PLU

Plan Local d'Urbanisme

2.2. Justifications et impacts sur l'environnement

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 15 septembre 2022

Sommaire

Introduction **5**

Explication des choix retenus pour établir le PLU **6**

1. Explication des choix retenus pour établir le PADD 6

2. La prise en compte des documents supra-communaux 25

A. Le SDRIF 25

B. Le PDUIF 30

C. Le SRCE 33

D. La Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière (ZPNAF) du Plateau de Saclay 37

E. Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 39

F. Le SAGE de la Vallée de la Bièvre 40

Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques **42**

Exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis **46**

Justification de la mise en conformité de la commune avec les objectifs de mixité sociale imposés par la loi SRU **47**

Justification des OAP **49**

1. L'OAP Trame biodiversité & paysages 50

2. L'OAP Agriculture 52

3. OAP Érable II 54

4. OAP Rue du Trou Salé 57

5. OAP Hameau des Champs II 59

6. OAP Ferme de l'Hôpital 62

7. OAP Site Courlande 65

Justification de la délimitation des zones et du règlement 69

1. Motifs de la délimitation des zones 69

2. Dispositions réglementaires 82

A. Les dispositions communes applicables en toutes zones 83

B. Les destinations et sous destinations correspondant aux chapitres I du règlement de chaque zone 90

C. Les règles spécifiques à chaque zone correspondant aux chapitres II du règlement de chaque zone 94

Les dispositions graphiques 124

Impacts du PLU sur l'environnement 136

1. Analyse du PADD 141

2. Analyse des OAP 147

Les indicateurs de suivi 158

Introduction

Ce document constitue la deuxième partie du rapport de présentation. Il présente les explications et justifications des différents choix retenus dans le cadre de la révision du PLU pour établir le PADD, les OAP et le dispositif réglementaire.

Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés.

Explication des choix retenus pour établir le PLU

1. Explication des choix retenus pour établir le PADD

➢ Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU

La révision du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouveaux objectifs municipaux. Par délibération en date du 2 juillet 2020, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal. À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis.

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

- La commune des Loges-en-Josas souhaite inscrire son identité rurale dans une dimension environnementale forte et un urbanisme particulièrement maîtrisé ;
- Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme devra favoriser un cadre de vie répondant à cette identité rurale et correspondant au site classé de la Vallée de la Bièvre : un habitat de densité maîtrisée 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. Une attention particulière sera portée à la protection de la biodiversité, en particulier par l'identification des zones et actions possibles pour la protéger et la développer ;
- À travers la préservation et la valorisation du patrimoine naturel de la commune, le Plan Local d'Urbanisme permettra de rehausser la qualité des paysages, son cadre de vie, ses sites remarquables et ses entrées de village. Les différentes possibilités de protection des arbres devront être étudiées notamment par un inventaire des arbres remarquables ;
- Le nouveau règlement devra intégrer les exigences des lois et règlements nationaux. Il devra notamment accompagner la réponse aux obligations de production de logements sociaux pour atteindre l'objectif des 25 % de la totalité des logements. Cette réponse devra être en harmonie avec les orientations urbanistiques de la commune ;
- Le Plan Local d'Urbanisme devra aussi prévoir les futurs équipements publics ou l'extension des existants inhérents à la hausse de population engendrée essentiellement par la production de logements sociaux. Une attention sera également portée à la valorisation voire au développement des espaces de rencontre ;

- Le Plan Local d'Urbanisme devra être en conformité notamment avec le Plan de Protection de Risques contre les Inondations (P.P.R.I) de la Vallée de la Bièvre, le Schéma d'Aménagement de la Gestion de l'eau (SAGE) de la Vallée de la Bièvre et avec la Zone de Protection des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ZPNAF) du Plateau de Saclay ;
- Enfin, l'appartenance de la commune à l'Opération d'Intérêt National du Paris-Saclay et à la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc conduira à accompagner le développement économique et à le tourner de façon équilibrée à la fois vers les hautes technologies et un tourisme vert encore en devenir ;
- La dimension agricole du développement économique devra également être favorisée.

Ces objectifs ont ensuite été traduits dans le PADD en axes et en orientations :

AXE 1 : LES LOGES-EN-JOSAS, UNE IDENTITÉ RURALE

- 1.1. Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du village ;
- 1.2. Maîtriser le développement urbain de la commune.

AXE 2 : LES LOGES-EN-JOSAS, UN LIEU DE SOLIDARITÉ ET DE PROXIMITÉ AVEC LA NATURE

- 2.1. Préserver les trames vertes, bleue et noire ;
- 2.2. Favoriser la biodiversité ;
- 2.3. Conforter la nature au sein du village ;
- 2.4. Préserver les paysages ;
- 2.5. Limiter l'exposition des habitants aux risques et nuisances.

AXE 3 : LES LOGES-EN-JOSAS, UN VILLAGE OÙ IL FAIT BON VIVRE ET TRAVAILLER

- 3.1. Poursuivre la politique de développement d'équipements, de services et d'espaces publics adaptés aux besoins des logeois et respectueux de l'environnement ;
- 3.2. Améliorer et mettre en valeur l'accessibilité du territoire ;
- 3.3. Favoriser l'accueil d'activités en prenant en compte le développement scientifique du Plateau et les capacités de notre commune.

➢ Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic

Les tableaux ci-après font apparaitre la synthèse des principaux éléments du diagnostic par thème et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. 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 au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
❖ **Patrimoine bâti :** Les Loges-en-Josas compte plusieurs **éléments bâtis remarquables** constitutifs du patrimoine et de l'identité de la commune notamment recensés dans l'inventaire général du patrimoine culturel : • Les édifices remarquables : La Mairie ; l'église ; le château des Côtes ; le Manoir dit fief des Bernards (ou Renards) ; • Les maisons remarquables ; • Les Fermes ; • Les murs, portails et porches etc. Sont également recensés plusieurs **Monuments Historiques** inscrits ou classés protégés : • Porte de Jouy • Ancien aqueduc (Buc) • Domaine de Versailles et de Trianon (Versailles) • Porte du Trou salé (Toussus-le-Noble) Les enjeux définis par le diagnostic sont les suivants : ➢ **Renforcer la protection du patrimoine bâti constituant un élément majeur de l'identité villageoise** ➢ **Protéger le tissu ancien tout en permettant son évolution et des réhabilitations de qualité** ➢ **Protéger le « petit » patrimoine, les murs, les éléments vernaculaires** ❖ **Formes urbaines :**	**AXE 1 : LES LOGES-EN-JOSAS, UNE IDENTITÉ RURALE** 1.1. Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du village • **Respecter les caractéristiques du tissu urbain ancien** autour de la place Louis Grenier, le long de la Grande Rue, de la rue de Buc, au Petit Jouy. • **Maintenir, voire renforcer les équilibres et le rythme** entre les espaces bâtis et paysagers. • **Préserver les architectures traditionnelles** et leurs particularités : menuiseries, toitures, façades, modénatures et éléments de décor d'origine… • **Protéger les constructions remarquables**, telles que le manoir dit fief du Renard, la maison « Chalet », Chasseloup, la Petite Normandie, les Portes des Loges, etc. ainsi que le petit patrimoine vernaculaire : murs anciens, porches, portails… • **Garantir l'insertion urbaine**, paysagère et architecturale des futures constructions. • **Permettre l'évolution des constructions existantes** dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines des Loges-en-Josas, et sous contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France en raison du classement de la quasi-intégralité des espaces urbains en périmètre protégé.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
Les enjeux définis par le diagnostic sont les suivants : ➢ **Des formes urbaines spécifiques à chaque quartier.** ➢ **Des identités fortes marquées par l'organisation bâtie, les architectures, les espaces de jardins, le couvert paysager…** ➢ **Un enjeu de préservation de l'équilibre des différents quartiers, entre espaces bâtis et non bâtis.**	

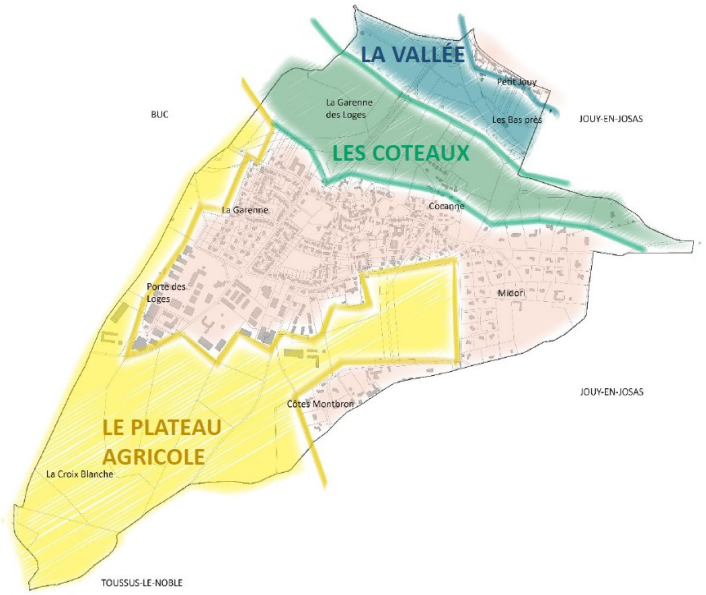
❖ **Occupation du sol :**
Les chiffres du mode d'occupation du sol (MOS) de 2017 élaboré par l'Institut Paris Région (IPR) indiquent que :
• Plus de la moitié (52,7 %) de la superficie communale est occupée par des espaces naturels, agricoles et forestiers.
• 13,8 % de la superficie sont occupés par des espaces ouverts artificialisés (jardins, espaces verts, etc.).
• les espaces urbanisés (habitat, équipements, activités…) représentent un tiers (33,5 %) de la superficie du territoire communal.
 	
L'évolution de la consommation a été globalement maîtrisée en extension urbaine dans les zones naturelles et agricoles ces 10 dernières années. Au total 1,6 ha d'espaces naturels et agricoles ont été consommés :
• Les constructions des deux haras : 1,3 ha
• L'opération de logements du Bois de la Garenne : 1,2
• La halle sportive : 0,3 ha
 	
L'organisation urbaine des Loges-en-Josas révèle un potentiel de densification globalement faible. Néanmoins, une analyse des terrains au cas par cas a permis de cibler plusieurs secteurs susceptibles d'accueillir une offre de logements ou d'activité économique, identifiés ci-après :
1. Terrain rue Guy Môquet, au bout du chemin de Villon–Érable2 : 9 000m²
2. Terrain face à l'école : 700m²
3. Terrain secteur hameaux des Champs : 2 700 m²
4. Relais de Courlande : 1,1 ha
5. Ferme de l'hôpital : 6 870 m²
	1.2. Maîtriser le développement urbain de la commune
	
	• Contenir l'étalement urbain pour **limiter l'artificialisation des sols.**
	• Pour les nouvelles constructions, **respecter les densités, équilibres bâtis et caractéristiques de chaque quartier**.
	• **Privilégier une densification ciblée** sur des sites identifiés plutôt que diffuse dans l'ensemble du village. **Ainsi, identifier les secteurs les plus stratégiques** pour accueillir de nouveaux logements et encadrer leur aménagement :
	  ○ **Le terrain de « l'Érable II »** : privilégier l'implantation de nouvelles constructions de qualité, dans le respect du tissu urbain environnant,
	  ○ Les **abords de la rue du Trou Salé et du Hameau des Champs** : engager une réflexion sur la reconversion d'une partie de la zone d'activités en logements,
	  ○ Permettre l'implantation de nouveaux logements sociaux sous la forme de maisons sur **les terrains situés à l'ouest du Hameau des Champs**.
	• Permettre et encadrer la possible réhabilitation de certaines constructions, sans altérer leurs caractéristiques patrimoniales : la Ferme de l'Hôpital, le Relais de Courlande.
	
	• Pour les nouveaux logements, privilégier des typologies qui soient en adéquation avec les attentes des Logeois.
	
	• Au sein des nouvelles opérations, prévoir la réalisation de logements

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
Les enjeux définis par le diagnostic sont les suivants : ➢ **Un enjeu relatif aux espaces disponibles pour le développement d'opérations de logements ou d'activités (territoire fortement contraint par les protections : ZPNAF, site classé…).** ➢ **Favoriser le renouvellement urbain, la réhabilitation du bâti existant.**	sociaux pour respecter les obligations fixées par la loi et atteindre la proportion minimale légale au sein du parc d'habitations.
• **Le diagnostic fait état d'une trame verte et bleue riche et diversifiée :** • Les **espaces boisés** de tailles variées, apportent un atout paysager indéniable et offrent un refuge pour la faune et la flore à proximité des zones artificialisées. • La trame bleue est composée de la **Bièvre et de ses bras** et de quelques **plans d'eau intra-urbains.** • Les **jardins, qui couvrent l'intégralité des espaces urbains, et espaces publics et privés** participent à la création de cœurs d'îlot complémentaires aux principales composantes de la trame verte, et indispensables au maintien de corridors écologiques et à la perméabilité des sols. • Les **alignements d'arbres** et **arbres remarquables** complètent ce dispositif de trame verte. • Une présence forte de la « **nature en ville** » • Étude paysagère spécifique aux arbres remarquables : **une soixantaine de sujets repérés** Les espaces naturels et agricoles étant majoritaires sur la commune, le caractère fragmentant des espaces urbanisés est moins marqué aux Loges-en-Josas.	**AXE 2 : LES LOGES-EN-JOSAS, UN LIEU DE SOLIDARITÉ ET DE PROXIMITÉ AVEC LA NATURE** 2.1. Préserver les trames vertes, bleue et noire • **Préserver toute la vallée de La Bièvre :** sa rivière, son bras secondaire, les berges et les zones humides. • Sanctuariser les **espaces boisés**, notamment les coteaux et les franges du territoire. Respecter la bande d'inconstructibilité de la **lisière du massif** boisé en cohérence avec le SDRIF. • **Valoriser les espaces agricoles**, en cohérence avec les obligations de la Zone de Protection des Espaces Naturels, Agricoles & Forestiers (ZPNAF). • Prendre en compte **la trame noire** dans l'implantation et la gestion de **l'éclairage public,** ainsi qu'au sein des **copropriétés privées.**

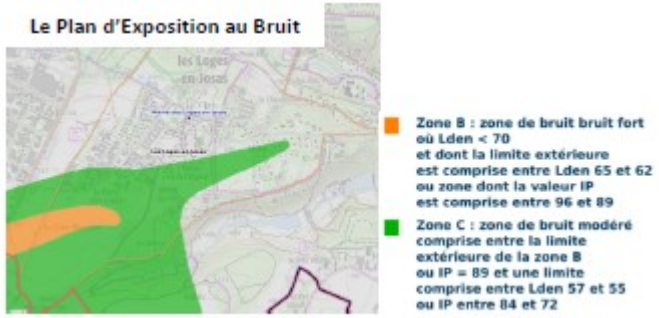
Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
La commune des Loges en Josas dispose de plusieurs réservoirs de biodiversité. Le SRCE recense un réservoir de biodiversité sur la commune englobant la forêt de Versailles. Sont également recensées : - une ZNIEFF de type I, dite de la « Prairie de la vallée du Petit Jouy à l'aqueduc de Buc», - une ZNIEFF de type II, dite de la « Forêt domaniale de Versailles » Le territoire fait également l'objet de **fortes protections des espaces naturels, paysagers et agricoles** : ses sites classé et inscrit de **la Vallée de la Bièvre**, la **ZPNAF du Plateau de Saclay**. Malgré la présence d'exploitations agricoles pratiquant la céréaliculture intensive (en cours de diversification), le plateau agricole de Saclay possède une flore et une faune rudérales encore abondantes inféodées à divers biotopes. Des **corridors écologiques** importants concernent la commune (SRCE) : - Un **corridor de la sous-trame herbacée** : il est identifié comme corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes. - Les **lisières agricoles** correspondant à des zones de contact entre les boisements et des cultures ou des prairies. Elles forment des corridors potentiellement fonctionnels susceptibles d'être traversés ou longés par la faune. Les objectifs suivants sont définis : - Les **corridors alluviaux à préserver** le long des berges non urbanisées se situant le long de la Bièvre. - Les **corridors alluviaux à restaurer** en contexte plus urbain. La Bièvre étant sur certains tronçon urbanisés, ces corridors doivent être préservés et restaurés. ➢ C'est au niveau du réseau hydrographique que se situe l'enjeu majeur de la vallée de la Bièvre : le cours d'eau est à préserver et/ou à restaurer sur toute la continuité de la vallée et à mettre en lien avec les milieux humides du	2.2. Favoriser la biodiversité • Favoriser la biodiversité notamment les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) « Prairie de la vallée du Petit Jouy à l'aqueduc de Buc » et « Bois de la Garenne », etc. • Maintenir les liens entre les espaces naturels et agricoles cultivés et pâturés. Protéger et renforcer les corridors écologiques notamment le corridor écologique de la Bièvre, et le corridor des milieux boisés sur le coteau, par la création de haies notamment. • S'appuyer sur la nature en ville, les jardins, le couvert végétal urbain, pour maintenir et développer la biodiversité et les continuités entre les milieux. • Entretenir les milieux naturels (bois, prairies, berges, etc.) par une gestion adaptée et éco-responsable.

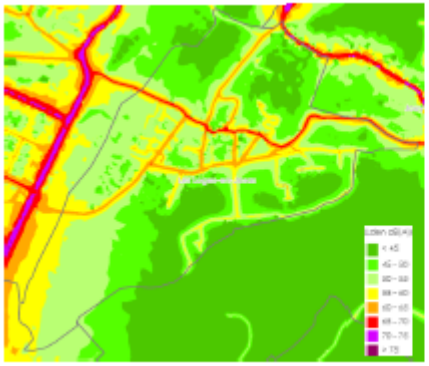
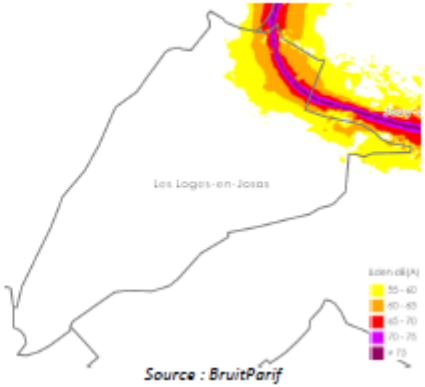
Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
vallon de Saint-Marc et les mares et mouillères du plateau de Saclay. Un projet de reméandrage de la Bièvre est engagé à cette fin. Le maintien d'un corridor arboré transversal à la vallée est un second enjeu.	
❖ **Nature en ville :** La nature en ville au sein de la commune participe activement à la trame verte et bleue. Etant donné que les espaces naturels et agricoles sont majoritaires sur la commune, le caractère fragmentant des espaces urbanisés est moins marqué. De plus, les cœurs d'ilots, les espaces verts, les alignements d'arbres et les arbres isolés sont des éléments majeurs pour la trame verte communale. En effet, les vieux arbres sont des réservoirs de biodiversité, particulièrement les chênes et les hêtres, qui font des loges (cavités) pour les oiseaux, les chauves-souris qui ont actuellement tendance à disparaître, et les insectes, notamment saproxyliques (associés à la décomposition du bois), tels que le grand capricorne ou le lucane cerf- volant. Les espaces verts jouent le rôle de relais entre les réservoirs de biodiversité. Ils sont souvent le lieu de repos et d'alimentation de certains oiseaux. Enfin, les coeurs d'ilots permettent de conserver une certaine continuité dans la ville et limitent la fragmentation des jardins, laissant la petite faune s'y disperser. Le SAGE de la Bièvre montre plusieurs enjeux : - La gouvernance, l'aménagement, la sensibilisation et la communication - La reconquête des milieux naturels - L'amélioration de la qualité de l'eau - La maîtrise des ruissellements urbains et la gestion des inondations	2.3. Conforter la nature au sein du village • **Favoriser les jardins paysagers** et la diversité des essences locales plantées. Favoriser une conception équilibrée entre végétal et minéral. • **Poursuivre la gestion écologique** des espaces verts. • **Protéger les arbres remarquables** et leur assurer des conditions de développement optimales. • **Préserver les parcs paysagers et jardins** des **grandes propriétés.** • **Protéger et développer les continuités végétales** les plus structurantes : haies, bandes enherbées, alignements d'arbres. • **Garantir la gestion écologique des eaux pluviales** à la parcelle, dans le respect du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la Bièvre (SAGE). • **Éviter l'imperméabilisation des sols** partout où c'est possible.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
- Le patrimoine ❖ **Gestion des eaux pluviales :** Le SAGE de la Bièvre prescrit des obligations réglementaires en matière de gestion des eaux Pluviales Le SAGE de la Bièvre prend en compte les dispositions du SDAGE Seine Normandie. ❖ **Ilots de chaleur et imperméabilisation des sols :** La commune étant fortement végétalisée composés principalement d'arbres denses, d'arbres épars et de pelouses, prairies et cultures, elle constitue un ilot de fraicheur important. Même au sein des espaces urbanisés, la faible densité du bâti, la forte végétalisation des espaces privés permettent de limiter la réflexion des rayons du soleil, d'absorber du CO2 et de créer un effet d'ilot de fraicheur.	
Les Loges-en-Josas, dans la vallée de la Bièvre, sur les berges de la rivière, est à la limite : - du plateau Nord : les villes de Versailles et de Vélizy-Villacoublay, paysage essentiellement urbain. - du plateau sud, le Plateau de Saclay encore largement agricole. Les Loges-en-Josas participe du paysage, plus vaste, de la vallée de la Bièvre avec, de part et d'autre de la rivière, les coteaux. Les 3 unités de cohérence territoriale naturelles identifiées participent de trois grands types de système : - **La vallée de la Bièvre** est située au nord de la commune. Elle a été aménagée par le Syndicat intercommunal d'Assainissement de la Vallée de la Bièvre. De nombreuses plantations ont été effectuées, qui, à terme vont refermer le fond de la vallée aujourd'hui ouvert.	2.4. Préserver les paysages • Protéger et mettre en valeur les espaces naturels pour leurs **qualités paysagère et environnementale** (topographie, prairies, zones humides…) et tout particulièrement la **vallée de la Bièvre** (site classé). • **Valoriser les paysages variés** qui contribuent à la qualité du cadre de vie. Maintenir et entretenir les ouvertures paysagères et percées visuelles sur la vallée de la Bièvre et le plateau agricole. • Assurer une **intégration architecturale et paysagère harmonieuse** à plusieurs échelles de perception notamment en termes d'implantation, de gabarit, de couleurs et de matériaux. • Définir une protection adaptée des nombreux **arbres remarquables** repérés par une étude spécifique, notamment dans la zone urbaine, conférant au village cette ambiance verte exceptionnelle. • Protéger le **couvert végétalisé patrimonial des parcs** des grandes propriétés.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
- **Les coteaux** sont composés de bois et prairies de part et d'autre de la rue du Petit Jouy : le Bois de la Garenne, propriété de l'Etat à l'ouest et sont mités par l'urbanisation à l'Est. Les prairies sont le lieu de pâture des chevaux. Ces coteaux accueillent de nombreux itinéraires piétons. En outre, ils offrent des ouvertures visuelles sur le grand paysage - **Le plateau agricole** : les espaces agricoles des Loges-en-Josas, situés majoritairement au sud du territoire, font partie d'une entité importante (Plateau de Saclay). La surface agricole communale utilisée est de 76 hectares.  Les paysages de la commune font également l'objet de **protections** : - **Le site naturel classé** : la vallée de la Bièvre C'est un site classé depuis le décret du 7 juillet 2000, en application de la loi du 2 mai 1930, pour son caractère pittoresque et la qualité de son environnement préservé.	• **Viser un traitement des clôtures** en accord avec l'environnement type : hauteur, forme de clôtures, matériaux et essences utilisées. • Protéger des **espaces de transition végétalisée** aux franges des zones urbaines. • Poursuivre **l'enfouissement des réseaux**.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
- **Le site naturel inscrit** : Vallée de la Bièvre et les étangs de Saclay. Le site a été inscrit par l'arrêté du 4 mai 1972. La protection accordée à ce site est partiellement abrogée par le décret classant le site, dénommé Vallée de la Bièvre. - **Schéma Départemental des Espaces Naturels** (S D E N) : le Département a élaboré un Schéma Départemental des Espaces Naturels, adopté le 24 juin 1994 et mis à jour en 2013. Il sert de cadre aux actions destinées à préserver les paysages remarquables, à assurer la pérennité de la gestion des espaces agricoles, à préserver et restaurer la richesse des milieux naturels et à développer les espaces à vocation de loisirs dans les zones carencées. Une étude paysagère spécifique aux arbres remarquables identifie **61 éléments** sur le territoire communal.	
❖ **Risque d'inondations :** Sur le territoire des Loges-en-Josas, **une zone inondable est recensée**, sur la partie amont de la Vallée de la Bièvre se situant dans la partie Nord de la commune. Sur cette zone, de nombreux aménagements visant à renforcer la sécurité contre les inondations ont été menés ; ils ont été engagés notamment après la crue de 1982. ❖ **Contraintes liées au sol :** **La partie urbanisée de la commune est fortement exposée au risque de retrait et gonflement des argiles.** L'exposition moyenne à cet aléa se localise sur des sols principalement naturels ou agricoles. Pour les nouvelles constructions, des études techniques sont nécessaires. Cependant, il y a obligation pour les pétitionnaires de réaliser des études de sol et prendre des mesures adaptées avant toute nouvelle construction dans les zones à aléa moyen et fort. ❖ **Nuisances sonores :**	2.5. Limiter l'exposition des habitants aux risques et nuisances • Limiter le **risque d'inondations** de la Bièvre en respectant le Plan de Protection de Risques contre les inondations (PPRi) et se prémunir face aux risques de ruissellement des eaux pluviales en développant des sols perméables et en favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. • Prendre en compte les **contraintes liées au sol**, notamment les mouvements de sols liés à leur qualité argileuse. • **Conforter le caractère paisible du village éloigné des grandes infrastructures routières. Réduire les nuisances** liées à la circulation routière, et garantir la sécurité routière et le développement des mobilités douces par des aménagements adaptés de l'espace public. • Prendre en compte les **nuisances liées au trafic aérien**. • **Contribuer à la lutte contre le dérèglement climatique** par la

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
Les Loges-en-Josas est un village isolé, à l'ambiance sonore globalement agréable malgré la présence de plusieurs sources de nuisances. **Le plan local d'urbanisme tient compte le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Toussus-le-Noble** approuvé par arrêté préfectoral du 3 juillet 1985. La commune est concernée par 2 différentes zones : - La zone C (en vert) qui est une zone de bruit modéré comprise entre la limite extérieure de la zone B ou IP = 89 et une limite comprise entre Lden 57 et 55 ou IP 84 et 72 - La zone B (en orange qui est une zone de bruit fort où Lden est supérieure à 70 et dont la limite extérieure est comprise entre Lden 65 et 62 ou zone dont la valeur IP est comprise entre 96 et 89  *Source : Le PEB de Toussus-le-Noble* **Le bruit des axes routiers** exprimés en décibels fait ressortir les voies classées en tant que « voies bruyantes ». La RD120 et la RD446 sont identifiées comme telles. Ces axes montrent des décibels compris entre 65 et 70 dB ce qui correspond à une circulation importante. A propos des **voies ferrées**, elles concernent que la partie Nord de la commune du fait de l'emplacement de la voie. Les abords immédiats se trouvant en zones « N » du PLU, permettent de limiter l'impact du bruit sur la population. Par ailleurs, les parties urbaines denses et d'habitats isolés se situant au nord sont concernées par le bruit. En effet, des décibels compris entre 55 et 65 sont perceptibles, ce qui	protection voire la création des îlots de fraîcheur, le choix des essences végétales, la limitation du ruissellement, l'isolation du bâti, la sobriété de consommation des ressources naturelles, l'encouragement à l'utilisation des énergies renouvelables.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
correspond à des bruits gênants. Le bruit des voies routières  *Source : BruitParif* Le bruit des voies ferrées  *Source : BruitParif* ❖ **Ilots de chaleur et imperméabilisation des sols :** **La commune étant fortement végétalisée,** avec des arbres denses, d'arbres épars et des pelouses, des prairies et des cultures, elle constitue un ilot de fraicheur important. Au sein des espaces urbanisés, la faible densité du bâti, la forte végétalisation des espaces privés permet d'absorber le CO2, favorise la réflexion des rayons du soleil.	

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
❖ **Équipements** **La commune dispose d'un très bon niveau d'équipements**, en comparaison avec des communes comparables. En outre, les équipements sont pour la majorité récents. L'enjeu d'avenir est d'anticiper les besoins futurs des habitants, en lien avec les perspectives de développement de la commune et la création de nouveaux logements. **Les Loges-en-Josas dispose :** - **d'une crèche.** Il est apparu à l'usage, pour les personnels de la crèche, des manques de praticité des locaux. Des réflexions sont à l'étude sur la reconfiguration potentielle de cet équipement. - **d'un groupe scolaire** (maternelle et primaire) qui accueille 6 classes dont 4 en élémentaire. Une classe a fermé à la rentrée 2021. - **de deux équipements administratifs** : la mairie, située dans le centre du village, proposant les services du Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), point poste. - **d'équipements sportifs** : Parc Yvon le Coz avec city stade, skate parc, cours de tennis, Halle sportive récemment construite 2018 - **de deux équipements culturels :** la bibliothèque municipale et la maison des associations. - **d'un centre pédiatrique de cardiologie :** l'établissement a progressivement modifié ses structures et son agrément afin de répondre aux exigences et aux besoins de la pédiatrie moderne. Ce centre accueille des enfants âgés de 0 à 18 ans dans un parc de 5 ha. - **d'un équipement cultuel** : la paroisse Sainte Eustache. ❖ **Entrées de village** Les portes d'entrée et les itinéraires de traversée du territoire communal sont des espaces de référence où se joue l'image locale. Ces secteurs nécessitent ainsi une attention particulière, en termes de qualité urbaine et paysagère. Sur le territoire communal, on trouve les entrées de village suivantes : 1. Une entrée de village rue de la Folie 2. Une entrée de village Est sur la RD 120	**AXE 3 : LES LOGES-EN-JOSAS, UN VILLAGE OÙ IL FAIT BON VIVRE ET TRAVAILLER** 3.1. Poursuivre la politique de développement d'équipements, de services et d'espaces publics adaptés aux besoins des logeois et respectueux de l'environnement • **Adapter et renforcer les équipements** communaux au regard des évolutions démographiques modérées anticipées. • **Maintenir un niveau d'équipements** culturels et de loisirs, sportifs…de qualité. • Permettre la traduction des **réflexions en cours sur le secteur de l'école**, en permettant notamment une restructuration de la crèche avec sa possible réimplantation. Garantir des **capacités d'accueil adaptées du groupe scolaire**. • Accompagner **l'extension du centre pédiatrique** du Château des Côtes dans le respect du Site classé. • Poursuivre les aménagements de surface (voiries), **l'embellissement et la sécurisation des espaces publics**, notamment dans le quartier du Petit Jouy. • Valoriser davantage les **entrées de village.**

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
3. Une entrée de village Ouest sur la RD 120 4. Une entrée de village rue de Midori 5. Une entrée de village rue de la Croix Blanche 6. Une entrée du Petit Jouy sur la RD 446 en venant de Versailles 7. Une entrée du Petit Jouy sur la RD 446 en venant de Jouy en Josas 	

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
❖ **Le réseau routier** La commune est traversée et/ou longée par plusieurs axes routiers de différents niveaux : • **Un axe de desserte majeur** : la RD 446 longe la commune dans sa partie Nord Elle permet de relier Versailles au Plateau de Saclay, deux pôles d'emplois majeurs de la région. • **Deux axes de desserte principaux** : o La RD 120 traversant la commune via le centre bourg. Cet axe permet de relier la zone d'activités de Buc et la gare RER de Jouy en Josas. o La rue du Petit Jouy et la rue de la Folie axe permettant de desservir le centre bourg depuis la RD 446. • Desserte interne plusieurs axes permettent de desservir les quartiers et les relier entre eux Ils structurent la trame viaire locale. **Les zones de circulation apaisée** limitées à 30 km/h concernent tout le village en dehors de la rue du Petit Jouy et de la rue de Buc dans sa partie hors agglomération, la rue de la Croix Blanche et la route de Jouy. Selon l'étude de circulation réalisée en 2015 les comptages effectués qu'ils soient directionnels ou automatiques montrent **des trafics plutôt faibles** au regard des conditions de trafic en région parisienne et dans le département des Yvelines. ❖ **Le stationnement** L'offre en stationnement s'effectue à la fois sur voirie et dans les **5 parkings publics**. L'ensemble des parkings publics représente une capacité d'environ 85 places de stationnement. En 2021 on compte environ **55 places de parking dans le centre-ville et ses abords**. Un **parking à proximité de la gare** vient compléter l'offre avec environ 30 places de stationnement. Ce dernier parking favorise l'intermodalité pour les déplacements domicile travail. ❖ **Les transports en commun**	3.2. Améliorer et mettre en valeur l'accessibilité du territoire • Améliorer **l'accessibilité à la gare RER** de Petit Jouy-Les Loges. • **Améliorer les capacités de stationnement pour tous les modes de déplacement**, dans le centre-village et aux abords de la gare. • Favoriser le **développement des déplacements actifs** (piétons, vélos…) dans le village et entre le centre-bourg et le Petit Jouy, par des aménagements agréables, pratiques et sécurisés. • **Compléter, sécuriser et jalonner la trame des cheminements et liaisons douces** sur le territoire communal, et assurer les liens avec les communes voisines. • **Œuvrer pour l'apaisement de la circulation rue du Petit Jouy**, pour améliorer et sécuriser les déplacements entre le centre-bourg et le Petit Jouy.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
La gare du Petit Jouy Les Loges est desservie par la **ligne du RER C.** La ligne permet de rejoindre les plateformes de correspondance Versailles Chantier (terminus de cette branche du RER) et Massy Palaiseau. Depuis Versailles Chantier, il est possible d'emprunter les lignes U, N et C en direction de Paris et la Défense ou de l'ouest de l'Île de France. Depuis Massy Palaiseau, la correspondance peut se faire avec le RER B en direction de la Haute Vallée de la Chevreuse ou de Paris. A l'échelle de la commune, **une ligne de bus dessert la commune** : la ligne 264 de l'opérateur Kéolis. Elle permet aux habitants de pouvoir **rejoindre les gares du Petit Jouy, de Jouy en Josas, de Versailles Chantiers** et la commune de **Buc**. Sur la commune, il y a un total de 7 arrêts avec en moyenne 28 départs par jour de 7 h 30 à 20 h 30. La fréquence moyenne est d'un bus toutes les 30 minutes. À cette ligne s'ajoute la desserte scolaire. ❖ **Les voies de circulation** La commune dispose d'une « **coulée verte** », support de déplacements doux. Sur le territoire communal, les aménagements cyclables se présentent sous plusieurs formes, notamment : • Une bande cyclable rue de la Garenne et rue de la Division Leclerc • Une piste cyclable rue de Buc permettant de rejoindre celle de l'avenue Jean Casale et rue de la Minière à Buc • Deux chemins mixtes le long de la Bièvre et de la voie ferrée • Deux voies vertes chemin des écoliers et allée du Château • Les voies partagées **La haute vallée de la Bièvre** est classée, au titre des sites, de Guyancourt à Verrières le Buisson. Elle est un espace de respiration pour tous les usagers de modes actifs tels que la marche à pied ou le vélo. Un ancien chemin de Grande Randonnée, **le GR 11** devenu PR (chemin de Promenade et Randonnée ou Petite Randonnée) traverse la commune Il continue son itinéraire jusqu'à Versailles. Ce GR relie ainsi Versailles à Bièvres. Un chemin	

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
de Petite Randonnée traverse les Loges en Josas pour retourner à Jouy et contourner le Golf de Saint Marc, le Parc HEC et le Petit Villetain. L'itinéraire se poursuit sur le plateau de Saclay. La commune est située sur l'itinéraire de la **Véloscénie** qui relie Paris au Mont Saint Michel (environ 450 km d'itinéraire vélo). Les **itinéraires piétons internes** à la commune permettent d'aller agréablement du village : - à la Bièvre, jusqu'à Jouy - aux Côtes Montbron - au plateau… … mais ne permettent pas de rejoindre Buc (difficultés de traversée de la RD 938). En complément des circuits traversant la commune, ces itinéraires piétons sont le plus souvent des **chemins ruraux**, situés en périphérie du centre bourg sur les espaces les plus ruraux (aménagement de la vallée de la Bièvre, du Haras et traversée des prés au nord ; traversée des espaces agricoles au sud). Des **cheminements piétons** ont également été aménagés (stabilisés, paysagés…) dans le centre bourg.	
❖ **Les emplois** Une commune au sein d'un important pôle d'emploi du sud-ouest parisien, dont le taux d'emploi est supérieur à 1 emploi pour 1 actif. En 2017 la commune des Loges en Josas détient environ 708 emplois sur son territoire. ❖ **Les activités économiques** En 2017, la commune a environ 175 établissements sur le territoire. On constate une prédominance des secteurs à haute valeur ajoutée, fortement dynamisé par la présence du Campus d'Air Liquide, et l'influence du contexte économique de Paris-Saclay. La commune compte **deux ZAE**, créées dans les années 1970 et d'une superficie	3.3. Favoriser l'accueil d'activités en prenant en compte le développement scientifique du Plateau et les capacités de notre commune • Accompagner le **développement et la création d'emplois au sein de la zone d'activités**. Accompagner le **projet hôtelier du relais de Courlande**. • Encourager **l'économie résidentielle au service de la population** : petit artisanat, commerces de proximité, professions médicales, etc. • **Limiter** l'implantation ou le développement **d'activités susceptibles d'engendrer des nuisances** (sonores, circulation…). • Permettre **le développement de l'activité agricole** et sa **diversification.** Mettre en place les conditions nécessaires à **l'implantation d'une activité de maraîchage et de pâturage.** • Assurer un bon niveau de **services numériques**.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
totale de 19 hectares : - La Porte des Loges : créée en 1970 et a une superficie d'environ 14 hectares. Elle comprend 27 établissements et environ 100 salariés (avant rénovation du groupe Air Liquide, qui permet d'accueillir 50 à 100 personnes de plus). La rénovation d'Air Liquide a été réalisée en 2019 avec la construction d'un nouveau « Campus Innovation Paris » Le bâtiment permet d'héberger 48 laboratoires et plateformes pilotes et de rassembler 500 salariés dont 350 chercheurs. - La Croix Blanche : La ZAE La Croix Blanche a été créée en 1970 et a une superficie d'environ 8 hectares. Elle comprend 17 établissements et environ 130 salariés. ❖ **L'activité agricole** La superficie agricole déclarée par les exploitants représente environ 55 hectares selon de dernier registre parcellaire agricole de 2019. Aucun siège d'exploitation n'est domicilié aux Loges en Josas, aucune ferme fonctionnelle n'est ainsi recensée. Les espaces cultivés se trouvent principalement au sud du territoire, sur le rebord du plateau de Saclay. Ces espaces agricoles sont plus étendus au sud sur les communes de Toussus le Noble, Jouy en Josas et Saclay. Il s'agit aux Loges-en-Josas de maïs et de blé sur le plateau au sud, de fourrage au nord, au pied du coteau de la Bièvre (divers), et de la pépinière à l'ouest du quartier de Midori. S'ajoute à cela le maraîchage, encore non recensé par le registre parcellaire agricole, rue de Buc. Les espaces agricoles au sud du territoire sont situés dans le périmètre de la Zone de Protection Naturelle Agricole et Forestière (ZPNAF) du plateau de Saclay,	

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
document supra communal qui permet la protection de ces espaces et de leur vocation agricole.	

2. La prise en compte des documents supra-communaux

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 (SDRIF, PDUIF, SRCE…).

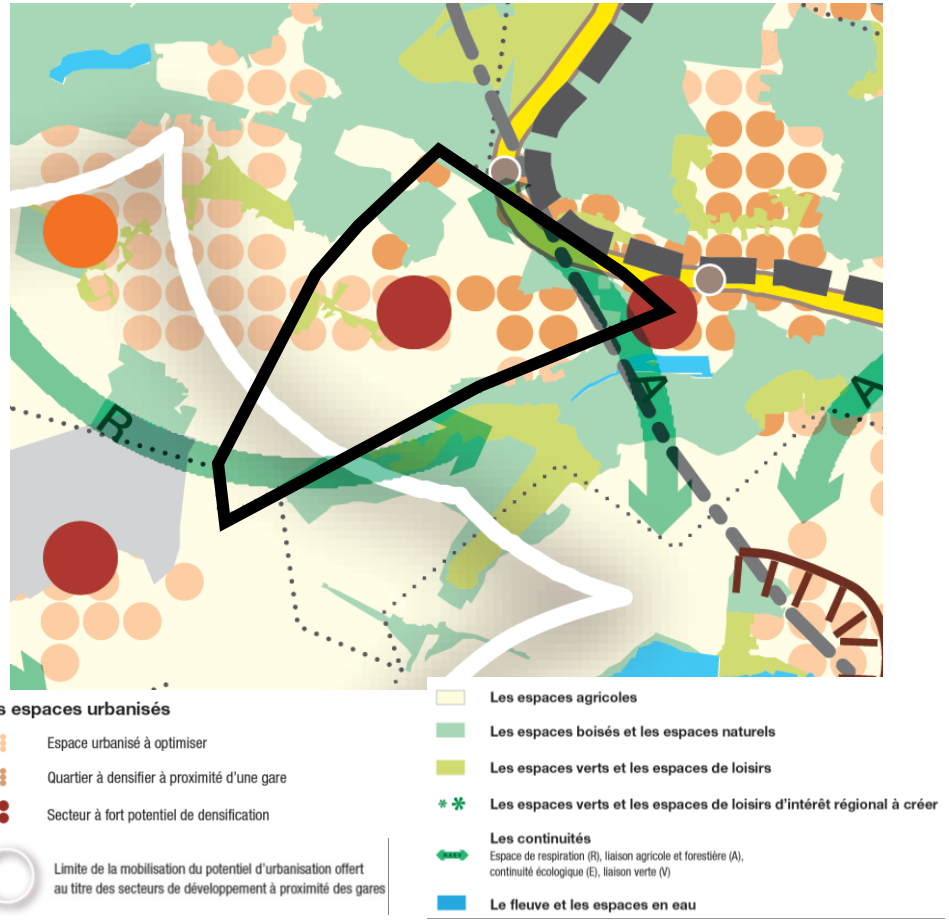
A. Le SDRIF

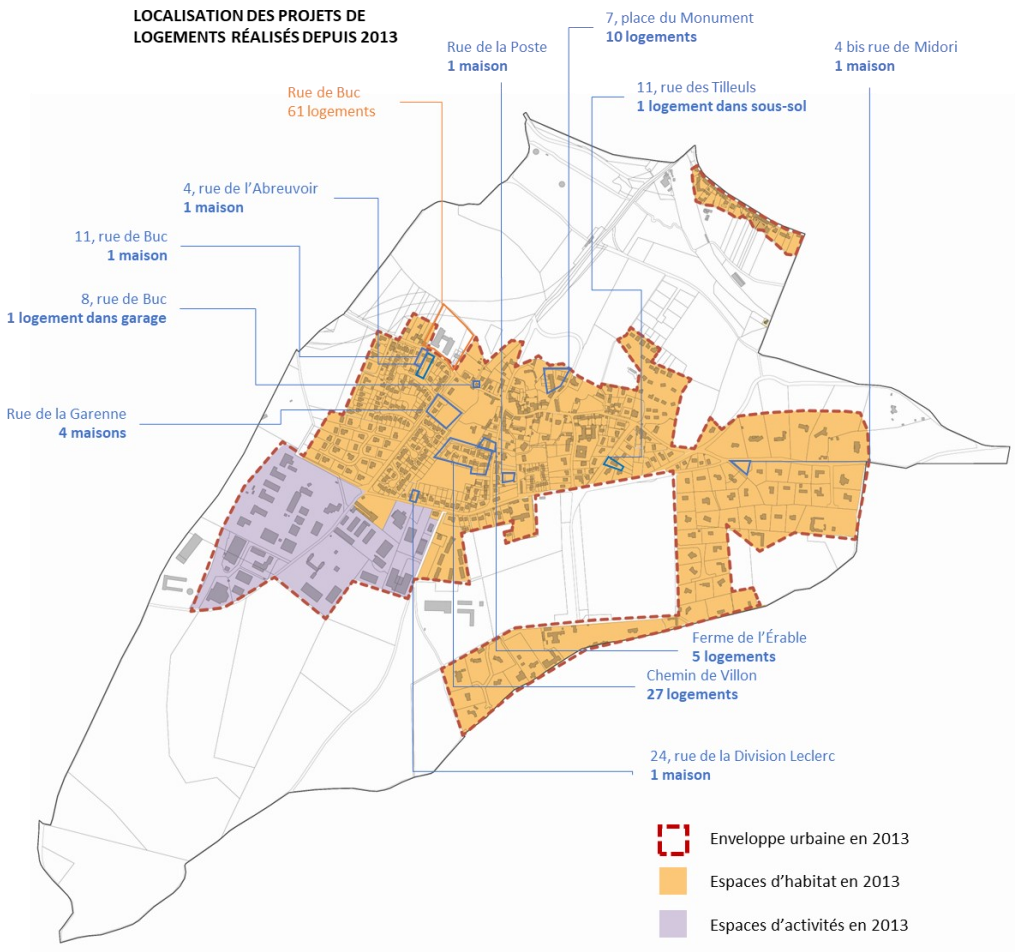
Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France.

Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour :

- Corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- Coordonner l'offre de déplacement ;
- Préserver les zones rurales et naturelles.

Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013. Le PLU des Loges-en-Josas doit être compatible avec le schéma directeur, qui donne plusieurs orientations sur la commune, principalement dans un objectif de confortation de l'existant et de préservation des espaces naturels et agricoles.



Orientation du document	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD
Les espaces urbanisés	
Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine ainsi que de la densité moyenne des espaces d'habitat. La commune est concernée par cette orientation puisque la gare du Petit Jouy est située sur le territoire communal. Le PLU devra, pour être compatible avec le SDRIF, permettre la réalisation d'environ **86 logements entre 2013 et 2030,** Le village est identifié par le SDRIF comme étant un **« secteur à fort potentiel de densification »**. Le **terrain Érable 2** présente à cet égard un important potentiel de construction de logements. Enfin, les Loges-en-Josas disposant de la proximité d'une gare, **une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé** est possible dans ces secteurs, à horizon 2030, soit 4,3 hectares d'extension possible aux Loges-en-Josas, en extension du Petit-Jouy où se trouve la gare.	**<u>Compatibilité du PLU avec le SDRIF en matière de densification :</u>** 

Orientation du document	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD

	Synthèse de la répartition de la production de logements entre densification et extension des espaces d'habitat, depuis 2013 :
	
	Nombre de logements créés en densification des espaces d'habitat : 114
	Nombre de logements créés en extension/hors espaces d'habitat : 0
	
	La commune a donc rempli les objectifs de densification de 15 % des espaces d'habitat fixés par le SDRIF dans le cadre de l'application du PLU actuellement en vigueur.
	
	Érable 2 une potentielle opération à l'ouest du Hameau des Champs permettraient de poursuivre l'effort de densification.
	
	Par ailleurs sont inscrites dans le PADD des orientations visant à poursuivre les efforts de densification sur certains sites ciblés et encadrés, et à limiter l'artificialisation des sols :
	
	Maîtriser le développement urbain de la commune
	
	• Contenir l'étalement urbain pour **limiter l'artificialisation des sols ;**
	
	• Pour les nouvelles constructions, **respecter les densités, équilibres bâtis et caractéristiques de chaque quartier** ;
	
	• **Privilégier une densification ciblée** sur des sites identifiés plutôt que diffuse dans l'ensemble du village ;
	
	• **Ainsi, identifier les secteurs les plus stratégiques** pour accueillir de nouveaux logements et encadrer leur aménagement :
	  ○ **Le terrain de « l'Érable II »** : privilégier l'implantation de nouvelles constructions de qualité, dans le respect du tissu urbain environnant,
	  ○ Les **abords de la rue du Trou Salé et du Hameau des Champs** : engager une réflexion sur la reconversion d'une partie de la zone d'activités en logements,

Orientation du document	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD
	○ Permettre l'implantation de nouveaux logements sociaux sous la forme de maisons sur **les terrains situés à l'ouest du Hameau des Champs**. • Permettre et encadrer la possible réhabilitation (à destination d'habitat et/ou d'activités) de certaines constructions, sans altérer leurs caractéristiques patrimoniales : la Ferme de l'Hôpital, le Relais de Courlande ; **<u>Compatibilité du PLU avec le SDRIF en matière d'extension urbaine :</u>** Pour rappel, la configuration du territoire communal, scindé en deux espaces urbains distinct : le Petit Jouy, où est implantée la gare, et le village, ne permet pas d'envisager une quelconque extension urbaine en continuité du Petit Jouy. Les abords du Petit Jouy sont en effet situés en site classé. En conséquence, et dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles, aucune extension urbaine n'est envisagée dans le cadre du PLU révisé. **Les 1,3 hectare de consommation exprimés dans le PADD se trouvent intégralement au dent creuse, au sein de l'enveloppe urbaine.**
Préserver et valoriser : Les espaces boisés, les espaces naturels et les espaces de loisirs	
Le Bois de la Garenne des Loges ainsi que les coteaux de la vallée de la Bièvre sont considérés comme des espaces boisés et naturels à préserver. Des continuités écologiques doivent par ailleurs être préservées : • Une continuité écologique agricole et forestière au niveau du fond de la vallée de la Bièvre. • Une continuité écologique comme espace de respiration au niveau des espaces agricoles au sud du territoire.	Le PADD fixe comme orientation de protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers à travers notamment les déclinaisons suivantes : 2.1. Préserver les trames verte, bleue et noire • Préserver toute la vallée de La Bièvre : sa rivière, son bras secondaire, les berges et les zones humides. • Sanctuariser les espaces boisés, notamment les coteaux et les franges du territoire. Respecter la bande d'inconstructibilité de la lisière du massif boisé en cohérence avec le SDRIF. • Valoriser les espaces agricoles, en cohérence avec les obligations de la Zone de Protection des Espaces Naturels, Agricoles & Forestiers (ZPNAF). 2.2. Favoriser la biodiversité

Orientation du document	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD
	• Favoriser la biodiversité notamment les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) « Prairie de la vallée du Petit Jouy à l'aqueduc de Buc » et « Bois de la Garenne », etc. • Maintenir les liens entre les espaces naturels et agricoles cultivés et pâturés. Protéger et renforcer les corridors écologiques notamment le corridor écologique de la Bièvre, et le corridor des milieux boisés sur le coteau, par la création de haies notamment. • Entretenir les milieux naturels (bois, prairies, berges, etc.) par une gestion adaptée et éco-responsable. 2.4. Préserver les paysages • Protéger et mettre en valeur les espaces naturels pour leurs **qualités paysagère et environnementale** (topographie, prairies, zones humides…) et tout particulièrement la **vallée de la Bièvre** (site classé). • **Valoriser les paysages variés** qui contribuent à la qualité du cadre de vie. Maintenir et entretenir les ouvertures paysagères et percées visuelles sur la vallée de la Bièvre et le plateau agricole. • Définir une protection adaptée des nombreux **arbres remarquables** repérés par une étude spécifique, notamment dans la zone urbaine, conférant au village cette ambiance verte exceptionnelle. • Protéger le **couvert végétalisé patrimonial des parcs** des grandes propriétés. • **Viser un traitement des clôtures** en accord avec l'environnement type : hauteur, forme de clôtures, matériaux et essences utilisées. • Protéger des **espaces de transition végétalisée** aux franges des zones urbaines.

B. Le PDUIF

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transport (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacement d'ici à 2020.

Le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un **rapport de compatibilité entre certains d'entre eux**. **La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement**. Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que **les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.**

Le PLU doit être compatible avec le PDUIF.

PRESCRIPTIONS DU PDUIF POUR LA COMMUNE DES LOGES-EN-JOSAS :

Normes vélos :

- **Habitation :**
  - 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces
  - 1,5 m² par logement dans les autres cas
  - Superficie minimale de 3 m²
- **Bureaux :**
  - 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- **Activités / commerces / industrie de plus de 500 m² de surface de plancher :**
  - Une place pour 10 employés
- **Équipements scolaires :**
  - Une place pour 8 à 12 élèves

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire répond aux prescriptions du PDUIF en termes de stationnement vélos, en imposant les normes vélos prescrites dans le PDUIF.

Normes véhicules :

- **Bureaux :**
  - **Inclure des normes plafond pour le stationnement :**
    - À moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place de stationnement par tranche entamée de 45 m² de surface de plancher.
    - Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire prend en compte les prescriptions du PDUIF en imposant cette norme plafond pour l'ensemble des zones où les constructions à destination de bureau sont autorisées par une disposition réglementaire transversale.

- **Logements :**
  - Le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (soit pour les Loges-en-Josas : 1,53 voiture par ménage) : 1,53 x 1,5 ≈ **2,3 places par logement.** Par ailleurs, dans les zones situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport, le PLU ne peut exiger la réalisation de plus d'une place par logement, en application de l'article L151-36 du Code de l'urbanisme.

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire prend en compte cette prescription du PDUIF en mettant en œuvre des normes en fonction de la taille des logements. De plus, il est à noter qu'il n'est pas exigé plus d'une place de stationnement par logement pour tous les logements de moins de 90 m². Les normes retenues sont ainsi les suivantes :

- 1 place de stationnement pour les 90 premiers m² de surface de plancher
- 1 place supplémentaire par tranche de 55 m² de surface de plancher supplémentaire.

Le nombre de places de stationnement ne pourra excéder 3 places de stationnement par logement. Toutefois, pour toute opération conduisant à la création de 2 logements et plus, le nombre total de place de stationnement ne pourra excéder 2,5 places par logement.

Ainsi, à travers cette règle, une partie des logements logeois (de moins de 145 m² de surface de plancher) doivent respecter la règle imposant la réalisation de 2 places de stationnement (1 place pour 90 m² + 1 place par tranche de 55 m²). Les logements les plus grands devront disposer de 3 places de stationnement. La combinaison de ces règles à l'échelle des espaces urbains permet de respecter le PDUIF indiquant que le PLU ne peut exiger plus de 2,3 places par logement.

- **Artisanat, commerce de détail, commerce de gros, industrie et entrepôt :**

Le PDUIF préconise la mise en plus d'une aire de livraison pour les constructions à destination d'entrepôt et d'industrie.

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Pour les constructions à destination d'industrie ou d'entrepôt, le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.

Par ailleurs, le dispositif réglementaire met en œuvre les règles suivantes pour les constructions des destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration » et « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » :

- Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces et les surfaces d'artisanat de moins de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions supérieures à 100 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

C. Le SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. À ce titre :

- Il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- Il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant la trame verte et bleue et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Le PLU s'inscrit dans un rapport de prise en compte du SRCE.

CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le SRCE identifie les éléments suivants :

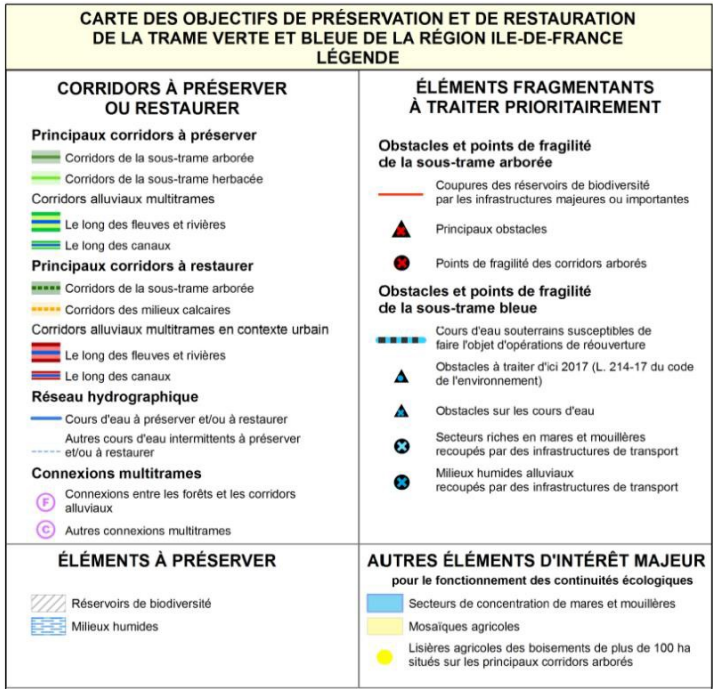
- Une concentration des composantes de la trame verte et bleue localisée sur les limites de la commune.
- Des lisières urbanisées des boisements de plus de 100 ha. De fait, le SDRIF impose aux nouvelles constructions de respecter une marge de retrait de 50 mètres par rapport aux espaces boisés supérieurs.
- un corridor de la sous-trame herbacée traversant la commune. Il est identifié comme corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes.
- des zones de contact entre les boisements et des cultures ou des prairies. Elles forment des corridors potentiellement fonctionnels susceptibles d'être traversés ou longés par la faune.
- Un réservoir de biodiversité est recensé sur la commune englobant la forêt de Versailles.

CARTE DES OBJECTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le SRCE identifie les objectifs de préservation et de restauration suivants :

- Les corridors alluviaux à préserver le long des berges non urbanisés se situant le long de la Bièvre.
- Les corridors alluviaux à restaurer en contexte plus urbain. La Bièvre étant sur certains tronçon urbanisée, ces corridors doivent être préservés et restaurés.
- Des milieux humides alluviaux sont recoupés par des infrastructures de transports avec notamment la départementale et la voie ferrée.

C'est au niveau du réseau hydrographique que se situe l'enjeu majeur de la vallée de la Bièvre : le cours d'eau est à préserver et/ou à restaurer sur toute la continuité de la vallée et à mettre en lien avec les milieux humides du vallon de Saint-Marc et les mares et mouillères du plateau de Saclay. Le maintien d'un corridor arboré transversal à la vallée est un second enjeu.



ORIENTATION DU SRCE	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD
3 objectifs : 1. Les corridors alluviaux à préserver le long des berges non urbanisés se situant le long de la Bièvre. 2. Les corridors alluviaux à restaurer en contexte plus urbain. La Bièvre étant sur certains tronçon urbanisée, ces corridors doivent être préservés et restaurés. 3. Des milieux humides alluviaux sont recoupés par des infrastructures de transports avec notamment la départementale et la voie ferrée.	Le PADD des Loges-en-Josas a comme deuxième grand axe : « Les Loges-en-Josas, un lieu de solidarité et de proximité avec la nature ». Cet axe se décline en plusieurs orientations qui visent à remplir les objectifs donnés par le SRCE : • Favoriser la biodiversité notamment les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) « Prairie de la vallée du Petit Jouy à l'aqueduc de Buc » et « Bois de la Garenne », etc. • Maintenir les liens entre les espaces naturels et agricoles cultivés et pâturés. **Protéger et renforcer les corridors écologiques notamment le corridor écologique de la Bièvre,** et le corridor des milieux boisés sur le coteau, par la création de haies notamment. • Entretenir les milieux naturels (bois, prairies, berges, etc.) par une gestion adaptée et éco-responsable. • **Préserver toute la vallée de La Bièvre :** sa rivière, son bras secondaire, les berges et les zones humides. • Sanctuariser les **espaces boisés**, notamment les coteaux et les franges du territoire. Respecter la bande d'inconstructibilité de la **lisière du massif** boisé en cohérence avec le SDRIF.

D. La Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière (ZPNAF) du Plateau de Saclay

La ZPNAF du Plateau de Saclay est un espace protégé par la loi, au service exclusif de l'activité agricole et de la préservation des espaces naturels. Créée par la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, elle interdit toute urbanisation dans son périmètre, tout en préservant les exploitations agricoles déjà présentes. Sa création s'inscrit dans l'objectif de développement durable du projet Paris-Saclay. La ZPNAF représente 4 115 hectares protégés, dont 100 ha sur le territoire des Loges-en-Josas.

Les principaux objectifs du programme d'actions de la ZPNAF sont les suivants :

- Maintenir et soutenir l'activité agricole ;
- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels ;
- Développer les liens entre la zone protégée et les espaces urbanisés du plateau dans une coexistence harmonieuse.

Cette protection vaut servitude d'utilité publique et s'impose au PLU. Il est à noter que la Charte de la ZPNAF, signée le 11 octobre 2018, donne des précisions pour la bonne prise en compte de la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers et définit notamment les types d'aménagement ou d'installation qui pourront être autorisés à se développer dans la ZPNAF.

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le PADD prend notamment en compte les objectifs de la ZPNAF dans les orientations suivantes :

- **Valoriser les espaces agricoles**, en cohérence avec les obligations de la Zone de Protection des Espaces Naturels, Agricoles & Forestiers (ZPNAF).
- **Protéger et développer les continuités végétales les plus structurantes :** haies, bandes enherbées, alignements d'arbres.
- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels pour leurs **qualités paysagère et environnementale** (topographie, prairies, zones humides…) et tout particulièrement la **vallée de la Bièvre** (site classé).

Ces orientations trouvent une transcription directe dans l'OAP thématique Trames, biodiversité et paysages, qui exprime notamment les orientations suivantes :

- Protéger les espaces boisés et leurs lisières.
- Maintenir et développer les continuités agricoles.
- Préserver les ouvertures visuelles sur les paysages.
- Préserver les espaces boisés

Elles sont également traduites dans les règlements de la zone N et de la zone A. Ainsi, en zone A, seules sont autorisées sous conditions les constructions à destination d'exploitation agricole, à condition que :

- les constructions s'implantent à l'intérieur des périmètres d'implantation des constructions définis sur le plan de zonage,
- les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

et les constructions à destination d'exploitation forestière, à condition que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

E. Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures sont entrés en vigueur en avril 2022. Il planifie la politique de l'eau sur une période de 6 ans, dans l'objectif d'améliorer la gestion de l'eau sur le bassin.

Le SDAGE 2022-2027 de nombreuses dispositions qui sont organisées autour de 5 orientations fondamentales :

Orientation fondamentale 1 : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
Orientation fondamentale 2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
Orientation fondamentale 4 : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
Orientation fondamentale 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Le PLU doit être compatible ou rendu compatible avec les orientations du SDAGE 2022-2027 (article L131-1du Code de l'urbanisme).

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PADD :

Le PADD prend notamment en compte les objectifs du SDAGE dans les orientations suivantes :

- **Préserver toute la vallée de La Bièvre :** sa rivière, son bras secondaire, les berges et les zones humides.
- **Garantir la gestion écologique des eaux pluviales** à la parcelle, dans le respect du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la Bièvre (SAGE).

F. Le SAGE de la Vallée de la Bièvre

Suite à son adoption par la CLE, le 27 janvier 2017, le SAGE de la Bièvre a été approuvé par arrêté interpréfectoral n° 2017-1415 signé le 19 avril 2017. Le SAGE de la Bièvre montre plusieurs enjeux :

- La gouvernance, l'aménagement, la sensibilisation et la communication
- La reconquête des milieux naturels
- L'amélioration de la qualité de l'eau
- La maîtrise des ruissellements urbains et la gestion des inondations
- Le patrimoine

Après quatre années de mise en œuvre du SAGE, la Commission Locale de l'Eau de la Bièvre, par délibération en date du 24 septembre 2021, a décidé de mettre en révision partielle le SAGE de la Bièvre afin de préciser et consolider deux objectifs :

- la gestion à la source des eaux pluviales
- la protection des zones humides

L'adoption du SAGE étant prévu concomitamment à l'arrêt du projet de PLU, ce dernier tient compte des évolutions apportées au SAGE à travers sa révision partielle.

Le SAGE de la Bièvre prescrit des obligations réglementaires en matière de gestion des eaux pluviales.

Le SAGE de la Bièvre prend en compte les dispositions du SDAGE Seine-Normandie.

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PADD :

Le PADD prend notamment en compte les objectifs du SAGE dans les orientations suivantes :

- **Préserver toute la vallée de La Bièvre :** sa rivière, son bras secondaire, les berges et les zones humides.
- **Garantir la gestion écologique des eaux pluviales** à la parcelle, dans le respect du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la Bièvre (SAGE).

Ces orientations trouvent une transcription directe dans l'OAP thématique Trames, biodiversité et paysages, qui exprime notamment l'orientation suivante :

- Valoriser la présence de la Bièvre comme élément de la trame bleue et assurer un traitement des berges permettant la préservation de la biodiversité. Accompagner le projet de reméandrage de la Bièvre.

Par ailleurs, le dispositif réglementaire prend en compte les orientations du SAGE concernant la gestion des eaux pluviales en s'appuyant sur les prescriptions du règlement d'assainissement de VGP, joint en annexe sanitaire.
Les zones humides sont repérées sur le plan de zonage et protégées à travers la disposition suivante :
« Dans les zones humides identifiées sur le document graphique, il est interdit :

- *de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,*
- *de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,*
- *d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites,*
- *de réaliser quelque affouillement ou exhaussement de sol.*

Toute zone humide doit également être protégé et sa gestion définie conformément aux éléments mentionnés dans le cadre du SAGE de la Bièvre en vigueur ».

Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

Rappel :

Le PADD fixe les objectifs suivants :

- « La consommation de l'espace sera limitée à la superficie nécessaire pour répondre aux besoins futurs en matière de logement
  - Environ 1 hectare pour la réalisation du projet Érable II, au sein de l'enveloppe urbaine,
  - Environ 0,3 ha pour la réalisation du projet de la rue du Trou Salé »

- « Privilégier une densification ciblée sur des sites identifiés plutôt que diffuse dans l'ensemble du village. Ainsi, identifier les secteurs les plus stratégiques pour accueillir de nouveaux logements et encadrer leur aménagement »

- « Au sein des nouvelles opérations, prévoir la réalisation de logements sociaux pour respecter les obligations fixées par la loi et atteindre la proportion minimale légale au sein du parc d'habitations »

- « Accompagner le développement et la création d'emplois au sein de la zone d'activités. Accompagner le projet hôtelier du relais de Courlande »

Le dispositif réglementaire prévu pour atteindre les objectifs de production de logements dans une logique de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le dispositif réglementaire a été élaboré avec l'objectif de permettre une production de logements sociaux qui permette 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). Cela correspond à une production de 67 logements sociaux supplémentaires (pour 8 logements non-sociaux) à horizon du PLU, soit environ 10 ans. Dans le même temps, la commune souhaite limiter drastiquement la production de logements privés non encadrée par une OAP afin de ne pas accroître les besoins de production de logements sociaux et de préserver le caractère villageois des Loges-en-Josas. La production de logements privés dans le tissu urbain diffus est donc estimée à une moyenne de 0,5 logement par an, soit un total de 5 logements supplémentaires à horizon du PLU.

Concernant la production de logements, le PLU vise à permettre la réalisation de nouveaux logements en privilégiant l'optimisation du tissu urbain existant (le PADD précise notamment les orientations suivantes : **« Privilégier une densification ciblée sur des sites identifiés plutôt que diffuse dans l'ensemble du village. Ainsi, identifier les secteurs les plus stratégiques pour accueillir de nouveaux logements et encadrer leur aménagement ».** Le dispositif réglementaire mis en place permet de réaliser la programmation envisagée sur des sites identifiés.

- Les sites de projet sont tous situés dans le tissu urbain existant et sont au nombre de 5. La programmation envisagée sur ces sites est de l'ordre de 75 logements.

Erable 2 (zone AUR)	Trou Salé (zone UR2)	Trou salé (côté hameau des Champs) (zone UR2 : seul site générant une consommation de 0.3 ha de zone agricole - en réalité enfrichée)	Ferme de l'Hôpital (zone UA)	Bibliothèque (zone UA)

- La production de logements dans le diffus rendue possible par le PLU permet une réalisation de nouveaux logements, pouvant être estimée à environ 5 logements à échéance PLU.

Le dispositif réglementaire au sein du tissu urbain existant permet donc la réalisation d'environ 80 logements, ce qui engendrera l'accueil d'un peu plus de 210 habitants supplémentaires en supposant que le nombre moyen de personnes par ménage reste stable.

DEMOGRAPHIE	
Population estimée 1er janvier 2018 (INSEE 2021+ estimation population supplémentaire Bois de la Garenne)	1776
Nombre de personnes moyen par ménage	2.66
Pop estimée accueillie à horizon 2030	212
Total population estimée 2030	1988

Synthèse de la production potentielle maximale de logements envisagée :

Tableau estimatif : production de logements et logements sociaux à horizon PLU *Environ 10 ans à compter de son approbation*

PROJETS PLU	NOMBRE DE LOGEMENTS PRÉVUS	POURCENTAGE LOGEMENTS SOCIAUX	NOMBRE LOGEMENTS SOCIAUX
OAP Érable II	25 logements	100%	25 LLS
OAP Hameau des Champs II	12 logements	100%	12 LLS
OAP Rue du Trou Salé	25 logements	70%	18 LLS
OAP Ferme de l'Hôpital	10 logements	100%	10 LLS
Bibliothèque	3 logements	100%	3 LLS
TOTAL PROJETS	**75 logements**		**67 LLS**
Estimation dans le diffus	Une moyenne de 0,5 logements par an soit un total de 5 logements		
TOTAL	**80 logements**		
À HORIZON PLU	**694 LOGEMENTS**	**25,42 %**	**176 LOGEMENTS SOCIAUX**

Dispositif réglementaire encadrant le développement économique dans une logique de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

- Le PADD exprime également les objectifs de développement économique que la ville porte pour son territoire. Parmi les orientations du PADD, apparait l'ambition de : **« Accompagner le développement et la création d'emplois au sein de la zone d'activités. Accompagner le projet hôtelier du relais de Courlande », « Encourager l'économie résidentielle au service de la population : petit artisanat, commerces de proximité, professions médicales, etc. »**

Le PLU prévoit ainsi une OAP visant à encadrer l'évolution du site de Courlande, afin de permettre l'accueil d'un projet hôtelier. Cette opération est conduite dans le cadre d'un renouvellement urbain.

Pour le reste, le dispositif règlementaire permet le maintien des activités (commerciales, de services, artisanales) existantes au sein du tissu urbain, en limitant toutefois leur création dans les quartiers résidentiels. Le dispositif règlementaire permet également le maintien et le développement des activités économiques existantes au sein de la zone d'activités de la Croix Blanche (UAE1), et le renouvellement d'une petite zone d'activités artisanales rue du Trou Salé (encadré par une OAP).

Ainsi la commune des Loges-en-Josas ne prévoit pas de consommation d'espaces naturels ou agricoles pour répondre à ses besoins d'ordre économique. ***Le dispositif réglementaire permet de répondre de la manière la plus stricte possible, aux besoins identifiés dans une logique de modération de la consommation de l'espace pour le développement d'activités économiques.***

Exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis

Les secteurs pour lesquels une densification est envisagée ont été identifiés dans le diagnostic foncier. Le dispositif règlementaire permet cette densification.

Les secteurs où une densification plus importante est favorisée	La programmation prévue dans les OAP le cas échéant et la densité envisagée	Les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis mises en place dans le zonage et le règlement
Érable 2 (urbanisation d'un site situé au sein de l'enveloppe urbaine)	25 logements/0,9 ha = 28 logements/ha	Les règles d'implantation de gabarit inscrites dans la zone **AUR** permettent une densification maîtrisée cohérente avec les gabarits des constructions avoisinantes : • une implantation souple par rapport aux voies et aux limites séparatives • une emprise au sol à 40 % de la superficie de l'unité foncière (UF) • une hauteur à 6.5 m à l'égout du toit et 8.5 m au faitage soit R+1+combles.
Rue du Trou Salé (renouvellement urbain)	25 logements/0.9 ha = 27 logements/ha	Les règles d'implantation et de gabarit de la zone **UR2** favorisent une certaine forme de densification : • une implantation souple par rapport aux voies et aux limites séparatives • une emprise au sol à 40 % de la superficie de l'UF • une hauteur à 6.5 m à l'égout du toit et 8.5 m au faitage soit R+1+combles.
Rue du Trou Salé – côté hameau des champs (urbanisation d'un site situé au sein de l'enveloppe urbaine)	12 logements/0.2 ha = 42 logements/ha	
Bibliothèque (urbanisation d'un site situé au sein de l'enveloppe urbaine)	3 logements/650m² = 52 logements/ha	Les règles d'implantation et de gabarit de la zone **UA** favorisent une certaine forme de densification : • une implantation souple par rapport aux limites séparatives • une emprise au sol dégressive à 60 % pour les 300 premiers m² d'UF, 45% pour les 300 m² suivants d'UF, 15% au-delà de 600 m² d'UF. • une hauteur à 6.5 m à l'égout du toit et 10 m au faitage soit R+1+combles.
Ferme de l'Hôpital (réhabilitation)	10 logements/3200 m² = 30 logements/ha	

Justification de la mise en conformité de la commune avec les objectifs de mixité sociale imposés par la loi SRU

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite loi SRU, est un texte complexe qui modifie en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France L'article 55 de cette loi impose à certaines communes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, dans le cas des Loges-en-Josas, une part de 25 % de logements sociaux.

Au 1er janvier 2020, le nombre de logements locatifs sociaux retenu à titre définitif pour l'application de l'article 55 de la loi SRU est de 109 et représente 17,7 % du parc de logements.

Pour répondre aux enjeux de mixité sociale exprimés par la loi SRU, le PADD fixe l'orientation suivante :

« Au sein des nouvelles opérations, prévoir la réalisation de logements sociaux pour respecter les obligations fixées par la loi et atteindre la proportion minimale légale au sein du parc d'habitations ».

Pour traduire ces orientations, plusieurs outils sont utilisés dans le PLU, à savoir :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : au sein de chaque OAP, 100 % de logements sociaux devra être réalisé, sauf pour l'OAP du Trou Salé où ce taux s'élève à 70 % ;

- L'article L151-15 du Code de l'urbanisme : En dehors des secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle pour lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation ou division comprenant au moins 2 logements, sur une unité foncière, doit comporter au moins 50 % de logements sociaux financés avec un prêt aidé par l'État : la mise en place de cet outil est nécessaire pour imposer une production de logement social dans le tissu urbain diffus, et éviter ainsi d'accroître le déficit par la constructions de logements privés.

Tableau estimatif : production de logements et logements sociaux à horizon PLU *Environ 10 ans à compter de son approbation*

PROJETS PLU	NOMBRE DE LOGEMENTS PRÉVUS	POURCENTAGE LOGEMENTS SOCIAUX	NOMBRE LOGEMENTS SOCIAUX
OAP Érable II	25 logements	100%	25 LLS
OAP Hameau des Champs II	12 logements	100%	12 LLS
OAP Rue du Trou Salé	25 logements	70%	18 LLS
OAP Ferme de l'Hôpital	10 logements	100%	10 LLS
Bibliothèque	3 logements	100%	3 LLS
TOTAL PROJETS	**75 logements**		**67 LLS**
Estimation dans le diffus	Une moyenne de 0,5 logements par an soit un total de 5 logements		
TOTAL	**80 logements**		
À HORIZON PLU	**694 LOGEMENTS**	**25,42 %**	**176 LOGEMENTS SOCIAUX**

PARC DE LOGEMENTS LOGEOIS PROJETÉ À HORIZON PLU		
Nombre total de résidences principales	**Nombre total de logements sociaux**	**Taux de logements sociaux**
694	176	25.42 %

La mise en place de ces outils permet un rattrapage du retard de la commune en termes de production de logement social, et d'atteindre l'objectif fixé par la loi SRU.

Justification des OAP

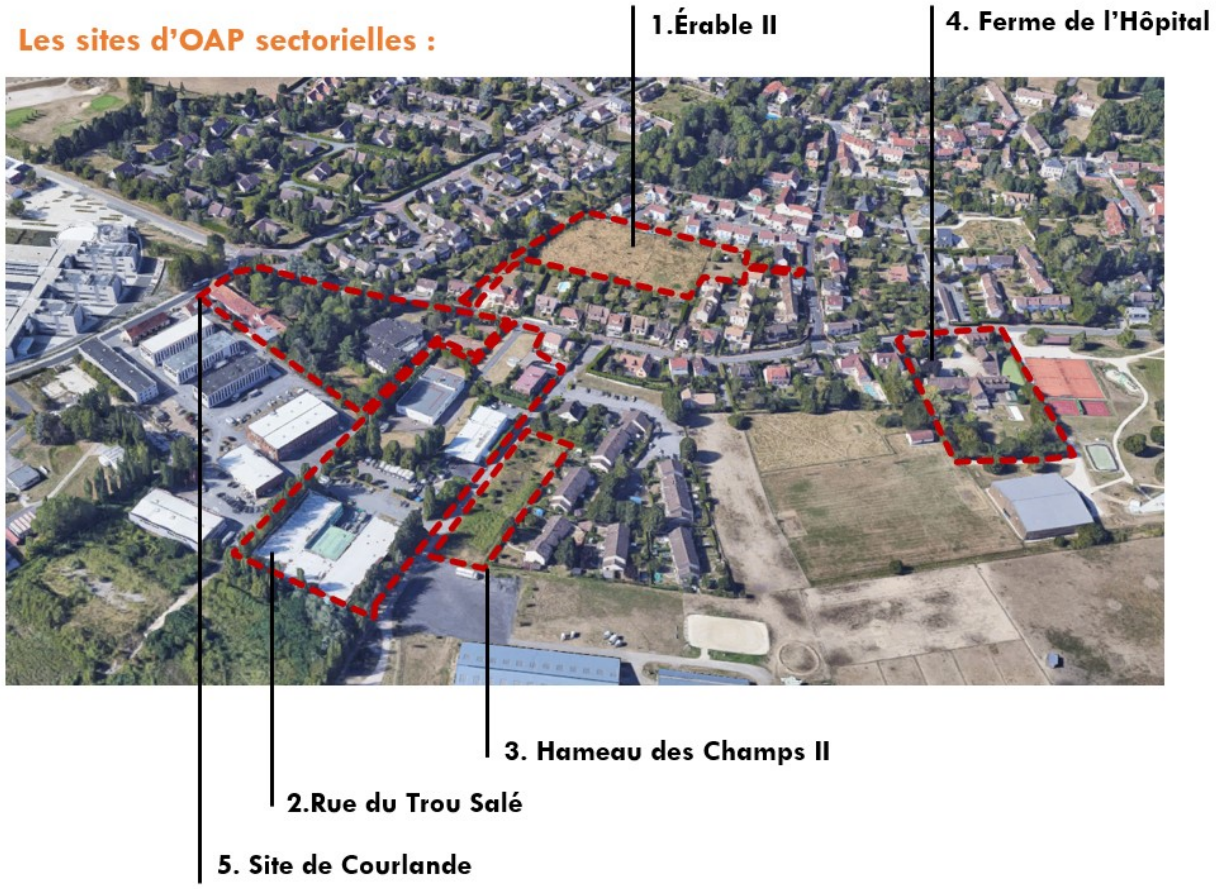
Pour accompagner la mise en œuvre des orientations du PADD, des OAP ont été définies sur des secteurs stratégiques (OAP sectorielles) et sur des thématiques précises (OAP thématiques) :

Deux OAP thématiques :

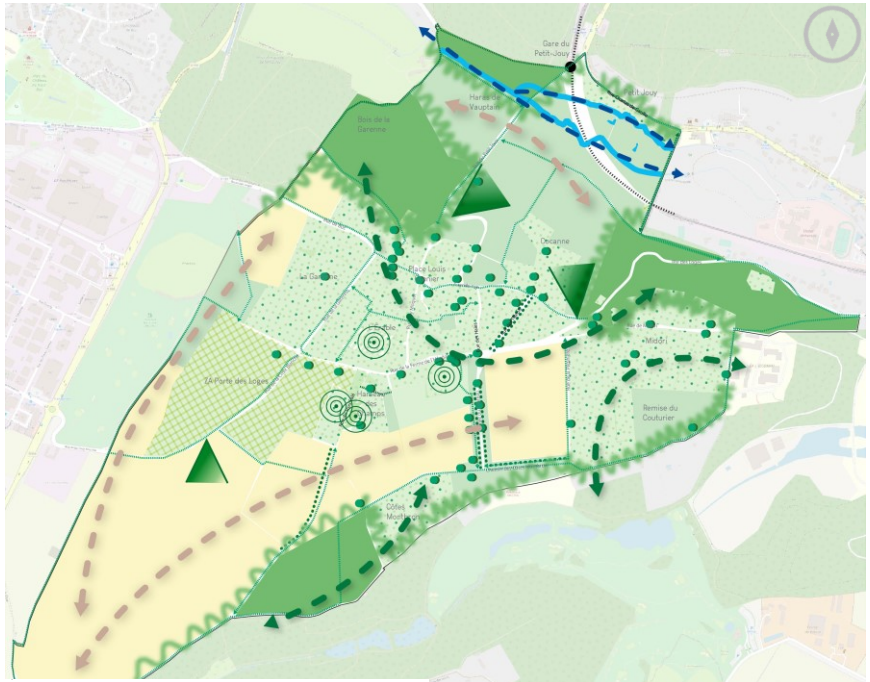
- Trames, biodiversité & paysages
- Agriculture

Cinq OAP sectorielles :

1. Érable II
2. Rue du Trou Salé
3. Hameau des Champs II
4. Ferme de l'Hôpital
5. Site de Courlande



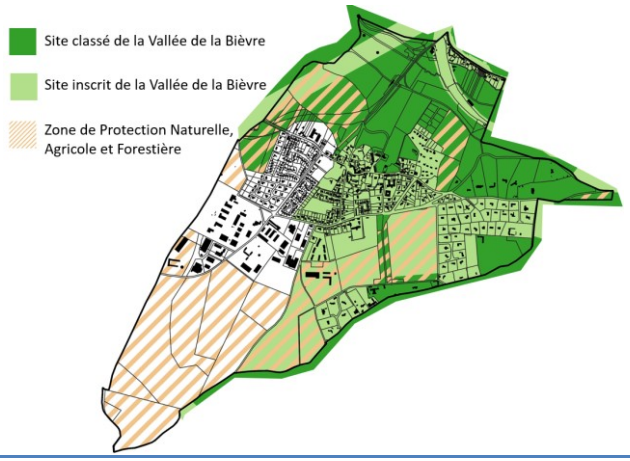
1. L'OAP Trame biodiversité & paysages

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
2.1 préserver les trames verte, bleue et noire • Préserver toute la vallée de La Bièvre : sa rivière, son bras secondaire, les berges et les zones humides. • Sanctuariser les espaces boisés, notamment les coteaux et les franges du territoire. Respecter la bande d'inconstructibilité de la lisière du massif boisé en cohérence avec le SDRIF. **2.2 favoriser la biodiversité** • Favoriser la biodiversité notamment les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) « Prairie de la vallée du Petit Jouy à l'aqueduc de Buc » et « Bois de la Garenne », etc. • Maintenir les liens entre les espaces naturels et agricoles cultivés et pâturés. Protéger et renforcer les corridors écologiques, notamment le corridor écologique de la Bièvre, et le corridor des milieux boisés sur le coteau, par la création de haies notamment. **2.3 conforter la nature au sein du village** • Favoriser les jardins paysagers et la diversité des essences locales plantées. Favoriser une conception équilibrée entre végétal et minéral. • Protéger les arbres remarquables et leur assurer des conditions de développement optimales. • Protéger et développer les continuités	 Protéger les espaces boisés et leurs lisières. Maintenir des espaces ouverts, de prairie. Préserver les jardins et la biodiversité au sein des espaces urbanisés et des projets. Favoriser l'infiltration des eaux. Protéger les arbres remarquables… …et les alignements d'arbres. Préserver les ouvertures visuelles sur les paysages. Assurer la perméabilité des espaces urbanisés pour garantir les continuités écologiques. Valoriser la présence de la Bièvre comme élément de la trame bleue et assurer un traitement des berges permettant la préservation de la biodiversité. Accompagner le projet de reméandrage de la Bièvre. Améliorer la valorisation paysagère de la zone d'activités économiques. Pour les nouveaux projets, garantir la mise en œuvre de techniques architecturales bioclimatiques et la sobriété énergétique. Préserver et développer les cheminements dits « doux ». Maintenir et développer les continuités agricoles.

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
végétales les plus structurantes : haies, bandes enherbées, alignements d'arbres. • Garantir la gestion écologique des eaux pluviales à la parcelle, dans le respect du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la Bièvre (SAGE). • Éviter l'imperméabilisation des sols partout où c'est possible. **2.4 préserver les paysages** • Protéger et mettre en valeur les espaces naturels pour leurs qualités paysagère et environnementale (topographie, prairies, zones humides…) et tout particulièrement la vallée de la Bièvre (site classé). • Valoriser les paysages variés qui contribuent à la qualité du cadre de vie. Maintenir et entretenir les ouvertures paysagères et percées visuelles sur la vallée de la Bièvre et le plateau agricole. • Définir une protection adaptée des nombreux arbres remarquables repérés par une étude spécifique, notamment dans la zone urbaine, conférant au village cette ambiance verte exceptionnelle. • Viser un traitement des clôtures en accord avec l'environnement type : hauteur, forme de clôtures, matériaux et essences utilisées. • Protéger des espaces de transition végétalisée aux franges des zones urbaines.	**Justifications :** Cette OAP découle des orientations du PADD et de la volonté de mettre en valeur les caractéristiques environnementales et paysagères du territoire, marqué par la présence du site classé de la vallée de la Bièvre et le caractère naturel et rural dominant. Elle se compose d'une carte de synthèse générale légendée présentant les grandes orientations liées à la trame verte et bleue sur le territoire. L'OAP permet de décliner la vision d'ensemble de la protection écologique sur le territoire, que ce soit sur les secteurs agricoles ou naturels, ou à l'intérieur de la zone urbaine elle-même. Elle définit avec précision la diversité des espaces qui composent la commune, pourtant de faible superficie, ce qui signifie clairement une densité des espaces écologiques et une véritable interaction entre ces milieux naturels. La commune présente des caractéristiques physiques particulières, à commencer par un relief marqué par la vallée de la Bièvre, présentant un encaissement d'une soixantaine de mètres par rapport au plateau. Les coteaux sont marqués. La valorisation du paysage naturel et urbain se décline dans l'OAP à travers la préservation des ouvertures visuelles sur les paysages : les principaux cônes de vue sont repérés afin de préserver les caractéristiques du paysage ouvert, et ne pas obstruer l'ouverture sur le grand paysage. La préservation des arbres remarquables et des alignements d'arbres s'inscrit à la fois dans une logique de préservation des éléments qualitatifs du paysage et de lutte contre les îlots de chaleur urbain. La protection existe tout autant dans l'OAP qu'au sein du zonage et du règlement du PLU. Elle est issue d'un travail d'expertise à l'occasion du diagnostic : sa traduction réglementaire s'inscrit comme une logique par rapport aux enjeux de préservation identifiés. Ces alignements d'arbres sont repérés tout particulièrement allée du château ou encore rue des Tilleuls, où ils relèvent d'un intérêt tant paysager que patrimonial. L'OAP donne des prescriptions à respecter. Les espaces boisés et leurs lisières sont identifiés dans la continuité de l'orientation du PADD comme à protéger, de même que la Bièvre et ses berges. Ces espaces sensibles ont des fonctionnalités environnementales indispensables. Conformément au Code de l'urbanisme, les modalités de gestion des continuités écologiques sont définies par l'OAP, en particulier la renaturation de la Bièvre. Ces modalités sont également précisées par le règlement. Il s'agit d'assurer la préservation de la biodiversité alluviale. L'OAP trame verte et bleue et noire contient également des orientations sur la nature en ville. Elles répondent à l'orientation « conforter la nature au sein du village ». Les principes déclinés visent à garantir la préservation des sols naturels et perméables pour l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle, etc. Des préconisations sur le traitement des clôtures sont également édictées pour assurer la perméabilité des corridors écologiques. Enfin, elle recense l'ensemble des cheminements piétonniers ou cyclistes à préserver. Cette inscription garantit le développement des circulations douces sur le territoire, leurs continuités, et améliore les liaisons entre les différents quartiers, et notamment le chemin des écoliers, et les liens entre le bourg et le secteur de Petit Jouy et sa gare. L'objectif "trame noire" se traduit par des actions de protection de la faune nocturne en jouant sur la limitation spatiale et temporelle de l'éclairage de la commune.

2. L'OAP Agriculture

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
2.1 préserver les trames verte, bleue et noire • **Valoriser les espaces agricoles**, en cohérence avec les obligations de la Zone de Protection des Espaces Naturels, Agricoles & Forestiers (ZPNAF). **2.2 favoriser la biodiversité** • Maintenir les liens entre les espaces naturels et agricoles cultivés et pâturés. Protéger et renforcer les corridors écologiques notamment le corridor écologique de la Bièvre, et le corridor des milieux boisés sur le coteau, par la création de haies notamment. **2.4 préserver les paysages** • **Valoriser les paysages variés** qui contribuent à la qualité du cadre de vie. Maintenir et entretenir les ouvertures paysagères et percées visuelles sur la vallée de la Bièvre et le plateau agricole. **3.3 favoriser l'accueil d'activités en prenant en compte le développement scientifique du plateau et les capacités de la commune** • Permettre le développement de l'activité agricole et sa diversification. Mettre en place les conditions nécessaires à l'implantation d'une activité de maraîchage et de pâturage.	

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	Justifications : La commune des Loges jouit d'une diversité d'espaces agricoles assez exceptionnelle au regard de sa superficie. La présence de la zone de protection naturelle agricole et forestière (ZPNAF) ainsi que du site classé de la vallée de la Bièvre confèrent à la commune un cadre particulier en matière de préservation. Si les zones A et N du plan de zonage traduisent les objectifs de protection des sites classés et de la ZPNAF, ils ne peuvent réglementairement encourager la diversité des cultures et des paysages. Il s'agit, à l'aide de l'outil de l'OAP, de pérenniser cette diversité, dans un rapport de compatibilité. L'OAP vise également un bon équilibre, adapté aux caractéristiques géographiques du territoire, à l'image de la grande culture sur le plateau et du maraîchage sur des parcelles plus adaptées. Le fonctionnement des différentes caractéristiques agricoles est également une orientation d'intérêt général via l'objectif recherché de cohabitation entre les différentes fonctions, entre les activités agricoles et urbaines, et en matière de déplacement des engins agricoles. L'objectif de ruralité est ainsi, complémentairement à l'OAP sur la trame verte et bleue, rappelé à travers cette OAP Agriculture, jusqu'à ses composantes les plus urbaines, à savoir jardins familiaux et potagers sur les parcelles résidentielles, afin que les vocations de production alimentaire pénètrent dans le cœur du village. 

3. OAP Érable II

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
1.1 préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du village • **Respecter les caractéristiques du tissu urbain ancien** autour de la place Louis Grenier, le long de la Grande Rue, de la rue de Buc, au Petit Jouy. • **Préserver les architectures traditionnelles** et leurs particularités : menuiseries, toitures, façades, modénatures et éléments de décor d'origine… • **Garantir l'insertion urbaine**, paysagère et architecturale des futures constructions. 1.2 maîtriser le développement urbain de la commune • **Privilégier une densification ciblée** sur des sites identifiés plutôt que diffuse dans l'ensemble du village. **Le terrain de « l'Érable II »** : privilégier l'implantation de nouvelles constructions de qualité, dans le respect du tissu urbain environnant, • Au sein des nouvelles opérations, prévoir la **réalisation de logements sociaux** pour respecter les obligations fixées par la loi et atteindre la proportion minimale légale au sein du parc d'habitations. 2.3 conforter la nature au sein du village • **Éviter l'imperméabilisation des sols** partout où c'est possible.	 Périmètre de l'OAP : superficie d'environ 9 800 m² Permettre la construction de **25 à 30 logements sociaux,** sous la forme de maisons. Privilégier l'implantation de construction aux formes groupées en partie Sud du site. Les maisons devront avoir des **architectures d'inspiration rurale,** avec des formes et matériaux en accord avec le village des Loges-en-Josas. Leur hauteur maximale sera de R+1+combles. Principe de **desserte du nouveau quartier** (tracé indicatif). Accès motorisé depuis la rue Guy Moquet. Créer une aire de jeux (localisation indicative) **Irriguer le nouveau quartier de circulations dite « douces ».** Créer un **lien avec le chemin des écoliers et le passage de la Porte Cochère.** Créer un **quartier largement végétalisé et arboré, exemplaire en matière énergétique et de biodiversité.** Accompagner les espaces de circulation **d'aménagements perméables et végétalisés** (tracé indicatif). Végétaliser amplement les espaces ouverts au public. Créer des **transitions paysagères** avec les espaces bâtis environnants. Créer une noue paysagère (tracé de principe).

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
• **Favoriser les jardins paysagers** et la diversité des essences locales plantées. Favoriser une conception équilibrée entre végétal et minéral. 2.4 préserver les paysages • Protéger des **espaces de transition végétalisée** aux franges des zones urbaines. 3.2 améliorer et mettre en valeur l'accessibilité du territoire • **Compléter, sécuriser et jalonner la trame des cheminements et liaisons douces** sur le territoire communal, et assurer les liens avec les communes voisines.	**Justifications :** Ce secteur en friche au cœur du village est de longue date un terrain destiné à être urbaniser comme en témoigne le classement en zone 2AU du PLU 2009. Le choix stratégique est de limiter au maximum la programmation privée sur les secteurs d'OAP : donc il est envisagé 100 % de logements sociaux sur cette opération, les logements permettant de respecter les obligations triennales fixées par l'Etat. La mise en œuvre d'une orientation d'aménagement et de programmation sur ce site permet ainsi de répondre aux obligations de la Loi SRU et traduire les objectifs portés par les élus, pris en compte par le projet présenté par l'EPFIF. Cette OAP permet ainsi de garantir la programmation en nombre (25 à 30 logements), en forme urbaine (maisons R+1+C au maximum) et en typologie de logements (logements sociaux). Le nombre et la forme permettent non seulement de respecter les densités visées par les documents supracommunaux, mais également d'assurer une harmonie dans les constructions et une bonne intégration paysagère des futurs logements créés. En matière d'aménagement, le rôle de l'OAP est de préciser le règlement, à savoir le retrait des constructions par rapport à toutes les limites séparatives et la création de transitions paysagères, ceci pour garantir l'intimité des riverains et l'équilibre entre le bâti et l'environnement végétalisé. La biodiversité sera prise en compte, via les essences choisies et la création d'une noue qui permettra parallèlement d'assurer la gestion des eaux pluviales, et leur infiltration sur le site. D'une manière générale, le projet sera largement végétalisé, comme le spécifient l'OAP et le règlement (part de 45 % minimum de pleine terre). Une aire de jeu sera également réalisée, à l'intersection des nouvelles circulations douces, lesquelles seront connectées au chemin des écoliers afin de favoriser les mobilités décarbonées, sécurisées vers la majorité des équipements communaux, pour toutes les générations. L'accès motorisé se fera uniquement par la rue Guy Moquet pour des raisons de sécurité et de visibilité. Le stationnement sera assuré exclusivement sur le site de projet, dans des proportions

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	répondant aux besoins des futurs habitants et de leurs visiteurs. *Vue aérienne du site Erable II*

4. OAP Rue du Trou Salé

Orientations du PADD

1.2 maîtriser le développement urbain de la commune

- **Privilégier une densification ciblée** sur des sites identifiés plutôt que diffuse dans l'ensemble du village. Les **abords de la rue du Trou Salé et du Hameau des Champs** : engager une réflexion sur la reconversion d'une partie de la zone d'activités en logements,
- Au sein des nouvelles opérations, prévoir la **réalisation de logements sociaux** pour respecter les obligations fixées par la loi et atteindre la proportion minimale légale au sein du parc d'habitations.

2.3 conforter la nature au sein du village

- **Éviter l'imperméabilisation des sols** partout où c'est possible.
- **Favoriser les jardins paysagers** et la diversité des essences locales plantées. Favoriser une conception équilibrée entre végétal et minéral.

2.4 préserver les paysages

- Protéger des **espaces de transition végétalisée** aux franges des zones urbaines.

3.2 améliorer et mettre en valeur l'accessibilité du territoire

- **Favoriser le développement des déplacements actifs (piétons, vélos…) dans le village et entre le centre-bourg et le Petit Jouy, par des aménagements agréables, pratiques et sécurisés.**

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Périmètre de l'OAP : superficie d'environ 1,7 ha (environ 1 ha à destination résidentielle, 0.7 ha à destination d'activités)

Permettre la construction de **25 logements** dont au moins **70 % de logements sociaux,** sous la forme de maisons d'une hauteur maximale de R+1+combles. Chaque logement doit être accompagné des **places de stationnement nécessaires** (1 place de stationnement par logement minimum).

Favoriser l'implantation de **petites activités de type artisanal et/ou commercial et la relocalisation du Centre Technique Municipal.** Ces activités ne devront pas générer de nuisances (sonores, olfactives, etc.).

Principe de **desserte du secteur** (tracé indicatif).
Améliorer la desserte rue du Trou Salé, l'élargir et la sécuriser pour tous les modes de déplacement.

Créer des **transitions paysagères** avec les espaces bâtis environnants et entre les constructions à destination d'habitat au nord et artisanales au sud.

Créer un **quartier largement végétalisé et arboré, exemplaire en matière énergétique et de biodiversité.**

Relocalisation indicative de l'antenne de télécommunication au sud du site, éloignée des habitations.

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
3.3 favoriser l'accueil d'activités en prenant en compte le développement scientifique du plateau et les capacités de la commune • Encourager **l'économie résidentielle au service de la population** : petit artisanat, commerces de proximité, professions médicales, etc. • Assurer un bon niveau de **services numériques**.	**Justifications :** Ce secteur en mutation d'1,7 ha est le plus important en matière de superficie, sur le territoire communal. Il est aujourd'hui constitué principalement d'activités économiques. Il est desservi par les rues de la division Leclerc au nord et la rue du Trou salé à l'est. Le site est environné au nord et à l'est par une dominante d'habitat, et à l'ouest par les activités économiques de la ZA des Loges. Au nord-ouest, le site de Courlande, également en mutation, fait l'objet d'une OAP pour encadrer un projet à vocation d'hôtellerie / restauration (voir ci-après). Dans ce contexte, cette OAP joue un rôle de transition entre ces différentes fonctions urbaines, et prévoit une programmation variée permettant de garantir un fonctionnement optimisé et une insertion cohérente des constructions par rapport aux secteurs riverains : - Les deux tiers Nord visent à répondre aux obligations de la Loi SRU par la création de 25 logements dont au moins 70 % de logements sociaux. - Le tiers Sud permettra la création d'activités artisanales et/ou commerciales et la relocalisation du Centre Technique Municipal. L'accès sera assuré par une nouvelle desserte routière faisant le lien entre la rue de la division Leclerc et la rue du Trou Salé. Le stationnement sera assuré sur place pour répondre aux besoins des habitants et leurs visiteurs. La rue du Trou Salé sera élargie et sécurisée. La création d'activités économiques diversifiées, de type artisanat et commerces vise à répondre à une demande locale aussi bien des habitants que des nombreux usagers de la zone d'activités qui ne bénéficie aujourd'hui d'aucun commerces/services de ce type. Le projet sera créateur d'emplois et répond ainsi aux objectifs portés par le PADD. À l'occasion de ce réaménagement, l'antenne de téléphonie sur pylône sera décalée à une distance plus importante des habitations pour des raisons de paysage. Des transitions paysagères végétalisées seront également aménagées par rapport aux espaces riverains du site.

5. OAP Hameau des Champs II

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
1.1 préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du village • **Garantir l'insertion urbaine**, paysagère et architecturale des futures constructions. 1.2 maîtriser le développement urbain de la commune • **Privilégier une densification ciblée** sur des sites identifiés plutôt que diffuse dans l'ensemble du village. Permettre l'implantation de nouveaux logements sociaux sous la forme de maisons sur **les terrains situés à l'ouest du Hameau des Champs**. • Au sein des nouvelles opérations, prévoir la **réalisation de logements sociaux** pour respecter les obligations fixées par la loi et atteindre la proportion minimale légale au sein du parc d'habitations. 2.3 conforter la nature au sein du village • **Favoriser les jardins paysagers** et la diversité des essences locales plantées. Favoriser une conception équilibrée entre végétal et minéral. 2.4 préserver les paysages • Protéger des **espaces de transition végétalisée** aux franges des zones urbaines.	 **Justifications :** Ce secteur de moins de 3 000 m² est un reliquat de zone agricole en friche. Au regard de sa situation géographique environnée de logements actuels ou en devenir, en lien avec le projet d'OAP « rue du Trou salé, et au regard des obligations en matière de

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
2.5 limiter l'exposition des habitants aux risques et nuisances • **Contribuer à la lutte contre le dérèglement climatique** par la protection voire la création d'îlots de fraîcheur, le choix des essences végétales, la limitation du ruissellement, l'isolation du bâti, la sobriété de consommation des ressources naturelles, l'encouragement à l'utilisation des énergies renouvelables. 3.2 améliorer et mettre en valeur l'accessibilité du territoire • **Améliorer les capacités de tous les modes de stationnement**, dans le centre-village et aux abords de la gare.	production de logements sociaux, il s'est avéré indispensable d'optimiser cette parcelle et de permettre d'y réaliser une dizaine ou douzaine de logements sociaux sous la forme de maisons dans le gabarit et la densité des logements voisins pour garantir une insertion architecturale et paysagère optimale. L'élargissement et la sécurisation de la rue du Trou Salé, disposant de l'ensemble des réseaux, permettront d'assurer un aménagement et une desserte de qualité des constructions. Chaque maison devra d'accompagner d'un jardin paysager, et des transitions paysagères seront assurées de part et d'autre du projet, permettant d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions. Cette OAP devrait être réalisée d'ici 4 à 5 ans.

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	  Vue aérienne des sites « rue du Trou Salé » et « Hameau des Champs II » *Site du Hameau des Champs II*

6. OAP Ferme de l'Hôpital

Orientations du PADD

1.1 préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du village

- **Respecter les caractéristiques du tissu urbain ancien** autour de la place Louis Grenier, le long de la Grande Rue, de la rue de Buc, au Petit Jouy.
- **Préserver les architectures traditionnelles** et leurs particularités : menuiseries, toitures, façades, modénatures et éléments de décor d'origine…

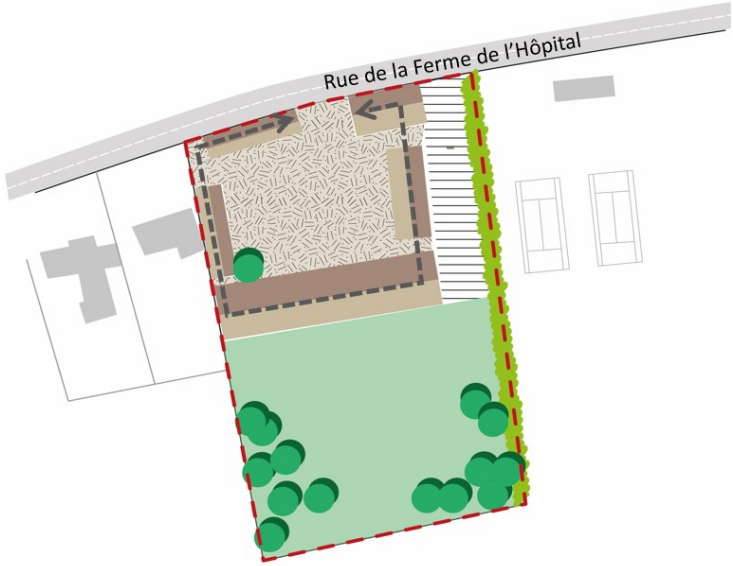
1.2 maîtriser le développement urbain de la commune

- Permettre et encadrer la possible **réhabilitation de certaines constructions,** sans altérer leurs caractéristiques patrimoniales : la Ferme de l'Hôpital, le Relais de Courlande.
- Au sein des nouvelles opérations, prévoir la **réalisation de logements sociaux** pour respecter les obligations fixées par la loi et atteindre la proportion minimale légale au sein du parc d'habitations.

2.3 conforter la nature au sein du village

- **Éviter l'imperméabilisation des sols** partout où c'est possible.
- **Protéger les arbres remarquables** et leur assurer des conditions de développement optimales.

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Périmètre de l'OAP : superficie d'environ 3 800 m²
Permettre la réalisation **d'au moins 8 à 10 logements sociaux** (dont les logements actuellement existants) dans le cadre d'une **opération de réhabilitation/extension** de la Ferme de l'Hôpital.

Respecter la composition d'ensemble de la Ferme de l'Hôpital organisée autour de la cour.

Préserver la cour de ferme, en revêtement de type perméable, d'un seul tenant (elle ne peut être divisée et clôturée).
Le stationnement des véhicules est interdit dans la cour de ferme, les places pouvant être réalisées au sein de bâtiments ou hangars réaménagés ou prévus à cet effet.

Espace pouvant être utilisé pour **le stationnement des véhicules,** en conservant un revêtement perméable, **ou pour la construction d'éléments** bâtis.

Respecter l'**identité architecturale** (volumes, percements, couleurs, éléments de décor, matériaux…).

- Dans le cadre de la réhabilitation, privilégier les **matériaux naturels** (pierre, chaux, plâtre, bois…), éviter l'usage systématique du béton et les matériaux de synthèse.
- Un **traitement contemporain sobre** peut être envisagé, avec un travail fin sur les ouvertures, pour que celles-ci ne s'inscrivent pas en rupture avec les ouvertures d'origine.
- Atteindre la **meilleure performance énergétique** possible en valorisant les potentialités bioclimatiques des bâtis anciens et en privilégiant le recours aux énergies renouvelables sans dénaturer les façades.

Préserver les arbres remarquables et les espaces de **jardins.**

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
2.4 préserver les paysages • Assurer une **intégration architecturale et paysagère harmonieuse** à plusieurs échelles de perception notamment en termes d'implantation, de gabarit, de couleurs et de matériaux. • Définir une protection adaptée des nombreux **arbres remarquables** repérés par une étude spécifique, notamment dans la zone urbaine, conférant au village cette ambiance verte exceptionnelle. 3.2 améliorer et mettre en valeur l'accessibilité du territoire • **Améliorer les capacités de tous les modes de stationnement**, dans le centre-village et aux abords de la gare.	**Justifications :** La ferme de l'Hôpital pourra être réhabilitée car les logements sont aujourd'hui en mauvais état. L'objectif de l'OAP est de maintenir les particularités de cette ferme à cour carrée et l'espace vert à l'arrière, et basculer l'ensemble en logements sociaux, afin de respecter les objectifs imposés par la loi SRU. L'objectif est donc tout à la fois architectural et patrimonial en valorisant les caractéristiques de l'organisation de la ferme à cour carrée et des bâtiments, mais aussi environnemental en préservant les espaces de jardin existants et les arbres. Cet objectif répond à un impératif de biodiversité et de perméabilité des sols, favorable au cycle de l'eau. *Ferme de l'Hôpital*

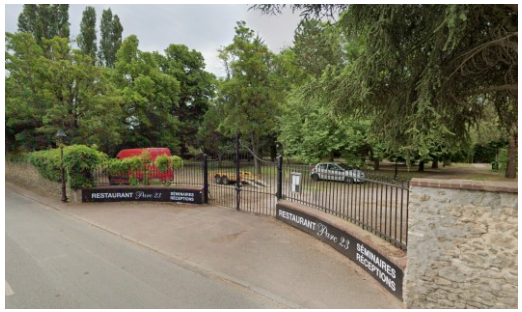
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	 Vue aérienne de la ferme de l'Hôpital

7. OAP Site Courlande

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
1.1 préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du village • **Respecter les caractéristiques du tissu urbain ancien** autour de la place Louis Grenier, le long de la Grande Rue, de la rue de Buc, au Petit Jouy. • **Préserver les architectures traditionnelles** et leurs particularités : menuiseries, toitures, façades, modénatures et éléments de décor d'origine… • **Garantir l'insertion urbaine**, paysagère et architecturale des futures constructions. 1.2 maîtriser le développement urbain de la commune • Permettre et encadrer la possible **réhabilitation de certaines constructions,** sans altérer leurs caractéristiques patrimoniales : la Ferme de l'Hôpital, le Relais de Courlande. 2.3 conforter la nature au sein du village • **Préserver les parcs paysagers et jardins** des **grandes propriétés.** 2.4 préserver les paysages • Protéger des **espaces de transition végétalisée** aux franges des zones urbaines.	

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
3.3 favoriser l'accueil d'activités en prenant en compte le développement scientifique du plateau et les capacités de la commune • Accompagner le **développement et la création d'emplois au sein de la zone d'activités**. Accompagner le **projet hôtelier du relais de Courlande**.	Périmètre de l'OAP : superficie d'environ 13 000 m². **1. Préservation patrimoniale et paysagères** Préserver la Longère : respecter l'identité architecturale et historique de la construction (volumes, matériaux, ouvertures…) Réhabiliter la porte historique du parc du Château. Créer un espace végétalisé en préservant au maximum le parc arboré existant. Créer des **transitions paysagères** avec les espaces bâtis environnants. **3. Mobilités et stationnement** Accès motorisés depuis la rue de la Croix Blanche et la rue de la Division Leclerc. Accès piétons depuis la rue de la Croix Blanche et la rue de la Division Leclerc (localisation indicative). Sens de circulation des véhicules motorisés. Principe de dessertes piétonnes dans le secteur (tracé indicatif). Créer des espaces de stationnement (150 places) ainsi qu'un parc de stationnement accessible au public de 25 places minimum le long de la rue de la Division Leclerc, en vis-à-vis de l'OAP du Trou Salé. Permettre la création d'espaces de stationnement sous-terrain. **2. Constructions** Permettre la construction d'un ensemble hôtelier d'environ 200 chambres Permettre la construction d'un restaurant. Imposer un recul d'au moins 13 mètres des bâtiments depuis la rue. **R+2+c** Hauteur maximale des constructions. Pour les constructions en vis-à-vis de la rue, la hauteur devra être réduite d'un niveau pour limiter l'impact visuel des nouvelles constructions depuis la rue. Prévoir une transition de hauteur entre les nouvelles constructions et la longère.

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	Justifications : Le relais de Courlande est aujourd'hui un hôtel-restaurant désaffecté depuis 2016 sur un site arboré de 1,3 ha à l'intersection de la zone d'activités et des secteurs résidentiels de la commune. Les bâtiments ont vieilli et ne répondent plus aux attentes des clients. L'OAP vise, d'une part, à encadrer un projet de valorisation du patrimoine constitué par la longère et la porte historique du parc du Château, et d'autre part, à encadrer la construction d'un ensemble hôtelier sur le site. Le projet sur le Relais de Courlande vise à offrir un hébergement temporaire à des salariés travaillant dans les environs, dans une gamme adaptée à la demande, en lien avec les besoins en développement du plateau de Saclay. Environ 200 chambres sont programmées sur ce site. L'actuelle construction hôtelière, datée des années 1970, peu qualitative, sera donc déconstruite, et laissera la place à un ensemble composé de bâtiments d'un gabarit maîtrisé. Les constructions ne pourront dépasser R+1+combles sur la façade de la rue de la division Leclerc, avec des retraits conséquents de l'ordre de 13 m par rapport au mur d'enceinte qui sera conservé, et végétalisé. L'objectif est d'assurer des retraits confortables vis-à-vis des habitations riveraines, et ainsi éviter toute forme d'ombre portée et de vis-à-vis. La partie en prolongement de la zone d'activités sera quant-à-elle composée de bâtiments de R+2+C. Un parking d'environ 150 places de stationnement prendra place en sous-sol pour répondre aux besoins des usagers et personnels tout en limitant l'impact visuel des véhicules. Des parkings en surface, plus modérés, seront accessibles au public. Le projet sera créateur d'emplois et répond ainsi aux objectifs portés par le PADD. La desserte et la circulation visent à être efficientes, sécurisées, limitées en matière d'impact et d'imperméabilisation des sols, mais également limitées vis-à-vis de

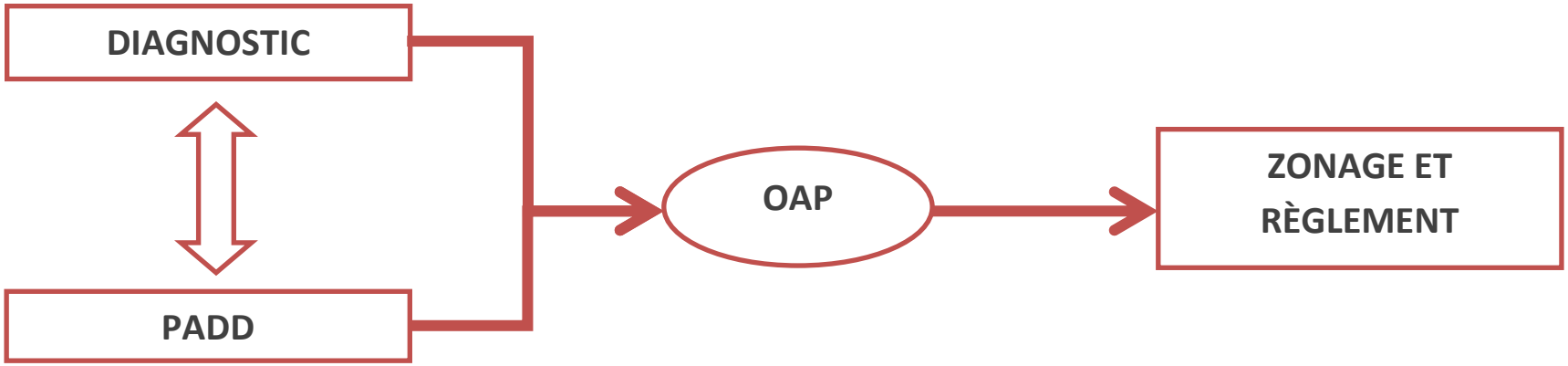
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	l'espace public extérieur. La préservation du parc arboré de qualité est enfin un impératif pour garantir la présence de la nature en ville. Cet objectif est également reporté à travers un espace paysager à protéger sur le plan de zonage, et une règle d'espace vert de pleine terre sur le règlement. *Vue aérienne du site du relais de Courlande*  *Relais de Courlande*

Justification de la délimitation des zones et du règlement

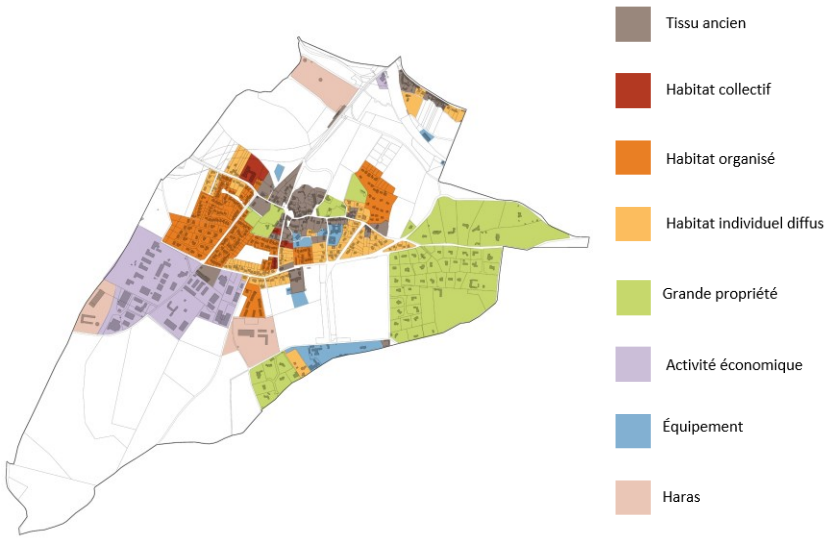
1. Motifs de la délimitation des zones

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.

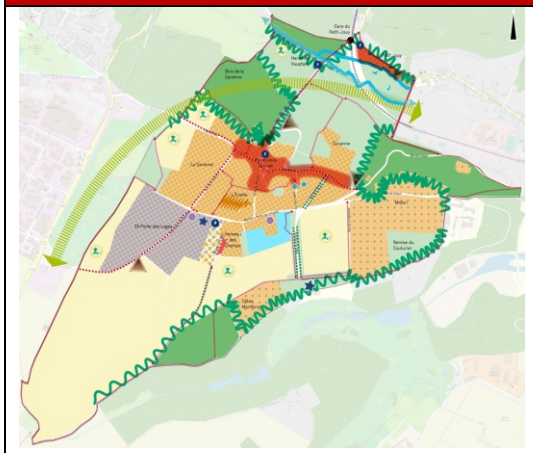
Néanmoins, ces évolutions de zonage demeurent mesurées en raison du caractère fortement constitué et contraint du territoire des Loges-en-Josas. La révision a permis d'intégrer les évolutions du territoire qui sont survenues depuis l'approbation du PLU en vigueur en 2009. Elle permet par ailleurs d'intégrer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



La carte des formes urbaines



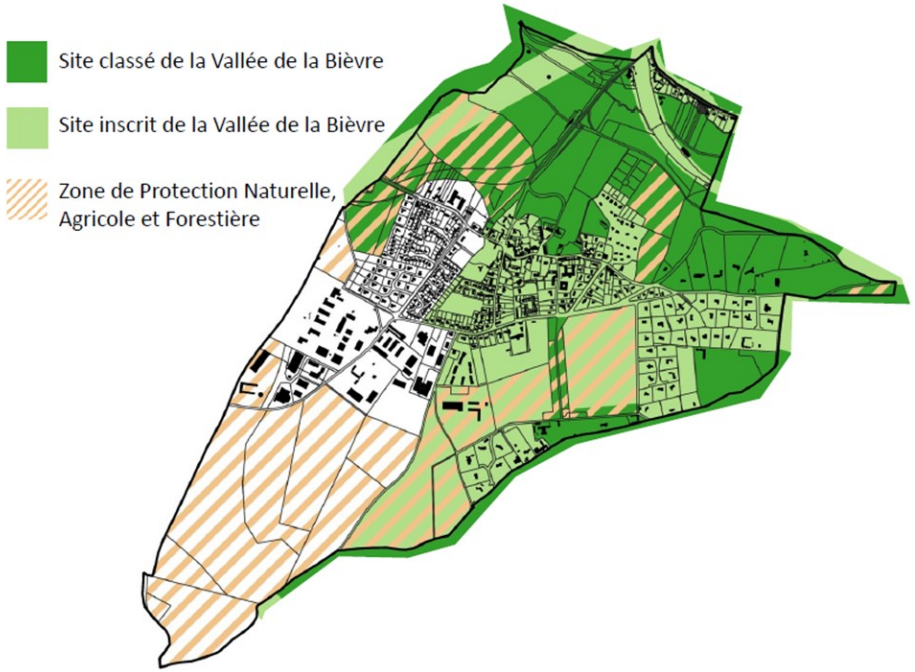
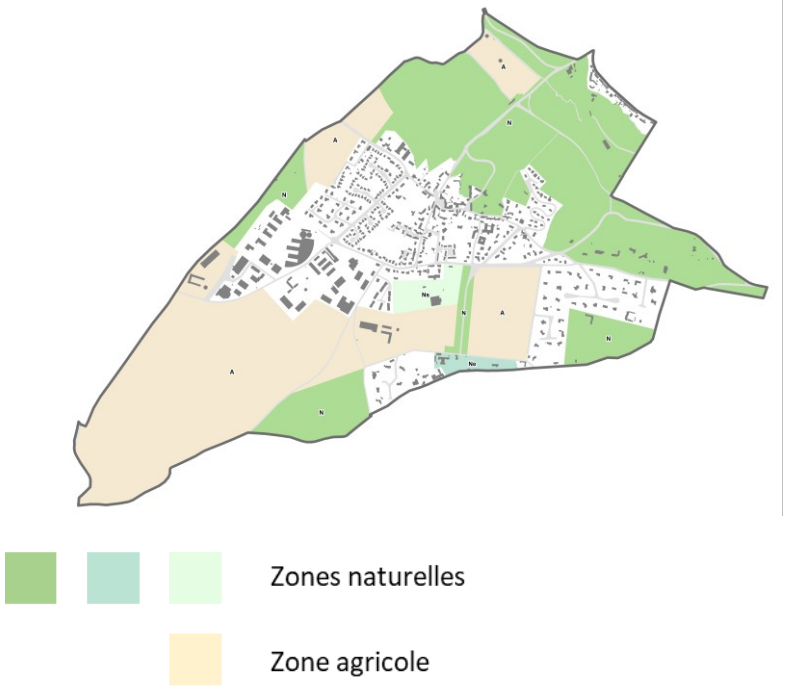
Les cartes du PADD



Plan de zonage

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 tels que les Aviateurs, les Marguerittes, les quartiers de grandes propriétés de Midori, 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.

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.

La carte de la ZPNAF, des sites inscrits et classés de la Vallée de la Bièvre	Plan des zones naturelles et agricoles
	

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

1) 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 (Aviateurs, les Haies, Hameau des champs…)
    - UR3 : Lotissements constitués paysagés (Margueritte, 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

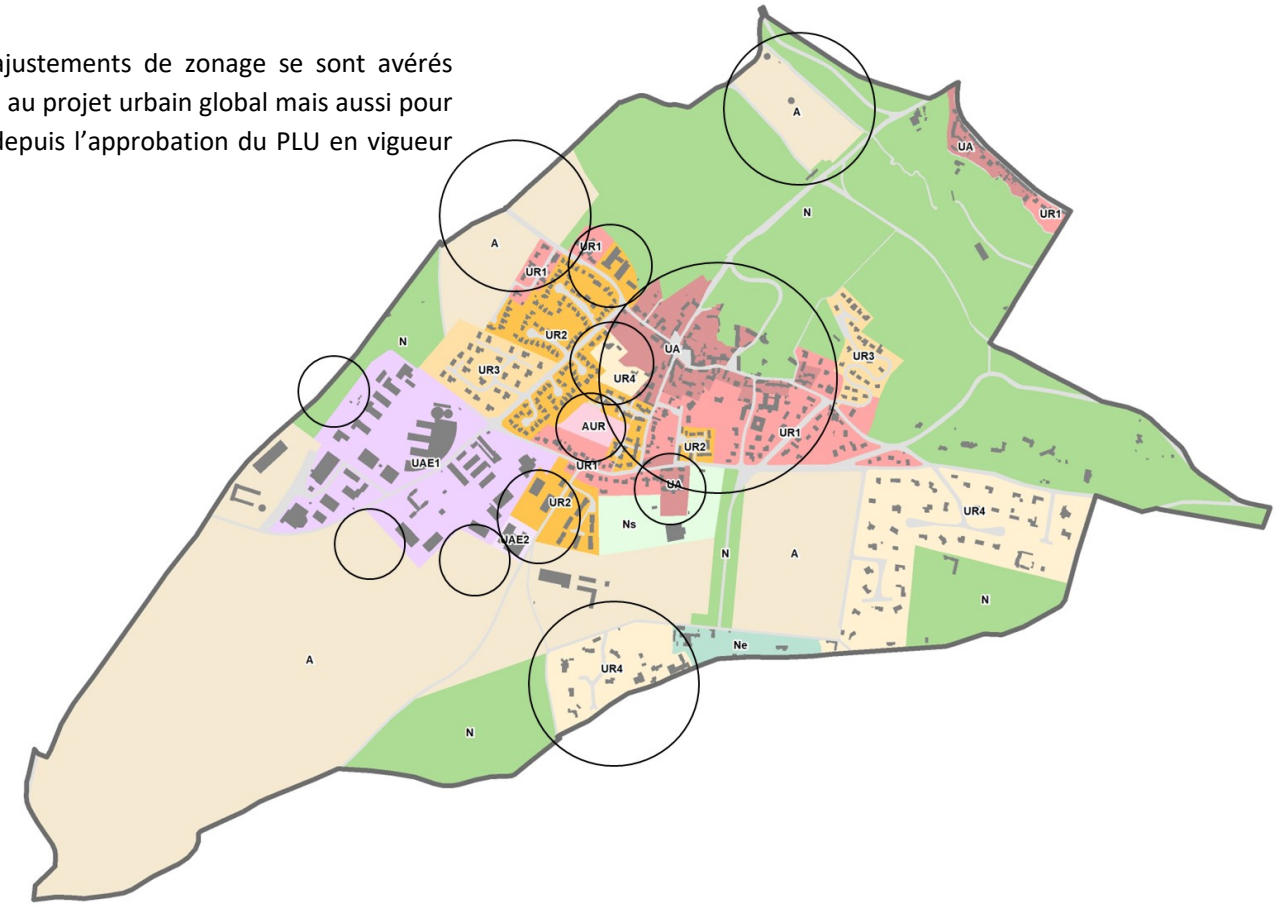
2) Les zones à urbaniser
    - AUR : Secteur à urbaniser de l'Erable

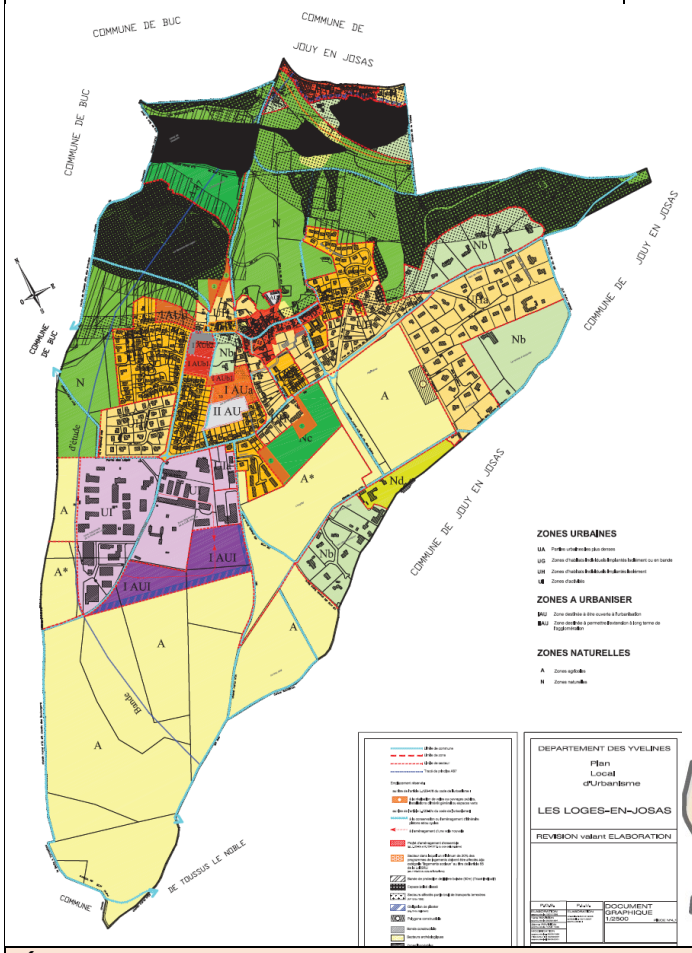
3) Les zones naturelles
    - N : Secteurs à dominante naturelle :
        - N : Secteur naturel strict
        - Ne : Secteur patrimonial et paysager de l'équipement de santé du Château des Côtes
        - Ns : Secteur à dominante naturelle comprenant les équipements sportifs communaux
4) Les zones agricoles
    - A : secteur agricole

Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU

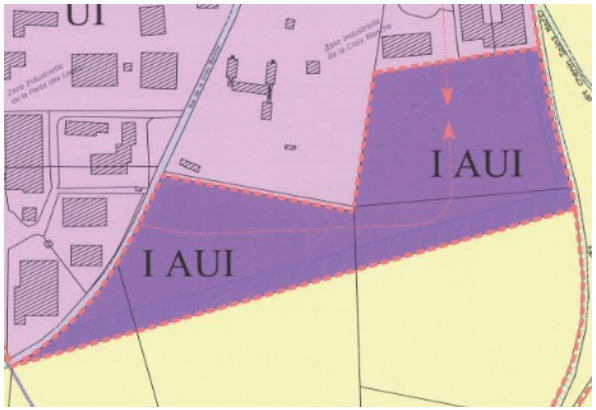
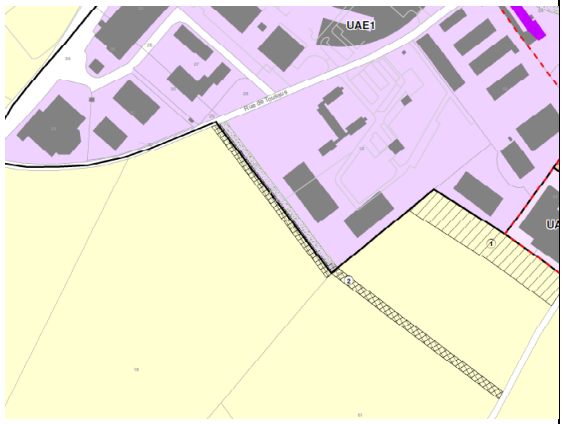
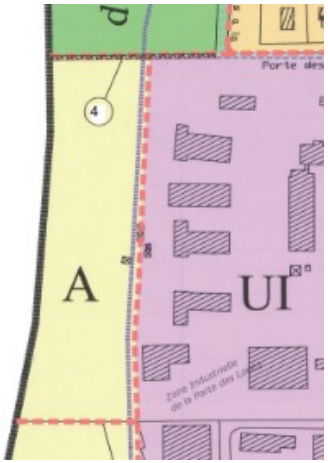
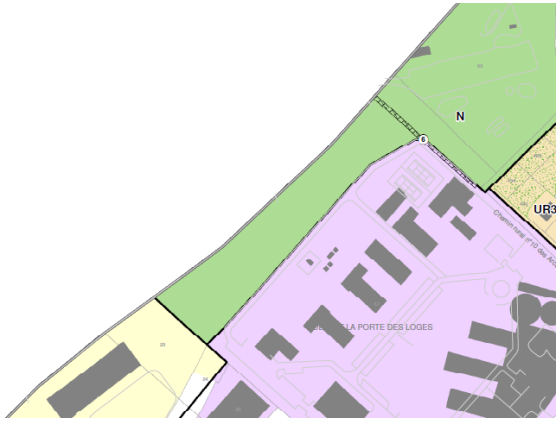
Le plan de zonage traduit fidèlement les orientations du PADD par la délimitation des zones et la répartition entre les zones urbaines, naturelles et agricoles. À l'intérieur des espaces urbanisés, les caractéristiques fonctionnelles et d'organisation bâtie sont traduites par une déclinaison des zones adaptée.

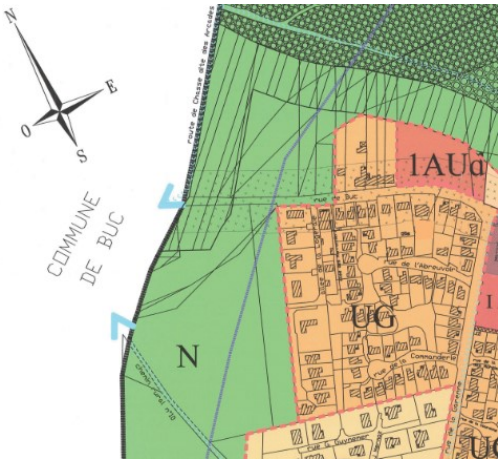
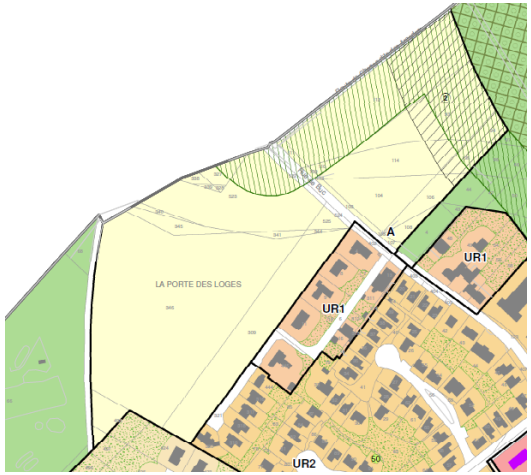
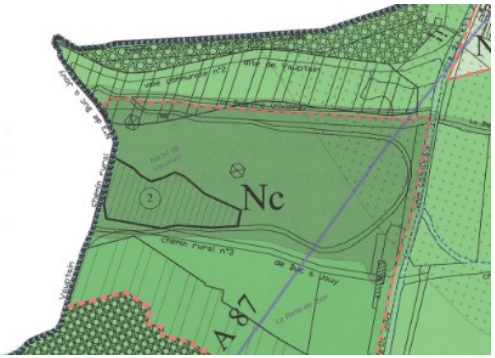
Le PADD ayant été complètement révisé, des ajustements de zonage se sont avérés nécessaires afin de répondre à ces orientations et au projet urbain global mais aussi pour prendre en compte les réalisations intervenues depuis l'approbation du PLU en vigueur (2009).

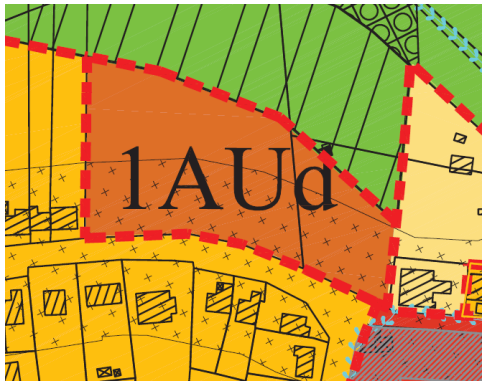
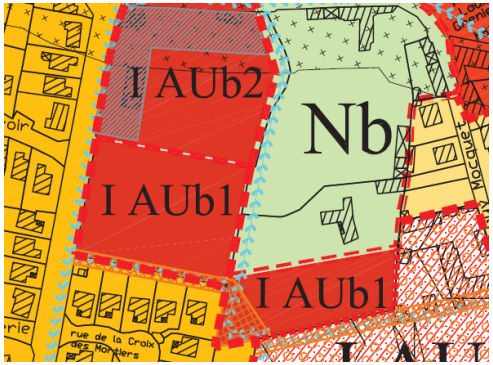
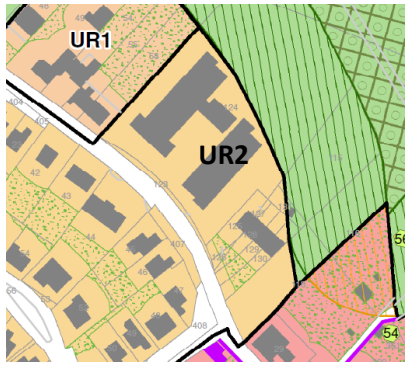
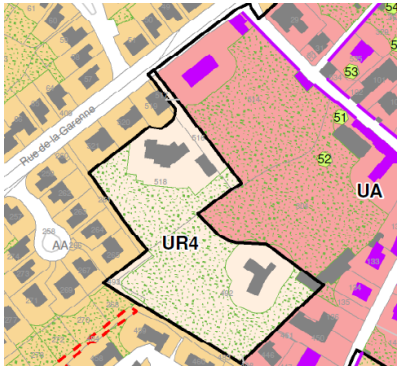


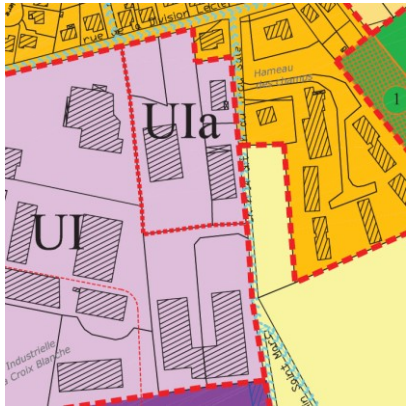
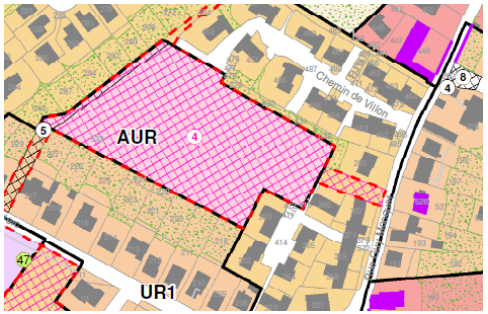
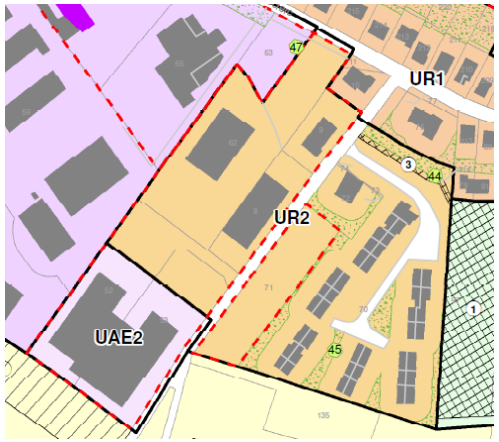
Le plan de zonage du PLU actuel	Le plan de zonage révisé
	

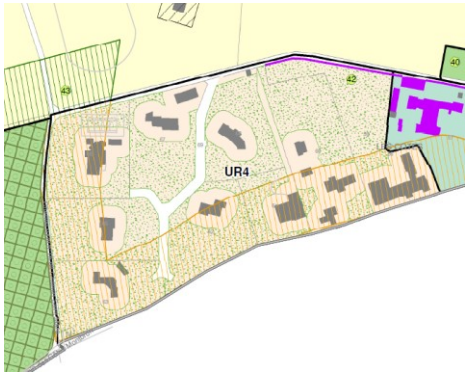
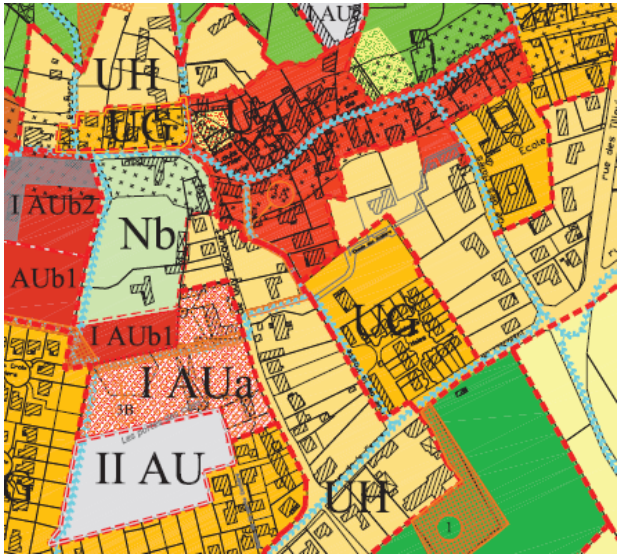
Évolution par rapport au PLU actuel *: de manière générale, le plan de zonage du PLU révisé reprend la délimitation des zones urbaines et naturelles. Les zones urbaines ont été redéfinies afin de distinguer le dispositif règlementaire en fonction des formes urbaines et des destinations autorisées au sein de chaque zone.*

Le plan de zonage du PLU actuel	Le plan de zonage révisé	Évolution par rapport au PLU actuel
		**<u>Zone agricole au Sud de la zone d'activités :</u>** La zone à urbaniser 1AU1 du PLU en vigueur située au sud de la zone d'activités de la Croix Blanche est reclassée en zone agricole dans un souci d'économie de la consommation d'espace agricole, et dans la mesure où aucune extension de la zone d'activités n'est envisagée. De plus, ces terrains sont identifiés au titre du Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF), et ne disposent pas d'une desserte en réseaux suffisante pour répondre à une extension de la ZAE. Enfin, la commune a un projet de développement de l'agriculture, auquel cette parcelle répond en matière d'usages agricoles possibles.
		**<u>Chemin longeant la zone d'activités :</u>** Le talus situé au nord du Haras d'Eloge et à l'Ouest de la zone d'activités est reclassé en zone naturelle dans un souci de cohérence avec l'occupation réelle du sol. De plus, le périmètre de la zone UAE est légèrement agrandi pour correspondre à l'unité foncière d'Air Liquide et inclure un chemin d'accès desservant leur terrain.

Le plan de zonage du PLU actuel	Le plan de zonage révisé	Évolution par rapport au PLU actuel
		**<u>Zone agricole rue de Buc :</u>** Le secteur de part et d'autre de la rue de Buc est reclassé de la zone naturelle à la zone agricole afin de prendre en compte la zone de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (ZPNAF) du Plateau de Saclay et la vocation réelle de la zone vouée à accueillir un projet de maraîchage et de pâturage.
		**<u>Haras de Vauptain</u>** Dans un souci de cohérence avec la vocation réelle de la zone, le haras de Vauptain est reclassé en zone agricole, tout comme les deux autres haras implantés sur le territoire communal (Haras des Côtes et Haras d'Eloge)

Le plan de zonage du PLU actuel	Le plan de zonage révisé	Évolution par rapport au PLU actuel
 	 	**<u>Résidence du Bois de la Garenne</u>** La résidence du Bois de la Garenne rue de Buc ayant été réalisée, la zone à urbaniser qui lui était réservée est reclassée en zone urbaine résidentielle UR2 correspond aux ensembles urbains constitués relativement denses. **<u>Angle rue de la Garenne/rue de Buc :</u>** La zone à urbaniser est reclassée au sein des zones urbaines résidentielles : - UA correspondant au tissu ancien pour la partie 1AUb2. Il n'est plus envisagé de projet d'ensemble sur ce terrain situé en plein cœur des espaces urbains, justifiant son classement en zone urbaine, associé à une protection paysagère des jardins et une protection patrimoniale du bâti. - UR4 pour la partie 1AUb1 correspondant aux grandes propriétés, où plusieurs maisons ont été bâties depuis l'approbation du PLU en vigueur. Le couvert végétal dense de ce secteur fait également l'objet d'une protection.

Le plan de zonage du PLU actuel	Le plan de zonage révisé	Évolution par rapport au PLU actuel
  	 	**<u>Secteur chemin de Villon, Ferme de l'Érable, Érable :</u>** La zone 1 AUa est reclassée en zone urbaine : - UR2 pour la partie chemin de Villon où une opération de logements a été réalisée depuis l'approbation du PLU en vigueur. - UA pour la partie couvrant la ferme de l'Erable, qui a fait l'objet d'une opération de réhabilitation en logements. La forme urbaine traditionnelle de la ferme justifie son classement en zone UA. La zone 2AU est ouverte à l'urbanisation et classée en zone AUR afin de permettre la réalisation d'une opération de logements, par ailleurs encadrée par une OAP. **<u>Rue du Trou Salé/secteur hameau des champs :</u>** Le zonage est revu dans ce secteur afin de permettre : -La réalisation d'une opération mixte logements/activités sur la partie Est de la rue du Trou salé. Cela se traduit par le classement en zone urbaine résidentielle UR2 de la partie Nord de ce secteur, et en zone d'activités UAE2 de la partie Sud du secteur, où la commune souhaite la réalisation d'une petite zone d'activités artisanales, dans la mesure où la rue du Trou Salé ne permet pas d'accueillir la circulation nécessaire aux activités industrielles et d'entrepôt. -La réalisation d'une opération de logements sociaux en continuité du Hameau des champs. Ce secteur est actuellement en friche et desservi par les réseaux, ce qui justifie son classement en zone urbaine.

Le plan de zonage du PLU actuel	Le plan de zonage révisé	Évolution par rapport au PLU actuel
		**<u>Les Côtes Montbron :</u>** Ce lotissement regroupant quelques grandes propriétés est classé en zone Nb au sein du PLU en vigueur. Cette zone regroupe quelques habitations à très faible densité où « toute densification est proscrite » (extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur). Au regard du caractère constitué de ce quartier, de sa desserte par les réseaux et de ses similitudes en termes de formes urbaines avec le quartier de Midori, il est apparu opportun de classer ce quartier en zone urbaine résidentielle UR4 correspondant aux grandes propriétés. **<u>Centre-village ancien :</u>** La zone UA correspondant aux formes urbaines anciennes et traditionnelles (implantation des constructions majoritairement à l'alignement, parcellaire hétérogène, présence de corps de ferme…) est étendue dans le village à l'ensemble des constructions à caractère ancien/traditionnel, dans un souci de cohérence urbaine. En outre, la zone 1AU correspondant au projet de réhabilitation de la ferme de l'Hopital située rue de la Folie est reclassé en zone UA, le projet ayant abouti. Le jardin de la ferme actuellement classé en zone Nc (à destination d'équipements) et reclassé en zone UA dans un souci de cohérence de classement de l'ensemble de l'unité foncière au sein de la même zone. Cependant, il reste fortement protégé par un espace paysager protégé. *Carte de l'état major*
		

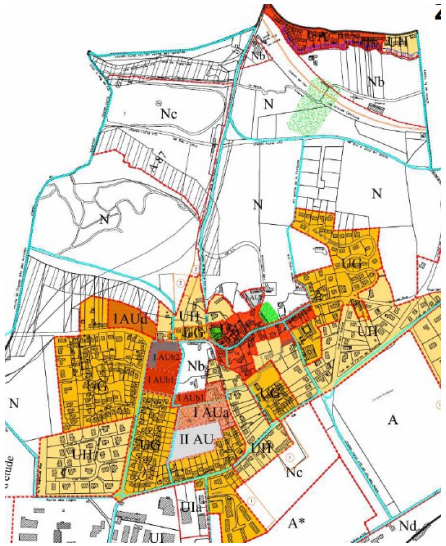
Le plan de zonage du PLU actuel	Le plan de zonage révisé	Évolution par rapport au PLU actuel
		**<u>L'habitat « diffus » :</u>** Une « nouvelle » catégorie de zone a été créée : elle regroupe les secteurs d'habitat diffus, de maisons construites « au coup par coup », en extension du centre-bourg et du Petit-Jouy. Cette nouvelle zone se justifie par la nécessité d'avoir un règlement adapté à la diversité de cette zone, qui se distingue nettement des quartiers constitués sous la forme de lotissements avec une organisation qui leur est propre.

Tableau récapitulatif de l'évolution de la surface des zones

PLU 2009		PLU révisé		Évolution	Justification
ZONES	**SURFACES en ha**	**ZONES**	**SURFACES en ha**		
Zones urbaines		Zones urbaines			
UA	3.69	UA	8,5		La superficie des zones urbaines a augmenté en raison du reclassement des zones à urbaniser du PLU en vigueur, qui ont été aménagées/urbanisées, au sein des zones urbaines (Bois de la Garenne, chemin de Villon, rue de la Garenne/rue de Buc). De plus, 0.25 ha de zone agricole (en réalité une friche située dans l'enveloppe urbaine, rue du Trou Salé) a été reclassé en zone urbaine pour permettre la réalisation d'une opération de logements sociaux. Enfin, le quartier des Côtes Montbron, classé en zone Nb dans le PLU en vigueur, est reclassé en zone UR4 en cohérence avec sa desserte par les réseaux, son caractère urbain constitué sous la forme de grandes propriétés.
UH	13.26	UR1	12.4		
		UR3	6.1		
UG	17.37	UR2	12.4		
UHa	13.53	UR4	19		
UI	16.24	UAE	16.9		
UIa	0.95				
TOTAL	**65.04**	**TOTAL**	**75**	**+ 9.96 ha**	
Zone à urbaniser		Zone à urbaniser			
1AU/1AUI	8.69	AUR	0.9		Une partie des zones à urbaniser du PLU en vigueur sont reclassées en zone urbaine. De plus, plus de 4 ha de zone à urbaniser à vocation d'activités, situés au sud de la zone d'activités de la Croix Blanche, sont reclassés en zone agricole, l'extension de la zone d'activités n'étant plus un projet d'actualité, et dans un souci d'économie de la consommation d'espaces agricoles, et de développement du projet agricole de la commune.
TOTAL	**8.69**	**TOTAL**	**0.9**	**- 7.79 ha**	
Zones naturelles		Zones naturelles			
N	60.3	N	85.1		Le reclassement d'une partie de la zone naturelle rue de Buc en zone agricole explique la réduction de la superficie de la zone naturelle, ainsi que le reclassement du haras de Vauptain en zone agricole, et du quartier des Côtes Montbron en zone urbaine.
Nb	21.05				
Nc	11.2	Ns	3.3		
Nd	1.9	Ne	2		
TOTAL	**94**	**TOTAL**	**90.7**	**- 3.3**	
Zones agricoles		Zones agricoles			
A	82	A	84.7		Le reclassement d'une partie de la zone naturelle rue de Buc en zone agricole, ainsi qu'une partie de la ZAE explique l'augmentation de la superficie de la zone agricole.
TOTAL	**82**	**TOTAL**	**84,7**	**+ 2.7**	

2. Dispositions réglementaires

La révision du PLU a été prescrite le 2 juillet 2020. Le contenu modernisé du PLU, notamment le règlement, s'impose suite au décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme.

A. Les dispositions communes applicables en toutes zones

➢ Les protections paysagères et environnementales

PADD	Règlement	Justifications
Préserver La Bièvre et son bras d'eau ainsi que toute la vallée de la Bièvre Préserver les zones humides et les berges des cours d'eau. Protéger les arbres remarquables et leur assurer des conditions de développement optimales. Protéger les continuités végétales les plus structurantes haies, bandes enherbées, alignements d'arbres	Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau Sont interdites les occupations ou les aménagements de nature à altérer les cours d'eau ou leurs berges. De plus, toute nouvelle construction doit être implantée à une distance minimum de retrait de 10 mètres à compter des berges des cours d'eau. **<u>Protection des arbres</u>** Toutes coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement + prescriptions sur les conditions d'élagage *+ voir la partie « les dispositions graphiques ».*	Ces règles permettent de traduire les objectifs du PADD et de l'OAP trame verte et bleue sur la protection des cours d'eau, la préservation des arbres et des continuités végétales. ***Évolution par rapport au PLU actuel** : Il s'agit de nouvelles règles introduites dans le PLU révisé.*

➢ L'aspect extérieur des constructions

PADD	Règlement	Justifications
Respecter les caractéristiques du tissu urbain ancien autour de la place Louis Grenier, le long de la Grande Rue, de la rue de Buc, au Petit Jouy. Préserver les architectures traditionnelles et leurs particularités : menuiseries, toitures, façades, modénatures et éléments de décor d'origine… Garantir l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des futures constructions.	Le règlement de l'aspect extérieur des constructions traite des éléments suivants : **Les façades :** nature des façade, aspect des matériaux, choix des couleurs, nature et couleur des enduits, etc. **Les percements** : principe de respect de la composition générale des façades. **Les menuiseries** : choix des couleurs, types de volets, aspect des matériaux. **Les devantures commerciales** : percements, aspect de la vitrine, choix des matériaux et des couleurs, éléments techniques. **Les toitures** : pentes, couvertures, panneaux solaires, accessoires techniques, ouverture en toiture. Spécificités au sein des zones UA et UAE. **Raccordement aux réseaux** : principe de raccordements souterrains. **Clôtures** : traitement des portails, hauteur des clôtures, aspect, végétalisation, traitement des clôtures sur rue, en limites séparatives, zone par zone.	

➢ Les règles spécifiques transversales

PADD	Règlement	Justifications
Permettre l'évolution des constructions existantes dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines des Loges-en-Josas, et sous contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France en raison du classement de la quasi intégralité des espaces urbains en périmètre protégé.	**<u>Constructions annexes :</u>** Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ni aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain. L'emprise au sol des constructions annexes, cumulée en une ou plusieurs fois, ne doit pas excéder au total 60 m² par unité foncière depuis la date d'approbation du présent règlement et la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres au point le plus haut. **<u>Piscines/spa/jaccuzzi/bassin d'agrément :</u>** Les bassins de piscines non pourvues de dispositif de couverture ne sont pas constitutifs d'emprise au sol pour l'application du présent règlement. En revanche, les bassins de piscines et leurs abords aménagés (margelles, terrasses…) constituent une superficie qui ne peut être comptabilisée dans la part d'espace vert de pleine terre. Les bassins de piscines non couvertes devront être implantées en retrait d'au moins 4 mètres des limites séparatives. Les piscines couvertes (dont la hauteur est supérieure ou égale à 1,80 mètre) devront respecter les dispositions (implantations, emprises…) qui s'appliquent aux constructions principales. Les installations techniques doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives. **<u>Extension de constructions existantes situées dans les marges de retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives :</u>** Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux voies ou emprises publiques et aux limites séparatives) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat.	Ces règles permettent d'encadrer les aménagements dits « communs » des constructions existantes et leurs permettent d'évoluer en lien avec leurs besoins, tout en limitant l'imperméabilisation des sols. Une souplesse d'implantation est octroyée aux constructions existantes qui ne respecteraient pas les implantations édictées par le présent règlement. ***Évolution par rapport au PLU actuel** : réduction de la distance d'implantation des piscines de 10 à 4 m par rapport aux limites séparatives. Cette adaptation règlementaire offre une souplesse pour les terrains de taille moyenne, en leur permettant la création d'une piscine tout en limitant les nuisances sonores vis-à-vis du voisinage.*

Adapter et renforcer les équipements communaux au regard des évolutions démographiques modérées anticipées. Maintenir un niveau d'équipements culturels et de loisirs, sportifs…de qualité. Permettre la traduction des réflexions en cours sur le secteur de l'école, en permettant notamment une restructuration de la crèche avec sa possible réimplantation. Garantir des capacités d'accueil adaptées du groupe scolaire.	**<u>Règles particulières pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions (par rapport à l'alignement, aux limites séparatives et aux constructions entres elles sur un même terrain), et de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis : • si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ; • si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.	Cette règle permet de traduire les objectifs du PADD en matière de maintien et de développement des équipements d'intérêt collectif. ***Évolution par rapport au PLU actuel** : pas d'évolution notable en dehors de la mention spécifiant la nécessité de permettre une meilleure intégration dans l'environnement.*

➢ La desserte par les réseaux

PADD	Règlement	Justifications
Garantir l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des futures constructions. Assurer un bon niveau de services numériques.	**<u>Conditions de desserte des terrains</u>** - Règles relatives aux accès sur les voies publiques - Règles relatives à la desserte de la parcelle - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions **<u>Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement :</u>** - Alimentation en eau potable - Assainissement eau usées, eaux pluviales - Déchets, - Desserte téléphonique, Fibre optique, électrique, Télédistribution et gaz	Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains vise trois éléments essentiels à savoir, les conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées d'une part, les accès vers l'intérieur de la propriété d'autre part et enfin, les conditions d'accès à l'intérieur des parcelles pour desservir les constructions et les espaces de stationnement. L'objectif est de garantir de bonnes conditions de desserte des terrains, dans de bonnes conditions de sécurité. Les règles fixées pour les réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'eaux pluviales et de traitement des déchets respectent les réglementations en vigueur, notamment le règlement d'assainissement de Versailles Grand Parc. Par ailleurs, des règles concernant les réseaux d'énergie et de communication ont été fixées. ***Évolution par rapport au PLU actuel** : pas d'évolution notable.*

➢ Le stationnement

PADD	Règlement	Justifications
Améliorer les capacités de tous les modes de stationnement, dans le centre-village et aux abords de la gare.	**<u>Dimensionnement des places et des voies d'accès, aires de dégagement</u>** Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur. Les places réalisées en dehors des constructions doivent être perméables. Les places commandées sont interdites sauf au sein de la zone AUR. + règles liées aux rampes de parking et stationnement PMR **<u>Nombre de places véhicules individuels motorisés et vélos par destination de construction</u>** Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par destination de construction est édicté en fonction des destinations des constructions, en lien avec les prescriptions du PDUIF.	Le règlement concernant le dimensionnement des places de stationnement a été édicté de manière à garantir de bonnes conditions de stationnement aux véhicules, en dehors de l'espace public. Les règles quantitatives par destination respectent les prescriptions du PDUIF. ***Évolution par rapport au PLU actuel*** *: adaptation du règlement au PDUIF et aux sous-destinations des constructions permises par le code de l'urbanisme.*

➢ La performance énergétique et environnementale

PADD	Règlement	Justifications
Contribuer à la lutte contre le dérèglement climatique par la protection voire la création des îlots de fraîcheur, le choix des essences végétales, la limitation du ruissellement, l'isolation du bâti, la sobriété de consommation des ressources naturelles, l'encouragement à l'utilisation des énergies renouvelables.	**<u>Règlementation environnementale :</u>** Les projets de construction de maison individuelle et de logement collectif faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er janvier 2022 et les projets de construction de bureau et de bâtiment d'enseignement primaire et secondaire faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er juillet 2022 sont soumis à la réglementation environnementale RE2020. **<u>Isolation par l'extérieur :</u>** Dès lors qu'elle est réalisée sur la totalité d'une façade, une modulation de 20 cm maximum des marges de retrait fixées par les règles d'implantation par rapport aux voies, limites séparatives et entre les constructions sur un même terrain du présent règlement est autorisée pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur. Toute isolation débordant au-delà des limites séparatives ou de l'alignement est interdite.	Ces règles permettent de traduire les objectifs du PADD et de l'OAP trames, biodiversité et paysages. ***Évolution par rapport au PLU actuel** : Il s'agit de nouvelles règles introduites dans le PLU révisé.*

B. Les destinations et sous destinations correspondant aux chapitres I du règlement de chaque zone

➢ Les zones urbaines mixtes et résidentielles / Les zones urbaines d'activités, d'équipements

Zones	*Justifications*
Les zones résidentielles (UA, UR1, UR2, UR3, UR4)	L'écriture de ce chapitre traduit le principe de : - Maintien d'une mixité des fonctions dans le centre-village et ses extensions (UA et UR1) entre l'habitat et les activités de type artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service, hôtel, bureau, équipements. Transversalement, les constructions et locaux à destination d'activités doivent être limités à une surface de plancher de 300 m², afin d'éviter l'implantation de locaux trop grands qui ne correspondraient pas à l'identité villageoise des Loges-en-Josas. - Maintien du caractère résidentiel dans les zones UR2 à 4 et AUR en interdisant les commerces et activités de service, ainsi que les autres activités du secteur secondaire et tertiaire. Seuls les bureaux sont autorisés dans une limite de superficie pour permettre l'existence de petites activités de ce type, qui ne génèrent pas de nuisances particulières, au sein des quartiers.
Les zones d'activités économiques **(UAE1, UAE2)**	Ce chapitre traduit la spécificité de ces zones qui accueillent, ou ont vocation à accueillir, des fonctions ciblées à vocation économique. Ainsi, au sein de la zone UAE1, qui correspond à la zone d'activités de la Porte des Loges et de la Croix Blanche, toutes les activités des secteurs secondaires et tertiaire, les commerces et activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sans condition à l'exception des centres de congrès et d'exposition, dont l'implantation n'est pas souhaitée et ne correspond pas au profil économique des Loges-en-Josas, et les autres équipements recevant du public, dont l'implantation n'est pas souhaitée en raison de la diversité des équipements que recouvre cette sous-destination, pouvant générer d'important besoins en stationnement, flux et circulation, qui ne serait pas adaptés aux Loges-en-Josas. Les destinations autorisées au sein de la zone UAE2 sont plus restreintes car l'objectif est de renouveler une zone d'activités vieillissante rue du Trou Salé en la transformant en petite zone d'activités artisanales, de superficie plus restreinte que dans la zone de la Porte des Loges, en raison de sa proximité avec les habitations et des capacités restreintes de circulation de la rue du Trou Salé. L'aménagement de cette zone UAE2 est en outre encadré par une OAP.

Tableau de synthèse des destinations interdites et autorisées par zone

Destinations / sous destinations		Zones urbaines résidentielles					Zone à urbaniser	Zone d'activités	
		UA	UR1	UR2	UR3	UR4	AUR	UAE1	UAE2
Habitation	*Logement*								
	Hébergement								
Commerce et activités de service	*Artisanat et commerce de détail*								
	Restauration								
	Commerce de gros								
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle								
	Hôtel/autre hébergement touristique								
	Cinéma								
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	*Industrie*								
	Entrepôt								
	Bureau								
	Centre de congrès et d'exposition								
Equipements d'intérêt collectif et services publics	*Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés*								
	Locaux techniques et industriels des administrations pub.								
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action soc.								
	Salles d'art et de spectacles								
	Equipements sportifs								
	Autres équipements recevant du public								
Exploitations agricoles et forestières	*Exploitation agricole*								
	Exploitation forestière								

Autorisé Interdit Soumis à condition

➢ Les zones naturelles

Les zones naturelles	La zone N est une zone naturelle protégée, concernée par le site classé de la Vallée de la Bièvre, les possibilités d'utilisation du sol sont donc très encadrées afin d'assurer une protection efficace de cette zone contre le risque de constructions. Seuls les aménagements et équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sous condition de ne pas dénaturer le site et le caractère naturel de la zone (hors site classé). Des habitations existent néanmoins au sein de cette zone ; le règlement permet donc leur extension limitée. La zone Ns correspond au parc des sports, où se trouvent des aménagements sportifs légers (city stade, cours de tennis…) et une halle sportive. Le règlement reconnait l'existence de ce type d'aménagement et permet leur évolution, rénovation, adaptation. La zone Ne correspond au centre pédiatrique des Côtes. Les destinations autorisées au sein de cette zone reconnaissent la vocation d'établissement de santé de cet édifice et permet son évolution dans le respect du caractère naturel et paysager de site dans lequel il s'inscrit.

➢ Les zones agricoles

Les zones agricoles	La zone A n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions. Elle est entièrement préservée pour pérenniser son caractère agricole. Des polygones d'implantation des constructions ont été définis pour encadrer strictement l'implantation de nouvelles constructions agricoles.

Tableau de synthèse des destinations interdites et autorisées par zone

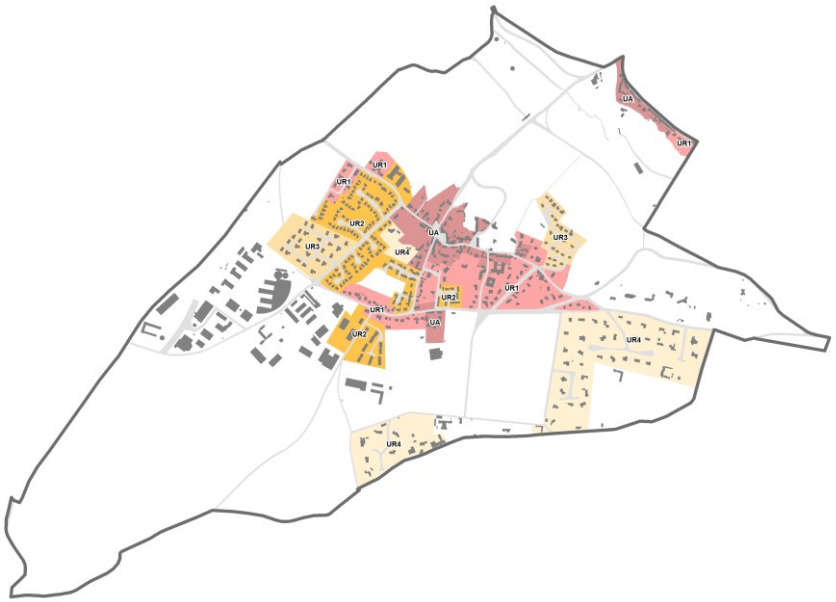
Destinations / sous destinations		Zones naturelles			Zones agricoles
		N	Ne	Ns	A
Habitation	*Logement*				
	Hébergement				
Commerce et activités de service	*Artisanat et commerce de détail*				
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	Hôtel				
	Autre hébergement touristique				
	Cinéma				
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	*Industrie*				
	Entrepôt				
	Bureau				
	Centre de congrès et d'exposition				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	*Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés*				
	Locaux techniques et industriels des administrations pub.				
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action soc.				
	Salles d'art et de spectacles				
	Equipements sportifs				
	Autres équipements recevant du public				
Exploitations agricoles et forestières	*Exploitation agricole*				
	Exploitation forestière				

Autorisé Interdit Soumis à condition

C. Les règles spécifiques à chaque zone correspondant aux chapitres II du règlement de chaque zone

➢ Les zones urbaines résidentielles

Les zones urbaines résidentielles sont définies à travers 5 zones, à savoir :



- La zone UA qui correspond au cœur de village historique et à la partie ancienne du Petit Jouy

  Ce secteur présente un intérêt patrimonial important qu'il convient de préserver et de valoriser.

- La zone UR1 qui correspond aux extensions diffuses du centre ancien et du Petit Jouy (rue des Tilleuls, rue de la Division Leclerc, rue Guy Moquet, rue des Haies, extrémité Ouest de la rue de Buc).

  L'objectif du règlement est de permettre des évolutions des constructions existantes tout en maintenant les formes urbaines et la diversité du tissu urbain.

- La zone UR2 qui correspond aux lotissements « denses » constitués (les Marguerittes, le Bois de la Garenne, Les Haies, Chemin de Villon) ou en devenir (rue du Trou Salé).

  L'objectif du règlement est de permettre uniquement des évolutions modérées du bâti existant (agrandissement, vérandas…) tout en préservant la composition urbaine originelle de ces ensembles urbains fortement constitués et disposant d'une organisation qui leur est propre, et d'un couvert végétal de qualité.

- La zone UR3 correspond aux lotissements constitués ayant des densités moins importantes qu'au sein de la zone UR2. Il s'agit du lotissement des Aviateurs et de la Cocanne.

  L'objectif du règlement est de permettre uniquement des évolutions modérées du bâti existant (agrandissement, vérandas…) tout en préservant la composition urbaine originelle de ces ensembles urbains

fortement constitués et disposant d'une organisation qui leur est propre, et d'un couvert végétal de qualité.

- La zone UR4 correspond aux grandes propriétés : quartier de Midori, des Côtes Montbron, les grandes propriétés au Nord du chemin des écoliers).

  L'objectif du règlement est de permettre uniquement des évolutions modérées du bâti existant (agrandissement, vérandas…) tout en préservant la composition urbaine originelle de ces quartiers où sont implantées de vastes maisons accompagnées de jardins souvent densément végétalisés et à la qualité paysagère importante.

La zone UA

PADD	Règlement	Justification
Respecter les caractéristiques du tissu urbain ancien autour de la place Louis Grenier, le long de la Grande Rue, de la rue de Buc, au Petit Jouy. Maintenir, voire renforcer les équilibres et le rythme entre les espaces bâtis et paysagers. Garantir l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des futures constructions. Permettre l'évolution des constructions existantes dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines des Loges-en-Josas, et sous contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France en raison du classement de la quasi	**Implantation des constructions par rapport aux voies**	
	Les constructions doivent être implantées de manière à ce qu'au moins un élément majeur de façade ou un pignon de la construction principale soit implantée à l'alignement des voies suivantes : la Grande rue, la rue de Buc, l'avenue Charles de Gaulle. Toutefois, une implantation en retrait est autorisée : • Lorsqu'une ou des constructions en bon état, occupant au moins 50 % du linéaire de façade sur rue de l'îlot de propriété, sont déjà implantées à l'alignement ; • En cas d'impossibilité d'implantation à l'alignement due à la topographie ou à la configuration des parcelles (exemple : terrain en drapeau) •Lorsque la continuité visuelle depuis la voie publique est assurée par l'édification,	Afin de préserver l'esthétique urbaine du centre ancien et les implantations traditionnelles, une implantation à l'alignement ou en léger retrait est exigée, tout en assurant une continuité. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *pas d'évolution notable.*

PADD	Règlement	Justification
intégralité des espaces urbains en périmètre protégé. Pour les nouvelles constructions, respecter les densités, équilibres bâtis et caractéristiques de chaque quartier. Assurer une intégration architecturale et paysagère harmonieuse à plusieurs échelles de perception notamment en termes d'implantation, de gabarit, de couleurs et de matériaux.	**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	
	Les constructions principales doivent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales. En cas de retrait : Si pas de vue = 2 m minimum Si vue >1.90m de hauteur de chaque plancher = 4 m minimum Si vue = 6 m minimum Fond de parcelle : retrait de 6 m minimum	En zone UA, les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales dans un objectif de conservation d'une certaine densité dans le centre-village ancien et au Petit Jouy. Cela est en adéquation avec les implantations observée dans ces secteurs. Néanmoins en cas de retrait, celui-ci est suffisant pour permettre un bon éclairement des constructions. Un retrait doit être réservé par rapport au fond de parcelle pour préserver des espaces de jardin. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *pas d'évolution notable hormis l'introduction du retrait des constructions par rapport au fond de parcelle.*
	Implantation des constructions sur un même terrain	
	4 mètres si pas de vue 8 mètres si vue	Les règles concernant les distances de retrait entre deux constructions sur un même terrain ont été rédigées de manière à prendre en compte la présence d'ouvertures éclairant des pièces. L'objectif de cette règle est de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *pas d'évolution notable.*
	L'emprise au sol maximale des constructions	
	- 60 % pour les 300 premiers m² de l'unité foncière,	L'emprise au sol maximale des constructions est dégressive en fonction de la taille de l'unité foncière. Cette règle est adaptée au secteur où le parcellaire présente une forte hétérogénéité, avec de tout petits terrains exigus et de grands terrains. Cette règle offre un

PADD	Règlement	Justification
	- 45 % pour les 300 m² suivants de l'unité foncière, - 15 % au-delà de 600 m² de l'unité foncière.	équilibre entre espaces bâtis et espaces libres sur une unité foncière et permet de préserver les équilibres bâtis à l'échelle du cœur de village et de la partie ancienne du Petit Jouy. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *La règle d'emprise au sol dégressive a été introduite dans le cadre de la présente révision du PLU. Cette évolution est cohérente avec l'élargissement de la zone UA à l'ensemble du tissu ancien du village. En effet, la zone UA du PLU actuellement en vigueur était plus restreinte.*
	La hauteur des constructions	
	6,50 mètres à l'égout du toit, et 10 mètres au *faîtage*, soit l'équivalent R+1+*combles*. En cas de toiture terrasse la *hauteur maximale des* constructions est fixée à 3,50 mètres à l'*acrotère*.	La hauteur définie est conforme aux hauteurs des constructions existantes. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *pas d'évolution notable.*
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Favoriser les jardins paysagers et la diversité des essences locales plantées. Favoriser une conception équilibrée entre végétal et minéral. Éviter l'imperméabilisation des sols partout où c'est possible.	La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est progressive suivant la superficie de l'unité foncière existante. Elle est fixée à : - 0 % pour les 300 premiers m² de l'unité foncière, - 50 % pour les 300 m² suivants de l'unité foncière, - 80 % au-delà de 600 m² de l'unité foncière.	Cette règle permet de conserver une certaine aération des espaces bâtis et la présence de végétation au sein des espaces urbains. L'objectif est également de limiter fortement l'imperméabilisation des sols, de favoriser l'infiltration des eaux de pluie, de lutter contre les îlots de chaleur. En cohérence avec la règle dégressive d'emprise au sol, cette règle est progressive afin de s'adapter à la diversité du parcellaire observé au sein du tissu urbain traditionnel, et de préserver les plus vastes jardins. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *la notion d'espaces verts de pleine terre est introduite dans le cadre de la présente révision du PLU, ainsi que la règle imposant la végétalisation de l'avant de la parcelle.*

La zone UR1

PADD	Règlement	Justification
Maintenir, voire renforcer les équilibres et le rythme entre les espaces bâtis et paysagers. Garantir l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des futures constructions. Permettre l'évolution des constructions existantes dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines des Loges-en-Josas, et sous contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France en raison du classement de la quasi intégralité des espaces urbains en périmètre protégé. Pour les nouvelles constructions, respecter les densités, équilibres bâtis et caractéristiques de chaque quartier. Assurer une intégration architecturale et paysagère harmonieuse à plusieurs	**Implantation des constructions par rapport aux voies**	
	Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.	Le retrait imposé tient compte des caractéristiques et de l'implantation des résidences existantes ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *pas d'évolution notable*
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	Les constructions principales peuvent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales. En cas de retrait : Si pas de vue = 3 m minimum Si vue >1.90m de hauteur de chaque plancher = 4 m minimum Si vue = 8 m minimum Fond de parcelle : retrait de 8 m minimum	L'implantation par rapport aux limites tient compte des caractéristiques des résidences présentes dans cette zone. L'implantation en retrait permet de préserver des espaces libres et un caractère vert et paysager à ces ensembles. Une distance minimum de retrait permet de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives. Celle-ci est modulée en fonction de la présence d'ouvertures créant des vues sur les façades pour préserver l'intimité vis-à-vis du voisinage. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *pas d'évolution notable*
	Implantation des constructions sur un même terrain	
	16 m	Dans la mesure où l'ensemble des jardins logeois, à l'exception de la zone UR2 présentant une densité et une organisation bâtie peu évolutive, est protégé par le dispositif d'espaces verts protégés au titre de l'article L151-23, au sein desquels la construction de toute nouvelle construction principale est impossible, Néanmoins, même si les constructions annexes peuvent être implantées librement par rapport à la construction principale (cf. dispositions communes applicables en toutes zones), les règles concernant les distances de retrait entre deux constructions sur un même terrain ont été rédigées de manière à prendre en compte la présence d'ouvertures éclairant des pièces. L'objectif de cette règle est de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions

PADD	Règlement	Justification
échelles de perception notamment en termes d'implantation, de gabarit, de couleurs et de matériaux.		situées en vis-à-vis. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *pas d'évolution notable*
	L'emprise au sol maximale des constructions	
	30%	L'emprise au sol correspond à l'emprise au sol moyenne observée dans les secteurs d'habitat diffus. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *pas d'évolution notable*
Favoriser les jardins paysagers et la diversité des essences locales plantées. Favoriser une conception équilibrée entre végétal et minéral. Éviter l'imperméabilisation des sols partout où c'est possible.	**La hauteur des constructions**	
	La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres à l'égout du toit et 8,50 mètres au faîtage, soit l'équivalent R+1+ combles. En cas de toiture terrasse la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 m à l'acrotère.	La hauteur maximale correspond à la hauteur moyenne des constructions existantes dans la zone, où la forme largement majoritaire est la maison individuelle. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *pas d'évolution notable*
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
	La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à 50 % de l'unité foncière. Partie située à l'avant de la construction : 30 % d'espaces verts de pleine terre minimum. (…) Toutefois, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, réalisées en une ou plusieurs fois, aboutissant à la création d'un total maximum de 30 m² d'emprise au sol, est autorisée nonobstant la règle d'espace vert de pleine terre.	Cette règle permet de conserver une certaine aération des espaces bâtis et la présence de végétation au sein des espaces urbains. L'objectif est également de limiter fortement l'imperméabilisation des sols, de favoriser l'infiltration des eaux de pluie, de lutter contre les îlots de chaleur. De plus, la règle impose une végétalisation de l'espace de retrait entre la construction et la rue pour garantir une certaine qualité paysagère des espaces privés côtés rue, et empêcher ainsi une trop forte artificialisation, ou une utilisation de l'avant de la parcelle dédiée uniquement au stationnement des véhicules. Une souplesse est accordée pour les constructions existantes qui ne pourraient respecter cette proportion minimale assez élevée, afin de leur permettre une petite extension.

PADD	Règlement	Justification
		Évolution par rapport au PLU actuel : *la notion d'espaces verts de pleine terre est introduite dans le cadre de la présente révision du PLU, ainsi que la règle imposant la végétalisation de l'avant de la parcelle.*

La zone UR2

PADD	Règlement	Justification
Maintenir, voire renforcer les équilibres et le rythme entre les espaces bâtis et paysagers. Garantir l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des futures constructions. Permettre l'évolution des constructions existantes dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines des Loges-en-Josas, et sous contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France en raison du classement de la quasi intégralité des espaces urbains en périmètre protégé. Pour les nouvelles constructions, respecter les densités, équilibres bâtis et caractéristiques de chaque quartier. Assurer une intégration architecturale et paysagère harmonieuse à plusieurs échelles de perception	**Implantation des constructions par rapport aux voies**	
	Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.	Le retrait imposé tient compte des caractéristiques, de l'implantation des résidences existantes, des équilibres et de l'alternance entre les espaces bâtis et paysagers. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *pas d'évolution notable*
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	Les constructions principales peuvent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales. En cas de retrait : Si pas de vue = 3 m minimum Si vue >1.90m de hauteur de chaque plancher = 4 m minimum Si vue = 8 m minimum Fond de parcelle : retrait de 8 m minimum	L'implantation par rapport aux limites tient compte des caractéristiques des résidences présentes dans cette zone. L'implantation en retrait permet de préserver des espaces libres et un caractère vert et paysager à ces ensembles. Une distance minimum de retrait permet de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives. Celle-ci est modulée en fonction de la présence d'ouvertures créant des vues sur les façades pour préserver l'intimité vis-à-vis du voisinage. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *pas d'évolution notable*
	Implantation des constructions sur un même terrain	
	8 m	Dans la mesure où l'ensemble des jardins logeois, à l'exception de la zone UR2 présentant une densité et une organisation bâtie peu évolutive, est protégé par le dispositif d'espaces verts protégés au titre de l'article L151-23, au sein desquels la construction de toute nouvelle construction principale est impossible, Néanmoins, même si les constructions annexes peuvent être implantées librement par rapport à la construction principale (cf. dispositions communes applicables en toutes zones), les règles concernant les distances de retrait entre deux constructions sur un même terrain ont été rédigées de manière à prendre en compte la présence d'ouvertures éclairant des pièces. L'objectif de cette règle est de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions

PADD	Règlement	Justification
notamment en termes d'implantation, de gabarit, de couleurs et de matériaux.		situées en vis-à-vis. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *Pas d'évolution notable.*
	L'emprise au sol maximale des constructions	
Favoriser les jardins paysagers et la diversité des essences locales plantées. Favoriser une conception équilibrée entre végétal et minéral. Éviter l'imperméabilisation des sols partout où c'est possible.	40%	L'emprise au sol correspond à l'emprise au sol moyenne observée dans les secteurs de lotissements « denses » légèrement augmentée afin de laisser des souplesses d'évolution aux constructions existantes. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *pas d'évolution notable*
	La hauteur des constructions	
	La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres à l'égout du toit et 8,50 mètres au faîtage, soit l'équivalent R+1+ combles. En cas de toiture terrasse la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 m à l'acrotère.	La hauteur maximale correspond à la hauteur moyenne des constructions existantes dans la zone, où la forme largement majoritaire est la maison individuelle. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *pas d'évolution notable*
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
	La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à 45 % de l'unité foncière. Partie située à l'avant de la construction : 30 % d'espaces verts de pleine terre minimum. (…) Toutefois, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, réalisées en une ou plusieurs fois, aboutissant à la création d'un total maximum de 30	Cette règle permet de conserver une certaine aération des espaces bâtis et la présence de végétation au sein des espaces urbains. L'objectif est également de limiter fortement l'imperméabilisation des sols, de favoriser l'infiltration des eaux de pluie, de lutter contre les îlots de chaleur. De plus, la règle impose une végétalisation de l'espace de retrait entre la construction et la rue pour garantir une certaine qualité paysagère des espaces privés côtés rue, et empêcher ainsi une trop forte artificialisation, ou une utilisation de l'avant de la parcelle dédiée uniquement au stationnement des véhicules. Une souplesse est accordée pour les constructions existantes qui ne

PADD	Règlement	Justification
	m² d'emprise au sol, est autorisée nonobstant la règle d'espace vert de pleine terre.	pourraient respecter cette proportion minimale assez élevée, afin de leur permettre une petite extension. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *la notion d'espaces verts de pleine terre est introduite dans le cadre de la présente révision du PLU, ainsi que la règle imposant la végétalisation de l'avant de la parcelle.*

La zone UR3

PADD	Règlement	Justification
Maintenir, voire renforcer les équilibres et le rythme entre les espaces bâtis et paysagers. Garantir l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des futures constructions. Permettre l'évolution des constructions existantes dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines des Loges-en-Josas, et sous contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France en raison du classement de la quasi intégralité des espaces urbains en périmètre protégé. Pour les nouvelles constructions, respecter les densités, équilibres bâtis et caractéristiques de chaque quartier. Assurer une intégration architecturale et paysagère harmonieuse à plusieurs échelles de perception	**Implantation des constructions par rapport aux voies**	
	Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.	Le retrait imposé tient compte des caractéristiques et de l'implantation des résidences existantes ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *pas d'évolution notable*
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. En cas de retrait : Si pas de vue = 3 m minimum Si vue >1.90m de hauteur de chaque plancher = 4 m minimum Si vue = 8 m minimum Fond de parcelle : retrait de 8 m minimum	L'implantation par rapport aux limites tient compte des caractéristiques des résidences présentes dans cette zone. L'implantation en retrait permet de préserver des espaces libres et un caractère vert et paysager à ces ensembles. Une distance minimum de retrait permet de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives. Celle-ci est modulée en fonction de la présence d'ouvertures créant des vues sur les façades pour préserver l'intimité vis-à-vis du voisinage. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *pas d'évolution notable*
	Implantation des constructions sur un même terrain	
	16 m	Dans la mesure où l'ensemble des jardins logeois, à l'exception de la zone UR2 présentant une densité et une organisation bâtie peu évolutive, est protégé par le dispositif d'espaces verts protégés au titre de l'article L151-23, au sein desquels la construction de toute nouvelle construction principale est impossible, Néanmoins, même si les constructions annexes peuvent être implantées librement par rapport à la construction principale (cf. dispositions communes applicables en toutes zones), les règles concernant les distances de retrait entre deux constructions sur un même terrain ont été rédigées de manière à prendre en compte la présence d'ouvertures éclairant des pièces. L'objectif de cette règle est de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions

PADD	Règlement	Justification
notamment en termes d'implantation, de gabarit, de couleurs et de matériaux.		situées en vis-à-vis. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *pas d'évolution notable*
	L'emprise au sol maximale des constructions	
Favoriser les jardins paysagers et la diversité des essences locales plantées. Favoriser une conception équilibrée entre végétal et minéral. Éviter l'imperméabilisation des sols partout où c'est possible.	30%	L'emprise au sol correspond à l'emprise au sol moyenne observée dans les secteurs de lotissements légèrement augmentée afin de laisser des souplesses d'évolution aux constructions existantes. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *pas d'évolution notable*
	La hauteur des constructions	
	La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres à l'égout du toit et 8,50 mètres au faîtage, soit l'équivalent R+1+ combles. En cas de toiture terrasse la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 m à l'acrotère.	La hauteur maximale correspond à la hauteur moyenne des constructions existantes dans la zone, où la forme largement majoritaire est la maison individuelle. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *pas d'évolution notable*
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
	La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à 50 % de l'unité foncière. Partie située à l'avant de la construction : 30 % d'espaces verts de pleine terre minimum. (…) Toutefois, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, réalisées en une ou plusieurs fois, aboutissant à la création d'un total maximum de 30	Cette règle permet de conserver une certaine aération des espaces bâtis et la présence de végétation au sein des espaces urbains. L'objectif est également de limiter fortement l'imperméabilisation des sols, de favoriser l'infiltration des eaux de pluie, de lutter contre les îlots de chaleur. De plus, la règle impose une végétalisation de l'espace de retrait entre la construction et la rue pour garantir une certaine qualité paysagère des espaces privés côtés rue, et empêcher ainsi une trop forte artificialisation, ou une utilisation de l'avant de la parcelle dédiée uniquement au stationnement des véhicules. Une souplesse est accordée pour les constructions existantes qui ne

PADD	Règlement	Justification
	m² d'emprise au sol, est autorisée nonobstant la règle d'espace vert de pleine terre.	pourraient respecter cette proportion minimale assez élevée, afin de leur permettre une petite extension. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *la notion d'espaces verts de pleine terre est introduite dans le cadre de la présente révision du PLU, ainsi que la règle imposant la végétalisation de l'avant de la parcelle.*

La zone UR4

PADD	Règlement	Justification
Maintenir, voire renforcer les équilibres et le rythme entre les espaces bâtis et paysagers. Garantir l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des futures constructions. Permettre l'évolution des constructions existantes dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines des Loges-en-Josas, et sous contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France en raison du classement de la quasi intégralité des espaces urbains en périmètre protégé. Pour les nouvelles constructions, respecter les densités, équilibres bâtis et caractéristiques de chaque quartier. Assurer une intégration architecturale et paysagère harmonieuse à plusieurs échelles de perception	**Implantation des constructions par rapport aux voies**	
	Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.	Le retrait imposé tient compte des caractéristiques et de l'implantation des résidences existantes ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *pas d'évolution notable*
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. En cas de retrait : Si pas de vue = 4 m minimum Si vue >1.90m de hauteur de chaque plancher = 6 m minimum Si vue = 10 m minimum Fond de parcelle : retrait de 10 m minimum	L'implantation par rapport aux limites tient compte des caractéristiques des résidences présentes dans cette zone. L'implantation en retrait permet de préserver des espaces libres et un caractère vert et paysager à ces ensembles. Une distance minimum de retrait permet de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives. Celle-ci est modulée en fonction de la présence d'ouvertures créant des vues sur les façades pour préserver l'intimité vis-à-vis du voisinage. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *pas d'évolution notable*
	Implantation des constructions sur un même terrain	
	16 m 8 m	Dans la mesure où l'ensemble des jardins logeois, à l'exception de la zone UR2 présentant une densité et une organisation bâtie peu évolutive, est protégé par le dispositif d'espaces verts protégés au titre de l'article L151-23, au sein desquels la construction de toute nouvelle construction principale est impossible, Néanmoins, même si les constructions annexes peuvent être implantées librement par rapport à la construction principale (cf. dispositions communes applicables en toutes zones), les règles concernant les distances de retrait entre deux constructions sur un même terrain ont été rédigées de manière à prendre en compte la présence d'ouvertures éclairant des pièces. L'objectif de cette règle est de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions

PADD	Règlement	Justification
notamment en termes d'implantation, de gabarit, de couleurs et de matériaux.		situées en vis-à-vis. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *pas d'évolution notable*
	L'emprise au sol maximale des constructions	
Préserver les parcs paysagers et jardins des grandes propriétés. Favoriser les jardins paysagers et la diversité des essences locales plantées. Favoriser une conception équilibrée entre végétal et minéral. Éviter l'imperméabilisation des sols partout où c'est possible.	20%	L'emprise au sol correspond à l'emprise au sol moyenne observée dans les secteurs de grandes propriétés légèrement augmentée afin de laisser des souplesses d'évolution aux constructions existantes. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *pas d'évolution notable*
	La hauteur des constructions	
	La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres à l'égout du toit et 8,50 mètres au faîtage, soit l'équivalent R+1+ combles. En cas de toiture terrasse la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 m à l'acrotère.	La hauteur maximale correspond à la hauteur moyenne des constructions existantes dans la zone, où la forme largement majoritaire est la maison individuelle. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *pas d'évolution notable*
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
	La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à 70 % de l'unité foncière.	Cette règle permet de conserver l'important couvert végétal et la qualité paysagère des quartiers et secteurs de grandes propriétés, aux vastes jardins. L'objectif est également de limiter fortement l'imperméabilisation des sols, de favoriser l'infiltration des eaux de pluie, de lutter contre les îlots de chaleur. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *la notion d'espaces verts de pleine terre est introduite dans le cadre de la présente révision du PLU.*

➢ La zone à urbaniser

- La zone AUR correspond à la zone à urbaniser d'Érable 2. Son aménagement est encadré par une OAP

L'objectif du règlement est de permettre la mise en œuvre d'une opération de logements dans le respect du tissu urbain environnant.

La zone AUR

PADD	Règlement	Justification
Ainsi, identifier les secteurs les plus stratégiques pour accueillir de nouveaux logements et encadrer leur aménagement : Le terrain de « l'Érable II » : privilégier l'implantation de nouvelles constructions de qualité, dans le respect du tissu urbain environnant, Maintenir, voire renforcer les équilibres et le rythme entre les espaces bâtis et paysagers. Garantir l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des futures constructions. Permettre l'évolution des constructions existantes dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines des Loges-en-Josas, et sous contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France en	**Implantation des constructions par rapport aux voies**	
	Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.	Le retrait imposé tient compte des caractéristiques et de l'implantation des résidences existantes aux alentours du site d'Érable 2.
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	Les constructions principales doivent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales. En cas de retrait : Si pas de vue = 3 m minimum Si vue >1.90m de hauteur de chaque plancher = 4 m minimum Si vue = 8 m minimum Fond de parcelle : retrait de 8 m minimum Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives des zones UR1 et UR2. La marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres.	L'implantation en retrait permet de préserver des espaces libres et un caractère vert et paysager à ces ensembles. Une distance minimum de retrait permet de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives. Celle-ci est modulée en fonction de la présence d'ouvertures créant des vues sur les façades pour préserver l'intimité vis-à-vis du voisinage. De plus, une règle imposant une distance de 8 m par rapport aux zones UR environnantes permet de garantir une insertion urbaine qualitative de ce nouveau quartier.

PADD	Règlement	Justification
raison du classement de la quasi intégralité des espaces urbains en périmètre protégé. Pour les nouvelles constructions, respecter les densités, équilibres bâtis et caractéristiques de chaque quartier. Assurer une intégration architecturale et paysagère harmonieuse à plusieurs échelles de perception notamment en termes d'implantation, de gabarit, de couleurs et de matériaux. Favoriser les jardins paysagers et la diversité des essences locales plantées. Favoriser une conception équilibrée entre végétal et minéral. Éviter l'imperméabilisation des sols partout où c'est possible.	**Implantation des constructions sur un même terrain**	
	Non réglementé	Dans la mesure où l'opération Érable 2 constitue une opération d'ensemble, encadrée par une OAP, il n'est pas apparu nécessaire de règlementer l'implantation des constructions entre-elles sur un même terrain.
	L'emprise au sol maximale des constructions	
	40%	L'emprise au sol correspond à l'emprise au sol moyenne observée dans les secteurs de lotissements « denses » légèrement augmentée afin de laisser des souplesses d'évolution aux futures constructions.
	La hauteur des constructions	
	La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres à l'égout du toit et 8,50 mètres au faîtage, soit l'équivalent R+1+ combles. En cas de toiture terrasse la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 m à l'acrotère.	La hauteur maximale correspond à la hauteur moyenne des constructions environnantes, où la forme largement majoritaire est la maison individuelle.

PADD	Règlement	Justification
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
	La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à 45 % de l'unité foncière. Partie située à l'avant de la construction : 30 % d'espaces verts de pleine terre minimum. (…)	Cette règle permet de conserver une certaine aération des espaces bâtis et la présence de végétation au sein des espaces urbains. L'objectif est également de limiter fortement l'imperméabilisation des sols, de favoriser l'infiltration des eaux de pluie, de lutter contre les îlots de chaleur. De plus, la règle impose une végétalisation de l'espace de retrait entre la construction et la rue pour garantir une certaine qualité paysagère des espaces privés côtés rue, et empêcher ainsi une trop forte artificialisation, ou une utilisation de l'avant de la parcelle dédiée uniquement au stationnement des véhicules.

➢ Les zones d'activités économiques

- La zone UAE correspond aux secteurs d'activités économiques, elle comprend 2 sous-secteurs afin de prendre en compte la spécificité des destinations autorisées.

Ces secteurs concernent la zone d'activités de la Porte des Loges et celle de la Croix Blanche. L'objectif du règlement est de permettre le développement de nouvelles activités et de favoriser l'évolution de celles existantes.

Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

La zone UAE

PADD	Règlement	Justification
Accompagner le développement et la création d'emplois au sein de la zone d'activités. Accompagner le projet hôtelier du relais de Courlande. Encourager l'économie résidentielle au service de la population : petit artisanat, commerces de proximité, professions médicales, etc. Conforter la nature au sein du village et de la zone d'activités	**Implantation des constructions par rapport aux voies**	
	Implantation en retrait avec un minimum de **8 mètres**. Constructions à destination d'artisanat et commerces de détail : **5 mètres minimum**	Le retrait imposé permet de limiter l'impact visuel des constructions à destination d'activité depuis la rue et de réserver un espace de circulation suffisant à l'avant des parcelles. Les constructions à destination de commerce et d'artisanat étant généralement moins imposantes, le retrait par rapport à la rue est plus souple. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *pas d'évolution notable*
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	Implantation en retrait : - Sans vue : minimum de 2,5 m - Avec vue : minimum de 8 m	Ces règles permettent de conforter les activités économiques existantes et conserver des espaces de transition avec l'environnement immédiat. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *pas d'évolution notable*
	Implantation des constructions sur un même terrain	
	Il n'est pas fixé de règle.	Cette souplesse favorise l'évolution des secteurs d'activités économiques. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *la règle règlementant la distance entre deux constructions sur un même terrain est supprimée.*
	L'emprise au sol maximale des constructions	
	40 %	L'emprise au sol autorisée est conforme aux densités et gabarits en secteurs d'activités. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *pas d'évolution notable*

PADD	Règlement	Justification
	La hauteur des constructions	
	13 mètres au point le plus haut de la construction.	Cette hauteur est compatible avec les besoins spécifiques des activités économiques et correspond au gabarit des constructions existantes dans la zone. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *pas d'évolution notable*
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
	Une part de 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.	L'objectif est de garantir qu'une partie de l'unité foncière soit traitée en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols y compris en secteurs d'activités, et d'améliorer la qualité paysagère de ces secteurs parfois fortement minéralisés. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *la notion d'espaces verts de pleine terre est introduite dans le cadre de la présente révision du PLU.*

➢ Les zones naturelles et agricoles

La zone N correspond aux zones naturelles du territoire, pour la plupart concerné par le site classé de la Vallée de la Bièvre. Elle comprend 2 sous-secteurs :

- La zone Ns correspond au parc des sports
- La zone Ne correspond aux secteurs d'équipements de santé du Château des côtes.

L'objectif du règlement est de préserver les espaces naturels. Les règles des sous-secteurs ont pour objectifs d'encadrer strictement la constructibilité en zone naturelle et de prendre en compte les destinations des constructions existantes et leurs besoins. Plus particulièrement, le sous-secteur Ne rend possible le projet d'extension du centre pédiatrique des Côtes, qui est un projet d'intérêt général, dans le respect du site classé de la Vallée de la Bièvre.

La zone A correspond aux zones agricoles du territoire, pour la plupart classée en ZPNAF.

L'objectif du règlement est de préserver les espaces agricoles et de maintenir l'exploitation des terres agricoles, tout en permettant la diversification des cultures.

Les zones N, Ne, Ns

Nb : Pour les terrains situés en site classé, l'autorisation spéciale du ministère de l'environnement prévaut sur les règles du PLU.

PADD	Règlement	Justification
Protéger et mettre en valeur les espaces naturels pour leurs qualités paysagère et environnementale (topographie, prairies, zones humides…) et tout particulièrement la vallée de la Bièvre (site classé). Valoriser les paysages variés qui contribuent à la qualité du cadre de vie. Maintenir et entretenir les ouvertures paysagères et percées visuelles sur la vallée de la Bièvre et le plateau agricole. Préserver toute la vallée de La Bièvre : sa rivière, son bras secondaire, les berges	**Implantation des constructions par rapport aux voies**	
	Implantation à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 5 mètres. Retrait de 10 m minimum par rapport aux routes départementales	Les règles sont assez souples mais prennent en compte les constructions existantes en zone naturelle. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *pas d'évolution notable.*
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	Les constructions doivent être implantées en retrait de minimum 5 mètres par rapport aux *limites séparatives.* Toutefois, dans la zone Ne, il n'est pas fixé de règle	Les règles de retrait sont souples dans la mesure où la constructibilité est très restreinte. La zone Ne n'est pas soumise à cette règle en raison de sa situation à cheval sur deux communes (les Loges-en-Josas et Jouy-en-Josas) dans l'objectif d'accompagner le projet d'extension du centre pédiatrique. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *la règle est assouplie dans la mesure où les possibilités de construction sont très restreintes.*
	Implantation des constructions sur un même terrain	
	Non réglementé	L'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas règlementée, dans la mesure où une certaine souplesse est nécessaire pour permettre l'évolution des équipements autorisés dans la zone. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *pas d'évolution notable.*

PADD	Règlement	Justification
et les zones humides. Accompagner l'extension du centre pédiatrique du Château des Côtes dans le respect du Site classé.		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
	N Pour les constructions existantes à destination de logements, l'emprise au sol maximale des extensions est fixée à un total de 60 m² d'emprise au sol au maximum à compter de la date d'approbation du présent PLU Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, l'emprise au sol maximale des abris pour animaux est fixée à 40 m² par hectare. Ns : 20 % Ne : 40 %	En zone N, les extensions des constructions existantes à usage de logement sont autorisées dans une certaine mesure, leur emprise au sol est strictement encadrée. Cette règle a pour objectif de permettre des extensions des logements mais de les limiter à ce qui y est strictement nécessaire pour ne pas altérer le caractère d'origine de ces zones naturelles. En zone Ns, l'emprise au sol correspond à l'évolution potentielle des équipements sportifs existants pour des besoins techniques ou sanitaires. Dans le secteur Ne, l'emprise au sol est strictement limitée aux besoins nécessaires pour l'extension du centre pédiatrique des Côtes. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée au sein de la zone N dans le PLU actuellement en vigueur.*
	La hauteur des constructions	
	N Pour les constructions existantes à destination de logements, la hauteur maximale des extensions ne pourra excéder la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement. Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, la hauteur maximale est fixée à 3 mètres au point le plus haut. Ns 10 m au point le plus haut Ne	La hauteur maximale définie a pour objectif de permettre une bonne intégration des constructions autorisées dans la zone et correspond aux besoins des différents types d'équipements autorisés. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *la hauteur maximale est identique au PLU actuel. Toutefois, une règle plus souple a été définie pour la zone Ne (12 m au lieu de 10 m dans le PLU en vigueur) pour répondre au besoin d'extension du centre pédiatrique des Côtes.*

PADD	Règlement	Justification
	12 m au point le plus haut	
Éviter l'imperméabilisation des sols partout où c'est possible.	**Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**	
	N 80% d'espaces verts de pleine terre au minimum Ns 50 % d'espaces verts de pleine terre au minimum Ne 40 % d'espaces verts de pleine terre au minimum	Cette règle vise à préserver le caractère naturel de la zone, y compris au sein des sous-secteurs. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *la notion d'espaces verts de pleine terre est introduite dans le cadre de la présente révision du PLU.*

La zone A

PADD	Règlement	Justification
Valoriser les espaces agricoles, en cohérence avec les obligations de la Zone de Protection des Espaces Naturels, Agricoles & Forestiers (ZPNAF). Permettre le développement de l'activité agricole et sa diversification. Mettre en place les conditions nécessaires à l'implantation d'une activité de maraîchage et de pâturage.	**Implantation des constructions par rapport aux voies**	
	Les constructions s'implantent uniquement à l'intérieur des périmètres d'implantation des constructions définis sur le plan de zonage	Les règles d'implantation sont définies en cohérence avec le règlement sanitaire départemental.
	Implantation à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 6 mètres. Retrait de 10 m minimum par rapport aux routes départementales	***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *Les constructions au sein de la zone agricole ne sont désormais autorisées qu'au sein des polygones d'implantation définis sur le document graphique.*
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	Les constructions s'implantent uniquement à l'intérieur des périmètres d'implantation des constructions définis sur le plan de zonage Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Lorsqu'une limite séparative correspond à une limite de zone urbaine à dominante résidentielle (zones UA, UR1 à 4), les constructions doivent être implantées en retrait minimum de : L=Hx2 avec un minimum de 6m	Les règles d'implantation sont définies en cohérence avec le règlement sanitaire départemental. Elles sont plus importantes au contact d'une zone résidentielle pour préserver la transition entre les différentes fonctions.
		Évolution par rapport au PLU actuel : *Les constructions au sein de la zone agricole ne sont désormais autorisées qu'au sein des polygones d'implantation définis sur le document graphique. La règle d'implantation spécifique au contact d'une zone résidentielle est introduite dans le cadre de la présente procédure de révision du PLU.*
	Implantation des constructions sur un même terrain	
	Non réglementé.	L'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas règlementée au regard des possibilités d'implantation restreintes aux polygones d'implantation.
		Évolution par rapport au PLU actuel : *pas d'évolution notable.*

PADD	Règlement	Justification
	L'emprise au sol maximale des constructions	
	Dans les périmètres d'implantation n°1 et 2 : 20 % de la superficie de l'unité foncière. Dans le périmètre d'implantation n°3 : 15 % de la superficie de l'unité foncière. Dans les périmètres d'implantation n°4 et 5 : 5 % de la superficie de l'unité foncière.	L'emprise au sol est adaptée aux besoins de chaque polygone : Les polygones 1 et 2 sont visés pour accueillir des activités de maraîchage et notamment des serres. L'emprise au sol est calibrée en conséquence. Le polygone 3 permet la régularisation des bâtiments du haras des Côtes avec une marge en cas de projet d'extension pour cette activité. Le polygone 4 permet l'implantation de constructions liée à la pépinière. Le polygone 5 permet l'implantation de constructions liée à l'activité du haras. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *Les constructions au sein de la zone agricole ne sont désormais autorisées qu'au sein des polygones d'implantation définis sur le document graphique.*
	La hauteur des constructions	
	Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, la hauteur maximale est fixée à 10 mètres au point le plus haut. Toutefois, les serres sont limitées à une hauteur de 4 mètres.	La hauteur maximale définie a pour objectif de permettre une bonne intégration des constructions autorisées dans la zone et correspond aux besoins des différents types d'équipements autorisés. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *la hauteur maximale est identique au PLU actuel.*
Éviter l'imperméabilisation des sols partout où c'est possible.	**Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**	
	Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.	Cette règle est adaptée au caractère agricole de la zone. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *pas d'évolution notable.*

Justification de la complémentarité des dispositions du règlement avec les OAP

Certains aspects peu ou pas traités dans les OAP doivent être réglementés pour veiller à une bonne intégration des nouvelles constructions. Ces dispositions complémentaires avec les OAP portent sur les points suivants. Elles :

- Précisent les destinations et sous-destinations autorisées dans les zones afin d'éviter tout problème d'interprétation des OAP,
- Imposent l'interdiction de démolir pour les constructions présentant un intérêt remarquable repéré dans l'OAP patrimoine au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme,
- Précisent les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives. La non-réglementation de ces aspects pourrait être source de litige avec les riverains,
- Imposent une végétalisation des unités foncières dans le respect des objectifs de l'OAP trames, biodiversité et paysages,
- Permettent de réglementer les accès et les réseaux, d'eau, d'énergie,
- Encadrent les dispositions en faveur des énergies renouvelables compatibles avec les objectifs de l'OAP trame verte et bleue
- Précisent le traitement de l'aspect extérieur des constructions notamment des façades, des devantures, des toitures et des clôtures,
- Précisent les exigences en matière de stationnement à réaliser par destination des constructions.

Les dispositions graphiques

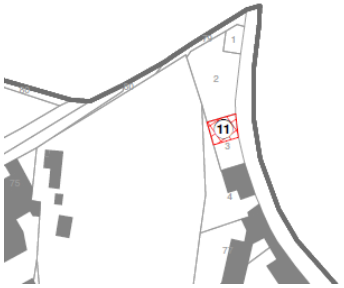
➢ Les emplacements réservés

Les objectifs du PADD traduits par des emplacements réservés sont les suivants :

- *Adapter et renforcer les équipements communaux au regard des évolutions démographiques modérées anticipées.*
- *Maintenir un niveau d'équipements culturels et de loisirs, sportifs…de qualité.*
- *Améliorer les capacités de tous les modes de stationnement, dans le centre-village et aux abords de la gare.*
- *Favoriser le développement des déplacements actifs (piétons, vélos…) dans le village et entre le centre-bourg et le Petit Jouy, par des aménagements agréables, pratiques et sécurisés.*
- *Compléter, sécuriser et jalonner la trame des cheminements et liaisons douces sur le territoire communal, et assurer les liens avec les communes voisines.*

Pour répondre à ces objectifs, 10 emplacements réservés ont été identifiés, tous à destination de la commune :

N°	Intitulé	Surface (en m²)
1	Équipement loisir, sportif et/ou espace vert, verger	4367,9
2	Création d'un chemin paysager	1173,3
3	Création d'une liaison piétonne	204,6
4	Prolongement du chemin des écoliers	27,7
5	Création d'une liaison douce	695
6	Création d'une liaison douce	392,4
7	Création d'une liaison douce	247,9
8	Parc de stationnement	185,9
9	Parc de stationnement paysager	126
10	Parc de stationnement	91,1



En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, *« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé *« peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants*

Évolution par rapport au PLU actuel :
Les emplacements réservés ont été en grande partie revus afin d'être adaptés à l'évolution des projets communaux.

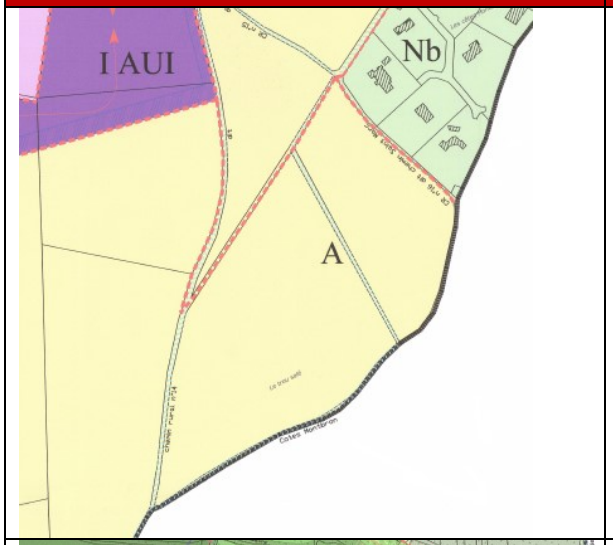
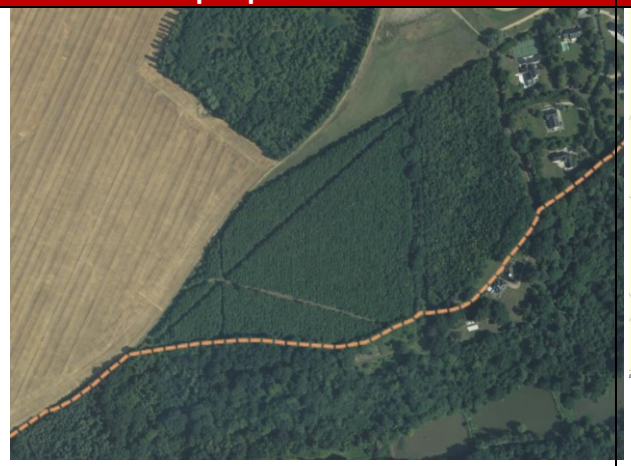
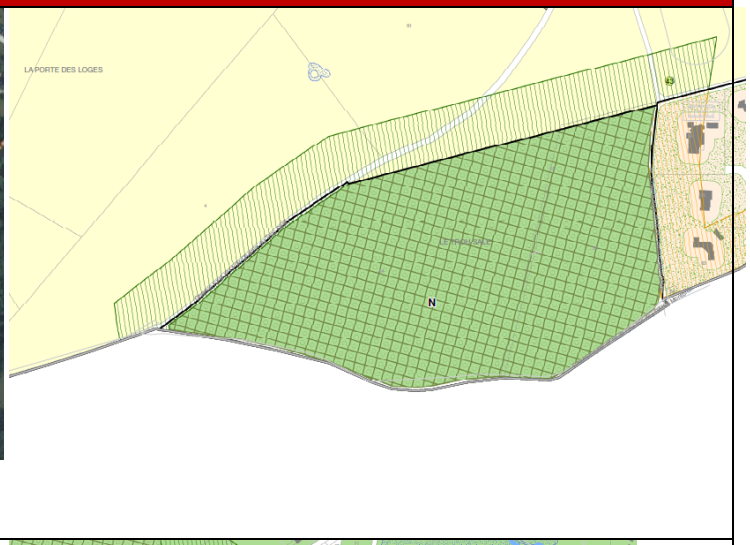
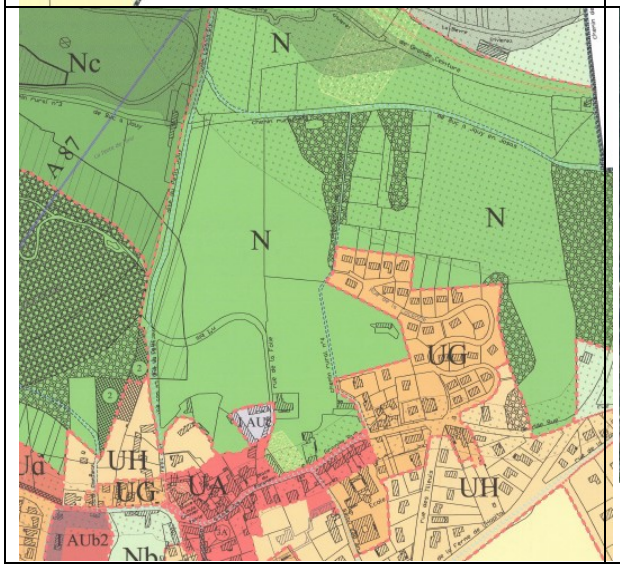
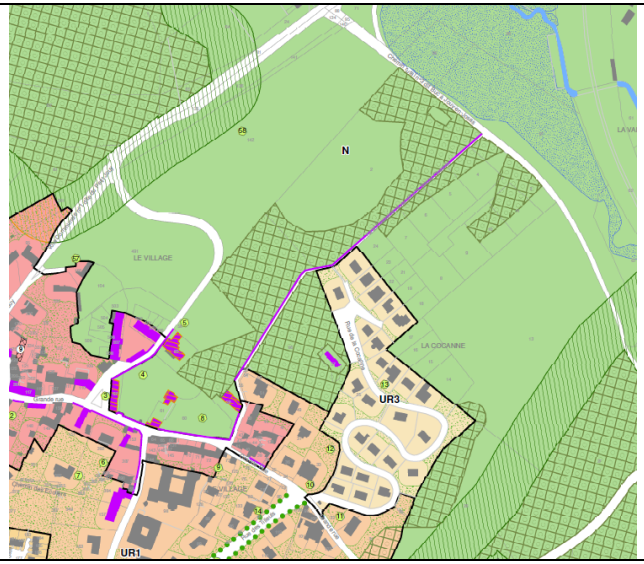
➢ Les Espaces Boisés Classés et la protection des lisières de bois et forêts

Des EBC sont identifiés sur les coteaux et espaces boisés de la commune, dans le prolongement des espaces boisés identifiés par les différents documents supra-communaux. Ils représentent une superficie totale de 35 ha.

PADD	Règlement	Justifications
Sanctuariser les **espaces boisés**, notamment les coteaux et les franges du territoire. Respecter la bande d'inconstructibilité de la lisière du massif boisé en cohérence avec le SDRIF.	***Les espaces boisés classés :*** Interdiction de changer l'affectation ou le mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable. ***Les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares*** Les nouvelles constructions, extensions et annexes sont interdites en-dehors des sites urbains constitués. Dans les sites urbains constitués, toutes les constructions sont interdites à l'exception des exceptions ciblées dans (extensions et annexes aux constructions existantes dans une limite de 60 m² et piscines).	Ce classement, instauré au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. En application des dispositions de l'article L.113-1 et suivant du Code de l'urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Il s'agit d'une protection forte pour assurer la pérennité des principaux boisements du territoire. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *La délimitation des EBC a été légèrement augmentée par l'intermédiaire d'un repérage par photo aérienne, afin d'appliquer cette protection à des espaces manifestement boisés, qu'il convient de protéger avec une disposition adaptée.* *Par ailleurs, un espace boisé classé a été supprimé aux abords de la Bièvre pour permettre son reméandrage. La commune prévoit de reclasser ces bois à l'issue des travaux de reméandrage.* *Concernant les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, cette prescription est renforcée par rapport au PLU en vigueur, qui ne distinguait pas les lisières situées en sites urbains constitués.*

Espaces Boisés Classés

Lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares

PLU actuel	Identification par photo aérienne	PLU révisé
		
		

➢ Les lisières de bois et forêts

Des lisières inconstructibles de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares en dehors des sites urbains constitués et en sites urbains constitués sont identifiées sur le plan de zonage en bordure des massifs forestiers. Les lisières représentent une superficie totale de 25.6 ha, dont 6,1 ha en site urbain constitué.

Un site urbain constitué (SUC) est défini comme « un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées » par le SDRIF. Aux Loges-en-Josas, une partie des massifs forestiers longent les espaces urbanisés à l'est de la rue du Petit Jouy, le quartier des Côtes Montbron, le château des Côtes, le quartier de Midori ainsi que le Petit Jouy. Au vu des diverses constructions déjà existantes sur ces secteurs, il est justifié de les considérer comme des espaces de lisières en site urbain constitué.

Ailleurs sur le territoire communal, les lisières situées au sein des espaces agricoles et naturels sont considérées hors site urbain constitué.

PADD	Règlement	Justifications
Sanctuariser les **espaces boisés**, notamment les coteaux et les franges du territoire. Respecter la bande d'inconstructibilité de la lisière du massif boisé en cohérence avec le SDRIF.	***Les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares*** Les nouvelles constructions, extensions et annexes sont interdites en-dehors des sites urbains constitués. Dans les sites urbains constitués, toutes les constructions sont interdites sauf quelques exceptions fortement encadrées (extensions et annexes aux constructions existantes dans une limite de 60 m² et piscines), et à conditions que ces constructions ne soient pas implantées en direction du massif boisé.	La règle permet de protéger strictement les lisières, y compris celles situées en site urbain constitué dans la mesure où aucune construction ne devra être implantée en direction du massif boisé. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *Cette prescription est reprise et complétée par rapport au PLU en vigueur, en compatibilité avec le SDRIF.*

Les espaces paysagers au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Des espaces paysagers au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été identifiés sur le plan de zonage. Ils s'étendent sur environ 22,0 hectares.

Il s'agit, à travers la protection de jardins, d'espaces boisés ponctuels ou encore de cœurs d'îlots, de pérenniser un paysage urbain dont l'intérêt ne se situe pas dans la qualité exceptionnelle de telle ou telle parcelle isolée mais de considérer le caractère d'ensemble et le quartier défini, leurs abords, de reconnaître l'importance du paysage perçu depuis la voie publique.

Au-delà de l'identification sur le plan de zonage, les espaces paysagers protégés s'appliquent au-delà d'un périmètre de 10 mètres mesuré en tout point des façades des constructions principales régulièrement édifiées, sous réserve de l'exactitude du cadastre à la date d'approbation du présent PLU.

PADD	Règlement
Favoriser les jardins paysagers et la diversité des essences locales plantées. Favoriser une conception équilibrée entre végétal et minéral. **Préserver les parcs paysagers et jardins des grandes propriétés.** **Protéger et développer les continuités végétales** les plus structurantes : haies, bandes enherbées, alignements d'arbres. Protéger le **couvert végétalisé patrimonial des**	« *Les espaces paysagers* », sont des sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Au sein des espaces paysagers protégés, toute construction ou aménagement y est interdit, hormis : • les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables, • les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, • les constructions annexes, dans la limite maximale de 60 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3,50 m au point le plus haut,

parcs des grandes propriétés**.**	Les installations annexes de type piscines non couvertes ou couvertes d'une hauteur inférieure à 1,80 m et terrains de tennis.

Justifications

Les espaces paysagers qui participent à la trame verte à l'échelle du territoire, et qui sont situés dans les zones urbaines, sont identifiés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. L'objectif de ce classement est d'assurer la pérennité de ces espaces qui participent à la trame verte et de favoriser une bonne couverture arborée des espaces urbains du territoire**.**

La distance de 10 mètres définie par rapport aux constructions principales permet de garantir la protection des jardins tout en permettant des évolutions des constructions existantes.
Au regard de l'importante couverture de cette protection, quelques constructions/installations très ciblées est encadrées sont autorisées au sein de ces espaces pour permettre de répondre aux besoins des habitants en matière d'évolution de leur espace de vie. La zone UR2 se composant d'une configuration dense et très organisée sur des parcelles de taille modérée, la distance de 10 m ne s'applique pas.

Combinée aux exigences en matière de pleine terre, cette protection paysagère et environnementale présente une réelle vertu pour la biodiversité locale, la protection des trames et des continuités, la lutte contre les îlots de chaleur à l'échelle locale.

Il est rappelé que cette protection s'additionne à la protection des fonds de parcelle par une règle de retrait systématique dans les zones d'habitat, toujours dans l'objectif de préservation des jardins, afin de favoriser leur végétalisation effective, en particulier par des arbres de haute tige.

Évolution par rapport au PLU actuel : *L'identification des espaces paysagers est une disposition nouvelle introduite par le dispositif réglementaire du PLU révisé.*

➢ Les éléments de patrimoine

Plusieurs constructions sont identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Il s'agit, à travers la protection de certaines propriétés et éléments remarquables de pérenniser un paysage urbain dont l'intérêt ne se situe pas dans la qualité exceptionnelle de telle ou telle construction, mais de considérer le caractère d'ensemble, le paysage perçu depuis la voie publique.

Les éléments protégés au titre des articles L.151-19 du Code de l'urbanisme sont :

- Des maisons et éléments bâtis remarquables de la commune,
- Des murs remarquables à protéger.

PADD	Règlement
Protéger les constructions remarquables, telles que le manoir dit fief du Renard, la maison « Chalet », Chasseloup, la Petite Normandie, les Portes des Loges, etc. ainsi que le petit patrimoine vernaculaire : murs anciens, porches, portails…	Des éléments de patrimoine sont identifiés sur le plan de zonage. Des dispositions réglementaires visent non seulement à interdire leur démolition, mais aussi à suivre des dispositions visant à garantir la préservation de leur intérêt patrimonial, en particulier grâce à la préservation de leur aspect extérieur. Pour les murs protégés, leur démolition est interdite, sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement indispensable à l'accès pérenne à l'unité foncière (dans la limite d'un seul accès par unité foncière d'une largeur maximale de 3,50 mètres, sauf impossibilité technique dûment justifiée). En cas d'effondrement, ils doivent de surcroît est restaurés à l'identique, hormis lorsque cela libère un point de vue sur le site classé de la Vallée de la Bièvre.
Justifications	
Les éléments du patrimoine bâti ont été identifiés afin de les préserver conformément aux conclusions du diagnostic. Leur repérage doit également permettre une valorisation de l'intérêt du Site classé de la vallée de la Bièvre.	

Évolution par rapport au PLU actuel : *L'identification des éléments du patrimoine bâti a été nettement accrue par rapport au PLU actuel, ainsi que le degré de prescription réglementaire.*

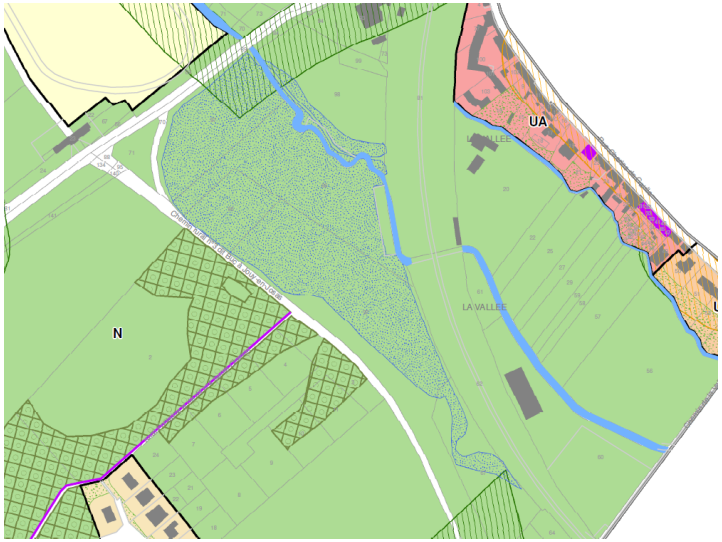
➢ Les alignements d'arbres et arbres remarquables

Les alignements d'arbres et arbres remarquables sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. 58 arbres ou alignements d'arbres remarquables ont été identifiés au sein du PLU révisé.

PADD	Règlement	Justifications
Protéger les arbres remarquables et leur assurer des conditions de développement optimales. Définir une protection adaptée des nombreux **arbres remarquables** repérés par une étude spécifique, notamment dans la zone urbaine, conférant au village cette ambiance verte exceptionnelle.	Leur abattage est interdit sauf motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes dûment justifiés. Doivent également être protégés leurs abords par une inconstructibilité dans un rayon de 3 mètres autour du pied d'un arbre remarquable ou d'un alignement d'arbres repéré par le document graphique.	Les arbres remarquables et alignements d'arbres ont été repérés suite à un travail approfondi d'identification, effectué par un paysagiste expert. Ils présentent à la fois un intérêt patrimonial et/ou écologique, mais aussi un état sanitaire *a priori* qualitatif. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *L'identification des alignements d'arbres et arbres remarquables est une disposition nouvelle par rapport au PLU actuel.*

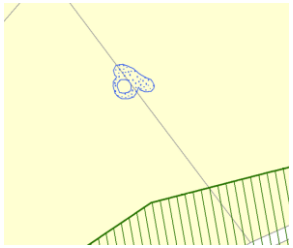
➢ Les zones humides à préserver

Des zones humides sont identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, en fonction du repérage effectué par la CLE du SAGE de la Bièvre. L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ». Elles représentent une superficie de 2,9 ha.



PADD	Règlement	Justifications
Préserver toute la vallée de La Bièvre : sa rivière, son bras secondaire, les berges et les zones humides.	Dans les zones humides identifiées sur le document graphique, il est interdit : • de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide, • de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés, • d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites, • de réaliser quelque affouillement ou exhaussement de sol.	Cette disposition permet la préservation des zones humides, dans une perspective de protection et de valorisation de leurs fonctionnalités écologiques et de préservation de leur biodiversité spécifique. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *L'identification des zones humides à préserver est une disposition nouvelle par rapport au PLU actuel.*

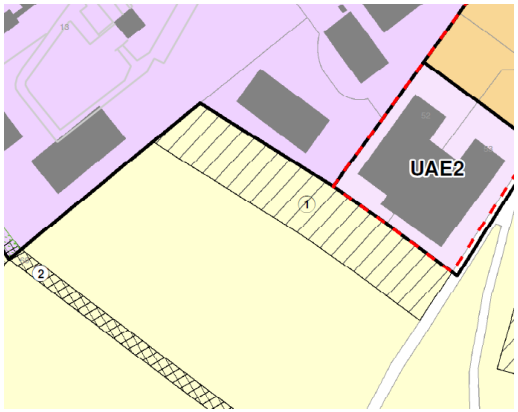
Zone humide protégée

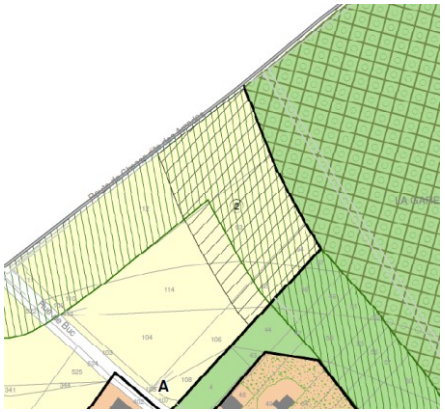


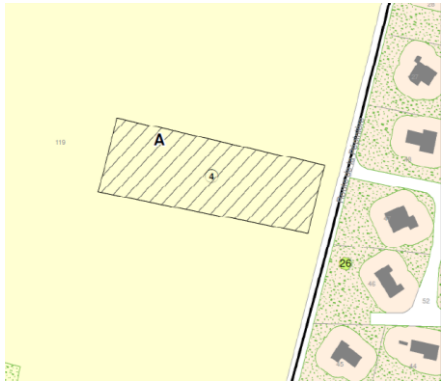
➢ Les périmètres d'implantation des constructions en zone agricole

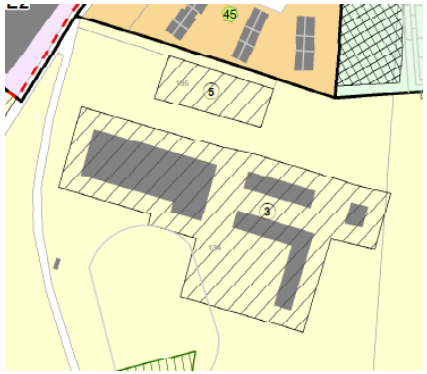
Quatre périmètres d'implantation des constructions sont identifiés afin de définir l'emplacement potentiel de nouvelles constructions à destination d'exploitations agricoles. Ceux-ci représentent une superficie totale de 3 ha. Toutefois, ils n'ont pas vocation à être tout à fait urbanisé (l'emprise au sol maximale à l'intérieur des polygones est strictement encadrée) ; ils sont bien plutôt définis pour éviter tout mitage incontrôlé des espaces agricoles.

PADD	Règlement	Justifications
Valoriser les espaces agricoles, en cohérence avec les obligations de la Zone de Protection des Espaces Naturels, Agricoles & Forestiers (ZPNAF). Permettre **le développement de l'activité agricole** et sa **diversification.** Mettre en place les conditions nécessaires à **l'implantation d'une activité de maraîchage et de pâturage.**	Toute construction nouvelle à destination agricole est impossible en-dehors de ces périmètres.	Les périmètres d'implantation des constructions sont délimités dans une perspective de préservation des paysages des espaces agricoles du territoire et des perspectives visuelles vers le grand paysage. Ils sont délimités sur des secteurs déjà construits, ou à proximité des espaces urbains afin de limiter autant que possible un impact paysager trop important de nouvelles constructions agricoles, tout en permettant une évolution des activités agricoles en fonction de leurs besoins potentiels. Cela permet de préserver les espaces agricoles du sud de la commune de toute construction et de préserver ainsi des terres agricoles de bonne qualité agronomique. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *Les périmètres ont été redéfinis en fonction des besoins identifiés et dans la perspective d'un moindre impact.*









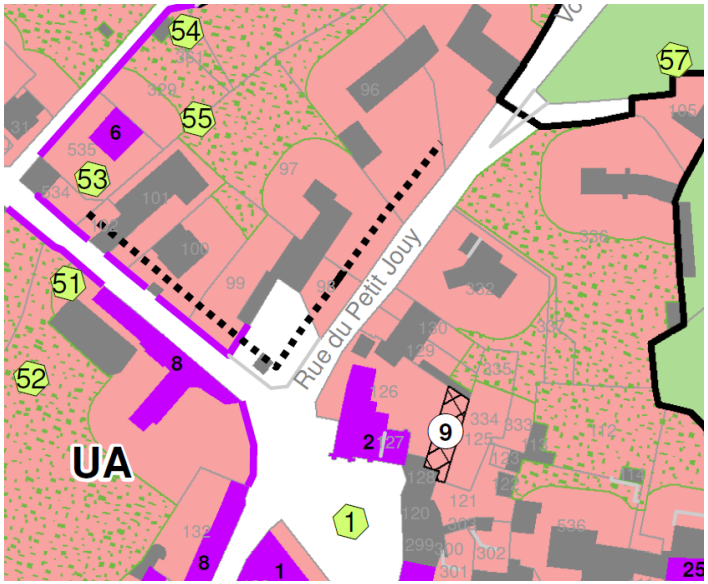
Polygone constructible

➢ Retrait minimal des constructions

Un retrait minimal des constructions est fixé le long des rues du petit Jouy et de Buc et est reporté sur le plan de zonage.

De même, une règle spécifique de retrait est fixée dans le règlement par rapport au chemin des écoliers.

PADD	Règlement	Justifications
Respecter les caractéristiques du tissu urbain ancien autour de la place Louis Grenier, le long de la Grande Rue, de la rue de Buc, au Petit Jouy. Garantir l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des futures constructions.	En outre, un retrait d'au minimum 5 mètres est imposé pour les unités foncières concernées par un « retrait obligatoire des constructions » reporté au document graphique. De plus, toute construction principale implantée sur une unité foncière contiguë au chemin des écoliers doit observer un retrait minimal de 2 mètres par rapport au chemin des écoliers.	Le retrait par rapport à la rue de Buc et à la rue du Petit Jouy permet de préserver une entrée de village aérée et les implantations actuelles des constructions. Le retrait par rapport au chemin des écoliers permet de préserver la qualité paysagère de cette liaison douce et l'aération qu'elle procure en plein cœur du village. ***Évolution par rapport au PLU actuel :*** *Cette disposition est un ajout au sein du PLU révisé.*



Impacts du PLU sur l'environnement

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dont les plans locaux d'urbanisme (PLU). La Directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ; ont traduit ces obligations dans le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 relatifs à l'évaluation environnementale.

Dans ce cadre, les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie aux articles L.104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les articles R.104-28 à R.104-33 définissent la procédure à suivre pour l'examen au cas par cas des documents d'urbanisme.

Dans ce cadre, la commune a donc saisi au cas par cas l'autorité environnementale (définie à l'article R.104-21 du Code de l'urbanisme) afin de vérifier si la procédure de révision de PLU devait faire l'objet d'une évaluation environnementale.

La décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Île-de-France après examen au cas par cas a été rendue par courrier en date du 28 décembre 2021. Elle ne soumet pas la révision du PLU à l'obligation de réaliser une évaluation environnementale.

Décision de dispense d'évaluation environnementale

de la révision du plan local d'urbanisme des Loges-en-Josas (78),

après examen au cas par cas

n°MRAe IDF-2021-6695
du 28/12/2021

Extrait de la décision de dispense d'évaluation environnementale de la MRAE - IDF

Le rapport de présentation doit donc exposer « la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures.

Rappel des considérants de la MRAE (*cf. pièces administratives*) ayant précédé la décision de dispense :

Considérant qu'en matière de croissance démographique, l'objectif indiqué dans le dossier transmis (non explicité dans le PADD) vise à atteindre une population communale de 1 957 habitants à l'horizon 2030 (la population communale étant estimée à 1 776 habitants en 2021) et nécessite la construction de 68 logements supplémentaires, dont 63 logements sociaux afin d'atteindre la proportion minimale de logements sociaux fixés par la loi ;

Considérant que le projet de PLU prévoit la construction de 63 logements sur cinq sites identifiés et situés au sein de l'enveloppe urbaine, induisant une ouverture à l'urbanisation d'environ 1,21 ha, ainsi que de 5 logements ponctuels par densification du tissu urbain existant ;

Considérant que l'un des sites identifiés, sur lequel est prévue la réalisation de 16 logements, concerne la reconversion d'une partie de la zone d'activités existante en logements (abords de la rue du Trou Salé et du hameau des Champs), afin notamment de limiter l'artificialisation de surface de sols supplémentaire ;

Considérant que le territoire communal (dont la quasi intégralité des espaces urbains) est concerné par des périmètres de protection au titre du patrimoine historique ou des paysages (périmètre de protection de monuments historiques, site classé, site inscrit) et que le PADD prévoit de préserver les paysages, les caractéristiques urbaines et architecturales du village, de protéger les constructions remarquables et de garantir l'insertion urbaine paysagère et architecturale des futures constructions ;

Considérant que la commune est concernée par des pollutions sonores d'origine routière (route départementales D120 et D446), ferroviaire (voie ferrée n°990) et aéronautique (zones B et C du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Toussus-le-Noble) et que les secteurs de nouveaux logements s'implanteront à distance de ces voies et, pour certains (ouest du hameau des Champs, abords de la rue du Trou Salé), dans la zone C du PEB correspondant à une zone de bruit modéré ;

Considérant que les autres enjeux environnementaux et sanitaires à prendre en compte dans le projet de PLU sont :

• la préservation des espaces naturels et agricoles et de leurs fonctionnalités écologiques, notamment la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I « Prairie de la Vallée du Petit Jouy à l'aqueduc de Buc » et les corridors écologiques identifiés par le SRCE (un corridor de la sous trame herbacée et un corridor alluvial multitrame formé par la vallée de la Bièvre) ;

• la préservation ou l'amélioration de la qualité des milieux aquatiques, en particulier la Bièvre et le ru Saint-Marc, et la protection des zones humides ;

• la limitation de l'exposition aux risques naturels prévisibles d'inondation par débordement de la Bièvre, qui fait l'objet d'un plan de prévention des risques d'inondation approuvé, et de mouvements de terrain par retrait-gonflement d'argiles ;

Considérant qu'en matière de préservation de l'environnement, le PADD prévoit de préserver la vallée de la Bièvre, les espaces boisés et les lisières, de favoriser la biodiversité notamment de la ZNIEFF et de protéger et renforcer les corridors écologiques ;

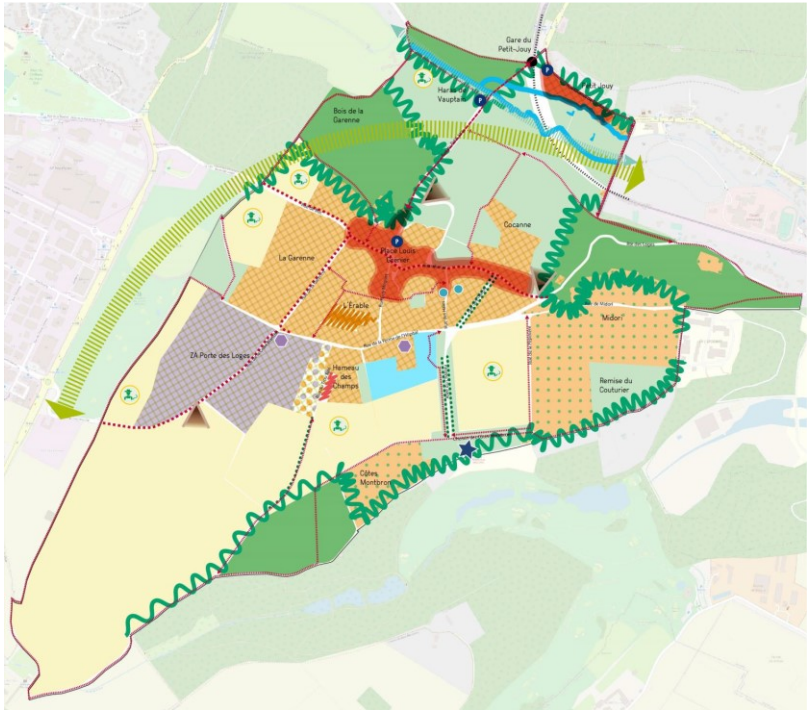
Considérant qu'en matière de développement économique, le PADD ne prévoit pas d'étendre la zone d'activités mais d'accompagner le développement et la création d'emplois au sein de la zone d'activités et de permettre le développement de l'activité agricole et sa diversification ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la révision du PLU des Loges-en-Josas n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation environnementale de certains plans et programmes ;

Décide :
Article 1er :
La révision du plan local d'urbanisme (PLU) des Loges-en-Josas, prescrite par délibération du 2 juillet 2020, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

En effet, sur la durée du PLU (environ dix ans) il s'agit de :

- Mesurer l'impact des orientations d'aménagement retenues sur la qualité de l'environnement,
- Présenter les mesures et précautions prises pour en limiter les effets et, éventuellement, en compenser les impacts négatifs.



Le PADD des Loges-en-Josas se décline en 10 grandes orientations organisées autour de 3 axes :

- Les Loges-en-Josas, une identité rurale
- Les Loges-en-Josas, un lieu de solidarité et de proximité avec la nature
- Les Loges-en-Josas, un village où il fait bon vivre et travailler

Afin de préciser les orientations générales du PADD, deux orientations d'aménagement et de programmation thématiques et cinq orientations d'aménagement et de programmation sectorielles sont définies.

Au regard des choix du PADD, les impacts positifs et négatifs ont été analysés.

1. Analyse du PADD

ORIENTATION DU PADD	IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT
I- LES LOGES-EN-JOSAS, UNE IDENTITÉ RURALE	
1. LES LOGES-EN-JOSAS, UNE IDENTITÉ RURALE **Respecter les caractéristiques du tissu urbain ancien** autour de la place Louis Grenier, le long de la Grande Rue, de la rue de Buc et au Petit Jouy. **Permettre l'évolution des constructions existantes** dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines des Loges-en-Josas, tout en **confortant la place de la nature et des jardins dans le village.** Respecter les **équilibres bâtis existants au sein des quartiers de grandes propriétés** fortement constitués, au **couvert végétalisé** remarquable.	**Impact positif** sur le patrimoine, le paysage et le cadre de vie du fait de la préservation des formes urbaines existantes et des équilibres entre bâti et espaces libres. **Impact positif** sur le bâti ancien traditionnel du cœur de village et du Petit Jouy ; et sur le patrimoine, vecteur de l'identité de la commune. **Impact positif** l'évolution des constructions permet de l'adapter aux besoins et de fixer les ménages, facteur de stabilité démographique et de stabilité des besoins en équipements liés. **Impact positif** sur la trame verte et la nature en ville en confortant les jardins dans les zones urbaines. **Impact positif** sur la limitation de l'imperméabilisation du sol. **Impact positif** sur les consommations énergétiques notamment à travers l'isolation thermique des constructions. Cette orientation est d'autant plus importante qu'un certain nombre de constructions anciennes présentent des déficits en matière d'isolation et de consommation énergétique. **Impact positif** sur les consommations énergétiques et donc indirectement la préservation des ressources et la limitation de pollutions dues aux énergies fossiles notamment. **Impact positif** sur les consommations énergétiques et donc indirectement la préservation des ressources et la limitation de pollutions dues aux énergies fossiles notamment.

ORIENTATION DU PADD	IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT
Identifier les secteurs les plus stratégiques pour accueillir de nouveaux logements et encadrer leur aménagement : **Le terrain « Érable II »** : privilégier l'implantation de nouvelles constructions de qualité dans le respect du tissu urbain environnant. **Les abords de la rue du Trou Salé et du Hameau des Champs :** engager une réflexion sur la reconversion d'une partie de la zone d'activités en logements **Permettre l'implantation de nouveaux logements** sur les terrains situés à l'ouest du Hameau des Champs. Permettre et encadrer la possible **réhabilitation de certaines constructions** : la Ferme de l'Hôpital, le Relais de Courlande.	**Impact négatif** car la création de nouveaux logements engendre un apport de population, ce qui peut avoir des conséquences mitigées sur la consommation des ressources (notamment en eau), et exercer une pression supplémentaire sur les réseaux techniques urbains (eau potable, assainissement, déchets). Cela engendre également de l'artificialisation des sols et des émissions de CO2 supplémentaires. **Impact positif** car le PLU incite à la création de logements au sein de l'espace urbain en priorité, du fait des contraintes environnementales et du manque de place au sein du territoire. La consommation d'espaces sera donc limitée. Dans le secteur du Trou Salé, les nouvelles constructions seront implantées à la place de constructions aujourd'hui peu qualitatives en termes d'impact sur l'environnement (faible isolation, constructions énergivore…) et peu denses. Les nouvelles constructions les remplaçant devront présenter une forte qualité architecturale et environnementale limitant au maximum les impacts sur l'environnement. Les densités plus élevées au sein de l'espace bâti central doivent permettre une limitation de la consommation de l'espace, une limitation des déplacements et une optimisation des espaces urbanisés, à grande échelle. **Impact positif** sur le cadre de vie et sur la préservation de l'environnement par l'amélioration qualitative des logements et la diminution des consommations énergétiques. **Impact positif** en matière d'hébergement hôtelier dans la mesure où la démolition reconstruction de l'hôtel de Courlande permettra une amélioration thermique et paysagère du bâti mais également une distance au plus proche de la zone d'activités et plus largement, du plateau de Saclay

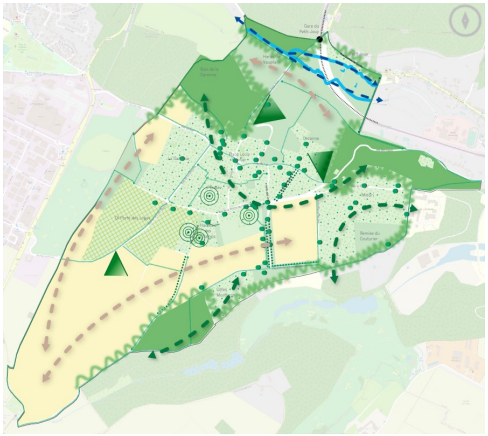
ORIENTATION DU PADD	IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT
2. LES LOGES-EN-JOSAS, UN LIEU DE SOLIDARITÉ ET DE PROXIMITÉ AVEC LA NATURE Sanctuariser les **espaces boisés**, notamment les coteaux et les franges du territoire. Respecter la bande d'inconstructibilité de la **lisière du massif** boisée en cohérence avec le SDRIF. Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et tout particulièrement la **vallée de la Bièvre** (site classé) pour leurs **qualités paysagère et environnementale** (topographie, prairies, zones humides…). **Préserver La Bièvre et son bras d'eau ainsi que toute la vallée de la Bièvre** Préserver les **zones humides** et les berges des cours d'eau. **Préserver et valoriser les espaces agricoles,** en cohérence avec les obligations de la ZPNAF et du site classé. **Encourager la diversification de l'activité agricole**	**Impact positif** sur la trame verte, et le fond de vallée, de coteau et du plateau notamment, du fait de la préservation de l'équilibre entre espace vert et espace bâti. La couverture végétale dense des coteaux devrait donc être en grande partie préservée. La végétation sur les coteaux participe également à limiter le ruissellement des eaux pluviales Cette orientation va également permettre de conserver des espaces de respiration en milieu urbain (jardins, parcs des grandes propriétés…). **Impact positif** permettant de conserver le caractère paysager et de limiter les risques d'inondation. Le fait de limiter l'imperméabilisation des sols permet aussi indirectement de limiter les ruissellements et les risques d'inondation. **Impact positif** sur la trame verte et bleue et les corridors écologiques du fait de la préservation d'éléments constitutifs de la trame verte et bleue. **Impact positif** sur l'environnement à travers la promotion d'une agriculture diversifiée favorable aux circuits courts. **Impact positif** sur l'environnement et les écosystèmes liés à la présence de l'eau dans la vallée de la Bièvre. **Impact positif** sur la qualité de l'eau du fait de préserver les milieux naturels, réservoirs de biodiversité et zones humides.

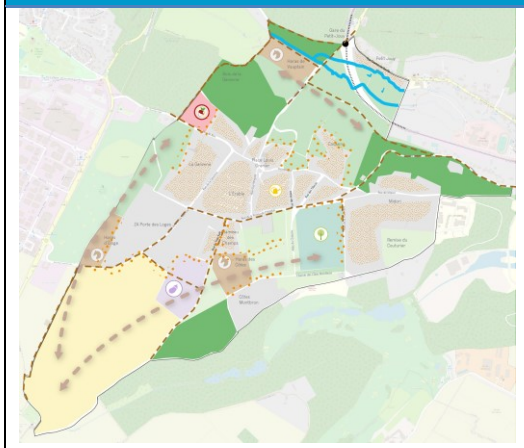
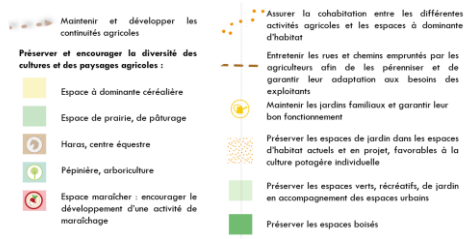
ORIENTATION DU PADD	IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT
Conforter la nature au sein du village et de la zone d'activités : favoriser les jardins paysagers, une variabilité des essences plantées, et des espaces verts d'accompagnement des activités de qualité.	**Impact positif** sur la limitation de l'imperméabilisation du sol.
Protéger le **couvert végétalisé patrimonial des parcs** des grandes propriétés	
Protéger les **corridors écologiques** notamment le corridor écologique de la Bièvre, et le corridor des milieux boisés sur le coteaux.	
Protéger les **continuités végétales** les plus structurantes haies, bandes enherbées, alignements d'arbres	**Impact positif** sur la préservation de la biodiversité.
Valoriser les paysages variés qui contribuent à la qualité du cadre de vie. Maintenir et recréer les ouvertures paysagères et percées visuelles sur la vallée de la Bièvre.	

ORIENTATION DU PADD	IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT
3. LES LOGES-EN-JOSAS, UN VILLAGE OÙ IL FAIT BON VIVRE ET TRAVAILLER **Compléter, sécuriser et jalonner la trame des cheminements et liaisons douces** sur le territoire communal, et assurer les liens avec les communes voisines. Favoriser le **développement des déplacements actifs (piétons, vélos...)** dans le village et entre le village et le Petit Jouy. **Œuvrer pour l'apaisement de la circulation rue du Petit Jouy**, rendre à la route son statut de « rue ». **Améliorer l'offre et les modes de stationnement**, notamment à proximité de la gare.	**Impact positif** Le renforcement des circulations douces sur le territoire a un effet positif sur la qualité de l'air. En effet, cela permet de limiter les déplacements courts en voiture et ainsi de limiter les émissions de gaz à effet de serre. **Impact positif** de l'orientation visant à favoriser la création de stationnement en particulier à proximité de la gare : cela doit conduire à la réduction des déplacements motorisés au profit d'un report modal sur les transports en commun.

ORIENTATION DU PADD	IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT
Adapter et renforcer les équipements communaux au regard des évolutions démographiques anticipées. **Accompagner l'extension du centre pédiatrique** du Château des Côtes et le **projet hôtelier du relais de Courlande.** **Maintenir un niveau d'équipements** culturels et de loisirs, sportifs…de qualité. Encourager le **développement et la création d'emplois au sein de la zone d'activités.**	**Impact positif** car l'adaptation des équipements communaux permettra de répondre localement aux besoins des habitants, sans déplacement motorisé. Par ailleurs, l'adaptation des équipements permet aussi d'assurer les rénovations thermiques indispensables, à l'image de la rénovation récente de la Mairie. **Impact mitigé** car l'extension du centre pédiatrique et le projet hôtelier du relais de Courlande, même s'ils répondent à des besoins, peuvent entrainer un surplus de flux routiers susceptibles d'impacter la qualité de l'air en fonction de la motorisation, et un impact en matière de prélèvement des ressources. Cela engendre également de l'artificialisation des sols et des émissions de CO2 supplémentaires. **Impact positif** car la création d'emplois dans la zone d'activités peut répondre à des besoins locaux. Par ailleurs, leur diversification vers des commerces ou certains services artisanaux sera de nature à répondre aux attentes des Logeois, et éviter des déplacements subis vers d'autres communes riveraines. De même, le développement du maraîchage (la Ferme des Loges) permettra d'assurer certains besoins alimentaires en circuit très court. **Impact positif** sur la qualité de l'air du fait de rapprocher les commerces des habitants (renforcement de l'offre de proximité) ce qui incite à limiter les déplacements en voiture, et donc diminue les émissions de gaz à effet de serre.

2. Analyse des OAP

1. L'OAP Trame biodiversité & paysages	Description des caractéristiques principales	Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document
 Protéger les espaces boisés et leurs lisières. Maintenir des espaces ouverts, de prairie. Préserver les jardins et la biodiversité au sein des espaces urbanisés et des projets. Favoriser l'infiltration des eaux. Protéger les arbres remarquables… …et les alignements d'arbres. Préserver les ouvertures visuelles sur les paysages. Assurer la perméabilité des espaces urbanisés pour garantir les continuités écologiques. Valoriser la présence de la Bièvre comme élément de la trame bleue et assurer un traitement des berges permettant la préservation de la biodiversité. Accompagner le projet de reméandrage de la Bièvre. Améliorer la valorisation paysagère de la zone d'activités économiques. Pour les nouveaux projets, garantir la mise en œuvre de techniques architecturales bioclimatiques et la sobriété énergétique. Préserver et développer les cheminements dits « doux ». Maintenir et développer les continuités agricoles.	Il s'agit, sur le territoire, de favoriser un projet de territoire permettant le développement d'un milieu environnant propice aux espèces végétales et animales, tout en offrant un cadre de vie de qualité aux habitants. La trame verte et bleue doit être préservée et valorisée, à travers les différents éléments qui la composent et notamment les espaces verts, le coteau, la vallée de la Bièvre, les espaces boisés et forestiers et leur lisière, les arbres remarquables, les alignements d'arbres, les cônes de vue et les corridors écologiques.	En termes d'enjeux environnementaux, le territoire présente des sensibilités environnementales liées à la nature diversifiée des milieux naturels et à la présence de risque inondation par ruissellement du fait du relief très prononcé. Ainsi, la mise en œuvre de cette OAP aura des impacts positifs sur l'environnement, aussi bien en matière de biodiversité, que d'infiltration des eaux pluviales, ou de préservation des paysages. L'impact est tout à fait favorable sur la santé humaine.

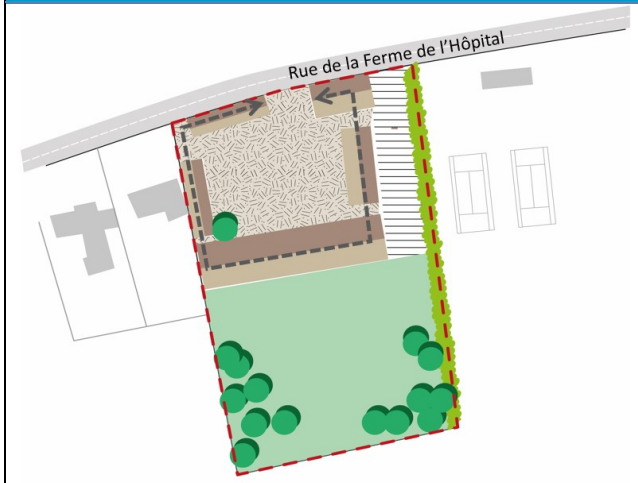
2. L'OAP Agriculture	Description des caractéristiques principales	Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document
  	La commune est riche d'une diversité de cultures agricoles qui renforce son caractère rural. Il s'agit, via cette OAP, de protéger les terres agricoles, de valoriser les liens, et d'articuler les différentes composantes de l'agriculture présente ou en devenir sur le territoire communal. Cette connaissance du projet global permet d'orienter, à travers les outils réglementaires, les besoins spécifiques d'implantation de constructions agricoles, tout en garantissant, via des outils précis, une limitation de l'impact paysager.	La valorisation agricole permet de conforter l'activité agricole, et même de la développer sur certains sites à l'image du secteur en prolongement de la rue du Trou salé, historiquement dévolu, dans le PLU, au développement de la zone urbaine dédiée à l'activité économique sur plus de 5 ha, et finalement basculé en zone agricole à l'occasion de la révision du PLU. Ce choix fait suite à l'inscription au PRIF de cette parcelle par l'agence des espaces verts. La capacité de production d'alimentation locale de qualité est renforcée. Les composantes paysagères sont préservées, dans leur diversité.

3. L'OAP Erable II	Description des caractéristiques principales	Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document
 Périmètre de l'OAP : superficie d'environ 9 800 m² Permettre la construction de **25 à 30 logements sociaux**, sous la forme de maisons. Privilégier l'implantation de construction aux formes groupées en partie Sud du site. Les maisons devront avoir des **architectures d'inspiration rurale**, avec des formes et matériaux en accord avec le village des Loges-en-Josas. Leur hauteur maximale sera de R+1+combles. Principe de **desserte du nouveau quartier** (tracé indicatif). Accès motorisé depuis la rue Guy Moquet. Créer une aire de jeux (localisation indicative) **Irriguer le nouveau quartier de circulations dite « douces »**. Créer un **lien avec le chemin des écoliers et le passage de la Porte Cochère.** Créer un **quartier largement végétalisé et arboré, exemplaire en matière énergétique et de biodiversité.** Accompagner les espaces de circulation **d'aménagements perméables et végétalisés** (tracé indicatif). Végétaliser amplement les espaces ouverts au public. Créer des **transitions paysagères** avec les espaces bâtis environnants. Créer une noue paysagère (tracé de principe).	Création de 25 à 30 logements sur une parcelle de près d'un hectare permettant de répondre à l'obligation de création de logements sociaux pour répondre à la Loi SRU.	Comblement d'un site mutable présent dans l'enveloppe urbaine, ciblé de longue date dans le PLU comme site à urbaniser. La création de logements sous forme de maisons entourées de jardins sera favorable sur le plan des paysages urbains, de l'harmonie par rapport à l'environnement bâti et la santé humaine. L'absence de flux de transit via une entrée/sortie et par le développement des liaisons douces permettra de limiter les impacts en matière de déplacements motorisés (qualité de l'air, nuisances sonores). Le caractère végétalisé du quartier, en lien avec les obligations de pleine terre fixées réglementairement est un gage d'intégration du quartier dans la commune. La création de logements supplémentaires génère néanmoins un impact en matière de flux et de prélèvement des ressources (eau, électricité, déchets…). Cela engendre également de l'artificialisation des sols et des émissions de CO2 supplémentaires.

4. L'OAP « rue du Trou Salé »	Description des caractéristiques principales	Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document
 Périmètre de l'OAP : superficie d'environ 1,7 ha (environ 1 ha à destination résidentielle, 0.7 ha à destination d'activités) Permettre la construction de **25 logements** dont au moins **70 % de logements sociaux**, sous la forme de maisons d'une hauteur maximale de R+1+combles. Chaque logement doit être accompagné des **places de stationnement nécessaires** (1 place de stationnement par logement et 1 place visiteur). Favoriser l'implantation de **petites activités de type artisanal et/ou commercial et la relocalisation du Centre Technique Municipal.** Ces activités ne devront pas générer de nuisances (sonores, olfactives, etc.). Principe de **desserte du secteur** (tracé indicatif). **Améliorer la desserte rue du Trou Salé,** l'élargir et la sécuriser pour tous les modes de déplacement. Créer des **transitions paysagères** avec les espaces bâtis environnants et entre les constructions à destination d'habitat au nord et artisanales au sud. Créer un **quartier largement végétalisé et arboré, exemplaire en matière énergétique et de biodiversité.** **Relocalisation indicative de l'antenne** de télécommunication au sud du site, éloignée des habitations.	Création d'environ 25 logements et des activités artisanales et commerciales sur une parcelle de près d'environ 1,7 ha permettant notamment de répondre à l'obligation de création de logements sociaux pour répondre à la Loi SRU.	La création de logements sous forme de maisons entourées de jardins sera favorable sur le plan des paysages urbains, de l'harmonie par rapport à l'environnement bâti et la santé humaine. L'absence de flux de transit via une voie de desserte interne permettra de limiter les impacts en matière de déplacements motorisés (qualité de l'air, nuisances sonores). Les activités visées, qu'elles soient commerciales ou artisanales, ne devront pas générer de nuisances sonores. De même, le départ des activités industrielles actuelles permettra de réduire la circulation de poids lourds. De même la relocalisation de l'antenne de télécommunication devra être éloignée des habitations. Cette mesure est favorable à la santé humaine. Le caractère végétalisé du quartier, en lien avec les obligations de pleine terre fixées réglementairement est un gage d'intégration du quartier dans la commune. La création de logements supplémentaires

4. L'OAP « rue du Trou Salé »	Description des caractéristiques principales	Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document
		génère néanmoins un impact en matière de flux et de prélèvement des ressources (eau, électricité, déchets…). Cela engendre également de l'artificialisation des sols et des émissions de CO2 supplémentaires.

5. L'OAP « Hameau des Champs II »	Description des caractéristiques principales	Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document
 Périmètre de l'OAP : superficie d'environ 2 700 m² Permettre la construction de **10 à 12 logements sociaux**, sous la forme de maisons d'une hauteur maximale de R+1+combles. Prévoir des stationnements adaptés. Privilégier **la meilleure implantation possible** par rapport aux principes de bioclimatisme, aux choix de formes urbaines. **Réserver un espace de jardin** pour chaque maison et paysager la partie avant des maisons. Principe de **desserte du secteur** (tracé indicatif). **Améliorer la desserte rue du Trou Salé**, l'élargir et la sécuriser pour tous les modes de déplacement. Créer **une aire de stationnement** groupé (localisation indicative). Le stationnement des véhicules en front de rue est proscrit. Une mutualisation des places de stationnement sur un site proche est envisageable. Créer des **transitions paysagères** avec les espaces environnants.	Création de 10 à 12 logements sur un secteur de moins de 0,3 ha permettant de répondre à l'obligation de création de logements sociaux pour répondre à la Loi SRU.	La création de logements sous forme de maisons entourées de jardins sera favorable sur le plan des paysages urbains, de l'harmonie par rapport à l'environnement bâti et la santé humaine. Ce nouvel ensemble s'inscrira en continuité du hameau des champs. Le caractère végétalisé du quartier, en lien avec les obligations de pleine terre fixées réglementairement est un gage d'intégration du quartier dans la commune. L'adaptation à la sobriété et au bioclimatisme est régulièrement rappelée dans les OAP. La création de logements supplémentaires génère néanmoins un impact en matière de flux et de prélèvement des ressources (eau, électricité, déchets…).

6. L'OAP « Ferme de l'Hôpital »	Description des caractéristiques principales	Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document
 Périmètre de l'OAP : superficie d'environ 3 800 m² Permettre la réalisation **d'au moins 8 à 10 logements sociaux** (dont les logements actuellement existants) dans le cadre d'une **opération de réhabilitation/extension** de la Ferme de l'Hôpital. Respecter la composition d'ensemble de la Ferme de l'Hôpital organisée autour de la cour. **Préserver la cour de ferme**, en revêtement de type perméable, d'un seul tenant (elle ne peut être divisée et clôturée). **Le stationnement des véhicules est interdit dans la cour de ferme**, les places pouvant être réalisées au sein de bâtiments ou hangars réaménagés ou prévus à cet effet. Espace pouvant être utilisé pour **le stationnement des véhicules**, en conservant un revêtement perméable, **ou pour la construction d'éléments** bâtis. Respecter l'**identité architecturale** (volumes, percements, couleurs, éléments de décor, matériaux…). • Dans le cadre de la réhabilitation, privilégier les **matériaux naturels** (pierre, chaux, plâtre, bois…), éviter l'usage systématique du béton et les matériaux de synthèse. • Un **traitement contemporain sobre** peut être envisagé, avec un travail fin sur les ouvertures, pour que celles-ci ne s'inscrivent pas en rupture avec les ouvertures d'origine. • Atteindre la **meilleure performance énergétique** possible en valorisant les potentialités bioclimatiques des bâtis anciens et en privilégiant le recours aux énergies renouvelables sans dénaturer les façades. **Préserver les arbres** remarquables et les espaces de **jardins**.	Réhabilitation d'une ferme en 8 à 10 logements sur un secteur de moins de 0,4 hectare permettant de répondre à l'obligation de création de logements sociaux pour répondre à la Loi SRU.	La mise en œuvre du document permet de sauver les caractéristiques architecturales d'une ferme ancienne, et sa valorisation qualitative. Il s'agit de préserver l'espace vert attenant et les arbres. La réhabilitation de ce site en une petite opération de logements sociaux permettrait aussi d'améliorer le ratio de logements sociaux de la commune, tout en réhabilitant thermiquement un habitat ancien déqualifié. Cette opération permet également de limiter l'artificialisation des sols et des émissions de CO2 supplémentaires.

7. L'OAP « Relais de Courlande »	Description des caractéristiques principales	Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document
 Périmètre de l'OAP : superficie d'environ 13 000 m². **1. Préservation patrimoniale et paysagères** Préserver la Longère : respecter l'identité architecturale et historique de la construction (volumes, matériaux, ouvertures…) Réhabiliter la porte historique du parc du Château. Créer un espace végétalisé en préservant au maximum le parc arboré existant. Créer des **transitions paysagères** avec les espaces bâtis environnants. **2. Constructions** Permettre la construction d'un ensemble hôtelier d'environ 200 chambres Permettre la construction d'un restaurant. Imposer un recul d'au moins 13 mètres des bâtiments depuis la rue. R+2+c Hauteur maximale des constructions. Pour les constructions en vis-à-vis de la rue, la hauteur devra être réduite d'un niveau pour limiter l'impact visuel des nouvelles constructions depuis la rue. Prévoir une transition de hauteur entre les nouvelles constructions et la longère. **3. Mobilités et stationnement** Accès motorisés depuis la rue de la Croix Blanche et la rue de la Division Leclerc. Accès piétons depuis la rue de la Croix Blanche et la rue de la Division Leclerc (localisation indicative). Sens de circulation des véhicules motorisés. Principe de dessertes piétonnes dans le secteur (tracé indicatif). Créer des espaces de stationnement (150 places) ainsi qu'un parc de stationnement accessible au public de 25 places minimum le long de la rue de la Division Leclerc, en vis-à-vis de l'OAP du Trou Salé. Permettre la création d'espaces de stationnement sous-terrain.	Réhabilitation patrimoniale d'un site emblématique de la commune adossé à un projet de création d'hébergement hôtelier de 200 chambres.	La mise en œuvre du document permet de valoriser les caractéristiques architecturales d'une longère ancienne L'enjeu de la création de ce projet est d'assurer un développement économique et la création d'emplois, mais parallèlement, via l'OAP et le dispositif réglementaire, de préserver l'espace vert attenant et les arbres. L'espace vert le long de la rue de la Division Leclerc sera particulièrement préservé sur une épaisseur conséquente. Bien que la fonction actuelle d'hôtellerie-restauration soit pérénisée, l'accueil des clients dans des proportions plus importantes se manifestera certainement par des flux supplémentaires, flux qui seront régulés étant donné l'entrée sur le site principalement en amont du rond point, via la rue de la Croix Blanche pour réduire tout impact sur la rue de la Division Leclerc. Cela engendre également de l'artificialisation des sols et des émissions de CO2 supplémentaires.

1. Analyse du dispositif réglementaire

Le règlement a été rédigé afin de prendre en compte l'environnement à travers les différentes règles, et de limiter les nouvelles constructions diffuses générant des sols imperméabilisés, des émissions de CO2 supplémentaires. Les plus significatives sont : la part de pleine terre à préserver, les règles concernant le stationnement, les espaces libres, mais aussi les règles concernant l'assainissement, les emprises au sol et les hauteurs qui participent aussi à limiter les impacts sur l'environnement.

Les règles concernant l'assainissement se basent sur les préconisations du SAGE en vigueur retranscrites dans le règlement d'assainissement de Versailles Grand Parc. Ces règles visent une meilleure gestion de l'assainissement et des eaux pluviales, en visant une infiltration des eaux à la parcelle, limitant ainsi les rejets et réduisant de ce fait le risque d'inondation dans la commune.

Les règles concernant les emprises au sol et les hauteurs sont adaptées à la gestion des formes urbaines dans chaque secteur. Dans le cadre de la révision du PLU, elles ont été définies pour une meilleure prise en compte de l'environnement. Les emprises au sol des constructions sont définies afin de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriser ainsi l'infiltration des eaux pluviales. Les hauteurs maximales des constructions définies permettent de limiter l'impact des constructions dans le paysage communal. Les hauteurs des constructions nouvelles sont majoritairement limitées à la hauteur des constructions existantes de manière à assurer la protection du paysage mais aussi éviter la présence de masques solaires entre les constructions, dans une démarche durable.

L'impact des dispositions concernant le stationnement

Ce paragraphe fixe les obligations à respecter en matière de places de stationnement à réaliser pour toutes les opérations de construction. Dans une démarche de développement durable, des règles sont mises en place pour les locaux de stationnement vélos et pour permettre le stationnement de véhicules électriques.

L'objectif est de garantir la réalisation d'espaces de stationnement pour les vélos afin de favoriser son utilisation aussi bien pour les déplacements de loisirs que pour ceux du quotidien, pour se rendre dans les équipements ou à son travail. L'objectif est aussi de permettre l'utilisation de véhicules économes en énergies.

Ces dispositions auront un impact favorable sur l'environnement dans la mesure où elles permettront, en lien avec le développement des espaces publics aménagés pour les vélos, à l'image du réseau villageois important dont la colonne vertébrale est le chemin des écoliers, de développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture, respectueux de l'environnement.

L'impact des dispositions concernant les espaces libres

Ce paragraphe fixe les obligations à respecter en matière de plantations et d'espaces verts à réaliser ou à préserver pour toutes les opérations d'aménagement et de construction. Les obligations fixées visent, en fonction des caractéristiques des zones, à assurer un traitement paysager de qualité. Les dispositions concernent :

- une superficie minimum de l'unité foncière traitée en espaces verts de pleine terre relativement importante en fonction des caractéristiques géographiques environnementales et paysagères des lieux,

- le traitement paysager des espaces libres, avec un choix d'essences locales ou indigènes, de manière à éviter un arrosage trop important, et afin de favoriser la « biodiversité ordinaire » dans les jardins, en lien avec les espèces de la faune et la flore présentes localement.

Ces règles auront un aspect positif sur l'environnement : elles permettent d'assurer une bonne intégration du volet paysager, mais participent aussi à améliorer la gestion des eaux pluviales sur le territoire, limitant ainsi les risques d'inondation sur la commune. Des arbres de haute tige pourront perdurer. Nombre d'entre eux, remarquables, font l'objet d'un repérage, tout comme les alignements d'arbres à préserver. L'usage d'essences locales dans les plantations permet de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, tout en évitant la plantation d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Les outils complémentaires

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme**

Le classement en EBC assure une protection stricte des espaces boisés. La protection de ces espaces a un impact positif sur l'environnement en termes de trame verte et de biodiversité. La protection de ces éléments permet de conserver des réservoirs de biodiversité, mais aussi d'assurer un lien entre ces espaces (corridors biologiques). Les espaces boisés s'accompagnent de protection au titre des lisières forestières en application du SDRIF 2013 d'Ile-de-France. Cela signifie qu'en dehors des sites urbains constitués, toute construction est interdite (mises à part les constructions à destination agricole), alors qu'à l'intérieur des sites urbains constitués, les constructions sont autorisées dans une moindre mesure, et conditionnées à l'absence d'avancée vers le massif forestier. Il s'agit d'une avancée réglementaire majeure ayant un impact significatif sur la protection des milieux forestiers.

- **Les identifications prévues en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Ces dispositions permettent d'assurer la préservation du patrimoine bâti de la commune. Les ensembles bâtis et éléments protégés doivent être conservés ou reconstruits à l'identique. Leur démolition en vue de leur suppression est interdite. Des bâtiments remarquables et des murs en pierre sont identifiés sur le plan de zonage.

- **Les identifications prévues en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Ces dispositions permettent de préserver les espaces verts et paysagers remarquables.

Dans les « espaces paysagers protégés », tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le projet est susceptible de compromettre le caractère paysager de l'ensemble. Les constructions annexes à la construction principale et les aménagements annexes, à l'image des piscines sont néanmoins autorisés dans ces espaces de jardin.

Les « arbres remarquables » et les « alignement d'arbres à préserver » identifiés au document graphique ne peuvent être abattus, sauf si leur état phytosanitaire le justifie. Ils font l'objet d'une protection réglementaire de leurs abords pour qu'aucun aménagement ou construction n'impacte leur système racinaire.

- **Les identifications prévues en application de l'article L151-38 du Code l'Urbanisme**

Ces dispositions permettent de préserver ou de créer des cheminements. Le document graphique (plan de zonage) repère des cheminements à protéger. Ces chemins doivent conserver leurs caractéristiques permettant les déplacements piétons. Leur continuité doit être assurée. Ces cheminements permettent la réduction des déplacements motorisés sur le territoire. De même des projets de parcs de stationnement sont visés par les emplacements réservés, notamment à proximité de la gare du Petit Jouy pour favoriser le report modal.

Les indicateurs de suivi

Objectif : définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements ;
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- La consommation globale de l'espace ;
- Les incidences sur l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de son approbation. À l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisées :

- la source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLU ;

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
L'urbanisation Consommation de l'espace	- Nombre de permis de construire - Tableau des surfaces des zones U, A et N (PLU)	Commune	3 ans
L'urbanisation dans les zones présentant un risque ou une nuisance (sonore…)	- Nombre d'habitations nouvelles dans les zones à risques - Suivi des arrêtés de catastrophe naturelle	Commune Prim.net	Annuelle A chaque nouvel arrêté
Objectif démographique et perspective de construction de logements	- Nombre d'habitants - Classe d'âge - Nombre de personnes par ménage - Vacance des logements - Nombre de logements construits - Nombre de logements sociaux construits et part de logements sociaux	Commune INSEE SITADEL FILOCOM Préfecture	3 ans (annuelle pour les logements sociaux)
Densité humaine et la densité des espaces d'habitat	- Nombre de logements construits dans les zones urbaines - Nombre de m² d'activités construits dans les zones urbaines	Commune	3 ans

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les équipements	- Nombre d'équipements livrés - Travaux, d'amélioration, d'extension,… réalisés - Évolution des effectifs scolaires - Capacité résiduelle des équipements	Commune	3 ans

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les activités économiques	- Taux d'emploi - Nombre d'entreprises - m² de constructions à usage d'activité réhabilités/créés - Nombre de chômeurs	INSEE CCI 78 Chambre des métiers et de l'Artisanat	3 ans
Les communications numériques	- Nombre de constructions reliées au Haut Débit - Travaux d'enfouissement ou déploiement du réseau en mètres linéaires	Commune	3 ans
La circulation	- Nombre de véhicules par jour sur le réseau	CD 78	3 ans

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
	départemental (comptage routier)		
Le stationnement	- Nombre de places de stationnement réalisées - Mise en place de la signalétique	Commune	3 ans
Les circulations douces	- Linéaire de circulations douces réalisées	Commune CD 78	3 ans
La qualité de l'air	- Indice CITEAIR	Airparif	Annuelle
Les risques et nuisances	- Taux de motorisation des ménages - Arrêtés de catastrophe naturelle - Nombre d'installations classées SEVESO - Nombre d'ICPE - Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL) - Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS)	INSEE Préfecture BRGM BASOL BASIAS	3 ans ou à chaque nouvel arrêté
Traitement et gestion des déchets	- Quantité de déchets ménagers récoltés et	Syndicat	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
	traités (tonnage) - Évolution du nombre de déchets récoltés et traités		
La gestion de l'eau	- Nombre d'abonnés - Nombre de branchements - Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m^3 par jour - Nombre de réservoirs et capacité totale de stockage en m^3 - Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution - Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau	Gestionnaire du réseau ARS	Annuelle
Les espaces naturels protégés	- Nombre d'espèces protégées - Surface du patrimoine végétal et état des arbres remarquables identifiés (PLU)	Commune DDT 78 INPN CD 78	3 ans

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les espaces paysagers Les espaces libres, les espaces verts Les surfaces perméables	- Évolution des projets dans le site classé - Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries - Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet	Commune DDT 78	3 ans
Le réseau d'assainissement	- Nombre de constructions ou de personnes raccordées au réseau d'assainissement collectif - Bilan annuel des réseaux - Capacité de stockage et d'évacuation	Gestionnaire du réseau	Annuelle
Les énergies renouvelables	- Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME - Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables	ADEME et Commune	3 ans