

## Commune de Bois d'Arcy

Modification simplifiée  
n°1 du plan local  
d'urbanisme

## 2. RAPPORT DE PRÉSENTATION

- Introduction
- Exposé des motifs des changements apportés par la modification

### Contexte

Les modifications apportées par la présente procédure sont mineures et s'inscrivent directement dans le cadre de la prise en compte d'une décision de justice du tribunal administratif de Versailles en date du 2 décembre 2022 imposant à la commune, dans un délai contraint de 10 mois, de revoir les outils garantissant une part plus importante de logements sociaux dans les projets, et une taille de logement plus mesurée.

En effet, par une requête et un mémoire, enregistrés les 23 décembre 2021 et 2 mai 2022, le préfet des Yvelines a demandé au tribunal d'annuler la délibération du 6 juillet 2021 par laquelle le conseil municipal de Bois d'Arcy a approuvé la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, ainsi que la décision implicite de rejet de son recours gracieux.

Les juges du tribunal ont pris leur décision le 2 décembre 2022 :

« Le préfet des Yvelines est fondé à se prévaloir, au vu de l'ensemble des objectifs et orientations du PADD, de l'incohérence entre, d'une part, les objectifs et orientations qu'il fixe en matière de mixité sociale et de diversification du parc de logements communal et, d'autre part, les dispositions du règlement et des OAP qui ne sont pas de nature à en assurer la traduction concrète. »

En effet, la commune de Bois d'Arcy ne compterait, d'après le décompte de l'Etat, que 18,02% de logements sociaux au 1er janvier 2021, en deçà de l'objectif de 25% qui lui est assigné par les dispositions de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation issu de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite SRU). Chiffre que la commune conteste par ailleurs par courrier en date du 28 avril 2023 (annexé au dossier) puisque le décompte de l'Etat aurait oublié 221 logements sociaux pourtant existants car déjà réalisés sur le territoire communal. Ce complément de 221 logements sociaux augmenterait sensiblement le taux de logements sociaux dans la commune, mais ne permettrait néanmoins pas l'atteinte de l'obligation de 25 %. Aussi, la commune a décidé de prendre des dispositions conformément à la demande des juges, par arrêté du maire en date du 14 mars 2023.

### Le choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme.

L'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L. 153-36 lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Cette procédure de **modification** peut être effectuée selon une procédure **simplifiée** conformément à l'article L.153-45 à 48 du Code de l'urbanisme, à savoir lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Elle peut également être mise en œuvre pour la rectification d'une erreur matérielle.

***Dans le respect de l'article L.153-45 à 48 du Code de l'urbanisme, la présente modification du PLU peut donc être mise en œuvre suivant une procédure simplifiée, son unique objet étant la modification d'ordres rédactionnelles et graphiques sans majorer de plus de 20 % les possibilités de constructions résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.***



## Objet de la modification

La commune de Bois d'Arcy a engagé la modification simplifiée n°1 de son Plan Local d'Urbanisme avec pour objectif de faire évoluer son PLU sur :

1. **Redéfinition du seuil de mixité sociale applicable**
2. **Inscription de secteurs de mixité sociale (L. 151-15)**
3. **Ajout de précisions sur le programme attendu sur le secteur OAP Mairie (notamment sur la typologie des logements)**
4. **Ajout d'une proportion de taille minimale par logement**

## Grille de lecture du document

Résumé de l'objet de la modification

Objet : Unde Rufinus ea tempestate praefectus

Pièce du PLU modifié

Pièce modifiée : Règlement

Zone UB

Sed tamen haec

Auxerunt haec vulgi sordidioris audaciam, quod cum ingravesceret penuria commeatum, famis et furoris impulsu Eubuli cuiusdam inter suos clari domum ambitiosam ignibus subditis inflammavit rectoremque ut sibi iudicio imperiali addictum calcibus incessens et pugnis conculcans seminecem laniatu miserando discerpsit. post cuius lacrimosum interitum in unius exitio quisque imaginem periculi sui considerans documento recenti similia formidabat.

Sed tamen haec

Auxerunt haec vulgi sordidioris audaciam, quod cum ingravesceret penuria commeatum, famis et furoris impulsu Eubuli cuiusdam inter suos clari domum ambitiosam ignibus subditis inflammavit rectoremque ut sibi iudicio imperiali ~~addictum calcibus incessens et pugnis conculcans seminecem laniatu miserando discerpsit. post cuius lacrimosum interitum in unius exitio quisque imaginem periculi sui considerans documento recenti similia formidabat.~~

Fuerit toto in consulatu sine provincia, cui fuerit, antequam designatus est, decreta provincia. Sortietur an non? Nam et non sortiri absurdum est, et, quod sortitus sis, non habere. Proficiscetur paludatus? Quo? Quo pervenire ante certam diem non licebit. ianuario, Februario, provinciam non habebit; Kalendis ei denique Martiis nascetur repente provincia.

Dispositions du PLU en vigueur

Zone ou chapitre concernés par la modification

Les nouvelles dispositions insérées par la modification sont en **rouge**

Les dispositions supprimées sont en **rouge barré**

Justifications de la modification

### JUSTIFICATIONS

Auxerunt haec vulgi sordidioris audaciam, quod cum ingravesceret penuria commeatum, famis et furoris impulsu Eubuli cuiusdam inter suos clari domum ambitiosam ignibus subditis inflammavit rectoremque ut sibi iudicio imperiali addictum calcibus incessens et pugnis conculcans seminecem laniatu miserando

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions communes

### III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

#### 4 - MIXITE SOCIALE

##### En zone UA

Les opérations de logements comprenant plus de 12 logements, ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m<sup>2</sup> devront comprendre une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

##### En zone UG

Les opérations de logements comprenant plus de 12 logements, ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m<sup>2</sup> devront comprendre une part d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

### III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

#### 4 - MIXITE SOCIALE

##### ~~En zone UA~~

~~Les opérations de logements comprenant plus de 12 logements, ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m<sup>2</sup> devront comprendre une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.~~

##### ~~En zone UG~~

~~Les opérations de logements comprenant plus de 12 logements, ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m<sup>2</sup> devront comprendre une part d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.~~

##### En zones UA, UG et UC

Les opérations de logements comprenant plus de **8 logements**, ou d'une surface de plancher supérieure à **600 m<sup>2</sup>** devront comprendre une part d'au moins **35 % de logements locatifs** sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

#### JUSTIFICATIONS

La commune de Bois d'Arcy a entendu, pour répondre aux motifs du jugement avant dire droit du Tribunal administratif de Versailles du 2 décembre 2022, faire évoluer son document d'urbanisme pour favoriser la construction de logements et de logements sociaux (LLS) en particulier. Il est ainsi prévu de ramener de 800 à 600 m<sup>2</sup> et de 12 à 8 logements les seuils de déclenchement de l'obligation de création de LLS, cela selon un coefficient de 35 % applicable dans les zones UA, UC et UG.

La réduction du seuil de déclenchement d'une part de LLS pour toute opération dès 8 logements, additionné à une part imposée de LLS dans chaque opération désormais fixée à 35 % permettront ainsi la réalisation de logements locatifs sociaux dans des proportions plus importantes, en rapport avec les obligations imposées par la loi SRU, rappelé dans le jugement.

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions communes

### III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

#### 4 - MIXITE SOCIALE

Pas de secteur de mixité sociale identifié.

### III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

#### 4 - MIXITE SOCIALE

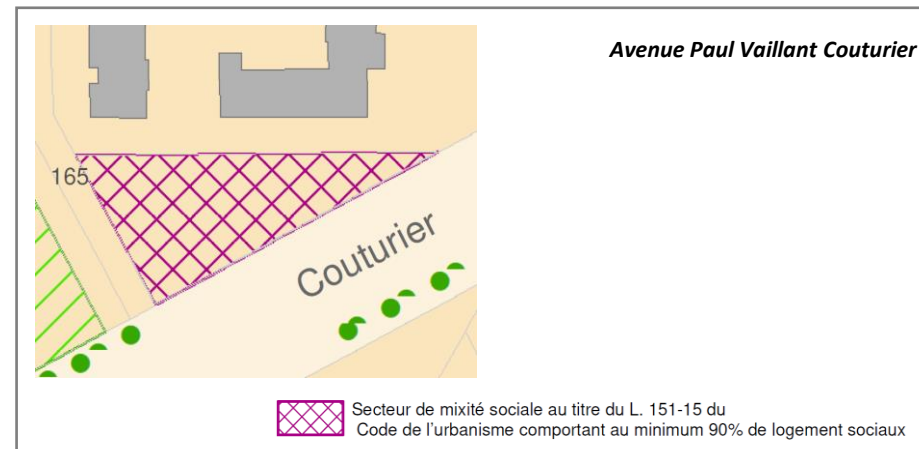
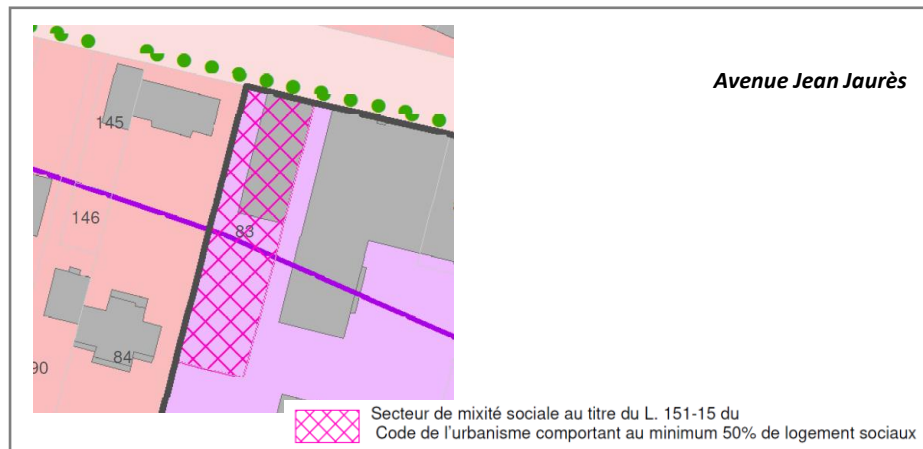
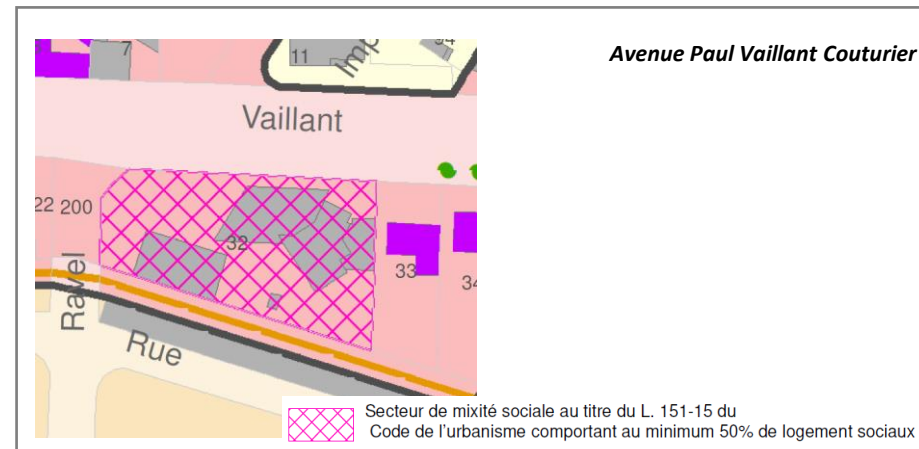
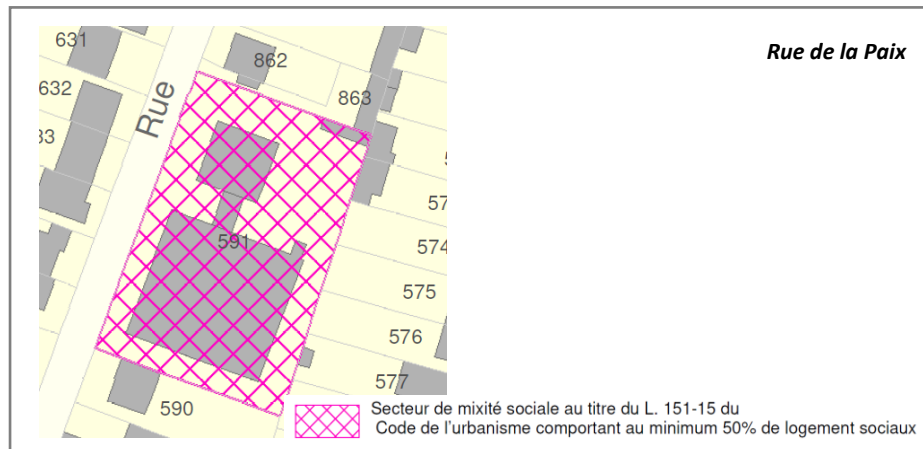
Dans les secteurs de mixité sociale repérés sur le document graphique au titre du L.151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération de logements devra comporter une proportion minimale de logements sociaux définie sur le document graphique.

#### JUSTIFICATIONS

La commune de Bois d'Arcy a entendu, pour répondre aux motifs du jugement avant dire droit du Tribunal administratif de Versailles du 2 décembre 2022, faire évoluer son document d'urbanisme pour favoriser la construction de logements et de logements sociaux (LLS) en particulier. L'outil « secteur de mixité sociale » mis en œuvre vient en complément de l'outil présenté préalablement. Il s'agit de l'identification d'emprises foncières en secteur de mixité sociale imposant un minimum de 50 %, voire 90 % de mixité sociale.

Quatre secteurs (présenté en page suivante) ont d'ores et déjà été identifiés sur des secteurs susceptibles de muter dans les années à venir, et présentant un potentiel d'accueil de logements. L'article L.151-15 du Code de l'urbanisme ne permet pas à un règlement de PLU de créer au sein d'une zone un secteur imposant 100% de logements sociaux à toute opération de construction à destination d'habitation, même si ce secteur est lui-même à vocation mixte et n'est donc pas réservé aux logements. CAA. Marseille, 16 décembre 2016, req. n°16MA01501. Le seuil défini est donc fixé entre 50 et 90 % pour permettre de prendre en compte la jurisprudence.

Pièce modifiée : Plan de zonage



### JUSTIFICATIONS

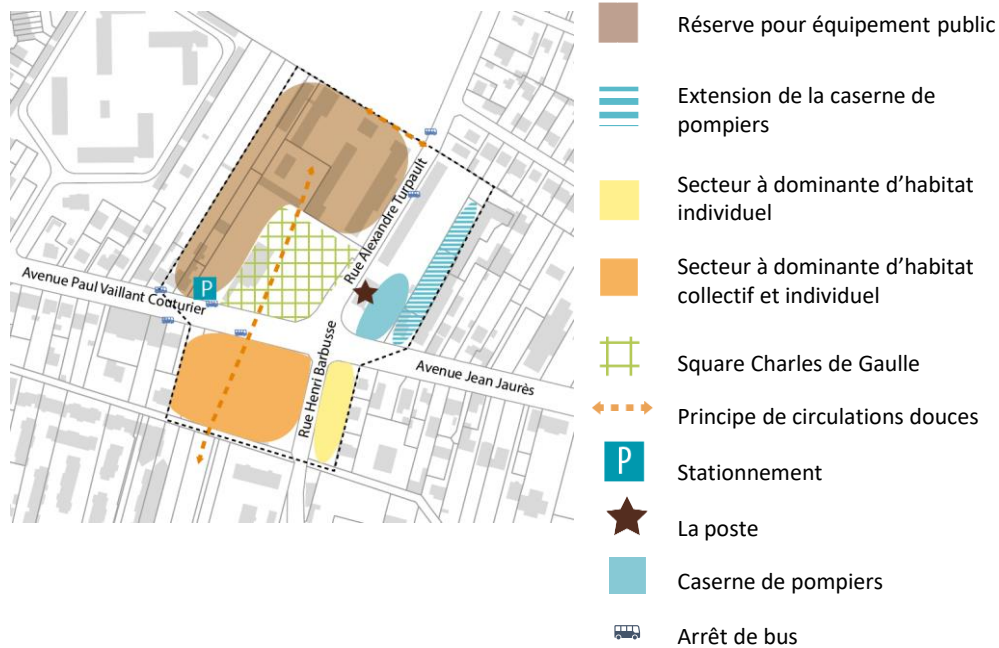
Les secteurs identifiés via l'outil de « secteur de mixité sociale » au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme présentent un potentiel de création total d'environ 50 logements locatifs sociaux, contribuant significativement à l'atteinte des objectifs de mixité sociale assignés à la commune pour la période triennale en cours. Les sites identifiés offrent sans conteste, des possibilités de construction intéressantes de par leur superficie et leur localisation, dans un tissu à dominante résidentielle. Leur opérationnalité est donc réelle. Au regard du caractère organisé de la commune, de la rareté du foncier disponible et des contraintes notamment environnementales forte du territoire (zones humides, EBC, espaces paysagers...) à protéger, la ville n'est pas en mesure d'identifier d'autres sites potentiellement mutables à ce stade, en capacité d'offrir des possibilités opérationnelles. Les secteurs identifiés sont donc rares. Il convient d'optimiser leur mutation dans le respect des règles de chacune des zones du PLU afin que le logement social créé s'intègre de manière harmonieuse aux constructions existantes dans chacun des quartiers concernés.

Dans le même esprit, concernant l'axe Jean-Jaurès, Paul Vaillant Couturier, une réflexion d'ensemble sera menée dans ce secteur afin d'élaborer un aménagement d'ensemble qualitatif à l'occasion d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

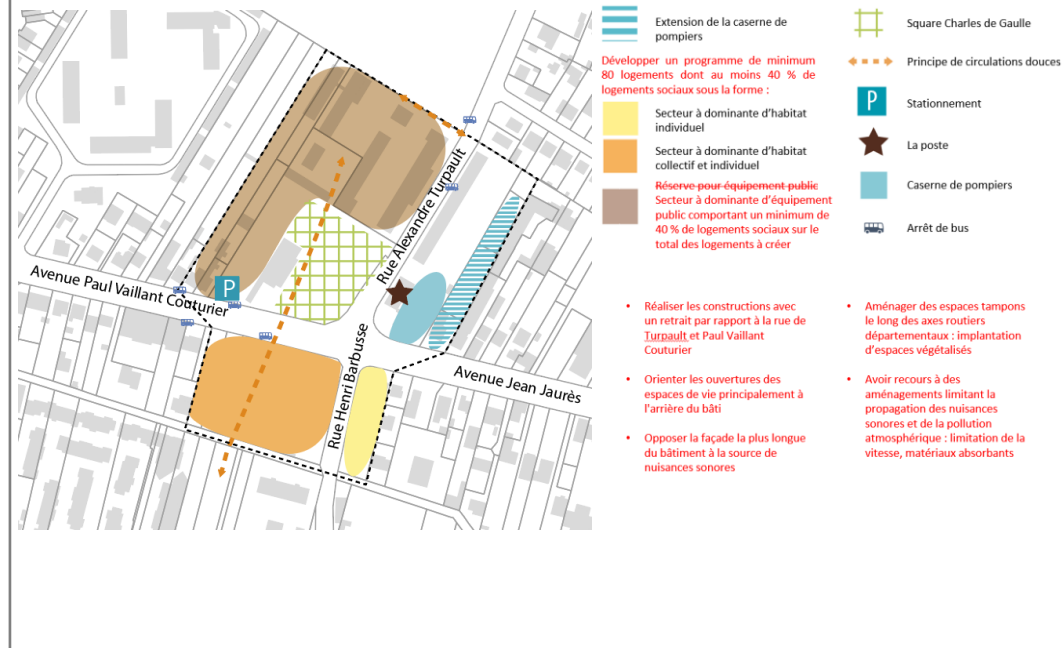


Pièce modifiée : OAP

#### OAP Mairie



#### OAP Mairie



#### JUSTIFICATIONS

La commune de Bois d'Arcy a entendu, pour répondre aux motifs du jugement avant dire droit du Tribunal administratif de Versailles du 2 décembre 2022, faire évoluer son document d'urbanisme pour favoriser la construction de logements et de logements sociaux (LLS) en particulier. Ce secteur représente la zone centrale de la commune qui concentre des équipements publics primordiaux à l'image de la mairie, de l'école Alexandre Turpault, de la police municipale et du centre de secours. Organisé autour du square de la mairie, il s'agit d'une zone fédératrice de la ville qu'il convient de préserver. Néanmoins, la commune estime que ce secteur pourrait également être optimisé en intégrant une part de logement, et en particulier du logement social en ouvrant la possibilité de création de 40 % de logements locatifs sociaux dans ce secteur. Cela permettrait non seulement d'apporter davantage de mixité fonctionnelle dans ce secteur de centralité, mais également tendre vers une plus grande mixité sociale en cohérence avec l'ensemble de l'OAP. Cela permettrait la création d'un minimum de 80 logements dont 40 % de LLS sur ce secteur. La dominante d'équipements publics demeurera sur la partie Nord de l'avenue Paul Vaillant Couturier. Par ailleurs, des éléments qualitatifs en matière de lutte contre les nuisances sonores et de la pollution atmosphérique sont ajoutés à l'OAP.

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions communes

### III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

#### 4 - MIXITE SOCIALE

Pas de secteur de taille minimale identifié.

### III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

#### 4 - MIXITE SOCIALE ET TYPOLOGIE DE LOGEMENTS

##### 2 - TAILLE MINIMALE DES LOGEMENTS (ARTICLE L.151-14 DU CODE DE L'URBANISME)

Dans les zones UA, UG et UC, les opérations de logements comprenant plus de **8 logements**, ou d'une surface de plancher supérieure à **600 m<sup>2</sup>** devront comprendre au minimum 50 % de logements de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### JUSTIFICATIONS

La commune de Bois d'Arcy a entendu, pour répondre aux motifs du jugement avant dire droit du Tribunal administratif de Versailles du 2 décembre 2022, faire évoluer son document d'urbanisme pour favoriser la construction de logements de taille diversifiée. La présente modification vise donc à fixer à 50 % la part minimum des logements de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (soit, en pratique, des T1 à T3) dans les opérations, en toutes zones, de plus de 600 m<sup>2</sup> ou 8 logements, ce qui permettra d'assurer la diversité du parc et la production de petits logements.

Il s'agit d'une mesure visant à répondre à l'objectif du PADD suivant : « accompagner le parcours résidentiel et répondre aux besoins spécifiques des populations. Mettre en place une offre en matière d'habitat qui soit quantitativement et qualitativement équitablement répartie, pour répondre aux différents modes de vie qui coexistent en poursuivant la diversification (taille des logements, typologie, types d'occupations, formes urbaines...) du parc de logements, notamment par la production de petits logements en accession ».