

Commune de Les-Loges-en-Josas
Enquête publique relative au projet de révision
du Plan Local d'Urbanisme
Enquête tenue du 17 janvier 2023 au 18 février 2023

Commissaire-enquêteur M. Dominique Masson

I – Rapport d'enquête

I – 1 : Conditions d'enquête

Le PLU antérieurement approuvé a fait l'objet d'une délibération du Conseil municipal en date du 2 juillet 2020 prescrivant sa mise en révision

Le commissaire-enquêteur ci-dessus nommé a été désigné par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles en date du 15 décembre 2022.

Madame Caroline Doucerain, maire de la commune, a subséquemment pris un arrêté de prescription de cette d'enquête le 22 décembre 2022 (réf. U-2022/57).

L'enquête s'est déroulée sur une période de 34 jours consécutifs, soit conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du code de l'environnement.

Cette durée d'enquête a été choisie bien qu'en vertu des dispositions dudit article, elle aurait pu se limiter à 15 jours, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale ayant, par décision du 28 décembre 2021, dispensé d'évaluation environnementale la présente révision du PLU.

Pendant toute la durée de l'enquête le public a pu :

- accéder au dossier lui-même du projet de révision sur support papier à la mairie pendant les heures d'ouverture de cette dernière,
- consulter ce dossier dans sa version numérique sur un poste informatique en mairie, aux mêmes heures d'ouverture,
- y accéder dans sa version dématérialisée sur le site internet de la commune dédié à l'enquête.

Le public a également pu produire ses observations :

- par courrier postal adressé au commissaire-enquêteur jusqu'au terme de l'enquête,
- sur les registres (successivement au nombre de 2) mis à disposition en mairie.

L'ensemble des observations exprimées au moyen de tous les modes précités ont pu être consultées sans délai.

Les modalités de publicité de l'enquête prévues au moins quinze jours avant son ouverture et durant tout son déroulement ont été respectées :

- par voie d'affichage réglementaire sur l'ensemble des panneaux administratifs officiels de la commune ainsi qu'en a attesté Madame le Maire,
- par voie de presse en deux parutions, dont le commissaire-enquêteur a pris connaissance, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, qui ont été effectuées 15 jours avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours de celle-ci.

Au terme de l'enquête (le samedi 18 février 2023 à midi), le commissaire-enquêteur atteste avoir clos et signé les registres d'enquête conformément à l'article 8 de l'arrêté municipal prescrivant l'enquête. Conformément au dit article, le commissaire-enquêteur a établi le 26 février 2023 et communiqué le lendemain à la commune, un procès-verbal de synthèse (annexé au présent rapport).

Les réponses aux observations et questions soulevées dans le procès-verbal ont été apportées le 7 mars 2023.

C'est sur ces bases que le commissaire-enquêteur a établi le présent rapport d'enquête.

Une rencontre préalable à l'enquête du commissaire-enquêteur avec Madame le Maire a eu lieu le 13 janvier 2023 pour la présentation du dossier de projet de révision.

Le commissaire-enquêteur a pu constater le caractère réglementairement complet du dossier soumis à enquête. À ce dossier étaient également joints les principales pièces de la procédure suivie : le porter à la connaissance de l'État en date du 1er décembre 2020, le bilan de la concertation préalable effectuée ainsi que l'avis des personnes publiques associées sur le projet arrêté de PLU.

L'intégralité des éléments précités représentait plus de 1.000 pages, dont plus de 650 pages pour le dossier réglementaire du projet de PLU.

Aussi compte tenu de l'ampleur de ce dossier, le commissaire-enquêteur a demandé, pour permettre à la population d'avoir une approche plus aisée, que le dossier soit complété d'un récapitulatif des principales évolutions introduites par le projet de PLU révisé, ce qui fut fait dans le courant de la première semaine d'enquête.

La rencontre du 13 janvier 2023 a également permis de préciser les conditions matérielles de déroulement de l'enquête dont le local de permanence du commissaire-enquêteur, à savoir le bureau de Madame le Maire au premier étage de la mairie, celle-ci n'y étant pas présente pendant les permanences.

Cinq permanences ont été prévues les samedi 21 janvier de 9h30 à 12 h, mercredi 25 de 8h30 à 11h30, lundi 30 de 14h30 à 17h30, puis le samedi 11 février de 9h30 à 12h30 et enfin le vendredi 17 de 14h à 17h. Ces permanences ont toutes été assurées sans aucun incident.

I – 2 : Analyse des observations recueillies

55 dépositions ont été recueillies (sans double compte), ce qui atteste du caractère suffisant des modalités d'enquête retenues et accomplies.

Pour en faciliter la compréhension, le procès-verbal de synthèse a d'abord été organisé en thématiques des champs abordés par les observations recueillies, puis celles-ci traitées individuellement en cas d'observations ponctuelles sous les références cadastrales correspondantes telles qu'a pu les recenser le commissaire-enquêteur.

Les réponses de la commune ont été établies en retour selon le même plan.

I – 2 – 1 : Observations par thématiques

8 thématiques ont été retenues :

- I – 2 – 1 – 1 : observations d'ordre général,
- I – 2 – 1 – 2 : zonage (changement de zone/évolution de la limite de zone),
- I – 2 – 1 – 3 : trame d'« espace paysager protégé »,
- I – 2 – 1 – 4 : opérations d'ensemble et orientations d'aménagement sectorielles (OAP),
- I – 2 – 1 – 5 : Logement,
- I – 2 – 1 – 6 : équipements communaux,
- I – 2 – 1 – 7 : prescriptions réglementaires,
- I – 2 – 1 – 8 : éléments particuliers

À ces thématiques s'ajoute un 9ème chapitre référencé I – 2 – 1 – 9 qui regroupe les demandes ou remarques ponctuelles concernant certaines propriétés qui appellent des précisions sur la position de la commune.

I – 2 – 1 – 1 : observations d'ordre général

Ces observations portent sur :

- l'insuffisante prise en compte du réchauffement climatique, l'ampleur des constructions envisagées et le manque d'ambition relatif au développement des énergies renouvelables,
- les recommandations émises par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) quant à la formulation et au contenu de la charte architecturale

Sur la première observation, la commune réfute de manière détaillée (voir ci-joint le mémoire en réponse) et argumentée les observations exprimées sur les points soulevés en prenant appui sur le PADD, dont l'un des 3 axes qui structurent la conception du PLU révisé porte précisément sur l'engagement pris par la commune, via le plan de zonage réglementaire et les dispositions réglementaires énoncées, de conserver un rapport de proximité avec la nature et de maîtriser le développement urbain en privilégiant une densification ciblée du tissu bâti, sans étalement urbain, ainsi que le maintien des espaces agricoles et forestiers.

Elle cite notamment la formulation de deux OAP thématiques portant respectivement sur « trames, biodiversité et paysage » et sur l'agriculture.

Elle énonce par ailleurs les multiples dispositions réglementaires permettant de limiter les extensions des constructions existantes, imposant des pourcentages de pleine-terre concernant les espaces non bâtis, la protection ou le remplacement des plantations existantes dans un délai d'un an à compter de la délivrance des autorisations.

En ce qui concerne le développement des énergies renouvelables et la rénovation thermique, elle signale que les panneaux solaires sont autorisés sous la condition toutefois d'une absence de visibilité depuis le domaine public. L'isolation thermique des bâtiments existants et futurs est parallèlement encouragée avec dispositions réglementaires particulières pour permettre, le cas échéant, une isolation par l'extérieur.

Le projet de PLU révisé pose également le principe du « zéro rejet pluvial dans les réseaux d'eaux pluviales » et traite des conséquences de l'artificialisation/imperméabilisation des sols.

Il s'attache aussi à la protection des zones humides en leur attribuant une protection forte s'appuyant sur les préconisations du Schéma d'Assainissement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Bièvre.

La commune signale, par ailleurs, qu'y compris en tenant compte des OAP sectorielles, le PLU révisé ne provoquera qu'une artificialisation minimale, circonscrite au périmètre de l'agglomération existante.

Enfin, la commune propose la mise en œuvre d'un suivi périodique (tous les 3 ans) de l'application du PLU révisé (*note du commissaire-enquêteur : comme imposé par l'article L.153-27 du code de l'urbanisme*) :

- satisfaction des besoins en logement,
- consommation d'espace,
- urbanisation dans les zones présentant un risque ou une nuisance,
- circulation,
- nombre de places de stationnement,
- linéaire de circulations douces réalisées,
- taux de motorisation des ménages,
- qualité de l'air,
- quantité de déchets récoltés et traités et son évolution,
- nombre de branchements et qualité de l'eau,
- nombre d'espèces protégées, surface du patrimoine végétal, état des arbres remarquables,
- espaces naturels, espaces verts et imperméabilisation,
- énergies renouvelables, en particulier, nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant des subventions de l'Agence de la transition écologique (ADEME) et nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergie renouvelables.

Le commissaire-enquêteur partage, preuves à l'appui, le point de vue de la commune et estime que le projet de PLU révisé répond largement aux obligations de développement durable et de protection environnementale aujourd'hui imposées.

Concernant les recommandations formulées par le CAUE, le commissaire-enquêteur prend acte de la prise en compte par la commune de celles-ci et de son intention de rebaptiser explicitement la charte architecturale en tant que « cahier de recommandations architecturales et paysagères », appellation plus précise indiquant le caractère indicatif et non réglementaire de ce cahier.

La commune précise, par ailleurs, que les recommandations relatives aux menuiseries et aux couleurs des façades seront renvoyées depuis le PLU aux dispositions de la charte du Parc Naturel Régional (PNR) de la vallée de Chevreuse.

Le commissaire-enquêteur estime judicieux ce renvoi dans la mesure où les recommandations formulées s'appliqueront de ce fait à une échelle paysagère pertinente.

Sur les autres points des recommandations (volets roulants, insertion paysagère, forme des toitures, intégration des coffrets techniques, matériaux de clôture, masquage des conteneurs ...) le commissaire-enquêteur prend acte des recommandations complémentaires proposées.

I – 2 – 1 – 2 : zonage (changement de zone/évolution de la limite de zone)

La demande de modification de zonage émanant de la société « Air Liquide » est considérée légitime et sera prise en compte.

Le commissaire-enquêteur partage cet avis.

La demande de classement spécifique émise par le propriétaire du « Bois du Haras » donne lieu à une mise au point sur les capacités d'aménagement offertes par le zonage actuel (réalisation d'allées cavalières, évolution possible de la zone N avec EBC à condition que le changement d'occupation ne soit pas de nature à compromettre la conservation, la protection et la création des boisements), ce zonage n'interdisant pas la création ou l'évolution d'un plan de gestion forestière.

Le commissaire enquêteur partage le caractère inutile d'un changement de zonage.

Une interrogation a été suscitée par le classement en zone Ns accompagnée d'un emplacement réservé à destination d'équipements sportifs ou de verger. La commune mentionne qu'il n'y a pas eu d'évolution sur ce point entre le PLU approuvé et le présent projet de sa révision, l'objectif de cette affectation étant de créer un espace utile en termes de biodiversité, d'environnement et de paysage, notamment par la plantation d'arbres.

Le commissaire-enquêteur estime que les vocations envisagées dans le cadre de l'emplacement réservé n'oblitérent pas la compatibilité entre installations sportives et espaces paysagers d'accompagnement, d'autant que la bande considérée se situe à la frange de la zone Ns.

I – 2 – 1 – 3 : trame d'« espace paysager protégé »

Parmi les observations les plus importantes en nombre figure ce sujet et les conséquences de l'emploi de cette trame en termes d'inconstructibilité des espaces ainsi couverts en particulier en zone UA du village.

La commune fait référence à la « Climat et résilience » et à la démarche « zéro artificialisation nette » (ZAN) pour justifier cette disposition y compris en zone urbaine bien que celle-ci soit a priori constructible car desservie par les réseaux.

La commune maintient sa position qui fait primer l'intérêt général de la préservation du patrimoine naturel restant sur son territoire sur la « préservation d'intérêts privés anciens ». En substance, elle s'appuie sur le PADD du projet de PLU révisé, dont plusieurs orientations vont dans ce sens : « favoriser les jardins paysagers et la diversité des essences locales plantées », « préserver les parcs paysagers et jardins des grandes propriétés » ...

Elle souhaite conforter la place de la nature dans le paysage, essentiellement sur les pourtours du village, mais aussi en cœur urbain qui comprend de « nombreuses propriétés dont les jardins portent un couvert arboré remarquable ». Elle fait remarquer également qu'il s'agit d'inscrire cette disposition dans le maintien de la trame verte soutenue par l'OAP thématique « trame biodiversité et paysage » figurant au projet de PLU révisé.

Elle appuie, de surcroît, un tel objectif sur des motifs de maintien des continuités écologiques à protéger et sur la préservation des surfaces non imperméabilisées.

Elle fait remarquer, par ailleurs, que la limitation de la constructibilité n'est pas générale et absolue puisque cette limitation ne s'applique pas aux zones les plus densément construites, que des évolutions des constructions existantes sont autorisées dans un périmètre de 10 mètres mesuré en

tout point de la façade des constructions principales régulièrement édifiées et que l'interdiction de construire est assortie de plusieurs exceptions (voir mémoire en réponse joint).

En conclusion, la commune affirme ne pas être ouverte à l'aménagement de la trame considérée pour des raisons à la fois paysagères et écologiques.

Le commissaire-enquêteur ne peut que louer les objectifs de préservation invoqués, qu'il partage et qui s'inscrivent parfaitement dans l'évolution du droit récemment imprimée en faveur d'une priorité accordée à la protection environnementale et au développement durable, notamment dans le cadre du réchauffement climatique aujourd'hui constaté.

Il lui apparaît cependant qu'une évolution à la marge de l'application de la trame ne remettrait en cause ni la démarche, ni l'économie générales du document qui a, par ailleurs, fait l'objet, le commissaire-enquêteur l'a bien noté, d'une délibération favorable à l'unanimité du Conseil municipal. Pour autant, il a pu vérifier, in situ, que les terrains objets des observations déposées lors de l'enquête ne comportent pas d'arbres remarquables ni de couvert boisé ainsi qu'en fait état d'une manière générale le mémoire en réponse qui précise que l'objectif visé par cette trame est de « favoriser une bonne couverture arborée des espaces urbains » et de « préserver le paysage et l'environnement en milieu urbain ».

Sur le plan paysager, il a pu constater également que les jardins concernés ne sont pas perceptibles depuis la voie publique, car clos de murs et situés en fond de parcelle et ne participent donc pas de façon significative au paysage de la commune. Quant à la participation à l'environnement urbain, il lui apparaît que l'impact écologique et l'objectif de favoriser l'infiltration des eaux mentionné dans la légende attachée à l'OAP thématique « trames, biodiversité et paysage » ne seraient pas contredits de manière déterminante par un aménagement, au demeurant ponctuel, de la trame concernée. Une telle évolution pourrait donc s'inscrire dans le cadre de la rectification (nécessaire) des erreurs figurant au plan de zonage, constatées sur le terrain, qui, a contrario, détournent, pour permettre des extensions bâties, la trame d'espace paysager protégé, sur 10 mètres de profondeur à compter de leur emprise, de constructions qui ne répondent pas à la condition de « constructions principales ».

I – 2 – 1 – 4 : opérations d'ensemble et orientations d'aménagement sectorielles (OAP)

Certaines des OAP sont contestées dans leur localisation, leur programme ou leurs potentiels impactés sur les tissus résidentiels voisins. La commune s'est attachée à justifier les partis d'aménagement retenus dans le cadre du PLU révisé.

L'OAP du Relais de Courlande :

La commune met en avant que le site du Relais de Courlande est inoccupé depuis 2016, de nombreux projets le concernant ayant échoué. La programmation retenue, qui totalisait à son origine 350 chambres, a été réduite à 200 chambres celle-ci ayant été discutée de manière à ne pas compromettre le bilan financier et donc la réalisation de l'opération tout en s'assurant à la fois sa qualité environnementale et paysagère et de la préservation maximale de la tranquillité des riverains.

La commune déclare ainsi qu'elle a cherché à favoriser un projet qui corresponde le plus possible à ses attentes.

Elle précise que :

- le projet consiste en un établissement tourné vers la clientèle d'affaire, ce qui éloigne le risque de cérémonies bruyante,
- les caractéristiques architecturales et paysagères de l'opération projetée ont été travaillées et sont consignées dans l'OAP dédiée qu'elle déclare pouvoir repréciser.

Elle souligne que, en lien avec l'ABF, elle a demandé et obtenu :

- la réhabilitation de la longère située en bordure,
- la remise en état et en fonction de la porte du parc de Louis XIV,
- la destruction de l'hôtel existant architecturalement mal inséré pour lui substituer des maisons de hauteurs différenciées pour tenir compte des tissus riverains.

La commune affirme également que l'impact de la future opération en termes d'imperméabilisation du site sera équivalent à la situation existante la surface perméable passant de 45 à 46% de l'ensemble du site et qu'avec la replantation réglementée de plus de 1.300 arbustes (soit une densité 1 sujet/m² sur 1.306 m² de terrain) il en résultera un bilan nul à terme.

Enfin, en matière d'accès et de flux, elle précise qu'au final l'impact attendu comportera certes un flux supplémentaire de circulation mais aussi (notamment) la reprise d'une activité sur une parcelle actuellement à l'abandon, la réhabilitation d'éléments patrimoniaux, la requalification qualitative du site, l'accès des riverains à des stationnements supplémentaires ... et des ressources supplémentaires.

L'OAP « Érable 2 » :

La commune précise que cette OAP a pour but d'urbaniser une dent creuse concernant un terrain actuellement en friche et disposant de 3 accès dont seul l'accès rue Guy Mocquet sera utilisé pour le passage des véhicules. Elle permet à la commune de répondre à ses obligations de logements sociaux sans entamer les zones agricoles et naturelles.

L'opération présentera un équilibre entre petits collectifs de 2 étages et maisons individuelles accolées pour une meilleure intégration dans la trame urbaine du village et en respectant la densité du quartier. Au regard de l'observation concernant les ombres portées par les bâtiments projetés, la commune précise qu'une bande de recul de 13 mètres environ par rapport aux limites séparatives en limitera l'impact. Elle fait remarquer que cette distance est bien plus importante que ce que le PLU permet dans les autres zones et que la concertation a permis de faire évoluer le projet dans un sens très favorable aux riverains.

Le commissaire-enquêteur prend acte de ces précisions qui lui apparaissent répondre aux craintes exprimées.

L'OAP de la Ferme de l'Hôpital

Cette OAP vise à faciliter la restauration de cette ancienne ferme, patrimoine communal, qui se dégrade de façon conséquente. La question posée de la faisabilité du projet a été testée auprès de plusieurs aménageurs et bailleurs sociaux. Il en ressort que, si ce projet est ambitieux, selon la commune il est apparu faisable à plusieurs acteurs dans les conditions actuelles.

Le commissaire-enquêteur prend acte de cette réponse qui démontre que la commune a bien pris soin de tester le caractère réaliste du choix de cette opération.

I – 2 – 1 – 5 : Logement

La commune précise que le projet de PLU révisé prévoit la construction de 80 logements dont 68 sociaux. L'ensemble des projets est prévu en 100% social pour atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux sans entraîner des besoins de densification supplémentaires.

Cependant, l'OAP du Trou Salé ne peut être rentable pour un bailleur sans être abondée par des logements privés ; cette OAP prévoit ainsi 7 logements privés et 18 logements sociaux, tous financés par le bailleur/aménageur.

Le PLU prévoit une création de logements tous les 2 ans et, au total, on arrive à 5 logements privés supplémentaires à l'échelle du PLU. Ainsi, on comptabilise bien, à l'échelle de 10 ans, une prévision de 12 logements privés et 68 logements sociaux

Le commissaire-enquêteur comprend la nécessité de respecter le quota de logements sociaux imposé par la loi SRU afin de mettre un terme aux pénalités financières infligées à défaut. Il constate la difficulté de l'exercice qui n'offre à la commune qu'une très faible marge de manœuvre et approuve la volonté de celle-ci d'atteindre cet objectif sans prévoir d'extensions urbaines en zones agricoles et naturelles et en prenant soin de respecter la morphologie bâtie riveraine..

Cette démarche, tout à fait honorable, ne doit cependant pas conduire à interdire, en vue d'atteindre ce quota, quasiment toute évolution du tissu urbain constitué, limitée de fait aux seules extensions des résidences principales.

Comme souligné précédemment, il convient, selon lui, d'utiliser la trame d'espaces paysagers protégés aux seules fins pour lesquelles elle est dédiée, à savoir la conservation et le respect du paysage.

I – 2 – 1 – 6 : équipements communaux

L'observation recueillie portait sur le faible gain annoncé (2 berceaux) concernant le déplacement de l'actuelle crèche municipale pour la réalisation d'une nouvelle crèche, ce qui peut effectivement apparaître comme un investissement financier disproportionné.

La commune précise que le dimensionnement projeté permettra en fait d'accueillir de 18 à 20 berceaux.

Le commissaire-enquêteur n'a pas à juger de l'opportunité et du caractère suffisant ou non de la programmation des équipements municipaux que la commune a tout à fait intérêt à calibrer en fonction des besoins réels qu'elle est à même de recenser sous sa propre responsabilité et en parfaite transparence avec la population.

C'est pourquoi il se refuse de donner un avis sur ce point.

I – 2 – 1 – 7 : prescriptions réglementaires

Une observation très détaillée et présentée sous forme d'un tableau comportant 27 points, a été formulée demandant des précisions ou suggérant des améliorations quant au contenu du règlement littéral du PLU.

Le commissaire-enquêteur a relevé le soin que la commune a apporté pour se prononcer, point par point, sur les suites qu'elle compte y donner (voir mémoire en réponse joint).

Le commissaire-enquêteur a fait le bilan de la réponse communale dont il ressort les résultats suivants.

Sur les 27 points soulevés :

- la commune prend en compte, sur X points, les observations formulées et fera évoluer le règlement littéral du PLU en conséquence,
- la commune apporte des précisions sur X points quant aux dispositions réglementaires et à leur application,
- la commune ne donne pas suite à l'observation, justifie sa position et précise que les dispositions réglementaires n'ont pas de caractère rétroactif, en ce qui concerne X points.

Le commissaire-enquêteur partage les observations en réponse de la commune. Il note que certains des points inscrits au tableau ne peuvent cependant que rester en attente de traitement complémentaire, il s'agit :

- du recadrage réglementaire des dispositions particulières aux piscines qu'il lui apparaît souhaitable, afin d'en clarifier la lecture, de regrouper dans un seul endroit du règlement,
- du calage, en relation avec le CAUE, du cahier de recommandations architecturales et paysagères, à ce jour, encore en cours d'écriture.

Il recommande que ces traitements, dont celui du cahier précité, interviennent au plus tard à l'approbation du PLU révisé pour être disponibles auprès des citoyens et leur faciliter la bonne compréhension et application des dispositions approuvées.

I – 2 – 1 – 8 : éléments particuliers

Certaines observations concernent des points particuliers dont le caractère n'autorise pas, pour leur bonne appréhension, un classement thématique. Il s'agit :

- de la contestation de la liste (jugée « abusive » au regard du réchauffement climatique) des espèces végétales considérées invasives ;

La commune rappelle que cette liste est définie par l'État et régulièrement mise à jour et publiée, et qu'il est recommandé de ne pas utiliser les essences mentionnées pour des raisons de préservations de la biodiversité locale qui constitue un écosystème fragile..

Elle envisage de répondre à cette observation par un renvoi du PLU à la liste d'essences locales préconisée par l'Agence Régionale de la Biodiversité.

- des dispositions réglementaires afférentes aux clôtures
La commune n'a pas l'intention de modifier ces dispositions.
Elle donne son accord, sous réserve de la consultation du Conseil municipal, à un complément de règles permettant, d'autoriser également, en zone UA, les clôtures constituées d'un grillage masqué par une haie arbustive.
En revanche, concernant les passages de faune à prévoir dans les grillages, elle ne suit pas l'observation car il s'agit d'une nécessité de préservation des trames écologiques, obligation portée par les services de l'État.
Le commissaire-enquêteur partage ces réponses en précisant que l'obligation des passages pour la faune n'est pas rétroactive pour les clôtures existantes, mais pourra en revanche être imposée en cas de modification de clôture ou de réalisation d'une nouvelle clôture. Il conviendra cependant de clarifier la règle pour savoir explicitement si elle ne s'applique qu'aux grillages ou également aux cloisons opaques ou aux murs.
- Artificialisation excessive des sols malgré le principe de « zéro artificialisation nette » (ZAN)
La commune rappelle que le PLU comporte de nombreuses mesures pour limiter drastiquement l'artificialisation des sols, tout en tenant compte des contraintes de construction dans un contexte où il n'est pas possible de construire en hauteur. Elle estime que le PLU permet de remplir les objectifs fixés par la loi sans étalement urbain.
Le commissaire-enquêteur a pu vérifier, au travers des dispositions adoptées par le PLU, la sincérité de cette réponse, qu'il partage.

I – 2 – 1 – 9 : demandes ou remarques ponctuelles concernant certaines propriétés qui appellent des précisions sur la position de la commune

Ce chapitre renvoie aux références cadastrales des propriétés concernées (voir procès-verbal de synthèse ci-joint)

- suppression de la trame d'espace paysager protégé
Réponse de la commune : Elle complète les observations mentionnées au point I – 2 – 1 – 3 relatives à ce sujet par les précisions ci-après.
Les parcelles concernées sont situées en zone UA et UR1 et appartiennent au cœur urbain ancien et à sa première ceinture de développement où la nature a une empreinte forte en termes de paysage et de protection environnementale. La préservation des espaces verts et des jardins est essentielle pour l'identité rurale de la commune, la protection du couvert arboré, de la biodiversité et de la trame verte en général ainsi que le maintien d'îlots de fraîcheur.
Pour la commune, il s'agit de s'inscrire dans une réflexion d'intérêt général qui tient compte du paysage et de l'environnement comme d'un bien commun à protéger.
Le commissaire-enquêteur, comme mentionné au point I – 2 – 1 – 3, partage une telle démarche qui ne peut cependant pas se traduire par une application globalisante de la trame concernée. Ce point mérite une analyse plus fine du terrain, pour garantir le respect du détail des occupations réelles du sol, tant en matière de bâti que d'espaces libres, analyse qui impose une rigueur qui ne peut être réduite à des mesures de principe.
C'est pourquoi le commissaire-enquêteur suggère, au point précité, un ajustement du document graphique réglementaire commun aux limites de trame figurant tant autour de bâtiments considérés de manière erronée en tant que résidences principales, qu'au regard des qualités paysagères (telles que résultant en particulier de la présence d'un couvert arboré) et environnementales constatables des espaces libres.
- erreur ou demande de (re)classification (voir point 9-2 du mémoire en réponse de la commune ci-joint)
Le commissaire-enquêteur prend acte que la commune apporte une réponse généralement favorable aux observations recueillies.

En effet, ne sont pas suivies ou de manière partielle, les observations suivantes :

- le changement de la zone N en espaces boisés disposant d'un plan de gestion forestière pour permettre l'exécution de ce plan. La justification en est que le classement en zone N n'empêche pas la réalisation d'un tel plan de gestion, ni donc, en l'occurrence, le plan de gestion concerné qui paraît au demeurant nécessaire,
- une observation portant sur de multiples points, référencée au procès-verbal de synthèse ci-joint, engendre des réponses circonstanciées de la commune :
 - les conditions d'implantation de piscines méritent un élargissement de l'interdiction mentionnée aux installations annexes du fait que le lexique réglementaire considère qu'une piscine n'est pas une construction,
 - la topographie est considérée également dans le cas de terrain en pente en matière de hauteur de mur de clôture, des précisions seront apportées dans le lexique réglementaire,
 - la difficulté de « perméabilisation » d'un espace de stationnement sur terrain en pente peut être résolue par un recours à des solutions techniques ; le commissaire-enquêteur prend acte de cette réponse,
 - l'accès double à l'opération Érable 2 évoqué sur la rue Guy Mocquet constitue l'unique accès véhicule à la parcelle recevant l'opération et se trouve de l'autre côté de la voie par rapport à la propriété concernée.
Le commissaire-enquêteur considère cette réponse elliptique comme étant une fin de non-recevoir. Il observe cependant que l'accès projeté de l'opération s'inscrit dans une logique de raccordement au réseau viaire local préservant la création d'une liaison douce sans discontinuité entre la rue de la Division Leclerc et le chemin des Écoliers.
- L'observation, relative à la limitation à 60 m² de la surface cumulée des annexes dans le cas de grandes parcelles, n'est pas retenue par la commune qui fait état de sa volonté de donner la priorité forte à la protection des espaces naturels et paysagers ce qui se traduit par le maintien de cette disposition qui contribue à la limitation de l'imperméabilisation et à la protection du patrimoine naturel de la commune. Elle signale, par ailleurs, la possibilité, dans les espaces paysagers protégés, d'implanter des installations annexes de type piscines non couvertes ou terrains de tennis. Elle ajoute enfin que les extensions de bâtiments existants sont possibles dans un rayon de 10 mètres autour des façades existantes.
Sous réserve de préciser que cette dernière disposition ne doit concerner que l'extension d'habitations principales, le commissaire-enquêteur partage cette réponse.
- L'ADIM Paris-Île-de-France aménageur de l'opération du site de Courlande ayant demandé une évolution des règles concernant le stationnement pour permettre la réalisation d'un stationnement dédié aux vélos ainsi que le déclassement (accepté par l'ABF) d'un tilleul classé remarquable pour ménager un accès approprié à l'opération du relais de Courlande, la commune accepte cette demande et le PLU sera précisé sur ces points conformément notamment aux suggestions de la Direction Départementale des Territoires (DDT).
- L'interrogation sur la capacité de réparation/restauration d'anciennes toitures non aux normes du futur PLU révisé amène la commune à préciser que le règlement pourrait utilement élargir la restauration à l'identique des toitures en ardoise naturelle à d'autres cas de restauration.
Le commissaire-enquêteur prend acte de cette réponse ouverte.
- Deux observations, outre l'observation multiple ci-avant, portent sur les piscines :
 - demande de précision de la notion de « piscine naturelle » par rapport au règlement applicable aux piscines/spas/jacuzzi/bassin d'agrément
 - promotion des bassins naturels

La commune s'engage à préciser les dispositions relatives aux piscines ce dont prend acte le commissaire-enquêteur qui avait remarqué ces ambiguïtés

- L'une des observations précédentes soulève d'autres points :
 - limitation de l'artificialisation des sols et maîtrise des nouvelles constructions.
La commune, favorable à une telle orientation, fait remarquer qu'elle se traduit déjà autant que possible dans le nouveau PLU
 - demande de classement en arbre remarquable de l'arbre situé au centre de la propriété du « Renard ».
La commune apporte une réponse favorable à cette demande.
 - Suggestion d'autorisation réglementaire de toit blanc et de murs végétalisés
La commune envisage de répondre favorablement à la suggestion des murs végétalisés sous réserve d'intégration paysagère et architecturale.
En revanche, elle est plus réservée concernant les toits blancs compte tenu du bénéfice limité en climat tempéré face aux effets négatifs, en particulier sur l'intégration paysagère, et de l'existence de solutions alternatives efficaces (isolation).
Le commissaire-enquêteur partage entièrement le point de vue de la commune ainsi exprimé.
- Plusieurs demandes ont été faites en vue d'une possibilité de division de terrain concernant la Résidence des Côtes de Montbron en vue de nouvelles constructions. Associée à ces demandes, une contestation est également exprimée quant à la qualification des boisements concernés en massif boisé de plus de 100 hectares. La commune ne donne pas suite à ces demandes dans la mesure où les parcelles dont il s'agit, sont situées, pour la plupart, en lisière de forêt identifiée par la Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et donc non constructibles. Elle précise que les massifs intéressés sont des unités forestières reliées entre elles par des cordons boisés d'au moins 25 mètres de large ou distantes de moins de 30 mètres entre elles. Elle ajoute que le quartier dispose de qualités paysagères et environnementales remarquables qui doivent être préservées dans la logique détaillée plus haut. Le commissaire-enquêteur partage entièrement le point de vue de la commune au regard de ces justifications.
- Demande de protection du chemin des Côtes de Montbron Cette demande est également exprimée par l'association des Amis de la Vallée de la Bièvre Pour la commune, compte tenu de l'enjeu d'accès au Parc des Côtes de Montbron, la demande paraît tout à fait justifiée et elle se propose de conserver l'emplacement réservé mis en place jusque là sur cette parcelle [voir PLU approuvé]

Le commissaire-enquêteur adhère, bien entendu, à cette réponse.

- Observations formulées par l'association des Amis de la Vallée de la Bièvre
Après avoir relevé la pertinence du projet de révision du PLU, l'association s'interroge sur le changement de zonage de zone naturelle en zone agricole de la prairie humide située face à la maison forestière entre le chemin de Buc à Jouy et la Bièvre. La commune partage l'interrogation exprimée par l'association concernant le changement de zonage de zone naturelle en zone agricole demandé par les services de l'État. Elle relève que la prairie humide concernée est désormais propriété du syndicat Intercommunal d'Aménagement de la Vallée de la Bièvre (SIABV) qui y a favorisé le développement de la zone humide concernée, précieuse en termes de biodiversité. La commune envisage donc de conserver le zonage N prévu.
Le commissaire-enquêteur acte positivement cette intention exprimée par la commune

II – Conclusions

- Au regard de la bonne connaissance du dossier de projet de révision du PLU de «Les Loges-en-Josas» qu'il a pu se constituer, la commune lui ayant intégralement mis à disposition, non seulement le dossier réglementaire soumis à l'enquête, mais également, joints à ce dossier, les documents relatifs à toutes les phases de procédure antérieures à l'enquête (porter à la connaissance de l'État, avis des personnes publiques associées, bilan de la concertation préalable effectuée),
- Au regard des échanges préparatoires avec Madame le Maire, puis avec les services municipaux compétents, pour ces derniers tout au long de la durée de l'enquête ainsi que, pendant la première semaine d'enquête, de la satisfaction donnée à une demande du commissaire-enquêteur relative à un complément au dossier d'enquête relatif à une note non technique résumant les points saillants du projet de révision du PLU,
- Au regard de l'analyse des observations émises par le public auxquelles, pour la plupart, sauf justifications particulières, il a été apporté une suite favorable par la commune dans sa réponse au procès-verbal établi par le commissaire-enquêteur, et considérant que la commune s'engage à corriger toutes les erreurs qui lui seront précisément signalées,
- Au regard de la qualité du projet de révision du PLU que le commissaire-enquêteur a pu très largement constater, projet qui tient compte en particulier de la nouvelle organisation des PLU introduite par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et des lois subséquentes qui la complètent, aujourd'hui en vigueur,
- Au regard, enfin, de la procédure d'instruction en vigueur imposée par le Code de l'urbanisme, plus que respectée, tant en ce qui concerne les mentions insérées des avis d'enquête dans deux journaux locaux du département, que l'organisation de la concertation (1 réunion de lancement, 1 forum de présentation du projet, 2 ateliers durant la phase de traduction réglementaire du projet de révision du PLU, 1 forum de conclusion, le tout assorti de 4 « balades villageoises), qu'encore en ce qui concerne l'enquête publique (tenue de 5 permanences par le CE),

en conséquence , le commissaire-enquêteur émet un

AVIS TRÈS FAVORABLE
au dossier de projet de révision du
Plan Local d'Urbanisme de la commune
de « Les Loges-en-Josas »

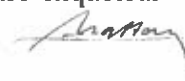
Il assortit, cependant cet avis d'une remarque et d'une recommandation :

La remarque porte sur la précision, a contrario de ce que mentionne la commune dans sa réponse au procès-verbal de synthèse établi par le commissaire-enquêteur, qu'il n'y a plus de hiérarchie entre règles écrites et document graphique, ces pièces, toutes deux opposables, devant s'appliquer concomitamment, ce qui impose une cohérence générale entre celles-ci.

La recommandation porte sur l'aménagement, en tant que de besoin, des limites de la « trame des espaces paysagers protégés » et de la correction des détourages de celle-ci autour des bâtiments implicitement qualifiés, par erreur, de résidences principales

Fait à Fontenay-le -Fleury, le 17 mars 2023

Le commissaire-enquêteur



Dominique Masson