellules commerciales

8 restaurants

2 cellules vacantes

1 hôtel

1 tabac presse



Cartographie des cellules commerciales de Courtabœuf ouest à Villejust
Source : CCI Essonne et Commune (2024)

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL 2025
ID : 091-219106863-20250630-PLU20205-DE

2.2. Analyse par polarités commerciales

➤ Courtabœuf ouest



Diversité commerciale

Une offre principalement de restauration et de service (découlant de sa localisation dans une Zone d'Activité).

Offre censée répondre principalement aux besoins des entreprises.

Enseigne	Activité
BRICORAMA	Local vacant – en cours de réhabilitation
BUFFALO GRILL	Restauration traditionnelle, brasserie
COMPTOIR GOURMANT	Restauration traditionnelle, Brasserie
LES BARIGOULES	
FIRST INN HOTEL	Hôtel de tourisme
LA BOUCHERIE	Restauration traditionnelle, Brasserie
LA CRIEE	Restauration traditionnelle, Brasserie
MC DONALD S	Restauration rapide
PIZZERIA PARIS ROME	Restauration traditionnelle, brasserie
SISTER'S CUISINE	Restauration rapide
TABAC PRESSE KEVA	Tabac
HOME SWEET BOWLS	Restauration rapide
	Local vacant

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

2.2. Analyse par polarités commerciales

➤ Courtabœuf ouest



Signalétique

Les commerces possèdent des signaux permettant de les repérer à une proche distance.

Les restaurants ont une enseigne publicitaire propre.

Tout comme la partie ouest, il n'y a pas d'appel visuel depuis l'extérieur du secteur pour l'ensemble des commerces.



Avenue de l'Océanie, Courtabœuf, Villejust
Source : CCI Essonne (2021)



Avenue de l'Océanie, Courtabœuf, Villejust
Source : CCI Essonne (2021)



Desserte routière et stationnement

La Zone d'Activité est desservie par l'autoroute A 10 et la D 118.

Tous les commerces ont leur espace de stationnement. Celui-ci est mutualisé pour les restaurants situés dans le « resto center ».

Cependant, en période de forte affluence, le nombre de place tend à manquer.

La circulation aux heures de pointe est encombrée.



Avenue de l'Océanie, Courtabœuf, Villejust
Source : CCI Essonne (2021)

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

2.2. Analyse par polarités commerciales

➤ Courtabœuf ouest



Avenue de l'Océanie, Courtabœuf, Villejust
Source : CCI Essonne (2021)



Avenue de l'Océanie, Courtabœuf, Villejust
Source : CCI Essonne (2021)



Desserte piétonnière

Le secteur est accessible par voie piétonne.

Il possède des bandes cyclables.

Les trottoirs sont plus minces que dans la partie est de Courtabœuf Villejust.



Avenue de l'Océanie, Courtabœuf, Villejust
Source : CCI Essonne (2021)



Environnement urbain et qualité architecturale

Comparé à la partie est de Courtabœuf Villejust les commerces ont des devantures plus anciennes et moins modernes.

Les bâtiments n'ont pas d'harmonie architecturale (propre à une Zone d'Activité).

La végétation y est également basse avec cependant quelques arbres.

L'espace étant essentiellement pensé pour un accès par voie routière, il y a peu de mobilier urbain.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le

04 JUL 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

Recevoir le permis

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

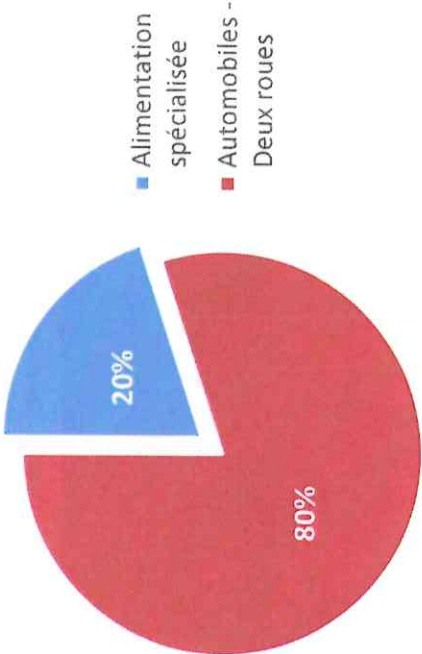
Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL. 2025

ID : 091-219106863-20250630-PLU20205-DE

2.2. Analyse par polarités commerciales

➤ Commerces hors polarités



Enseigne	Activité
AD EXPERT - VP AUTO	Garage automobile
AD LES NOUVEAUX CAROSSERS	Garage automobile
DPA AUTOMOBILE	Commerce automobile (dont concessionnaire)
PEILLET PRIMEUR	Commerce de fruits et légumes
VILLEJUST AUTOMOBILES	Commerce automobile (dont concessionnaire)

Liste des commerces hors polarités à Villejust
Source : Commune (2024)

Les commerces hors polarités totalisent environ 13% des cellules de Villejust. Ils sont localisés dans les hameaux de la Folie Bessin, des Nouvelles Valeurs et à la frontière communale avec Villebon-sur-Yvette. L'activité automobile y est largement représentée, avec 4 établissements recensés. A noter, la présence d'un producteur local réalisant de la vente directe aux consommateurs, localisé en entrée de ville et apportant une offre alimentaire de proximité et de qualité aux villejustiens.

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

Brevo
Levélit

2.3. Analyse des pôles commerciaux concurrentiels

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

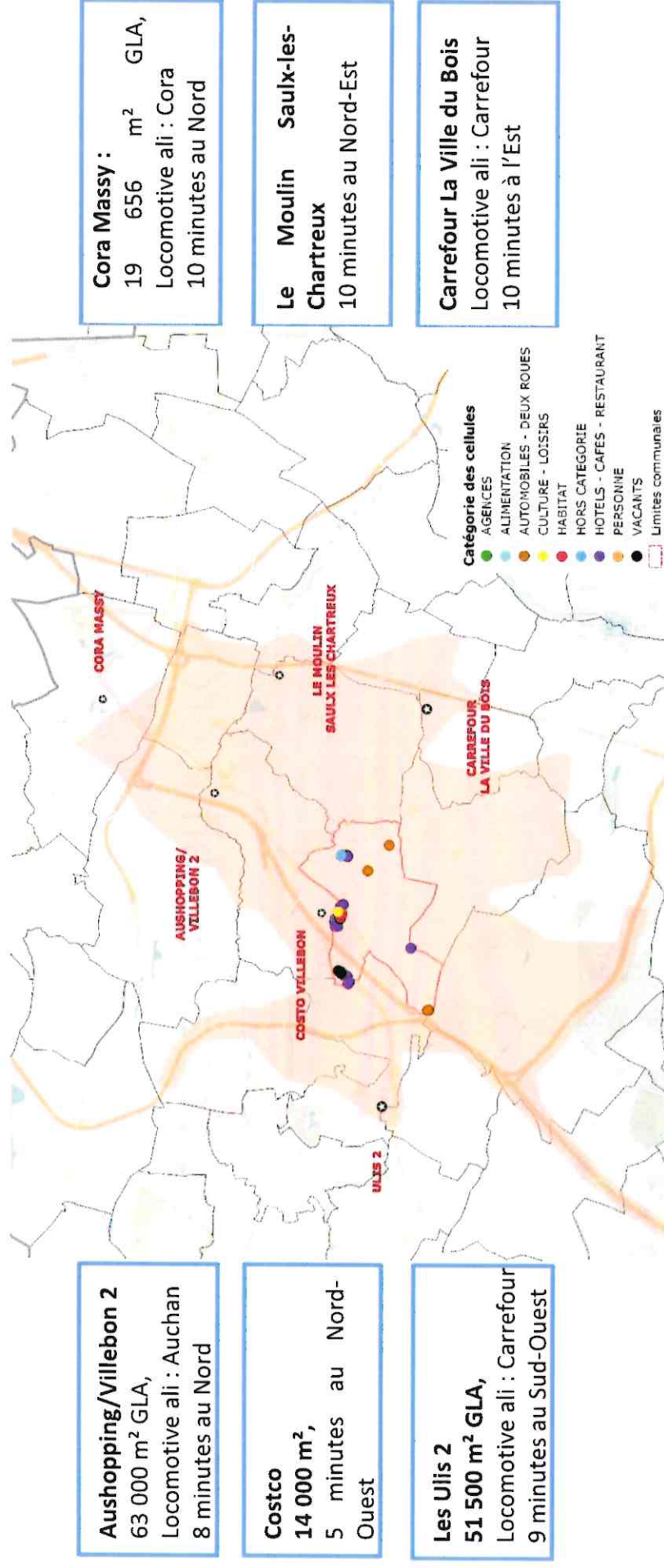
Publié le 04 JUL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE



2.3. Analyse concurrentielle

➤ Des pôles commerciaux attractifs



DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202005-DE

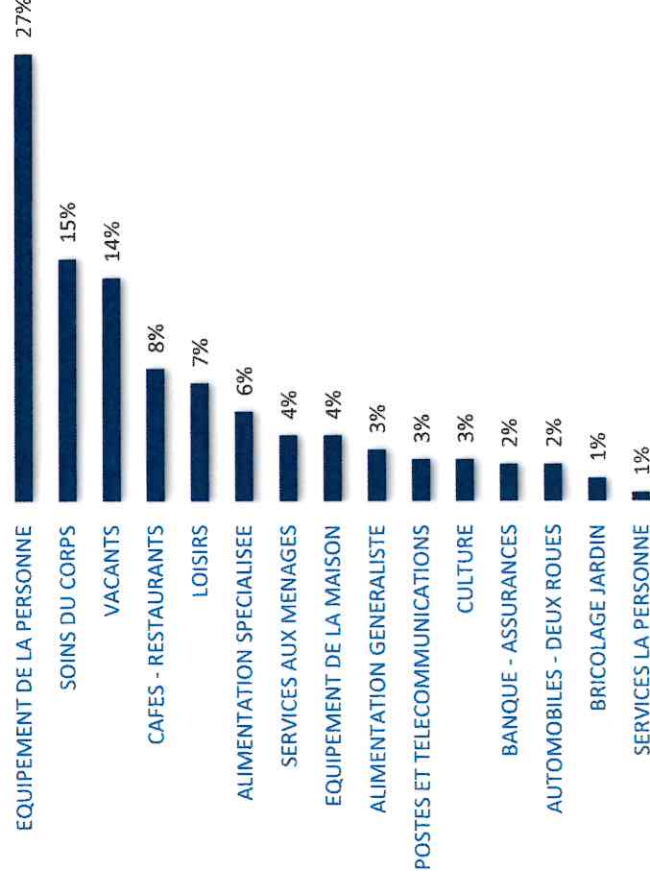
2.3. Analyse concurrentielle

➤ Des pôles complétant l'offre commerciale villejustienne

Avec une offre commerciale tournée majoritairement vers une consommation d'hyper proximité en centre-bourg et d'hôtellerie-restauration au sein de la Zone d'Activité, les villejustiens peuvent assez aisément se reporter dans les pôles commerciaux « ceinturant » la commune.

En effet, les polarités alentours proposent une offre complète et relativement attractive sur les secteurs de l'équipement de la personne et de la maison, constituant ainsi des zones de destination par excellence.

En matière de consommation courante, l'offre alimentaire est également très importante grâce à la présence de grandes surfaces alimentaires, parfois directement localisée à proximité de zones de destination (exemple : Aushopping et Villebon 2).



Répartition de l'offre commerciale des 6 pôles
Source : CCI Essonne (2021)

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le

Bonne
réception

04 JUL 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

2.4. Enquête commerçant

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

2.4. Enquête commerçant

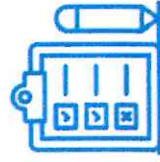
➤ Méthodologie



Qualifier l'état de santé des commerces.

Prendre connaissance des projets des commerçants.

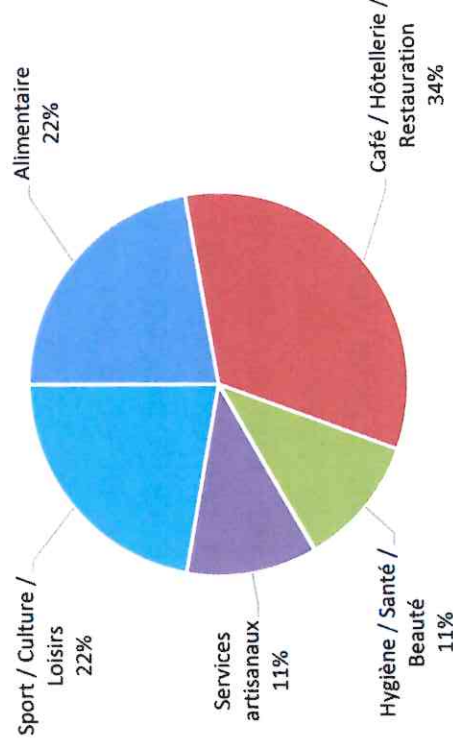
Recueillir le point de vue des commerçants sur leur environnement commercial et les améliorations à apporter.



Administration de 16 questions auprès de 9 commerçants, soit 23% du tissu commercial.

Période : du 7 au 23 avril 2021.

Secteurs d'activités représentés



DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

Recevoir
l'extrait

2.4. Enquête commerçant

47 ans d'âge moyen

5,7 salariés en moyenne par commerces

9,9 années d'existence en moyenne

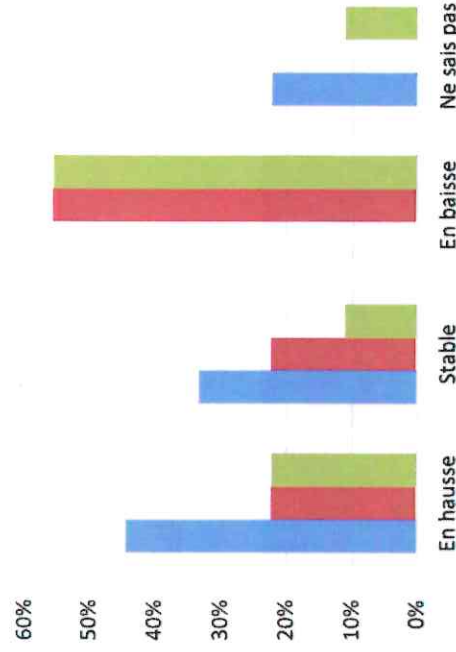
56 % de propriétaires

44 % de locataires

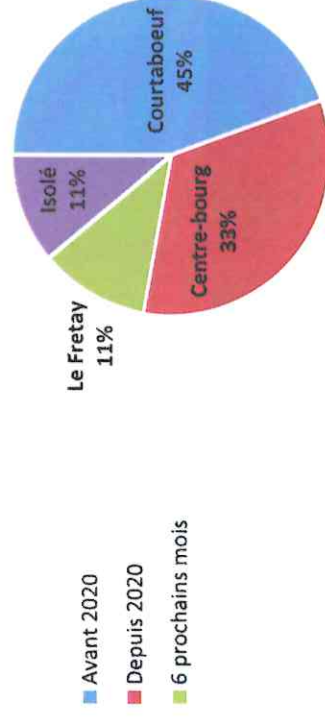


La moyenne d'âge des commerçants en centre-bourg est de 53 ans ce qui est supérieur de 8 ans à celle des commerçants présents dans la Zone d'Activité (ZA) de Courtabœuf. De même, l'ancienneté des commerces en centre-bourg est également plus élevé que celle des commerces en ZA (respectivement 15 et 9 ans en moyenne). Avec respectivement 1,3 et 11 salariés moyen par commerces en centre-bourg et ZA, les effectifs salariés diffèrent fortement d'un secteur à l'autre.

Tendances du chiffre d'affaires



Localisation des répondants



DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le

04 JUL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU202005-DE



2.4. Enquête commerçant

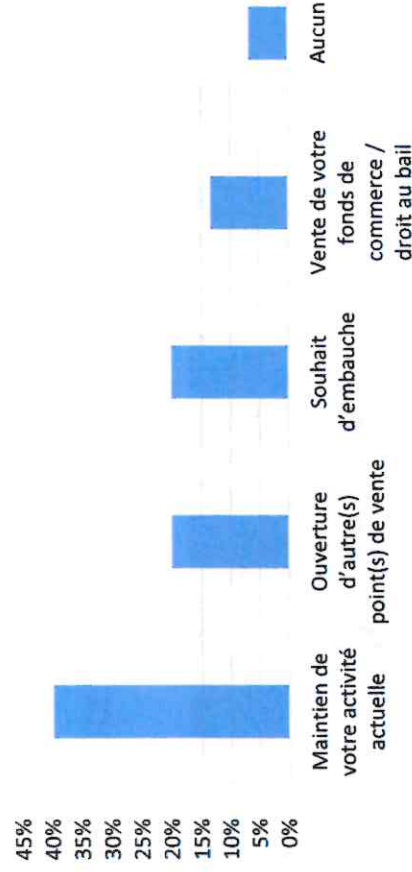


33% des commerçants ont prévu des travaux au cours des trois prochaines années dans les domaines suivants :

- Rénovation intérieure
- Mise aux normes sécurité
- Informatisation/outils numériques

Deux commerces indépendants, dont un en centre-bourg, prévoient une vente de leur fonds de commerce / droit au bail à une échéance inférieur à deux ans. Ces deux entreprises ont des activités différentes et essentielles au maintien d'une certaine diversité commerciale qu'il s'agirait de préserver. Par conséquent, une vigilance et de l'anticipation devra être portée sur la destination des futurs commerces et plus particulièrement celui en centre-bourg.

Projets des commerçants pour les trois prochaines années



DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

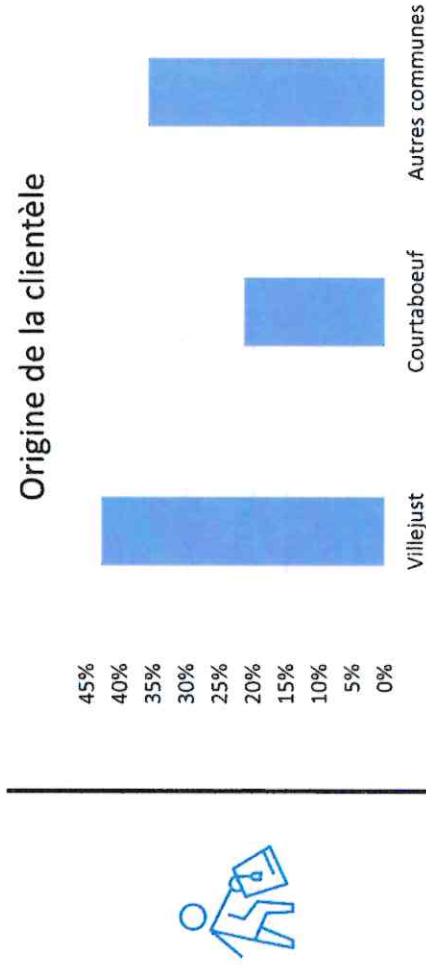
Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUIL 2025

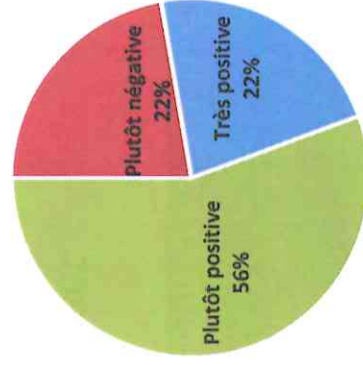
ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

2.4. Enquête commerçant



Les commerces localisés en Zone d'Activité bénéficient de son rayonnement supra communal diversifiant ainsi la provenance de leur clientèle. Hormis Villejust, leurs clients proviennent de Saulx-les-Chartreux, Nozay, et du nord Essonne en général. En revanche, les commerces localisés en centre-ville bénéficient majoritairement aux habitants de la commune.

Image du secteur commercial



Tous les commerces en centre-ville interrogés relèvent une image plutôt positive de leur polarité commerciale. En revanche du côté de la Zone d'Activité, les avis sont davantage mitigés allant de très positive à plutôt négative.

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

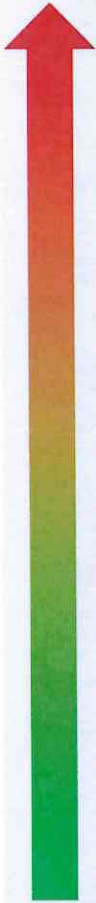
Publié le 04 JUL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE



2.4. Enquête commerçant

Appréciation de l'environnement urbain par les commerçants

	Accessibilité aux PMR	Aménagements urbains	Stationnement	Diversité des commerces
Très satisfaisant	11%	11%	22%	0%
Satisfaisant	78%	67%	44%	33%
Peu satisfaisant	11%	22%	22%	56%
Pas du tout satisfaisant	0%	0%	0%	11%
				



DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE



2.5. Analyse AFOM

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Villejust

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

2.5. Analyse AFOM

Atouts	Faiblesses
- Une offre commerciale d'hyper proximité diversifiée en centre-bourg et à Fretay - Des commerces récemment installés et modernes en centre-bourg - Un environnement commercial qualitatif en centre-bourg	- Un taux de vacance commerciale de 13 % sur la commune, 17% dans le centre-bourg - Une offre commerciale principalement localisée en Zone d'Activité et à destination des entreprises - Absence d'une offre pharmaceutique / parapharmaceutique qui pourrait ancrer davantage la consommation
Opportunités	Menaces
- Un potentiel de consommation en croissance avec la création de nouveaux logements - Un pouvoir d'achat élevé (revenu médian à 28 010 euros par unité de consommation)	- Une évasion commerciale due à la forte concurrence des pôles à proximité de Villejust - Un caractère d'hyper proximité de la polarité centre-bourg dont la diversité commerciale est fragilisée par le risque d'augmentation de la vacance et le vieillissement des commerçants

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Synthèse et définition des périmètres

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE



3. Synthèse et définition des périmètres

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Synthèse et définition des périmètres

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

La commune de Villejust possède principalement 3 polarités commerciales, à savoir le centre-bourg, le hameau de Fretay et une partie de la Zone d'Activité de Courtabœuf, répondant aux besoins des habitants de la commune et pour certaines aux besoins des entreprises et habitants des communes limitrophes.

L'équipement commercial villejustien est composé de 39 cellules commerciales (octobre 2024) qui se répartissent en 34 commerces actifs et 5 cellules vacantes.

Comparée au territoire intercommunal et départemental, la commune de Villejust manque de certains type de commerces :

- Agences
- Commerces liés à l'habitat
- Commerces de services à la personnes

A contrario, la présence du parc d'activités de Courtabœuf sur la commune implique une surreprésentation des commerces de type café, hôtel et restaurant.

Le centre-bourg compte 6 cellules commerciales dont une cellule vacante et correspond à un pôle d'hyper proximité plutôt diversifié.

La vacance commerciale sur l'ensemble de la commune est de 13%, ce qui est annonciateur d'un risque de vacance commerciale structurelle. Elle est supérieure en centre-bourg avec un taux de 17% qu'il faut tout de même nuancer à cause de la faiblesse des effectifs.

L'enquête commerçant a permis de mettre en lumière le vieillissement des commerçants en centre-bourg pouvant à terme peser sur la diversité des commerces.

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Synthèse et définition des périmètres

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE



Les enjeux pour le commerce et l'artisanat de proximité

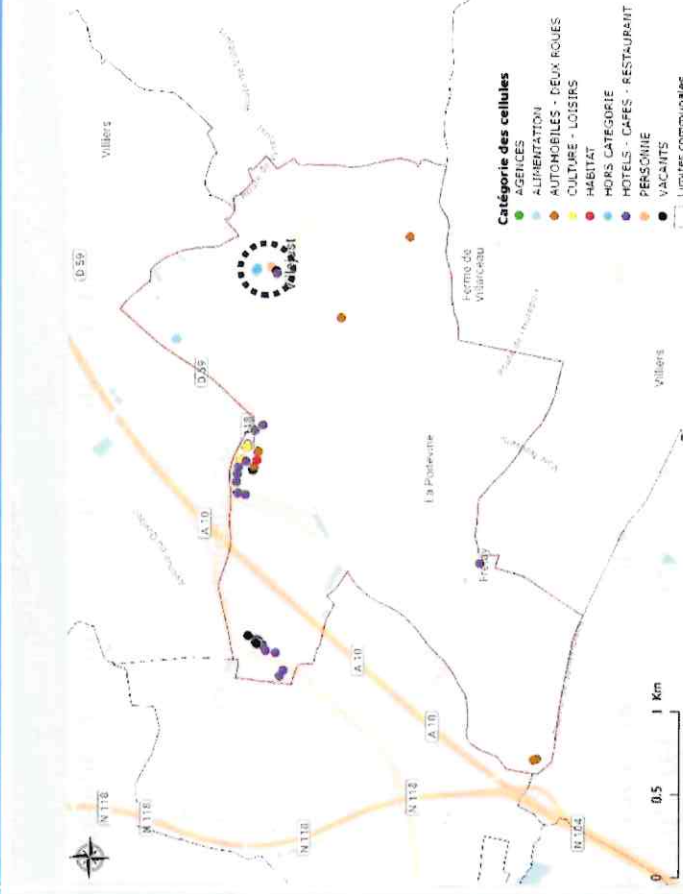
L'offre commerciale du centre-bourg est faible mais cependant diversifiée. Préserver cette diversité permettrait de conserver une offre de proximité en mesure de répondre aux besoins ponctuels et de dépannage des habitants de la commune.

Etant donné l'âge avancé de certains commerçants en centre-bourg, la diversité peut être menacée par des changements de destination commerciale suite des départs à la retraite ou des cessations d'activité.

De plus, la concurrence des grands pôles commerciaux peuvent peser sur la pérennité de certains commerces en centre-bourg et ce particulièrement sur le segment alimentaire et CHR.

L'intégration au périmètre de sauvegarde est fortement recommandée.

Cartographie du secteur



Intégration au périmètre de sauvegarde



Fortement recommandée

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

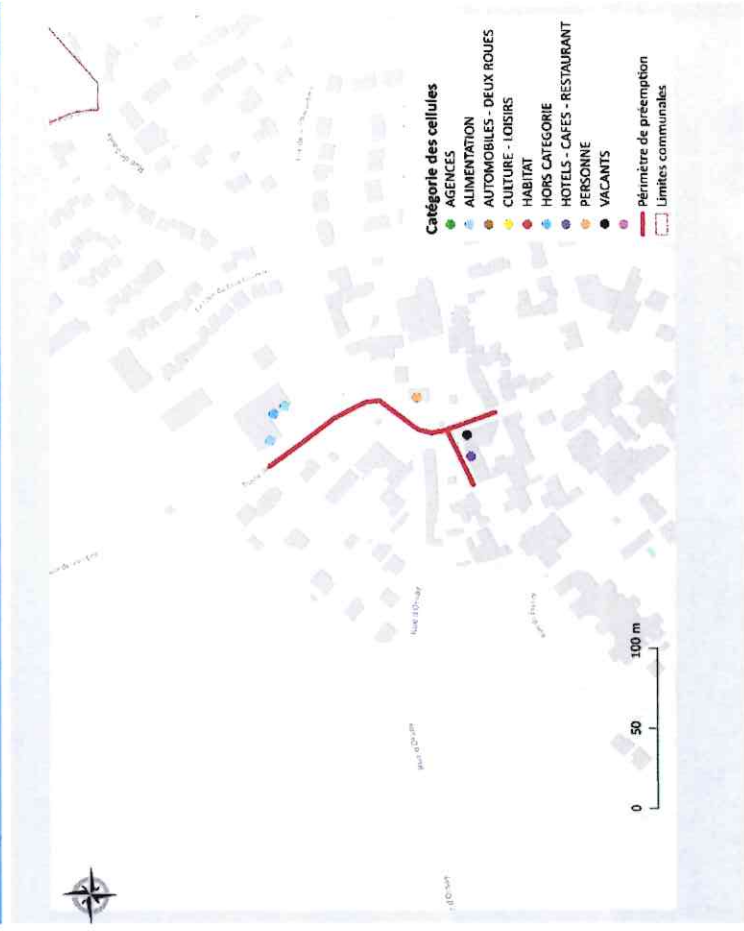
Synthèse et définition des périmètres

Périmètre Centre-bourg :

Liste des commerces inclus dans le périmètre de préemption au 1/10/2024

Enseigne au 1/10/2024	Adresse	Activité
BREAK CAFE	1 RUE DE FRETAY	Local vacant
CASA DI ROMA	3 RUE DE FRETAY	Restauration rapide
COCCI MARKET	2 RTE DE VILLEBON	Superette classique
L'Univ'R	1 RUE DE LA MAIRIE	Coiffure
LA BOULANGERIE DE VILLEJUST	2 ROUTE DE VILLEBON	Boulangerie – Pâtisserie
CABINET DENTAIRE	2 ROUTE DE VILLEBON	Dentiste

Cartographie du périmètre de préemption



Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202005-DE

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Synthèse et définition des périmètres

Les enjeux pour le commerce et l'artisanat de proximité

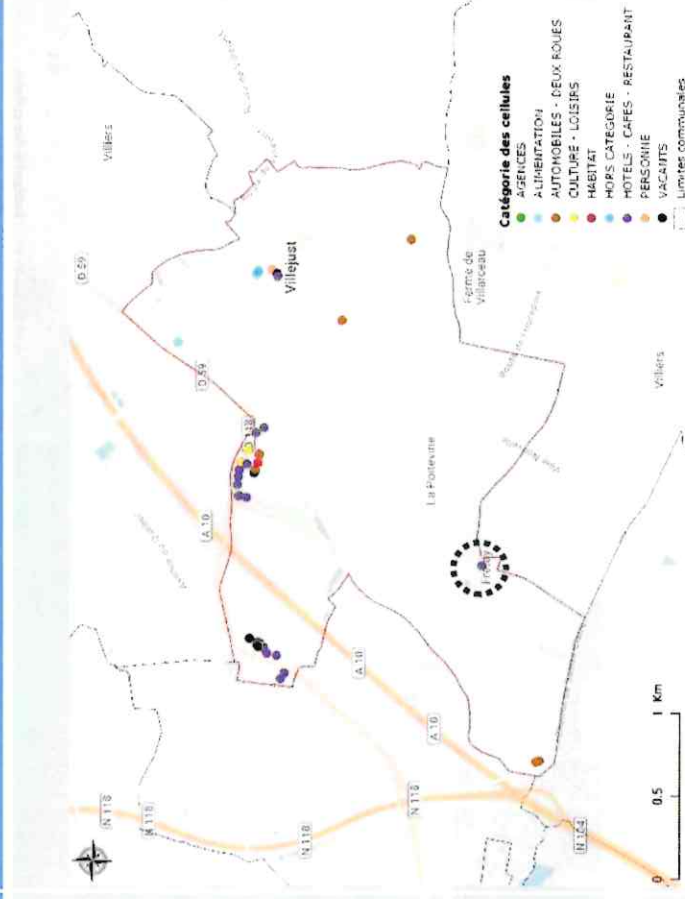
L'offre commerciale sur le hameau de Fretay se résume à une cellule unique. On ne parle donc pas vraiment de diversité mais elle se situe au cœur de l'espace de vie des habitants et représente l'histoire d'une vie de quartier active qu'il est nécessaire de maintenir.

Préserver cette offre commerciale permettrait de maintenir un dynamisme dans le quartier.

La concurrence des grands pôles commerciaux peuvent peser sur sa pérennité.

L'intégration au périmètre de sauvegarde est fortement recommandée.

Cartographie du secteur



Intégration au périmètre de sauvegarde



Fortement recommandée

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Synthèse et définition des périmètres

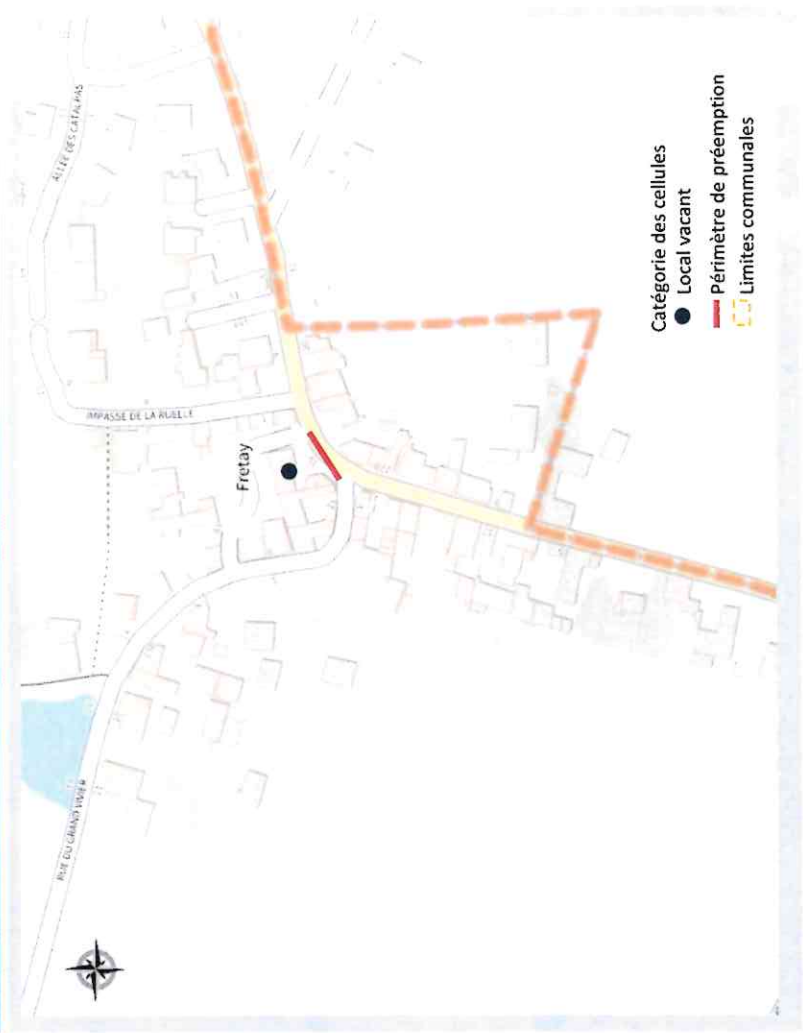
Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202005-DE



Périmètre Fretay :

Liste des commerces inclus dans le périmètre de préemption au 1/10/2024		
Enseigne au 1/10/2024	Adresse	Activité
GUI'HOME	39 GRANDE RUE - FRETAY	Local vacant

Cartographie du périmètre de préemption



DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Synthèse et définition des périmètres

Les enjeux pour le commerce et l'artisanat de proximité

L'intégration des commerces localisés en Zone d'Activités dans un périmètre de sauvegarde n'est pas courante. En effet, comme le stipule le code de l'urbanisme, il s'agit d'une action portant sur le commerce et l'artisanat de proximité. Autrement dit, principalement localisé en centre-bourg / ville. Cependant, Courtabœuf accueille aussi bien de grandes enseignes, que des commerces de proximité, plus particulièrement au sein de la galerie Resto Center.

L'intégration du Resto Center et des commerces alentours dans un périmètre de sauvegarde est fortement préconisée étant donnée sa vocation commerciale : réponse aux besoins des usagers de la ZA, voire de la population, sur le créneau de l'alimentaire.

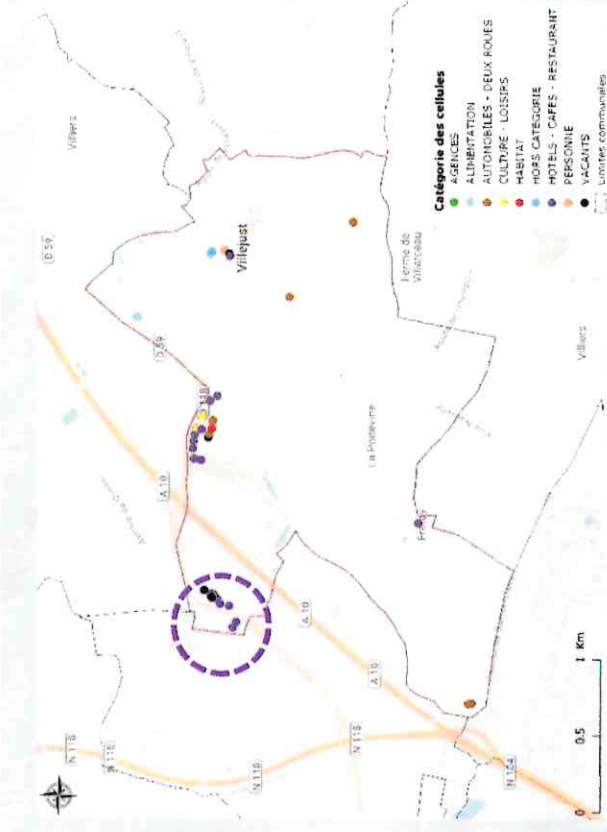
Les commerces de la galerie sont principalement des indépendants et la cessation d'activité d'un ou plusieurs de ces commerces entraîneraient une perte d'attractivité du secteur.

Intégration au périmètre de sauvegarde



Fortement recommandée

Cartographie du secteur



Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 4 JUIL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU202005-DE

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Synthèse et définition des périmètres

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

Périmètre Courtabœuf :

Liste des commerces inclus dans le périmètre de préemption au 1/10/2024		
Enseigne au 1/10/2024	Adresse	Activité
COMPTOIR GOURMAND LES BARIGOULES	32 AVENUE DE L'OCEANIE	Restauration traditionnelle, Brasserie
PIZZERIA PARIS ROME	32 AVENUE DE L'OCEANIE	Restauration traditionnelle, Brasserie
SISTER'S CUISINE	AVENUE DE L'OCEANIE	Restauration rapide
TABAC PRESSE KEVA	AVENUE DE L'OCEANIE	Tabac Presse
HOME SWEET BOWLS	AVENUE DE L'OCEANIE	Restauration rapide
LOCAL VACANT	AVENUE DE L'OCEANIE	Local vacant
BRICORAMA	AVENUE DE L'OCEANIE	Local vacant – en cours de réhabilitation
LA CRIEE	AVENUE DE L'OCEANIE	Restauration traditionnelle
BUFFALO GRILL	AVENUE DE L'OCEANIE	Restauration traditionnelle
MC DONALD'S	AVENUE DE L'OCEANIE	Restauration rapide

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Synthèse et définition des périmètres

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

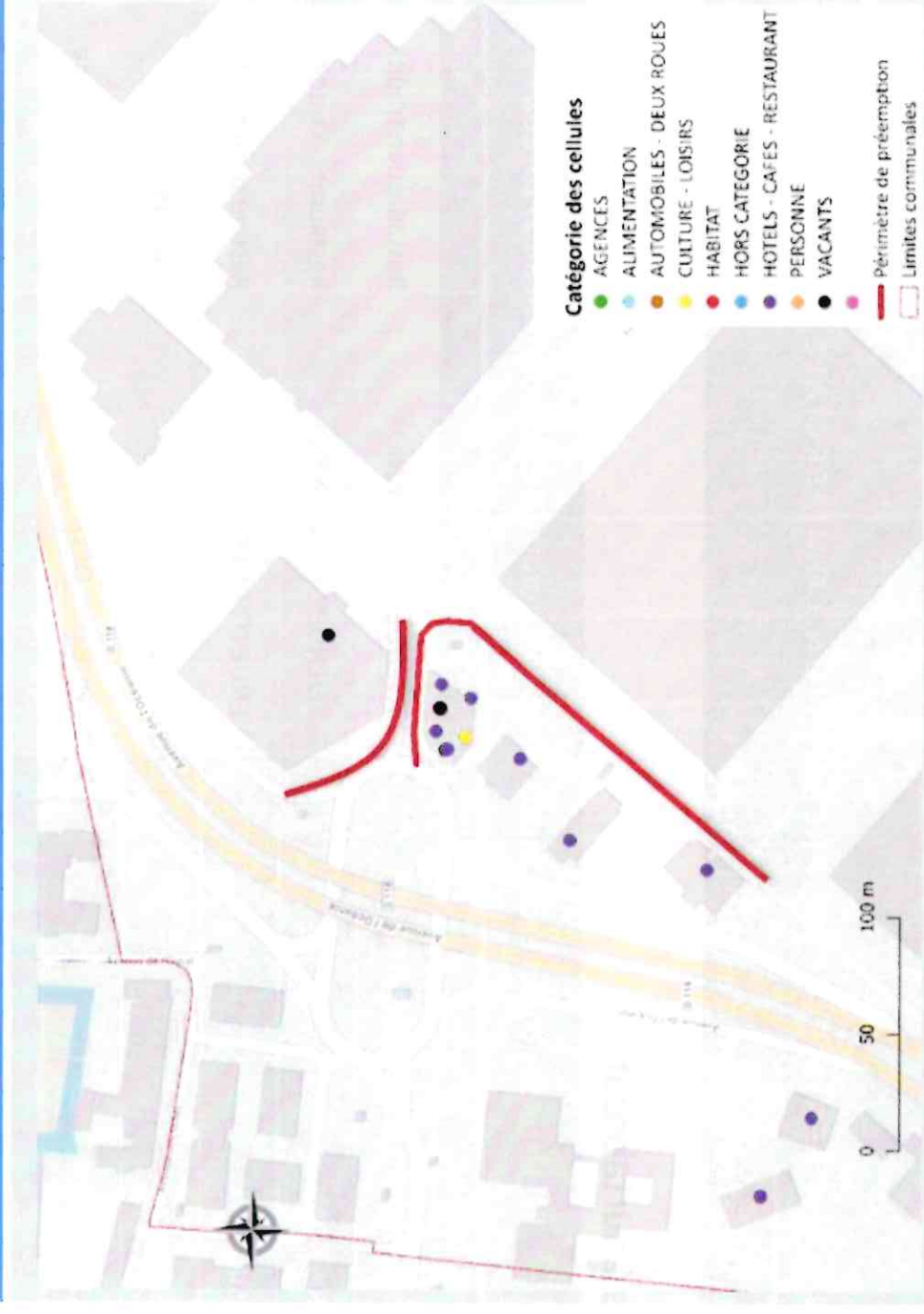
Publié le 04 JUL, 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

Breton
Le Préfet

Périmètre Courtabœuf :

Cartographie du périmètre de préemption



DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Annexes

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le

04 JUL 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

Breize
Le Traitail

Annexes

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Annexes

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le

ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

Liste des commerces de la commune

ENSEIGNE	ADRESSE	ACTIVITE
A+ GLASS PARE-BRISE	16 RUE DU ZEPHYR	Garage automobile
AD EXPERT - VP AUTO	1 CHEMIN DU ROCHER	Garage automobile
AD LES NOUVEAUX CAROSSIERS	LA FOLIE BESSIN	Garage automobile
AU BUREAU	11 RUE DU MISTRAL	Restauration traditionnelle, Brasserie
AU GOURMET WOK	AVENUE DE L OCEANIE	Restauration traditionnelle, Brasserie
BREAK CAFE	1 RUE DE FRETAY	Local vacant
BRICORAMA	AVENUE DE L OCEANIE	Local vacant – en cours de réhabilitation
BUFFALO GRILL	AVENUE DE L OCEANIE	Restauration traditionnelle, Brasserie
BUREAU VALLEE	2 RUE DU ZEPHYR	Journaux - Papeterie - Librairie - Fourniture de bureau
CAMPANILE	118 CHEMIN DEPARTEMENTAL 118	Hotel de tourisme
CAPWEST GROUP	21 RUE DU MISTRAL	Hotel de tourisme
CASA DI ROMA	3 RUE DE FRETAY	Restauration rapide
CENTRE DENTAIRE VILLEJUST	2 ROUTE DE VILLEBON	Médical en boutique
COCCI MARKET	2 RTE DE VILLEBON	Superette classique
COMPTOIR GOURMAND LES BARIGOUILES	AVENUE DE L OCEANIE	Restauration traditionnelle, Brasserie
DPA AUTOMOBILE	LA FOLIE BESSIN	Commerce automobile (dont concessionnaire)
FIRST INN HOTEL	14 AVENUE DES TROPIQUES	Hotel de tourisme
GARAGE AUTO SERVICE	17 RUE DU MISTRAL	Garage automobile
HOME SWEET BOWLS	AVENUE DE L OCEANIE	Restauration rapide
L'Univ'R	1 RUE DE LA MAIRIE	Coiffure

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Annexes

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

Liste des commerces de la commune

ENSEIGNE	ADRESSE	ACTIVITE
LA BOUCHERIE	14 AVENUE DES TROPIQUES	Restauration traditionnelle, Brasserie
LA CRIEE	AVENUE DE L OCEANIE	Restauration traditionnelle, Brasserie
LE GUI HOME	39 GRAND RUE GRANDE RUE	Local vacant
LA BOULANGERIE DE VILLEJUST	2 ROUTE DE VILLEBON	Boulangerie - Pâtisserie
MC DONALD S	AVENUE DE L OCEANIE	Restauration rapide
OVELO	24 RUE DU MISTRAL	Spécialiste sport
PRIMEUR	ROUTE DE VILLEBON	Commerce de fruits et légumes
PIZZERIA PARIS ROME	AVENUE DE L OCEANIE	Restauration traditionnelle, Brasserie
BURGER KING	9 AVENUE DE L OCEANIE	Restauration traditionnelle, Brasserie
PREMIERE CLASSE	AVENUE DES DEUX LACS	Hotel de tourisme
SISTER'S CUISINE	AVENUE DE L OCEANIE	Restauration rapide
SUBWAY	1 RUE ZEPHYR	Restauration rapide
TABAC PRESSE KEVA	AVENUE DE L OCEANIE	Tabac
TABLAPIZZA	5 RUE DU ZEPHIR	Restauration traditionnelle, Brasserie
TENNIS ACHAT	16 RUE DU ZEPHIR	Specialiste sport
VILLEJUST AUTOMOBILES	45 RUE DE FREYAT	Commerce automobile (dont concessionnaire)
ZOLPAN	16 RUE DU ZEPHYR	Revêtements sols et murs
	AVENUE DE L OCEANIE	Local vacant
	16 RUE DU ZEPHYR	Local vacant

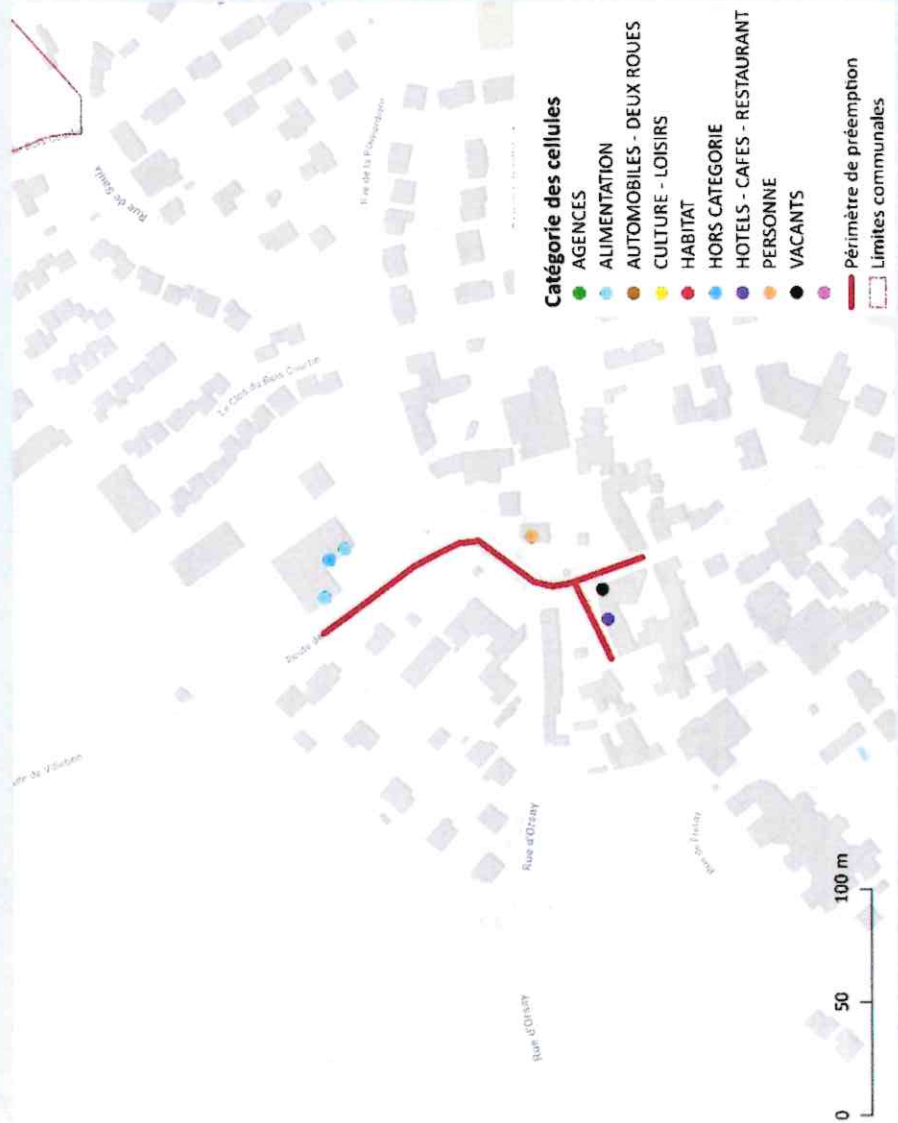
Cartographie du périmètre de préemption

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUIL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU20205-DE

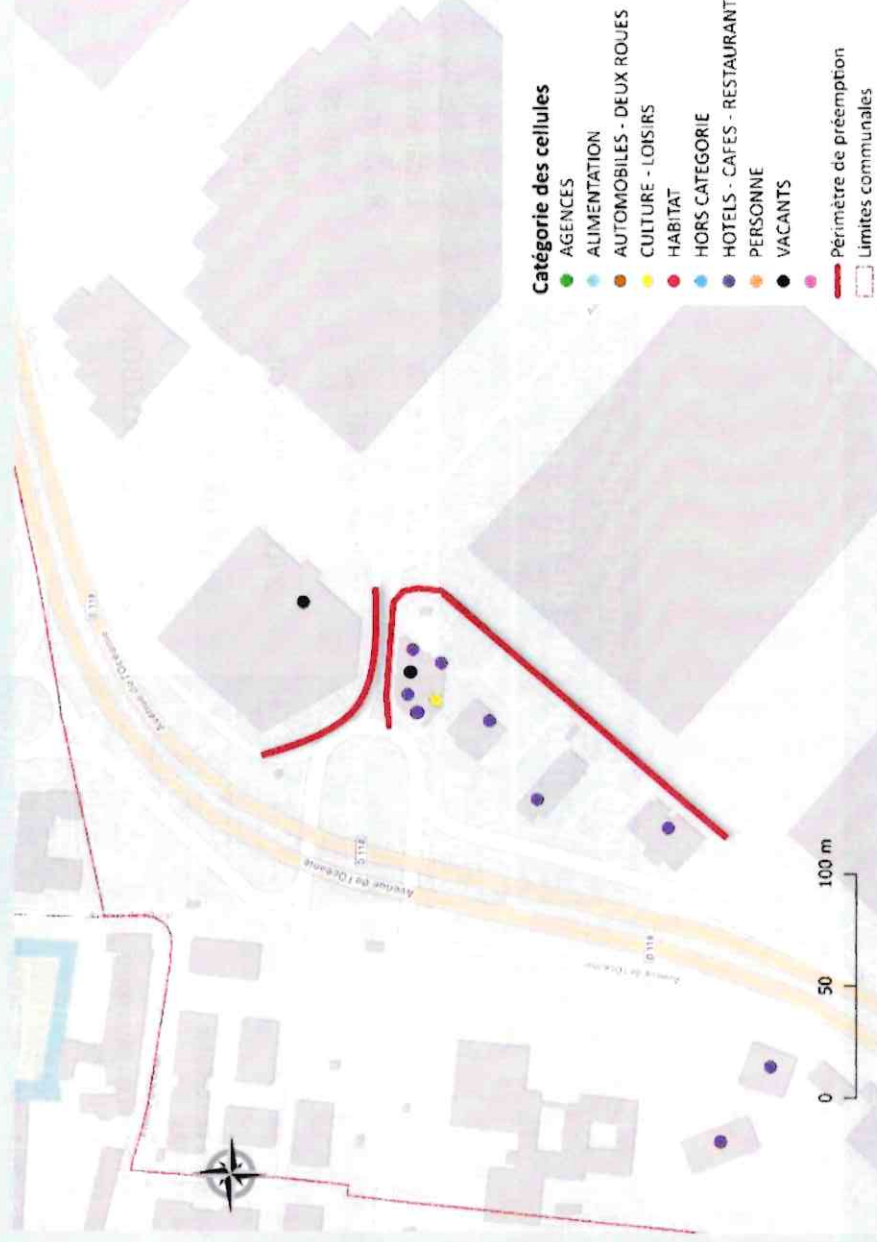


Liste des commerces inclus dans la proposition du périmètre de préemption au 1/10/2024		
Enseigne au 1/10/2024	Adresse	Activité
BREAK CAFE	1 RUE DE FRETAY	Local vacant
CASA DI ROMA	3 RUE DE FRETAY	Restauration rapide
COCCI MARKET	2 RTE DE VILLEBON	Superette classique
L'Univ'R LA	1 RUE DE LA MAIRIE	Coiffure
BOULANGERIE DE VILLEJUST	2 ROUTE DE VILLEBON	Boulangerie – pâtisserie
CABINET DENTAIRE	2 ROUTE DE VILLEBON	Local vacant

Cartographie du périmètre de préemption

Liste des commerces inclus dans la proposition du périmètre de préemption au 1/10/2024

Enseigne au 1/10/2024	Adresse	Activité
COMPTOIR GOURMAND LES BARIGOULES	32 AVENUE DE L'OCEANIE	Restauration traditionnelle, Brasserie
PIZZERIA PARIS ROME	32 AVENUE DE L'OCEANIE	Restauration traditionnelle, Brasserie
SISTER'S CUISINE	AVENUE DE L'OCEANIE	Restauration rapide
TABAC PRESSE KEVA	AVENUE DE L'OCEANIE	Tabac Presse
HOME SWEET BOWLS	AVENUE DE L'OCEANIE	Restauration rapide
LOCAL VACANT	AVENUE DE L'OCEANIE	Local vacant
BRICORAMA	AVENUE DE L'OCEANIE	Local vacant – en cours de réhabilitation
LA CRIEE	AVENUE DE L'OCEANIE	Restauration traditionnelle
BUFFALO GRILL	AVENUE DE L'OCEANIE	Restauration traditionnelle
MC DONALD'S	AVENUE DE L'OCEANIE	Restauration rapide



Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL 2025

ID : 091-219106863-20250630-PLU20205-DE

Cartographie du périmètre de préemption

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL. 2025

REPUBLICAIN

ID : 091-219106663-20250630-PLU2020S-DE



Liste des commerces inclus dans le périmètre de préemption au 1/10/2024			
Enseigne au 1/10/2024	Adresse	Activité	
GUI'HOME	39, GRANDE RUE - FRETAY	Local vacant – en cours de reprise	