



# Villejust Informations

EDITION  
SPECIALE

## PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE VILLEJUST



En Mars 2011, nous vous annonçons les grandes étapes de la procédure du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villejust.

Pour rappel, le PLU est un outil de la politique urbaine et territoriale. Il permet d'avoir une vision des projets d'urbanisme en fonction des prévisions économiques et démographiques de Villejust, en prenant en compte les besoins de la commune en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social... Tout cela dans l'intérêt général.

A ce jour, nous sommes à la phase d'élaboration du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Bonne lecture...

### *Dans ce numéro*

Un territoire attractif	2à5
Un territoire disposant d'un cadre de vie agréable	6à9
Un territoire contraint	10&11
Les besoins et perspectives de croissance démographique et de logements	12

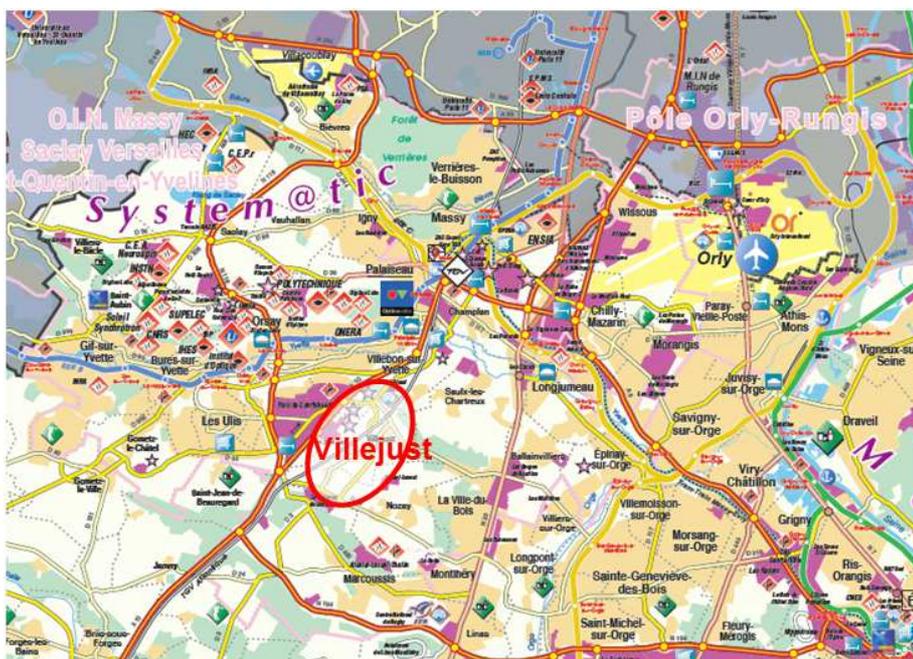
# 1 – UN TERRITOIRE ATTRACTIF

## Localisation de Villejust

Villejust se situe à environ 25 km de Paris, au Nord Ouest du département de l'Essonne.

Villejust bénéficie, grâce à son positionnement régional, situé dans une zone d'emploi dynamique :

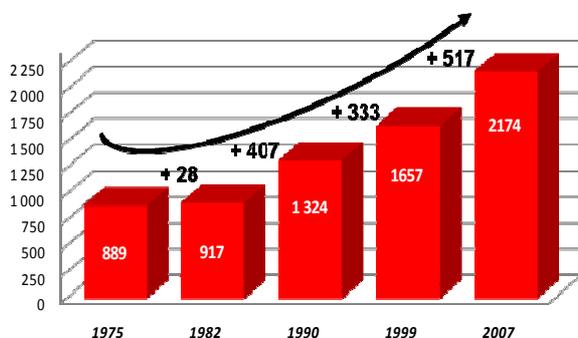
- **de la présence du Centre d'Envergure Européenne qui regroupe centres de recherche, Universités et grandes écoles** (Commissariat à l'Energie Atomique (CEA), Centre National de la Recherche Scientifique (CNRS), Ecole Polytechnique, SUPELEC, Université de Paris Sud-Orsay, ...).
- **de la gare Massy TGV et l'autoroute A 10.**



Villejust profite du pôle d'envergure régional en accueillant à l'Ouest de son territoire une partie de la zone d'activités de Courtabœuf. C'est un véritable moteur économique pour tout le Nord-Ouest du département.

## Croissance de la population

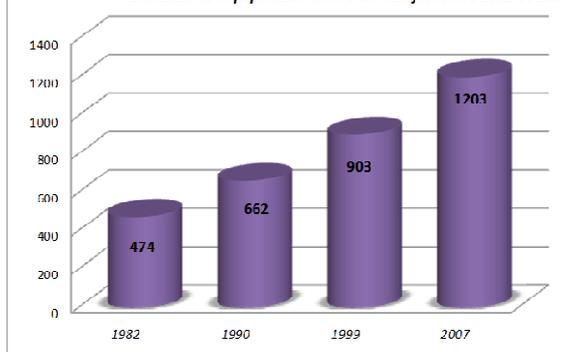
Evolution démographique de Villejust de 1975 à 2007  
(nombre d'habitants)



Villejust connaît une forte croissance démographique depuis les années 70 : la population a plus que doublé en 30 ans, passant de 889 habitants en 1975 à 2174 habitants en 2007.

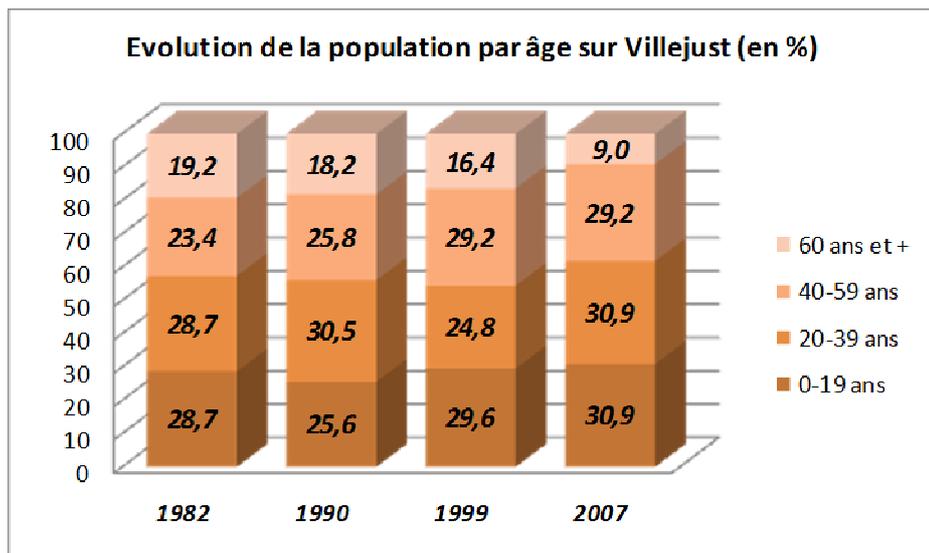
La population active de Villejust a également nettement augmenté depuis le recensement des années 1980.

Evolution de la population active sur Villejust entre 1982 et 2007



Avec 1203 actifs en 2007, la population active a progressé d'environ + 33 % entre 1999 et 2007. Le nombre d'actifs sur la commune s'est accru avec l'augmentation constatée de la population.

## Tendance au rajeunissement de la population



La population de Villejust tend à se rajeunir, notamment avec:

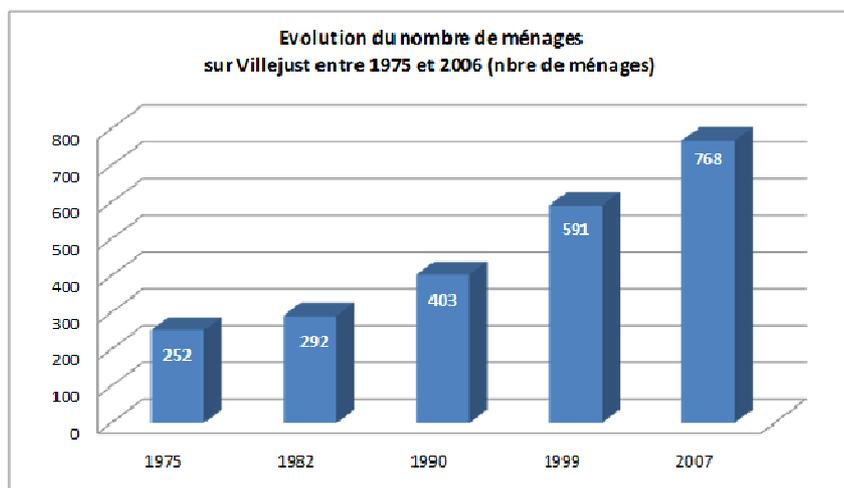
- une **croissance des populations les plus jeunes**, les moins de 20 ans représentant 25,6 % en 1990 contre 30,9 % en 2007.

- **Une baisse importante des plus de 60 ans entre 1999-2007.**

### Un rajeunissement qui s'explique par :

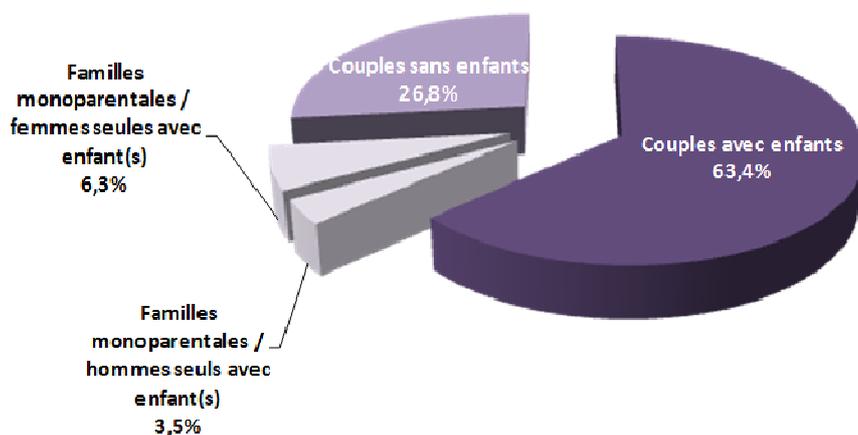
#### L'arrivée de nombreux ménages avec enfants sur la commune:

- 177 ménages ont emménagé sur la commune entre 1999 et 2007
- les familles de 3 à 4 personnes sont les plus représentées
- une taille moyenne des ménages (2,8 personnes en 2007)
- une tendance à la baisse des petits ménages (48,1% en 1999 contre 45% en 2007).



## La structure des ménages

### Composition des familles sur Villejust en 2007



Les familles de Villejust comptent des couples avec enfants, sans enfant, des familles monoparentales constituées de femmes seules avec enfant(s) et d'hommes seuls avec enfant(s).

On constate:

- **Une majorité de couples avec enfants : 63,4 % en 2007.** Une tendance à la hausse de cette catégorie entre 1999 et 2007.
- **Une baisse des couples sans enfant : 30,2 % en 1999 contre 26,8 en 2007.**
- **Une augmentation des familles monoparentales : 8,6 % en 1999 contre 9,8 % en 2007.**

## Stabilité de la population

L'ancienneté d'emménagement sur la commune de Villejust a plusieurs caractéristiques:

### - Une stabilité résidentielle

- 64% de la population résidait déjà sur la commune en 2002, contre 74% à l'échelle du département.
- 41% des ménages de Villejust ont emménagé sur la commune depuis plus de 10 ans (contre une moyenne de 47% à l'échelle départementale).

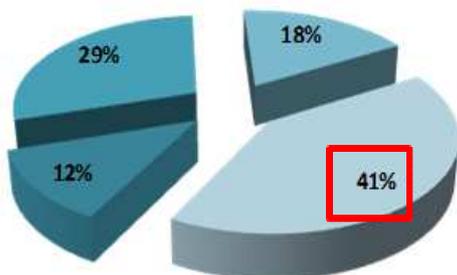
### - Un turn-over peu important dans le parc :

- 6% de la population a changé de logement au sein du parc de Villejust depuis 2002 (contre 9% sur le département).

## Villejust

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2007 sur Villejust

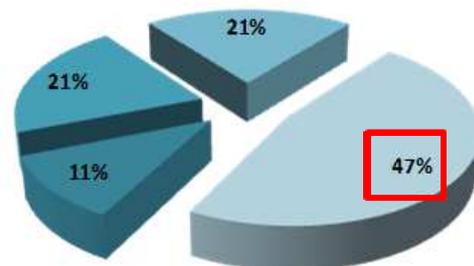
■ Depuis moins de 2 ans ■ De 2 à 4 ans ■ De 5 à 9 ans ■ 10 ans ou plus



## Essonne

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2007

■ Depuis moins de 2 ans ■ De 2 à 4 ans ■ De 5 à 9 ans ■ 10 ans ou plus



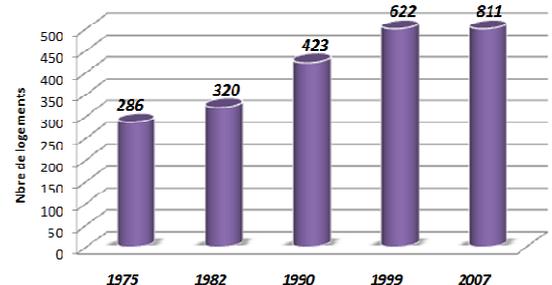
## Croissance globale du parc de logements

Villejust recense 811 logements en 2007 (+30% depuis 1999). Le parc a triplé en 30 ans passant de 286 logements en 1975 à 811 en 2007 et le rythme de construction croît.

Le parc de Villejust est récent et plus important que sur les autres communes du département : 36,9% du parc a été construit sur la période 1990-2005 (contre 16,9% sur le département).

On constate également une forte représentation des logements réalisés avant 1949.

Evolution du parc de logements sur Villejust entre 1975 et 2007



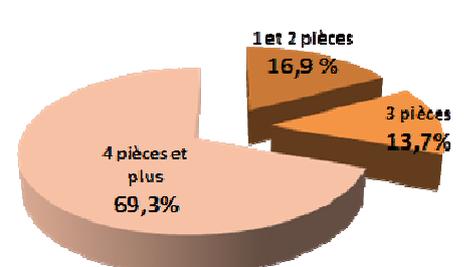
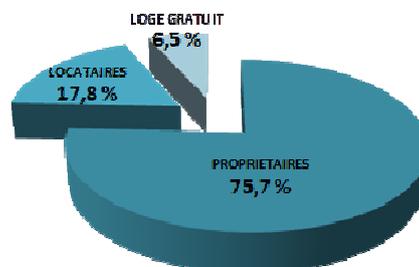
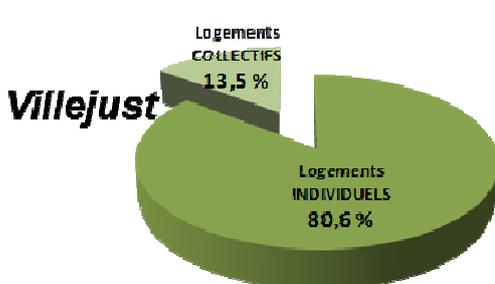
## Caractéristiques du parc

Le parc est principalement composé :

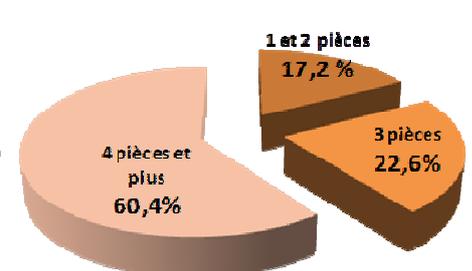
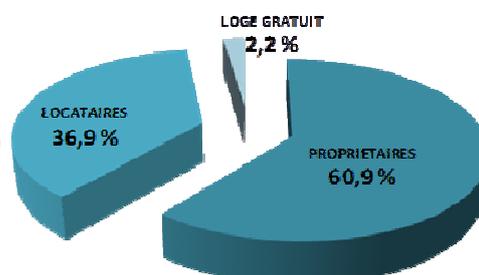
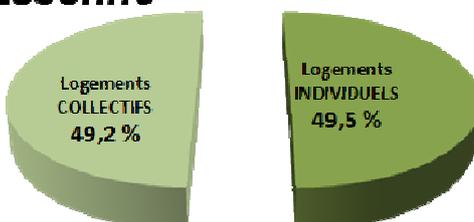
De logements individuels (80,6 %)

De propriétaires (75,7 %)

De logements de grandes tailles (69,3 %)



## Essonne



## Un niveau d'équipements satisfaisant

Villejust a de nombreux équipements.

**Dans le bourg sont concentrés les équipements principaux** : la mairie, la bibliothèque municipale, l'église, le cimetière, un groupe scolaire (sept classes primaires et quatre classes maternelles) et une garderie, le complexe de la Poupardière (terrains de sport et gymnase, un dojo, un club-house pour le tennis et une aire de jeu), une RPA.

### Des équipements sur les hameaux :

- L'Espace communal des Coudrayes (espace communal, un centre de loisirs et des ateliers municipaux).
- La Salle de la Poitevine
- Les Salles des Deux Lacs
- Le club de l'Escapade à Fretay pour nos anciens)

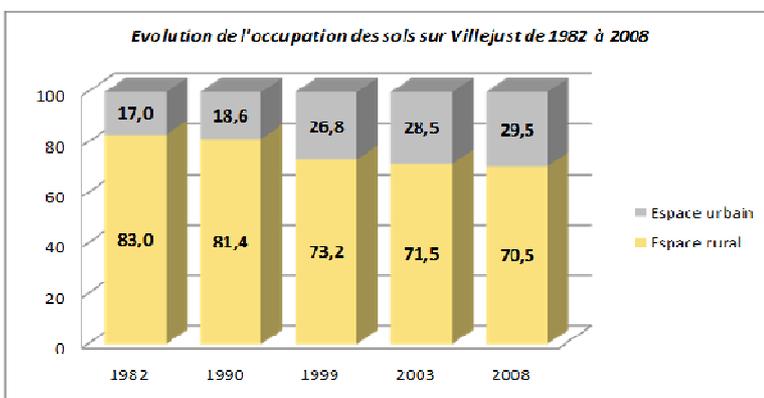
Les priorités d'aujourd'hui en matière d'équipements sont la mise en œuvre de services de qualité et l'adaptation des structures existantes aux besoins de la population. La Municipalité souhaite renforcer l'offre d'équipements sur son territoire et tendre vers une répartition plus équilibrée de ces infrastructures sur le territoire communal.



Des réflexions sont engagées en vue de la satisfaction des besoins de la population. Plusieurs projets sont envisagés sur « l'Espace des Coudrayes », localisé sur le hameau de la Poitevine/Fretay : une salle de danse, une salle de musique, un pôle de restauration et la construction d'une extension du centre de loisirs actuel. En ce qui concerne les équipements sportifs, un complexe sportif à proximité du terrain de foot ainsi que la réalisation de courts de tennis couverts sur le parc des Deux Lacs devront permettre de conforter les installations sportives sur Villejust.

## 2. UN TERRITOIRE DISPOSANT D'UN CADRE DE VIE AGRÉABLE

### Prédominance des espaces naturels



**Les espaces naturels sont prédominants sur le territoire de Villejust** et occupent près de 70% du territoire communal (environ 378 hectares).

## Protéger le cadre de vie de Villejust

- **MAINTENIR L'ÉQUILIBRE ENTRE ESPACES BÂTIS ET ESPACES VERTS**
- **PRÉSERVER LES PAYSAGES AGRICOLES, SYMBOLE DE L'IDENTITÉ COMMUNALE**

Outre l'intérêt paysager que présente ce territoire, sa protection est nécessaire afin de le préserver des pressions urbaines particulièrement fortes sur ces secteurs. Afin d'assurer la protection et le maintien de ces espaces agricoles périurbains, un Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF), défini par la commune avec l'Agence des Espaces Verts d'Ile-de-France (AEV), a d'ailleurs été caractérisé afin d'assurer la limitation de l'étalement urbain et une maîtrise du foncier agricole.

De plus, les terres agricoles jouent un rôle fondamental dans l'écosystème du territoire (stockent le carbone, retiennent l'eau, reçoivent la biodiversité, fournissent de l'alimentation humaine, produisent des biomasses pour l'énergie...) et qu'il faut préserver.

Les espaces agricoles seront ainsi protégés par un classement spécifique (zone agricole dite zone « A ») interdisant toute construction non liée aux exploitations agricoles, assurant ainsi leur maintien et limitant le mitage de ces espaces.

## Les espaces agricoles



Les espaces agricoles représentent actuellement environ 60% de la superficie communale : environ 350ha sont cultivés. Dans la perspective d'urbanisation, à l'horizon 2020 et plus, il devrait rester entre 320 et 330ha.

Ce milieu se caractérise par :

- des espaces ouverts sans haie ni clôture. Ces vues dégagées et lointaines contrastent avec les secteurs boisés et les zones urbanisées.
- Une étendue céréalière plane.
- Des bosquets et massifs boisés, quelques constructions isolées et des lignes à haute tension.

Villejust comptabilise :

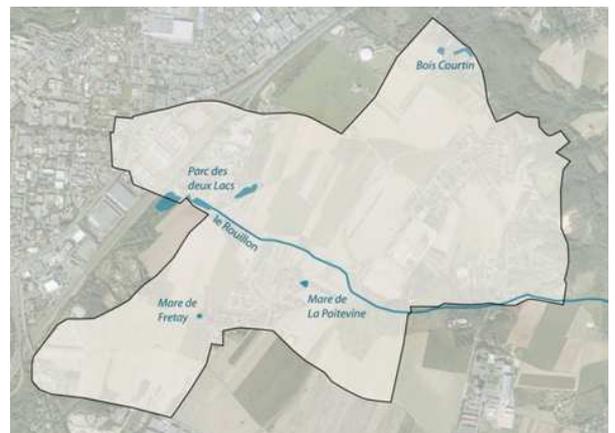
- 8 exploitants agricoles,
- 4 sièges d'exploitations

## Les milieux humides

Le territoire communal compte :

- **plusieurs mares aménagées**, situées au Fretay et à La Poitevine,
- **des lacs superficiels** dans le Parc des Deux Lacs,
- **des espaces humides** sur le Bois Courtin,
- **Le « Rouillon », affluent de l'Yvette**. Il est le seul cours d'eau cheminant la commune. Il prend sa source à proximité du parc des Deux Lacs.

Ces espaces assurent des fonctions de première importance notamment dans la maîtrise du ruissellement et constituent des biotopes de grand intérêt.



## Les espaces boisés



Les espaces boisés représentent moins de 5 % du territoire communal.

Ils se composent :

- **des lisières du massif de plus de 100 ha du Rocher de Saulx**, qui fait l'objet d'une protection particulière au document d'urbanisme,
- **du reboisement des anciennes carrières**,
- **des massifs boisés ou arborés, détachés** dans les espaces agricoles.

## Les espaces paysagers

A la fin des années 1980, **le parc des Deux Lacs**, d'une dizaine d'hectares, a été créé dans la partie Sud de la zone d'activités de Courtabœuf. Il contribue aujourd'hui à assurer une transition visuelle avec l'usine d'incinération.

**L'ancienne carrière a laissé place à la végétation et constitue un espace paysager à préserver.**



## Les espaces urbains

*Poursuivre une croissance maîtrisée et favoriser la diversité de l'habitat*

- **METTRE EN PLACE LES MOYENS PERMETTANT DE MAINTENIR LA POPULATION ET FAVORISANT L'ACCUEIL DE NOUVEAUX MÉNAGES**

Le parc de logements de Villejust ne permet pas de garantir durablement la mixité sociale et générationnelle de la commune. Il est ainsi nécessaire d'optimiser les possibilités foncières afin de proposer aux habitants un parc plus adapté aux besoins identifiés.

La commune souhaite maîtriser son évolution démographique. Ainsi, prévoit-elle l'accueil de nouvelles populations dans le cadre d'une urbanisation maîtrisée et équilibrée.

Le développement de l'habitat doit donc s'appuyer sur une diversification de l'offre dans les nouvelles opérations afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune.

- **PRIVILÉGIER LES EXTENSIONS URBAINES EN CONTINUITÉ DES UNITÉS URBAINES EXISTANTES AFIN DE LIMITER LE MITAGE ET L'URBANISATION DIFFUSE**
- **MAÎTRISER L'ÉVOLUTION DES SECTEURS RÉSIDENTIELS PAR DES RÈGLES D'IMPLANTATIONS ADAPTÉES ET RESPECTUEUSES DES FORMES BÂTIES TRADITIONNELLES**



**Aujourd'hui, le territoire de Villejust se compose de plusieurs entités urbaines, jalonnant les principaux axes de communication :**

des entités à dominante habitat / équipement

- le bourg,
- les hameaux de la Poitevine et de Fretay
- la Folie Bessin
- le Bois des Vignes
- 

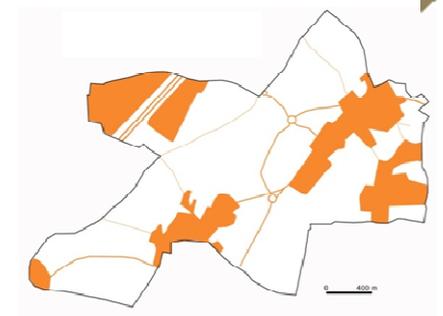
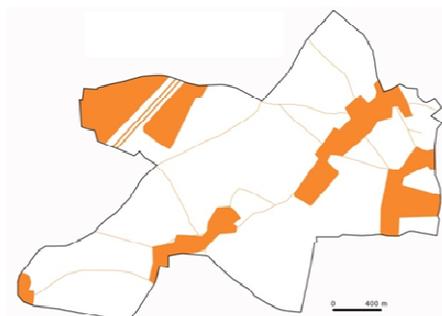
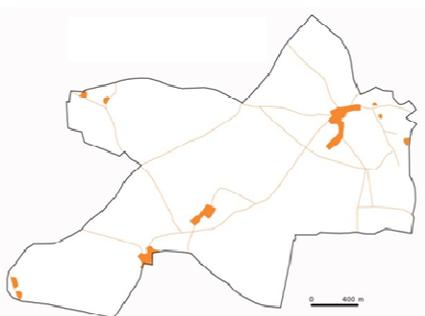
des entités à dominante activité

- le secteur de Courtabœuf
- le poste de transformation EDF

Début 19<sup>ème</sup> siècle

Fin 20<sup>ème</sup> siècle

Aujourd'hui



## Préserver les qualités urbaines de Villejust

- **PRÉSERVER ET VALORISER LES BÂTIS ET SÉQUENCES URBAINES INTÉRESSANTES**

La Municipalité souhaite préserver ce cadre, auquel les habitants de Villejust sont attachés.

- **AFFIRMER LES IDENTITÉS ET CARACTÉRISTIQUES DES DIFFÉRENTS SECTEURS URBAINS**
- **SOUTENIR LES OPÉRATIONS RESPECTUEUSES DE L'ENVIRONNEMENT**

## Renforcer la dynamique économique

- **PERMETTRE L'ÉVOLUTION DE LA ZONE D'ACTIVITÉ DE COURTABŒUF GRÂCE À UNE EXTENSION**

Une extension de la zone d'activité sur Villejust sera réalisée, dans le prolongement du Parc d'Activités de Courtabœuf (secteur 7 – Courtabœuf Est) : la **ZAC de Courtabœuf 9**. Ce projet s'inscrit dans un développement complémentaire du projet du plateau de Saclay en accueillant des entreprises de services et d'activités indispensables à un **développement d'ensemble cohérent**.

- **FAVORISER LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DU COMMERCE, DE L'ARTISANAT ET DES SERVICES**

Dans un contexte où **près de 90% des habitants travaillent en dehors du territoire communal**, il s'agit d'inciter l'implantation de nouvelles activités sur Villejust afin de répondre à la fois aux besoins de la population par la **création de services et de commerces de proximité**, ainsi que **d'encourager l'attractivité économique du territoire**. Il est important de veiller à favoriser une économie équilibrée, diversifiée, qui offre des opportunités d'emplois sur le territoire. La commune souhaite contribuer à une **dynamique économique à l'échelle de Villejust** faisant cohabiter les bureaux et services, les commerces, l'artisanat et l'agriculture avec les secteurs d'habitat.

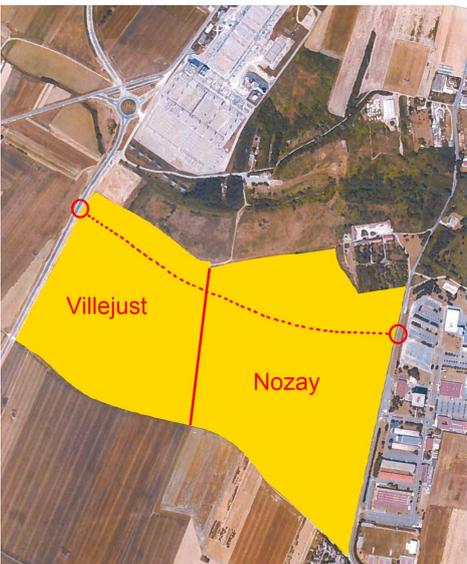
- **SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE**

La **prédominance de l'agriculture** dans les modes d'occupation de la commune confère à l'activité une place importante dans la structure économique de Villejust. Il s'agit, au travers du Plan Local d'Urbanisme, d'identifier les espaces dédiés à cette activité par un classement adéquat, facilitant le **développement de l'exercice des agriculteurs**. Les conditions d'accès et de circulations des agriculteurs ainsi que les possibilités d'exercer une activité rurale complémentaire devront être prises en compte.

## Promouvoir un schéma de déplacements cohérent, prenant en compte l'ensemble des modes de circulations

Il est nécessaire de promouvoir une organisation durable des déplacements qui donne la priorité aux modes doux et collectifs pour les circulations communales et intercommunales.

- **SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS ET LA FLUIDITÉ DES CIRCULATIONS**



aménagement routier envisagé sur le territoire communal entre la zone d'activité de Nozay et la partie Sud de Villejust

Les dispositions mises en place à travers le Plan Local d'Urbanisme tendent à assurer la fluidité des circulations et la sécurité des déplacements. Un partage équilibré de l'espace public entre les différents utilisateurs est recherché.

**Le but :** assurer la sécurité des déplacements et valoriser les pôles attractifs de la commune (équipements publics et zones d'emplois). Des aménagements routiers envisagés sur le territoire communal, notamment entre la zone d'activité de Nozay et la partie Sud de Villejust, permettront de maîtriser le trafic automobile et de désengorger les voies communales.

- **FACILITER LE DÉVELOPPEMENT DES TRANSPORTS EN COMMUN ET LES VÉHICULES A FAIBLE ÉMISSION POLLUANTE**

« Organiser des transports plus respectueux de l'environnement tout en assurant les besoins en mobilité » de la population est un des principes majeurs de la loi du 12 juillet 2010 dite loi Grenelle 2. Afin de répondre à cet objectif, Villejust souhaite favoriser sur son territoire :

⇒ **Les transports en commun :** Le développement de modes de transports alternatifs à la voiture doit être poursuivi. Des réflexions seront engagées avec les partenaires afin de favoriser des rotations supplémentaires et de développer le Transport à la Demande (T.A.D).

⇒ **Les véhicules à faible émission polluante**

- **ASSURER UN SCHEMA DE CIRCULATIONS DOUCES COMPLET A L'ÉCHELLE COMMUNALE ET RELIÉ AUX MAILLAGES INTERCOMMUNAUX**
- **PRÉSERVER LA CIRCULATION DES ENGINS AGRICOLES**
- **UNE CIRCULATION POUR TOUS**

La mobilité et les déplacements constituent un gage de la qualité de vie. La Municipalité souhaite que les aménagements soient réalisés dans les nouvelles opérations de sorte que toute la population, quelle que soit sa situation (handicapés, personnes âgées, enfants, etc.) puisse circuler et se promener de façon plus agréable et plus sûre.



Exemple de circulation douce Route de Nozay

- **MAINTENIR LES EXIGENCES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

En matière de stationnement, des dispositions réglementaires pour chaque zone et selon les destinations autorisées (habitat, activité, équipement public...) seront prises afin de garantir une « utilisation économe et équilibrée » des espaces naturels et urbains, conformément à l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme.



Sortie de l'école maternelle

Exemples d'aménagements pour la sûreté de la population et du stationnement



Croisement rue de la Poupardière et rue des Pavillons

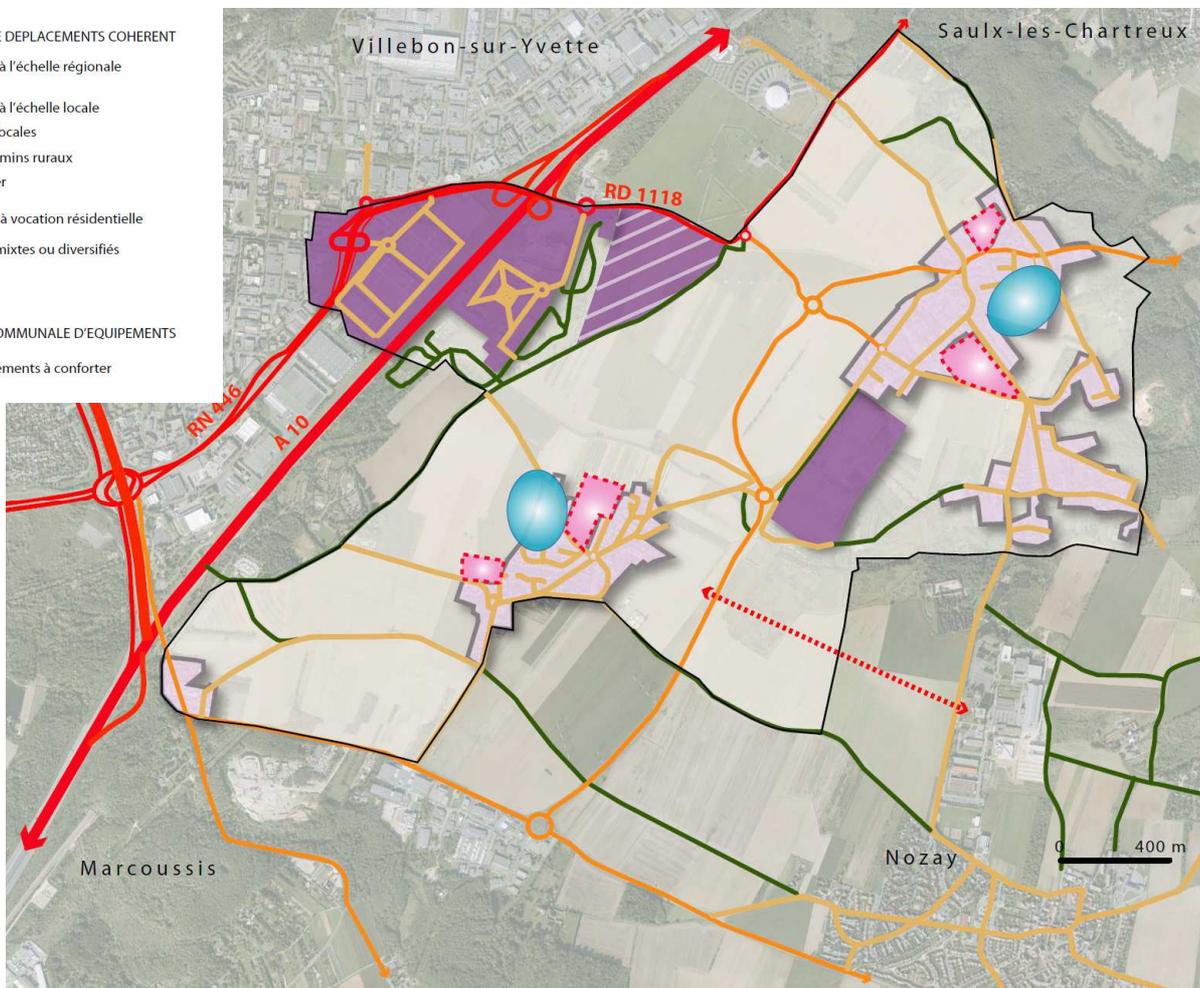
PROMOUVOIR UN SCHEMA DE DEPLACEMENTS COHERENT

- Voies structurantes à l'échelle régionale et départementale
- Voies structurantes à l'échelle locale
- Voies de dessertes locales
- Voies douces et chemins ruraux
- Voie nouvelle à créer

- Secteurs urbanisés à vocation résidentielle
- Secteurs de projet mixtes ou diversifiés
- Secteurs d'activité

POURSUIVRE LA POLITIQUE COMMUNALE D'EQUIPEMENTS

- Secteurs d'équipements à conforter



## 3. UN TERRITOIRE CONTRAINT

### Sensibiliser et prévenir sur la portée des risques et nuisances

Prévenir et gérer les risques urbains sont devenus progressivement une préoccupation majeure des citoyens. La gestion du risque et la nécessité de protection qui l'accompagne sont indissociables du concept de développement durable.

La commune subit ainsi un certain nombre de nuisances et contraintes à prendre en compte dans la réalisation de nouveaux aménagements, notamment :

#### des nuisances sonores, liées :

- ⇒ aux transports aériens :
  - ◇ le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome d'Orly limite la constructibilité du territoire communal et engendre des prescriptions particulières en matière d'aménagement.
- ⇒ aux transports routiers :
  - ◇ Les maîtres d'ouvrage d'infrastructures doivent prendre en compte les nuisances sonores dans la construction de voies nouvelles et la modification de voies existantes, et s'engager à ne pas dépasser des valeurs seuils de niveau sonore.
  - ◇ Les constructions de bâtiments ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté aux bruits de l'espace extérieur. Cela concerne plus particulièrement, les constructions aux abords de l'A10 et la RN446 ainsi que la RD59, RD35, RD118, RD218, et la route de la carrière.

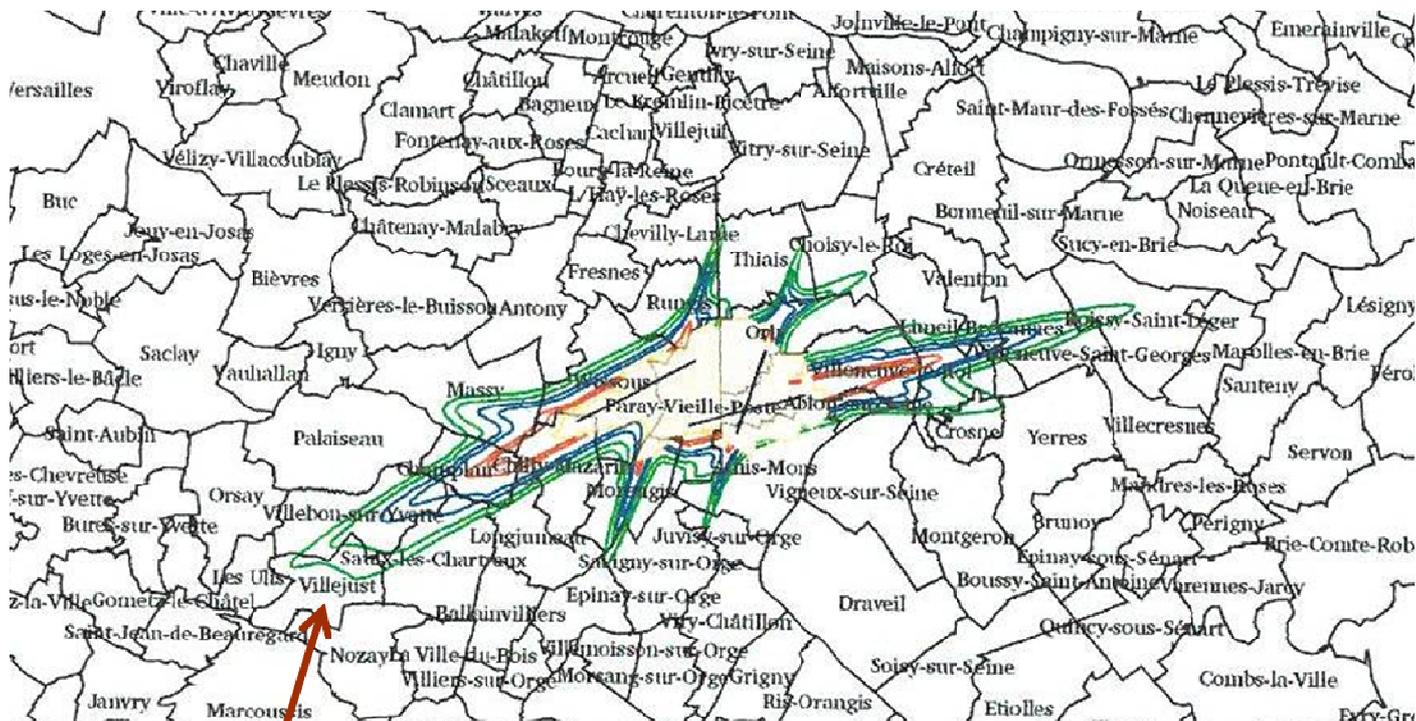
#### des risques technologiques et les risques de transport de matières dangereuses, liés :

- ⇒ aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité
- ⇒ les ouvrages de distribution de gaz naturel et d'hydrocarbure
- ⇒ aux infrastructures de transports routiers

#### des risques naturels, liés :

- ⇒ - à la structure des sols
- ⇒ - aux milieux humides

### Nuisances sonores liées à l'aéroport d'Orly



**Villejust**

**AEROPORT D'ORLY  
PEB**

- Limite de zone A
- Limite de zone B
- Limite de zone C

## Risques liées aux transports de matières dangereuses

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport par voies routières ou ferroviaires de matières dangereuses. Il peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens et/ou l'environnement.

La commune de Villejust est concernée par ces risques liés au transport de matières dangereuses par **voies routières** : le risque de transport de matières dangereuses est particulièrement difficile à localiser, car bien que diffus, il est aussi omniprésent.

## Limiter les rejets et pollutions urbaines

Il convient d'agir au quotidien, de lutter contre les pollutions inutiles et de faire évoluer les pratiques des citoyens :

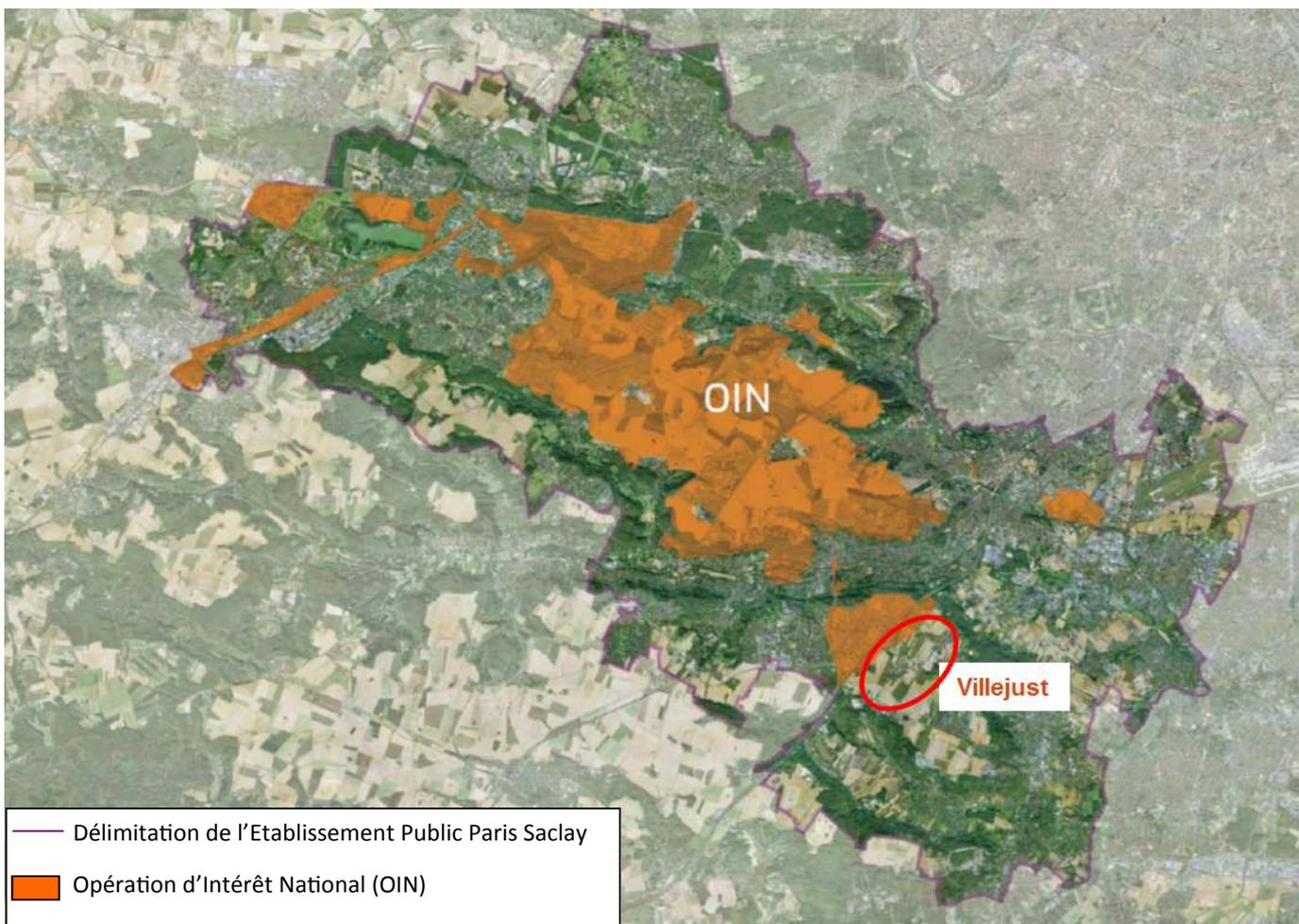
- ⇒ **en gérant et maîtrisant les rejets d'eaux pluviales**
- ⇒ **en maîtrisant la production de déchets**
- ⇒ **en incitant à l'utilisation d'énergies renouvelables**

## L'Opération d'Intérêt National « Massy, Saclay, Versailles, St-Quentin-en-Yvelines »

L'opération d'Intérêt National (OIN) du « plateau de Saclay » est une opération d'urbanisme à laquelle s'applique un régime juridique particulier, en raison de son intérêt majeur. Elle s'inscrit dans une logique de développement scientifique et technique de haut niveau, à fort enjeu international. L'OIN est mise en place afin de favoriser une urbanisation rapide, cohérente et répondant à certaines volontés politiques de l'État. Toutefois elle doit respecter certains principes tels que le maintien des équilibres entre les espaces bâti et naturel, la diversité fonctionnelle, la mixité sociale, le maintien et le développement des équilibres économiques, sociaux, d'équipements, l'utilisation économe des espaces, la maîtrise des besoins de déplacements.

Depuis le 3 mars 2009, une partie de la commune de Villejust, la zone d'activité de Courtabœuf, est comprise dans le territoire de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay. Elle s'insère dans l'**Etablissement Public Paris Saclay (EPPS)**.

L'EPPS est un projet visant à créer un **cluster scientifique et technologique**. Son but est la mise en valeur d'un potentiel de recherche-développement de niveau mondial. Il concerne 49 communes du sud-ouest de l'Île-de-France, 4 communautés d'agglomération sur deux départements (Versailles Grand Par cet Saint Quentin en Yvelines (78) et Plateau de Saclay et Europ'Essonne (91).



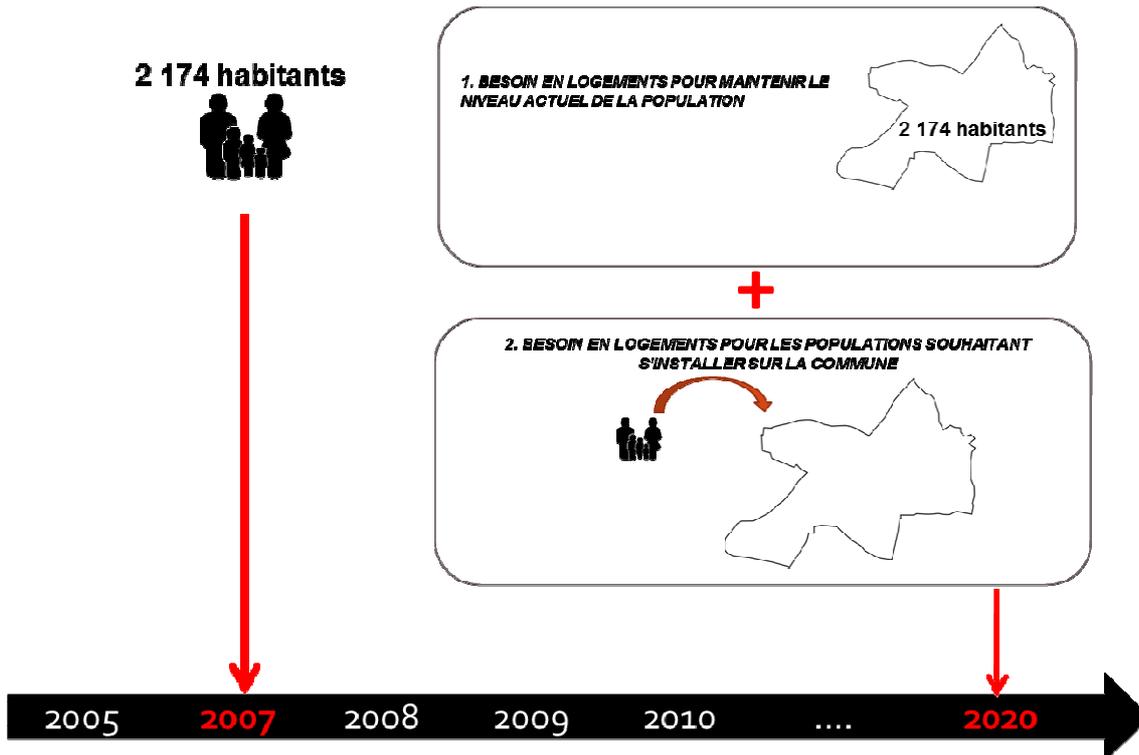
## 4. LES BESOINS ET PERSPECTIVES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET DE LOGEMENTS

### Objectif:

Croissance démographique maîtrisée.

Pour cela, il convient de:

- ⇒ Prendre en compte l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire
- ⇒ Considérer la poursuite de croissance de la population (actuellement, 1,3% par an)
- ⇒ La tendance au desserrement des ménages (baisse du nombre de personnes par foyer)



## Opérations en cours ou à venir...

Il convient de prendre en compte ce qui est réalisé et accordé depuis 2007 ...



**Reste à programmer environ 135 à 155 logements sur 2012 à 2020**