



Yvelines

Réponse	
Classement	U.L.B.7
Copie	Non AMB

*meillon
une
réunion
avec les logs
SVP.*

Madame le Maire de Jouy-en-Josas
19 avenue Jean Jaurès
78350 JOUY-EN-JOSAS

Les Loges-en-Josas, le **09 SEP. 2024**

Réf. : Courrier n°U-2024/29

Objet : **Présentation du projet arrêté de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Jouy-en-Josas**

Madame le Maire,

Dans le cadre de la révision du P.L.U. de la commune de Jouy-en-Josas, vous avez sollicité mon avis en ma qualité de personne publique associée à la suite de l'arrêt de votre projet de P.L.U par délibération du conseil municipal de Jouy-en-Josas en date du 3 juin 2024.

Vous m'avez également conviée à une réunion de présentation de ce projet arrêté de révision de votre P.L.U le 20 juin 2024. En réponse à votre invitation, j'ai mandaté Monsieur Julien Muselet, le responsable urbanisme de ma commune, pour participer à cette réunion.

De par les informations qu'il m'a transmises en retour, je souhaite vous faire part de mes observations et remarques sur votre projet. Celles-ci vont se concentrer sur l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dite « Petit Jouy » qui se trouve en limite communale avec les Loges-en-Josas.

OAP Petit Jouy

Sur le vaste territoire de votre commune, l'OAP Petit Jouy se situe en limite ouest dans un secteur contraint au niveau de la topographie, encadré par de fortes protections paysagères et environnementales (site classé, lisières boisées) tout en étant un axe de transport terrestre fréquenté.

Je conçois que cette entrée de ville, marquée avant tout par un vaste parking utilisé actuellement par une société d'ambulances, nécessite une requalification. Mais cette entrée de ville pour Jouy-en-Josas est aussi la porte d'entrée de notre village. C'est pourquoi le projet d'une zone artisanale et d'un espace de

stationnement mérite toute mon attention car très impactante à mes yeux pour la commune des Loges-en-Josas.

Ma première observation tient au plan d'aménagement global de l'OAP. La zone d'activité artisanale est située au plus près de l'intersection entre la rue Charles de Gaulle et la rue du Petit Jouy qui passe sous la voie ferrée de notre nouvelle ligne V du Transilien SNCF.

Cette proximité de la zone artisanale me semble peu pertinente car dans un espace à la largeur plus contrainte qu'en amont. Ainsi, la visibilité des futurs bâtiments artisanaux depuis la route départementale n'en sera que plus forte alors que l'espace de stationnement dédié à la gare ferroviaire n'en sera que plus éloigné (actuellement 200 mètres environ du tunnel de la rue du Petit Jouy). Cet éloignement a été justifié par le projet d'un accès direct du parking au quai de la gare à proximité en profitant d'une bien moindre dénivellation à cet endroit.

Cependant, cet accès direct concernerait le quai en direction de Massy-Palaiseau, qui génère selon moi bien moins de flux que le quai opposé en direction de Versailles-Chantiers. Ainsi, ce flux majoritaire devra s'imposer une marche de 400 mètres jusqu'au quai, mettant à caution la pertinence de cet espace de stationnement à usage pendulaire. À moins qu'un tunnel ou une passerelle permette d'accéder directement du parking au quai opposé ; ce qui, de ma compréhension, est un point qui n'a pas encore été abordé avec la SNCF gestionnaire de ce réseau.

J'estime donc qu'une « inversion » du plan d'aménagement de cette OAP serait plus pertinente. Le rapprochement de l'espace de stationnement aux actuels accès aux quais et l'éloignement de la zone artisanale m'apparaît comme plus cohérente tout donnant plus d'options en terme d'insertions paysagères. En effet, l'ambiance arborée maintenue en entrée de ville sur le plan d'aménagement aurait plus de sens à masquer des bâtiments qu'un parking. Alors qu'un parking offre selon moi plus de possibilités en terme de végétalisation, nos travaux actuels d'aménagement d'un parking en site classé à proximité de la gare du Petit-Jouy peuvent en témoigner.

Ma seconde observation tient au zonage du P.L.U. concernant l'O.A.P., à savoir son classement dans la zone UB du projet de P.L.U.

Tout d'abord, au niveau des destinations, je constate qu'il est possible dans l'OAP Petit Jouy d'avoir des activités de type industriel et des activités de type cuisine dédiée à la vente en ligne. Même si des conditions de surface et de nuisances sont indiquées, je ne suis pas favorable à l'installation d'une activité industrielle et encore moins à une enseigne de restauration à emporter au sein d'un tel espace environnemental.

Ensuite, de ma compréhension du règlement de la zone UB, l'ensemble des règles de cette zone, que ce soit l'implantation des constructions par rapport à l'alignement, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, l'emprise au sol maximale des constructions, la hauteur maximale des constructions ou encore le traitement des espaces libres, favorise une implantation des bâtiments en proximité de l'espace public au détriment des fonds de parcelles, ce qui me semble contraire à la recherche d'une bonne insertion paysagère dans ce secteur.

Aussi, il me semble que l'inclusion de cette OAP dans la zone UB du projet de P.L.U, qui est caractérisée par des zones résidentielles assez denses, n'est pas adaptée. Cette OAP mériterait, sinon un zonage spécifique, pour le moins une définition en sous-secteur de la zone UB, comme cela existe dans l'actuel P.L.U. de Jouy-en-Josas en vigueur, afin de tenir compte de la destination de la zone (pas de logements) et de la spécificité de sa localisation. Ainsi, des règles spécifiques d'implantation et architecturales (choix de matériaux nobles, façades végétalisées) favoriseraient la réussite de la réhabilitation de cette zone.

Je vous remercie, Madame le Maire, de la prise en compte de ces remarques dans votre réflexion et vous prie d'agréer l'expression de mes salutations distinguées.

Dans la continuité de mes messages,
j'espère que nous pourrions échanger
pour travailler ensemble ce sujet
Merci pour vos efforts!

Le Maire,



Caroline DOUCERAIN

