

Commune de Villejust
Révision du Plan Local d'Urbanisme
CONSEIL MUNICIPAL DU 30 JUIN 2025

NOTE DE SYNTHÈSE

OBJET : RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU), APPROBATION DU PLU

Par délibération en date du 17 décembre 2020, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal.

À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis et conformément à l'article L103-2 du Code de l'urbanisme sur les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants et toutes les autres personnes concernées, dont les acteurs institutionnels prévus à l'article L132-7.

Les objectifs de la révision du PLU précisés par la délibération de prescription du PLU sont les suivants :

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

Globalement, la révision générale du Plan Local d'Urbanisme n'a pas pour objectif de bouleverser ou de remettre en cause le projet politique municipal. Il s'inscrit dans la continuité du PLU applicable, tout en ajustant certaines dispositions afin de mieux maîtriser l'évolution du tissu urbain communal.

Le PLU est conçu pour fournir le cadre juridique et réglementaire nécessaire à la mise en œuvre de projets qui s'inscrivent dans la dynamique d'une politique communale d'aménagement et de développement maîtrisé. A ce titre, il est l'expression d'un projet politique, et est élaboré :

- Avec la population dans le cadre de la concertation,
- Avec les Personnes Publiques qui demandent à être associées lors de l'élaboration du projet.

Conformément à ce qui a été exprimé dans la délibération de prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le projet de PLU a fait l'objet d'une concertation avec les habitants dont le bilan a été tiré par délibération du Conseil Municipal en date du 14 octobre 2024.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ont été débattues lors du Conseil Municipal du 5 juillet 2021.

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 14 octobre 2024.

Suite à l'arrêt du projet de révision, le dossier de PLU révisé a été transmis aux personnes publiques associées (PPA) et consultées ainsi qu'à l'autorité environnementale (MRAe) et à la CDPENAF pour avis. Une enquête publique s'est déroulée du lundi 3 mars au vendredi 4 avril 2025.

Le Commissaire enquêteur a formulé un avis favorable avec une réserve et trois recommandations.

Les avis formulés par les personnes publiques associées et consultées ainsi que l'autorité environnementale et la CDPENAF, et les contributions exprimées lors de l'enquête publique, conduisent à ajuster, compléter et préciser le rapport de présentation (diagnostic, état initial de l'environnement, justifications des choix, évaluation environnementale), le PADD, les OAP, le règlement, le zonage et les annexes, conformément à la note jointe en annexe.

Le dossier de PLU ajusté suite à cette phase de consultation et d'enquête publique est maintenant prêt pour être approuvé par le Conseil Municipal.

Synthèse du dossier de PLU révisé et des principales évolutions apportées à la version arrêtée pour prendre en compte les avis des PPA et l'enquête publique

Au-delà de la définition du droit des sols, l'objectif de la commune est de faire du futur document d'urbanisme un outil dynamique de mise en œuvre du projet de territoire à l'échelle communale.

Il est recherché, au travers du PLU, le maintien de l'équilibre existant entre la préservation des espaces naturels et la réponse aux besoins des habitants, notamment en termes de logements et de mixité sociale. Le PLU garantit ainsi la préservation de la richesse environnementale et la qualité de vie de la commune, tout en répondant aux objectifs de réalisation de logement et de respects des obligations en matière de mixité sociale.

Après la phase de diagnostic technique, le projet de territoire de la commune a été établi. Ce projet se traduit dans le PLU à travers le PADD. Au-delà du projet d'ensemble, des orientations plus précises sont déclinées sur certains secteurs de la commune, ou certaines thématiques spécifiques. Elles se déclinent à travers les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le document présenté permet de répondre également aux attentes exprimées par les Personnes Publiques Associées.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Villejust s'organise autour de 4 grandes thématiques qui se déclinent ensuite autour de plusieurs grandes orientations :

Aménagement

- Un territoire qui s'inscrit dans la ceinture verte de la région parisienne en digne à l'avancée de l'urbanisation
- Organiser l'aménagement du territoire en maintenant le caractère rural
- Prendre en compte les nuisances et les risques
- Conforter la zone d'activités de Courtabœuf

Environnement

- Donner toute sa place à l'agriculture
- Maintenir le rôle paysager des boisements
- Préserver les espaces paysagers et de loisirs
- Protéger les composantes de la trame verte et bleue
- Préserver et valoriser la trame verte au sein des espaces
- Favoriser l'architecture bioclimatique
- Encourager et réglementer l'insertion des énergies renouvelables afin de favoriser leurs recours

Développement urbain

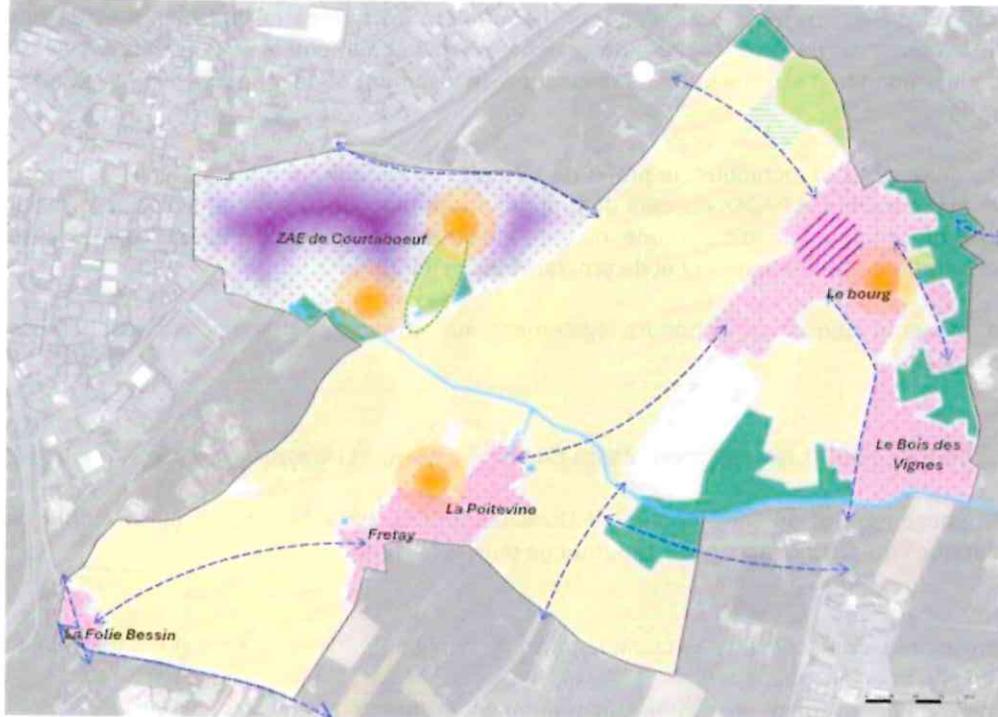
- Poursuivre une croissance maîtrisée
- Circonscrire le développement urbain dans les limites actuelles du tissu bâti
- Œuvrer pour la mixité des types d'habitat
- Élaborer une équité sociale dans les modes d'habitat
- Préserver la spécificité de chaque secteur
- Pérenniser l'activité agricole et les outils de production
- Conforter la structure commerciale et de services dans le centre bourg
- Accompagner le développement de Courtabœuf en cohérence avec les communes voisines
- Repenser l'aménagement de Courtabœuf pour une meilleure qualité et une meilleure lisibilité économique
- Renforcer la desserte en télécommunications numériques

Equipement

- Maintenir un bon niveau d'équipements dans la commune
- Répartir les stationnements entre espaces privés et publics
- Développer des modes de déplacements alternatifs

A cela s'ajoute un objectif chiffré de consommation de l'espace.

Carte de synthèse du PADD :



- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Préserver les espaces naturels | | Accompagner le développement de Courtaboeuf en cohérence avec les communes voisines |
| | Préserver les fonctionnalités agricoles | | Repenser l'aménagement pour une meilleure qualité et lisibilité économique |
| | Préserver les espaces de loisirs | | Circonscrire le développement urbain dans les limites actuelles |
| | Préserver la trame bleue (ru et mares) | | Préserver la spécificité de chaque secteur |
| | Protéger le Rouillon et ses abords | | Conforter la structure commerciale et de services dans le centre bourg |
| | Valoriser ces espaces, notamment en créant une piste cyclable longeant le Rouillon | | Assurer le maintien et les possibilités d'évolution des équipements |
| | Préserver et valoriser la trame verte au sein des espaces urbains | | Poursuivre le maillage du territoire grâce à la réalisation de liaisons douces entre les différents noyaux urbains du territoire et en lien avec les communes limitrophes |
| | Préserver les espaces paysagers et de loisirs | | |
| | Permettre l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables | | |

Le PADD a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal, lors de sa séance du 5 juillet 2021

Principales évolutions apportées pour prendre en compte les avis des PPA et l'enquête publique

Le PADD a principalement évolué sur la question de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) en particulier pour faire suite à l'avis de l'Etat et se mettre en conformité avec le SDRIF. Ainsi, le secteur d'extension des équipements du centre bourg a été retravaillé et recentré de manière à ne pas engendrer de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers. Le chiffre de consommation d'ENAF (passant de 4 ha à 1 ha) a donc été actualisé et fortement réduit au sein du PADD. Par ailleurs une précision concernant la protection des cours d'eau et des zones humides a été ajoutée.

Les orientations d'aménagement et de programmation - OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont relatives à des secteurs définis à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Les OAP présentent un enjeu commun : l'évolution urbaine et paysagère harmonieuse et qualitative de la commune de Villejust.

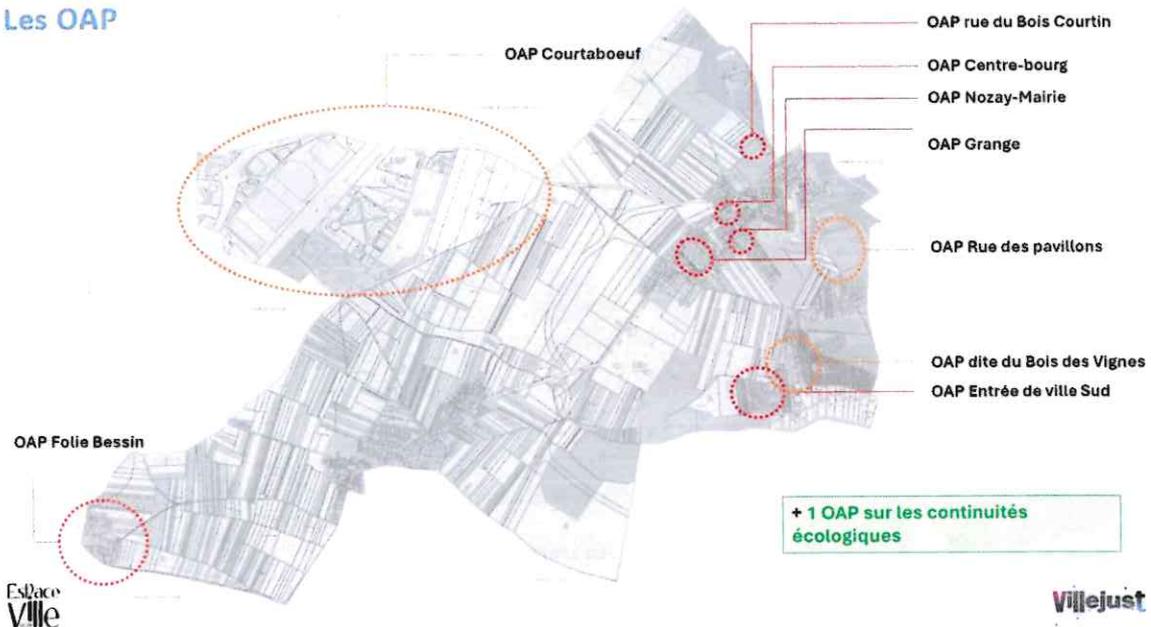
Les futures autorisations d'occupation du sol et notamment les permis de construire devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation en complément du dispositif réglementaire.

Le PLU révisé de la commune comporte 8 OAP sectorielles :

- OAP Centre Bourg
- OAP Nozay-Mairie
- OAP de la Grange
- OAP rue des Coquelicots
- OAP chemin des Bas Villevents
- OAP dite du Bois des Vignes
- OAP secteur de la Folie Bessin
- OAP Courtabœuf

Carte de localisation des OAP :

Les OAP



De plus, la commune a tenu à traduire les orientations fortes qu'elle porte sur la thématique environnementale à travers une OAP thématique trame verte et bleue.

Principales évolutions apportées pour prendre en compte les avis des PPA et l'enquête publique

Une notion de phasage et de temporalité a été ajoutée aux OAP sectorielles, en particulier afin de montrer leur rôle dans les objectifs de production de logements sociaux en lien avec les objectifs triennaux en la matière. Par ailleurs, des précisions sur la typologie des formes bâties attendues ou encore concernant la programmation des OAP ont été apportées.

Enfin, l'OAP thématique trame verte et bleue a fait l'objet de quelques ajustements et compléments, en particulier de manière à mieux prendre en compte la préservation des berges du Rouillon ou encore la question de la lutte contre le ruissellement.

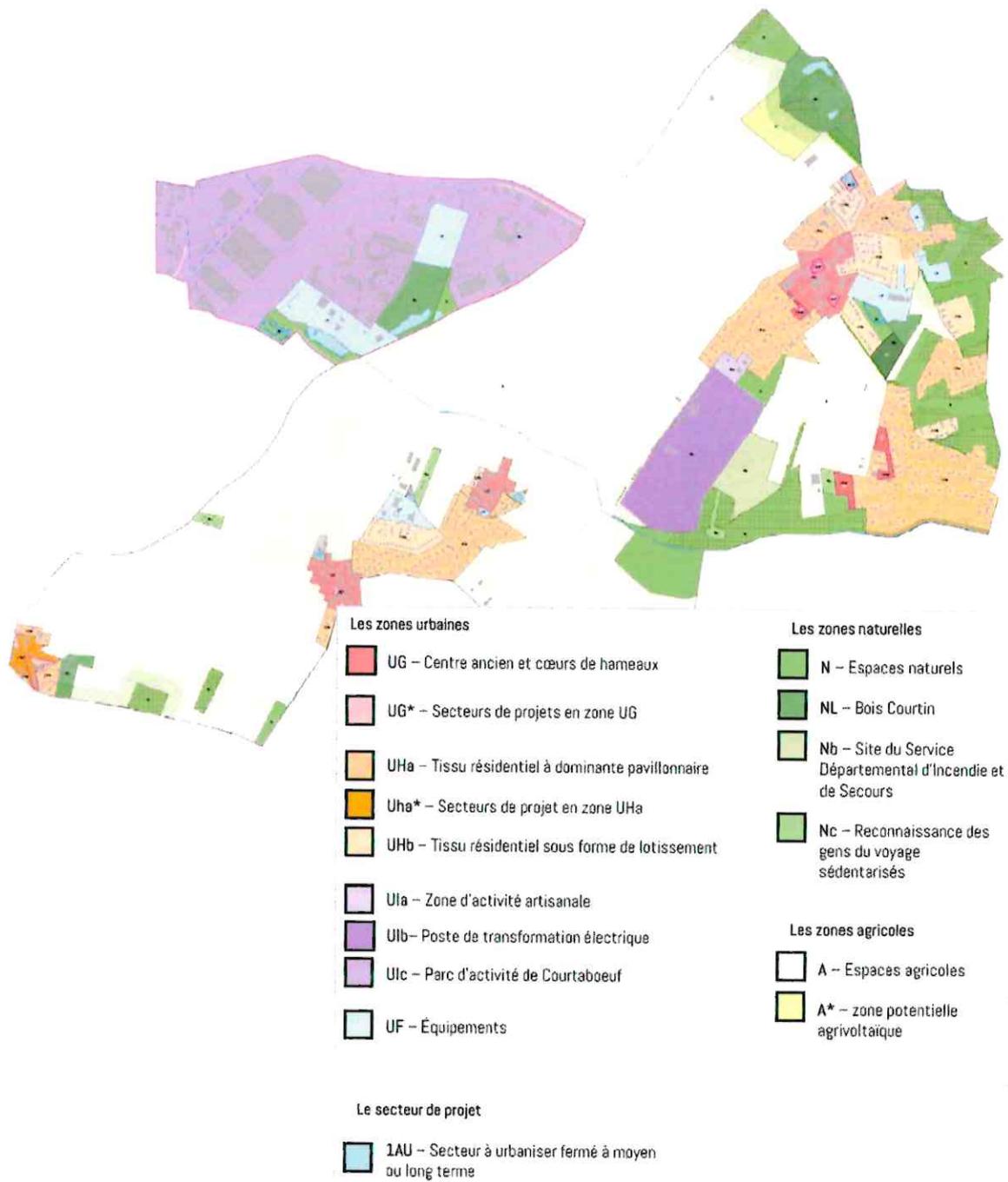
Le plan de zonage et le règlement écrit

Le règlement est rédigé conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les principes généraux qui ont présidé à son écriture visent à mettre en œuvre les différentes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La délimitation des zones du PLU traduit avec une grande lisibilité le projet urbain et le projet de territoire que porte ce PLU. Le plan de zonage et le règlement s'organise de la manière suivante :

Plan de zonage du PLU révisé :



1/ les zones urbaines :

Les zones UG correspondent aux zones urbaines de type traditionnel de la commune. Il s'agit des noyaux anciens denses sur le bourg et les hameaux de la Poitevine et de Fretay. Ces zones sont destinées à recevoir en priorité de l'habitat, des activités compatibles avec cette dernière et des équipements. Toutes les constructions et installations nouvelles doivent se faire dans une bonne insertion paysagère du site.

Cette zone se caractérise par une organisation dense et un bâti ancien, implanté généralement à l'alignement constituant ainsi des ensembles architecturaux cohérents, continus et de qualité.

Le sous-sous-secteur UG* correspond à des secteurs de projet spécifiques qui nécessitent quelques dispositions réglementaires particulières pour garantir la mise en œuvre des projets qui sont par ailleurs encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les zones UHa correspondent au tissu à dominante pavillonnaire qui s'est développé en périphérie des noyaux urbains anciens et denses. Elles regroupent ainsi les extensions plus ou moins récentes des secteurs urbanisés du territoire communal qui se distinguent de l'habitat traditionnel de la zone UG.

Elles sont destinées à recevoir une densification mesurée sans pour autant dénaturer les caractéristiques de ces ensembles qui ont une vocation résidentielle et qui sont marquées par des espaces verts de jardin.

Le sous-secteur UHa* correspond à des secteurs de projet spécifiques qui nécessitent quelques dispositions réglementaires particulières pour garantir la mise en œuvre des projets qui sont par ailleurs encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les zones UHb correspondent au tissu pavillonnaire qui s'est développé en périphérie des noyaux urbains anciens et denses. Elles regroupent les extensions plus ou moins récentes des secteurs urbanisés du territoire communal qui se sont faites sous la forme de lotissements pavillonnaires relativement denses (maisons en bande, maisons groupées, maisons de ville).

Ces lotissements très structurés et entièrement bâtis n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions. Le règlement prévoit et encadre uniquement des évolutions et extensions possibles des constructions existantes sans pour autant dénaturer les caractéristiques de ces ensembles.

La zone Ula correspond à une petite zone d'activités artisanales qui se situe à la jonction entre le Poste de Transformation Électrique de Villejust et la partie urbanisée du bourg.

Le règlement a pour objectif de permettre le développement de petites activités artisanales tout en ayant une attention particulière à la qualité paysagère du site qui joue un rôle de transition entre le Poste de Transformation Électrique très prégnant dans le paysage et les zones d'habitat.

La zone Ulb correspond au Poste de Transformation Électrique de Villejust.

Le règlement vise à permettre la poursuite et la pérennité des activités spécifiques liées à cette infrastructure.

La zone Ulc correspond au parc d'activités de Courtabœuf, important parc tertiaire et technologique qui s'étend sur les communes des Ulis, de Villebon-sur-Yvette et donc de Villejust.

Le règlement de cette zone vise à permettre le développement de ce pôle économique majeur et stratégique au sein de la Communauté d'Agglomération de Paris-Saclay tout en prenant en compte les enjeux forts d'adaptation du Parc d'activités aux enjeux de transition environnementale.

Les zones UF sont des zones destinées à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et qui répondent aux besoins de la population.

Cette zone accueille donc des constructions très hétérogènes et variées dont l'architecture et la conception répond avant tout à des problématiques liées à leur fonctionnement et aux types d'activités qu'elles accueillent.

Le règlement de cette zone vise à ne pas obérer les possibilités d'évolution des constructions existantes ou d'accueil de nouvelles constructions de manière à pouvoir répondre aux mieux aux besoins et à l'évolutions des besoins de la population en termes d'équipements et d'installations d'intérêt collectif.

2/ Les zones à urbaniser :

La zone 1AU correspond à la dernière tranche de l'aménagement d'un lotissement résidentiel situé rue des Coquelicots en entrée de centre bourg. Ce secteur pourra accueillir une opération d'ensemble dans la continuité du lotissement réalisé.

3/ Les zones naturelles et agricoles :

Les zones N regroupent les espaces de la commune à vocation naturelle. Le règlement a pour vocation de préserver ces secteurs de toute urbanisation en raison de leur caractère naturel, paysagé, et de l'intérêt biologique.

Les différents sous-secteurs ont pour vocation de permettre des constructions, installations, ou évolutions de constructions existantes au regard de la spécificité et de la fonction de chacun de ces sous-secteurs. Ainsi :

- Le sous-secteur NL permet des constructions et aménagements de loisirs
- Le sous-secteur Nb permet les activités liées au Service Départemental d'Incendie et de Secours.
- Le sous-secteur Nc permet la reconnaissance et l'évolution d'un habitat gens du voyage sédentarisé.

Les zones A regroupent les espaces de la commune à vocation agricole. Le règlement a pour vocation de préserver ces secteurs de toute urbanisation en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique et de ne permettre que des projets et constructions liés à l'activité agricole.

Le sous-secteur A* correspond à une friche agricole qui a été identifié comme un secteur potentiel pour l'accélération du développement des énergies renouvelables. Le règlement vise donc à permettre un projet de type agrivoltaïsme.

4/ Les dispositions graphiques :

En complément du règlement propre à chacune des zones, le volet réglementaire met en place des outils spécifiques qui permettent eux aussi de répondre aux objectifs du PADD :

Ainsi les dispositions suivantes sont instaurées :

- **Des protections du patrimoine naturel :**
 - Des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme,
 - Des protections des lisières des massifs boisés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,
 - Des espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,
 - Des alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,
 - Des mares et plans d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,
 - Des zones humides avérées repérées et protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,
- **Des outils en faveur de la mixité sociale :**
 - Des secteurs de mixité sociale instaurés au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme.
- **Des outils en faveur de la mixité fonctionnelle :**
 - Des linéaires de commerces à protéger au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.



- **Des emplacements réservés** au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme ont été définis pour répondre à des besoins d'intérêt collectif en lien avec le sujet des mobilités.

Principales évolutions apportées pour prendre en compte les avis des PPA et l'enquête publique

Pour faire suite aux remarques, en particulier des services de l'Etat, le plan de zonage a principalement évolué de manière à limiter au maximum la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers et ainsi d'être compatible avec le SDRIF. Cet ajustement a particulièrement concerné le secteur des équipements du centre bourg ou la zone UF a été largement réduite au profit d'un classement en zone naturelle N pour partie et zone agricole A. L'emplacement réservé a également été réduit.

Les Espaces Boisés Classés ont également été retravaillés. De nouveaux EBC ont été mis en place, en particulier au Sud et à l'Ouest du territoire, de manière à bien prendre en compte les corridors écologiques et les massifs boisés. A l'inverse certains ont été levés à la demande de RTE au niveau du passage de lignes à haute tension et cela afin de faciliter l'entretien du réseau.

Quelques autres ajustements plus ponctuels ont également eu lieu, à l'image du cimetière reclassé en zone d'équipement UF à la demande de la CDPENAF.

Concernant le règlement écrit les principales évolutions concernent les zones humides, dont les dispositions visant à les préserver ont été réécrites suite aux avis des PPA, les règles d'assainissement afin d'être en adéquation avec les documents supra communaux et les recommandations sur le sujet, ainsi que les règles d'emprise au sol en zone naturelle N et agricole A. Sur ce dernier point, une emprise au sol a du être instaurée en zone N pour les équipements d'intérêt collectif d'une part, et une précision a été apporté en zone A pour l'emprise au sol des bâtiments à usage agricole, à l'initiative de la chambre d'agriculture, d'autre part.

Pour le reste quelques ajustements, précisions, amendements ont eu lieu à la marge suite aux remarques des personnes publiques associées.

Est présenté en annexe de cette présente note un tableau qui détaille l'ensemble des ajustements apportés au dossier entre son arrêt en Conseil Municipal et son approbation, à savoir :

- les ajustements apportés suite à la prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées,
- les ajustement apportés suite à la prise en compte des avis issus de l'Enquête publique,

Le dossier de PLU est constitué par :

- 1/ les pièces administratives (délibérations du Conseil Municipal),
- 2/ le rapport de présentation composé du diagnostic et état initial de l'environnement, des justifications et de l'évaluation environnementale
- 3/ le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables),
- 4/ les OAP (les Orientations d'Aménagement et de Programmation),
- 5/ le règlement écrit,
- 6/ le plan de zonage,
- 7/ les annexes qui comprennent la liste et les plans des servitudes d'utilité publique, les annexes sanitaires, ainsi que les annexes informatives.

Il est donc demandé au Conseil Municipal d'approuver le PLU révisé tel qu'il est annexé à la présente délibération.