PLU

Plan Local d'Urbanisme

Bilan de la concertation

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

Introduction

Par délibération en date du 2 juillet 2020, le conseil municipal de la commune des Loges-en-Josas a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'intégralité du territoire communal.

À cette occasion et conformément à l'article L103-2 du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal a délibéré sur les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de la révision du projet, les habitants et toutes les autres personnes concernées (dont les acteurs institutionnels prévus aux articles L132-7 et L132-9).

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

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

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

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

La mise en œuvre de la concertation

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

- **1 réunion publique** de lancement le 10 février 2021, en visioconférence avec environ 50 participants tout au long de la réunion, présentant la démarche de PLU et les premiers éléments de cadrage.

- **4 « balades villageoises »** permettant de développer la participation active des citoyens, d'établir un constat partagé du territoire communal, de faire émerger ses atouts et ses faiblesses puis des enjeux ou des problématiques :

    - La balade Est du village le 8 mai 2021, avec environ 20 participants ;
    - La balade Ouest du village le 29 mai 2021, avec environ 12 participants ;
    - La balade Petit Jouy le 12 juin 2021 avec environ 10 participants ;
    - La balade à Vélo le 29 juin 2021 avec environ 15 participants.

- **1 forum** de présentation du projet le 18 septembre 2021 durant la phase projet d'aménagement et de développement durables (PADD), accompagné de panneaux d'exposition sur les enjeux du diagnostic et les objectifs du PADD, une trentaine de participants.

- **2 ateliers de concertation** durant la phase de traduction réglementaire du projet :

    - Un atelier sur la thématique des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du zonage le 17 février 2022, avec environ 10 participants.
    - Un atelier sur la thématique du règlement le 15 mars 2022, avec environ 20 participants.

- **1 forum** de conclusion le 9 avril 2022 ouverte au débat et permettant d'échanger sur les enjeux identifiés, accompagné de panneaux d'exposition sur les OAP et le règlement, avec une vingtaine de participants.

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

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

Toutes les remarques ou propositions ont été étudiées par la commission PLU. À chaque fois que cela a été possible, elles ont été prises en compte dans le projet de PLU dans la mesure où elles ne remettaient pas en cause l'esprit et l'économie générale du projet. Les réponses qui ont été apportées dans le PLU figurent ci-après.

Le présent bilan est exposé devant le Conseil municipal qui délibérera préalablement à l'arrêt du projet de PLU.

Traitement des contributions

Les contributions ci-après proviennent de l'ensemble des canaux de concertation offerts aux logeois : balades, ateliers, réunions, courrier, mails… celles-ci ont été classées par thématique ou par secteur afin de faciliter la lisibilité de la prise en compte des contributions dans le PLU, et de regrouper les contributions similaires.
Les demandes particulières font l'objet d'une partie spécifique.
Dans tous les cas, la commission urbanisme a répondu à chaque remarque, question, verbalement ou par courrier tout au long de la procédure de révision du PLU.

1. LES CONTRIBUTIONS PAR THÉMATIQUE

2. LES CONTRIBUTIONS PAR SECTEUR

3. LES DEMANDES PARTICULIERES

Traitement des contributions

LES CONTRIBUTIONS PAR THÉMATIQUE

Contributions des participants	Réponse de la commune et prise en compte dans le PLU
URBANISATION : DENSIFICATION & PRODUCTION DE LOGEMENTS	
La révision du PLU va-t-elle entrainer une densification de la population ? Si oui, dans quelle mesure ? Les Loges-en-Josas est une commune aujourd'hui préservée. Le PLU ne risque-t-il pas de mettre ce cadre de vie en péril ?	La protection de l'identité rurale de la commune est fondamentale pour l'équipe municipale, d'où la volonté de préserver la commune de la densification, à travers la révision du PLU. Cependant, il n'est pas possible de mettre la commune « sous cloche ». Les besoins de logements sont importants à l'échelle de la région. La volonté des élus est de trouver des solutions pour concilier la maîtrise de l'urbanisation avec la valorisation de l'identité rurale d'une part et la prise en compte des obligations que l'État impose d'autre part. Ce sujet est étroitement lié à la question du logement social : il faut que la commune atteigne une part de 25% de logements locatifs sociaux, soit 67 logements nouveaux à construire à ce jour. Cet objectif est inatteignable et augmente à mesure que des logements privés sont construits. De ce point de vue, il semble impératif de maîtriser les possibilités de densification.
Le foncier est très contraint en raison des protections. Sera-t-il possible avec ce nouveau PLU d'acheter des terrains viabilisés pour construire sa résidence ? Assouplir les possibilités d'évolutions en termes d'agrandissement et de découpage. Privilégier l'acquisition de terrains constructibles par les Logeois de longue date ou diminuer l'impôt foncier par la vente d'une parcelle.	Le PLU ne prévoyant pas de nouvelle urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine, et privilégiant la création de logements locatifs sociaux dans les sites mutables identifiés à l'intérieur de la zone urbaine, l'offre foncière pour la création de logements privés sur terrains viabilisés se raréfie. Néanmoins, l'OAP rue du Trou Salé prévoit la réalisation d'environ 30 % de logements privés pour tenir compte de cette demande. Les possibilités d'évolution du bâti existent via les règles d'emprise au sol et de hauteur pour assurer une réponse positive aux besoins, tout en respectant un équilibre entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis, par quartier. L'objectif est d'éviter la réalisation de logements privés pour rester une commune rurale et pour ne pas accentuer le déficit en logement social. La dernière remarque ne relève pas de la révision du PLU. Il n'est pas possible de privilégier l'acquisition de terrains constructibles pour les Logeois, ni d'observer une politique fiscale différenciante.
Quel est l'objectif démographique de la commune ?	Au regard des programmes de logements définis par les OAP et du nombre moyen de personnes par ménage, il est prévu une population d'un peu inférieure à 2 000 habitants d'ici à 2030. Ce chiffre n'est pas un objectif de croissance démographique, mais résulte d'une obligation de production de logements sociaux. Il apparaît comme un plafond adapté pour Les-Loges-en-Josas afin de conserver la notion de village et de ruralité et des capacités des équipements, et VRD.

Traitement des contributions

LES CONTRIBUTIONS PAR THÉMATIQUE

Contributions des participants	Prise en compte dans le PLU
LOGEMENT SOCIAL	
Avec 17,5 %, notre commune ne pourrait-elle pas s'arrêter là ?	Ce n'est pas une volonté forte de l'équipe municipale d'aller au-delà de 17,5 % de logements sociaux, mais il faut éviter de se retrouver en situation de carence. La menace est réelle. La commune a déjà dû régler 36 000 euros d'amende, cela aurait pu être 5 fois plus. De plus l'Etat peut préempter à notre place pour construire des logements sociaux sans que la commune puisse s'y opposer. Lorsque la commune conserve la main, cela permet de construire des opérations les plus qualitatives possible, notamment du point de vue architectural, et les mieux insérées possible, à l'image de la résidence du Bois de la Garenne et du projet Erable II.
Ne pourrait-on pas privilégier des projets en Bail Réel Solidaire (BRS) plutôt que des logements locatifs sociaux ?	Le BRS consiste à construire des logements sur un terrain qui appartient à une foncière solidaire. Les futurs propriétaires achètent les murs mais pas le terrain. L'équipe municipale y pense, mais c'est un système très récent, sans retour d'expérience. De plus, on ne peut pas faire uniquement ce type de logements car cela concerne des Prêts Locatifs Intermédiaires (niveau le plus élevé de logements sociaux), qui ne sont pas pris en compte dans les obligations triennales de construction de logements sociaux. Or, la loi impose de diversifier les typologies de logements sociaux, pour répondre à la diversité des besoins.

Traitement des contributions

LES CONTRIBUTIONS PAR THÉMATIQUE

Contributions des participants	Prise en compte dans le PLU
FORMES URBAINES	
Le plan de zonage sera-t-il revu pour harmoniser les règles aujourd'hui très disparates d'une zone à l'autre, avec un morcellement du territoire en plusieurs zones ?	La révision du PLU est l'occasion de remettre sur la table les règles de chacune des zones et rechercher la cohérence. Les formes urbaines et les tailles de terrains sont variées, ce qui justifie l'existence de différentes zones et différentes règles pour respecter ces particularités. S'il sera possible de revoir le dispositif règlementaire pour en simplifier la lecture et l'application, il semble difficile d'envisager la création d'une zone urbaine, unique à toutes les typologies urbaines et entités bâties de la commune. La diversité des formes urbaines, qui résulte de l'histoire de la constitution de la commune, doit être préservée, ce qui explique des règles adaptées.

Traitement des contributions

LES CONTRIBUTIONS PAR THÉMATIQUE

Contributions des participants	Prise en compte dans le PLU
PATRIMOINE ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	
Conserver le caractère rural et paysager du village en préservant et restaurant les murs de meulière. Garantir l'harmonie du village par le choix des matériaux Intégrer des recommandations fortes dans le PLU concernant les éléments architecturaux du patrimoine bâti. Privilégier la préservation du patrimoine naturel afin d'éviter la muséification du village. • Clôtures en meulière à préserver • Le crépi change l'esprit du village - Intégrer des recommandations sur le traitement des clôtures dans le PLU - Permettre l'intégration de transformateurs EDF dans le paysage.	La commune attache une grande importance à la qualité architecturale des constructions, via le règlement du PLU et son annexe qu'est le cahier de recommandations architecturales. 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. Pour prendre en compte cette demande, le dispositif réglementaire identifie les murs en pierre à protéger : interdiction de leur démolition et obligation d'assurer leur restauration dans les règles de l'art. Le patrimoine bâti remarquable est repéré et protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. L'identification des éléments du patrimoine bâti a été nettement accrue par rapport au PLU actuel, ainsi que le degré de prescription réglementaire. Le choix des matériaux ne peut être imposé par un règlement de PLU qui s'en limite à l'aspect des matériaux. C'est pourquoi le cahier de recommandations architecturales vient en appui du règlement sur les attendus. Le patrimoine naturel et notamment les arbres remarquables, fait également l'objet d'un repérage attentif et d'une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. L'OAP trames, biodiversité et paysages vient compléter le dispositif réglementaire pour définir la cohérence de l'action menée à 360 ° sur l'environnement dans un objectif de préservation de la biodiversité.

Traitement des contributions

LES CONTRIBUTIONS PAR THÉMATIQUE

Contributions des participants	Prise en compte dans le PLU
PATRIMOINE ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	
Autoriser la construction de palissades et de murs d'au moins 3 m dans le cas d'un fort vis-à-vis causé par une terrasse surélevée. Privilégier l'installation de brise-soleil sur les constructions en alternative à la climatisation.	Sans autoriser des clôtures d'une hauteur surdimensionnée, la question des vis-à-vis a été fortement prise en compte dans le cadre de la révision du PLU. 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 entre les constructions. Maintenir des retraits adaptés, c'est permettre la mise en œuvre de végétation répondant à la fois à l'observation sur les vis-à-vis , la biodiversité et le maintien voire le développement de la nature en ville. Les brise-soleil ne sont pas interdits, et permettent effectivement de lutter contre les phénomènes caniculaires de plus en plus courants, au même titre que les cœurs d'îlots à préserver, dispositif important pour maintenir la couverture végétale, gage de préservation des îlots de fraîcheur urbains.
Autoriser l'installation de panneaux solaires dans les cas de construction et de rénovation du bâti, y compris en centre-ville., sur les toits des garages et des abris en respectant l'intégration paysagère.	Le règlement du PLU tient compte de cette demande : « Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager. Il est recommandé en outre que toute implantation de panneaux solaires ne soit envisagée qu'en l'absence de visibilité du dispositif depuis le domaine public. Les rangs de panneaux doivent être placés au plus près de la ligne d'égout du toit (gouttière) et dans le même plan que la toiture (et non pas en saillie). ». Cela correspond par ailleurs aux recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France.
Assurer une intégration de qualité de la zone industrielle par des éléments architecturaux et végétaux.	La remarque est prise en compte : la zone industrielle fait l'objet de règles d'aspect extérieur de qualité dans le cadre du projet de PLU révisé. Elle doit aussi respecter les pourcentages de pleine terre et les contraintes de végétalisation.
Installations des climatiseurs et pompes à chaleur : outre l'aspect esthétique, il conviendrait de prendre en compte les nuisances sonores pour le voisinage, générées par ce type d'appareils. Il y a de fortes disparités d'émissions sonores en fonction de la qualité des matériels mis en place.	Le PLU ne permet pas d'agir directement sur les nuisances sonores induites par ces éléments techniques. Cependant, le règlement stipule la nécessité pour ces dispositifs de ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés, afin de garantir la qualité de l'aspect extérieur des constructions.

Traitement des contributions

LES CONTRIBUTIONS PAR THÉMATIQUE

Contributions des participants	Prise en compte dans le PLU
PAYSAGE	
Préserver l'allée du château des Côtes.	Une protection est instituée à la fois par le zonage, en zone N con constructible, et par un repérage des arbres remarquables au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : « Le plan de zonage identifie des arbres remarquables et alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Leur abattage est interdit sauf motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes dûment justifiés. […] »
Préserver le terrain face à la bibliothèque en espace ouvert.	Ce terrain est en zone UA, donc constructible, au même titre que le PLU actuellement applicable. Sa situation en cœur de village, à proximité immédiate des équipements publics, ne permet pas de geler sa constructibilité. Un projet de crèche surmontée de 1 ou 3 logements sociaux est à l'étude sur cette parcelle. Près étude des différents scénarios possibles, il n'est pas envisageable d'implanter une crèche rénovée ailleurs.
Classer le point de vue de la Vallée de la Bièvre.	Sans pouvoir être « classé » au titre du PLU, ce point de vue est protégé par un dispositif d'inconstructibilité.
Limiter la construction de nouveaux parkings.	Le PLU n'a pas tenu compte de cette remarque dès lors que des besoins en stationnement sont identifiés notamment à proximité de la gare, et dans le cadre des projets encadrés par les OAP, notamment le projet du Relais de Courlande. Ces deux secteurs font l'objet de projets de petits parcs de stationnement paysagers, par un emplacement réservé ou ouverts au public, par l'indication de l'OAP Courlande.
CADRE DE VIE	
Les piscines Revoir la règle des limites séparatives sur les constructions de piscines privées et de bassins écologique. Prendre en considération l'installation de piscines saisonnières. Inciter la mutualisation des jardins et piscines.	La règle a été revue dans le cadre de la révision du PLU. Les bassins de piscines non couvertes devront être implantés en retrait d'au moins 4 mètres des limites séparatives (10 mètres dans le PLU en vigueur). 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.
Limiter les nuisances sonores générées par les moteurs des piscines. Limiter les nuisances sonores liées aux productions d'énergie.	Les installations techniques doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives. Il n'y a pas de dispositif particulier destiné à limiter les nuisances sonores liées à la production d'énergie.

Traitement des contributions

LES CONTRIBUTIONS PAR THÉMATIQUE

Contributions des participants	Prise en compte dans le PLU
ENVIRONNEMENT	
Limiter l'imperméabilisation des sols en proposant des alternatives au béton, privilégiant ainsi le développement de sols perméables et préserver les sols non artificialisés.	Une superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée dans chacune des zones du PLU. Le taux est ajusté zone par zone suivant l'état initial et les objectifs de protection. Il s'agit d'une condition essentielle au maintien des sols naturels permettant l'infiltration des eaux pluviales et le maintien de la nature en ville.
Accompagner la rénovation et la mutation des maisons construites dans les années 1960-1970 en termes d'isolation, transition énergétique, respect des lisières végétales et des arbres existants	Le règlement introduit plusieurs dispositions favorables à la rénovation des maisons : « 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. » Le respect des lisières est pris en compte réglementairement. Les lisières sont tracées sur le plan de zonage, et un dispositif différencié entre les zones définies comme des sites urbains constitués, et les zones hors sites urbains constitués s'applique réglementairement. Suite à un diagnostic réalisé par un expert, un repérage des arbres remarquables a été effectué au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : « Le plan de zonage identifie des arbres remarquables et alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Leur abattage est interdit sauf motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes dûment justifiés. […] »
Demande de labellisation ou de certification du projet Erable 2.	Il n'existe pas de labellisation ou de certification au titre du PLU, mais une OAP encadre ce projet en matière d'aménagement faisant la part belle aux aménagements paysagers, et en terme de programmation, à savoir 25 à 30 logements sociaux. Des labellisations sont prévues par ailleurs.
Encourager la consultation du CAUE lors de l'installation d'une climatisation afin d'étudier les alternatives respectueuses de l'environnement.	La préservation des cœurs d'îlots et des arbres remarquables, axe fort du PLU révisé, est d'une certaine manière également, une alternative à la climatisation. Le service urbanisme de la commune prodigue également des conseils et n'hésite pas à rappeler l'existence de consultations gratuites d'architectes du CAUE pour les habitants.

Traitement des contributions

LES CONTRIBUTIONS PAR THÉMATIQUE

Contributions des participants	Prise en compte dans le PLU
L'ENVIRONNEMENT	
Mener une analyse des risques environnementaux	L'analyse des risques est développée dans un chapitre particulier de l'état initial de l'environnement : pièce 2.1 du dossier de PLU révisé.
Engager une réflexion sur l'adoption de la sobriété énergétique du village. Favoriser l'utilisation des énergies vertueuses pour les bâtiments publics.	Cette réflexion est menée concomitamment à la révision du PLU, par l'intermédiaire du PCAET de Versailles Grand Parc. Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) est une démarche transversale qui a pour but d'apporter des solutions concrètes au changement climatique. Dans le cadre de la révision du PLU, cela s'est traduit par la politique de déplacements doux, la préservation de l'environnement, la priorité à l'isolation du bâti, l'autorisation de développement du photovoltaïque, etc. La commune a par ailleurs engagé des travaux de rénovation énergétiques des bâtiments publics.

Traitement des contributions

LES CONTRIBUTIONS PAR THÉMATIQUE

Contributions des participants	Prise en compte dans le PLU
EQUIPEMENTS	
Le Parc des Sports et la Maison des Associations - Préserver les jardins familiaux situés près de la maison des associations.	Ce secteur est effectivement classé en espace paysager inconstructible.
Ecole - Améliorer la desserte de l'école. - Proposition de délocalisation de la crèche en face de la l'école accompagnée de 1 ou 2 logements à l'étage. - Reconversion des anciens parkings en parking à vélo équipés de bornes de recharge. - Proposition d'implanter une piscine municipale sur le terrain libre.	Un aménagement de la rue des Haies sera étudié dans le cadre du projet du groupe scolaire. Les autres propositions sont prises en compte : - La crèche a besoin d'être modernisée et l'une des pistes est justement de la délocaliser en face de l'école, ce que le PLU rend possible mais ne détermine pas. - Les parkings peuvent être équipés, il s'agit d'espace public. - L'implantation d'une piscine, très coûteuse tant du point de vue de l'installation que du fonctionnement, notamment énergétique, n'est pas à l'ordre du jour et n'est pas prévue par le PLU (pas interdite non plus).
Le parc des sports est une centralité plus importante à préserver Pourquoi ne pas construire une piscine municipale ?	Le parc des sports est intégralement préservé par une zone Ns (naturelle sportive) permettant l'adaptation des équipements si nécessaire. L'implantation d'une piscine, très coûteuse tant du point de vue de l'installation que du fonctionnement, notamment énergétique, n'est pas à l'ordre du jour et n'est pas prévue par le PLU (pas interdite non plus).

Traitement des contributions

LES CONTRIBUTIONS PAR THÉMATIQUE

Contributions des participants	Prise en compte dans le PLU
ACTIVITES ECONOMIQUES	
La Zone d'Activités de la Porte des Loges - Préserver la zone d'activités.	Un classement en zone UAE1 est prévu dans le cadre du PLU révisé pour prendre en compte les spécificités de cette zone d'activités. Une évolution est prévue sur la zone UAE2 pour permettre la création d'activités artisanales. Une partie de la zone est classée en UR2 permettant une évolution en résidentiel, et notamment la création de logements sociaux.
Favoriser l'implantation de commerces notamment d'une boulangerie et d'un médecin généraliste. • Il faudrait plus de commerces • Marché hebdomadaire	La sous destination « Artisanat et commerce de détail » est autorisée sous conditions (notamment de superficie d'emprise au sol maximale) dans les zones UA, UR1 et UAE2 Les « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (incluant les cabinets médicaux) sont autorisées dans les zones UA, UR1, UAE1 et UAE2. L'installation d'un marché relève de l'usage des espaces publics, et non directement des règles du PLU.
Souhait que le nouveau PLU continue d'autoriser à minima les extensions (habitables) pour les maisons existantes, ne nécessitant pas de permis de construire, soit les extensions < 20 m² habitables ne nécessitant qu'une déclaration de travaux, pour prendre en compte les besoins d'adaptation des maisons au développement du télétravail.	Le règlement du PLU permet l'extension des maisons.

Traitement des contributions

LES CONTRIBUTIONS PAR THÉMATIQUE

Contributions des participants	Prise en compte dans le PLU
TRANSPORTS ET MOBILITES	
- Améliorer l'offre de transports en commun. - Faciliter l'utilisation du vélo par l'implantation d'attaches vélo et d'abris dans le secteur.	Les objectifs sont partagés et portés dans le PADD du PLU. Ils relèvent de compétences supracommunales en ce qui concerne le transport en commun. Les attaches à vélos relèvent de l'usage des espaces publics.
Rue du Petit Jouy - Sécuriser le secteur pour les déplacements piétons, notamment des enfants, par l'abaissement de la vitesse des véhicules motorisés et de l'éclairage public et l'élargissement des trottoirs : rendre à la voie son statut de « rue » et pas de route.	Pas d'impact direct sur le PLU, mais prise en compte dans le cadre de l'amélioration de l'usage des espaces publics. Un test de chaucidou est en cours.
- Favoriser le développement des mobilités douces afin de lutter contre les émissions de CO2, les nuisances sonores et l'insécurité. - Expliciter les principaux sentiers de balade. - Généraliser le 30 km/heure au sein du village et privilégier le développement de voie partagées. - Expliciter les cheminements piétons du village en intégrant le lien entre l'Abreuvoir et la rue de Buc. - Préserver les cheminements piétons entre l'Abreuvoir et la Commanderie et créer un accès à l'ancienne mare-MdA.	Le PLU prévoit des emplacements réservés destinés à la création de cheminement doux. Le PLU n'a pas d'impact direct sur l'usage des espaces publics (panneaux de sentiers de balades, limitation de la vitesse…).
- Rue de Buc : Faciliter la circulation pour les vélos et les PMR.	Sauf à instaurer des emplacements réservés, le PLU n'a pas d'impact direct sur l'usage ou le réaménagement des espaces publics.

Traitement des contributions

1. LES CONTRIBUTIONS PAR THÉMATIQUE

2. LES CONTRIBUTIONS PAR SECTEUR

3. LES DEMANDES PARTICULIERES

Traitement des contributions

LES CONTRIBUTIONS PAR SECTEUR

Contributions des participants	Prise en compte dans le PLU
LE VILLAGE	
Place Louis Grenier - Permettre la mise en valeur de la place par la végétalisation du site et la suppression des conteneurs à déchets. - Privilégier les modes de déplacements doux par l'installation d'attaches-vélo et en reconsidérant la place du piéton. - Favoriser l'implantation de commerces pour dynamiser le lieu.	Il n'est pas prévu de réaménager cette place qui a un charme villageois très intéressant même si une végétalisation complémentaire pourrait être étudiée. Le commerce est autorisé dans le zone UA (centre-village) Dune manière générale, le PLU n'a que très peu d'impact sur les espaces publics ; de fait, le réaménagement et l'usage sont à l'appréciation des élus.
Grande rue - Intégrer des orientations d'éléments architecturaux au PLU afin d'assurer l'harmonie du village.	Cette remarque est prise en compte dans le cadre des règles d'aspect extérieur des constructions ajustées pour plus de qualité architecturale dans le cadre de cette révision de PLU.
Manoir - Inscrire des prescriptions dans le PLU afin de préserver les linéaires de murs anciens. - Autoriser la rénovation des éléments architecturaux en mauvais état. - Permettre la création de plusieurs logements.	Ces trois observations sont prises en compte : les murs sont préservés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. La rénovation des éléments architecturaux en mauvais état est évidemment permise, bien qu'encadrée réglementairement. La création de plusieurs logements est possible dans les zones urbaines, sous condition de création de logements sociaux.
Rue de Buc et sortie de village - Préserver cet espace de nature entre le Petit Jouy et le village. - Encourager l'implantation de serres. - Cet espace fait office de « poumon vert » pour le village.	Ces espaces sont préservés en zone agricole. Un projet agricole est en cours de réalisation, prévoyant effectivement l'implantation de serres.
Pépinière et Allée du Château - Préserver et conserver ces espaces. - Empêcher la construction d'un parking sur les abords de l'allée. - Planter des arbres pour permettre un relais des arbres vieillissants.	L'allée du Château est classée en zone N inconstructible. Les arbres sont protégés (L151-23 du Code de l'urbanisme) Il n'est pas prévu de parking dans ces espaces préservés.

Traitement des contributions

LES CONTRIBUTIONS PAR SECTEUR

Contributions des participants	Prise en compte dans le PLU
LE VILLAGE	
Rue de la Garenne : Important couvert arboré à préserver Quartier perçu comme « équilibré » entre espaces libres et espaces bâtis.	Cet équilibre est partagé, d'où les règles d'emprise au sol et d'espaces verts de pleine terre fixées de manière assez stricte pour préserver l'équilibre. Des espaces verts à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme) complètent le dispositif de protection de ce quartier dans l'intérêt du maintien du couvert arboré et du cadre de vie des habitants.

Traitement des contributions

LES CONTRIBUTIONS PAR SECTEUR

Contributions des participants	Prise en compte dans le PLU
LES COTES MONTBRON & MIDORI	
Favoriser une densification ciblée en particulier des zones extérieurs du village, Midori et Côtes Montbron afin de maintenir le caractère rural du centre.	Midori et Côtes Montbron sont classées en zone UR4 correspondant aux grandes propriétés, tout comme les grandes propriétés au Nord du chemin des Ecoliers. L'objectif du règlement est de permettre uniquement des évolutions modérées du bâti existant (extensions, 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.
Les Côtes Montbron - Permettre une densification progressives du secteur - Encourager la construction de logements locatifs sociaux. - Permettre la création d'une parcelle indépendante de 1 000 ou 2 000 m^2 sur les terrains de 4 000 m^2. Point sur les Côtes Montbron : très grands terrains, souhait de la diviser, pourquoi pas pour y construire du logement social **Midori** - Permettre la densification du quartier en privilégiant son équilibre. - Préserver les arbres existants et élargir les trottoirs afin d'implanter de nouvelles essences végétales. - Limiter les divisions de parcelles. Divisions non souhaitables, vendre sans avoir l'appât du gain Préserver l'équilibre de ce quartier Protéger les arbres « les arbres étaient là avant les maisons » Le paysage est fermé Élargir les trottoirs pour planter des arbres	Au regard du caractère constitué de ces quartiers, de leur qualité paysagère et environnementale, de leur desserte par les réseaux, il est apparu opportun de les classer en zone urbaine résidentielle UR4 correspondant aux grandes propriétés. Pour autant, le maintien des caractéristiques paysagères s'accompagne de l'instauration d'espaces paysagers protégés. La densification est donc possible dans le village, mais uniquement dans les secteurs moins concernés par les espaces paysagers. Par ailleurs, la lisière forestière doit également être prise en compte dans ces secteurs.

Traitement des contributions

LES CONTRIBUTIONS PAR SECTEUR

Contributions des participants	Prise en compte dans le PLU
PETIT JOUY	
- Les problématiques de circulation sont importantes dans ce secteur. - Améliorer la circulation piétonne en agissant sur les accès, les différences de niveau et la taille des trottoirs.	L'aménagement des espaces publics ne relève pas directement du PLU. Le PLU gère les droits du sol et les règles constructives. En ce qui concerne la RD 446, le gestionnaire est le Conseil départemental. Un agrandissement du parc de stationnement est toutefois souhaité via l'instauration d'un emplacement réservé.
- Améliorer le cadre de vie par une meilleure gestion de l'occupation de l'espace public : poubelles, largeur des trottoirs, installation de jardinières… - Permettre une requalification paysagère de l'entrée de ville et repenser l'aménagement du parc de stationnement aujourd'hui peu qualitatif	L'aménagement des espaces publics ne relève pas directement du PLU, mais un projet est bien prévu sur les parkings. L'entrée de ville du Petit Jouy est répartie entre les Loges-en-Josas et Jouy-en-Josas. Un emplacement réservé n°10 est instauré pour assurer la création d'un parc de stationnement public.
- Pourquoi ne pas construire de nouveaux logements, notamment des logements étudiants près de la gare ? - Souhait de voir s'implanter une boulangerie.	Le secteur du Petit Jouy est déjà densément bâti le long de la rue Charles de Gaulle, classé en zone UA. La densification est possible dans ce secteur, et les logements étudiants sont autorisés par le règlement. Le site classé situé à l'arrière des jardins des constructions est une servitude d'utilité publique ne permettant aucune construction. La création de commerces est réglementairement possible dans ce secteur.
- Préserver les éléments patrimoniaux du secteur et valoriser le site par un ravalement des façades.	Le patrimoine bâti remarquable est repéré et protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. L'identification des éléments du patrimoine bâti a été nettement accrue par rapport au PLU actuel, ainsi que le degré de prescription réglementaire. Le ravalement des façades est autorisé et encadré par le règlement (chapitre « aspect extérieur des constructions »)

Traitement des contributions

LES CONTRIBUTIONS PAR SECTEUR

Contributions des participants	Prise en compte dans le PLU
ÉRABLE 2	
- Autoriser la construction de logements mixtes de différentes tailles. - Permettre l'aménagement d'un espace vert public. - Limiter la construction à 30 logements. - La hauteur des bâtiments est limitée à R + 1. Engager réflexion sur l'intégration de ces maisons dans un ensemble urbain.	L'ensemble de ces réflexions a fait l'objet de nombreux échanges avec les habitants, et notamment les riverains directs. Le PLU prend en compte l'intégralité de ces remarques via l'OAP Érable 2 et le dispositif réglementaire de la zone AUR.
- Créer un accès piéton et cycliste. - Préserver l'intimité du secteur par l'implantation de haies. - Supprimer le parking situé devant la Maison des Associations. - Créer un parking. - Permettre d'ouvrir le secteur à la circulation en créant une entrée et une sortie sur la même rue, un demi-tour ou une sortie sur la rue de la Division Leclerc. - Prolonger le chemin des Ecoliers. - Permettre la construction de bâti de type maisons de village.	L'ensemble de ces réflexions a fait l'objet de nombreux échanges avec les habitants, et notamment les riverains directs. Le PLU prend en compte l'intégralité de ces remarques via l'OAP Erable 2 et le dispositif réglementaire de la zone AUR. En ce qui concerne l'accès, il a été préféré un accès par la rue Guy Moquet pour des raisons de sécurité. Le parking situé devant la maison des associations sera pérennisé étant donné son usage répondant à des besoins réels pour les habitants.
- Diviser les maisons en 4 logements chacune. - Permettre la circulation piétonne au sein du secteur par la création d'allées. - Conserver la majorité des espaces verts. - Créer des aires de stationnements sous forme d'îlots de 4 places et quelques places visiteurs à l'entrée du secteur. Attention à la proximité avec le lotissement chemin de Villon	L'ensemble de ces réflexions a fait l'objet de nombreux échanges avec les habitants, et notamment les riverains directs. Le PLU prend en compte l'intégralité de ces remarques via l'OAP Érable 2 et le dispositif réglementaire de la zone AUR. La proximité avec le lotissement chemin de Villon a fait l'objet de toutes les attentions.

Traitement des contributions

LES CONTRIBUTIONS PAR SECTEUR

Contributions des participants	Prise en compte dans le PLU
LE TROU SALÉ	
Chemin du Trou Salé - Améliorer le partage de la voie entre les piétons et les déplacements à cheval. • Un projet de logements serait envisageable sur le site d'Orange. Cependant, ce site est occupé par une antenne • L'état de la zone d'activités côté rue du Trou Salé n'est pas préoccupant.	Deux OAP sont instaurées de part et d'autre de la rue du Trou Salé : « rue du Trou salé » et « Hameau des Champs II » Elles prévoient respectivement 25, et 10 à 12 logements. L'antenne sera repoussée à plus grande distance des habitations existantes dans le cadre de l'OAP. L'OAP prévoit d' « améliorer la desserte rue du Trou Salé, l'élargir et la sécuriser pour tous les modes de déplacement ».
Créer 3 groupes de bâtiments individuel accolés avec des garages intégrés. Assurer la continuité du bâti individuel avec la création de grands jardins d'un côté. Coté artisanat faire demi-tour Implanter 4 blocs fonctionnels séparés les uns des autres et non alignés sur la zone industrielle.	Pour ces deux OAP, le parti pris architectural en ce qui concerne l'implantation des constructions a fait l'objet de nombreux échanges mais il a été choisi de ne pas rentrer dans ce niveau de détail pour laisser s'exprimer la liberté architecturale et l'intelligence d'un projet à venir qui fera nécessairement l'objet d'échanges avec les habitants et riverains sur la base d'une esquisse.
HAMEAU DES CHAMPS 2	
Rue du hameau des Champs - Favoriser l'orientation Sud-Ouest pour les jardins - Rapprocher les maisons de la rue pour avoir de plus grands jardins. - Faire pivoter le dernier bloc côté haras.	Ces remarques de bon sens sont reprises dans l'OAP « Hameau des Champs II » - 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.
FERME DE L'HOPITAL	
- Créer un espace de stationnement sur l'ancien terrain de tennis, implanter le bâti en fond de parcelle et conserver la végétation. - Interdire le stationnement des véhicules dans la cour. - Créer un jardin partagé à l'arrière. - Réhabiliter la ferme et créer 1 à 2 logements. - L'aménagement de logements locatifs sociaux semblent compliqué. - Associer une valeur patrimoniale à la Ferme de l'Hôpital et y engager une réflexion sur une potentielle création de logements.	Ces observations ont été reprises dans le cadre de la réflexion sur l'OAP « Ferme de l'Hôpital » afin d'encadrer la réhabilitation potentielle de cette ferme à cour carrée historique de la commune. La programmation prévoit 8 à 10 logements sociaux, soit 2 de plus qu'aujourd'hui, l'interdiction du stationnement dans la cour, le respect de la composition d'ensemble et de l'identité architecturale des constructions. La création d'un jardin partagé à l'arrière n'est pas spécifiée dans l'OAP mais sera possible puisque l'OAP précise pour cet espace : « Préserver les arbres remarquables et les espaces de jardins ».

LES CONTRIBUTIONS PAR SECTEUR

Contributions des participants	Prise en compte dans le PLU
RELAIS DE COURLANDE	
Quel avenir pour le relais de Courlande ? Y-aurait-il pas de possibilité de réhabilitation de constructions anciennes comme le relais de Courlande, plutôt que d'artificialiser les espaces naturels avec des logements neufs ? - Scinder le terrain en deux parties et conserver l'activité hôtelière du site. - Classement du domaine en zone constructible. Favoriser la réhabilitation de logements anciens tels que le relais de la Courlande afin de limiter l'artificialisation des sols avec de nouveaux logements.	Le « Site Courlande » fait l'objet d'une OAP, dans une logique de développement de l'activité hotellière et de restauration. L'OAP prévoit ainsi la création d'un ensemble hôtelier d'environ 200 chambres et la construction d'un restaurant. Les éléments patrimoniaux (Longère et porte historique du parc du Château) seront protégés et restaurés suivant leur identité architecturale. Le parc arboré sera préservé au maximum. La hauteur des constructions limitée à R+2+C, et des retraits de constructions d'au moins 13 m depuis la rue de la Division Leclerc, incluant des transitions paysagères. Aucun logement ne sera créé dans cette enceinte, le règlement de la zone UAE1 l'interdisant. Il s'agit en effet de préserver également l'activité économique au sein de la commune.

Traitement des contributions

1. LES CONTRIBUTIONS PAR THÉMATIQUE

2. LES CONTRIBUTIONS PAR SECTEUR

3. LES DEMANDES PARTICULIERES

Traitement des contributions

LES DEMANDES PARTICULIERES

Contributions des participants	Prise en compte dans le PLU
Demandes particulières	
Demande particulière concernant le classement de la parcelle ZA 67 en zone constructible afin de poursuivre le développement du Campus Innovation Paris d'Air Liquide.	La demande correspond à la correction d'une erreur matérielle. Elle est prise en compte favorablement.
Demande particulière concernant le classement d'une parcelle 133 (4 rue Guy Môquet) aujourd'hui classée en zone UH, en zone UA.	La demande est prise en compte : la parcelle est intégrée en zone UA compte-tenu de la forme urbaine du bâti, de son implantation, et de l'histoire de l'urbanisation du village
Demande particulière concernant la division de parcelles aux Côtes Montbron.	Le quartier des Côtes Montbron est classé en zone UR4 correspondant aux grandes propriétés, tout comme les grandes propriétés au Nord du chemin des Écoliers ou le quartier de Midori. L'objectif du règlement est de permettre uniquement des évolutions modérées du bâti existant (extensions, 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.
Classer le terrain de l'Ordre de Malte et les terrains à proximité du chemin en zone constructible.	La parcelle AE 71 est classée en zone U dans le PLU révisé et encadrée par l'OAP Hameau des champs, afin de permettre la réalisation d'une opération de logements.
Les propriétés rue de la division Leclerc sont dans la même zone que celles de l'avenue des tilleuls, hors la taille des maisons et la superficie des terrains n'est pas comparable. Pou bon nombre elles ont une surface inférieure à celle de la zone UR3. Imposer "Pleine terre minimale" à 60 % sera trop contraignant pour l'avenir. Je suggère que la rue de la division Leclerc soit placée en zone UR3 ou que la partie pleine terre soit ramenée à 50 %.	La part de pleine terre minimale imposée en zone UR1 s'élève à 50 %, en cohérence avec la taille moyenne des terrains et le couvert végétal des jardins.

Traitement des contributions

LES DEMANDES PARTICULIERES

Contributions des participants	Prise en compte dans le PLU
Demandes particulières	
Les jardins de la résidence du 7, place du Monument sont en zone N. Nous pouvons aujourd'hui avoir une cabane de jardin inférieure à 10m². Il s'agit de conserver ce droit pour permettre d'entretenir nos jardins.	Au sein de la zone naturelle, les constructions annexes à la construction principale dans la limite d'un total de 60 m² d'emprise au sol sont autorisées.
Conteste la limitation de la constructibilité au sein des espaces urbains, notamment de la zone UA, au motif de limiter la construction privée et de limité l'imperméabilisation des sols. Souhait de ramener les espaces verts de pleine terre de 80 % à 70 %, et d'agir plutôt sur le traitement des eaux pluviales pour préserver la perméabilité des sols.	La protection de l'identité rurale de la commune est fondamentale pour l'équipe municipale, d'où la volonté de préserver la commune de la densification non maîtrisée, à travers la révision du PLU. De plus, la préservation du paysage et des espaces verts de pleine terre est une priorité face aux aléas et au changement climatique, qu'il convient de prendre en compte. Le dispositif règlementaire révisé au sein de la zone UA prend en compte la diversité des situations à travers des règles d'emprise au sol dégressives et une règle minimale d'espaces verts de pleine terre progressive, en fonction de la taille des parcelles. Ainsi, les plus grands terrains devront préserver une part importante d'espaces verts de pleine terre dans ce souci de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Conclusion

Les habitants et personnes associées à la révision du PLU ont contribué à la réalisation du document via les différentes instances de concertation. Ils ont été tenus informés des évolutions des études par le biais du site internet et de l'information diffusée dans la presse locale et le magazine communal. Par ailleurs, des demandes particulières ont été exprimées par des habitants et ont pu, pour la plupart, être intégrées lorsqu'elles suivaient des principes d'intérêt général et qu'elles étaient conformes aux orientations du PADD.

La concertation s'est faite au plus près des besoins identifiés pour la bonne mise en œuvre de la révision du PLU. Ainsi, elle a permis d'informer les habitants par l'intermédiaire des réunions publiques, des ateliers de concertation ainsi que via le site internet, et d'enrichir le PLU par une concertation ciblée. Les balades par quartier, ont permis, via cette échelle infra-communale de spatialiser davantage la concertation et de recueillir les avis des habitants au plus proche de leurs préoccupations.

La concertation s'est révélée efficace, les différents temps ayant permis de construire un PLU partagé, avec la volonté forte de faire primer l'intérêt général sur les intérêts particuliers.
Cette concertation a ainsi constitué une démarche positive, permettant de sensibiliser les Logeois au devenir de la commune, et de recueillir leurs préoccupations.

À toute cette concertation, s'ajoute la concertation obligatoire avec les Services de l'État. Le PLU est en effet élaboré en association avec les Services de l'État et les autres personnes publiques associées.
Ce sont près de 20 organismes qui ont été associés.

La volonté d'associer les habitants et les personnes ressources à la révision du Plan Local d'Urbanisme s'est traduite dans les faits. Les différentes personnes ayant pris part à la concertation, ont pu participer à l'élaboration du projet de PLU révisé, apportant leur contribution au diagnostic, au projet d'aménagement et de développement durables (PADD), aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi qu'à la traduction réglementaire.

Les réunions publiques, forum, balades, ateliers ont réuni des habitants intéressés, ce qui a permis de partager les différents éléments de la révision du PLU avec les habitants. Le bilan de la concertation apparait ainsi positif, la concertation a permis de conforter le projet de révision du PLU élaboré par l'équipe municipale, de le compléter et de l'enrichir sur un certain nombre de points. Une part des observations ou des demandes n'a en revanche pas pu être prise en compte, en particulier lorsqu'elles ne répondaient pas à des objectifs d'intérêt général, aux orientations définies dans le PADD, et/ou si elles n'étaient pas liées au travail de révision du PLU.

Il convient donc de dresser un bilan favorable de la concertation qui a permis de mener à bien la révision du PLU.

Site internet de la commune – le 21 juin 2022

Accueil | Plan du site | Nous contacter | Rechercher | A- | A | A+

Accueil | Mairie | Pratique | Environnement | Action sociale | Jeunesse | Culture/Loisirs | Vie économique | Actus/Publications

- Vie municipale
- Conseil municipal
- Arrêtés permanents
- Quartiers et Correspondants
- Sécurité
- **Urbanisme et PLU**
  - **L'urbanisme aux Loges en Josas**
  - Le PLU des Loges-en-Josas
  - Révision du PLU
  - Portail Usager Urbanisme
  - Formalités et documents d'urbanisme
  - Permis ou déclaration pour votre projet ?
  - Autres réglementations
  - PPRI - Plan de Prévention des Risques d'Inondation
  - Assainissement
- Projets et réalisations
- Cimetière communal
- Enquêtes publiques
- Marchés publics
- Institutions

Service Urbanisme

Julien Muselet

Mairie / Urbanisme et PLU / L'urbanisme aux Loges en Josas

L'urbanisme aux Loges en Josas

Les Loges-en-Josas, un village préservé

La commune des Loges-en-Josas a su conserver son caractère de village doté d'un patrimoine architectural de qualité au sein d'un environnement naturel préservé.

Ainsi, la commune des Loges-en-Josas est soumise à de nombreux périmètres de protection, patrimoniaux ou naturels :

- Site inscrit de la Vallée de la Bièvre
- Site classé de la Vallée de la Bièvre
- Périmètre des domaines classés de Versailles et de Trianon
- Périmètre du Monument Historique classé des Arcades de Buc
- Périmètre du Monument historique Inscrit de la Porte de Jouy

L'ensemble du territoire habité des Loges-en-Josas est concerné par au moins une de ces protections.

Ainsi, toute demande d'autorisation d'urbanisme sur les Loges-en-Josas est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, majorant les délais d'instruction de droit commun.

De plus, lorsqu'un terrain est inclus dans un périmètre d'abords de monument historique, il est nécessaire d'effectuer une déclaration pour tout type de travaux extérieurs

La liste des travaux soumis à déclaration est donc bien plus exhaustive que dans d'autres communes qui ne sont pas concernées par un périmètre de protection.

Le Plan Local d'Urbanisme ou PLU

Le PLU est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement.

Le PLU fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Les documents du PLU des Loges-en-Josas opposable sont consultables en ligne
et à la Mairie des Loges-en-Josas, aux jours et heures d'ouverture.
Consulter les dossiers du PLU

Site internet de la commune – le 21 juin 2022

Accueil | Plan du site | Nous contacter | Rechercher | A- | A | A+

Accueil | Mairie | Pratique | Environnement | Action sociale | Jeunesse | Culture/Loisirs | Vie économique | Actus/Publications

- Vie municipale
- Conseil municipal
- Arrêtés permanents
- Quartiers et Correspondants
- Sécurité
- **Urbanisme et PLU**
  - L'urbanisme aux Loges en Josas
  - **Le PLU des Loges-en-Josas**
  - Révision du PLU
  - Portail Usager Urbanisme
  - Formalités et documents d'urbanisme
  - Permis ou déclaration pour votre projet ?
  - Autres réglementations
  - PPRI - Plan de Prévention des Risques d'Inondation
  - Assainissement
- Projets et réalisations
- Cimetière communal
- Enquêtes publiques
- Marchés publics
- Institutions

Service Urbanisme

Julien Muselet
01 39 07 16 74
urbanisme@mairielesllogesenjosas.fr

Service ouvert au public :

- sans rendez-vous :
lundis et mercredis matin

- sur rendez-vous (par mail) :
mardis, jeudis et vendredis matin

Mairie / Urbanisme et PLU / Le PLU des Loges-en-Josas

Le PLU des Loges-en-Josas

Le Plan Local d'Urbanisme

Zoom
PLU Les Loges-en-Josas - Plan zonage du 17/02/2017

Le PLU est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement.

Le PLU fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Le PLU des Loges-en-Josas

- adopté par le conseil municipal le 16/12/2009
- modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 6/09/2012
- modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 12/01/2017
- **modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 5/07/2018 version opposable**
- Une révision du PLU est engagée depuis juillet 2020. En savoir plus

Les documents du PLU des Loges en Josas

- PLAN DES LOGES EN JOSAS :	Plan du village
- LE PLAN DE ZONAGE :	PLU 01 Plan de zonage-2017
- LE REGLEMENT D'URBANISME :	PLU 05 Réglement-opposable-2018
- LES SERVITUDES :	- PLU 06 A Emplacements réservés - PLU 06 B1 Annexes sanitaires Eau Potable - PLU 06 B3 Annexes sanitaires Ordures ménagères - PLU 06 C1 Servitudes - PLU 06 C2 Plan des servitudes Est-Ouest - PLU 06 C3 Projet aérodrome - PLU 06 C4 Canalisations matières dangereuses - PLU 06 D1 Voies bruyantes - PLU 06 D2 Plan exposition bruit aerodrome - PLU 06 D3 Exposition au plomb - PLU 06 D4 Archéologie - PLU 06 D5 Périmètre de droit de préemption urbain - PPRI Règlement du Plan de prévention des Risques d'Inondation Vallée de la Bièvre et ru de Vauhallan - PPRI Plan de zonage réglementaire - Planche 5 - Les Loges en Josas
LE PADD :	PLU 02 Plan d'Aménagement et de Développement Durable

Site internet de la commune – le 21 juin 2022

Julien Muselet
01 39 07 16 74
urbanisme@mairieleslogesenjosas.fr

Service ouvert au public :

- sans rendez-vous :
lundis et mercredis matin

- sur rendez-vous (par mail) :
mardis, jeudis et vendredis matin

Contact révision du PLU

Durant la période de concertation, vous pouvez faire part de vos suggestions et remarques :

- par mail :
PLU@mairieleslogesenjosas.fr

- sur le registre à l'accueil de la Mairie

Rubriques

- L'urbanisme aux Loges en Josas
- Le PLU des Loges-en-Josas
- Révision du PLU
- Portail Usager Urbanisme
- Formalités et documents d'urbanisme
- Permis ou déclaration pour votre projet ?
- Autres réglementations
- PPRI - Plan de Prévention des Risques d'Inondation
- Assainissement

Une concertation avec les Logeois pour la révision du PLU

Ce nouveau PLU va se construire avec la participation des Logeois :
réunions publiques, des balades au sein du village, forums d'échange, ateliers de travail...

Des moyens communication vous informent régulièrement des étapes de la révision du PLU :
- Le journal municipal Le Logeois
- Le site internet et la lettre d'information mensuelle

Durant la période de concertation, vous pouvez faire part de vos suggestions et remarques :
- par **mail** : PLU@mairieleslogesenjosas.fr
- sur le **registre à l'accueil de la Mairie**

Prochaine étape de la révision du PLU

- DECEMBRE 2022 : Approbation du PLU en Conseil Municipal

- NOVEMBRE 2022 - ENQUÊTE PUBLIQUE

- JUILLET-SEPTEMBRE 2022 - CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES
- 7 JUILLET 2022 - ADOPTION DU PROJET DE PLU EN CONSEIL MUNICIPAL

Rappel des étapes de la révision du PLU

- 9 AVRIL 2022 - LE FORUM DU PLU

Présentation de la version finalisée du PLU rénové : synthèse des travaux, zonage final et projet de règlement.
Le forum permettra de recueillir les dernières observations avant de faire entrer le PLU dans sa phase administrative et de le soumettre à l'Etat.

Documents présentés au Forum :
- 2022-03-Revision-PLU-projet-Zonage_V8-les-loges-en-josas
- 2022-04-05-revision-PLU-Expo-reglement-OAP-les-loges-en-josas
- 2022-04-09-Revision-PLU_Presentation_Forum-les-loges-en-josas

- 17 FEVRIER et 15 MARS 2022 - LES ATELIERS DE TRAVAIL POUR LE ZONAGE
Atelier "Zonage et Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP"
Atelier "Les règlement des zones du PLU"

Cette phase a conduit à définir un zonage plus fin par parcelle, afin de délimiter des **espaces cohérents** qui seront ensuite soumis à **des règles communes**.
Des OAP (**Orientation d'Aménagement et de Programmation**) ont été également proposées pour déterminer les évolutions de certains sites ou de thématiques importantes pour notre village :
Une OAP "trame biodiversité et paysage" et une OAP agriculture.

- 7 OCTOBRE 2021 - LE PADD - Projet d'Aménagement et de Développement Durables - approuvé en Conseil municipal

Le 7 octobre, a eu lieu **le débat sur le PADD** lors du conseil municipal.
Il s'agissait ici de présenter le **projet de PADD** et d'échanger sur ce projet avec l'équipe municipale.
Ce débat marque ainsi un point d'étape, fixant les **grandes orientations de l'aménagement de la commune**. Les projets d'urbanisme impactants pouvent désormais faire l'objet d'un "sursis à statuer" si le permis de construire est contraire au PADD.

Consultez le projet de PADD, document support au débat en conseil municipal du 7/10/2021.

- 18 SEPTEMBRE 2021 - LE FORUM PARTICIPATIF : LES GRANDES ORIENTATIONS DU PLU

Le forum a eu lieu le 18 septembre 2021, pour **échanger avec les habitants** du village **sur le diagnostic et les grandes orientations d'aménagement** qui vont dessiner les Loges-en-Josas pour les 15 années à venir.
Un des choix importants confortés à l'issue de cette phase de travaux est la volonté de l'équipe municipale et des Logeois de rester tournés vers le **maintien de l'aspect rural du village et l'activité agricole**, montrant son **lien aux paysages du plateau de Saclay**.

Magazine municipal Le Logeois : décembre 2020 – janvier 2021

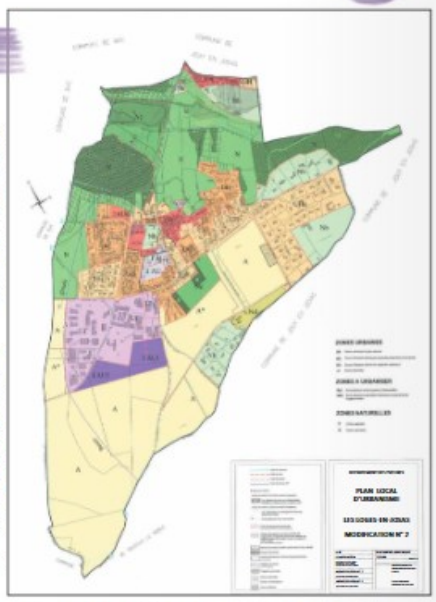
LA MAIRIE VOUS INFORME...

RÉVISION DU PLU

Lancement de la phase de diagnostic

L'appel d'offres, lancé en juillet 2020, concernant le choix d'un prestataire pour nous accompagner sur la révision du PLU nous a permis de recevoir 6 réponses de bureaux d'études. Ces offres ont été étudiées par la commission Appel d'Offre ainsi que la commission Urbanisme, Paysages. Une première étude a permis d'identifier 3 prestataires qui ont été auditionnés afin d'affiner leur offre. De cette rencontre est sortie le choix du bureau d'études qui va accompagner la commune dans les travaux de révision du PLU. Il s'agit d'Espace Ville, bureau d'études viroflaysien.

La première phase va consister à réaliser un diagnostic de notre village, sur de multiples critères : paysager, urbain, circulations, environnement, usages, patrimoine historique... Cette phase s'étalera sur plusieurs mois et sera accompagnée de moments d'échanges avec les Logeois. Cette concertation permettra à tous de s'approprier les caractères de l'identité du village : une base nécessaire avant de travailler efficacement sur la production d'un Plan d'Aménagement et de Développement Durable (phase 2). Le PADD constitue les grandes orientations, les objectifs d'évolution du village. Le règlement de PLU, lui n'interviendra pas avant 1 an (phase 3), après la réalisation du PADD. Affaire à suivre... avec vous !



	Trimestre 4 (2020)	Trimestre 1 (2021)	Trimestre 2 (2021)	Trimestre 3 (2021)	Trimestre 4 (2021)
Phase 1	diagnostic et concertation				
Phase 2			PADD		
Phase 3				Rédaction du règlement	

Le Logeois : février 2021 – mars 2021

RÉUNION PUBLIQUE (PLU)

Révision du Plan Local d'Urbanisme :

La première phase de la révision du PLU a commencé en ce début d'année 2021. Deux rencontres ont déjà eu lieu avec le bureau d'étude "Espace Ville" pour découvrir les spécificités de la commune, mettre en évidence le caractère rural de notre village, et présenter l'actuel PLU et ses fragilités.

Le PLU, plan local d'urbanisme, est un document important car il définit les règles applicables en matière d'urbanisme, et donc la morphologie et le caractère de notre commune. Ce document permet de créer des harmonies, de gérer les volumes, préserver des vues, classer des arbres... Il est essentiel à notre cadre de vie. C'est un document opérationnel de la loi SRU (loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000). Avec le PADD, plan d'aménagement et de développement durable, ils constituent le cadre de la programmation de l'urbanisme. Ce document est la première pierre de l'édifice ; il est issu du diagnostic qui est en cours de réalisation.

Nous vous attendons pour une réunion publique, le **mercredi 10 février 2021 à 20h30** pour vous présenter ESPACE VILLE, leur démarche, les axes majeurs de l'étude et le planning prévisionnel de la révision.

Nous sommes contraints d'organiser ce premier échange en visioconférence. Nous vous invitons donc à consulter le compte Facebook et le site de la mairie pour toutes les informations de connexion.

6

Magazine municipal Le Logeois : avril 2021 – mai 2021

Villes et Villages Fleuris
LE LABEL NATIONAL DE LA QUALITÉ DE VIE

LA MAIRIE VOUS INFORME...

PLU

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le 10 février dernier s'est tenue la première réunion publique sur la révision du PLU. L'objectif de cette réunion était de présenter le bureau d'études choisi pour nous accompagner, Espace Ville, basé à Viroflay, et expliquer la façon dont nous allons travailler tous ensemble : bureau d'études, Logeois et équipe municipale.
En tout, ce sont près de 50 foyers qui se sont connectés à distance et ont pu poser toutes leurs questions auxquelles l'équipe municipale et Espace Ville ont répondu. Vous pouvez retrouver l'ensemble des éléments de la présentation et le compte-rendu de la réunion sur le site de la commune, dans l'onglet "urbanisme".

Nous sommes donc dans la phase de diagnostic et celle-ci se poursuivra jusqu'en septembre prochain. Ce diagnostic a pour objectif de poser le constat de départ qui permettra de déterminer l'évolution souhaitée des documents d'urbanisme constituant le PLU de la commune.

Concertation révision du PLU - organisation des "BALADES VILLAGEOISES"

Pour cette révision du PLU, nous tenons à favoriser une concertation approfondie avec les habitants de la commune. Nous proposons de l'organiser sous la forme de promenades dans le village.
Les 4 dates retenues pour ces échanges :

- 8 mai de 14h30 à 17h30, découverte de l'est du village (départ devant la mairie)
- 29 mai 9h30 à 12h30, découverte de l'ouest du village (départ devant la mairie)
- 12 juin de 9h30 à 12h30, Petit Jouy (départ parking côté Bièvre)
- 26 juin 9h30 à 12h30, balade à vélo sur l'ensemble du village (départ devant la mairie)

Pensez à vous munir de masques. Si vous avez des questions : plu@mairieleslogesenjosas.fr

Magazine municipal Le Logeois : juin 2021 – juillet 2021

LA MAIRIE VOUS INFORME...

BALADES PLU

La révision du PLU est une occasion en or pour mieux connaître et comprendre notre village. La procédure, très formelle, de révision du PLU imposant une concertation, nous profitons de ce prétexte pour organiser des balades en vue de partager avec les Logeois l'étude du village sous toutes ses coutures ! Patrimoine bâti, arbres remarquables, vues paysagères... tout est observé, discuté.

Ces balades sont animées par le Bureau d'études Espace Ville, en présence des élus de la commune, c'est l'occasion pour les Logeois de rencontrer les différents acteurs et de poser de nombreuses questions.

La première a eu lieu le 8 mai et a réuni une quinzaine de personnes. Une belle promenade qui a eu pour objectif de (re)découvrir l'est du village, pour discuter des points forts, des vues, des rues et des belles maisons qui le composent.

La deuxième balade a lieu le 29 mai et les suivantes seront organisées le **12 juin** à 9h30 autour de Petit-Jouy (rendez-vous sur le parking rue Charles de Gaulle), et le **26 juin** (rendez-vous à 9h30 place Louis Grenier). Cette dernière se déroulera à vélo, de façon à faire un plus grand tour.

Les parcours et questionnaires diffusés lors des balades seront disponibles en ligne pour permettre à ceux qui le souhaitent de les faire de leur côté et de transmettre leurs questions et réactions durant tout l'été.

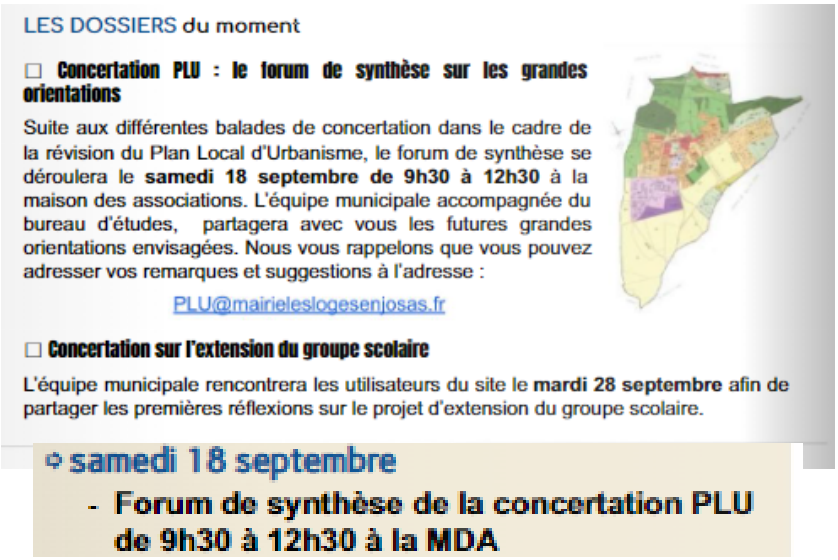
Un forum de synthèse est prévu le **18 septembre** au matin pour partager les orientations d'un futur zonage.

Une adresse reste à votre disposition si vous souhaitez nous faire part de vos remarques ou suggestions autour de la révision du PLU : PLU@mairieleslogesenjosas.fr

Venez nombreux !

9

L'Echo des Loges : septembre 2021



LES DOSSIERS du moment

☐ **Concertation PLU : le forum de synthèse sur les grandes orientations**

Suite aux différentes balades de concertation dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, le forum de synthèse se déroulera le **samedi 18 septembre de 9h30 à 12h30** à la maison des associations. L'équipe municipale accompagnée du bureau d'études, partagera avec vous les futures grandes orientations envisagées. Nous vous rappelons que vous pouvez adresser vos remarques et suggestions à l'adresse :

PLU@mairieleslogesenjosas.fr

☐ **Concertation sur l'extension du groupe scolaire**

L'équipe municipale rencontrera les utilisateurs du site le **mardi 28 septembre** afin de partager les premières réflexions sur le projet d'extension du groupe scolaire.

samedi 18 septembre

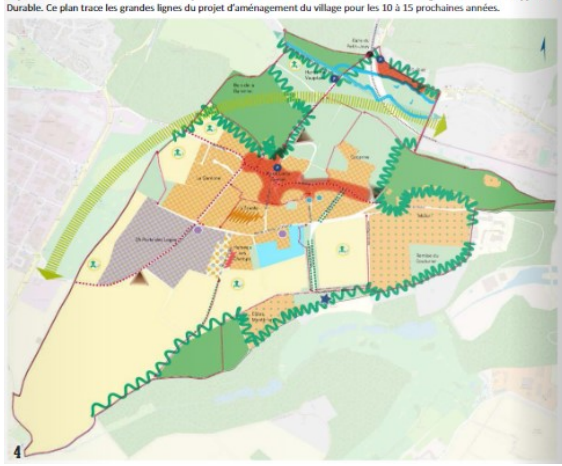
- **Forum de synthèse de la concertation PLU de 9h30 à 12h30 à la MDA**

Magazine municipal Le Logeois : octobre 2021 – novembre 2021

Forum sur la révision du PLU

Samedi 18 septembre matin s'est tenu à la Maison des Associations le forum sur la révision du PLU (Plan Local d'Urbanisme). Une cinquantaine de Logeois est venue échanger avec l'équipe municipale sur les grandes orientations de ce document qui déterminera les évolutions à venir de notre village.

Ce forum avait pour objectif de présenter les éléments phares du diagnostic réalisé par notre cabinet d'études, Espace Ville et de synthétiser l'ensemble des propositions émanant de la concertation et des travaux de l'équipe municipale. Le diagnostic est engagé depuis le mois de février et les travaux se poursuivent avec l'élaboration du PADD, Plan d'Aménagement et de Développement Durable. Ce plan trace les grandes lignes du projet d'aménagement du village pour les 10 à 15 prochaines années.



4

Villes et Villages Fleuris
LE LABEL NATIONAL DE LA QUALITÉ DE VIE

LA MAIRIE VOUS INFORME...

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.
- Permettre et encadrer la possible réhabilitation de certaines constructions : la Ferme de l'Hôpital, le Relais de Courlande.

Identifier les secteurs les plus stratégiques pour accueillir de nouveaux logements et encadrer leur aménagement :

- Le terrain « Éméble 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.

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 boisé (50 mètres) 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 paysagères et environnementales (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.
- Protéger le couvert végétalisé patrimonial des parcs des grandes propriétés
- 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.
- Protéger les corridors écologiques notamment le corridor écologique de la Bièvre, et le corridor des milieux boisés sur le coteau.
- Protéger les continuités végétales les plus structurantes haies, bandes enherbées, alignements d'arbres
- 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.

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.
- Adapter et renforcer les équipements communaux au regard des évolutions démographiques anticipées.
- Accompagner l'extension du centre pédiatrique du Château de Côtes
- 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.
- Encourager la diversification de l'activité agricole

5

LA MAIRIE VOUS INFORME...

En parallèle, l'équipe municipale a lancé une concertation à l'échelle du village. C'est ainsi qu'ont été organisées des balades avec notre cabinet d'études afin de recueillir les ressentis et préoccupations des Logeois sur l'aménagement de notre commune. Toutes les remarques émises ont été étudiées, qu'elles soient parvenues à la mairie par le biais des questionnaires remis lors des balades, ou par l'adresse mail dédiée : plu@mairieleslogesenjosas.fr

Le forum a mis en valeur à la fois le travail de diagnostic réalisé par Espace Ville mais aussi le projet de PADD porté par l'équipe municipale dans une exposition illustrée et animée (panneaux, film, échanges...).
Le forum était encore une fois l'occasion pour les habitants de réagir sur les différents éléments. En effet, post-it et gommettes ont été mis à disposition des Logeois, leur permettant ainsi de réagir sur les documents présentés.

De nombreux habitants sont venus consulter les documents mis à disposition et interagir avec l'équipe municipale et avec l'équipe d'Espace Ville, afin de répondre à toutes les questions, qu'elles soient techniques ou urbaines. De nombreux post-it colorés ont été déposés, démontrant ainsi l'intérêt porté par les Logeois à ce projet structurant.

Toutes les remarques, commentaires ou propositions seront étudiés dans les jours à venir afin d'aboutir à un projet concerté : en effet, lors du prochain conseil municipal, le 7 octobre, ce projet de PADD sera soumis à un débat. Suite à ce débat, le travail de zonage et d'écriture du règlement pourra commencer. La concertation continuera elle aussi ! Un autre forum sera organisé afin de présenter ce travail sur le règlement.

Si vous n'avez pas pu venir au forum, les documents sont consultables sur le site internet de la mairie, et vous pouvez toujours écrire à l'adresse plu@mairieleslogesenjosas.fr ou vous déplacer en mairie pour consulter les documents laissés à disposition.

En pages précédentes, on peut voir le PADD, synthèse du diagnostic et du projet porté par la commune.
Il s'agit en premier de se mettre en conformité avec la réglementation supra-communale, puis, dans la latitude laissée aux collectivités locales, de dessiner son projet pour la commune. Le projet, porté par l'équipe municipale, est exprimé dans la délibération du conseil municipal du **2 juillet 2020** et retranscrit dans le PADD : maîtriser l'urbanisation de la commune autant que possible afin de conserver le caractère rural, maintenir l'activité économique et développer l'activité agricole sur le territoire et garantir la préservation des milieux naturels et forestiers qui encadrent le village et leurs paysages.

6

Magazine municipal Le Logeois : décembre 2021 – janvier 2022

LA MAIRIE VOUS INFORME...

PLU ET PADD

Villes et Villages Fleuris
LE LABEL NATIONAL DE LA QUALITÉ DE VIE

PADD, forum PLU et maintenant, que va-t-il se passer ?

Le 18 septembre 2021, un forum a été organisé par la mairie pour échanger avec les habitants du village sur le diagnostic et les grandes orientations d'aménagement qui vont dessiner les Loges-en-Josas pour les 15 années à venir. Un des choix importants confortés à l'issue de cette phase de travaux est la volonté de l'équipe municipale et des Logeois de rester tournés vers le maintien de l'aspect rural du village et de l'activité agricole, montrant son lien aux paysages du plateau de Saclay.

Lors de ce forum, de nombreuses remarques ont été émises par des villageois et elles ont toutes été consignées par le bureau d'études en urbanisme Espace Ville pour s'assurer qu'elles ont bien été prises en compte. Chaque remarque ou question fera l'objet d'une réponse.

Le 7 octobre, a eu lieu le débat sur le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) lors du conseil municipal. Le PADD adopté par l'équipe municipale est consultable sur le site de la mairie dans Mairie > Urbanisme et PLU > Révision du PLU (https://www.mairieleslogesenjosas.fr/revision-PLU.aspx). Ce débat marque ainsi un point d'étape, fixant les grandes orientations de l'aménagement de la commune. Les projets d'urbanisme impactants peuvent désormais faire l'objet d'un "sursis à statuer" si le permis de construire est contraire au PADD.

Le travail sur le zonage a déjà été engagé ; l'équipe travaille à "découper" le village en zones de caractéristiques cohérentes, pour écrire ensuite un règlement qui préserve l'identité de chaque quartier et plus généralement des Loges-en-Josas. Le travail sur l'écriture du règlement suivra donc, toujours épaulé par Espace Ville.

Bien sûr, toute cette période est ouverte aux échanges ; les habitants peuvent encore envoyer leurs remarques et questions à l'équipe municipale via l'adresse mail :

plu@mairieleslogesenjosas.fr

Deux ateliers seront organisés à la MDA les **17 février et 15 mars** afin de travailler avec ceux qui le souhaitent les questions de zonages et de règlement. Un forum participatif sera proposé le 9 avril au matin pour synthétiser ces travaux et échanger avec les Logeois.

4

LA MAIRIE VOUS INFORME...

ÉRABLE 2

Premières concertations sur le projet « Erable 2 »

Notre commune est soumise à la loi SRU et est donc astreinte à réaliser 25% de logements sociaux à l'horizon 2025. Si nous ne respectons pas le rythme de construction demandé, nous risquons la situation de carence qui se traduit par des amendes fortes mais aussi par une perte du droit de préemption, une perte du droit d'attribution des logements...

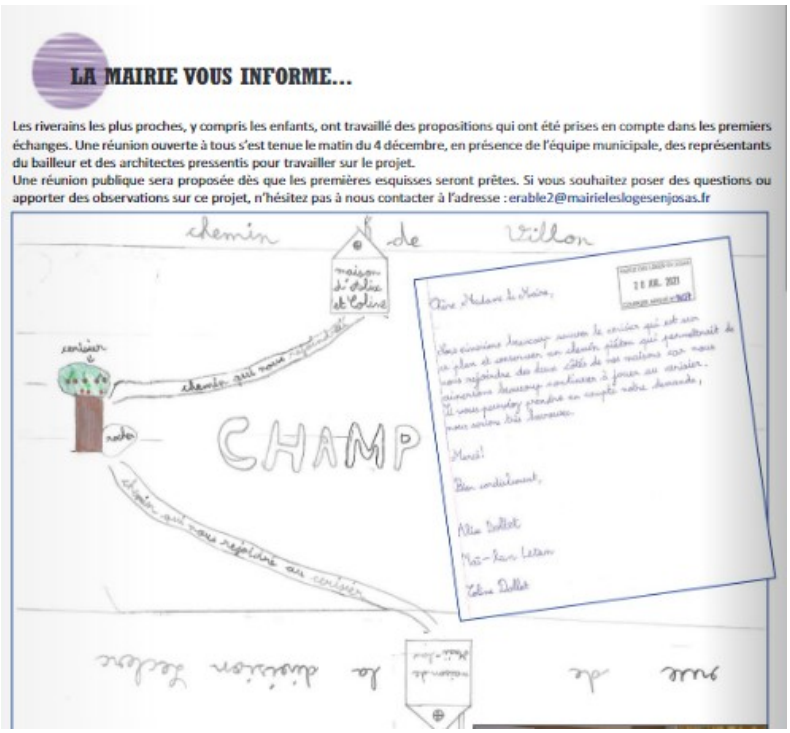
Avec la construction de la résidence du Bois de la Garenne, Les Loges-en-Josas est passée de 8 à 18% de logements sociaux. C'est un très important saut en avant mais cela ne nous permet pas encore d'atteindre les 25% exigés avec force par l'Etat.

Votre équipe municipale a donc sans tarder travaillé à la suite de la programmation et c'est grâce au portage foncier de l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPF) que le terrain dit « Erable 2 » a pu être acheté. D'une surface de 9444m², ces parcelles, situées dans le prolongement du terrain du Chemin de Villon, entrées rue Guy Mocquet et rue de la Division Leclerc, pourraient accueillir un programme de l'ordre de 25 à 30 logements maximum. Ce chiffre résulte des premiers échanges tant avec l'EPF, qui validera une programmation en concordance avec les possibilités du terrain, et l'Architecte des Bâtiments de France.

Comme elle l'a toujours fait, votre équipe municipale associera tous les Logeois qui le souhaitent à la conception de ce projet, notamment sur le volet architectural. L'objectif affirmé dès le départ est d'éviter une trop grande densification et de proposer des formes urbaines en concordance avec le bâti environnant. Par ailleurs, la commune souhaiterait dans la mesure du possible préserver un bel espace vert collectif, en surplus des jardins des habitations, et trouver un traitement des parkings qui ne soit pas trop impactant. Nous nous engageons aussi fortement sur la qualité architecturale et les caractéristiques environnementales de l'ensemble. L'emprise prévue pour une prolongation du Chemin des Écoliers vers la rue de la Division Leclerc sera bien réalisée comme prévu.

Afin d'avancer le plus concrètement possible, l'équipe municipale a commencé par sélectionner le bailleur avec lequel sera conçu le projet. Ce dernier devra faire travailler dans un premier temps deux architectes qui proposeront chacun une orientation au projet, après avoir écouté l'équipe municipale et les Logeois présents à la balade sur site du 4 décembre.

5



LA MAIRIE VOUS INFORME...

Les riverains les plus proches, y compris les enfants, ont travaillé des propositions qui ont été prises en compte dans les premiers échanges. Une réunion ouverte à tous s'est tenue le matin du 4 décembre, en présence de l'équipe municipale, des représentants du bailleur et des architectes pressentis pour travailler sur le projet.
Une réunion publique sera proposée dès que les premières esquisses seront prêtes. Si vous souhaitez poser des questions ou apporter des observations sur ce projet, n'hésitez pas à nous contacter à l'adresse : erable2@mairieleslogesenjosas.fr

Magazine municipal Le Logeois : février 2022– mars 2022

LA MAIRIE VOUS INFORME...

RÉVISION DU PLU

Participez à la concertation !

Notre PLU actuel est obsolète à bien des égards et fragile car très en décalage avec les règles notamment législatives qui s'imposent à lui. Nous avons donc engagé une révision qui sera structurante pour l'avenir de notre village !

Le conseil municipal du 7 octobre a validé le plan d'aménagement et de développement durable qui définit les grandes orientations des différents espaces de notre commune. S'appuyant sur la concertation menée avec les Logeois, il permet de réaffirmer l'importance d'un équilibre entre espaces résidentiels, agricoles et naturels, économiques et d'équipement, ainsi que de conforter les circulations, notamment les modes doux.

La phase suivante conduit à définir un zonage plus fin par parcelle, afin de délimiter des espaces cohérents qui seront ensuite soumis à des règles communes. Des OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) seront également proposées pour déterminer les évolutions de certains sites ou de thématiques importantes pour notre village (une OAP "trame biodiversité et paysage" et une OAP agriculture seront proposées).

Le plan de zonage et les OAP seront discutés au cours d'un atelier le **17 février 2022 à 20h30** à la Maison des Associations. Le règlement de chaque zone sera creusé au cours d'un atelier prévu le **15 mars à 20H30** à la Maison des Associations aussi. L'objectif de ces ateliers est de permettre aux habitants d'intervenir, de réagir aux travaux présentés en faisant part de leurs remarques.

Enfin, un forum organisé le **9 avril 2022 entre 9h et 12h** permettra de présenter la version finalisée du PLU rénové et de recueillir les dernières observations avant de faire entrer notre PLU dans la phase administrative et de le soumettre à l'Etat.

C'est le moment de participer : nous vous attendons nombreux aux réunions ! Vous pouvez également envoyer des remarques et questions à l'équipe municipale via l'adresse mail : plu@mairieleslogesenjosas.fr

Magazine municipal Le Logeois : avril 2022– mai 2022

LA MAIRIE VOUS INFORME...

PLU

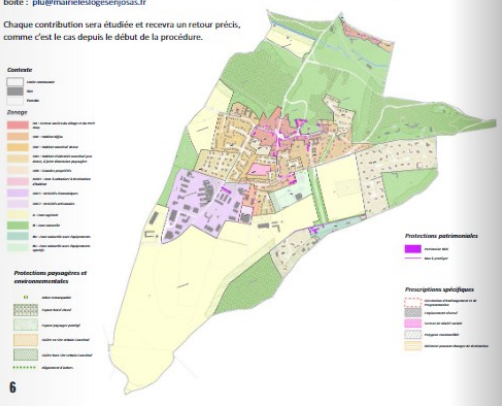
La mairie poursuit la concertation autour du projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) ! Après avoir approuvé son plan d'aménagement et de développement durable (PADD) le 7 octobre dernier, qui fixe pour les 15 prochaines années les orientations d'aménagement du village, nous devons travailler ensemble sur le zonage et son règlement pour le déposer à la préfecture en juin 2022 comme prévu.

Une vingtaine de Logeois ont travaillé le 13 février dernier à l'atelier sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : il s'agissait pour les participants de s'exprimer sur les règles qui pourraient régir les aménagements des espaces à urbaniser. Le 15 mars, les Logeois présents ont pu donner leur avis sur le zonage proposé par la mairie et les pistes de règlements, comme par exemple pour l'implantation de piscines ou la préservation des jardins paysagers qui impliqueront une limitation forte des possibilités d'extensions. Nous avons également partagé à nouveau la stratégie qui consiste à consacrer toutes les constructions nouvelles au logement social pour répondre à nos obligations légale sans densifier excessivement la commune.

Ces deux ateliers nourriront le forum du **samedi 9 avril** prochain qui se déroulera **de 9h30 à 12h30** et où seront présentés la synthèse des travaux, le zonage final et le projet de règlement. Ce sera la dernière opportunité pour que les Logeois s'expriment dans un cadre très libre. Une dernière enquête publique informelle se déroulera à l'automne avant vote du nouveau PLU.

Le projet de plan de zonage est disponible sur le site de la mairie. Les Logeois peuvent encore s'exprimer bien sûr, grâce à la boite : plu@mairieleslogesenjosas.fr

Chaque contribution sera étudiée et recevra un retour précis, comme c'est le cas depuis le début de la procédure.



6

LA MAIRIE VOUS INFORME...

ERABLE 2

Concertation autour d'un premier projet

premier jet du projet qui évoluera avec la concertation et les propositions de l'équipe municipale.

Notre commune est confrontée à un défi de taille : répondre à ses obligations rigoureuses de construction de logements sociaux tout en conservant son caractère rural. Aussi comme échangé à de nombreuses reprises, nous avons fait le choix stratégique de consacrer tout notre effort de production de logements au rattrapage que nous impose la loi, sous peine de sanctions très sévères (amendes très importantes, perte du droit de préemption au profit de l'Etat...)

Nous travaillons ainsi depuis plusieurs mois, en concertation avec les Logeois qui le souhaitent, à la conception d'un projet de 25 logements sociaux situés sur le terrain "Erable 2" qui donne sur les rues de la Division Leclerc et Guy Môquet. Après une première pré-selection de bailleurs et une visite de terrain avec leurs architectes et des Logeois, les candidats ont rendu leurs propositions et le conseil municipal a pu choisir l'opérateur qui sera en charge de ce projet.

Les critères de sélections furent multiples: aménagement de la parcelle et qualité architecturale du projet, engagements environnementaux tant dans la phase de construction que pour les bâtiments réalisés, créativité et cohérence des aménagements paysagers, typologie des logements proposés, équipements nécessaires (circulations douces, stationnements, parkings vélo, lieux de rencontre, parc public...)... Nous avons aussi pris en compte la qualité du dialogue avec les partenaires et évalué notre capacité à faire évoluer un projet qui nécessite bien sûr encore des ajustements.

Au regard de tous ces éléments, le conseil municipal a retenu le projet porté par Versailles Habitat comme base de travail. Le bailleur et son architecte sont venus présenter ce projet aux Logeois au cours d'une réunion publique qui s'est tenue le 31 mars à la Maison des Associations. Cela a permis de recueillir les premières réactions et de lister ensemble les voies d'améliorations d'une esquisse dont la qualité apparait de bon augure pour la suite du projet.

Merci à tous les Logeois qui ont participé ! Vous pouvez bien sûr faire part de vos questions et observations via l'adresse dédiée erable2@mairieleslogesenjosas.fr

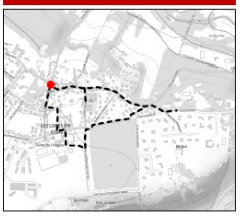
Les prochains mois seront consacrés à affiner le projet, l'objectif étant de prévoir un dépôt de permis à l'automne 2022 et un démarrage des travaux 1ème semestre 2023. Avec ce nouveau programme qui vient compléter la résidence intergénérationnelle et les logements du presbytère, notre commune remplira ses obligations de production de logements sociaux pour la période 2019-2022 et évitera ainsi la carence.

7

Annexes

Extraits des fiches de contribution des balades

0. Départ : Place Louis Grenier



Au cœur du village, autour de la petite place Louis Grenier, se regroupent la mairie, l'église et le restaurant-café-tabac. Cet espace constitue une centralité historique pour le village des Loges-en-Josas.

Le village présente en outre un certain intérêt patrimonial, avec des édifices et des maisons remarquables.

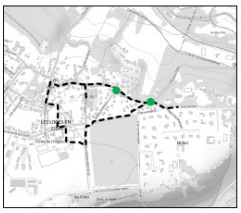
L'inventaire général du patrimoine culturel recense une trentaine d'éléments patrimoniaux aux Loges-en-Josas.

Parmi ces éléments, on retrouve la mairie, l'église, le presbytère, la maison Chasseloup, la maison chalet, le Manoir dit fief des Bernards, etc.

PERCEPTION DU SITE AUJOURD'HUI ET QUELLES AMÉLIORATIONS POUR DEMAIN ?

3. Rue des Tilleuls

4. Point de vue Vallée



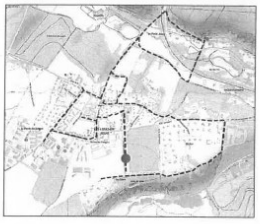
La nature en ville est présente aux Loges-en-Josas. La rue des Tilleuls en est une des illustrations avec deux alignements d'arbres remarquables.

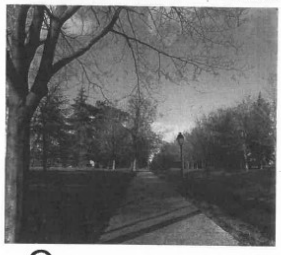
De plus, la topographie de la commune offre de vastes vues sur le grand paysage, vers la vallée de la Bièvre.

- Le diagnostic a permis le repérage de plus d'une cinquantaine d'arbres remarquables dans le village.
- Toute la partie Nord de la commune est située au sein du Site Classé de la Vallée de la Bièvre, qui lui confère une forte protection.

PERCEPTION DU SITE AUJOURD'HUI ET QUELLES AMÉLIORATIONS POUR DEMAIN ?

4. Pépinière et Allée du Château





Située dans le périmètre de la Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière, la pépinière couvre une superficie d'environ 9 hectares et représente un vaste espace de respiration sur le territoire.

À deux pas, dans le prolongement des rues des Tilleuls et des Haies, l'allée du Château offre un alignement d'arbres et une perspective remarquable vers le Château des Côtes.

Les Loges-en-Josas, c'est :

- **36 %** d'espaces agricoles
- **34 %** d'espaces urbanisés
- **30 %** d'espaces boisés et naturels

PERCEPTION DU SITE AUJOURD'HUI ET QUELLES AMÉLIORATIONS POUR DEMAIN ?

C'est tellement beau qu'il faut conserver ses espaces.
Pensons à planter des arbres maintenant et au fur et à mesure pour avoir un relais pour les arbres morts et vieillissants.

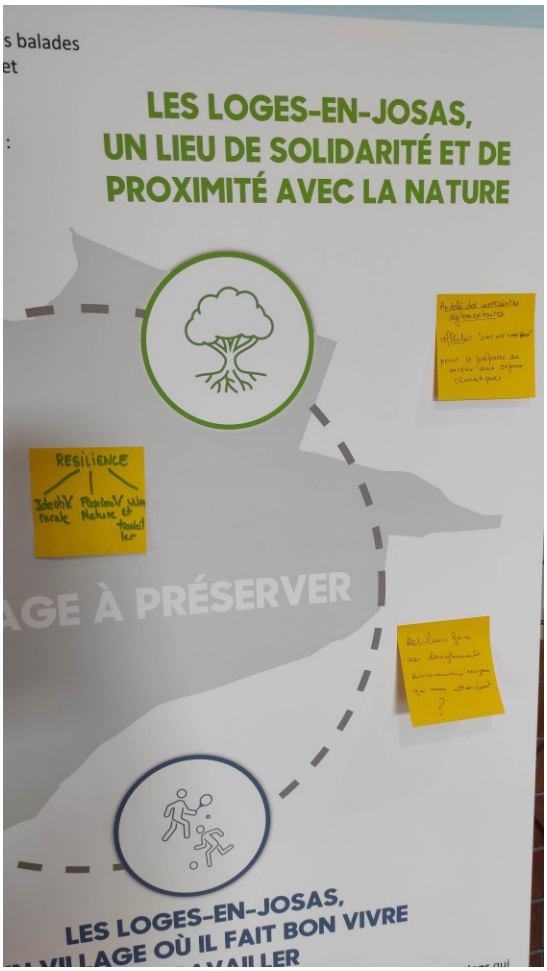
Annexes

Les « balades villageoises » (à pied et à vélo)

Affiche du forum du 18 septembre 2021

Forum du 18 septembre 2021

Forum du 18 septembre 2021



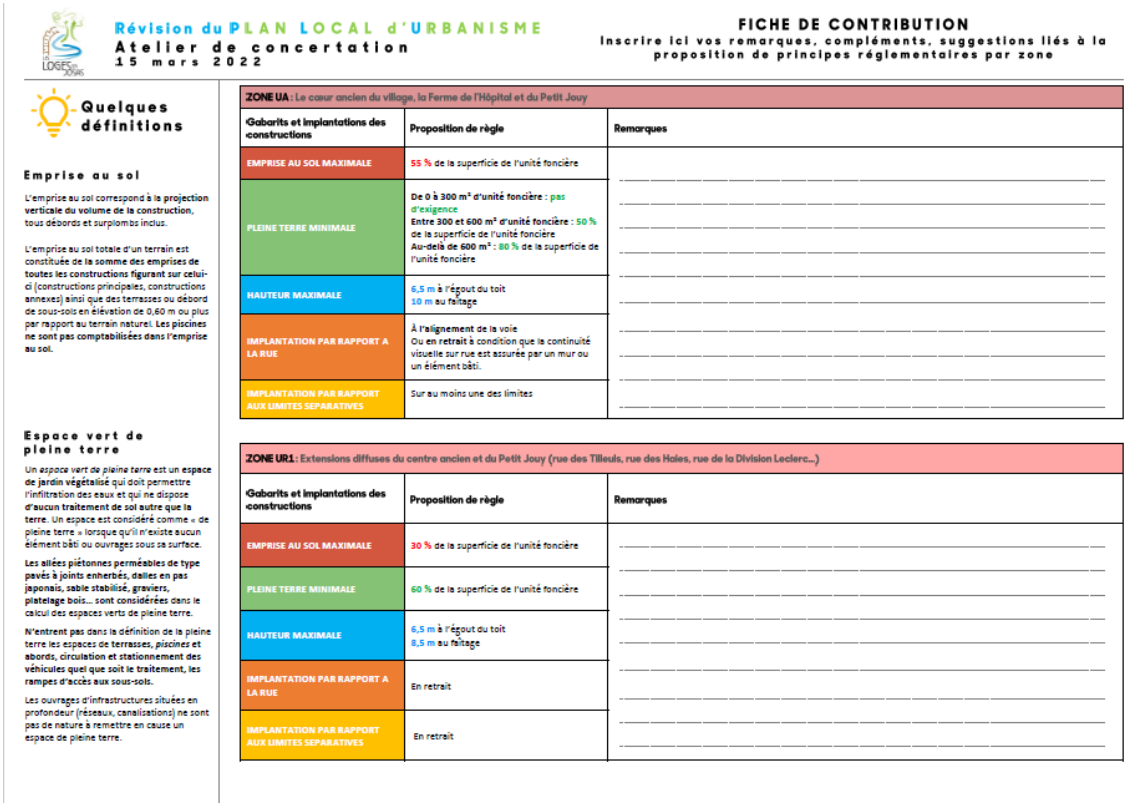
En-tête de l'atelier de concertations sur les OAP

Extrait des supports de travail

Annexes

En-tête de l'atelier de concertations sur le règlement

Extrait des supports de travail



Révision du PLAN LOCAL d'URBANISME
Atelier de concertation
15 mars 2022

FICHE DE CONTRIBUTION
Inscrire ici vos remarques, compléments, suggestions liés à la proposition de principes réglementaires par zone

Quelques définitions

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol totale d'un terrain est constituée de la somme des emprises de toutes les constructions figurant sur celui-ci (constructions principales, constructions annexes) ainsi que des terrasses ou débord de sous-sols en élévation de 0,60 m ou plus par rapport au terrain naturel. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

Espace vert de pleine terre

Un *espace vert de pleine terre* est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface.

Les allées piétonnes perméables de type pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, graviers, platelage bois... sont considérées dans le calcul des espaces verts de pleine terre.

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, *piscines* et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement, les rampes d'accès aux sous-sols.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeur (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

ZONE UA : Le coeur ancien du village, la Ferme de l'Hôpital et du Petit Jouy

Gabarits et implantations des constructions	Proposition de règle	Remarques
EMPRISE AU SOL MAXIMALE	55 % de la superficie de l'unité foncière	
PLEINE TERRE MINIMALE	De 0 à 300 m² d'unité foncière : pas d'exigence Entre 300 et 600 m² d'unité foncière : 50 % de la superficie de l'unité foncière Au-delà de 600 m² : 80 % de la superficie de l'unité foncière	
HAUTEUR MAXIMALE	6,5 m à l'égout du toit 10 m au faîtage	
IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA RUE	À l'alignement de la voie Ou en retrait à condition que la continuité visuelle sur rue est assurée par un mur ou un élément bâti.	
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Sur au moins une des limites	

ZONE UR1 : Extensions diffuses du centre ancien et du Petit Jouy (rue des Tilleuls, rue des Haies, rue de la Division Leclerc...)

Gabarits et implantations des constructions	Proposition de règle	Remarques
EMPRISE AU SOL MAXIMALE	30 % de la superficie de l'unité foncière	
PLEINE TERRE MINIMALE	60 % de la superficie de l'unité foncière	
HAUTEUR MAXIMALE	6,5 m à l'égout du toit 8,5 m au faîtage	
IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA RUE	En retrait	
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	En retrait	