



PLU

Plan Local
d'Urbanisme

3. Projet d'aménagement & de développement durables

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal du 30 mars 2023

AVANT-PROPOS	4
PHILOSOPHIE	5
AXE 1 : LES LOGES-EN-JOSAS, UNE IDENTITÉ RURALE	7
AXE 2 : LES LOGES-EN-JOSAS, UN LIEU DE SOLIDARITÉ ET DE PROXIMITÉ AVEC LA NATURE	9
AXE 3 : LES LOGES-EN-JOSAS, UN VILLAGE OÙ IL FAIT BON VIVRE ET TRAVAILLER	13
CARTOGRAPHIE DE SYNTHÈSE	16

LE CONTENU DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression de la vision politique de l'avenir du territoire communal. Établi en prenant en compte le diagnostic, il définit les orientations générales d'urbanisme sur l'ensemble du territoire, qui serviront de fil conducteur à l'élaboration de la partie réglementaire du projet.

Le PADD répond aux critères du développement durable et du renouvellement urbain, tels qu'ils sont définis par le code de l'urbanisme, c'est-à-dire la protection et la mise en valeur de l'environnement, la gestion économe de l'espace, la mixité urbaine et la mixité sociale.



Le contenu du PADD est défini par l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. [...]

Le village des Loges-en-Josas s'inscrit dans le patrimoine naturel remarquable du **site classé de la vallée de la Bièvre**, reconnu pour la richesse de sa biodiversité. « Les Loges » bénéficie d'une **situation exceptionnelle** entre la ville historique de Versailles et la dynamique économique croissante du Plateau de Saclay, le tout à une demi-heure de Paris.



La commune, traversée par de nombreux **chemins de promenades** dans la vallée, sur le plateau et dans son domaine boisé, s'étire du nord du plateau du Hurepoix jusqu'au Petit Jouy, au creux de la vallée de la Bièvre. Elle jouit de **paysages en belvédère et de vues dégagées**. C'est cet écrin naturel et agricole qui a séduit les 1 659 Logeois qui y résident, et tous ceux qui y passent.



Les espaces bâtis au **caractère rural** affirmé sont parcourus de sentes et pistes cyclables qui relient les équipements communaux et les différents quartiers aux **ambiances végétales** variées. Le tissu de la vie associative riche permet d'animer les nombreuses infrastructures et équipements publics du village, au cœur d'espaces partagés.

Loin d'être exclusivement résidentielle, la commune intégrée à la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc compte environ 700 emplois, et est desservie par les transports en commun (notamment le RER C Versailles –Massy – Paris). Le village bénéficie d'une **activité sociale et économique active** qu'il convient de conforter.

Cet îlot de ruralité en contexte urbain renforce **l'attractivité du village** dont l'impératif est la préservation de son identité. Ceci implique notamment la **maîtrise de son urbanisme** pour les prochaines années.

Objectif chiffré de limitation de la consommation d'espace

La consommation de l'espace sera limitée à la superficie nécessaire pour répondre aux besoins futurs en matière de logements :

- Environ 1 hectare pour la réalisation du projet Érable II, au sein de l'enveloppe urbaine,
- Environ 0,3 ha pour la réalisation du projet de la rue du Trou Salé.

Soit un **objectif maximal de consommation d'espace d'environ 1,3 ha**, correspondant à 0,5 % de la superficie du territoire communal.

D'une manière générale, le bilan de la consommation du PLU est positif, dans la mesure où une zone jusqu'à présent classée comme « à urbaniser » de 5,3 ha retrouve finalement une destination agricole pérenne grâce aux objectifs portés par ce PLU.

UN VILLAGE À PRÉSERVER, UN PROJET DÉCLINÉ EN TROIS AXES :

**LES LOGES-EN-JOSAS,
UNE IDENTITÉ RURALE**



**LES LOGES-EN-JOSAS, UN LIEU
DE SOLIDARITÉ ET DE
PROXIMITÉ AVEC LA NATURE**



**LES LOGES-EN-JOSAS, UN
VILLAGE OU IL FAIT BON
VIVRE ET TRAVAILLER**

1. LES LOGES-EN-JOSAS, UNE IDENTITÉ RURALE

1.1 PRÉSERVER LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DU VILLAGE

- **Respecter les caractéristiques du tissu urbain ancien** autour de la place Louis Grenier, le long de la Grande Rue, de la rue de Buc, au Petit Jouy.
- **Maintenir, voire renforcer les équilibres et le rythme** entre les espaces bâtis et paysagers.
- **Préserver les architectures traditionnelles** et leurs particularités : menuiseries, toitures, façades, modénatures et éléments de décor d'origine...
- **Protéger les constructions remarquables**, telles que le manoir dit fief du Renard, la maison « Chalet », Chasseloup, la Petite Normandie, les Portes des Loges, etc. ainsi que le petit patrimoine vernaculaire : murs anciens, porches, portails...
- **Garantir l'insertion urbaine, paysagère et architecturale** des futures constructions.
- **Permettre l'évolution des constructions existantes** dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines des Loges-en-Josas, et sous contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France en raison du classement de la quasi intégralité des espaces urbains en périmètre protégé.



1. LES LOGES-EN-JOSAS, UNE IDENTITÉ RURALE

1.2 MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMMUNE

- Contenir l'étalement urbain pour **limiter l'artificialisation des sols.**
- Pour les nouvelles constructions, **respecter les densités, équilibres bâtis et caractéristiques de chaque quartier.**
- **Privilégier une densification ciblée** sur des sites identifiés plutôt que diffuse dans l'ensemble du village. **Ainsi, identifier les secteurs les plus stratégiques** pour accueillir de nouveaux logements et encadrer leur aménagement :
 - **Le terrain de « l'Érable II » :** privilégier l'implantation de nouvelles constructions de qualité, dans le respect du tissu urbain environnant,
 - **Les abords de la rue du Trou Salé et du Hameau des Champs :** engager une réflexion sur la reconversion d'une partie de la zone d'activités en logements,
 - Permettre l'implantation de nouveaux logements sociaux sous la forme de maisons sur **les terrains situés à l'ouest du Hameau des Champs.**
- Permettre et encadrer la possible **réhabilitation** (à destination d'habitat et/ou d'activités) **de certaines constructions**, sans altérer leurs caractéristiques patrimoniales : la Ferme de l'Hôpital, le Relais de Courlande.
- Pour les nouveaux logements, privilégier des **typologies qui soient en adéquation avec les attentes** des Logeois.
- Au sein des nouvelles opérations, prévoir la **réalisation de logements sociaux** pour respecter les obligations fixées par la loi et atteindre la proportion minimale légale au sein du parc d'habitations.



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

2.1 PRÉSERVER LES TRAMES VERTE, BLEUE ET NOIRE

- **Préserver toute la vallée de La Bièvre** : sa rivière, son bras secondaire, les berges et les zones humides.
- Sanctuariser les **espaces boisés**, notamment les coteaux et les franges du territoire. Respecter la bande d'inconstructibilité de la **lisière du massif** boisé en cohérence avec le SDRIF.
- **Valoriser les espaces agricoles**, en cohérence avec les obligations de la Zone de Protection des Espaces Naturels, Agricoles & Forestiers (ZPNAF), et en cohérence avec le périmètre régional d'intervention foncière (PRIF) porté par l'Agence des espaces verts de la Région d'Ile-de-France.
- Prendre en compte la **trame noire** dans l'implantation et la gestion de l'**éclairage public**, ainsi qu'au sein des **copropriétés privées**.



2.2 FAVORISER LA BIODIVERSITÉ

- Favoriser la **biodiversité** notamment les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) « Prairie de la vallée du Petit Jouy à l'aqueduc de Buc » et « Bois de la Garenne », etc.
- Maintenir les liens entre les espaces naturels et agricoles **cultivés et pâturés**. Protéger et renforcer les **corridors écologiques** notamment le corridor écologique de la Bièvre, et le corridor des milieux boisés sur le coteau, par la création de haies notamment.
- S'appuyer sur la **nature en ville, les jardins, le couvert végétal urbain pour maintenir et développer la biodiversité** et les **continuités** entre les milieux.
- Entretenir les milieux naturels (bois, prairies, berges, etc.) par une **gestion adaptée et éco-responsable**.

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

2.3 CONFORTER LA NATURE AU SEIN DU VILLAGE

- **Favoriser les jardins paysagers** et la diversité des essences locales plantées. Favoriser une conception équilibrée entre végétal et minéral.
- **Poursuivre la gestion écologique** des espaces verts.
- **Protéger les arbres remarquables** et leur assurer des conditions de développement optimales.
- **Préserver les parcs paysagers et jardins des grandes propriétés.**
- **Protéger et développer les continuités végétales** les plus structurantes : haies, bandes enherbées, alignements d'arbres.
- **Garantir la gestion écologique des eaux pluviales** à la parcelle, dans le respect du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la Bièvre (SAGE).
- **Éviter l'imperméabilisation des sols** partout où c'est possible.



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

2.4 PRÉSERVER LES PAYSAGES

- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels pour leurs **qualités paysagère et environnementale** (topographie, prairies, zones humides...) et tout particulièrement la **vallée de la Bièvre** (site classé).
- **Valoriser les paysages variés** qui contribuent à la qualité du cadre de vie. Maintenir et entretenir les ouvertures paysagères et percées visuelles sur la vallée de la Bièvre et le plateau agricole.
- Assurer une **intégration architecturale et paysagère harmonieuse** à plusieurs échelles de perception notamment en termes d'implantation, de gabarit, de couleurs et de matériaux.
- Définir une protection adaptée des nombreux **arbres remarquables** repérés par une étude spécifique, notamment dans la zone urbaine, conférant au village cette ambiance verte exceptionnelle.
- Protéger le **couvert végétalisé patrimonial des parcs** des grandes propriétés.
- **Viser un traitement des clôtures** en accord avec l'environnement type : hauteur, forme de clôtures, matériaux et essences utilisées.
- Protéger des **espaces de transition végétalisés** aux franges des zones urbaines.
- Poursuivre **l'enfouissement des réseaux**.



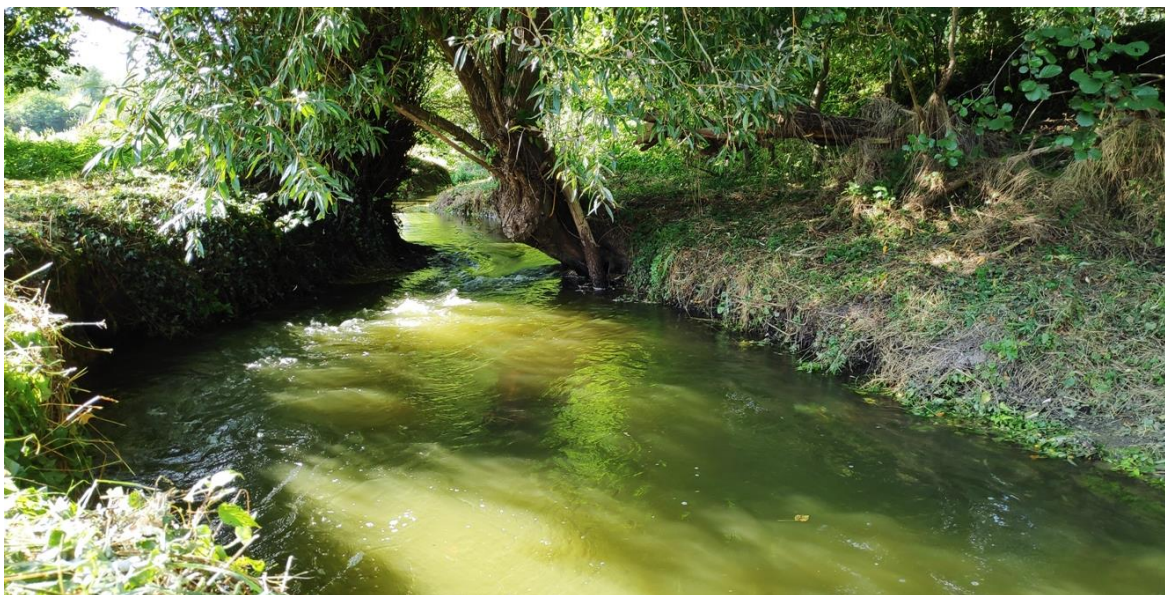
2. LES LOGES-EN-JOSAS, UN LIEU DE SOLIDARITÉ ET DE PROXIMITÉ AVEC LA NATURE

2.5 PRÉSERVER L'AGRICULTURE SOUS TOUTES SES FORMES

- Soutenir la diversification agricole et l'installation de jeunes agriculteurs.
- Préserver le foncier agricole.
- Maintenir les paysages agricoles.

2.6 LIMITER L'EXPOSITION DES HABITANTS AUX RISQUES ET NUISANCES

- Limiter le **risque d'inondations** de la Bièvre en respectant le Plan de Protection de Risques contre les inondations (PPRI) et se prémunir face aux risques de ruissellement des eaux pluviales en développant des sols perméables et en favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
- Prendre en compte les **contraintes liées au sol** notamment les mouvements de sols liés à leur qualité argileuse.
- **Conforter le caractère paisible du village éloigné des grandes infrastructures routières. Réduire les nuisances** liées à la circulation routière, et garantir la sécurité routière et le développement des mobilités douces par des aménagements adaptés de l'espace public.
- Prendre en compte les **nuisances liées au trafic aérien**.
- **Contribuer à la lutte contre le dérèglement climatique** par la protection voire la création des îlots de fraîcheur, le choix des essences végétales, la limitation du ruissellement, l'isolation du bâti, la sobriété de consommation des ressources naturelles, l'encouragement à l'utilisation des énergies renouvelables.



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

3.1 POURSUIVRE LA POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT D'ÉQUIPEMENTS, DE SERVICES ET D'ESPACES PUBLICS ADAPTÉS AUX BESOINS DES LOGEOIS ET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

- **Adapter et renforcer les équipements** communaux au regard des évolutions démographiques modérées anticipées.
- **Maintenir un niveau d'équipements** culturels et de loisirs, sportifs...de qualité.
- Permettre la traduction des **réflexions en cours sur le secteur de l'école**, en permettant notamment une restructuration de la crèche avec sa possible réimplantation. Garantir des **capacités d'accueil adaptées du groupe scolaire**.

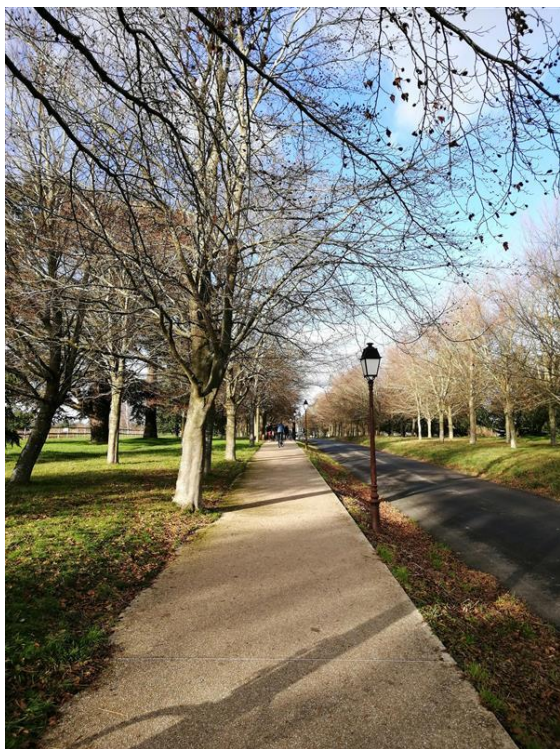


- Accompagner **l'extension du centre pédiatrique** du Château des Côtes dans le respect du Site classé.
- Poursuivre les aménagements de surface (voiries), **l'embellissement et la sécurisation des espaces publics**, notamment dans le quartier du Petit Jouy.
- Valoriser davantage les **entrées de village**.

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

3.2 AMÉLIORER ET METTRE EN VALEUR L'ACCESSIBILITÉ DU TERRITOIRE

- Améliorer l'**accessibilité à la gare RER** de Petit Jouy-Les Loges.
- **Améliorer les capacités de stationnement** pour tous les modes de déplacement, dans le centre-village et aux abords de la gare.
- Favoriser le **développement des déplacements actifs** (piétons, vélos...) dans le village et entre le centre-bourg et le Petit Jouy, par des aménagements agréables, pratiques et sécurisés.



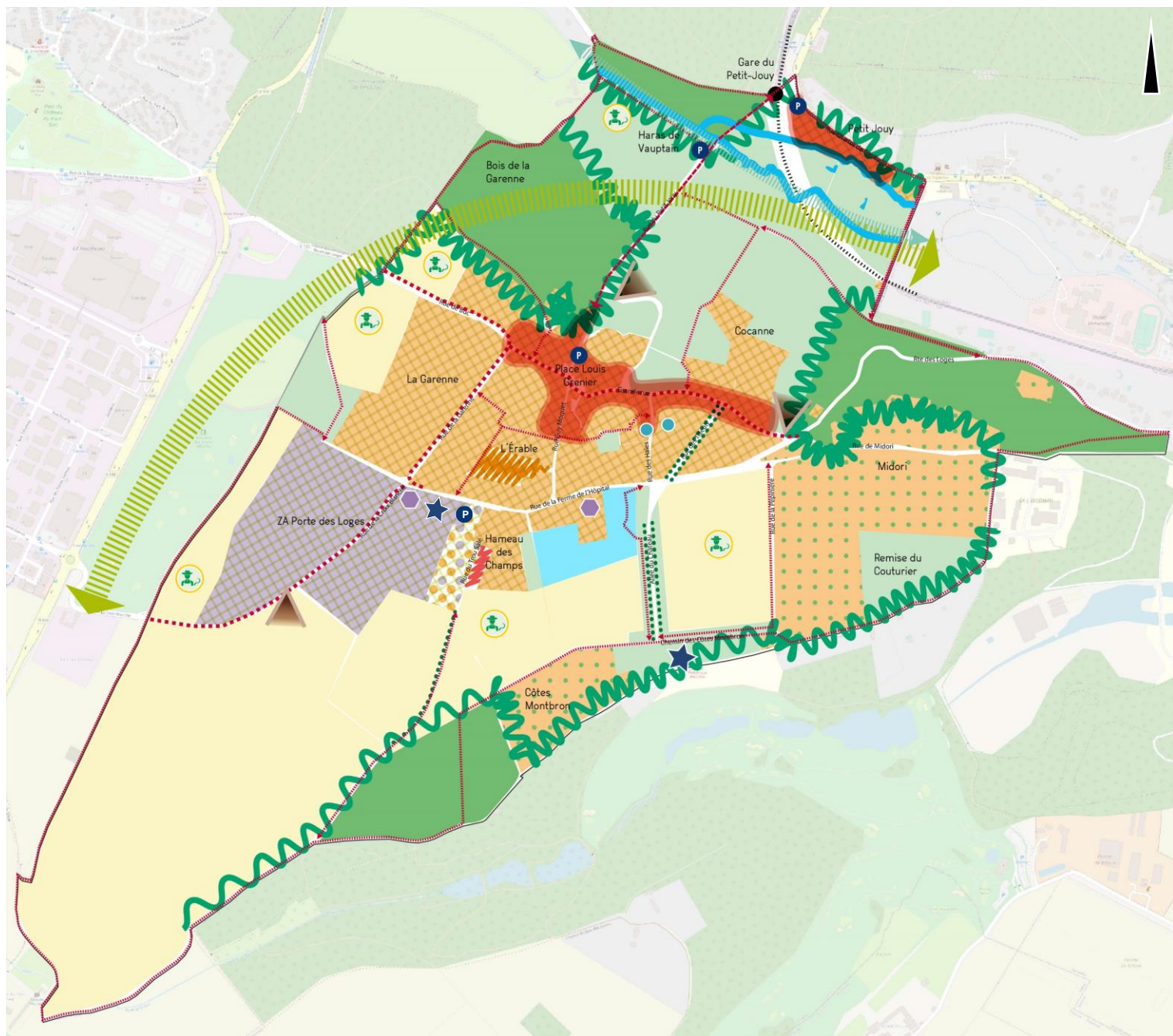
- **Compléter, sécuriser et jalonner la trame des cheminements et liaisons douces** sur le territoire communal, et assurer les liens avec les communes voisines.
- **Œuvrer pour l'apaisement de la circulation rue du Petit Jouy**, pour améliorer et sécuriser les déplacements entre le centre-bourg et le Petit Jouy.

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

3.3 FAVORISER L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS EN PRENANT EN COMPTE LE DÉVELOPPEMENT SCIENTIFIQUE DU PLATEAU ET LES CAPACITÉS DE NOTRE COMMUNE

- Accompagner le **développement et la création d'emplois au sein de la zone d'activités**. Accompagner le **projet hôtelier du relais de Courlande**.
- Encourager **l'économie résidentielle au service de la population** : petit artisanat, commerces de proximité, professions médicales, etc.
- **Limiter** l'implantation ou le développement **d'activités susceptibles d'engendrer des nuisances** (sonores, circulation...).
- Permettre le **développement de l'activité agricole** et sa **diversification**. Mettre en place les conditions nécessaires à **l'implantation d'une activité de maraîchage et de pâturage**.
- Assurer un bon niveau de **services numériques**.





LÉGENDE

1. LES LOGES-EN-JOSAS, UNE IDENTITÉ RURALE



Respecter les caractéristiques du tissu urbain ancien autour de la place Louis Grenier, le long de la Grande Rue, de la rue de Buc et au Petit Jouy.



Permettre l'évolution des constructions existantes dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines des Loges-en-Josas, tout en **confortant la place de la nature et des jardins dans le village.**



Respecter les équilibres bâtis existants au sein des quartiers de grandes propriétés fortement constitués, au **couvert végétalisé** remarquable.

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



Le terrain « Érable II » : privilégier l'implantation de nouvelles constructions de qualité dans le respect du tissu urbain environnant.



Les abords de la rue du Trou Salé et du Hameau des Champs : engager une réflexion sur la reconversion d'une partie de la zone d'activités en logements



Permettre l'implantation de nouveaux logements sur les terrains situés à l'ouest du Hameau des Champs.



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

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



Sanctuariser les **espaces boisés**, notamment les coteaux et les franges du territoire. Respecter la bande d'inconstructibilité de la **lisière du massif** boisée en cohérence avec le SDRIF.



Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et tout particulièrement la **vallée de la Bièvre** (site classé) pour leurs **qualités paysagère et environnementale** (topographie, prairies, zones humides...).



Préserver La Bièvre et son bras d'eau ainsi que toute la vallée de la Bièvre Préserver les **zones humides** et les berges des cours d'eau.



Préserver et valoriser les espaces agricoles, en cohérence avec les obligations de la ZPNAF et du site classé.



Conforter la nature au sein du village et de la zone d'activités : favoriser les jardins paysagers, une variabilité des essences plantées, et des espaces verts d'accompagnement des activités de qualité.



Protéger le **couvert végétalisé patrimonial des parcs** des grandes propriétés



Protéger les **corridors écologiques** notamment le corridor écologique de la Bièvre, et le corridor des milieux boisés sur le coteaux.



Protéger les **continuités végétales** les plus structurantes haies, bandes enherbées, alignements d'arbres



Valoriser les paysages variés qui contribuent à la qualité du cadre de vie. Maintenir et recréer les ouvertures paysagères et percées visuelles sur la vallée de la Bièvre.

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

- 
Compléter, sécuriser et jalonner la trame des cheminements et liaisons douces sur le territoire communal, et assurer les liens avec les communes voisines.
- 
Favoriser le développement des déplacements actifs (piétons, vélos...) dans le village et entre le village et le Petit Jouy.
- 
Œuvrer pour l'apaisement de la circulation rue du Petit Jouy, rendre à la route son statut de « rue ».
- 
Améliorer l'offre et les modes de stationnement, notamment à proximité de la gare.
- 
Adapter et renforcer les équipements communaux au regard des évolutions démographiques anticipées.
- 
Accompagner l'extension du centre pédiatrique du Château des Côtes et le projet hôtelier du relais de Courlande.
- 
Maintenir un niveau d'équipements culturels et de loisirs, sportifs...de qualité.
- 
Encourager le développement et la création d'emplois au sein de la zone d'activités.
- 
Encourager la diversification de l'activité agricole