

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Objet : Bilan de concertation et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans le cadre de sa révision générale**

Date de la convocation : 09.09.2022

Date d'affichage de la convocation : 09.09.2022

Date de publication de la liste des délibérations : **20 SEP. 2022**

Nombre de conseillers	
En exercice	19
Présents	16
Représentés	3
Absents excusés	0
Votants	19

L'an deux mille vingt-deux, le quinze septembre, à vingt heures trente,

Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni, en mairie, 2 Grande Rue, aux Loges-en-Josas, sous la présidence de Madame Caroline DOUCERAIN, Maire.

**ÉTAIENT PRÉSENTS :**

MMES Caroline DOUCERAIN - Sarah ANDRÉ - Houria BENSEKHRIA - Lyse-Marie CLISSON - Odile CONROY - Nicole MARCHAIS - Sylvie PERRAUD - Valérie PETITBON - Arlette PEYTOUR - MM Jean-Jacques BRÉTÉCHÉ - Jean-Marie GÉRARD - Franck GUGLIELMAZZI - Paul-Etienne LEGRAIS - Olivier LUCAS - Pierre-Yves PARISELLE - Jean-Côme RIVIÈRE

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :**

MME Audrey COURTOIS ayant donné pouvoir à MME Houria BENSEKHRIA  
M Georges GÉRAULT ayant donné pouvoir à MME Sylvie PERRAUD  
M Sébastien MÉRIAUX ayant donné pouvoir à M Franck GUGLIELMAZZI

**ÉTAIENT ABSENTS EXCUSÉS / ÉTAIT ABSENT EXCUSÉ :**

Néant

Lesquels, formant la majorité des membres en exercice, ont pu délibérer.

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE :**

Madame Sarah ANDRÉ

Madame le Maire expose :

**1. Rappel de la procédure de révision du PLU :**

Le 2 juillet 2020, le conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'intégralité du territoire communal avec les objectifs suivants :

- Inscrire l'identité rurale de la commune dans une dimension environnementale forte et un urbanisme particulièrement maîtrisé,

- Favoriser un cadre de vie répondant à cette identité rurale et correspondant au site classé de la vallée de la Bièvre avec un habitat de densité maîtrisé visant à limiter drastiquement l'artificialisation des sols, des standards et une charte architecturale correspondant à ceux d'un village, une valorisation et un développement des liaisons douces, la protection de la biodiversité,
- Rehausser la qualité des paysages, le cadre de vie, les sites remarquables et les entrées de village par la préservation et la valorisation du patrimoine naturel de la commune,
- Intégrer les exigences des lois et règlements nationaux avec notamment une réponse aux obligations de production de logements sociaux en harmonie avec les orientations urbanistiques de la commune,
- Prévoir les futurs équipements publics et l'extension des existants face à une hausse prévisible de la population inhérente principalement à la production de logements sociaux,
- Être en conformité avec le Plan de Protection des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la Vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan, le Schéma d'Aménagement de la Gestion des Eaux (S.A.G.E.) et la Zone de Protection des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (Z.P.N.A.F.) du plateau de Saclay,
- Accompagner le développement économique avec une orientation vers les hautes technologies et le tourisme vert dans un contexte d'appartenance à l'Opération d'Intérêt National de Paris-Saclay et à la Communauté de Versailles Grand Parc,
- Favoriser la dimension agricole du développement économique.

Après le choix du bureau d'études accompagnant la commune tout au long de la procédure, un diagnostic de la commune composé d'un diagnostic territorial, d'un diagnostic économique et d'un état initial de l'environnement a été réalisé au printemps 2021.

Les réflexions sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se sont engagées tout au long de l'année 2021 pour aboutir au débat sur le PADD qui a eu lieu en séance du conseil municipal du 7 octobre 2021 sur la base des axes et orientations suivants :

- Axe 1 : Les Loges-en-Josas, une identité rurale
  - Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du village
  - Maîtriser le développement urbain de la commune
- Axe 2 : Les Loges-en-Josas, un lieu de solidarité et de proximité avec la nature
  - Préserver les trames vertes, bleue et noire
  - Favoriser la biodiversité
  - Conforter la nature au sein du village
  - Préserver les paysages
  - Limiter l'exposition des habitants aux risques et aux nuisances
- Axe 3 : Les Loges-en-Josas, un village où il fait bon vivre et travailler
  - Poursuivre la politique de développement d'équipements, de services et d'espaces publics adaptés aux besoins des Logeois et respectueux de l'environnement
  - Améliorer et mettre en valeur l'accessibilité du territoire
  - Favoriser l'accueil d'activités en prenant en compte le développement scientifique du plateau et les capacités de notre commune

Ces phases de diagnostic et d'élaboration du PADD ont été rythmées par des temps forts de concertation qui ont permis d'associer les habitants à la production du projet de PLU révisé proposé ce jour pour arrêt.

À l'issue de ces étapes, le projet sera soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme ainsi qu'à une enquête publique. Cette dernière permettra aux habitants de consulter et de s'exprimer sur le projet avant son approbation définitive par le conseil municipal, envisagée au printemps 2023.

Dans l'attente de cette approbation, conformément à l'article L153-11 du Code de l'urbanisme, il peut être décidé de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du PLU révisé.

## **2. Bilan de la concertation**

Conformément à l'article R153-12 du Code de l'urbanisme, le bilan de la concertation peut être tiré en même temps que l'arrêt du projet de PLU.

Il est rappelé que le conseil municipal de la commune des Loges-en-Josas a, par sa délibération en date du 2 juillet 2020, prescrit la révision du PLU et qu'à cette occasion, conformément à l'article L103-2 du Code de l'urbanisme, celui-ci a aussi délibéré sur les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de la révision du projet, les habitants, les associations locales et toutes les autres personnes concernées (dont les acteurs institutionnels prévus aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme).

Cette délibération du Conseil municipal a précisé les modalités de la concertation par des « moyens d'information » :

- L'affichage sur les panneaux d'information de la Mairie et sur les six panneaux d'affichage extérieur de la commune ;
- La publication dans le journal municipal « Le Logeois », sur le site internet de la commune et dans la lettre d'information envoyée aux logeois inscrits, des modalités de concertation et des grandes lignes du projet ;
- La publication dans deux journaux d'informations locales ;

et des « moyens d'information offerts au public pour participer au débat » :

- La tenue de réunions publiques avec les élus pour avoir des moments d'échange avec les habitants ;
- Des permanences de rendez-vous avec les habitants par Madame le Maire et son adjointe à l'urbanisme et aux paysages ;
- La mise à disposition d'un registre à l'accueil de la mairie aux heures habituelles d'ouverture dans lequel le public a pu consigner ses observations ;
- Une adresse courriel dédiée pour recueillir les observations du public ;
- D'autres manifestations organisées par la commune dans le cadre de la concertation.

La concertation avec les habitants a été mise en œuvre tout au long de l'étude à travers un dispositif transversal de communication et d'information (articles dans le bulletin municipal, pièces du PLU sur le site internet, registre...) et 9 temps forts répartis dans les différentes phases de révision du PLU :

- 1 réunion publique de lancement le 10 février 2021, en visioconférence avec environ 50 participants tout au long de la réunion, présentant la démarche de PLU et les premiers éléments de cadrage.
- 4 « balades villageoises » permettant de développer la participation active des citoyens, d'établir un constat partagé du territoire communal, de faire émerger ses atouts et ses faiblesses puis des enjeux ou des problématiques :
  - La balade "Est" du village le 8 mai 2021, avec environ 20 participants,
  - La balade "Ouest" du village le 29 mai 2021, avec environ 10 participants,
  - La balade "Petit Jouy" le 12 juin 2021 avec environ 10 participants,
  - La balade "à Vélo" couvrant tout le village le 29 juin 2021 avec environ 15 participants.
- 1 forum de présentation du projet le 18 septembre 2021 durant la phase "projet d'aménagement et de développement durables" (PADD), accompagné de panneaux d'exposition sur les enjeux du diagnostic et les objectifs du PADD, rassemblant une trentaine de participants.
- 2 ateliers de concertation durant la phase de traduction réglementaire du projet :
  - Un atelier sur la thématique des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du zonage le 17 février 2022, avec environ 10 participants.
  - Un atelier sur la thématique du règlement le 15 mars 2022, avec environ 20 participants.
- 1 forum de conclusion le 9 avril 2022 ouvert au débat et permettant d'échanger sur les enjeux identifiés, accompagné de panneaux d'exposition sur les OAP et le règlement, avec une vingtaine de participants.

L'important dispositif de concertation déployé a permis aux habitants de participer et de s'exprimer sous différentes formes.

Il a été ou sera répondu à toutes les questions ou demandes d'explications.

Toutes les remarques ou propositions ont été étudiées par la commission Urbanisme et Paysage. À chaque fois que cela a été possible, elles ont été prises en compte dans le projet de PLU dans la mesure où elles ne remettaient pas en cause l'esprit et l'économie générale du projet. Les réponses qui ont été apportées dans le PLU figurent dans le document "Bilan de la concertation" annexé à la présente délibération.

### **3. Présentation du projet de PLU révisé**

Cette révision du PLU est la première depuis l'élaboration de ce document approuvé le 16 décembre 2009. Depuis, quelques modifications et modifications simplifiées ont affecté ce document mais pas une révision dont la procédure permet de refonder les documents qui fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols afin d'atteindre les objectifs mentionnés dans la délibération du conseil municipal du 2 juillet 2020, en adéquation avec les objectifs mentionnés aux articles L.101-2 et L.101-2-1 du Code de l'urbanisme.

Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. Le PADD a été réalisé dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants.

La justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic est présentée dans le document "Justifications et impacts sur l'environnement" annexé à la présente délibération.

Au-delà du diagnostic, le PADD a également été élaboré en veillant à respecter la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux. Tout d'abord, avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 pour lequel la commune a rempli les objectifs de densification de 15 % des espaces d'habitat d'ici 2030 dans le cadre de l'application du PLU actuellement en vigueur.

Le PADD a également été établi de manière à être compatible avec le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) et a pris en compte les dispositions :

- du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE),
- de la Zone de Protection des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ZPNAF) du Plateau de Saclay,
- du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands,
- du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vallée de la Bièvre.

Au regard des dynamiques économiques et démographiques, cette révision du PLU a pour but une consommation de l'espace limitée à la superficie nécessaire pour répondre aux besoins futurs en matière de logement en privilégiant une densification ciblée sur des sites identifiés plutôt que diffuse dans l'ensemble du village.

Cette densification se matérialise par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles instituées en cohérence avec le PADD.

Parmi les cinq OAP sectorielles définies sur des secteurs stratégiques, trois sont à destination exclusive de logements (Érable II, Chemin du Trou Salé, Hameau des Champs II, Ferme de l'Hôpital), une à destination économique pour le projet hôtelier du Relais de Courlande et une à destination mixte logement économique pour le chemin du Trou Salé. Elles se situent toutes dans le tissu urbain existant.

Au sein des nouvelles opérations de logements en secteurs OAP, afin de respecter les obligations fixées par la loi et atteindre la proportion minimale légale de logements sociaux au sein du parc d'habitations, chaque OAP prévoira 100 % de logements sociaux, sauf pour l'OAP du Trou Salé où ce taux s'élève à 70 %. Cette production de logements sociaux permet à la commune d'atteindre les objectifs fixés par la loi SRU (les logements sociaux doivent représenter 25 % du parc de logements de la commune) à horizon du PLU, soit environ 10 ans.

Dans un objectif de lutte contre l'étalement urbain et la préservation du caractère villageois et rural de la commune, deux OAP thématiques ont été mises en place : l'une concernant le thème "Trames, biodiversité & paysages" et la seconde le thème "Agriculture".

Le dispositif réglementaire prévoit des dispositions communes applicables en toutes zones des règles sur l'aspect extérieur des constructions, la desserte par les réseaux, le stationnement, la performance énergétique et environnementale, la mixité sociale ainsi que des règles spécifiques transversales.

Mais le projet de règlement de P.L.U prévoit également des règles adaptées aux différents secteurs en particulier concernant les protections paysagères et environnementales. Ainsi, les destinations et sous-destinations de constructions autorisées, interdites ou autorisées sous conditions sont définies aux chapitres I du règlement de chaque zone. De plus, des règles spécifiques à chaque zone sont également fixées correspondant aux chapitres II (caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères) et III (traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions) du règlement de chaque zone.

Le plan de zonage a été revu dans le cadre de la révision du PLU. Celui-ci s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation du sol et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.

Néanmoins, ces évolutions de zonage demeurent mesurées en raison du caractère fortement constitué et contraint du territoire des Loges-en-Josas. La révision a permis d'intégrer les évolutions du territoire qui sont survenues depuis l'approbation du PLU en vigueur en 2009. Elle permet par ailleurs d'intégrer des spécificités des différents projets souhaités et rendus possibles par le dispositif règlementaire.

Le plan de zonage a été élaboré à partir des formes urbaines existantes, des orientations définies dans le PADD et des OAP. Pour les zones urbaines, l'orientation générale du PADD est de respecter les caractéristiques des différents quartiers (bâti de village traditionnel, lotissements constitués - Aviateurs, Marguerites -, les quartiers de grandes propriétés de Midori et des Côtes Montbron...), de maintenir l'activité au sein de la zone de la Croix Blanche et de répondre aux besoins des entreprises.

Les espaces naturels à préserver et à mettre en valeur sont classés en zone naturelle N et les espaces agricoles à préserver en zone agricole A. En outre, la délimitation du zonage est également contrainte par les différentes protections strictes qui s'imposent sur le territoire communal, notamment le site classé de la Vallée de la Bièvre et la Zone de Protection des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du plateau de Saclay.

Le plan de délimitation des zones du PLU se compose ainsi de quatre grandes familles de zones, à savoir :

- Les zones urbaines :
  - UA : cœur ancien du village et du Petit Jouy,
  - UR1 : extensions diffuses du centre ancien et du Petit Jouy,
  - UR2 : lotissements « denses » constitués ou en devenir (Marguerites, les Haies, Hameau des champs...),
  - UR3 : lotissements constitués paysagés (Aviateurs, Cocanne),
  - UR4 : grandes propriétés paysagées (Côtes Montbron et Midori).
  - UAE : activités économiques :
    - UAE1 : activités économiques de la Porte des Loges,
    - UAE2 : activités économiques mutables en activités artisanales.
- Les zones à urbaniser : AUR - secteur à urbaniser de l'Erable.
- Les zones naturelles N : secteurs à dominante naturelle :
  - N : secteur naturel strict,
  - Ne : secteur patrimonial et paysager de l'équipement de santé du Château des Côtes,
  - Ns : secteur à dominante naturelle comprenant les équipements sportifs communaux.
- Les zones agricoles A : secteur agricole.

Pour chacune de ces zones et sous-zones, des règles spécifiques sont définies dans le projet de règlement.

Enfin, si le plan de zonage localise graphiquement les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, de nombreuses dispositions graphiques sont aussi représentées :

- emplacements réservés,
- espaces boisés classés et lisières de forêts,
- espaces paysagers au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme,
- éléments de patrimoine,
- alignements d'arbres et arbres remarquables,
- zones humides à préserver,
- périmètres d'implantation des constructions en zone agricole,
- retrait minimal des constructions.

Cette délibération a pour but d'arrêter le bilan de concertation et le projet de PLU révisé, avant consultation pour avis des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, des communes limitrophes et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure, ainsi que les éventuelles pièces portées à la connaissance de la commune par le préfet, seront annexés, en plus des pièces composant le dossier de projet de PLU révisé et du bilan de la concertation, au dossier soumis à une prochaine enquête publique.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.101-1 à L.101-3 sur les objectifs généraux de la réglementation de l'urbanisme, L.103-1 à L.103-7 sur la participation du public, L.151-1 à L.154-4 et R.151-1 à R.153-22 sur le plan local d'urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Loges-en-Josas approuvé le 16 décembre 2009 puis modifié le 6 septembre 2012, le 12 janvier 2017, le 5 juillet 2018, le 27 mai 2021 et le 16 décembre 2021 par le Conseil municipal ;

VU la délibération n°CM-2020-039 du Conseil municipal en date du 2 juillet 2020 prescrivant la procédure de révision du plan local d'urbanisme et en fixant ses objectifs et les modalités de sa concertation ;

VU la délibération n°CM-2021-049 du Conseil municipal en date du 7 octobre 2021 actant le débat sur le projet d'aménagement et de développement durables ;

VU la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) n°MRAe IDF-2021-6695 en date du 28 décembre 2021 de dispense d'évaluation environnementale de la révision du PLU des Loges-en-Josas après examen au cas par cas ;

VU le bilan de la concertation, les justifications et impacts sur l'environnement ainsi que le projet de Plan Local d'Urbanisme composé d'un rapport de présentation, du projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, d'un règlement, d'un plan de zonage et d'annexes ;

VU l'avis favorable de la commission urbanisme en date du 31 août 2022 ;

**Entendu l'exposé de Madame le Maire,**

**LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,**

**DÉCIDE** d'arrêter le bilan de la concertation ;

**DÉCIDE** d'arrêter le projet de PLU révisé tel qu'annexé à la présente délibération ;

**TRANSMET** pour avis le projet de PLU arrêté aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, conformément à l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme ;

**TRANSMET** pour avis le projet de PLU arrêté aux communes limitrophes, conformément à l'article L.153-17 du Code de l'urbanisme ;

**TRANSMET** pour avis le projet de PLU arrêté à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, conformément aux articles L.151-12 et L.151-13 du Code de l'urbanisme ;

**DIT** que la présente délibération sera transmise avec ses annexes à la Préfecture des Yvelines et fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant une durée d'un mois conformément à l'article R.153-3 du Code de l'urbanisme ;

**DIT** que, conformément aux dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du Code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter des mesures de publicité.

SUFFRAGE EXPRIMÉ	: 19
MAJORITÉ REQUISE	: 10
POUR	: 19
CONTRE	: 0
ABSTENTION	: 0

**POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS.**

Les Loges-en-Josas, le 20 SEP. 2022

Le Secrétaire de séance,



Sarah ANDRÉ



Le Maire,



Caroline DOUCERAIN

COMMUNE LES LOGES-EN-JOSAS · YVELINES

Délibération n°CM-2022-039 du Conseil municipal du 15.09.2022

**Le Maire certifie sous sa responsabilité  
le caractère exécutoire de cet acte**

Publication de la liste des délibérations :

- Date d'affichage en mairie : 19.09.2022
- Date de publication sur le site internet de la commune : 20.09.2022

Accusé de réception de la télétransmission de l'acte en préfecture des Yvelines

**Accusé de réception préfecture**

Objet de l'acte : Bilan de concertation et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans le cadre de sa révision générale

---

Date de transmission de l'acte : 21/09/2022

Date de réception de l'accusé de réception : 21/09/2022

---

Numéro de l'acte : CM-2022-039 ( voir l'acte associé )

Identifiant unique de l'acte : 078-217803436-20220915-CM-2022-039-DE

---

Date de décision : 15/09/2022

Acte transmis par : Isabelle JACQUES

---

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 2. Urbanisme  
2.1. Documents d'urbanisme

---