



**PRÉFET  
DES YVELINES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**



Versailles, le **07 MAI 2021**

Service de la Planification, de l'Aménagement,  
et de la connaissance des Territoires / UP  
Affaire suivie par : **Éric CHATAIN**  
Tél. : 01 30 84 31 43  
Mél. : [eric.chatain@yvelines.gouv.fr](mailto:eric.chatain@yvelines.gouv.fr)  
Réf : spact\_up\_20210412\_mairie\_avisplu\_bois\_d\_arcy\_pref\_V3

**Monsieur Jean-Philippe LUCE**  
Maire de Bois-d'Arcy  
Hôtel de ville  
2 avenue Paul-Vaillant-Couturier  
78390 BOIS-D'ARCY

**Objet : Avis de l'État sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Bois-d'Arcy**

**P.J. : Une synthèse**

Monsieur le maire,

Par délibération du 19 janvier 2021, le Conseil Municipal de Bois-d'Arcy a arrêté le projet de révision du Plan local d'urbanisme (PLU) communal. L'ensemble des pièces annexées à cette décision a été reçu en sous-préfecture le 8 février 2021.

Après examen des documents constitutifs du projet et en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, j'émet un avis défavorable pour deux raisons.

D'une part, sur l'insuffisante production de logements, notamment à caractère social, projetée sur le territoire communal, au regard des objectifs fixés par le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), ainsi que la loi « solidarité et renouvellement urbain » (SRU).

D'autre part sur la compatibilité du projet avec les orientations du schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF), également quant à la production de logements projetée par le projet.

Pour lever ces deux réserves qui risquent de remettre en cause l'équilibre général de votre projet, je vous invite à ré arrêter votre projet. Vous trouverez de plus amples détails dans la synthèse ci-jointe.

Mes services restent à votre disposition pour toute information ou conseil sur la mise en œuvre des remarques de cet avis.

Je vous prie d'accepter, Monsieur le maire, l'expression de ma parfaite considération.

**Le Préfet**

Pour le Préfet et par délégation  
*Le Secrétaire Général*

**Etienne DESPLANQUES**



**PROJET DE RÉVISION DU PLU DE BOIS-D'ARCY**  

---

**SYNTHÈSE DES AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT**

Par délibération en date du 19 janvier 2021, le conseil municipal de Bois-d'Arcy a arrêté le projet de révision de son plan local d'urbanisme (PLU).

En application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, ce projet a été transmis, pour avis, aux services de l'État le 8 février 2021.

L'avis émis au titre de l'État sur le projet de PLU arrêté étant très réservé, il devra être pris en compte avant l'approbation du PLU.

**Documents annexés**

Listes des servitudes d'utilité publique (DDT 78) Cartographie du réseau hydrographique (Geoportail de l'urbanisme)	Avis de RTE du 12/04/2021 Avis de l'UDAP du 14/04/2021 Avis d'AQUAVESC du 29/04/2021
--	--

Réf. : spact\_up\_20210412\_mairie\_avisplu\_bois\_d\_arcy\_synthese\_pref\_v8

## REMARQUES PRINCIPALES

Après examen du dossier, vous trouverez ci après un certain nombre d'observations et de remarques de l'État regroupées par enjeux.

### A - HABITAT

#### Prise en compte du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)

Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) dans son projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) assigne un objectif de construction de 2000 logements/an à l'échelle de l'établissement public de coopération intercommunal de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc (CA VGP).

Afin de participer à cet effort, on peut estimer la participation de Bois-d'Arcy à 100 logements/an. Or, le projet de PLU ambitionne la construction de 300 logements à horizon 2030 (page 21 - justifications des choix), soit une moyenne de 33 logements/an sur la période 2021 à 2030.

Par ailleurs, il est utile de s'interroger sur ce niveau de construction.

En l'espèce, permet-il de conserver une population stable en faisant face notamment au desserrement des ménages (« notion de point mort ») et permet-il l'accueil de nouvelles populations ?

Ce travail d'analyse aurait dû trouver sa place dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme.

#### Mixité sociale

L'un des objectifs que s'assigne le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est « d'encourager la mixité sociale dans le respect des exigences législatives réglementaires en matière de logement social ».

Ainsi, la collectivité affirme sa volonté de faire de son PLU un outil majeur dans la réalisation des objectifs de mixité sociale porté par l'article 55 de la loi « solidarité et renouvellement urbain » (SRU).

Or, les objectifs de construction ainsi que la traduction réglementaire de cette volonté sont largement insuffisants.

#### - Objectif de construction

*Pour rappel, Bois-d'Arcy est une commune déficitaire dont le taux de logement locatif social (LLS) est de 16,54 % au 1er janvier 2020.*

*À cette date, il manquait 537 logements locatifs sociaux (LLS) pour atteindre le taux des 25 % de LLS. L'objectif de construire 300 logements à horizon 2030 est largement insuffisant pour combler le déficit de la commune.*

#### - Traduction réglementaire

Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) révisé conserve les mêmes dispositions concernant les secteurs de mixité sociale (SMS) que le PLU actuel (soit 30 % de logements locatifs sociaux (LLS) dès 12 logements ou 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)).

Or dans la rubrique « habitat » du porter-à-connaissance (PAC) de l'État, votre attention était attirée sur la nécessité d'avoir des « secteurs de mixité sociale (SMS) » plus ambitieux, pour opérer un réel rattrapage.

En effet, après une forte progression, le taux de logement locatif social (LLS) stagne et tend à diminuer légèrement depuis quelques années, à cause d'une croissance plus rapide des résidences privées que des logements locatifs sociaux (LLS).

Dans son rapport de présentation (page 95), le projet le PLU souligne la situation évoquée ci-avant.

**Ainsi, il est nécessaire d'avoir ponctuellement des secteurs de mixité sociale (SMS) avec des taux plus élevés ou des seuils de déclenchement plus bas.**

Ces dispositions sont de nature à maîtriser la croissance du parc privé par rapport aux logements locatifs sociaux (LLS).

Par ailleurs, le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) n'utilise pas les autres outils à sa disposition pour favoriser le développement de l'offre de LLS (emplacements réservés, bonus de constructibilité...)

Enfin, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la mairie, qui est présentée comme un secteur important dans le renouvellement urbain de la commune, est muette sur la question de la mixité sociale.

### Typologie de logements

Le rapport de présentation du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) (page 96) fait le constat d'un déficit de studio et de grands logements au sein du parc social.

Or, ce constat n'a conduit à aucune disposition spécifique au sein du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

L'article L.151-8 du code de l'urbanisme dispose qu'il y a nécessité d'avoir une cohérence entre les différentes pièces du plan local d'urbanisme. Les pièces réglementaires doivent permettre la traduction des objectifs affichés dans le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Cette cohérence est fragilisée avec la faiblesse des dispositions réglementaires favorables au développement du logement social présentes dans le projet de plan local d'urbanisme (PLU), alors que le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) affiche une forte ambition dans le domaine.

En conclusion de ce qui précède, le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Bois-d'Arcy présente des insuffisances pour ce qui concerne la production de logements ainsi que des logements sociaux sur le territoire communal, au vu des objectifs fixés par le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) et la loi « solidarité et renouvellement urbain » (SRU), et également en contradiction avec sa volonté de vouloir « encourager la mixité sociale dans le respect des exigences législatives réglementaires en matière de logement social », repris dans le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

## **B - ANALYSE DE LA COMPATIBILITÉ DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

### **1 - Le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF)**

En application de l'article L.131-7 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations du SDRIF approuvé le 27 décembre 2013, par décret n° 2013-1241 du Conseil d'État.

#### **1.1 Les nouveaux espaces d'urbanisation (« polariser et équilibrer »)**

Le SDRIF de 2013 donne priorité à la limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels, et donc au développement urbain par la densification des espaces déjà urbanisés.

#### **Sur les orientations communes :**

Les documents d'urbanisme doivent accroître de façon significative, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation de leur territoire.

En l'espèce, la commune de Bois-d'Arcy a initié la création sur son territoire d'un nouveau quartier au lieu-dit de la Croix-Bonnet, sur 120 ha, consacrés à l'habitat (1100 logements collectifs et individuels groupés), au développement économique (50 ha dédiés aux activités), aux équipements publics (crèche, groupe scolaire...), aux cheminements piétonniers et cyclables, aux espaces verts (36 ha) avec pour objectif la recherche de la plus grande qualité environnementale.

Initié en 2003, puis lancé en 2013, ce programme arrive à son terme en 2021.

En matière de logement, chaque territoire doit répondre à ses besoins locaux, notamment en logement social.

La population communale a augmenté de plus de 3000 habitants depuis 1999 dont 1325 habitants entre 2012 et 2017.

Pour répondre à ces besoins, la commune de Bois-d'Arcy comptait 6348 logements au premier janvier 2020, dont 1050 logements locatifs sociaux (soit 16,54 % du pôle).

Afin de répondre aux objectifs de la loi « solidarité et renouvellement urbain » (SRU), le nombre de logements manquants pour atteindre 25 % est donc de 537.

Le projet communal ne prévoyant pas d'extension urbaines nouvelles, les nouveaux logements et les nouvelles activités doivent se développer à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

Selon le rapport de présentation (pièce 2.2 page 21), les zones UA et UG notamment recèleraient un potentiel de plus de 300 nouveaux logements, qui pourraient voir le jour à travers les possibilités du projet de PLU révisé.

Concernant la production de logements locatifs sociaux, le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) impose la règle suivante en zone UA et UC : « 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. »

**Le PLU est incompatible avec le SDRIF sur ce point.**

En matière d'activité et d'emploi, la densification de l'existant est à privilégier par rapport à des extensions nouvelles.

S'agissant du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU), le second axe du projet vise à « Maîtriser la dynamique d'évolution du tissu urbain en renforçant la cohésion du territoire ».

Pour ce faire, il introduit plusieurs programmes de réaménagement du tissu urbain aux abords de l'axe de circulation avenue Jean-Jaurès et avenue Paul Vaillant Couturier, et notamment sur le secteur de la mairie. Ils sont encadrés par de nouvelles orientations d'aménagements et de programmation (OAP) spécifiques.

Mais il réduit aussi la constructibilité en zones UA (secteurs de centralité), UC (secteurs de grandes résidences) et UG (secteurs historiques et résidentiels), en diminuant les règles de hauteurs et d'emprise au sol, puis en augmentant les distances de retrait.

Pour le secteur UA, les objectifs communaux sont doubles : il s'agit d'abord de protéger l'identité historique de ce tissu urbain, en permettant des évolutions urbaines qualitatives ; il s'agit ensuite de finaliser la réalisation du secteur de la Croix Bonnet, en cohérence avec l'espace actuellement urbanisé et les espaces naturels à proximité.

Pour le secteur UC, il s'agit d'anticiper la dégradation des bâtiments et répondre aux besoins des habitants des grandes résidences.

Pour le secteur UG, il s'agit de maintenir les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des quartiers résidentiels.

**Le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) tend donc à diminuer la constructibilité du tissu urbanisé ancien, en contradiction avec les orientations du Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF).**

**Le projet communal ne prévoyant pas d'extension urbaines nouvelles, les nouveaux logements ainsi que les nouvelles activités devront se développer à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.**

**Le potentiel de constructibilité que recèle le tissu urbanisé ancien pourrait être insuffisant pour satisfaire les besoins en matières de logements locatifs sociaux.**

Sur les espaces urbanisés :

Si le projet communal ne favorise pas la densification du tissu urbain ancien existant, il ne prévoit pas d'extension urbaines nouvelles. Les nouveaux logements et les nouvelles activités doivent donc se développer à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

**À l'horizon 2030, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat, de 10 % dans les « espaces urbanisés à optimiser » et de 15 % dans les « quartiers à densifier à proximité des gares ».**

En l'espèce, la commune posséderait un potentiel de production de logements, de plus de 300 nouveaux logements, à l'intérieur des espaces d'habitat classé en zones UA et UG, étudiés dans le rapport de présentation (pages 21 et s. de la pièce 2.2 du rapport de présentation).

**Le projet communal ne prévoyant pas d'extension urbaines nouvelles, les nouveaux logements ainsi que les nouvelles activités devront se développer à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante. Le potentiel de constructibilité que recèle le tissu urbanisé ancien pourrait être insuffisant pour satisfaire les besoins en matières de logements locatifs sociaux.**

## **1.2 Les espaces agricoles, naturels, forestiers et les continuités (« préserver et valoriser »)**

### **Les espaces boisés et les espaces naturels**

- La protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, est correctement reprise dans le règlement écrit et graphique du projet de PLU, mais elle appelle l'observation suivante.

**La délimitation du boisement et de sa lisière ne se déterminent pas pendant l'instruction des autorisations d'urbanisme, mais durant l'élaboration du document d'urbanisme.**

Le paragraphe figurant à la fin de la page 27 du règlement doit donc être repris et corrigé.

### **Le fleuve et les espaces en eaux**

Pour une mise en œuvre efficace les orientations du SDRIF (fleuves et espaces en eau) et du SDAGE (protection des cours d'eau et des zones humides), il est essentiel que les documents graphiques intègrent une représentation complète du réseau hydrographique existant sur le territoire.

La représentation hydrographique des cours et espaces en eau figurant sur le plan de zonage est donc à compléter.

Les données sur les cours d'eaux peuvent être téléchargées sur le site du géoportail de l'urbanisme.

( <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/reseau-hydrographique> )

Les données sur les zones humides peuvent être téléchargées sur le site de la DRIEE.

( <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/telecharger-des-donnees-sur-l-environnement-en-ile-a3278.html> )

## **REMARQUES COMPLÉMENTAIRES**

### **A - Contenu réglementaire d'un plan local d'urbanisme (PLU)**

Le PLU comporte les cinq pièces rendues obligatoires par le code de l'urbanisme. Leur contenu est examiné ci après.

#### **1 - Le rapport de présentation**

Conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, la lecture du rapport de présentation conduit aux observations suivantes.

#### **Sur l'état initial de l'environnement (EIE)**

- Quant à l'archéologie (pages 18 et s. pièce 2.1) :

La cartographie des sites susceptibles de contenir des sites archéologiques présentant des anomalies quant à leur localisation, elle doit être corrigée.

- Quant à la circulation automobile (pages 55-64 pièce 2.1) :

En dehors du champ d'application d'un plan de mobilité, le diagnostic intégré au rapport de présentation du plan local d'urbanisme doit comporter une analyse des flux de circulation prévisibles appelés à franchir les passages à niveau (article L.1214-38 du code des transports). En l'espèce, le territoire communal comporte au nord un franchissement de voie ferroviaire, qui semble inutilisé.

## **2 - Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

Le contenu du PADD doit répondre aux prescriptions de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme. Il doit donc être complété sur les points suivants :

- il ne comporte pas d'orientations générales concernant les réseaux d'énergie ;
- il ne fixe pas d'objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

En l'espèce, il faut reformuler en indiquant que la commune s'est fixée pour objectif aucune consommation de l'espace.

## **3 - Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

### Sur la prise en compte des zones Humides

L'OAP n°1 exprime son « ambition forte de préservation et de récréation de zones humides ».

Cette OAP, qui a pour projet un espace naturel sportif et de loisirs, se situe t sur des zones humides de classes 2 et 3.

Pour tout projet de construction, le porteur de projet devra conduire une étude complémentaire afin de prendre en compte ces zones à enjeux spécifiques.

## **4 - Le règlement**

Le classement réglementaire doit être conforme aux objectifs d'intérêt général et au parti d'aménagement retenu.

Le règlement écrit et graphique du PLU appelle les observations suivantes :

### Sur la réglementation de la zone naturelle (N) et agricole (A)

- La rédaction du règlement des zones naturelles et agricoles doit être reprise en indiquant clairement, que les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sous la condition particulière que, ces constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

### Sur la prise en compte du réseau public de transport d'électricité

Sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité, dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

- LIAISON SOUTERRAINE 63kV N°1 ELANCOURT-LOUVECIENNES
- LIAISON SOUTERRAINE 63kV N°2 ELANCOURT-LOUVECIENNES

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones N, A et Aa de la commune.

C'est la raison pour laquelle RTE demande à la commune de vouloir reprendre les mentions indiquées dans sa contribution écrite, jointe en annexe de l'avis de l'État.

Il s'agit de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique.

### Sur la prise en compte des canalisations d'eau potable situées en forêt domaniale de Bois-d'Arcy

Sur ce sujet, les prescriptions d'AQUAVESC (service public de l'eau de l'ouest parisien) dont le courrier est joint en annexe, doivent être reprises.

Il demande notamment leur détournement de la protection mise en place au titre des espaces boisés classés (EBC), figurante sur le plan de zonage.

#### Sur le plan de zonage

- Le classement doit être conforme aux objectifs d'intérêt général et au parti d'aménagement retenu.

- Doivent être représentés graphiquement et faire éventuellement l'objet d'une réglementation particulière :

- une représentation complète du réseau hydrographique existant sur le territoire ;
- les plans d'eau, mares et mouillères connus ;
- (le cas échéant) le contour des zones de sensibilité archéologique.

En l'espèce, il est suggéré de se référer à la cartographie du réseau hydrographique du Géoportail de l'urbanisme (ci jointe), ainsi qu'à la cartographie des zones de sensibilité archéologique (pages 18 et s. pièce 2.1 du rapport de présentation).

- Le classement d'espaces naturels boisés en tant qu'espaces boisés classés (EBC) peut s'avérer non-pertinent au regard d'enjeux de service public et de protection de l'environnement.

Il est donc nécessaire de reprendre le plan de zonage et de lever la protection EBC sur et autour :

- les canalisations d'eau potable situées en forêt domaniale de bois d'Arcy ;
- des rus et rivières existants ;
- (le cas échéant) des lignes haute tension de transport d'électricité ;
- (le cas échéant) des mares et mouillères signalées.

Sur ces différents points, nous vous demandons de vous référer à la cartographie du réseau hydrographique (Geoportail de l'urbanisme) ainsi qu'aux prescriptions d'AQUAVESC (service public de l'eau de l'ouest parisien), joints en annexe.

Pour les distances prescrites, vous devrez vous reporter aux contributions écrites de RTE ainsi qu'à la directive Nitrates, à la réglementation relative aux zones de non traitement phytosanitaire et aux articles L.215-14 à L.215-18 du code de l'environnement, relatifs à l'entretien et la restauration des milieux aquatiques.

Cependant, nous vous suggérons de déclasser l'ensemble de l'emprise considérée puis, le cas échéant, d'appliquer uniformément une marge de recul de 10 mètres par rapport aux contours de la berge ou de l'ouvrage.

## **5 - Les annexes**

### Les Servitudes d'utilité publique

Les PLU comportent en annexe, s'il y a lieu, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État (L.151-43 du code de l'urbanisme).

En l'espèce, vingt-cinq servitudes d'utilité publique sont identifiées sur le territoire communal.

**La liste, les fiches et le plan des servitudes d'utilité publique appellent les remarques suivantes :**

- Les servitudes d'utilité publique AS1 « Conservation des eaux » sont manquantes sur la liste des servitudes d'utilité publique et elles ne sont pas identifiées sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Quoique trois des quatre forages en question soient abandonnés, les limitations à l'usage du sol continuent à s'appliquer, en l'absence d'abrogation par l'agence régionale de la santé (ARS), gestionnaire de ces servitudes d'utilité publique AS1.

- La servitude d'utilité publique EL7 « Alignement » n'est pas représentée graphiquement sur le plan des servitudes d'utilité publique.

- La servitude d'utilité publique EL11 « Routes express et déviation d'agglomération » est manquante sur la liste des servitudes d'utilité publique et n'est pas représentée graphiquement sur le plan des servitudes d'utilité publique.

- La servitude d'utilité publique I4 « Électricité » est insuffisamment prise en compte dans le document d'urbanisme.

Notamment, dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire.

- La servitude d'utilité publique surnommée « Ierp » n'est pas mentionnée sur le plan des servitudes d'utilité publique. Son tracé est identique à la servitude d'utilité publique I3 « Gaz ».

- La servitude d'utilité publique T1 « Voies ferrées » n'est pas représentée graphiquement sur le plan des servitudes d'utilité publique.

**La liste et le plan des servitudes d'utilité publique en vigueur sur le territoire, doivent donc être repris et complétés.**

Une liste des servitudes d'utilité publique est jointe à cet avis.

Il est suggéré de l'annexer au plan local d'urbanisme (PLU).

**Également, les prescriptions de réseau et transport d'électricité (RTE), doit le courrier est joint en annexe, doivent être reprises.**

#### L'annexe sanitaire « assainissement »

Une notice sanitaire est annexée au PLU et comprend le détail des informations sur le réseau d'assainissement (capacité, travaux en cours...).

Cependant cette annexe est à reprendre complètement.

En effet, elle se base sur des données de 2014 qui ont besoin d'être actualisées.

Par exemple, l'usine de Louveciennes a procédé à un traitement de décarbonisation.

Il est évoqué des travaux en page 20 qui sont terminés et dont les chiffres sont erronés. La capacité de traitement de la station dépuración en eaux (STEP) est de 340 000 EH au lieu des 130 000 EH inscrit.

Le SMAROV n'existe plus. Il a été remplacé par Hydreaulys.

Il est indiqué « En 2014, 13 994 habitants sont desservis... avec un nombre équivalent à 2913 ».

**L'annexe sanitaire doit donc être reprise et corrigée.**

#### L'annexe sanitaire « eau potable »

Une notice sanitaire est annexée au PLU et comprend le détail des informations sur le réseau d'eau potable (captage, qualité de l'eau etc).

**Cependant, tout comme pour le volet assainissement, cette notice sanitaire se base sur des données de 2014 qui ne sont plus à jour.**

**Il conviendra donc d'actualiser cette notice également pour le volet eau potable.**

#### Le plan de zonage d'assainissement

Le plan de zonage d'assainissement est bien annexé au plan local d'urbanisme, mais il est nécessaire de rajouter une cartographie permettant de distinguer les réseaux d'assainissement collectif et non collectif.

#### Les éléments (hors servitudes d'utilité publique) devant être annexés à un PLU

Les annexes comprennent, s'il y a lieu, les éléments énumérés par les articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme.

En l'espèce, votre projet de PLU devra être complété des éléments suivants :

- (le cas échéant) la délibération du conseil municipal instaurant un nouveau droit de préemption urbain sur le territoire communal ;

- (le cas échéant) la délibération du conseil municipal instaurant les nouveaux secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, sur le territoire communal.

Outre que ces éléments d'information doivent être annexés au PLU communal, leurs existences doivent être rappelées dans les « dispositions générales » du règlement et prises en considération pour tout projet d'urbanisme.

#### Autre remarque sur les annexes

##### - Sur le constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

Les articles L.1334-6, L.1334-7 et L.1334-8 du Code de la Santé Publique prévoient la réalisation d'un Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) en cas de vente ou de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949.

Dans le cadre du dispositif de la lutte contre le saturnisme infantile, les articles L.1334-6 et suivants du Code de la Santé Publique prévoient la réalisation d'un constat de risque d'exposition au Plomb (CREP) en cas de :

- vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949 ;
- tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à usage d'habitation et construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949 et ce depuis le 12 août 2008.

Par ailleurs, depuis le 12 août 2008, toutes les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949, doivent faire l'objet d'un CREP.

Conformément à l'article L.1334-5 du Code de la Santé Publique, un CREP présente un repérage des revêtements contenant du plomb. Il fait peser sur le propriétaire une obligation d'information des acquéreurs, des occupants et des personnes amenées à réaliser des travaux mais également une obligation de travaux pour les logements loués lorsqu'un risque d'exposition au plomb a été identifié.

Doit être annexé au projet de PLU, l'information relative à l'identification d'un risque d'exposition au plomb.

## **B - Patrimoine**

### Sur les zones de sensibilité archéologique

D'une façon générale :

Il y aura lieu d'indiquer, dans le rapport de présentation, la présence des sites archéologiques sur le territoire communal et la réglementation afférente.

Dans le règlement écrit, la présence de ces zones de sensibilité archéologique doit être rappelée et, le cas échéant, des règles spécifiques peuvent être énoncées conformément à la réglementation du code du patrimoine (R.523-1 et R.531-14).

Dans les documents graphiques (plans de zonage), le contour général des sites archéologiques peut être matérialisé, et éventuellement protégé en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Enfin, la cartographie des entités archéologiques localisées sur le territoire communal doit être annexée au PLU.

### **PRÉCISIONS DE RÉDACTION**

Les remarques suivantes complètent les observations précédentes.

#### **1 - Remarques générales sur le document d'urbanisme**

##### Sur la gestion des eaux pluviales

Les règlements des SAGE de la Bièvre et de la Mauldre sont bien repris concernant la gestion des eaux pluviales dans le rapport de présentation.

Une infiltration à la parcelle est privilégiée dans le règlement « toute zones » p40.

« Les eaux usées et pluviales aboutissent toutes au Carré de Réunion situé à la limite entre Bailly et Saint-Cyr-l'Ecole près de la D 7. Les eaux y sont traitées avant d'être rejetées dans le « ru de Gally ».

Aussi, il est possible de doter le PLU d'un zonage d'assainissement pluvial (Art. L. 151-24 du CU) afin de fixer des prescriptions, comme la limitation des rejets dans les réseaux (voire un rejet nul dans certains secteurs), un principe technique de gestion des eaux pluviales (infiltration, stockage temporaire) et d'éventuelles prescriptions de traitement des eaux pluviales à mettre en œuvre. Un schéma directeur de gestion des eaux pluviales peut compléter cette réflexion. Le zonage n'aura de valeur juridique qu'après enquête publique puis approbation par la collectivité compétente et validation par arrêté municipal.

## **2 - Remarque générales sur le règlement écrit et graphique du PLU**

### Sur la hauteur des clôtures entourant le château d'eau de la Croix Blanche

Les prescriptions d'AQUAVESC (service public de l'eau de l'ouest parisien) dont le courrier est joint en annexe, doivent être prises en considération.

Notamment, il demande que la hauteur de 1,8 m prescrite par le projet de plan local d'urbanisme révisé pour les clôtures soit augmenté à 2,5 m afin d'assurer une protection efficace du site.

### Sur la prise en compte du réseau public de transport d'électricité

Les prescriptions de réseau et transport d'électricité (RTE), dont le courrier est joint en annexe, doivent être reprises. Elles sont plus détaillées ci-avant.

### Sur la liste des éléments remarquables du patrimoine bâti annexée au règlement écrit

Les prescriptions de l'unité départementale, de l'architecture et du patrimoine des Yvelines (UDAP), dont le courrier est joint en annexe, doivent être prises en considération.

Notamment, elle demande que cette liste soit complétée par la réalisation de fiches descriptives succinctes afin de parfaire la connaissance des caractéristiques architecturales et patrimoniales ayant conduit à ce type d'identification et protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

## **3 - Remarque complémentaire sur les « dispositions générales » du règlement**

### Sur les risques liés aux carrières souterraines et aux cavités abandonnées

La commune n'est a priori pas concernée par la problématique des risques naturels d'effondrement d'anciennes carrières souterraines.

Néanmoins, il peut être rappelé que « Si une collectivité a connaissance de l'existence d'une cavité souterraine abandonnée inconnue, elle doit en informer le préfet ainsi que le président du conseil départemental (Article L.563-6 du code de l'environnement). »

De plus, il peut être précisé que le service de l'inspection générale des carrières (IGC) peut être interrogé par les services instructeurs des documents d'urbanisme, dans le cadre de sa mission de renseignements techniques et de recommandations auprès des collectivités.

(Inspection générale des carrières (IGC) : 2 place André Mignot 78012 Versailles cedex)

### Sur la protection du patrimoine archéologique

Conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.

Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional ((Direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France - Service régional de l'archéologie - 47, rue Le Peletier 75009 PARIS).

Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322.2 du Code Pénal).