

Versailles, le 19/09/2024



**Yvelines**  
Le Département

**MADAME MARIE-HELENE AUBERT**  
**MAIRE**  
**HOTEL DE VILLE**  
**19 AVENUE JEAN JAURES**  
**78350 JOUY EN JOSAS**

Direction Générale des Services  
Territoire d'Action Départementale  
Grand Versailles

Affaire suivie par : Emmanuel RAFFIN  
Courriel : [eraffin@yvelines.fr](mailto:eraffin@yvelines.fr)  
Téléphone : 01.61.31.20.61

Référence : 2024-01-SV/ER-50  
PJ : 2

Réponse	
Classement	MAJ
Copie	AHA

Madame le Maire,

Par courrier du 7 juin 2024, la Commune de Jouy-en-Josas a notifié au Département l'arrêt du projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et sollicite son avis en tant que Personne Publique Associée.

Le Département des Yvelines note les nombreux objectifs et dispositions du projet en cohérence avec ses orientations d'aménagement et de développement, notamment :

- des dispositions favorisant la diversification de l'offre résidentielle ainsi que la mixité sociale et intergénérationnelle :
  - un taux minimal de 30% de logements locatifs sociaux (LLS) sur tous les projets, porté à 35% sur les terrains d'une friche de Réseau Ferré de France à proximité de la gare (OAP Cœur de Ville),
  - l'instauration d'un emplacement réservé (ER n°6) pour la mixité sociale ;
  - la mise en place d'une offre de logements adaptée à l'hébergement d'étudiants et chercheurs (secteurs des bas Prés, Campus HEC,...) ;
  - des perspectives de réalisation de résidences à caractère social en faveur de publics spécifiques tenant compte notamment d'un projet de pension de famille, rue Jean Baptiste Huet (dans l'OAP du Petit Robinson),
  - la construction de logements de typologies variées, destinés notamment à l'attention des familles avec enfants à des prix locatifs ou d'accession abordables, et une politique de maintien des personnes âgées à leur domicile ;
- l'utilisation prioritaire de friches ou « dents creuses » au sein du tissu urbain existant dans les secteurs d'OAP du Petit Robinson, de Thabot Manufacture, du Cœur de Ville et du Petit Jouy, afin de mener des opérations qualitatives de taille limitée et de répondre à l'ensemble des besoins résidentiels, économiques, touristiques et culturels et d'adaptation des équipements publics ;
- l'affirmation d'un objectif de zéro consommation d'espaces naturels ou agricoles assurant notamment :
  - la protection et la mise en valeur de la vallée de la Bièvre pour ses qualités paysagères et environnementales, des espaces boisés classés et de leurs lisières, et de milieux divers riches écologiquement notamment en fond de vallée, avec le renforcement des corridors paysagers et écologiques (mise en évidence et aménagement d'une coulée verte et bleue en cœur de ville,...);

- la préservation et la valorisation des espaces et paysages agricoles avec la limitation des constructions, concertée avec les exploitants en cohérence avec les obligations de la Zone de Protection des Espaces Naturels, Agricoles Forestiers du Plateau de Saclay (ZPENAF) ;
- la maîtrise des développements en vallée de la Bièvre et en rebord du plateau agricole de Villaroy ;
- le développement de modes alternatifs de déplacement avec le lancement d'études visant à développer, en lien avec Versailles Grand Parc et le Département, de nouvelles voies dédiées aux mobilités douces (pistes cyclables reliant les communes alentours et chemins de randonnée), le confortement d'une offre complémentaire de transports collectifs à l'occasion de l'aménagement de la gare de Jouy-en-Josas en pôle multimodal, ainsi que la requalification des entrées de ville du Petit Robinson et du Petit Jouy le long des routes départementales ;
- l'accueil d'activités tertiaires et de haute technologie grâce au développement de partenariats avec Paris Saclay, HEC et le milieu universitaire tout en assurant la mutation des secteurs de bureaux obsolètes au travers d'opérations maîtrisées de logements ou mixtes, notamment dans le secteur de l'OAP du Petit Robinson, et la redynamisation de l'activité commerciale et artisanale en particulier en cœur de village ;
- le renforcement du rayonnement culturel et touristique autour du patrimoine communal, notamment par la mobilisation d'un foncier en centre-ville pour mettre en œuvre le projet de la future Cité de la Toile ainsi que l'adaptation des structures d'hébergement et de tourisme en Vallée de la Bièvre.

Le Département demande que le diagnostic territorial soit complété des informations des itinéraires de promenade et de randonnée ainsi que de leur inscription au PDIPR par la commune.

La loi n°83-663 du 22 juillet 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les Départements, les Régions et l'Etat a transféré aux Départements la compétence pour établir les Plans départementaux des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR).

L'intérêt de ces plans est d'assurer la conservation du patrimoine constitué par les chemins ruraux et de favoriser la découverte des sites naturels et des paysages ruraux par la création d'un maillage d'itinéraires, notamment pédestre et équestre.

Conformément à l'article L.361-1 du Code de l'Environnement, les communes doivent donner leur accord par délibération du Conseil Municipal à l'inscription au Plan des chemins ruraux les concernant, en indiquant avec précision ces chemins. Cette inscription oblige la commune à maintenir ou rétablir la continuité des itinéraires en cas de suppression ou d'aliénation d'un chemin rural en proposant au Département un itinéraire de substitution approprié à la pratique de la randonnée. Toute opération publique d'aménagement foncier doit également respecter ce maintien ou cette continuité.

Dans le cadre de cette réglementation, le Département des Yvelines a approuvé le volet pédestre du PDIPR le 29 octobre 1993 (mises à jour en 1999 et 2019) et le volet équestre le 23 juin 2006 (mises à jour en 2011 et 2013).

La commune de Jouy-en-Josas est traversée par 9 itinéraires pédestres inscrits au PDIPR par délibération municipale du 17/11/2020 (Cf. cartes jointes) :

- Itinéraires de Grande Randonnée : GR11 et GR22
- Itinéraires de Grande Randonnée de Pays : GRP de la Ceinture verte d'Ile-de-France et GRP Les Vallées de l'Essonne (limite avec Bièvres)
- Itinéraires de Promenade et Randonnée : PR 100, 101, 102, 103 et 104

Il convient que la commune intègre dans son PLU les itinéraires et chemins inscrits au PDIPR afin d'être en mesure, le cas échéant, de respecter les obligations réglementaires précitées (art L 361-1)

Les itinéraires pédestres sont gérés et balisés par le Comité départemental de randonnée pédestre (CDRP78).

Le Département émet plusieurs recommandations et suggestions concernant les OAP inscrites au PLU :

#### Recommandations relatives aux logements et à l'OAP Thabot Manufacture

Le Département a noté une perspective de réalisation d'au moins 340 logements à échéance du PLU (2030), dont 310 en dehors du secteur Thabot Manufacture. Elle se répartirait de la manière suivante :

- OAP du Petit Robinson : programmation d'environ 150 logements (dont 74 en cours de finalisation dans la résidence « Bois des Metz » par reconversion d'anciens locaux d'activités) ;
- OAP Cœur de Ville : potentiel d'environ 130 logements (dont environ 60 sur le secteur de la friche RFF et environ 40 sur le secteur de la « casse à Becquelin ») ;
- Secteur diffus : 30 logements.
- OAP Thabot Manufacture : programmation non chiffrée à ce stade sur ce secteur, au sein de bâtiments existants ou en reconversion, doté pourtant d'un potentiel important (minimum de l'ordre de 30 logements). Cette OAP mériterait d'être plus précise dans ses partis pris d'aménagement et ses perspectives quantitatives au même titre que les autres OAP, ce qui permettrait en outre de mieux encadrer encore les perspectives démographiques à l'échelle communale ;

Par ailleurs, la réflexion sur les différents produits en matière de logements pourrait être approfondie, en particulier en ce qui concerne la nécessité de développer une offre financièrement abordable au travers de segments spécifiques tels que le logement social en bail réel solidaire (BRS), voire le logement locatif intermédiaire, envisageable notamment à proximité de la gare.

Le Département recommande donc :

- d'apporter des éléments chiffrés permettant d'encadrer le nombre de logements sur le secteur couvert par l'OAP Thabot Manufacture, avec notamment une hypothèse haute à définir dans le respect des documents d'encadrement (SDRIF, projet de SDRIF-E, PLHi...);
- de préciser les besoins qualitatifs en matière de logements afin de disposer d'une programmation résidentielle suffisamment fine, en particulier en évoquant les perspectives de réalisation de logements sociaux en bail réel solidaire (BRS) et de logements locatifs intermédiaires (LLI).

#### Suggestion relative au secteur Petit Jouy

Le Département partage globalement les objectifs indiqués visant notamment à embellir l'entrée de ville du Petit Jouy avec, notamment, un espace public et/ou un aménagement lié à l'accessibilité de la gare, tout en maintenant une ambiance arborée et en assurant la préservation des espaces boisés classés et des paysages remarquables.

La commune prévoit la construction de locaux d'activités artisanales dans une petite zone d'activités dédiée et partiellement existante. Toutefois, concernant cette extension, la préservation des paysages remarquables ne fait pas l'objet de prescriptions ou de préconisations particulières dans l'OAP ni d'une traduction précise sur le schéma d'aménagement de l'OAP.

Le Département suggère d'approfondir les volets architecturaux et surtout d'intégration paysagère de la zone d'activité artisanale projetée et de la traduire sur le schéma d'aménagement (ex : trame végétalisée ou arborée...).

#### Suggestions relatives au secteur d'OAP Cœur de Ville

Parmi les projets emblématiques de la Commune devant prendre place dans le secteur d'OAP Cœur de Ville figure la création d'une Cité de la Toile de Jouy. Elle fait l'objet d'un emplacement réservé et d'une localisation indicative sur le schéma d'aménagement de l'OAP, dans un secteur où l'objectif plus global est de « recomposer le site des friches ferroviaires et de la Casse à Becquelin en un équipement public majeur et en logements, dans un environnement végétalisé ».

Alors qu'il a vocation à structurer l'organisation spatiale du secteur comprenant entre autres des logements, la localisation de cet équipement public culturel majeur demeure relativement imprécise. Aussi le Département suggère :

- dans la mesure du possible, de mieux cerner sur le schéma d'aménagement de l'OAP la localisation pressentie de la Cité de la Toile ou du moins de mentionner les différentes options de cette localisation dans l'OAP.
- à défaut, d'engager une étude urbaine ou de plan guide visant à préciser ultérieurement l'aménagement du secteur.

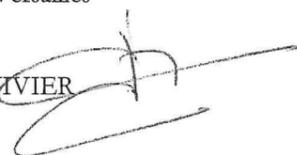
Par ailleurs, l'accompagnement du projet HEC dans le respect du caractère patrimonial du site est également mentionné et localisé, sur le schéma d'aménagement de l'OAP, dans sa partie Sud. Cependant, le projet HEC lui-même n'est pas décrit et la nature de l'accompagnement évoqué n'est pas clairement déterminée. Or, avec le soutien du Département dans le cadre d'un partenariat pluriannuel, HEC Paris s'engage dans une restructuration profonde de son campus, avec pour objectif d'étendre sa compétitivité internationale et de créer un nouveau modèle de « business school » conciliant la performance économique avec un impact social et environnemental. Ce partenariat met en exergue l'égalité des chances, l'insertion professionnelle et la durabilité. Aussi, le Département suggère d'explicitier dans l'OAP les grandes lignes du projet HEC ainsi que la nature de son accompagnement.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'expression de mes salutations les meilleures.

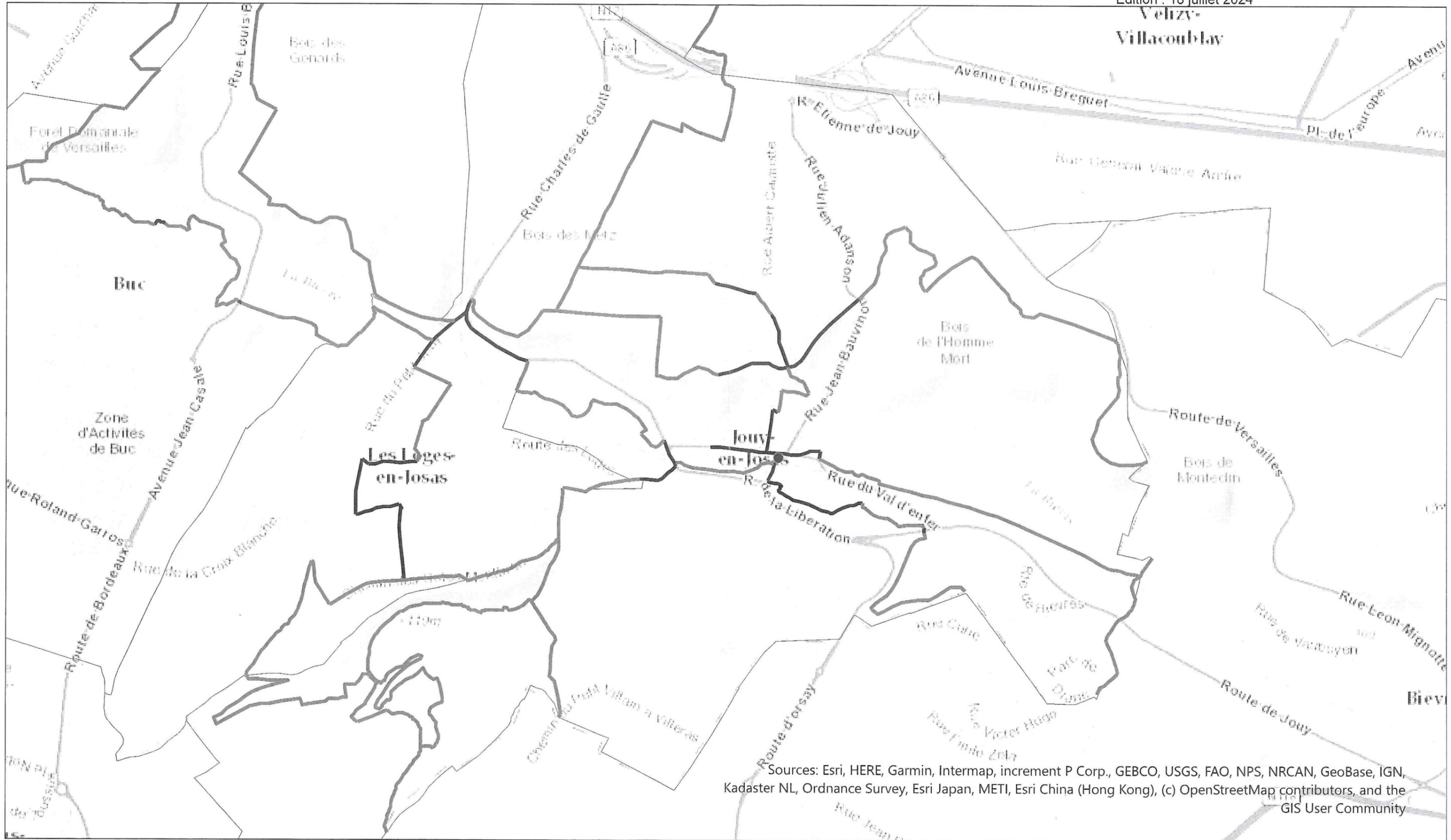
La Directrice du Territoire d'Action Départementale  
Grand Versailles

*Bien à Vous,*

Sylvie VIVIER







Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

