



Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré  
sur le projet de plan local d'urbanisme  
de Villejust (91)  
à l'occasion de sa révision**

**N°MRAe APPIF-2025-010  
du 15/01/2025**

# Synthèse de l'avis

Cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Villejust (91). Il analyse notamment la qualité de son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale.

Le projet de révision du PLU présente trois scénarios tendanciels d'augmentation de la population allant de 203 à 721 habitants supplémentaires, avec un scénario intermédiaire évaluant le gain de population à 463 habitants mais le rapport de présentation ne mentionne pas quel scénario a été retenu. En conséquence, il est envisagé la production d'environ 200 logements dans l'enveloppe urbaine, dont 140 sont programmés dans le cadre des d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et 60 dans le tissu urbain diffus. Une extension urbaine d'environ 3 ha est prévue pour la création d'équipements sportifs. D'autres aménagements sont prévus en densification de l'existant, notamment dans la zone d'activité de Courtabœuf . La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'échéance du PLU est évaluée à 4,05 ha.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale concernent :

- la maîtrise de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- les nuisances et les pollutions (air, bruit et lignes électriques) ;
- la protection des milieux naturels et des paysages ;
- la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre.

Dans son avis, l'Autorité environnementale recommande notamment de préciser l'organisation spatiale de l'artificialisation des sols permise par la révision du PLU et de prendre davantage de mesures permettant de réduire l'exposition de nouvelles populations aux pollutions sonores et atmosphériques en tenant compte des valeurs au-delà desquelles l'Organisation mondiale de la santé a documenté des risques avérés pour la santé humaine.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles précède l'avis détaillé.

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Sigles utilisés.....	5
Avis détaillé.....	6
<b>1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....</b>	<b>6</b>
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	6
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	8
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale.....	8
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>9</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	9
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	10
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	10
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>11</b>
3.1. La consommation d'espaces.....	11
3.2. Les enjeux sanitaires.....	12
3.3. Les milieux naturels et les paysages.....	15
3.4. La consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre.....	17
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....</b>	<b>18</b>
ANNEXE.....	19
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	20

# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>1</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale<sup>2</sup> vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

\* \* \*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par le maire pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Villejust (Essonne) à l'occasion de sa révision et sur son rapport de présentation daté du 23 septembre 2024.

Le PLU de Villejust (91) est soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 24 octobre 2024. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France et sa réponse du 26 novembre 2024 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 15 janvier 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Villejust à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Brian PADILLA, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

---

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

## Sigles utilisés

<b>AASQA</b>	Associations agréées de surveillance de la qualité de l'air
<b>Anses</b>	Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail
<b>CPS</b>	Communauté Paris Saclay
<b>EBC</b>	Espaces boisés classés
<b>EPT</b>	Établissement public territorial
<b>ER</b>	Emplacement réservé
<b>ERC</b>	Séquence « éviter - réduire - compenser »
<b>Indice Atmo</b>	Indicateur journalier de la qualité de l'air (abréviation d'« atmosphère »), calculé par Airparif pour l'Île-de-France à partir des concentrations dans l'air des polluants réglementés (l'ozone, le dioxyde d'azote, le dioxyde de soufre et les particules en suspension) ; il va de 1 (très bon) à 10 (très mauvais)
<b>Insee</b>	Institut national de la statistique et des études économiques
<b>Lden (figure x)</b>	L'indicateur Lden (Level day-evening-night) représente le niveau de bruit moyen pondéré au cours de la journée en corrigeant le bruit produit en soirée et durant la nuit pour tenir compte de la sensibilité accrue des individus aux nuisances sonores durant ces deux périodes
<b>MGP</b>	Métropole du Grand Paris
<b>Mos</b>	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
<b>OAP</b>	Orientations d'aménagement et de programmation
<b>OIN</b>	Opération d'intérêt national
<b>PADD</b>	Projet d'aménagement et de développement durables
<b>PEB</b>	Plan d'exposition au bruit
<b>PLU</b>	Plan local d'urbanisme
<b>RP</b>	Rapport de présentation
<b>SCoT</b>	Schéma de cohérence territoriale
<b>Sage</b>	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
<b>Sdage</b>	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
<b>Sdrif</b>	Schéma directeur de la région Île-de-France
<b>Sdrif-e</b>	Schéma directeur environnementale de la région Île-de-France
<b>THT</b>	Très haute tension

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

### 1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme

#### ■ Caractéristiques du territoire

Située au nord du département de l'Essonne et à 21 km au sud-ouest de Paris, la commune de Villejust s'étend sur une superficie de 5,4 km<sup>2</sup> et comptait 2 496 habitants en 2021 (Insee). Elle fait partie de la communauté Paris-Saclay (CPS)<sup>3</sup> qui regroupe 27 communes et compte environ 318 000 habitants. Par ailleurs, la commune est intégrée depuis novembre 2005 à l'opération d'intérêt national (OIN) de Massy Palaiseau Saclay Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines qui regroupe quarante-neuf communes.

D'après le mode d'occupation des sols (Mos)<sup>4</sup> 2021, le territoire est occupé à 53 % par des espaces agricoles formant une diagonale d'espaces ouverts entre les deux pôles urbains de la commune. Les boisements occupent 18 % du territoire, avec un total de 242 ha pour les espaces naturels agricoles et forestiers. Le reste du territoire est occupé à 10 % par des activités principalement localisées au nord-ouest dans le parc d'activités de Courtabœuf<sup>5</sup>. L'habitat est concentré dans le village à l'est du territoire.



Figure 1 : Carte du mode d'occupation du sol (MOS 2021) - (RP 2.1 p.91)

- 3 La CPS a été créée le 1er janvier 2016, elle résulte de la fusion des communautés d'agglomération du Plateau de Saclay (CAPS) et de la communauté d'agglomération Europ'Essonne (CAEE), auxquelles se sont jointes les communes de Verrières-le-Buisson et Wissous.
- 4 Le Mos (mode d'occupation du sol) est un inventaire numérique de l'occupation du sol de l'Île-de-France, réalisé par l'Institut Paris Région (IPR).
- 5 Pôle économique partagé sur les communes des Ulis, de Villejust et de Villebon-sur-Yvette, le parc d'activités de Courtabœuf est l'un des plus importants parcs tertiaires et technologiques d'Europe. Il s'étend sur 376 ha et regroupe environ 1 200 entreprises et plus de 20 000 salariés. La communauté Paris Saclay (CPS), compétente en matière de développement économique, a adopté, en février 2019, un schéma directeur d'aménagement de ce parc d'activités.

La commune a connu une augmentation de sa population de 11 % depuis 2010. Cette évolution démographique s'est accompagnée sur la même période d'une augmentation du nombre de logements de 33 % (859 logements en 2010), pour atteindre en 2021 un parc de 1 142 logements, principalement individuels, dont 87 vacants (contre 37 en 2010) soit une proportion conséquente de 7,6 % du parc.

	2010	2015	2021	Différence 2010/2021
<b>Population communale</b>	2247	2301	2496	249
<b>Croissance annuelle moyenne</b>	–	0,50 %	1,40 %	1,00 %

Les données du diagnostic du rapport de présentation sont datées de 2017, elles sont trop anciennes pour fournir une vision actualisée des évolutions récentes de la création de logements et du taux de logements vacants, qui a augmenté de 185 % entre 2015 et 2021.

**(1) L'Autorité environnementale recommande d'actualiser les données du diagnostic (démographie, logements, vacance...) en prenant au moins comme référence les chiffres de l'Insee de l'année 2021 et réviser le cas échéant, les analyses sur les dynamiques démographiques et sur l'habitat.**

Le ru du Rouillon, qui prend sa source sur la commune et la parcourt d'est en ouest, est l'unique cours d'eau du territoire.

La commune ne dispose d'aucune gare ferroviaire sur son territoire. La gare la plus proche est celle de Palaiseau-Villebon sur la ligne B du RER B. Elle est desservie par de nombreux axes routiers, dont l'Autoroute A10 à l'ouest, accessible par l'échangeur situé au niveau du parc de Courtaboeuf, la RD 118 (rue de Saulx) qui traverse le territoire d'est en ouest, la route départementale (RD) 59 qui passe du nord au sud et la RD 35 (route de Montlhéry) qui matérialise la limite sud de la commune.

#### ■ Présentation du projet de plan local d'urbanisme

La révision du PLU a été prescrite par une délibération du conseil municipal du 17 décembre 2020 et le projet de PLU, sur lequel porte cet avis, a été arrêté le 14 octobre 2024.

Avec une estimation du parc à 1 177 logements en 2024, le projet de PLU entend contribuer à l'objectif du futur Sdrif-e d'augmenter de 17 % le nombre de logements à l'horizon 2040 et atteindre ainsi 1 377 logements. Au total, le projet de PLU révisé prévoit la réalisation d'environ 200 logements d'ici 2040 (RP 2. 3 p.12 et 16).

Les objectifs exposés dans la délibération de révision 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 la présence de jardins en ville et préserver le paysage ;
- favoriser la qualité du cadre de vie, 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 Courtaboeuf, notamment en lien avec les réglementations des autres communes du Parc.

Ces objectifs ont ensuite été traduits dans le PADD qui décline des orientations s'articulant autour de cinq grands thèmes (aménagement, environnement, développement urbain, équipements, modération de la consommation de l'espace).

Pour accompagner la mise en œuvre des orientations du PADD, une OAP sur le thème de la « trame verte et bleue » a été définie ainsi que huit OAP portant sur des secteurs stratégiques (Centre-Bourg (1), Nozay-Mairie



(2), la Grange (3), rue des Coquelicots (4), chemin des Bas Villevents (5), Bois des Vignes (6), Folie Bessin (7), Courtaboeuf (8)). Sept OAP sont à destination de la création de logements, aucun projet ne dépassant 25 logements. Une OAP traite du renouvellement de la zone d'activités économiques de Courtaboeuf, dans un contexte particulier dû à la présence d'espaces verts (parc des deux lacs et zones humides) et avec la volonté de limiter l'imperméabilisation des sols.

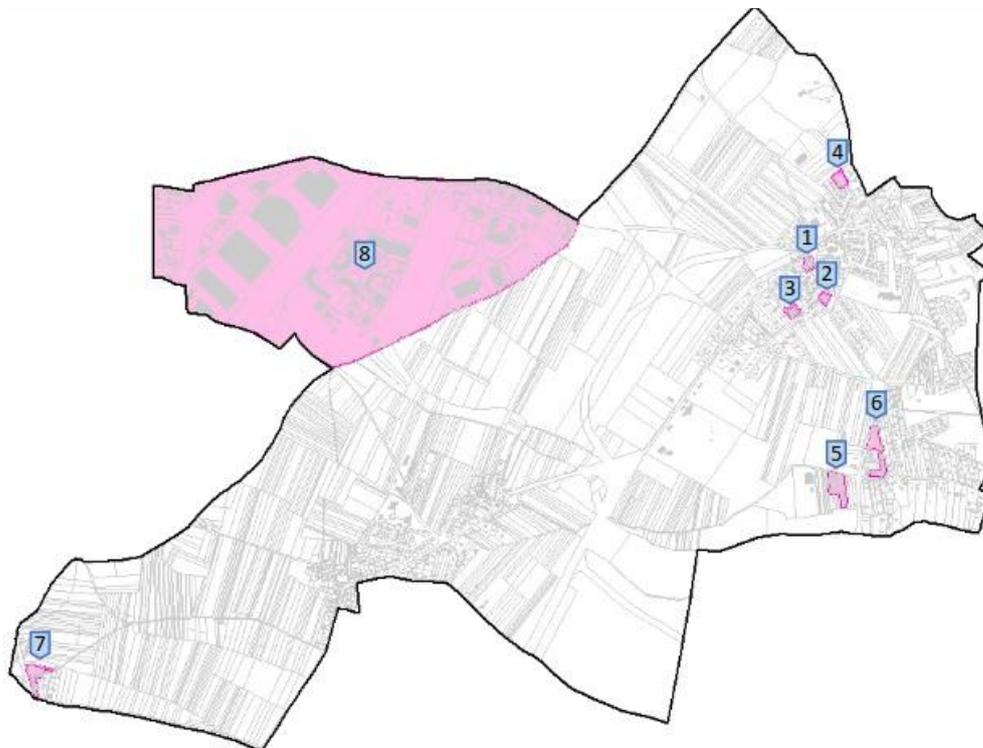


Figure 2 : Carte de localisation des OAP sectorielles (RP 2.3 p.22).

## 1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

Un bilan de la concertation est joint au dossier. Les modalités de la concertation ont été définies par la délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2020. Le projet de PLU a fait l'objet d'une information de la population et d'une concertation, selon des modalités variées : brochure, site internet, réseaux sociaux, exposition en mairie, mail, mise à disposition d'un cahier de concertation, et l'organisation de deux réunions publiques.

La concertation a donné lieu à des échanges portant notamment sur le durcissement des règles en zone UG (centre ancien et cœur de hameau), et l'intégration des enjeux environnementaux au sein du PLU. Le bilan précise les réponses apportées par la municipalité aux questions des citoyens et, le cas échéant, la traduction des sujets abordés dans le projet de PLU. Il est indiqué que « *globalement, la révision du PLU intègre les quelques remarques faites dans le cadre de la concertation* ».

## 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale pour ce projet sont :

- la maîtrise de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- les nuisances et les pollutions (air, bruit et lignes électriques) ;

- la protection des milieux naturels et des paysages ;
- la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre

## 2. L'évaluation environnementale

### 2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Les dispositions concernant la procédure d'évaluation environnementale sont bien décrites et viennent éclairer la démarche entreprise par la commune. Les rappels aux codes et la citation des articles réglementaires replacent dans leur contexte les différentes étapes de l'évaluation environnementale. Cependant, à la lecture du dossier, il apparaît que l'évaluation environnementale consiste généralement à justifier *a posteriori* les choix retenus, sans que ceux-ci soient réinterrogés au regard des incidences environnementales identifiées (milieux naturels et biodiversité, nuisances sonores, etc.).

La caractérisation de l'état initial est souvent succincte (paysage, milieux naturels) et les données ne sont pas toujours actualisées (qualité de l'air). Les informations attendues concernant les enjeux environnementaux et sanitaires sur la commune sont insuffisamment analysées pour permettre de les hiérarchiser.

Dans le rapport d'évaluation environnementale, les incidences des OAP sont évaluées au regard de versions alternatives de ces mêmes OAP, plutôt que par rapport à l'état initial de l'environnement ; s'il est utile d'apprécier les incidences par rapport aux OAP existantes, qui constituent le scénario de référence, il est également intéressant d'apprécier les incidences des OAP par rapport à l'état initial et en tout état de cause, l'appréciation des incidences des nouvelles OAP n'a de sens que par rapport à l'état initial.

Le dossier évalue par ailleurs les incidences notables sur l'environnement susceptibles d'être occasionnées par l'exécution du PLU et les présente sous forme de tableau, ainsi que les mesures visant à les éviter, réduire et compenser (ERC) (RP 2.4 p.112 et suivantes). Les incidences sont analysées par thématiques (milieux naturels et biodiversité, consommation d'espace, paysage, ressource en eau, risques naturels, risques technologiques, nuisances sonores et pollutions, déchets, air énergie et climat) et par secteurs de projets, ce qui permet une vision à double échelle pertinente, qui nécessiterait toutefois d'être approfondie (voir ci-après).

Dans l'ensemble, les mesures ERC proposées ne sont pas suffisamment détaillées et manquent d'ambition. Le seul énoncé des mesures n'est pas un argument rigoureux pour justifier que celles-ci suffisent à neutraliser les incidences occasionnées. La qualification des incidences résiduelles suite aux mesures d'évitement et de réduction doit s'appuyer sur des hypothèses précises, ainsi qu'une expertise argumentée et circonstanciée. C'est sur cette base que les choix d'évolution du PLU doivent être reconsidérés, de telle sorte que l'exécution du PLU ne porte pas atteinte à l'environnement et la santé humaine.

L'Autorité environnementale note que la thématique des rayonnements non ionisants liée à la présence de lignes à haute tension n'est pas approfondie, alors qu'est évoquée la présence de lignes électriques sur les secteurs de certaines OAP.

Des indicateurs de suivi de l'évolution du territoire sont proposés, certains portant sur des enjeux sanitaires (eau, air, bruit) (RP 2.4 p.123). Les éléments du diagnostic reposent toutefois principalement sur des données qualitatives, et des évaluations chiffrées seraient utiles pour apprécier les évolutions. Le diagnostic initial doit en effet permettre d'effectuer un suivi pertinent de certaines thématiques à partir de données précises (ex : consommation d'eau annuelle, rendement du réseau AEP, nombre de personnes en zone affectée par le bruit...).

Le résumé non technique rend compte de la démarche d'évaluation environnementale et décrit de manière synthétique et illustrée les différents enjeux sur le territoire. Il mentionne les incidences positives et résiduelles du PLU. La description des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation (ERC) aurait permis de compléter ce document afin de mieux appréhender les incidences du projet de révision et les mesures envisagées.

## (2) L'Autorité environnementale recommande de :

- **décrire plus précisément les mesures d'évitement, de réduction et de compensation envisagées et d'analyser leur efficacité sur la base d'hypothèses précises et d'une expertise argumentée et circonstanciée ;**
- **proposer des mesures quantitatives pour évaluer précisément dans le temps les indicateurs de suivi.**

## 2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de PLU de Villejust avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son cadre juridique et administratif et son champ de compétence.

Cette étude doit donc identifier, au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU. Elle doit ensuite présenter comment les dispositions du PLU répondent à ces dispositions de façon à permettre une bonne appréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur la commune.

À l'occasion de sa révision, le PLU de Villejust est doit, en application des articles L.131-4 à L.131-7 du code de l'urbanisme, être compatible avec, ou prendre en compte, notamment :

- le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) approuvé le 27 décembre 2013 ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France approuvé le 26 septembre 2013 ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine Normandie 2022-2027 approuvé le 6 avril 2022 ;
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) de l'Orge-Yvette approuvé par arrêté inter préfectoral du 2 juillet 2014 ;
- le plan de gestion des risques inondations (PGRI) du Bassin Seine-Normandie 2022-2027 approuvé le 3 mars 2022 ;
- le schéma de transport 2018-2026 de Paris-Saclay ;
- le plan local d'habitat 2019-2024 Communauté Paris-Saclay.

La révision du PLU prend également en compte le futur schéma directeur de la Région Île-de-France dit environnemental (Sdrif-e), en cours d'élaboration, et qui révisé le Sdrif actuel. La justification de la programmation de logements fixée par la révision du PLU s'appuie sur les objectifs du Sdrif-e (RP 2.1 p.12). La démonstration de la compatibilité des objectifs de densification avec ceux fixés par le Sdrif actuel (RP 2.1 p.18) manque de clarté et n'établit pas le lien avec les prévisions de création de logements.

L'Autorité environnementale observe par ailleurs que la compatibilité du projet de PLU révisé avec le plan de mobilité n'a pas été suffisamment analysée.

## (3) L'Autorité environnementale recommande de :

- **clarifier la démonstration de la compatibilité des objectifs de densification fixés par le Sdrif et établir le lien avec les objectifs de programmation de logements de la commune ;**
- **compléter l'analyse de la compatibilité du plan de mobilité en vigueur par la mise en relation des principales orientations du schéma de transport 2018-2026 de Paris-Saclay avec les dispositions PLU révisé.**

## 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix retenus au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du PLU.

Dans une partie dédiée, le rapport de présentation propose une justification des choix retenus pour établir le PLU. Les orientations du PADD sont mises en lien avec les enseignements et enjeux issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement (RP 2.3 p.5 et suivantes). Les choix sont également justifiés par la prise en compte des documents supra communaux (Sdrif-e).

Une étude démographique comportant trois scénarios (« *au fil de l'eau* », « *à la baisse* » et « *volontariste* ») montre que le gain de population entre 2020 et 2040 est estimé entre 203 et 721 habitants. Cependant, le rapport de présentation ne mentionne pas quel scénario a été retenu. Le lien entre l'augmentation de la population et la production de logements n'est pas établi, cette étude n'apporte donc pas réellement de justification à la production envisagée de logements. En réalité, l'objectif de création de 200 logements du PLU semble s'appuyer sur l'objectif du Sdrif-e d'augmenter le nombre de logements de 17 % dans les polarités de la couronne d'agglomération.

Les justifications des choix sont expliquées pour les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, pour les OAP et pour la délimitation des zones et du règlement. Il est indiqué que « *le plan de zonage a été élaboré à partir du PADD, en veillant à respecter les enseignements issus de l'analyse territoriale réalisée dans le diagnostic* ». Les justifications sont moins démonstratives que descriptives et n'apportent pas l'éclairage suffisant sur l'intégration des enjeux environnementaux dans les choix effectués.

Il apparaît enfin que le rapport de présentation ne fait pas état des solutions alternatives éventuellement envisageables. L'Autorité environnementale rappelle que la présentation des solutions de substitution raisonnables n'est pas une faculté offerte au maître d'ouvrage mais une exigence de la réglementation une fois le besoin défini. Elle souligne qu'au-delà même de cet attendu réglementaire, l'évaluation environnementale est l'occasion d'examiner plusieurs scénarios d'évolution susceptibles de permettre d'atteindre les objectifs fixés et de conduire les acteurs à prendre position. L'examen des scénarios alternatifs est une composante importante de la démarche d'évaluation environnementale et de concertation avec le public, permettant de mieux intégrer la diversité des trajectoires possibles pour une prise en compte optimale des enjeux environnementaux et sanitaires<sup>6</sup>.

**(4) L'Autorité environnementale recommande de préciser expressément quel scénario démographique a été retenu (« *au fil de l'eau* », « *à la baisse* » ou « *volontariste* »), d'argumenter les raisons de ce choix et de détailler la méthode de calcul du besoin de création de logements et de présenter la comparaison du scénario retenu avec des solutions de substitution raisonnables au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine.**

## 3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

### 3.1. La consommation d'espaces

Entre 2012 et 2021, selon l'Institut Paris Région, le bilan de consommation d'espaces agricoles, forestiers et naturels s'élève à 24,75 ha. La consommation de ces espaces s'explique par des activités (+9,25 ha), de l'habitat (+2,93 ha), et du transport (+3,71 ha) (RP 2.1 p.92). Les données du portail de l'artificialisation, issues des fichiers fonciers, font état d'une consommation d'espace proche sur la même période (21,6 ha).

Le PADD cherche à densifier et optimiser le tissu bâti de manière à tendre « *vers un développement moins consommateur d'espace* ». À cet effet, d'après le dossier, le projet de révision du PLU inscrit l'ensemble de ses secteurs de développement à destination d'habitat au sein de l'enveloppe urbaine.

---

6 L'Autorité environnementale signale que l'annulation du PLU i valant programme local de l'habitat de la métropole de Toulouse s'est fondée sur deux motifs : le défaut de solutions de substitution raisonnables et la consommation excessive d'espace : Cour administrative d'appel de Bordeaux arrêts 21BX02287 et 21BX02288 le 15 février 2022, accessible en ligne à ce lien : <https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000045188700>

Le rapport de présentation indique que trois zones engendreront une consommation d'espaces, pour un total d'environ 4,05 ha (RP 2.4 p. 76) :

- le secteur des Coquelicots (0,25 ha) ;
- le secteur du Bois des Vignes (0,5 ha) ;
- le secteur d'extension des équipements sportifs du centre bourg pour environ 3,3 ha.

Le PLU révisé prévoit également la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) sur une surface de 3,5 ha inscrits en zone A\* en tant que friche agricole disposant d'un potentiel pour l'accélération du développement des énergies renouvelables. Au sein du PLU actuel, la zone A\* était destinée à recevoir des constructions et installations liées à des produits horticoles. Dans le projet de révision, le périmètre de la zone A\* est inchangé mais il autorise désormais le développement d'un projet de type agrivoltaïsme.

Le règlement de cette zone fixant une emprise au sol maximale de 10 %, la consommation d'espace de ce projet est estimée à 0,35 ha.

Le rapport de présentation ne propose pas de tableau comparatif de l'évolution de la consommation d'espaces avant et après la révision du PLU. Cette comparaison permettrait de constater l'efficacité des dispositions révisées du PLU et de confirmer les intentions du PADD de diminuer la consommation d'espaces.

L'Autorité environnementale demande également de corriger le rapport de présentation, qui mentionne qu'« aucune consommation nouvelle de l'espace n'est prévue sur le territoire communal à échéance de 2030 » alors que les secteurs d'aménagement permettent une consommation équivalente à 4,05 ha.

S'agissant du projet d'extension du pôle sportif, aucune étude n'est fournie dans le dossier pour expliquer la démarche poursuivie par la commune. Le dossier ne présente pas non plus de site alternatif ni d'analyse permettant de justifier d'incidences sur l'environnement minimisées.

#### (5) L'Autorité environnementale recommande :

- d'établir un tableau comparatif de l'évolution de la consommation d'espaces avant et après la révision du PLU ;
- d'étudier des solutions alternatives pour l'installation du projet de pôle sportif et de comparer les incidences environnementales des sites potentiels.

## 3.2. Les enjeux sanitaires

### ■ La pollution sonore

D'après l'analyse de l'état initial du dossier, la commune est affectée par les nuisances sonores du fait notamment de la présence d'axes routiers (A10, RD 118, RD 446, RD 35, RD 59, RD 2188) qui sont inscrits dans l'arrêté préfectoral relatif au classement acoustique des infrastructures de transport terrestre<sup>7</sup> et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit en date du 20 mai 2003 et du 28 février 2005. Pour chaque voie concernée, le dossier précise la catégorie et la largeur des secteurs affectés par le bruit (de 30 m à 300 m). Le nord du territoire communal de Villejust est également concerné par la zone C du plan d'exposition au bruit (PEB) d'Orly où le bruit est considéré comme modéré (RP 2.2 p. 23)<sup>8</sup>.

Le diagnostic sur les nuisances sonores est nettement insuffisant. Le dossier ne présente qu'une seule carte de bruit stratégique<sup>9</sup> du territoire pour laquelle l'interprétation proposée se limite à constater qu'« une grande

7 À partir d'un certain niveau de trafic (supérieur à 5 000 véh. /j pour les routes), les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles génèrent, de la catégorie 1 la plus bruyante à la catégorie 5.

8 La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a introduit des dispositions spécifiques pour l'aérodrome de Paris- Orly qui n'ont pas tenu de disposer de zones C et D dans son PEB. Dans la pratique, l'usage des anciennes zones est encore courant.

9 Les cartes de bruit stratégiques sont des représentations graphiques des niveaux de bruit, elles servent de base à l'établissement des plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE).

partie du territoire (est) exposée à plus de 50 dB(A) ». Aussi, les projets d'aménagement doivent faire l'objet d'études et analyses préalables afin d'implanter les immeubles bâtis et pièces de vie de manière à protéger les populations des sources de nuisances sonores.

Le rapport de présentation indique que « les secteurs affectés par le bruit sont reportés dans les annexes graphiques du plan local d'urbanisme, afin d'informer les futurs habitants qu'ils vont résider dans une zone de bruit et que les constructions doivent respecter des normes d'isolation acoustique ». Ces annexes ne sont toutefois pas jointes au dossier.



Figure 3: Extrait de la carte de bruitparif pour la commune de Villejust

L'analyse de l'état initial aurait pu être complétée par le nombre d'habitants actuellement en zone affectée par le bruit ainsi que ceux susceptibles de l'être du fait de l'urbanisation des zones d'OAP afin de visualiser leur exposition au bruit. Le PLU pourrait par ailleurs identifier les zones calmes à préserver.

Les moyens proposés pour réduire l'exposition au bruit se limitent à l'isolation phonique prescrite dans les OAP. Ces faiblesses se traduisent dans le tableau de synthèse des mesures ERC, qui présente « la prise en compte des nuisances sonores » comme une mesure qui justifie de réduire les incidences de fortes à modérées. L'Autorité environnementale souligne l'inefficacité de la mesure proposée et recommande de prendre des mesures concrètes, précises et dont les effets soient mesurables.

L'indicateur de suivi de la pollution sonore souffre des mêmes limites, puisqu'il ne propose que de recenser les axes et leurs catégories à chaque actualisation du classement (RP 2.4 p. 128).

En 2018, l'Organisation mondiale pour la santé (OMS) a publié des lignes directrices concernant le bruit dans l'environnement dont le principal objectif est d'apporter des recommandations en vue de protéger la santé humaine de l'exposition au bruit provenant de diverses sources environnementales (trafic routier, ferroviaire et aérien). Il est rappelé que, d'après l'OMS, dans les zones résidentielles, une altération de l'état de santé est observée au-delà de 55 dB(A) en extérieur le jour et que l'objectif de qualité est de 30 dB(A) la nuit en extérieur. Différents effets sanitaires sont en effet relatés : insomnies (au-delà de 42 dB(A)), hypertension et infarctus du myocarde (au-delà de 50 dB(A)). Ainsi, dans un souci de protection de la santé humaine, l'Autorité environnementale recommande de se référer aux valeurs de l'OMS comme éléments de comparaison pour les mesures acoustiques et la caractérisation de l'état initial.

Au regard de ces valeurs, l'Autorité environnementale considère qu'une évaluation par secteur doit être réalisée afin de qualifier les enjeux liés à la pollution sonore et de prendre, en conséquence, les mesures adaptées. En outre, il sera utile pour la bonne information du public, de faire apparaître pour chacune des zones exposées le nombre moyen de mois d'espérance de vie en bonne santé perdus du fait de l'exposition au bruit en se référant aux cartes publiées par Bruitparif et l'Observatoire régional de santé d'Île-de-France.

#### (6) L'Autorité environnementale recommande de :

- réaliser l'analyse de l'état initial de la pollution sonore pour l'ensemble des secteurs concernés par des OAP en renseignant les expositions maximales et minimales de jour comme de nuit ;
- présenter les annexes graphiques du plan local d'urbanisme sur lesquelles les secteurs affectés par le bruit sont reportés ;
- détailler les mesures permettant de minimiser l'exposition de nouvelles populations à la pollution sonore et mettre en œuvre un suivi efficace de celles-ci, afin d'adapter et d'améliorer, le cas échéant, les disposi-

tions prévues ;

- faire apparaître le nombre moyen de mois d'espérance de vie en bonne santé perdus du fait de l'exposition au bruit pour chacun des secteurs exposés à un bruit excédant les valeurs de référence de l'Organisation mondiale de la santé.

#### ■ La pollution de l'air

L'analyse de l'état initial de la qualité de l'air est caractérisée de façon qualitative et succincte. La pollution de l'air de la commune est qualifiée de faible à moyenne, alors même qu'elle fait partie d'une zone sensible pour la qualité de l'air. Les données du dossier n'ont pas été actualisées et datent de l'année 2020, année fortement marquée par la crise sanitaire à la Covid 19. Elles s'appuient sur l'indice Citéair, mentionné dans le rapport, qui a pourtant été remplacé par l'indice Atmo<sup>10</sup> au 1er janvier 2021. Les concentrations en dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) et en particules (PM<sub>10</sub>) à Villejust sont fournies au titre de l'année 2018.

L'Autorité environnementale considère ainsi que l'analyse de la qualité de l'air est insuffisamment développée, particulièrement dans les secteurs de projet. L'analyse de la qualité de l'air devrait être approfondie et présentée pour chaque polluant au regard des valeurs publiées par l'Organisation mondiale de la santé, qui constitue la référence en matière de santé humaine : 10 µg/m<sup>3</sup> pour le NO<sub>2</sub>, 15 µg/m<sup>3</sup> pour les PM<sub>10</sub>, 5 µg/m<sup>3</sup> pour les PM<sub>2,5</sub>.

Le rapport de présentation ne présente aucune mesure spécifique pour limiter l'exposition de la population, notamment dans les secteurs où de nouveaux logements seront créés. Pour l'Autorité environnementale, les évolutions du PLU conduisant à une augmentation des populations exposées à une qualité de l'air dégradée auraient dû prendre davantage en compte la morphologie urbaine et l'organisation fonctionnelle des bâtiments, afin de proposer des mesures visant à améliorer la situation des populations existantes. À titre d'exemple, d'après le rapport, 78 % des actifs utilisent un véhicule individuel pour le trajet domicile-travail, 12 % utilisent les transports en commun. Aussi, l'analyse de l'état initial aurait pu apporter des éléments quant à l'offre actuelle en transports en commun et aux attentes des usagers pour faire des propositions notamment sur l'amélioration de la desserte, et sur le développement des mobilités actives.

Plus généralement, sur un territoire exposé aux pollutions atmosphériques et sonores comme celui de Villejust, l'Autorité environnementale attend du projet de PLU qu'il définisse un cadre clair et ambitieux pour promouvoir un urbanisme favorable à la santé, par exemple par le biais d'une OAP dédiée<sup>11</sup>.

#### (7) L'Autorité environnementale recommande :

- d'approfondir l'analyse de l'état initial de l'environnement sur la qualité de l'air, en s'appuyant sur des données actualisées ;
- d'apporter des éléments d'analyse quant à l'offre actuelle et aux attentes des usagers pour faire des propositions notamment sur l'amélioration de la desserte en transports en commun, et sur le développement des mobilités actives ;
- de renforcer les dispositions du projet de PLU visant à éviter ou réduire l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques, en ciblant les valeurs au-delà desquelles l'Organisation mondiale de la santé a documenté des risques avérés pour la santé humaine.

#### ■ Les rayonnements électromagnétiques

L'implantation de la station de transformation EDF au sein de la commune implique le déploiement des faisceaux de lignes électriques alimentant le sud de Paris,

10 L'indice Atmo est un indicateur journalier de la qualité de l'air calculé par les Associations agréées de surveillance de la qualité de l'air (AASQA) à partir des concentrations dans l'air de polluants réglementés tels que le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>), dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>), ozone (O<sub>3</sub>) et les particules fines (PM<sub>10</sub> et PM<sub>2,5</sub>)

11 Voir à ce propos les publications de la MRAe d'Île-de-France, notamment <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/qualite-de-l-air-il-faut-agir-car-la-situation-a1304.html> et <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/pollutions-sonores-a918.html>.

Le rapport de présentation retient comme incidence l'« augmentation des nuisances provoquées par les champs électromagnétiques de la ligne haute tension en raison de la densification possible en zone exposée (zone U) ». Le dossier précise la localisation de chaque secteur de développement urbain par rapport à la distance des lignes électriques.

Pourtant, les possibles incidences des rayonnements non ionisants liée à la présence de lignes haute tension ne sont pas analysées dans le dossier.

L'Anses a rapporté, dans un avis<sup>12</sup> de 2019, que des occurrences de leucémie chez l'enfant étaient significativement corrélées au fait que leur domicile soit exposé à des champs magnétiques compris entre 0,2 et 0,4  $\mu\text{T}$ <sup>13</sup>.

Pour l'Autorité environnementale, le risque lié aux rayonnements électromagnétiques est à prendre en compte notamment en intégrant le cumul des rayonnements des différentes lignes à très haute tension (THT).

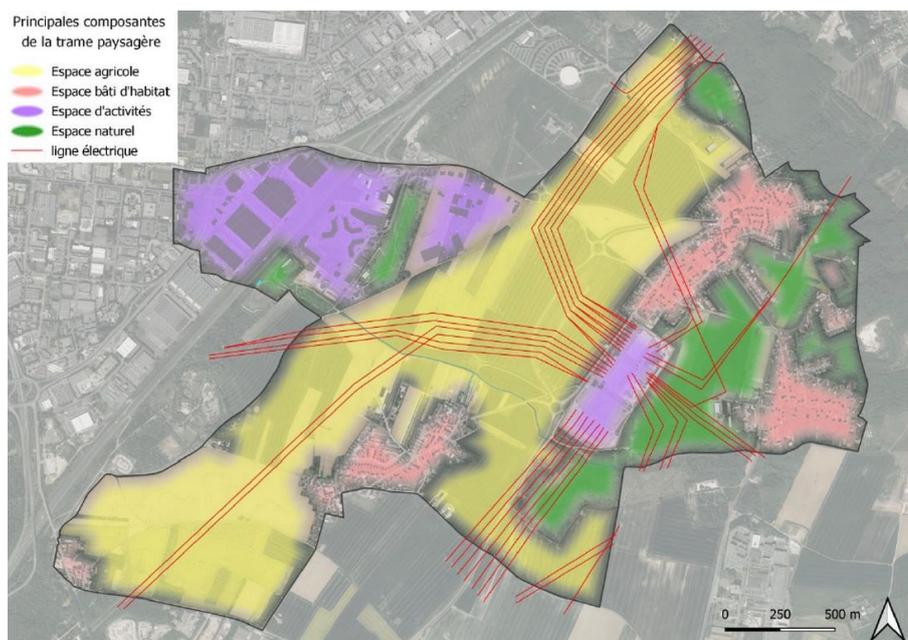


Figure 4: Tracé des lignes à haute tension traversant la commune de Villejust (RP 2.2 p.64)

(8) L'Autorité environnementale recommande de :

- mesurer pour les secteurs de développement de l'habitat programmés dans le PLU, les valeurs des champs magnétiques émis par la proximité des lignes à haute tension susceptibles d'avoir une incidence sur les populations ;
- cartographier les secteurs susceptibles d'être exposés à des risques éventuels;
- proposer, le cas échéant, des mesures visant à minimiser le risque d'exposition des populations.

### 3.3. Les milieux naturels et les paysages

#### ■ Les paysages

Les espaces agricoles et boisés façonnent le paysage. Pourtant, sur ce sujet, le rapport de présentation signale l'« absence de site remarquable ou inscrit » dans le périmètre de la commune et que Villejust est « intégrée dans la ceinture verte de l'Île-de-France »<sup>14</sup>. Il est à noter que le territoire compte de très nombreux pylônes

12 Avis de l'Anses d'avril 2019 « Effets sanitaires liés à l'exposition aux champs électromagnétiques basses fréquences », rapport d'expertise collective, édition scientifique. <https://www.anses.fr/fr/system/files/AP2013SA0038Ra.pdf> ».

13 Le microtesla ( $\mu\text{T}$ ) est l'unité de mesure des radiations électromagnétiques.

14 définie par le Plan vert régional d'Île-de-France, la ceinture verte de l'Île-de-France vise à pérenniser les espaces naturels se situant en limite de l'agglomération parisienne afin de limiter l'extension par l'étalement de l'agglomération, d'ouvrir de nombreux espaces verts aux habitants et de maintenir l'agriculture à proximité de la ville.

électriques. Les perspectives visuelles qui illustrent le dossier sont nettement insuffisantes pour offrir une représentation d'ensemble des paysages de Villejust. Il aurait également été intéressant de replacer dans leur contexte paysager les secteurs d'OAP.

L'évaluation environnementale considère que les incidences du PLU auront un effet positif sur le paysage, dès lors que « *l'étalement urbain est limité au profit des espaces naturels, agricoles et forestiers* ». Le rapport ajoute qu'appréhender le développement urbain au travers de la densification et du renouvellement urbain permet de préserver le paysage communal depuis l'extérieur (RP 2.4 p. 85). Le projet de PLU prévoit aussi le développement de certains secteurs pour lesquels l'évaluation des incidences sur le paysage n'a pas été réalisée. Dès lors, la conclusion présentée dans le dossier, selon laquelle le PLU a une incidence positive sur le paysage, n'est pas rigoureuse et doit être reconsidérée.

Concernant le développement de la zone d'activités de Courtabœuf, le rapport de présentation énonce que « *le développement en cohérence avec les communes voisines* » constitue un argument en faveur de la préservation des paysages. L'OAP Courtabœuf, qui vise le renouvellement de la zone d'activités, prévoit d'« *améliorer l'insertion paysagère du site* ». Cependant, les dispositions de cette OAP restent trop imprécises pour garantir la préservation du paysage. Étant donné que l'aménagement prévoit une densification du bâti, il n'apparaît pas suffisant d'indiquer qu'« *un soin particulier est demandé pour le traitement de ses franges* » sans définir la composition ni même la largeur de celles-ci. (OAP p. 11 et suivantes).

L'Autorité environnementale remarque que les dispositions du PLU portant sur la protection paysagère sont souvent orientées depuis les axes routiers vers les sites urbanisés. En effet, l'OAP du secteur de la Folie Bessin intègre une prescription relative à l'aspect extérieur des constructions ou des clôtures depuis la route départementale. Sur le même principe, l'OAP Courtabœuf prescrit d'« *apporter un soin particulier aux façades visibles depuis l'A10* ». Seul le secteur 7 (OAP des Coquelicots) prend en considération la visibilité depuis l'espace agricole, en précisant que l'impact visuel est réduit par un alignement d'arbres. Il semble nécessaire que les dispositions sur la protection paysagère ne soient pas uniquement orientées des axes routiers vers les secteurs urbanisés mais qu'elles s'intéressent également à l'intégration paysagère depuis les secteurs agricoles et forestiers.

#### **(9) L'Autorité environnementale recommande de :**

- compléter le dossier avec des perspectives visuelles des paysages qui façonnent la commune de Villejust et ses abords à partir des alentours et des secteurs d'OAP ;
- décrire avec précision les dispositifs tampons de traitement des franges (largeur, végétation...) des secteurs susceptibles d'entraîner des modifications du paysage ;
- réaliser des photomontages notamment aux abords des secteurs d'OAP afin d'évaluer les incidences sur le paysage des projets induits par la révision du PLU.

#### **■ Les milieux naturels**

L'état initial de la faune et de la flore a été ciblé sur les sept secteurs voués à accueillir les projets de développement de logements de la commune. Les caractérisations s'appuient sur des éléments bibliographiques et des expertises de terrain. L'Autorité environnementale note que les prospections pour l'ensemble des secteurs ont été menées sur une seule journée, le 18 mars 2024, soit une période peu propice à la caractérisation des enjeux de biodiversité, même pour la réalisation d'un simple diagnostic des potentialités écologiques, qui devrait avoir lieu de préférence entre avril et juin. Pour l'Autorité environnementale, la démarche d'analyse de l'état initial par secteur d'aménagement est pertinente mais doit s'appuyer sur un inventaire des habitats naturels, de la faune et de la flore plus complet et élargi au moins aux secteurs présentant des enjeux environnementaux notables (espaces boisés classés (EBC), corridors écologiques...).

L'évaluation environnementale n'aborde pas les incidences des changements de zonage sur les milieux naturels. Or, certains secteurs (anciennement UR, UL et UHc) ont vu leur emprise au sol augmenter (RP 2.3 p. 51). Le dossier considère les incidences des prescriptions réglementaires relatives aux emprises aux sols bâties comme positives alors que emprises bâties autorisées sont de 75 %, voire même non limitées. Il en est de même pour les coefficients de pleine terre, dont les évolutions sont considérées positives alors que ceux-ci varient de 10 %

à 60 % selon les zones considérées. Pour l'Autorité environnementale, cette évaluation est insuffisante et doit être réexaminée.

Les orientations propres du tissu urbain prévoient d'« *augmenter la surface de pleine terre et augmenter le potentiel d'infiltration des eaux pluviales* ». Or, toutes les OAP d'urbanisation (UHa\*, UG\*) bénéficient d'une emprise au sol supérieure aux autres zones urbaines dont elles font partie (UHa et UG) et d'une part minimale d'espaces verts de pleine terre inférieure. Ceci va à l'encontre de l'orientation de l'OAP trame verte et bleue.

Le Rouillon a été identifié dans le plan de zonage pour permettre sa protection et limiter l'urbanisation de ses abords. L'état des lieux des zones humides (ZH) présentes sur la commune fait mention, en vue de les protéger, de la cartographie des enveloppes de zones humides probables ou avérées de la Driat qui s'étendent sur 1,35 ha. Il convient toutefois que le dossier soit complété par la cartographie des zones humides réalisée par le Sage Orge-Yvette.

Les zones humides sont correctement protégées dans le règlement du PLU. Néanmoins, dans la mesure où des enveloppes potentielles sont présentes sur la commune, il conviendrait de spécifier qu'en cas de projet sur ces zones, le caractère humide doit être vérifié au préalable et les dispositions nécessaires prises le cas échéant.

Le dossier témoigne également d'une volonté de protéger les espaces boisés, ce qui se traduit par l'augmentation de la surface des espaces boisés classés de 2,69 hectares par rapport au PLU actuel.

#### (10) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter les inventaires faunistiques et floristiques par des observations aux périodes propices et élargir ces inventaires aux secteurs à forts enjeux environnementaux (EBC, corridors écologiques, etc.) ;
- réexaminer l'évaluation environnementale des incidences liées à l'augmentation des emprises au sol et à la diminution des coefficients de pleine terre ;
- compléter la cartographie des zones humides avec celles identifiées par le Sage Orge-Yvette.

### 3.4. La consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre

La communauté d'agglomération Paris-Saclay s'est doté d'un plan climat air énergie territorial (PCAET) en juin 2019, dont le dossier rappelle les objectifs à l'horizon 2030 :

- réduire de 34% les émissions de gaz à effet de serre (par rapport à 2012),
- réduire de 24% la consommation énergétique (par rapport à 2012),
- 20% d'énergie produite à partir de ressources renouvelables.

Dans le volet sur l'analyse de la compatibilité, le rapport de présentation, indique sans réelle démonstration pour les actions qui la concerne que le PLU inscrit, dans son PADD et son règlement, l'ensemble des ambitions politiques portées par le PCAET. L'Autorité environnementale constate d'une part que les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre (GES) prévisionnelles, directes ou indirectes, induites par le projet de PLU, ne sont pas évaluées dans le dossier et que d'autre part, le dossier n'apporte pas de données chiffrées quant au respect des objectifs fixés par le PCAET.

Compte tenu des nombreux centres de données numériques (data centers) présents à proximité du territoire, l'Autorité environnementale regrette que le dossier n'étudie pas les possibilités de valoriser la chaleur fatale issue de ces centres notamment par la réinjection dans un réseau de chaleur, d'autant plus que la récupération de la chaleur fatale des centres de données est inscrite dans la stratégie du PCAET 2019-2024 de Paris-Saclay. Pourtant, le rapport de présentation mentionne l'axe F de ce document qui vise à « étendre et développer les réseaux de chaleur et valoriser la chaleur inutilisée (réseaux d'assainissement, data centers...) ».

L'analyse de l'état initial de l'environnement conclut que « *le potentiel de développement de réseaux de chaleur est faible sur la commune* ». Cependant, ce constat s'appuie sur une étude publiée en 2013 qui devrait donc d'être actualisée (RP 2.2 p. 48).

Les prescriptions réglementaires et communes à toutes les zones sont très générales, elles visent simplement à « *encourager à la construction de bâtiment performant énergétiquement, ayant un impact environnemental*

*positif et pérennes* ». Ces mesures sont trop imprécises pour réellement renforcer les performances environnementales et énergétiques des bâtiments. Elles ne sont pas à la hauteur des enjeux en matière de réduction de la consommation énergétique.

**(11) L'Autorité environnementale recommande de :**

- préciser avec des données chiffrées la trajectoire de transition énergétique suivie par la commune en matière d'émission de gaz à effet de serre, de consommation énergétique et de production d'énergie à partir de ressources renouvelables, afin de s'assurer que les mesures prises respectent les objectifs fixés par le PCAET de la communauté d'agglomération Paris-Saclay ;
- actualiser l'étude sur le potentiel de développement de réseaux de chaleur et étudier les possibilités de récupération de la chaleur fatale émanant des data centers situés à proximité.

## **4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale**

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du plan local d'urbanisme de Villejust envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : [mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr)

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

**Délibéré en séance le 15/01/2025**

**Siégeaient :**

**Éric ALONZO, Isabelle AMAGLIO TERISSE, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN,  
Denis BONNELLE, Ruth MARQUES, Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, *président*.**

# ANNEXE

# Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande d'actualiser les données du diagnostic (démographie, logements, vacance...) en prenant au moins comme référence les chiffres de l'Insee de l'année 2021 et réviser le cas échéant, les analyses sur les dynamiques démographiques et sur l'habitat.....7
- (2) L'Autorité environnementale recommande de : - décrire plus précisément les mesures d'évitement, de réduction et de compensation envisagées et d'analyser leur efficacité sur la base d'hypothèses précises et d'une expertise argumentée et circonstanciée ; - proposer des mesures quantitatives pour évaluer précisément dans le temps les indicateurs de suivi.....10
- (3) L'Autorité environnementale recommande de : - clarifier la démonstration de la compatibilité des objectifs de densification fixés par le Sdrif et établir le lien avec les objectifs de programmation de logements de la commune ; - compléter l'analyse de la compatibilité du plan de mobilité en vigueur par la mise en relation des principales orientations du schéma de transport 2018-2026 de Paris-Saclay avec les dispositions PLU révisé.....10
- (4) L'Autorité environnementale recommande de préciser expressément quel scénario démographique a été retenu (« *au fil de l'eau* », « *à la baisse* » ou « *volontariste* »), d'argumenter les raisons de ce choix et de détailler la méthode de calcul du besoin de création de logements et de présenter la comparaison du scénario retenu avec des solutions de substitution raisonnables au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine.....11
- (5) L'Autorité environnementale recommande : - d'établir un tableau comparatif de l'évolution de la consommation d'espaces avant et après la révision du PLU ; - d'étudier des solutions alternatives pour l'installation du projet de pôle sportif et de comparer les incidences environnementales des sites potentiels.....12
- (6) L'Autorité environnementale recommande de : - réaliser l'analyse de l'état initial de la pollution sonore pour l'ensemble des secteurs concernés par des OAP en renseignant les expositions maximales et minimales de jour comme de nuit ; - présenter les annexes graphiques du plan local d'urbanisme sur lesquelles les secteurs affectés par le bruit sont reportés ; - détailler les mesures permettant de minimiser l'exposition de nouvelles populations à la pollution sonore et mettre en œuvre un suivi efficace de celles-ci, afin d'adapter et d'améliorer, le cas échéant, les dispositions prévues ; - faire apparaître le nombre moyen de mois d'espérance de vie en bonne santé perdus du fait de l'exposition au bruit pour chacun des secteurs exposés à un bruit excédant les valeurs de référence de l'Organisation mondiale de la santé.....13
- (7) L'Autorité environnementale recommande : - d'approfondir l'analyse de l'état initial de l'environnement sur la qualité de l'air, en s'appuyant sur des données actualisées ; - d'apporter des éléments d'analyse quant à l'offre actuelle et aux attentes des usagers pour faire des propositions notamment sur l'amélioration de la desserte en transports en commun, et sur le développement des mobilités actives ; - de renforcer les dispositions du projet de PLU visant à éviter ou réduire l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques, en ciblant les valeurs au-delà desquelles l'Organisation mondiale de la santé a documenté des risques avérés pour la santé humaine.....14

(8) L'Autorité environnementale recommande de : - mesurer pour les secteurs de développement de l'habitat programmés dans le PLU, les valeurs des champs magnétiques émis par la proximité des lignes à haute tension susceptibles d'avoir une incidence sur les populations ; - cartographier les secteurs susceptibles d'être exposés à des risques éventuels; - proposer, le cas échéant, des mesures visant à minimiser le risque d'exposition des populations.....15

(9) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter le dossier avec des perspectives visuelles des paysages qui façonnent la commune de Villejust et ses abords à partir des alentours et des secteurs d'OAP ; - décrire avec précision les dispositifs tampons de traitement des franges (largeur, végétation...) des secteurs susceptibles d'entraîner des modifications du paysage ; - réaliser des photomontages notamment aux abords des secteurs d'OAP afin d'évaluer les incidences sur le paysage des projets induits par la révision du PLU.....16

(10) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter les inventaires faunistiques et floristiques par des observations aux périodes propices et élargir ces inventaires aux secteurs à forts enjeux environnementaux (EBC, corridors écologiques, etc. ) ; - réexaminer l'évaluation environnementale des incidences liées à l'augmentation des emprises au sol et à la diminution des coefficients de pleine terre ; - compléter la cartographie des zones humides avec celles identifiées par le Sage Orge-Yvette.....17

(11) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser avec des données chiffrées la trajectoire de transition énergétique suivie par la commune en matière d'émission de gaz à effet de serre, de consommation énergétique et de production d'énergie à partir de ressources renouvelables, afin de s'assurer que les mesures prises respectent les objectifs fixés par le PCAET de la communauté d'agglomération Paris-Saclay ; - actualiser l'étude sur le potentiel de développement de réseaux de chaleur et étudier les possibilités de récupération de la chaleur fatale émanant des data centers situés à proximité.....18