



ENQUÊTE PUBLIQUE PROJET DE P.L.U. RÉVISÉ

11.

**OBSERVATIONS ET
REMARQUES DU PUBLIC
TRANSMISES PAR VOIE
ÉLECTRONIQUE
À L'ATTENTION DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Observations et remarques en date du 16 janvier 2023 :

- Néant

Observations et remarques en date du 17 janvier 2023 :

- Néant

Observations et remarques en date du 18 janvier 2023 :

- Néant

Observations et remarques en date du 19 janvier 2023 :

- Néant

Observations et remarques en date du 20 janvier 2023 :

- Néant

Observations et remarques en date du 21 janvier 2023 :

- Néant

Observations et remarques en date du 23 janvier 2023 :

- Néant

Observations et remarques en date du 24 janvier 2023 :

- Néant

Observations et remarques en date du 25 janvier 2023 :

- Néant

Observations et remarques en date du 26 janvier 2023 :

- Néant

Observations et remarques en date du 27 janvier 2023 :

- Néant

Observations et remarques en date du 28 janvier 2023 :

- Néant

Observations et remarques en date du 30 janvier 2023 :

- Néant

Observations et remarques en date du 31 janvier 2023 :

- Néant

Observations et remarques en date du 1er février 2023 :

- Néant

Observations et remarques en date du 2 février 2023 :

- Observations de Jacques MÉRY – 2 Résidence des Haies

Je découvre que même le petit espace vert en friche (où poussaient de nombreux arbustes) situé entre le chemin du trou salé et le hameau des champs va être artificialisé. C'est vraiment la traque aux moindres espaces de pleine terre facilement viabilisables pour

tous les artificialiser (à quand le tour de la pépinière Allavoine ?) ! Si c'est imposé par la loi SRU sur les % de logements sociaux afin de limiter les amendes, je puis comprendre en tant que contribuable local, mais c'est manifestement en contradiction avec la lutte contre l'artificialisation des sols, qui devrait pourtant ne pas être aussi méprisée dans une Région comme l'Ile-de-France : quid du principe de la ZAN et de l'application de la séquence ERC ?

Observations et remarques en date du 3 février 2023 :

- Néant

Observations et remarques en date du 4 février 2023 :

- Néant

Observations et remarques en date du 6 février 2023 :

- Néant

Observations et remarques en date du 7 février 2023 :

- Néant

Observations et remarques en date du 8 février 2023 :

- Néant

Observations et remarques en date du 9 février 2023 :

- Néant

Observations et remarques en date du 10 février 2023 :

- Néant

Observations et remarques en date du 11 février 2023 :

- Néant

Observations et remarques en date du 13 février 2023 :

- Observations de Monsieur Laurent SIDLER

Je vous contacte pour vous faire part de mon retour concernant la révision du P.L.U. telle que proposée.

De manière générale, je suis plutôt en phase avec les différents objectifs et projets d'évolution du village qui y sont présentés.

Sur un point cependant, le développement des énergies renouvelables dans le village, je trouve que ce projet n'est pas suffisamment ambitieux, voire trop limitatif. J'ai bien pris acte du fait que, pour notre commune, le développement d'un parc éolien n'est pas vraiment une option pertinente ; l'utilisation de l'énergie solaire semble quant à elle être une option beaucoup plus accessible et efficace pour réduire nos émissions en tous genres.

Or, de manière concrète, je n'ai pas trouvé dans le nouveau règlement beaucoup de propositions novatrices ou ambitieuses sur ce sujet ; au contraire, les préconisations développées en page 45 concernant l'usage des panneaux solaires me paraissent beaucoup trop restrictives, en contradiction avec l'encouragement de tous à l'utilisation des énergies renouvelables qui est prôné dans le PADD.

Devant l'urgence climatique qui s'impose à nous, je considère que le critère d'esthétique ne peut plus continuer à être le critère principal lors de l'attribution des permis de construire et qu'il faut officiellement autoriser l'usage de panneaux solaires même si ceux-ci devaient être visibles depuis l'espace public ; dans le cas contraire, cela exclurait tous les projets d'équipement pour les maisons dont la façade sud/ouest donne sur l'espace public, ce qui doit représenter statistiquement 50% des habitants (c'est mon cas).

En complément, l'utilisation de « carport » avec panneaux solaires intégrés pourrait être mentionnée dans le projet comme solution additionnelle de recharge de nos véhicules électriques, qui vont probablement se multiplier dans notre village dans les prochaines années.

Je considère en complément que nous devrions afficher plus clairement un objectif de dotation en panneaux solaires pour les installations publiques (ex halle multisport, nouveaux bâtiments scolaires, etc...) et les habitations personnelles afin de devenir un village à la pointe de la transition écologique. Soyons fiers demain d'arborer nos panneaux solaires aux Loges!

Je suis aussi sensible à ce que notre beau village puisse conserver une certaine harmonie malgré l'apparition de ces nouveaux objets sur nos toits ou dans nos cours ; aussi, il nous faudra probablement préciser un cahier des charges type pour uniformiser les dimensions,

teintes, des nombreux équipements solaires, afin que ces derniers puissent rester dans des niveaux de performance énergétique et esthétiques convenables. Cette activité de conseil à la population sera à développer soit à l'initiative de la mairie, soit à l'initiative d'associations orientées développement durable.

Je vous remercie de la prise en compte que vous ferez de mes commentaires ; je suis conscient qu'au-delà de la mairie, d'autres instances doivent également évoluer (communauté de communes, bâtiments de France), mais l'urgence climatique nous oblige à repenser en partie nos modes de vie et notre action collective et la révision d'un PLU aujourd'hui est l'occasion pour notre village de se montrer à la hauteur de ces enjeux.

- Observations de Madame Justine DUBUS – Directrice de Projets immobiliers Adjointe – ADIM Paris Ile-de-France

Je me permets de vous contacter dans le cadre de l'enquête publique en cours portant sur le PLU des Loges-en-Josas.

ADIM PARIS Ile De France HABITAT a déposé une demande de permis de construire le 29 septembre 2022, complétée le 16 janvier 2023 sur le site du Relais de Courlande, objet d'une OAP.

Notre demande de permis de construire ne répond pas à l'OAP et au PLU sur les 2 points suivants :

-Notre demande prévoit 23 places de parking accessibles au public contre 25 places demandées dans l'OAP. La différence est due au stationnement pour les vélos que nous avons créé sur ce parking. Nous les pensons utiles afin de favoriser ce type de transport.

-Notre demande prévoit la conservation de 2 tilleuls sur les 3 remarquables à conserver au PLU et la plantation d'un nouveau. Pour la réalisation du parking accessible au public demandée dans l'OAP et l'accessibilité du site aux pompiers, nous ne pouvons conserver les 3.

Observations et remarques en date du 14 février 2023 :

- Néant

Observations et remarques en date du 15 février 2023 :

- Observations de Monsieur et Madame PRIMKE – 17 rue Guy Mocquet

Questionnements relatifs aux nouvelles contraintes et préconisations dans le nouveau PLU

1- Mur donnant sur rue pour projet portail/portillon :

- Il n'est fait aucune mention dans le PLU de la hauteur d'un mur de clôture donnant sur rue, quand la hauteur du terrain est à 1m au-dessus du niveau de la rue.
- Il n'existe aucune indication sur la possibilité d'avoir recours à un mur plein avec parement meulière quand **la maison concernée est en meulière et a été classée par le nouveau PLU dans la catégorie, bâti remarquable** (un mur plein crépi ne correspondrait pas au type architectural de la maison). Le mur en meulière est autorisé mais a un coût très élevé (rareté du matériau et coût de mise en œuvre conséquent).
- Hauteur des poteaux, le style architectural d'une meulière exige une hauteur de poteaux supérieure à celle de la clôture d'au moins 20cm, les exemples sont nombreux dans toutes l'île de France. Les dispositions actuelles du PLU ne l'autorisent pas.
- Les préconisations du PLU en matière d'architecture ne correspondent pas à la spécificité de notre habitation, barreaudage droit, muret de 60 cm, nature des clôtures...

2- Distance rue pour construction piscine

Quelles sont les préconisations du nouveau PLU quant à la distance à respecter quand la piscine est en bordure de rue ?



3- Extensions

En zone UR1, il n'est plus possible de s'adosser à une des deux limites séparatives, même s'il s'agit de mur aveugles inesthétiques. Le PLU ne fait pas de distinction entre l'existant et les nouvelles constructions. Qu'en est-il des maisons comme la nôtre (1915) bordée de chaque côté d'un mur aveugle ? si l'extension ne comporte aucune ouverture, pourquoi ne devrait-elle pas pouvoir d'adosser à l'une des limites.

4- Nuisance directe résultant d'un accès double flux de la résidence Érable 2

Le projet Érable 2 impactera de façon directe et durable la tranquillité de notre maison, l'accès principal double flux de la résidence est pile en face. Le PLU actuel ne prend pas en compte cette situation exceptionnelle d'une nuisance future évidente (études techniques d'impact existantes). La végétalisation de la clôture ne garantira pas une protection sonore suffisante. La hauteur d'un mur de clôture autorisée actuellement par le PLU ne protège pas suffisamment. C'est une situation singulière qui mérite un traitement particulier.

5- Imperméabilisation des parcelles

Que fait-on techniquement pour laisser perméable un espace dédié aux parkings qui est en pente (10%).

Observations et remarques en date du 16 février 2023 :

- Néant

Observations et remarques en date du 17 février 2023 :

- Observations de M. MIGLIANICO – 7 rue de la Juvinière

- PLU - Projet devenir du site Courlande

Je suis un des voisins les + proches du projet puisque notre maison est située juste en face du portail d'accueil du site Courlande (ex restaurant).

Vous trouverez ci-joint ma forte indignation concernant le projet en cours. Je pense, nous pensons mon épouse et moi, que la réalisation de ce projet en l'état aura pour conséquences :

- Que toute tranquillité disparaîtra définitivement dans notre maison ainsi que dans notre jardin, de nuit comme de jour,
- Qu'il porte déjà atteinte fortement à la valeur marchande de notre maison.

Peut-être serez-vous sensible à quelques arguments avancés ici, pour améliorer ce projet et limiter les conséquences néfastes sur nos vies tout simplement.

A l'attention de Madame La Maire, Madame la Maire :

- N'écoutez pas l'avis de votre conseil municipal,
- Ne cédez pas aux investisseurs, promoteurs immobiliers sans scrupule,
- N'entérinez pas le PLU en l'état,
- Et refusez de signer toute demande de permis de construire en l'état.

Ce projet porte atteinte au site actuel, n'embellit pas les Loges qui perdra un peu + son caractère rural.

Ce dossier explique ma position et pose quelques questions.



1/ L'entrée actuelle du relais de Courlande a pour objectif de desservir le restaurant : la longère donc. C'est écrit sur la photo ! Nous ne voulons pas que cette entrée devienne une entrée d'un hôtel de 200 chambres dont on sort de jour comme de nuit. Cette entrée ne nous a pas gêné jusqu'à aujourd'hui car elle ne dessert que le restaurant et son parc, le trafic auto y a donc toujours été très limité. Les cars n'arrivaient d'ailleurs pas à rentrer dans le parc.



Si la fonction de cette entrée change, cela revient à créer devant notre maison l'entrée/sortie d'un centre commercial. C'est la fin assurée de notre tranquillité et une dévalorisation totale de notre maison.

Solution proposée : Cette entrée doit conserver sa vocation et destination actuelle :

- Accès au parc
- Communiquer uniquement avec le parking donnant accès à la longère, au restaurant donc.
- Elle ne doit pas avoir de lien avec l'hôtel en projet, qui doit disposer de ses propres entrées/sortie
- Les cars ne doivent pas pouvoir l'emprunter.
- Le parc existant ne doit pas avoir de communication routière avec l'hôtel.

Exemple : Imaginez un car, des cars de touristes ou même des voitures qui arrivent tardivement en soirée suite à de longs voyages. Tous ces gens qui auront besoin de se dégourdir les jambes ne manqueront pas de descendre bruyamment, en pleine nuit et sous nos fenêtres. C'est cela que nous promet ce projet en l'état.

Il faut revoir intégralement le flux de véhicules à l'intérieur de cet ensemble immobilier en projet.

Pouvez-vous nous garantir svp ?

1.1/ que l'entrée du parc actuel conservera sa vocation actuelle : desservir le parc et la longère seulement ?

1.2 / que cette entrée existante ne donnera pas accès aux voitures aux différents bâtiments de l'hôtel ?

1.3/ que ce portail ou ce qu'il deviendra ne sera pas une des entrées de l'hôtel ?

1.4/ que cette entrée du site ne pourra pas non plus être utilisée par des cars ?

1.5/ que les cars ne pourront pas stationner ni même s'arrêter rue de la division Leclerc le long du site ? Souvenez-vous : du temps de l'exploitation du restaurant des cars ont stationné le long de notre mur, avec des personnes installées en hauteur passant leur temps à nous ausculter dans notre maison. C'était inadmissible.

1.6/ Le projet Courlande prévoit -il de conserver cette entrée du parc et le mur de clôture bordant le parc ?

Je vous demande svp, en insistant fortement sur ce point le + important pour moi avec le point n°2 ci-dessous, que l'entrée du parc donnant accès à la longère ne communique pas avec l'hôtel, et qu'elle conserve sa vocation historique.

Notre village a pour 1er argument : D'être rural. C'est écrit dès le début de la présentation du village sur le site de la mairie :



The screenshot shows the website header for 'Les LOGES en JOSAS' with navigation links: 'La Mairie', 'Vie pratique', 'À tous les âges', and 'Environnement'. A breadcrumb trail reads 'Accueil > Environnement > Le village - situation > Le village en quel...'. The main heading is 'Le village en quelques mots'. Below it is a photograph of a large crowd of people gathered in a village square. A blue banner at the bottom of the photo reads 'LES LOGES EN JOSAS'. Below the photo is another blue banner with the text 'Un village rural proche de Versailles'. At the bottom of the screenshot, there is a short paragraph: 'A deux pas de Paris et de Versailles, le village des Loges-en-Josas s'inscrit dans le patrimoine naturel exceptionnel du site classé de la vallée de la Bièvre reconnue pour la richesse de sa biodiversité.'

1.7/ Qu'y-a-t-il de rural dans ce projet démesuré du site Courlande ?

1.8/ Peut-on porter atteinte, modifier un site historique, dont certaines constructions sont protégées, classées par les bâtiments de France ?

2/ Longère (restaurant)

Nous vous demandons de faire en sorte qu'il soit interdit de sonoriser la longère disposant de ses multiples portes fenêtres, immanquablement ouvertes à la belle saison.

Du temps de l'exploitation du restaurant, des mariages et fêtes s'y succédaient du printemps jusqu'à l'été, puis à l'automne. Nous ne pouvions plus dormir chaque samedi de fête, c-à-d. quasiment tous à cette période de l'année.

Imaginez bien que nos fenêtres en hauteur sont pile en face de la longère. Il en est de même lorsqu'une sono est installée dans le parc en journée, ou pour l'apéro avant la soirée, c'est inadmissible et insupportable de l'entendre un samedi en fin d'après-midi. Nous avons aussi besoin et le droit de pouvoir nous reposer le WE.

Cet établissement n'est pas une boîte de nuit. Il faut contraindre le propriétaire et l'exploitant dans les différents cahiers des charges qui seront produits à renoncer à cette possibilité de sonoriser parc et longère. Il ne s'agit que d'un restaurant avec son parking y donnant accès.

2.1/ L'interdiction de sonoriser la longère peut-il apparaître de manière contraignante dans les dossiers fournis au promoteur immobilier, au futur propriétaire, au futur exploitant du site ?

2.2/ L'interdiction de sonoriser la longère peut-il apparaître dans un acte notarié ?

2.3/ Que pouvez-vous nous proposer pour empêcher que cette situation de nuisance sonore recommence ?

Le site de la mairie insiste bien sur la notion de bon voisinage avec la possibilité de sanctions dans le domaine du bruit.

Bon voisinage



Moins de bruit, meilleures relations entre voisins

De jour, comme de nuit, tout bruit gênant peut être sanctionné

Les activités dans les jardins aux beaux jours se font dans le respect des voisins.

- Habituez-vous à **parler doucement** sans crier...
- **Évitez la musique à l'extérieur** et contrôlez les décibels de nos sources sonores y compris les instruments de musique...
- Veillez à ce que nos **chiens n'aboient pas inconsidérément**...
- **Bricolages, tonte des pelouses, taille des haies, uniquement aux heures autorisées**

Jours ouvrables	de 8h30 à 12h	de 14h à 19h30
Samedis	de 9h à 12h	de 15h à 19h
Dimanches et jours fériés	de 10h à 12h	-

Malheureusement, dans notre cas, par le passé :

- Malgré plusieurs mains courantes déposées auprès de la Police à Versailles, par nous-mêmes, par nos voisins immédiats,

- Malgré des sollicitations répétées de M. ou Mme le Maire,

Aucune sanction n'a jamais été prononcée envers les exploitants du site.

A 1 reprise nous avons rencontré le propriétaire du site à la mairie avec Mme La Maire, mais comme le propriétaire n'était pas l'exploitant du site, cette rencontre n'a eu aucun effet sur la réduction de bruit et les soirées bruyantes dans la longère (le restaurant) ont continué.

Aucun effet je vous dis.

2.3/ Que pouvez-vous nous proposer pour empêcher que cette situation de nuisance sonore recommence ?

3/ Analyse globale du projet

Ce projet est disproportionné pour cette zone, pour notre village et par rapport au 1er argument de notre village : Un village rural proche de Versailles, tel que défini par la mairie dans la présentation des Loges en Josas.

3.1/ Que reste-t-il de rural dans ce projet ? Où est la logique ? Préserve-t-on Les Loges en Josas ainsi ? Le PLU bafoue le fait que 2 biens sur la zone sont protégés au titre du patrimoine par les bâtiments de France : La longère et la porte des Loges, pour densifier demain leur environnement immédiat.

Le projet est trop gros, trop dense.

3.3/ Pouvez-vous obtenir la suppression d'au-moins 1 ou 2 maisons en bordure de rue, sinon plus comme représenté sur le dessin + haut ? But : réduire l'activité du site au strict minimum nécessaire pour qu'il soit rentable et exploitable tout en réduisant au maximum les nuisances faites aux riverains. Plus ce sera modeste, moins nous serons gênés.

3.4/ Peut-on ne toucher au parc existant qu'à la marge pour ne pas porter atteinte au patrimoine du village en l'occurrence la Porte des Loges et la longère et son parc ? Après tout, même s'il s'agit d'une propriété privée, cette zone fait partie du patrimoine du village.

3.5/ Peut-on ne pas toucher aux arbres du parc, certains centenaires ?

3.6/ Peut-on sortir du PLU en cours d'adoption le parc relais de Courlande, La porte des Loges et la longère, pour sauvegarder le patrimoine des Loges en Josas. Cette zone est petite au regard de l'ensemble de la zone mauve indiquée par le PLU.

De la même manière que notre maison subit des contraintes d'environnement.

La longère, son parc et La porte des Loges comportent des contraintes environnementales et patrimoniales pour cette zone que le propriétaire actuel comme les futurs investisseurs doivent respecter. p Le PLU ne peut pas densifier une zone, pour plaire aux investisseurs à notre détriment, au détriment de tous les logeois en fait, en portant atteinte au site. Je ne connais pas d'autre exemple dans le village où la modification du PLU impacte directement et aussi fortement le voisinage du projet.

Il y a 2 poids et 2 mesures : souvenez-vous qu'il n'y a pas si longtemps la pose d'un VELUX a été refusée à nos voisins car leur maison est située en face de cette même Porte des Loges ! Ce sont toujours les mêmes qui trinquent, les + petits !

Nous comprenons que l'idée maîtresse du projet Courlande :

- Est de densifier fortement la zone pour la rendre rentable ou extrêmement rentable, pour des investisseurs capables d'investir dans de tels projets coûteux,
- En imposant de nouvelles contraintes aux riverains immédiats du projet, de simples particuliers, en dévalorisant leurs biens au passage,
- Et quitte à sacrifier le voisinage résidentiel de la zone.

C'est mon indignation en fait.

Nous avons pourtant déjà subi beaucoup de nuisances supplémentaires suite à une précédente décision de la mairie, sous une précédente mandature : je pense à la mise à sens

unique de la rue de Buc qui a considérablement augmenté le trafic rue de la Division Leclerc d'Ouest en Est. Aujourd'hui voitures, poids lourds s'y croisent difficilement, se klaxonnent de jour comme de nuit. Pour information, certains poids lourds, qui quittent les Loges par la rue de la division Leclerc puis par la rue de la Croix Blanche, coupent le rond-point de la Garenne par la gauche.

- Observations de M. et Mme DERRIDJ

Le projet de transformation et de réhabilitation « encadrée » de la parcelle du site du relais de Courlande en Zone UAE1 du projet de PLU, s'inscrit dans un PADD dont je rappellerais les points qui sont le plus appréciés :

- *Identité rurale des Loges en Josas dans un contexte urbain.
- *Préservation du parc paysager et sauvegarde des arbres remarquables.
- *Caractère paisible souhaité, grâce à une surveillance de la circulation routière, des nuisances sonores dues aux avions ainsi que celles dues aux activités des résidents.

Par ailleurs à cause du dérèglement climatique nous sommes tenus à de nouveaux règlements concernant les économies d'énergie et d'eau, la limitation de l'imperméabilisation des sols, le maintien de l'activité agricole durable, la préservation de la biodiversité etc...

La question est de savoir si toutes ces particularités sont respectées dans le projet de PLU (relais de Courlande) qui est soumis à une enquête publique. Le projet prévoit la création d'un ensemble hôtelier d'environ 200 chambres, la transformation de la longère en restaurant et l'aménagement d'espaces de bureaux « Internet », dans l'objectif d'accueillir des cadres et chercheurs du bassin du plateau de Saclay ou Air liquide?

Des précisions sont nécessaires concernant des points particuliers et leur compatibilité avec les conditions citées ci-dessus :

- Création de 200 chambres : ce nombre paraît ambitieux pour le village ainsi que sa répartition au sol (6000m²). Des logements limités à R+1 paraîtrait plus raisonnable que R+2+C.

Par ailleurs en ce qui concerne leur exploitation, par une société non citée, elle paraît risquée. La tendance actuelle est plutôt à une communication des cadres ou chercheurs par le système de visioconférence et 'webinaire' ou conférences interactives par Internet plutôt que de les réunir sur un site pour procéder à ces activités? La localisation des salles communes pour ces contacts n'est pas précisée.

- Qu'en est-il de la conservation du parc arboré actuel et des zones qui seront imperméabilisées ainsi que leur proportion ? Les informations ne sont pas assez précises.

- La réserve essentielle est celle concernant les mesures prises pour la protection contre les nuisances sonores et polluantes dues à l'augmentation du nombre de véhicules, au chauffage par une chaudière au bois des bâtiments, au nombre et à l'activité des résidents de passage et surtout au restaurant de 100 couverts ouvert aussi au public.

Riverains depuis de longue date du Relais de Courlande nous avons subi pendant de longues années les nuisances dues à l'activité nocturne du restaurant jusqu'au petit matin. Appels au commissariat de police et dépôts de mains courantes, pétitions des riverains, réunions en mairie, mesures des nuisances sonores par la DDASS, lettres aux élus des citoyens, seule la faillite de l'entreprise a résolu le problème en 2016.

Il est donc souhaité avec vigueur et détermination :

- que le bâtiment réservé au restaurant respecte les règles d'isolation phonique
- que l'exploitant s'engage à ne pas avoir d'activités sonores impliquant la diffusion de sons amplifiés nuisibles à la santé des riverains.

- Observations de M. Daniel JOURDAN

Bravo pour ce travail considérable qui a été réalisé pour la révision de notre PLU. Conserver le caractère rural de notre commune tout en permettant la construction de suffisamment de logements sociaux pour tendre vers les 25 % est un beau challenge en passe d'être réussi.

Par contre, je ne vous cache pas que j'ai quelques inquiétudes sur le projet du Relais de Courlande. Qu'advient-il des bâtiments si l'opérateur jette l'éponge après quelques années d'exploitation ? Mais avez-vous d'autres choix ?

- Observations de M. et Mme Michel PRIGENT – 1 rue de la Juvinière

Nous sommes dans un village, et nous voulons exprimer notre désaccord sur le volume du projet exposé et en particulier sur les accès au complexe.

Les rues, à certaines heures, ici, sont déjà très encombrées (circulation ralentie = augmentation de la pollution, et nuisances sonores) ;

Il faut prendre en compte aussi, qu'il y aura bientôt de nouvelles contraintes avec de nouveaux habitants au centre du village.

Nous vous serions reconnaissants de bien vouloir réexaminer le projet pour le réduire en volume et en particulier pour ne pas augmenter la circulation dans le village.

La rue de la Division Leclerc doit être ni l'accès ni la sortie du complexe hôtelier pour les clients, livreurs, cars, camions, employés etc., il faut que l'ensemble de ces circulations accèdent et repartent par la ZAC côté Croix Blanche.

- Observations de M. et Mme BOURUMEAU – 3 rue de la Juvinière

Le projet de construction d'un grand complexe hôtelier sur l'espace de l'ancien Relais de Courlande situé à la Porte des Loges, sonne la fin de la tranquillité de ce quartier de village.

Les maisons de la rue de la Juvinière vont être dépréciées en raison des nuisances sonores et de la pollution engendrées par les activités de ce complexe, activités qui se dérouleront de jour comme de nuit.

Nous nous demandons quelle folie des grandeurs a bien pu pousser Madame le Maire et l'équipe à mettre en place et soutenir un tel projet.

Le code de la santé publique n'est pas respecté encore une fois. Il est pourtant clair qu'aucune activité qui porte atteinte à la santé des individus, ne doit être autorisée. Or, ce projet vient s'implanter en limite d'une zone pavillonnaire existante depuis plus de cinquante ans.

Nous vous remercions de tenir compte de nos remarques pour que ce projet soit exclu du PLU.

- Observations de M. et Mme BROCARD – 3 rue de la Juvinière

Nous faisons partie des riverains directement concernés par ce projet, puisque nous habitons en face de l'ancien Relais de Courlande.

Nous sommes bien conscients des atouts économiques et financiers relatifs à ce genre de projet : taxes et impôts conséquents au profit de la municipalité ; emplois de travailleurs pour la réalisation du chantier, puis dans le domaine de l'hôtellerie et de la restauration ; une clientèle supplémentaire pour le Café de la mairie... Mais l'enrichissement de quelques uns ne devraient pas se faire au détriment des habitants de ce village qui prône, jusque-là à juste titre, son cadre de vie paisible et rural.

Premièrement, les travaux considérables prévus sur une période de deux ans, a minima, vont fortement détériorer notre cadre de vie : il s'agit bien évidemment du bruit que génère un tel chantier à l'heure où le télétravail devient la norme.

Ensuite, et plus grave encore, les 200 chambres et les nombreuses places de parking prévues pour accueillir la clientèle vont forcément donner lieu à un va et vient infernal de véhicules qui, vingt-quatre heures sur vingt-quatre, puisqu'il s'agit d'hôtellerie, générera bruits et pollution sans discontinuité.

Nous ne pouvons par ailleurs pas croire que le restaurant et les 200 chambres envisagées n'aient uniquement pour vocation de recevoir des travailleurs de la région. Il est évident que pour rentabiliser son affaire, l'entrepreneur de ces travaux compte sur des réceptions de grande envergure : mariages, baptêmes, anniversaires... qui auront très certainement lieu le vendredi soir et le weekend. Ce genre de festivités entraîne inévitablement une nuisance sonore considérable pour le voisinage immédiat, et bien au-delà en période estivale, puisque portes et fenêtres de l'établissement seront immanquablement ouvertes sur le parc, laissant s'échapper jusqu'à des heures inconvenantes le bruit d'une musique assourdissante, comme ce fut le cas par le passé.

Ce que nous venons d'évoquer aura enfin des conséquences catastrophiques sur la valeur marchande de notre habitat. Qui aurait envie d'acheter une maison en prise directe avec un hôtel restaurant de cet acabit ?

Pour toutes les raisons que nous venons d'évoquer, nous nous opposons fermement au projet tel qu'il est présenté à ce jour.

- Observations de M. et Mme NUGENT – 8 rue de la Juvinière

Nous soutenons les avis déjà communiqués par nos voisins Monsieur et Madame Miglianico de la rue de la Juvinière.

La valeur de notre propriété sera probablement sévèrement impactée négativement par ce projet qui semble changer complètement le caractère rural du village.

C'est notre principale préoccupation.

Compte tenu de la nature du sol du secteur, quelles mesures seront prises pour éviter des dommages matériels à nos propriétés pendant le projet.

Il y a aussi la question de revenir aux perturbations constantes précédentes de l'hôtel et du restaurant.

- Observations de M. MIGLIANICO – 7 rue de la Juvinière

En complément des remarques déjà formulées,

1/ je m'oppose à l'abattage d'arbres à l'entrée de la rue de la division Leclerc comme le stipule des annexes du projet de PLU :

48	Cèdres		Rue de la Division Leclerc, dans le parc de l'hôtel. Les cèdres plantés trop près du mur ont leur houppier relevé. Ils sont jeunes et vont diriger leurs branches au-dessus de la rue.
----	--------	---	--

Ils sont là depuis plusieurs dizaines d'années, ils peuvent bien rester là 100 ans de +. D'une manière générale, il ne faut supprimer aucun arbre quitte à ce que les voies/routes tournent autour.

C'est habituellement ce que souhaite la mairie => pas de cohérence ici.

La raison invoquée est particulièrement contestable : il n'y a aucun problème à ce que leur houppier (partie supérieure de l'arbre, située ici déjà très haute + 6 m), déborde sur la rue. Cela ne gênera jamais le trafic. Ces arbres au contraire contribuent à atténuer les nuisances sonores.

2/ Quitte à créer un hôtel viable, nous vous demandons qu'aucune entrée / sortie de cet établissement n'ait lieu sur la rue de la Division Leclerc et y compris le restaurant (la Longère).

La zone d'activités ne doit pas avoir de connexion avec la zone résidentielle : Toutes les entrées / sorties de cet établissement doivent avoir lieu Rue de la Croix Blanche, quitte à créer 2 Entrées /Sorties 1 devant et 1 derrière la longère.

=> Il faut condamner les accès rue de la division Leclerc au trafic routier destinée à la zone d'activité.

Les entrées existantes rue de la division Leclerc ne doivent être que piétonnières.

La rue de la Division Leclerc déjà trop chargée ne recevra alors que 1/3 des sorties puisqu'il y a 3 possibilités au départ de la rue de la Croix blanche :

- * rue de la croix blanche
- * rue de la garenne
- * rue de la Division Leclerc.

Il faut aussi réduire la taille du projet. 200 chambres = + 200 voitures et des cars. C'est beaucoup trop.

Je propose de supprimer au-moins 2 constructions au bord de la rue de la division Leclerc.

Nous demandons qu'il y ait le même retrait des nouvelles constructions qu'ente l'Air Liquide et les clôtures des 1ères maisons en face.

Cela correspond non pas à un retrait de 13 m / à la rue comme le stipule le projet du PLU mais beaucoup + soit environ 40 m à 50m / à nos murs de clôture. Regarder le bâti d'Air Liquide / aux 1ères clôtures en face.

Il n'y a pas de raison que la Rue de la Division Leclerc soit moins bien traitée que le chemin de la Porte des Loges.

3/ Il ne faut toucher au Parc existant que le moins possible car il fait partie du patrimoine des Loges en Josas, même si c'est une propriété privée.

C'est effectivement une contrainte pour son propriétaire, comme nous en subissons aussi.

- Observations de Mme Jocelyne LUCAS

Ce village situé en région parisienne est préservé de l'étalement urbain, grâce au fait que la densification au sein de village ait été privilégiée. Qu'une zone de 5,3 hectares étant à urbaniser retrouve une partie agricole est exceptionnel, dans un contexte de tension forte au niveau du logement et, de surcroît, à proximité de Paris.

Le village était en déficit de logements sociaux, la mairie actuelle a dû trouver des solutions. Elle a voulu à tout prix préserver la présence de la nature autour de ce village avec ses trames vertes, bleues et noires. Le fait de construire dans des dents creuses est une très bonne chose. De plus, cela permet la mixité sociale.

La protection des arbres remarquables et notamment dans les propriétés privées, le maintien des ouvertures paysagères sur la vallée de la Bièvre, permet encore de préserver l'identité du village.

J'ai toujours trouvé que les différentes entrées du village n'étaient pas mises en valeur et surtout ne correspondaient pas à la typicité du village.

Ce qui est fait en faveur du développement des mobilités à vélo, et notamment l'accès vers la gare du petit Jouy, est très bien, en espérant qu'il y aura plus de parkings vélos.

Tout le réseau du village va être enfoui. C'est bien d'un point de vue esthétique mais est-ce qu'il sera fait quelque chose pour les oiseaux migrateurs et notamment les hirondelles, qui se rassemblent avant leur migration ?

Je suis tout à fait d'accord pour empêcher les constructions sur les grands terrains dans le nouveau PLU. Cela permet d'éviter le surcroît d'artificialisation des sols et d'entraîner la construction de nouveaux logements sociaux. De plus, cela permet également de laisser une coulée verte avec les grands espaces verts des propriétés privées.

Bien sûr qu'il va y avoir des constructions, mais l'approche du PLU est très optimisée et toujours dans l'optique de garder l'identité du village. Seule la construction sur le relais de Courlande me fait un peu peur.

Ce que j'aime bien dans ce PLU, c'est qu'on sent une projection vers les années à venir sur la globalité de la commune avec l'aspect du développement durable qui est très marqué.

- Observations de Mme Elizabeth ROJAT-LEFEBVRE, Directrice du Conseil d'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement des Yvelines

La Commune des Loges-en-Josas souhaite se doter d'un cahier de recommandations architecturales, qui sera mis à disposition du public en complément du PLU en cours de révision.

Nous vous faisons part ci-après de nos observations et recommandations sur le projet de PLU révisé, qui portent essentiellement sur certains points du règlement.

Documents étudiés

0- Couverture et Sommaire

1- Pièces administratives

2- Rapport de présentation

3- Projet d'Aménagement et de Développement Durable

4- Orientations d'Aménagement et de Programmation

5- Règlement

6- Plan de zonage

7- Annexes

Observations générales : L'organisation du règlement est très claire, et les illustrations didactiques

I- Introduction : pas d'observation

II- Lexique : pas d'observation

III- Dispositions Communes

1- Protections paysagères patrimoniales et environnementales : pas d'observation

2- Aspect extérieur des constructions

Intro : pas d'observation

Les Façades p.42 : pas d'observation

Les Percements p.43

Doivent être intégrés dans la composition générale, techniques et choix de percements précisés dans la charte architecturale

Nous ne sommes pas certains du maintien de cette mention de la charte : cela dépend de chaque projet ! en cas de construction, d'extension ou de rénovation, en matière de percements on peut aussi bien faire du mimétisme vis-à-vis de l'existant ou des voisins, et s'aligner sur une composition générale, que trancher absolument avec un parti architectural contrasté et ça peut être bien...

Les Menuiseries p.43

- « Choix couleurs suivant charte »

Nous ne sommes pas certains du maintien de cette mention : soit il faudra faire appel à un coloriste afin de l'établir, soit faire référence à des chartes couleurs des communes voisines ou du PNR.

- « Les caissons de volets roulants visibles depuis l'extérieur sont interdits. Tout projet de pose de volets roulants doit s'accompagner par la conservation des volets battants en façade sur rue le cas échéant. »

Ce paragraphe vient en contradiction avec l'une de nos discussions avec la Mairie sur le sujet : ils nous disaient que le PLU autorise les VR à partir du moment où ils ne dépassent pas en tableau (s'ils ne sont pas en saillie) et que les volets battants sont maintenus. Or, la phrase ci-avant laisse entendre que les VR ne sont autorisés (avec volets battants) que s'ils sont inclus dans l'épaisseur des murs et que le coffre en est totalement invisible.

- Zone UAE (= Activité éco) VR autorisés avec coffres invisibles mais volets battants obligatoires sur les façades de l'espace public

Cela semble assez incongru pour des bâtiments d'activité

- Devantures Commerciales p.43 : pas d'observation

Les Toitures p.44

- Types de pentes : pas d'observation

nota : les toitures « à la Mansart » sont autorisées (sous réserve de n'abriter qu'un seul niveau habitable) contrairement à ce que nous avons compris lors d'une discussion avec la Mairie.

- Toitures-terrasses autorisées sous condition i *peut-être encourager leur végétalisation ?*

- Zones UA, UR et AUR : tuiles plates terre cuite 55/m²

cela nous semble trop restrictif. S'il était envisagé d'autoriser des tuiles d'aspect plat jusqu'à 30/m², cela pourrait encourager des réfections de toitures dégradées, qui sans cela ne seront pas refaites (contraintes techniques et économiques) ou bien refaites en tuiles mécaniques ! c

Imposer la tuile petit moule pour les réfections de bâtiments patrimoniaux

Faut-il parler aussi des différents modes de mise en œuvre : arêtiers tuile ? rives nues ? ruellée ciment ? rive zinc ?

- Panneaux solaires et accessoires techniques : pas d'observation

- Ouvertures en toiture ; RAS sur le préambule, mais : Au sein de la zone UA p.45 : les toitures « à la Mansart » sont interdites

à clarifier nous semble-t-il, parce que cette mention figure dans le chapitre « ouvertures » et que dans le chapitre « types de pente » c'est autorisé pourvu qu'elles n'abritent qu'un seul niveau habitable...

Raccordement aux réseaux p.46

Intégration des armoires techniques dans un élément constructif

Proposer une incitation pour les prestataires ? ça vaut pour les transfos électriques, les baies de fibre, etc.

Les clôtures p.46

Attention : hauteur autorisée de 1,80m à l'alignement et 2m en limites séparatives latérales et de fond de parcelle : il vaudrait mieux harmoniser

Paragraphe coffrets (...) « Toute saillie sur le domaine public est autorisée à l'extérieur »

au-delà de la coquille orthographique, est-on sûr d'autoriser la saillie des compteurs et boîtes aux lettres sur le domaine public ?

- Tableau des types de clôtures autorisées suivant la zone

Définir ce qu'est un « occultant de qualité »... sans quoi c'est soumis à interprétation

Il est peut-être dommage d'interdire les canisses bois ou les brandes, qui peuvent griser ou servir de support de végétation grimpante, et finalement bien s'intégrer dans le paysage de la rue. A fortiori en ce qui concerne les limites séparatives.

3- Règles spécifiques transversales : pas d'observation

4- Conditions de desserte des terrains et réseaux : pas d'observation

Demander un dispositif de masque pour les conteneurs dans le cas des constructions neuves ? y compris pour les Maisons individuelles, cf. exemple vu le 03/01 rue de l'Abreuvoir d'un coffret électrique planté en milieu de linéaire sur voie, plus une collection de conteneurs alignés.

5- Stationnement : pas d'observation

6- Performance énergétique et environnementale : pas d'observation

7- Mixité sociale : pas d'observation

Chap. V Dispositions particulières, Zone AUR de l'Érable, p. 106 §2,2 :

5 le schéma en illustration ne correspond pas au titre (schéma illustrant l'implantation par rapport à la limite séparative de fond et non aux limites séparatives latérales comme l'indique le titre)

Observations et remarques en date du 18 février 2023 :

- Observations de M. Pierre-Yves PARISELLE

Dans le futur PLU il est question d'une limite à 60 m² des surfaces cumulées d'annexe (page 49). Pourquoi avoir mis une limite en surface seulement ? Cela contraint beaucoup les grandes parcelles. Une mention comme la « plus grande des limites suivantes : 60 m² ou 5% de l'unité foncière » aurait été plus mesurée et adaptée aux différentes tailles de parcelles de la commune.

Sauf erreur de ma part, je n'ai pas vu d'indications concernant le cas des réparations/restaurations et de leur adéquation au PLU. Qu'en est-il par exemple d'une ancienne couverture de toiture qui n'est pas aux normes du futur PLU mais qui nécessiterait une réparation partielle. Pourrai-je avoir confirmation que toute la couverture ne sera pas à changer pour rentrer en adéquation avec le nouveau PLU ?

- Observations de M. Arnaud VANDAME – 6 sente de la Fontaine

Dans le cadre de l'enquête publique sur la révision du PLU, je souhaiterais porter à votre attention l'observation suivante, portant sur le document « 5. Règlement », et plus particulièrement sur la notion de piscine naturelle :

- dans le lexique, pages 31 et 32, les termes « Piscine » et « Piscine naturelle » sont définis de façon distincte, et il est même précisé qu'une [piscine naturelle] "n'est pas considéré comme une piscine mais est assimilable à un bassin de jardin"

- dans les dispositions communes, pages 50 et 51, les règles applicables en matière de « Piscines/Spa/Jacuzzi/Bassin d'Agrément » sont énoncées. Il semble ici qu'il y ait une petite ambiguïté, car en l'absence des termes « piscine naturelle » voire « bassin de jardin », on est en droit de se demander si les règles énoncées leur sont applicables, d'autant que le lexique prend soin de bien différencier leur définition, laissant entendre qu'ils sont d'une autre nature et donc potentiellement sujets à d'autres dispositions (qu'on ne trouve pas par ailleurs dans ce document).

Dans l'hypothèse où les mêmes dispositions leur seraient applicables, ma suggestion pour lever cette ambiguïté serait d'aligner la terminologie entre les deux sections, et/ou de

simplifier le lexique en regroupant les deux définitions en une seule.

Dans l'hypothèse contraire, il conviendrait d'énoncer explicitement les dispositions à appliquer.

- Observations de Mme Pascale FOLLIGUET

Une réflexion sur mon quartier s'est imposée lors de la révision du PLU, le quartier des Côtes Montbron dans lequel je réside depuis 1980.

S'il y a 50 ans la partie ouest du chemin des Côtes Montbron avait une activité agricole (champs, prés, habitations agricoles...). Aujourd'hui on y trouve un haras, les habitations agricoles sont des résidences principales. Promeneurs et sportifs sont de plus en plus nombreux à en bénéficier (cavaliers, VTTistes et promeneurs sur les chemins ruraux, dans le parc des Côtes Montbron...) et ce dans le respect de l'environnement auquel nous sommes très attachés.

Néanmoins, les époques changent, et les contraintes imposées par le PLU actuel pour notre quartier ne sont plus adaptées aux modes de vie d'aujourd'hui, c'est pour cela que j'avais sollicité une révision du PLU en faveur d'envisager la possibilité de diviser nos terrains en surfaces moindres, mais toujours dans l'esprit de conserver ces îlots de verdure, et sans dénaturer ce cadre exceptionnel.

Malheureusement nous n'avons pas été entendus :

1- je déplore que la décision soit unilatérale sous couvert de la loi SRU qui je le sais s'impose au commune. Elle souhaite conserver « l'identité rurale en s'appuyant sur une maîtrise maximale de la densification des constructions... pour ne se consacrer qu'à remplir les obligations en logement social ». C'est pourquoi le centre du village se densifie depuis plusieurs années avec les contraintes que cela entraîne au détriment des espaces verts dans le village et de la construction privée contrôlée en périphérie.

2- Par ailleurs, une partie du quartier des Côtes Montbron serait concernée par les contraintes nées du SDRIF: pour des raisons de protection environnementale, il est ainsi interdit de construire dans les 50 mètres de lisière d'un massif forestier de 100 hectares. C'est à prouver car il me semble que le massif qui borde les Côtes Montbron et remonte de l'autre côté des lacs jusqu'au golf, fait moins de 100 hectares. (38 à 67 hectares, selon les calculs)

De plus, les parcelles le long du CR 16 ne sont pas des bois au sens « massif forestier » pour le moment mais bien une hêtraie plantée pour exploitation forestière non exploitées.

C'est pour ces raisons, qui à mes yeux ne sont pas valables, que la commune n'a pas répondu favorablement à ma demande. Je demande donc de reconsidérer la décision.

- Observations de M. et Mme Christophe et Sandrine ADRIEN

Je souhaitais faire part de notre satisfaction quant à la préservation dans la commune des espaces verts prévue dans le projet de PLU, en particulier dans le secteur Midori. Il nous

paraît essentiel de protéger les qualités paysagères et environnementales actuelles, qui participent à la beauté et au caractère de notre village. Il pourrait d'ailleurs être envisagé d'inciter les propriétaires à replanter des arbres afin de remplacer ceux qui disparaissent, ayant trop souffert ces dernières années des périodes répétitives de sécheresse et de la pollution. Enfin, une densification des constructions ne nous paraîtrait pas adaptée, si nous voulons préserver durablement notre environnement, les espaces paysagers et forestiers, notamment les arbres remarquables, dont certains sont centenaires.

- Observations de M. MIGLIANICO

Questions supplémentaires concernant le site Courlande :

1/ L'affectation à " Zone d'activité " de ce site permet t'il de le transformer en EHPAD svp ?

2/ Pourquoi le projet de PLU ne permettrait pas de le faire ?

3/ La mairie pourrait-elle compléter le P.L.U. pour permettre d'atteindre cet objectif de créer un EHPAD sur ce site ?
Un EHPAD à la place d'un hôtel résoudrait toutes les nuisances précédemment évoquées.

4/ Nous nous opposons fortement au projet de PLU du site Courlande. La ZAE de cette zone ne doit avoir aucune communication routière avec la Rue de la division Leclerc.

5/ Le projet COURLANDE ne respecte pas le caractère rural du village. Il est disproportionné et va créer du trafic routier H24 : un Hôtel de 200 places = + 200 voitures circulant H24.

- Observations de M. et Mme BOURUMEAU

Le projet de construction d'un grand complexe hôtelier sur l'espace de l'ancien Relais de Courlande situé à la Porte des Loges, sonne la fin de la tranquillité de ce quartier du village.

Les maisons de la rue de la Juvinière vont être dépréciées en raison des nuisances sonores et de la pollution engendrées par les activités de ce complexe, activités qui se dérouleront de jour.comme.de.nuit.

Nous nous demandons quelle folie des grandeurs a bien pu pousser Madame le Maire et l'équipe municipale à mettre en place et soutenir un tel projet.

Le Code de la Santé Publique n'est pas respecté encore une fois. Il est pourtant clair qu'aucune activité qui porte atteinte à la santé des individus, ne doit être autorisée. Or, ce projet vient s'implanter en limite d'une zone pavillonnaire existante depuis plus de cinquante.ans.

Nous vous remercions de tenir compte de nos remarques pour que ce projet soit exclu du PLU.

- Observations de Mme Audrey BELLEC

Je profite des derniers moments de la concertation publique pour vous remonter quelques remarques.

1) Ce PLU tente de trouver un juste équilibre entre les espaces habitables et espaces naturels - en ce sens il me paraît pertinent et raisonné pour éviter la parcellisation et l'artificialisation des sols. Le contexte climatique des prochaines années (canicules renforcées, pénuries d'eau...) impose de véritablement protéger les arbres, espaces naturels pour garantir des zones d'ombres/de fraîcheur et des habitats également pour la biodiversité. Limitier autant que possible les sols artificiels et maitriser les nouvelles constructions est un véritable enjeu à conserver dans ce PLU.

2) Concernant la construction de piscines, ne serait-il pas envisageable de promouvoir autant que possible des bassins naturels, avec utilisation de produits chimiques limités, et une utilisation de source énergétique faible (on parle de chauffer un bassin de loisir dans un contexte global où la consommation énergétique doit diminuer significativement chaque année)

3) Toujours sur la même thématique de la gestion de l'eau, est-ce possible comme sur la partie déchets, d'aborder le sujet de récupération des eaux de pluie en vue par exemple d'usages extérieurs: arrosage jardins....

4) Concernant le recensement des arbres remarquables, serait-il envisageable de classer l'arbre situé vers le centre de la propriété du fief du Renard parmi eux? sauf erreur de ma part je ne l'ai pas vu mentionné.

5) Concernant les toitures, il est prouvé qu'un toit blanc réfléchissait les rayons du soleil et conservait davantage la fraîcheur qu'un toit foncé ("effet d'Albedo"). Ne serait-il pas possible, sous les mêmes conditions que pour la pose des panneaux solaires, de présenter cette solution qui serait, en plus d'être peu coûteuse financièrement, une véritable option à l'installation de matériel de climatisation? même proposition pour les murs végétalisés comme alternative à l'isolation par des matériaux.

- Observations de Mme Brigitte HANSEN – 4 Résidence des Côtes Montbron

Voici quelques remarques sur la révision du PLU en cours sur notre commune.

1/

Si je comprends bien les obligations réglementaires qui contraignent à la commune à se rapprocher de l'objectif de 25% de logements dits sociaux, je constate que les Logeais de longue date, ne sont pas le souci prioritaire de la municipalité.

Dans la résidence des Côtes Montbron, nous sommes nombreux à demander depuis fort longtemps à pouvoir diviser en 2 nos terrains, désormais trop grands (3000 à 5000 m²) pour

correspondre au changement de mode de vie qui a accompagné l'évolution de notre commune.

Ces divisions de terrains adviendront, un jour ou l'autre, c'est une évidence, au vu de la pression qui s'exerce sur la région, avec le développement du Grand Paris et du métro aérien qui est déjà à nos portes, au Christ de Saclay.

Ø Pourquoi ne pas saisir l'occasion de cette révision pour anticiper cette évolution, et accompagner de façon positive les Logeois qui ont valorisé ce quartier, pour l'agrément de tous, depuis des années ?

Ø Pourquoi ne pas, en priorité, s'intéresser aux problématiques de contribuables Logeois de longue date, qui ont accompagné matériellement et humainement le développement de la commune, et préférer l'exécution purement techno des normes, en poussant un seul type de projet ? Ce refus de prendre en considération les demandes de notre quartier a été très fortement ressenti, dès le lancement du projet de révision, créant le sentiment que tout était déjà acté, et c'est dommage.

Ø L'optique dite « sociale » crée, de fait, un deux poids, deux mesures, en oblitérant volontairement les problématiques d'accession à la propriété des classes moyennes et moyennes supérieures, dont chacun constate aujourd'hui le déclassement progressif. Ne parlons pas des Logeois (dont l'ancien maire) qui voient leur droit à diviser leurs terrains carrément supprimé par cette révision, comme nous l'avons appris en nous rendant en mairie le 17 février. Des projets de vie entiers tombent à l'eau. C'est une lourde responsabilité pour l'équipe municipale.

2/

Lors des promenades citoyennes ou je ne sais plus leur nom, organisées pour présenter le projet de nouveau PLU, Mme le Maire et Mme Clisson, adjointe à l'urbanisme, nous ont dit qu'une des raisons de l'impossibilité de rendre nos terrains divisibles, était que notre résidence (Les Côtes Montbron), était en lisière d'un massif de plus de 100 hectares.

J'attire votre attention, Monsieur le Commissaire, sur la représentation erronée de l'emprise des massifs forestiers, telle que présentée dans le document ci-dessous, page 110 :

<https://www.mairieleslogesenjosas.fr/wp-content/uploads/2022/10/2.1.-Diagnostic-et-etat-initial-de-l-environnement.pdf>

Le bois qui jouxte notre résidence ne fait pas partie d'un massif de 100 hectares. De plus, la partie cerclée de jaune, est une hêtraie, plantée sur une parcelle agricole, par M. Jean-Pierre MALLET, pour être exploitée. Le fait que le nouveau propriétaire ne l'exploite plus en tant que telle (pour l'instant), n'en change pas la nature, présentée de façon erronée en « massif forestier » sur ce plan.

Je souhaiterais vivement que cette erreur soit reconnue, puis corrigée, afin de ne plus nous pénaliser. Elle a été signalée par nos soins lors d'une présentation à la maison des Associations, il y a déjà plusieurs mois.

- Observations de M. Jean-Louis DU FOU – Président de l'association des Amis de la Vallée de la Bièvre (AVB)

L'association des Amis de la Vallée de la Bièvre (AVB), agréée au niveau régional, a pour objet de protéger et de valoriser l'environnement de la vallée, de la rivière et de son bassin versant. Elle s'attache à promouvoir son patrimoine naturel, architectural et culturel qui en fait le caractère et à préserver la qualité de son cadre de vie.

A ce titre, l'association des AVB :

- Considère que les documents du PLU sont clairs et bien articulés et permettent une bonne traçabilité entre les objectifs du PADD, les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions du règlement et le plan de zonage.

- Considère que la déclinaison du PADD sur les trois axes ci-après, est en phase avec les objectifs des AVB de protéger l'environnement de la Bièvre et de préserver la qualité du cadre de vie :

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

- Se félicite :

- que le PLU ne prévoit aucune consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Les projets de construction projetés se feront exclusivement au sein d'espaces urbanisés et sont encadrés par 5 OAP sectorielles.
- que le PLU intègre une OAP thématique « trames, biodiversité et paysages » qui permet notamment de repérer les continuités écologiques, de valoriser la présence de la Bièvre, de protéger les espaces boisés et leurs lisières et de favoriser la biodiversité.
- que le PLU intègre une OAP thématique « agriculture » permettant notamment de préserver et encourager la diversification agricole et la diversité des paysages agricoles

- Déploire toutefois la disparition d'une partie du chemin rural n° 15* dit chemin des Côtes Montbron (sur 200 m.) sur la commune des Loges-en-Josas et d'un tronçon du chemin rural n° 19/27 dit chemin des Côtes Montbron (sur 185 m.) sur la commune de Jouy-en-Josas. Longtemps laissés accessibles au public, ces tronçons de chemins ruraux ont été confisqués pour un usage privé. La continuité du chemin rural n°15* n'est plus assurée. Le tracé empirique alternatif n'est que partiellement aménagé : empruntant en partie la parcelle ZA 55, il est peu praticable car présentant des ornières et souvent très boueux. Il est utilisé par défaut par les promeneurs pour « remplacer » les tronçons confisqués. De ce fait, il n'apparaît pas non plus dans le patrimoine des chemins communaux. De plus le tracé des sentiers de randonnée n'a pas été actualisé.

A la suite de l'enquête publique relative à l'aliénation des chemins ruraux des Alènes qui s'est déroulée début 2022, il semblait qu'une solution était sur le point d'être trouvée pour assurer la continuité préexistante permettant aux nombreux promeneurs de poursuivre leur balade en direction du parc départemental situé au-delà.

A ce jour, aucun aménagement n'est intervenu laissant le doute sur la bonne fin annoncée.

*Remarque : Sur le plan de Zonage du nouveau PLU, le chemin de Saint Marc est identifié comme CR 16, il était identifié comme CR 15 dans le PLU précédent.

- En ce qui concerne la prairie humide (parcelles 60, 67, 70, 71, 86, 87, 96, 97), face à la maison forestière, entre le chemin de Buc à Jouy-en-Josas et la Bièvre, l'association s'interroge sur la demande faite par la préfecture de passer de ZN en ZA alors que l'activité agricole ne semble plus compatible avec ses caractéristiques actuelles. Rachetée par le SIAVB sur le critère « zone humide », c'est bien cette identification qui a conduit à ce zonage.

L'association tient à relever la qualité de la concertation réalisée tout au long du processus de révision afin d'impliquer les Logeois, de prendre en compte leurs souhaits et de les tenir informés de façon très « pédagogique » du contenu du nouveau PLU.

- Observations de M. et Mme Faycal et Caroline KABANI – 2 Résidence des Côtes Montbron

Je souscris à l'avis de Mme Brigitte HANSEN.

Par ailleurs, j'attire votre attention qu'au vu de la recrudescence des cambriolages dans notre résidence, il est plus qu'urgent d'amender le P.L.U. dans le sens de Mme Brigitte HANSEN.

Nous devenons clairement la cible privilégiée des cambrioleurs du fait de la densité minimale dans notre résidence, et de la quiétude totale laissée au cambrioleur pour opérer tranquillement chez nous.

- Observations de Mme Catherine KOKOREFF

Commentaire concernant le chemin des Côtes Montbron.

Nous avons remarqué que la parcelle ZA55 n'est plus un emplacement réservé. Or il est important de protéger ce chemin, en tant qu'accès au massif forestier / Vallée des Côtes Montbron. Pour cela, il est impératif de conserver cette parcelle en emplacement réservé.

**CLÔTURE DES OBSERVATIONS ET REMARQUES DU PUBLIC TRANSMISES
PAR VOIE ÉLECTRONIQUE À L'ATTENTION DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR LE SAMEDI 18 FÉVRIER À 12H00**