



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

# VILLEJUST

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est défini à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, ainsi que celle concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Dans une démarche à long terme, le P.A.D.D. s'est fondé sur la nécessité de :

- Satisfaire les besoins actuels sans obérer l'avenir.
- Répondre aux besoins des populations sans discrimination.
- Promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace.
- Préserver l'environnement en veillant à conserver notre patrimoine, améliorer notre cadre de vie et préserver les conditions essentielles à la santé des êtres vivants.

*Un territoire qui s'inscrit dans la ceinture verte de la région parisienne en digue à l'avancée de l'urbanisation*

La commune est à la frontière de l'urbanisation parisienne. Elle fait partie de la ceinture verte régionale et doit pleinement assumer son rôle de digue à l'étalement urbain venant du Nord et de l'Est.

*Organiser l'aménagement du territoire en maintenant le caractère rural*

La recherche d'un équilibre entre développement urbain et restructuration des espaces s'inscrit pleinement dans la démarche d'aménagement durable.

La proximité des bassins d'emplois de la région parisienne nécessite de satisfaire des besoins en logement tout en conservant un cadre de vie de qualité et champêtre.

Ainsi, le développement urbain veillera à organiser la structure urbaine actuelle tout en s'inscrivant dans les démarches de diversité de l'habitat, de mixité urbaine et de transport.

*Prendre en compte les nuisances et les risques*

Les activités industrielles, la voie ferrée, le transport de produits dangereux et la circulation sur les différentes routes départementales, le risque inondation lié au ruissellement, etc. entraînent d'importants risques et nuisances.

Le développement de l'aménagement doit s'opérer en prenant en compte ces contraintes et notamment les risques naturels et technologiques.

*Conforter la zone d'activités de Courtaboeuf*

Forte de son envergure régionale, la zone d'activités de Courtaboeuf constitue un véritable moteur économique pour le Nord-Ouest du département. Générateur de nombreux emplois, il convient donc de la conforter et d'accompagner son développement en lien avec les communes limitrophes.

## LA PROTECTION ET LA PRESERVATION DES RESSOURCES

*Donner toute sa place à l'agriculture*

Le milieu agricole occupe une place prépondérante dans la vie communale. En plus d'être le principal gestionnaire des espaces naturels, l'agriculture est une activité économique essentielle en raison de la richesse et de l'étendue des terres.

Le maintien de cette économie est donc la meilleure garantie de la qualité du cadre de vie et du paysage de la commune. De plus, la préservation de ces terres est indispensable à la production de denrées qui directement ou indirectement sont vitales pour l'homme.

## LE PAYSAGE

*Maintenir le rôle paysager des boisements*

Les boisements doivent être conservés en tant qu'éléments remarquables du paysage notamment le massif boisé du Rocher de Saulx. Eléments structurants, ils participent à la qualité de vie sur le territoire.

Les boisements épars doivent faire l'objet de mesures favorables à leur maintien notamment en frange de l'urbanisation.

*Préserver les espaces paysagers et de loisirs*

Garant de la qualité de vie et du paysage de la commune, les espaces paysagers et de loisirs tels que le parc des deux Lacs et le parc du Bois Courtin doivent être préservés.

Rattaché au château du Bois Courtin, le parc du même nom est par ailleurs de nature à mettre en valeur un espace patrimonial important, témoin de l'histoire de Villejust.

## LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

*Protéger les composantes de la trame verte et bleue*

Les lisières des massifs, qui constituent des secteurs d'échanges écologiques majeurs, doivent voir leur valeur écologique protégée de l'urbanisation.

La rare végétation ripisylve en accompagnement du cours d'eau du Rouillon participant, d'une part, à l'investissement de la faune et de la flore au cœur des espaces agricoles ; et d'autre part, aux déplacements de la faune entre les différents milieux doit être conservée. Son développement sur des tronçons de cours d'eau qui en est dépourvu sera encouragé.

Le Rouillon, unique cours d'eau traversant le territoire de Villejust, côtoie tous les types de milieux : agricoles, résidentiels, d'activités. Afin d'assurer le bon fonctionnement de ce cours d'eau, il convient de le protéger notamment des risques de pollution. La protection des cours d'eau et des zones humides sera prise en compte vis-à-vis de l'urbanisation du territoire.

*Préserver et valoriser la trame verte au sein des espaces*

Les espaces verts et jardins privés créent des espaces de respiration participant à la qualité de vie sur le territoire. Ils ont également un rôle écologique et constituent des éléments essentiels dans la gestion des eaux pluviales, en particulier dans l'objectif zéro rejet des eaux pluviales, afin de prévenir les inondations. Il convient donc de les préserver pour leur intérêt écologique, paysager et patrimonial.

## LA PRISE EN COMPTE DES POLLUTIONS ET LA LIMITATION DES GAZ A EFFET DE SERRE

*Favoriser l'architecture bioclimatique*

Au sein d'un ensemble de bâtiments anciens et pavillonnaire, l'émergence d'une architecture différente est toujours délicate.

Pourtant il conviendra de la favoriser dès lors que celle-ci vise à l'édification de bâtiments qui limitent la production de gaz à effet de serre, soit de par la conception même du bâtiment soit de par l'utilisation de matériaux de constructions

Cependant, la volumétrie de ces bâtiments ne devra pas perturber la qualité du bâti ancien et surtout son homogénéité.

*Encourager et réglementer l'insertion des énergies renouvelables afin de favoriser leurs recours*

Afin de participer à la lutte contre le réchauffement climatique et d'améliorer le confort thermique des constructions (aussi bien pour les particuliers, que les bâtiments publics), il sera favorisé l'installation et l'utilisation d'énergies renouvelables sur le territoire communal : énergies photovoltaïque, solaire thermique... En lien avec les objectifs du Plan Climat Air Énergie Territorial de la Communauté Paris-Saclay (PCAET) et avec le site du SIOM, la poursuite de l'amélioration du réseau de chaleur existant est recherchée.

Un projet d'installations de dispositifs d'énergies renouvelables d'échelle communale est également envisagé.

## URBANISME

*Poursuivre une croissance maîtrisée*

Forte de son attractivité, la commune enregistre depuis quelques années un taux de croissance de l'ordre de 1%/an.

Les objectifs supra-communaux en matière de production de logements imposent cependant une croissance légèrement plus importante. Cette croissance sera cependant progressive et maîtrisée par l'organisation du développement urbain.

*Circonscrire le développement urbain dans les limites actuelles du tissu bâti*

Conformément aux objectifs de limitation de la consommation des espaces naturels et de réduction des déplacements, le développement de l'habitat devra se concentrer sur les possibilités de densification, de renouvellement urbain et de remplissage en appui des équipements et des principaux services de la commune et conformément aux enjeux de mixité.

## HABITAT

*Œuvrer pour la mixité des types d'habitat*

Maintenir une diversité des types d'habitat notamment vers le petit collectif ou la maison de ville permettant de :

- Satisfaire à l'épanouissement de toutes les tranches d'âges,
- Répondre aux besoins des jeunes ménages et des personnes seules,
- Faciliter un parcours résidentiel sur la commune.

*Élaborer une équité sociale dans les modes d'habitat*

Le complément en matière de mixité est apporté par le logement aidé. La commune encouragera le logement aidé dans le cadre d'opérations d'ensemble de façon à mélanger les types de logements et augmenter progressivement son pourcentage de logements sociaux en lien avec les exigences légales.

*Préserver la spécificité de chaque secteur*

Le tissu urbanisé présente la particularité d'être diversifié. Cette diversité est un atout du point de vue de la mixité urbaine. Commerces, équipements, maisons individuelles et logements collectifs s'y répartissent de façon harmonieuse. Mais cette répartition ne peut s'assimiler à une évolution indifférenciée et généralisée sur la commune, chaque secteur devant conserver ses spécificités.

Le bâti le plus ancien représente notamment un témoignage de l'histoire. Il constitue à ce titre, une valeur et une identité patrimoniale essentielle qu'il convient de préserver.

## ÉCONOMIE

*Pérenniser l'activité agricole et les outils de production*

L'activité agricole participe grandement à l'économie communale mais aussi nationale.

Les fonctionnalités agricoles doivent donc être préservées en ce qu'elles assurent la production de denrées mais aussi par une gestion pérenne des terres agricoles ou naturelles contenant l'avancée de l'urbanisation.

*Conforter la structure commerciale et de services dans le centre bourg*

L'offre en commerces et en services permet de satisfaire la base des besoins quotidiens de la population. Il convient de la conforter et de favoriser non seulement son maintien mais aussi son essor.

Outre l'aspect pratique, un pôle de commerces et de services génère un certain nombre d'emplois. Le centre bourg où se situe la plupart de ces services et commerces doit donc pouvoir continuer à fonctionner et jouer son rôle de centralité.

Pour préserver la fonction commerciale du centre-bourg, une attention particulière devra être portée à tout projet d'installation de nouveaux commerces dans les autres secteurs de la commune afin de ne pas créer de concurrence et de déséquilibre.

*Accompagner le développement de Courtaboeuf en cohérence avec les communes voisines*

La zone d'activités de Courtaboeuf est implantée sur trois territoires communaux, il s'agit toutefois d'une zone d'activités unique qui doit pouvoir trouver une synergie d'ensemble. Il convient donc d'accompagner l'évolution de la zone d'activités de Courtaboeuf en recherchant un équilibre global.

*Repenser l'aménagement de Courtaboeuf pour une meilleure qualité et une meilleure lisibilité économique*

Le parc d'activités de Courtaboeuf est un pôle de rayonnement qui accueille des entreprises de rang national et international. Afin d'entretenir son attractivité, il convient d'être attentif à la répartition des activités et services au sein du parc.

Il s'agit ainsi de favoriser l'installation d'activités tertiaires et d'équipements à destination des entreprises dans le centre de Courtaboeuf en excluant tout commerce qui présenterait un risque de concurrence avec des équipements commerciaux existants dans le parc et dans les centre-bourgs des communes avoisinantes.

Les activités aux abords de l'autoroute A10 et de la RD 118 constituent la vitrine du pôle d'activités. Il convient donc que cette zone présente une haute qualité visuelle et d'usages.

## LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

*Renforcer la desserte en télécommunications numériques*

Le réseau haut débit doit être renforcé pour permettre à l'ensemble des habitants et des professionnels de disposer d'une connexion haut débit suffisante.

## LES EQUIPEMENTS, LES SERVICES ET LES LOISIRS

*Maintenir un bon niveau d'équipements dans la commune*

Villejust bénéficie d'équipements performants notamment dans les domaines scolaires, sportifs ou de loisirs. Il convient d'assurer leur maintien et leurs possibilités d'évolution et pour cela leur permettre de réaliser les constructions indispensables à leur fonctionnement, leur attractivité, leur adaptation et leur diversification.

## LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

*Répartir les stationnements entre espaces privés et publics*

Le renforcement des équipements, services et commerces notamment en centre-ville doivent être accessibles par les cheminements piétons. Toutefois, ils doivent également être attractifs pour tous les habitants y compris ceux éloignés ou ne pouvant se déplacer aisément. Les stationnements organisés sur l'espace public seront donc destinés au stationnement temporaire pour la fréquentation des équipements et services. La contrepartie ordonne de prévoir des stationnements sur domaine privé suffisant pour les besoins inhérents au parking des véhicules des habitants.

*Développer des modes de déplacements alternatifs*

Dans un objectif de développement durable, la diversification des modes de déplacements vers des systèmes moins polluants devra être privilégiée.

Le maillage du territoire devra être poursuivi grâce à la réalisation de liaisons douces permettant de créer une connexion piétonne ou cycle sécurisée entre les différents noyaux urbains du territoire mais également en lien avec les circulations douces sur les communes limitrophes.

Le développement de l'offre en transport en commun et l'usage des véhicules à faible émission polluante devra également être favorisé.

## OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

### *Optimiser les capacités constructibles*

Les orientations retenues tendent vers un développement urbain moins consommateur d'espace. Il s'agit d'optimiser les potentiels du tissu urbain existant en favorisant :

- Le remplissage des terrains encore disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine,
- La densification sur les parties déjà bâties,
- Un réaménagement global et qualitatif notamment sur le hameau de la FolieBessin.

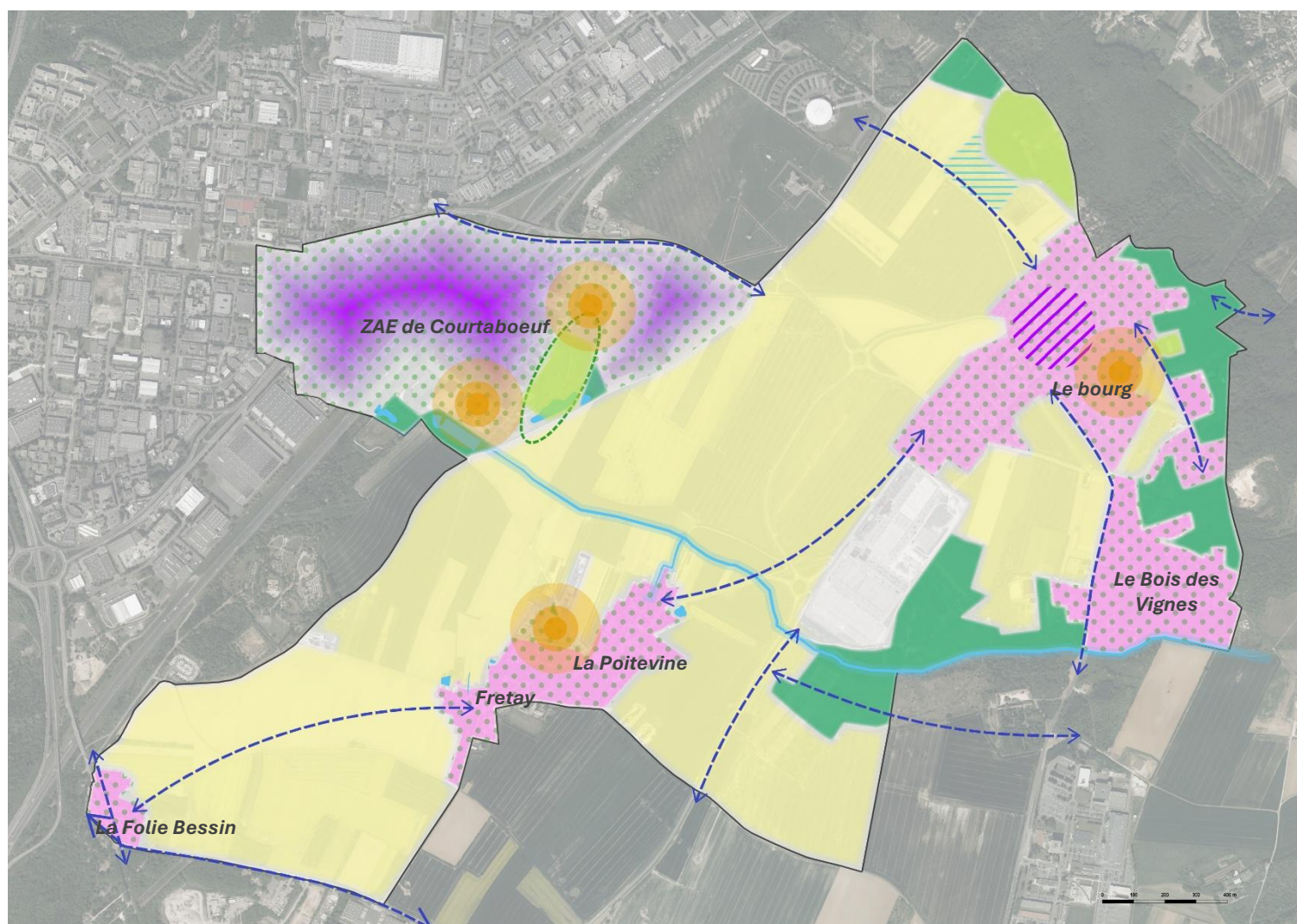
L'économie d'espace s'applique également à la zone d'activités de Courtaboeuf, où sera recherchée une densification et une optimisation du tissu bâti.

Conformément aux documents supra-communaux, aucune consommation nouvelle de l'espace n'est prévue sur le territoire communal à échéance de 2030.

Les seules zones qui engendreront une consommation d'espaces, pour un total d'environ 1 ha, sont :

- Les secteurs Coquelicots et Bois des Vignes pour environ 0,6 ha
- Le projet d'accélération du développement des énergies renouvelables pour moins de 0,5 ha

# CARTOGRAPHIE DE SYNTHÈSE DU PADD



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