

Philippe DEMONCHY  
Commissaire-enquêteur

le 25 juin 2021

# RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

## CONCLUSIONS

ET

## AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE BOIS D'ARCY

(Enquête du 17 mai au 04 juin 2021 )

## SOMMAIRE

1. Généralités	
1.1 Présentation de Bois d'Arcy	p.3
1.2 Préambule historique	p.3
1.3. Objectifs du Projet de révision du PLU	p.3
1.4 Caractéristiques du Projet	p.3
1.5 Cadre Juridique	p.5
2. Organisation de l'enquête publique	
2.1. Prise de connaissance du dossier	p.5
2.2. Mesures d'organisation mises en place	P.6
3. Déroulement de l'enquête publique	
3.1. Prise en compte des observations	p.9
3.2. Réception pendant les permanences	p.9
3.3. Formalités de fin d'enquête	p.10
4. Observations du Public	p.10
5. Avis des Personnes Publiques Associées	
5.1. Département des Yvelines	p.15
5.2. Ile-de-France Mobilités	p.19
5.3. Région Ile-de-France	p.20
5.4. SNCF Immobilier	p.22
5.5. Chambre d'Agriculture	p.22
5.6. Préfecture des Yvelines	p.23
5.7. Direction de l'administration pénitentiaire	p.44
5.8. CDPENAF	p.45
5.9. Erreurs matérielles à corriger	p.45
6. Remise du procès-verbal de synthèse	p.46
7. Conclusions et Avis motivé du Commissaire-enquêteur	p.47
8. Annexes	
8.1. Compatibilité des normes de stationnement avec le PDUIF	
8.2. Annexe technique Région Ile-de-France	
8.3. Zonage UC/UG à corriger	
8.4. Contour OAP Mairie	

## 1. Généralités

### 1.1 Présentation de Bois d'Arcy

Située à 20 kilomètres de Paris et à 10 kilomètres de Versailles dans l'axe de développement de la RN 12, la ville de Bois d'Arcy est une commune de plus de 15000 habitants.

D'une superficie de 548 ha dont 217 ha de forêt domaniale (forêt de Bois d'Arcy et du Bois Cassé), elle fait partie de la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc qui regroupe 18 communes.

### 1.2 Préambule historique

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Bois d'Arcy a été approuvé le 04 juillet 2013

- Une révision a été approuvée le 27 septembre 2016.
- Une modification simplifiée a été approuvée le 13 juin 2019.
- Le projet de révision actuel, objet de l'enquête publique, a été arrêté par délibération du Conseil Municipal le 19 janvier 2021.

### 1.3 Objectifs du Projet de révision du PLU

- Limiter la densification en diminuant encore les hauteurs
- Privilégier l'habitat individuel au collectif
- Augmenter le pourcentage d'espaces verts dans chaque programme immobilier
- Préserver les continuités écologiques et la biodiversité

### 1.4 Caractéristiques du Projet

#### 1.4.1. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Il s'organise autour des trois axes suivants :

- Préserver et valoriser le cadre naturel et patrimonial de Bois d'Arcy
- Maitriser la dynamique d'évolution du tissu urbain en renforçant la cohésion du territoire communal
- Garantir la qualité du cadre de vie Arcisien.

#### 1.4.2. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Deux OAP sectorielles permettent de mettre en œuvre un projet d'espace sportif et de loisirs et un secteur de renforcement du pôle d'équipement de centralité :

- OAP Espace naturel sportif et de loisirs
- OAP Mairie

Deux OAP thématiques visant la qualification paysagère des entrées de ville et des voies et du maillage de liaisons douces :

- OAP Entrées de ville
- OAP Voies et déplacements doux

#### 1.4.3. Le Plan de Zonage

Le plan de zonage s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation du sol et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de renouvellement urbain et de préservation de la ville :

- Zones Urbaines
  - Zone UA : secteur de centralité
  - Zone UC : secteur des grandes résidences
  - Zone UG : secteur historique et résidentiel
  - Zone UE : secteur d'équipements
  - Zone UL : secteur d'activités
- Zones naturelles
  - Zone N : secteur naturel
- Zones agricoles
  - Zone A : secteur agricole

A noter que la commune ne comprend aucune zone d'extension future à urbaniser **(pas de zone AU)**

#### 1.4.4. Le règlement

Le règlement écrit est rédigé conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, il se compose de :

- Dispositions Générales
- Lexique
- Dispositions Communes applicables en toutes zones
- Dispositions Particulières applicables aux différentes zones
- Annexes

## 1.5 Cadre Juridique

La Procédure de révision du Plan local d'urbanisme est encadrée par les articles L.153-31 à L.153-5 du Code de l'Urbanisme.

L'article L153-31 précise que le plan local d'urbanisme est révisé lorsque la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies dans le PADD ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;

3° 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 ;

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

**Le projet présenté rentre donc dans le cadre d'une révision du PLU avec enquête publique.**

Par ailleurs le projet de révision de PLU doit faire l'objet d'une **concertation préalable**.

## 2. Organisation de l'enquête publique

### 2.1 Prise de connaissance du dossier

Une réunion de présentation du dossier a été organisée le 13 avril à la Mairie de Bois d'Arcy.

Ont participé à cette réunion :

- M. Philippe GIUDICELLI Maire-adjoint en charge de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Habitat
- M. Jean-Marc DA SILVA Responsable de l'Urbanisme et du Patrimoine
- Le Cabinet Espace-Ville SCOP (Urbanistes) qui a accompagné la commune dans le projet.
- M. Philippe DEMONCHY, Commissaire-enquêteur.

A cette occasion, m'a été remis l'ensemble du dossier comprenant :

- Les pièces administratives dont la décision de la MRAe.
  - L'extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal du 02 juin 2020 portant prescription de la révision du PLU.
  - L'extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal du 05 octobre 2020 portant débat sur le projet d'Aménagement et de Développement Durable.
- Le rapport de présentation :
  - Diagnostic et Etat initial de l'Environnement
  - Justifications des choix retenus et impacts sur l'environnement
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Le Règlement.
- Le Plan de Zonage
- Les annexes :
  - Annexes Servitudes.
  - Annexes Sanitaires.
  - Annexes Informatives.
- Les Avis des Personnes Publiques Associées.

## 2.2 Mesures d'organisation mises en place

### 2.2.1. Période de l'enquête

Compte tenu de la décision délibérée de la MRAe de ne pas soumettre la Révision du PLU à évaluation environnementale en date du 17 décembre 2020, Monsieur le Maire avait fixé la durée de l'enquête à 17 jours consécutifs, du 04 mai 2021 au 20 mai 2021.

La notification à la CDPENAF ayant été faite le 22 avril 2021, la période de l'enquête a été repoussée afin de pouvoir recevoir l'avis avant le début de l'enquête.

Celle-ci a été refixée du 17 mai 2021 au 04 juin 2021 soit 19 jours consécutifs.

### 2.2.2. Siège de l'enquête et lieu de dépôt du dossier.

Le siège a été fixé à la Mairie de Bois d'Arcy et le dossier consultable aux jours et heures d'ouverture de la Mairie :

- le lundi, mardi, mercredi et le vendredi de 08h30 à 12h et de 13h30 à 17h30,
- le jeudi de 13h30 à 19h30,
- le samedi de 08h30 à 12h.

Le PLU actuellement en vigueur ainsi que le dossier étant également consultable sur le site de la commune via le lien <https://www.boisdarcy.fr/plu.aspx>.

### 2.2.3. Consignation des observations

La consignation des observations sur le dossier a pu se faire :

- en Mairie sur le registre papier ouvert à cet effet
- par envoi à M. le Commissaire-enquêteur
- par voie postale à la Mairie de Bois d'Arcy
- par courrier électronique à l'adresse [urbanisme@boisdarcy.fr](mailto:urbanisme@boisdarcy.fr) directement accessible depuis le site internet de la Mairie sur lequel se trouve l'ensemble du dossier sous forme dématérialisée.

### 2.2.4. Permanences.

Les dates et heures de permanence ont été décidées d'un commun accord.

Au nombre de 3, les permanences ont été réparties suivant les jours de la semaine et les heures de la journée pour permettre le maximum de visites.

Elles se sont déroulées le :

- lundi 17 mai de 09h00 à 12h00 (ouverture)
- jeudi 27 mai de 16h00 à 19h00
- vendredi 04 juin de 14h00 à 17h00 (clôture)

Une salle isolée, située à l'entrée de la Mairie, équipée pour respecter les gestes barrières (distanciation, gel hydroalcoolique, masques) et avec accès internet a été mise à ma disposition pour les permanences et la réception du public pendant les heures d'ouverture de la Mairie.

### 2.2.5. Publicité

L'arrêté de mise à l'enquête publique du projet de Révision du PLU de Bois d'Arcy a été :

- Mis en ligne sur le site internet de la Commune
- Publié dans deux journaux régionaux diffusés dans le département
  - Premier avis dans : Les Echos le 28 avril 2021  
Le Grand Parisien le 30 avril 2021
  - Rappel dans : Le Grand Parisien le 17 mai 2021  
Les Echos le 18 mai 2021

L'avis d'enquête publique (sous forme papier de couleur jaune au format A2) a été affiché sur les panneaux officiels de la Ville

Un procès-verbal d'affichage établi le 29 avril 2021 a été rédigé par M. Tony SINVICHIT, Agent de Surveillance de la Voie Publique de la Police Municipale.

#### 2.2.6 Concertation préalable

La concertation a été mise en œuvre par la ville à travers un dispositif de communication et d'information :

- Des articles dont un dossier spécial PLU publié dans le magazine d'octobre 2020 ;
- Une rubrique dédiée sur le site internet de la ville ;
- Une information par affichage en ville ;
- Des relais d'information sur les réseaux sociaux de la commune ;
- Deux temps forts d'échanges à l'occasion de réunions publiques :
  - Une réunion publique concernant la Révision du PLU et présentant des éléments du diagnostic et du PADD a eu lieu le 29 septembre 2020.  
Celle-ci a réuni environ 300 participants, dont environ 30 participants physiquement présents en raison de la crise sanitaire, obligeant une limitation de la jauge d'accueil.  
Cette première réunion publique a été l'occasion d'échanger sur la procédure, le diagnostic et le projet de PADD
  - Une seconde réunion publique présentant la traduction des orientations du PADD dans le dispositif réglementaire et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) a eu lieu le 16 décembre 2020.  
Celle-ci a réuni environ 200 personnes et 20 personnes en présentiel.

Les deux réunions publiques ont été retransmises en direct sur « Facebook live » permettant des questions et interactions à distance.

Un bilan de la concertation a été publié sur le site de la Mairie en février 2021.

Il reprend par thème les observations des Arcisiens et les réponses apportées par la ville concernant leur éventuelle prise en compte dans le projet de Révision du PLU.

### 3. Déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et d'accueil par le personnel de la Mairie.

#### 3.1. Prise en compte des observations.

Le registre d'enquête papier a été ouvert le lundi 17 mai à 09h par le Commissaire-enquêteur.

Le registre d'enquête dématérialisé accessible sur le site officiel de la commune a été ouvert par le service urbanisme le lundi 17 mai à 09h.

##### Registre papier :

Aucune observation n'a été faite directement sur le registre papier.

Un courrier adressé au Commissaire-enquêteur a été ajouté au registre papier (observation n°4).

Un courrier remis au Commissaire-enquêteur pendant une permanence a été ajouté au registre papier (observation n°5).

Ces deux courriers ont été portés sur le registre dématérialisé par le service urbanisme au fil de l'eau.

##### Registre dématérialisé :

Quatre observations ont été faites sur le registre dématérialisé et ont été portées au fil de l'eau sur le registre papier (observations n°1, 2, 3 et 6).

A tout moment durant la période de l'enquête, l'ensemble des observations était donc consultable par le public.

#### 3.2. Réceptions pendant les permanences :

- Permanence du lundi 17 mai : aucune personne ne s'est présentée.
- Permanence du jeudi 27 mai : deux personnes ont été reçues :
  - M Denis Grangeard à qui il a été conseillé de faire une observation (observation n°6).
  - M Dejan MIJATOVIC qui a remis un mail de son architecte repris en observation (observation n°5).

Au cours de cette permanence, un point sur l'avancement de l'enquête a été fait avec M le Maire, en présence de M Philippe GIUDICELLI Maire-adjoint en charge de l'Urbanisme et du Patrimoine et de M Jean-Marc DA SILVA Responsable de l'Urbanisme et du Patrimoine.

- Permanence du vendredi 04 juin : aucune personne ne s'est présentée. En fin de permanence, un point sur le déroulement de l'enquête a été fait avec M le Maire en présence de M Philippe GIUDICELLI.

### 3.3. Formalités de fin d'enquête

Le registre dématérialisé a été fermé le 04 juin à 17h par le service de l'urbanisme

Le seul registre papier a été clos par mes soins le 04 juin à 17h.

## 4. OBSERVATIONS DU PUBLIC

**Observation n°1** – 18 mai 2021 - M. Alvin LEDOUX 24, avenue Arletty Bois d'Arcy  
Futur habitant de la rue Pierre FRESNAY

*Concernant les aménagements à la ZAC de la Croix Bonnet, notamment le terrain multisport : Est-ce possible de l'éloigner des maisons ? Peut-être l'insérer entre les terrains de pétanque et le circuit ludique ? Cette installation est source de nuisances sonores continues (bruit ballon, cris, rassemblements...). Voir prévoir un revêtement anti-bruit. Idem pour les terrains de fitness : Serait-il possible de les remonter vers la forêt, au même niveau que les terrains de pétanque ?*

*L'objectif étant d'avoir un quartier résidentiel calme de la rue Pierre Fresnay vis-à-vis de ces installations très proches...*

*A votre disposition pour en discuter*

*Merci à vous*

*Bien cordialement.*

#### **Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Le schéma de l'OAP est un schéma de principe destiné à présenter les installations sportives et de loisirs en projet. L'OAP s'applique dans un rapport de compatibilité avec son environnement et se doit de respecter une bande de 50 m du massif forestier afin d'assurer la protection des lisières réglementaires. Le projet a été étudié par un BET spécialisé en prenant en compte la proximité des habitations afin de limiter au maximum les gênes éventuelles notamment par la mise en œuvre de revêtements appropriés ainsi que d'écran végétaux dans le plus strict respect des réglementations en vigueur.*

#### **Commentaire du Commissaire-enquêteur :**

Enquête n°E20000027/78

*Le projet ayant été étudié par un Bureau d'Etudes Technique, les aspects environnementaux et en particulier de bruit vont nécessairement être pris en compte pour assurer aux riverains un cadre de vie agréable.*

**Observation n°2** – 21 mai 2021 - Mme Céline DIZES - 3 rue Georges Bizet Bois d'Arcy

*Il manque à la ville un parc à chiens. Nous sommes nombreux à avoir un chien et nous n'avons pas d'espace dédié pour qu'ils puissent jouer, se défouler en toute sécurité.*

*La forêt est grande, un bel espace clôturé pour nos chiens serait un véritable plus pour notre jolie ville.*

*Je tente désespérément de vous envoyer ma demande via le formulaire indiqué sur le site de la ville, mais il ne fonctionne pas.*

*Cordialement.*

*Réponse du Maître d'Ouvrage :*

*La forêt est domaniale, elle appartient à l'ONF. La commune n'a pas compétence à instruire des demandes de clôtures sur des parcelles qui ne lui appartiennent pas. Il n'existe pas sur le territoire communal d'espace permettant de réaliser ce type d'équipement.*

*Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*Seul l'Office National des Forêts qui assure la gestion des forêts domaniales est susceptible de recevoir cette demande de parc canin.*

**Observation n°3** – 26 mai 2021 - Mme Laura HURTADO - 7 avenue Toulouse Lautrec  
Bois d'Arcy

*J'adore ma ville et ses infrastructures.*

*J'aimerais qu'un parc canin y soit construit, pour compléter ce qu'il y a déjà.*

*Réponse du Maître d'Ouvrage :*

*Il n'existe pas sur le territoire communal d'espace permettant de réaliser ce type d'équipement.*

*Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*La Ville ne possédant pas d'espace permettant de réaliser ce type d'équipement, il faudrait, le cas échéant, adresser votre demande à l'ONF.*

**Observation n°4** – courrier reçu le 27 mai 2021 – M Gérard DELAVALD - 8 rue  
Etienne- Jules Marey Bois d'Arcy

*Lors de l'enquête publique sur la modification simplifiée du PLU en 2019, j'ai signalé une erreur sur la position d'arbres à conserver (adresse et références cadastrales inexactes). Je l'ai rappelé*

*quelques jours plus tard lors d'une commission d'urbanisme en mairie. La modification du PLU a cependant été approuvée sans changement.*

*Le PLU ayant été mis en révision, j'ai demandé le 13 octobre 2020, la rectification de cette erreur par courriel (cf mail et réponse de l'adjoint à l'urbanisme ci-joint). Cette demande est restée sans effet. Je demande simplement la modification de la page 100 du règlement selon les indications portées en rouge sur la pièce jointe qui correspond à la stricte réalité.*

*Je pense que ceci n'est qu'un détail dans cet important dossier mais le PLU étant un document juridique, opposable aux tiers, il ne devrait pas comporter d'erreurs susceptibles de contentieux.*

*Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.*

**Extrait du règlement page 100 :**

*Arbres remarquables existants à protéger – soumis à l'article 151-23 du code de l'urbanisme*

*Quartier : Tremblaye*

*Numéro de matricule : 34*

*Essence : Allée de peupliers-frêne*

*Nom latin : fraxinus pendula*

*Adresse : 8 à remplacer par 6 rue Etienne-Jules Marey*

*Parcelle BI 58 à remplacer par 56 et 57.*

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Il s'agit effectivement d'une erreur de repérage qui sera rectifiée dans le dossier avant l'approbation où il sera inscrit 6 rue Etienne-Jules Marey pour les parcelles BI56 et BI57.*

**Commentaire du Commissaire-enquêteur :**

*Pas de commentaire particulier.*

**Observation n°5** – courrier remis au C.E. le 27 mai 2021 – écrit par Mme Stéphanie DECOUX architecte pour le compte de M.Dejan MIJATOVIC – 5 rue Voltaire Bois d'Arcy

*Bonjour,*

*Suite à notre échange téléphonique*

*Le commissaire-enquêteur sera présent aujourd'hui de 16h à 19 h ou le 04 juin de 14h à 17h.*

*Les points à discuter sont les suivants :*

*-Permis de construire initial déposé et accepté en 2016*

*Ce permis comportait un garage (car-port) non réalisé à ce jour pour des raisons économiques.*

*-La vente d'une partie du terrain permet actuellement de réaliser une extension conformément au PLU en vigueur.*

Enquête n°E20000027/78

*-Actuellement les règles du PLU en zone UG autorise les extensions de maisons individuelles jusqu'à 50% d'emprise de la superficie du terrain.*

*Le projet de révision du PLU modifie cet article et n'autorise plus de droit à bâtir supplémentaire en cas d'extension.*

*De même la réalisation de ce garage conformément au PERMIS initial ne pourrait plus se faire car l'emprise serait dépassée.*

*-Présentation d'un Permis de construire aux services instructeurs le 10/05/2021 pour extension de la maison : Garage fermé + chambre à l'étage.*

*Le permis est conforme aux règles du PLU actuellement en vigueur.*

*-Lors de cette présentation, les services instructeurs ont émis des réserves dues au changement de PLU actuellement en révision et ont indiqué le risque d'un « sursit à statuer » du dossier car il ne serait pas en accord avec les futures règles du PLU.*

*Questions :*

*N'a-t-on pas là une réduction du droit à bâtir alors que le PLU en vigueur autorise cette extension ?*

*Sous quels délais le nouveau PLU rentrera en vigueur ?*

*Quels recours peut-on avoir ?*

*Réponse du Maître d'Ouvrage :*

*Il est possible, voir fréquent, pour respecter des objectifs politiques de protection et de préservation environnementale de certains quartiers, que les droits à construire soit réduits dans le cadre d'une révision de PLU. En l'occurrence, la révision correspond aux engagements pris par l'équipe municipale lors de son élection (Dé-densification, limitation des hauteurs de bâtis, augmentation de la part des espaces verts dans les projets).*

*Le PLU révisé deviendra exécutoire un mois suivant sa transmission au préfet, sauf si ce dernier sollicite des modifications à apporter, et sous réserve qu'il ait fait l'objet d'un affichage et que mention de cet affichage ait été insérée en caractères apparents dans au moins un journal diffusé dans le département.*

*Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*Précision : la propriété de M.Mijatovic se trouve sur le plan de zonage actuel en UGa et non pas en UG.*

*L'article L.153-11 du Code de l'urbanisme indique que :*

*l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article [L. 424-1](#), sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.*

Enquête n°E20000027/78

- **Observation n°6** – 04 juin 2021 – M Denis GRANGEARD – 2 RD 10 78180  
Montigny-le-Bretonneux

*Propriétaire en indivision du lot 134, secteur place de la Tremblaye, appartenant à l'une des plus anciennes familles de Bois d'Arcy, qu'en est-il de la possibilité d'une desserte intérieure pour division et construction de pavillons à l'intérieur de celui-ci :*

*-accès possible par la place de la Tremblaye,*

*-rue Camélinat*

*-d'autre part, le long de la rue Ste Catherine et en accord avec la Résidence Ste Catherine, construction dans la bande des 20 mètres sur toute la longueur ainsi qu'une entrée possible.*

*Ces dispositions ne semblant pas être évoquées dans le projet de PLU future selon notre architecte.*

*La profondeur de ce terrain imposant des infrastructures spécifiques.*

*Les dispositions du PLU pourront-elles être adaptées à l'aménagement de cette surface ?*

*Nous demeurons à votre écoute pour la réalisation harmonieuse de ce quartier.*

*Réponse du Maître d'Ouvrage :*

*Cette parcelle présente une configuration très particulière, puisqu'elle n'est quasiment pas en continuité de voie routières. La règle de constructibilité s'applique dans une bande de 20 m à partir d'un retrait de 5 m par rapport à la voie de desserte principale rue Camélinat ce qui de fait entraîne l'impossibilité de construire en cœur d'îlot. L'accès par la place de la Tremblaye étant d'une largeur inférieure à 3,00mètres ne peut être qu'un accès secondaire piétons.*

*La parcelle considérée ne possède pas d'accès direct sur la rue Ste Catherine car elle est bordée par une parcelle privée (BH132) constituant une limite séparative ne donnant pas lieu à une bande de constructibilité.*

*La commune ne peut modifier la règle générale pour un cas particulier. Toutefois, dans le cas précis, il existe des possibilités, pour le propriétaire, d'optimiser la constructibilité s'il parvient à acquérir une parcelle au Nord-est, qui lui permettra, sur son unité foncière recomposée, de bénéficier de larges façades le long des voies publiques.*

*Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*Pas de commentaire particulier.*

## 5. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les avis des PPA sont repris suivant leur date de réception par la Ville.

Enquête n°E20000027/78

## 5.1. Département des Yvelines DGS Territoire d'Action Départementale Grand Versailles

*« Au regard des enjeux et des priorités d'aménagement pour la commune exposées dans les éléments départementaux établis pour le Porter à connaissance de l'Etat (PAC) – courrier du 08 octobre 2020 - , la majeure partie des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et des dispositions du projet de PLU révisé de Bois d'Arcy sont en cohérence avec les orientations départementales, telles que :*

- l'absence de consommation d'espace naturel ou agricole par l'urbanisation après l'achèvement en cours de la réalisation de la ZAC de la Croix Bonnet, ce qui permet une grande maîtrise des fronts urbains sur Bois d'Arcy,*
- le maintien de zones dédiées à l'accueil d'activités en entrées de commune (secteur de la Croix Bonnet à l'Ouest et Centres commerciaux à l'Est) confortant l'offre foncière et immobilière en faveur des entreprises tout en assurant une certaine maîtrise des développements commerciaux,*
- la croissance mesurée de la production de logements, censée permettre le maintien du dynamisme démographique et la poursuite de la diversification du parc de logements, notamment au travers de la production de petits logements en accession, l'implantation de logements locatifs sociaux et de structures d'accueil pour les personnes âgées autonomes, les étudiants, les jeunes travailleurs et la construction d'un établissement hébergeant des Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) et d'une résidence seniors dans le secteur de la Croix Bonnet,*
- des actions positives en matière d'habitat (lutte contre la dégradation des bâtiments des grandes résidences d'habitat collectif, pérennisation de la mixité des fonctions et notamment du commerce dans les secteurs d'habitat, maîtrise de la réalisation d'opérations immobilières d'habitat qualitatives – petits collectifs et individuels...),*
- la création d'une maison médicale (rue Blaise Pascal), le transfert et la requalification du groupe scolaire Turpault, l'implantation d'un établissement d'enseignement, la reconstruction du Centre de Loisirs de la Colombe, la reconstruction de la Crèche collective Ambroise Paré,*
- la protection des deux grandes entités boisées (forêt domaniale de Bois d'Arcy et le Bois Gazé) et la mise en valeur de la lisière de la Forêt domaniale grâce à la mise en œuvre d'un projet d'espaces naturels sportif et de loisirs,*
- la contribution à une trame verte avec la protection ou la reconstitution des milieux humides aux lisières forestières, la conservation des jardins et des espaces verts publics et privés, la valorisation des paysages autour de l'axe de la rigole des Clayes,*
- le renforcement des liaisons et la cohésion entre quartiers et la structuration des réseaux de mobilités douces, notamment par la création de nouveaux aménagements et allées piétonnières permettant d'accéder à la forêt et à la base régionale de loisirs (franchissement de la RN12).*

*Le Département souhaite, toutefois, émettre les suggestions et prises en compte suivantes :*

- 1. Outils en matière de mixité sociale*

*En matière de mixité sociale, Bois d'Arcy, soumise aux obligations de la loi SRU portant sur l'atteinte d'un taux de 25% de logements sociaux en 2025, recensait 17% de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2019 (924 logements sur 6401).*

*Afin de poursuivre les efforts engagés dans la commune pour rattraper ce déficit dans ses projets urbains, des taux minimaux de logements sociaux à construire dans le cadre des nouvelles opérations de logements ont été fixés dans le projet de PLU en zones UA et UG destinées à les accueillir. Ainsi en zone UA, où est envisagée la réalisation de 200 à 250 logements à l'horizon 2030 (soit 20 à 25 logements/an), ce qui représenterait plus des 2/3 de la production de la commune, les opérations comprenant plus de 12 logements, ou une surface de plancher de plus de 800 m<sup>2</sup> devraient comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux.*

*Or, cette disposition en zone UA, bien que positive, pourrait toutefois ne pas faciliter suffisamment un rattrapage global sur l'ensemble de la commune pour tendre vers un taux de 25%, qui nécessiterait un besoin égal ou supérieur à 508 LLS sur les deux programmations triennales 2020/2022 et 2023/2025, les petites opérations de moins de 12 logements n'étant donc pas assujetties au seuil minimal de 30% de LLS.*

*Le Département suggère par conséquent à la commune de renforcer les outils du PLU et d'envisager en zone UA, certaines des pistes suivantes susceptibles de favoriser l'augmentation progressive de son taux de logements sociaux, pour tendre davantage vers 25% en 2025 :*

- ouvrir à des opérations d'un nombre inférieur à 12 logements le seuil obligatoire de 30% de LLS envisagé (par ex : en l'abaissant à 8 logements),*
- augmenter le taux minimal de LLS prévu en zone UA pour les opérations de 12 logements et plus, en le portant au-delà de 30% (par ex : le porter à 35% minimum, voir plus),*
- envisager la mise en place de secteurs de mixité sociale (dans le règlement écrit et graphique),*
- envisager la création d'emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements sociaux, pour quelques petites opérations en 100% social, par exemple sur une partie du secteur couvert par l'OAP de la Mairie (au règlement écrit et graphique),*
- indiquer dans l'OAP de la Mairie des objectifs minimaux de réalisation de logements sociaux (égaux ou supérieurs à 35%).*

*Le Département est prêt à accompagner la commune dans cet objectif, et à étudier la Perspective d'un Protocole Prévention Carence la concernant, dispositif susceptible de l'aider à atteindre ses objectifs sociaux liés aux obligations de la loi SRU.*

***Réponse du Maître d'Ouvrage :***

***La commune prend acte de cet avis favorable mais s'étonne de la remarque sur le logement social qui est à priori une compétence de l'Etat et non du Conseil départemental.***

***Commentaire du Commissaire-enquêteur :***

Enquête n°E20000027/78

*B*

Le Département souligne que la majeure partie des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et des dispositions du projet de PLU révisé de Bois d'Arcy sont en cohérence avec les orientations départementales (Pas de consommation d'espace naturel ou agricole, maintien des ZAC, politique immobilière, actions en matière d'habitat, protection et amélioration de l'environnement, renforcement des réseaux de mobilités douces).

*2. Identification au PLU du projet de résidence d'accueil d'un public spécifique*  
Le Département rappelle son soutien à la réalisation d'un projet de résidence d'accueil d'un public spécifique souffrant d'un handicap psychique ou mental (32 logements pour autistes financés en PLAI correspondant à 32 places), qui a fait l'objet d'un PASS Yvelines-Résidences signé le 14/08/2020 dans le cadre d'un contrat Yvelines Résidences portant sur la période 2016-2021, adopté en 2016 et ayant fait l'objet d'un avenant en 2018 entre le Département et la Communauté d'Agglomération Versailles-Grand-Parc. Ce projet est porté par le maître d'ouvrage Antin Résidences, confié à l'Association ALFI en tant que gestionnaire, et est localisé rue Viviane Romance dans la ZAC de la Croix Bonnet. Le Département soutient cette opération à hauteur de 300 000€ (près de 10% du projet).

Sauf erreur, ce projet n'est pas évoqué dans les documents du PLU.

Le Département propose donc que ce projet de résidence d'accueil d'un public spécifique figure dans le rapport de présentation du PLU et suggère de s'assurer, avec les porteurs du projet, que les nouvelles dispositions réglementaires du PLU permettent sa réalisation complète.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Un complément sera apporté au diagnostic comme demandé.*

**Commentaire du Commissaire-enquêteur :**

*La remarque sera prise en compte dans le PLU révisé.*

*3. Création d'un préau pour le collège Mozart*  
Lors de la séance du Conseil Départemental du 20 décembre 2019, dans le cadre du plan pluriannuel d'investissement 2017-2021, il a été voté la création d'un préau pour le collège Mozart à Bois d'Arcy.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Un complément sera apporté au diagnostic comme demandé.*

**Commentaire du Commissaire-enquêteur :**

*La remarque sera prise en compte dans le PLU révisé.*

#### 4. Emprises du Centre d'Incendie et de Secours (CIS)

Le 24 août 2020, l'opération concernant le Centre d'Incendie et de Secours (CIS) a été portée à la connaissance de la DDT 78. Ce dernier se trouve au croisement avenue Jean Jaurès / rue Alexandre Turpault, en zone UA du projet de PLU. Il occupe partiellement la partie sud de la parcelle BE 003.

Le plan de zonage mentionne pour cette opération un emplacement réservé au bénéfice du Département pour une surface de 1809 m<sup>2</sup>. Graphiquement cela correspond aux 3 parcelles BE 004, BE 005 et BE 144. D'après le cadastre la superficie de ces 3 parcelles est de 1678 m<sup>2</sup> et non de 1809 m<sup>2</sup>. Nous signalons donc cette erreur de superficie.

Par ailleurs d'après le plan de zonage, le site du CIS est situé dans un secteur d'OAP. Nous avons bien noté que le document 4 : Orientation d'aménagement et de programmation évoque entre autres orientations la prise en compte des besoins d'extension de la caserne de pompiers au titre de « l'OAP Mairie ».

#### Réponse du Maître d'Ouvrage :

La superficie de l'emplacement réservé sera corrigée.

#### Commentaire du Commissaire-enquêteur :

La remarque sera prise en compte dans le PLU révisé.

Enfin, la lecture du règlement amène une observation de notre part : la hauteur maximale des constructions est graduellement limitée à 10, 8 et 5 mètres. Le besoin d'un CIS, et en particulier de sa remise pour les véhicules de secours, étant d'une hauteur sous plafond minimum de 6 mètres, nous souhaiterions ne pas être soumis à cette règle.

Nous avons bien noté en outre que :

-« En dehors de la zone UE, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles d'implantation des constructions (par rapport à l'alignement, aux limites séparatives et aux constructions entre elles sur le même terrain), d'emprise au sol et de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties.

Si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles. »

- Equipements d'intérêt collectif et services publics : « Le nombre de places (de stationnement) doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement. »

#### Réponse du Maître d'Ouvrage :

*Une dérogation à la hauteur pour les équipements publics d'intérêt collectif sera ajoutée dans le règlement.*

*Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*La remarque sera prise en compte dans le PLU révisé.*

#### *5. Routes départementales*

*Le document OAP indique en page 6, que le secteur de la Mairie se situe à l'angle de deux routes départementales, or il n'y en a qu'une seule, la RD 127, les avenues Jean Jaurès et Vaillant Couturier étant des voies communales.*

*Par ailleurs, dans le cadre général, pour tout projet, qu'il soit communal ou privé, situé sur ou à proximité du réseau départemental (RD 127 et RD 129), les interfaces avec le réseau départemental devront faire l'objet de concertation avec le Service Territorial Urbain de l'Etablissement Interdépartemental 78-92 et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrances de permissions de voiries par ce même service.*

*Réponse du Maître d'Ouvrage :*

*Ces précisions seront ajoutées dans l'OAP.*

*Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*La remarque sera prise en compte dans le PLU révisé.*

## **5.2. Ile-de-France Mobilités**

*Ile-de-France Mobilités est attentive à la comptabilité des PLU avec le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF). En particulier, le PDUIF fixe un cadre de réglementation en matière de normes de stationnement. Certaines ont une valeur prescriptive et doivent donc être retranscrites dans le règlement des PLU. Les autres sont des recommandations qu'il est souhaitable de suivre.*

*Il apparaît que le règlement du projet de PLU révisé de la commune de Bois d'Arcy est globalement compatible avec les prescriptions et/ou recommandations du PDUIF. Il appelle toutefois quelques observations de la part d'Ile-de-France Mobilités qui sont explicitées dans le tableau d'analyse joint à ce courrier (le tableau d'analyse de la comptabilité du projet de PLU arrêté avec le PDUIF est repris en annexe de ce PV de Synthèse).*

*Réponse du Maître d'Ouvrage :*

*Les règles de stationnement figurant dans le PLU sont conformes au PDUIF. Les propositions d'IDFM seraient plus souples que les prescriptions du PDUIF, et rendraient incompatibles le PLU. Il n'est donc pas envisagé de modifier le règlement sur ce point.*

*Une règle de stationnement vélo pour les entrepôts sera ajoutée au règlement.*

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

*La remarque concernant le stationnement vélo pour les entrepôts sera prise en compte dans le PLU révisé.*

### 5.3. Région Ile de France

*Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), approuvé par le décret du 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé et chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.*

***Votre projet de PLU s'accorde avec les grandes orientations du projet spatial régional défini par le schéma directeur.***

*Après une période de forte croissance liée à la réalisation de la ZAC de la Croix Bonnet dont la consommation foncière s'inscrit dans les capacités d'urbanisation permises par le schéma régional, je constate avec satisfaction que le document fixe des objectifs de renouvellement et d'optimisation du tissu urbanisé pour répondre aux besoins locaux en équipements, commerces et services de proximité, tout en conservant la qualité du cadre de vie Arcisien.*

*Au-delà de la mobilisation des dispositifs réglementaires pour préserver la trame verte et bleue du territoire, je tiens particulièrement à souligner l'ambition de renaturer les 14 ha de milieux ouverts et naturels porteurs de biodiversité à proximité de cette récente opération d'aménagement et en lisière de la forêt domaniale.*

*Le projet de PLU prône également un urbanisme résilient comme en témoignent l'instauration d'une part minimale d'espaces verts et de pleine terre pour limiter l'imperméabilisation des sols ou encore les prescriptions du volet réglementaire dédié à la performance énergétique et environnementale.*

*Enfin, je relève la qualité des cartographies du projet d'aménagement et de développement durables et des orientations d'aménagement et de programmation, qui permettent de traduire très lisiblement les objectifs portés dans le PLU. A ce titre, la carte de l'OAP thématique « Voies de déplacements doux » illustre le maillage des cheminements existants à préserver et les*

continuités à aménager pour garantir la réalisation des liaisons inter-quartiers affichés dans le PADD.

Par ailleurs, vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur

« L'annexe technique » est reprise en annexe de ce PV de synthèse.

#### Réponse du Maître d'Ouvrage :

La commune prend acte de cet avis favorable. Concernant le volet logement de l'annexe technique :

La commune de Bois d'Arcy est soumise aux obligations émanant de la loi SRU, qui impose d'atteindre un seuil minimum de logements sociaux de 20 %, porté depuis 2013 à 25 % (seuil à atteindre d'ici 2025 alors que ce taux, rappelons-le, est d'environ 17 % au 1er janvier 2019).

924 logements sociaux sont ainsi recensés sur les 6 401 logements que comprend la commune, 43 nouveaux logements sociaux ont été construits entre 2018 et 2019 soit une évolution de + 4,8 % (données ADIL Yvelines 2019). Cette évolution est moins importante qu'entre les années 2017/2018 (+ 10,54 %) ou 2015/2016 (+ 17,21 %) mais elle reste considérable.

La ZAC de la Croix Bonnet a permis, via une part de 32 % de logements locatifs sociaux, d'effectuer un très important rattrapage de ce taux qui était auparavant particulièrement bas. La commune a par ailleurs respecté, lors des deux dernières périodes triennales, les objectifs fixés par l'Etat, et est même allée au-delà avec un reliquat de 32 logements, lors de la dernière période.

Le rythme très soutenu de construction de résidences principales engendre de fait une augmentation du nombre de logements sociaux.

#### Commentaire du Commissaire-enquêteur :

La Région souligne que le projet de PLU s'accorde avec les grandes orientations du projet spatial régional défini par le schéma directeur (ZAC de la Croix Bonnet, objectifs de renouvellement et d'optimisation urbains, préservation trame verte et bleue, renaturation de 14 ha de milieux naturels, espaces verts et de pleine terre, réglementation sur la performance énergétique et environnementale, OAP voies et déplacements doux).

Le SDRIF prévoit une densification des quartiers à proximité des gares (augmentation de 15% de la densité humaine ainsi que de la densité moyenne des espaces d'habitat). Cela correspond à la réalisation de 888 logements supplémentaires (réf 2013).

571 logements en densification des espaces d'habitat ont été produits entre 2013 et 2021. Le projet de PLU doit donc permettre la réalisation de 317 logements à l'horizon 2030 en densification des espaces d'habitat.

L'ensemble de la production de logements prévue dans le projet de PLU devant se faire à l'intérieur des espaces d'habitats (aucune zone d'extension dédiée en résidentiel n'étant prévue), à hauteur de 300 à 350 logements, l'objectif fixé par le SDRIF devrait donc être atteint.

## 5.4. SNCF Immobilier

### 1. S'agissant des parties d'aménagement proposés

Le foncier du Groupe Public Unifié (GPU) est classé en zone UE. Cette zone autorise la construction « d'équipement d'intérêts collectifs et services publics, notamment les locaux techniques et industriels d'administrations publiques et assimilés.

A ce titre je n'ai pas de remarque à formuler.

Néanmoins, le classement en espace boisé classé des parcelles limitrophes au foncier ferroviaire pourrait s'avérer incompatible avec la gestion de la végétation environnante, nécessaire au maintien du service ferroviaire (cf. servitude T1)

### 2. S'agissant des servitudes d'utilité publique au profit du GPF

Le territoire de la commune de Bois d'Arcy est traversé par les emprises de la ligne n°395 000 de SAINT6Cyr à Surdon du Pk 24+605 au Pk 25+605.

Vous trouverez en pièce jointe, la nouvelle version de la notice T1 (qui fusionne l'ancienne fiche T1 et sa notice technique). Cette notice permet d'identifier les servitudes qui s'appliquent aux riverains du chemin de fer et qui doivent être intégrées en totalité aux documents annexes du PLU traitant des Servitudes d'Utilité Publique.

Il convient également d'indiquer l'identification et les coordonnées actualisées du gestionnaire des servitudes liées à la présence du chemin de fer...

### Consultation dans le cadre des permis de construire

Je tiens à rappeler qu'il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire...

### **Réponse du Maître d'Ouvrage :**

1. Le contour des EBC sera ajustée en conséquence.
2. Ces annexes seront mises à jour.

### **Commentaire du Commissaire-enquêteur :**

Les remarques seront prises en compte dans le PLU révisé.

## 5.5 Chambre d'Agriculture

Après étude du projet, la Chambre d'agriculture de la Région Ile-de-France remarque que vous avez bien analysé le reliquat d'activité agricole et l'activité forestière importante de votre commune et traduit cela dans un document qui permettra leur maintien et développement.

En conclusion, la Chambre d'agriculture émet un avis favorable.

Enfin, nous nous réservons la possibilité d'intervenir, en complément, lors de l'enquête publique pour soutenir d'éventuelles réclamations individuelles d'agriculteurs.

### **Réponse du Maître d'Ouvrage :**

Enquête n°E20000027/78

*La commune prend acte de cet avis favorable.*

*Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*Pas de remarque particulière*

## 5.6. Préfecture des Yvelines - Direction départementale des territoires (reçu hors délai)

### *Avis de l'Etat sur le projet de révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de Bois d'Arcy*

*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 08 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'insuffisance de 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 comptabilité du projet avec les orientations du schéma directeur régional d'Ile-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.*

### *Synthèse des avis des Services de l'Etat*

*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'Etat le 8 février 2021.*

*L'avis émis au titre de l'Etat 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*

Enquête n°E20000027/78

Remarques Principales

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 intercommunale 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 l'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 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.**

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

A cette date, il manquait 537 logements locatifs sociaux (LLS) pour atteindre le taux de 25% de LLS.

L'objectif de construire 300 logements à l'horizon 2030 est largement insuffisant pour combler le déficit de la commune.

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 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'Etat, votre attention était attirée sur la nécessité d'avoir des « secteurs de mixité sociale (SMS) » plus ambitieux, pour opérer un réel rattrapage...

**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**

*Par ailleurs, le projet de révision du 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 (SOAP) 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 du 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 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 PLU. Les pièces réglementaires doivent permettre la traduction des objectifs affichés dans le PADD.*

*Cette cohérence est fragilisée avec la faiblesse des dispositions réglementaires favorables au développement du logement social présentes dans le projet de PLU, alors que le PADD affiche une forte ambition dans le domaine.*

*En conclusion de ce qui précède, le projet de révision du 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 SRHH et la loi 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 PADD.*

## **B – ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET DE PLU**

### Le Schéma directeur de la région Ile-de-France

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

*Le projet communal ne prévoyant pas d'extension urbaines nouvelles, les nouveaux logements et les nouvelles capacités 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 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 LLS 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 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 OAP spécifiques.*

*Mais il réduit aussi la constructibilité en zone 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.*

***Le projet de révision du PLU tend donc à diminuer la constructibilité du tissu urbanisé ancien, en contradiction avec les orientations du 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 matière de logements locatifs sociaux.***

#### Les espaces boisés et les espaces naturels

*La protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha 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 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 eaux) 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.***

#### Remarques complémentaires

##### **A Contenu réglementaire d'un PLU**

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

*Quant à l'archéologie (page 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 (page 55-64 pièce 2.1)*

*En dehors du champ d'application du plan de mobilité, le diagnostic intégré au rapport de présentation du PLU 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 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 OAP

L'OAP n°1 exprime « son ambition forte de préservation et de récréation des zones humides ». Cette OAP qui a pour objet un espace naturel sportif et de loisirs se situe sur des zones humides de classes 2 et 3.

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

### 4. Le règlement

#### 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 de l'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 N01 ELANCOURT-LOUVECIENNES
- LIAISON SOUTERRAINE 63KV N02 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'Etat.

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 est notamment demandé le détournement de la protection mise en place au titre des espaces boisés classés (EBC), figurant sur le plan de zonage.

#### Sur le Plan de zonage

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 contours des zones de sensibilité archéologique.

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 d'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 situés 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.

Pour les distances prescrites, vous devez 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 à la restauration des milieux aquatiques.

#### 5. Les Annexes

##### Les servitudes d'utilité publique

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 « Electricité » 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 « lerp » 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 être repris et complétés.**

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

Il est suggéré de l'annexer au PLU.

**Également, les prescriptions de réseau et transport d'électricité (RTE), dont 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 décarbonatation.

Il est évoqué des travaux en page 20 qui sont terminés et dont les chiffres sont erronés. La capacité de traitement de la station d'épuration 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, 13994 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 PLU, 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) devront être annexés au PLU

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, leur existence doit être rappelée dans les « dispositions générales » du règlement et prises en considération pour tout projet d'urbanisme.**

Autre remarque sur les annexes

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

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 de l'urbanisme (R.523-1 et R.531-14).

Dans les documents graphiques (plan 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 focalisées sur le territoire communal doit être annexée au 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 pris en considération.

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

### 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.

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

La commune n'est à 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.

**Réponse de la Mairie à Monsieur le Préfet**

B

La commune de Bois d'Arcy a mis en œuvre la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal en date du 2 juin 2020. Le conseil municipal en sa séance du 19 janvier 2021 a voté l'arrêt du projet de PLU.

Conformément à l'article L.153-16-1° du Code de l'urbanisme, les dossiers ont ensuite été adressés par lettre recommandée avec avis de réception, le 29 janvier 2021, aux différentes personnes publiques associées (PPA), dont vos services, afin de recueillir leur avis. Leurs dates de réception se sont échelonnées entre le 1<sup>er</sup> et le 4 février 2021.

Nous nous réjouissons de l'avis de la CDPENAF, en date du 6 mai 2021, qui prend acte du projet de révision du PLU de Bois d'Arcy et souligne l'absence de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

En outre, il est à noter également qu'à la suite de l'examen au cas par cas, et au regard du dossier présenté, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a décidé que la révision du PLU de Bois d'Arcy n'était pas soumise à évaluation environnementale.

Cependant, nous tenons à souligner que l'avis de l'Etat nous a énormément surpris.

**De première part et sur la forme.** L'article R. 153-4 du Code de l'urbanisme prévoit que

« Les personnes consultées (...) donnent un avis (...) au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables >>.

Le délai de 3 mois accordé aux PPA pour émettre un avis sur le projet de PLU commence à courir à compter de la date de réception du courrier RAR, soit pour la Préfecture et la DDT le 3 février 2021 (pièce n°1 -Accusés de réception).

Il résulte de ces dispositions que l'avis de vos services devait être rendu le 3 mai 2021, au plus tard.

Durant ce délai deux réunions, réunissant les personnes publiques associées, dont vos services, se sont tenues et aucune alerte n'a été formulée en matière de production de logements, malgré les éléments présentés en toute transparence, comme nous l'avons fait dans le cadre des réunions publiques de concertation. Vos services se sont limités à nous rappeler que notre commune était « négligée » et que « la révision était menée à un rythme trop rapide, ne permettant pas aux services de la DDT de fournir le porter à connaissance >>.

Au vu de ces réunions et à défaut de réponse à la date du 3 mai, la commune a légitimement considéré que vous émettiez un avis favorable concernant son projet de PLU.

Cependant, nous avons reçu, par mail en date du 7 mai, puis par courrier, en date du 10 mai, un avis défavorable émanant de vos services. Cet avis réceptionné tardivement n'a pas pu être pris en compte dès lors que le délai pour le formuler était arrivé à échéance. Depuis le 3 mai, l'avis de vos services est donc réputé favorable.

Nous vous laisserons juger si cet « accompagnement » ainsi que votre avis reçu hors délais résultent d'un fonctionnement normal de partenariat entre une commune et l'État.

**De deuxième part et sur le fond.** Nous tenions néanmoins à vous apporter les points de réponse suivants.

*Extrait de votre avis :*

" Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) dans son projet de révision du Plan local (PLU) assigne un objectif de construction de 2 000 logements/an à l'échelle de l'établissement public de coopération intercommunale de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc

(CA VG PJ.

*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.*

*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 au vu des objectifs fixés par le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) "*

Le SRHH doit être traduit localement via un PLH ou PLHi. En l'absence de ces deux documents, il n'existe pas d'obligations précises en termes de nombre de logements à l'échelle de Bois d'Arcy.

De plus, il doit être rappelé que la commune a fortement contribué à la production de logements ces dix dernières années à travers la création d'une ZAC de plus de 1 500 logements et la réalisation de 570 logements dans le diffus, depuis 2013.

Le projet de PLU prévoit également une production de 300 logements à l'horizon 2030 dans l'espace urbanisé.

Il apparaît que Bois d'Arcy a démontré des efforts de production de logements conséquents.

\*\*\*

Extrait de votre avis :

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

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

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 (LLSJ 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.

Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) révisé conserve les mêmes dispositions concernant les secteurs de mixité sociale (SMSJ que le PLU actuel (soit 30 % de logements locatifs Sociaux (LLSJ dès 12 logements ou 800 m2 de surface de plancher (SDPJJ.

Or dans la rubrique « habitat » du porter-à-connaissance (PACJ 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.

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.

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.

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 durables (PADDJ).

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 durables (PADD) affiche une forte ambition dans le domaine.

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 au vu des objectifs de la loi solidarité et renouvellement urbain » (SRUJ, 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 durables (PADD). »

La commune de Bois d'Arcy est soumise aux obligations émanant de la loi SRU, qui impose d'atteindre un seuil minimum de logements sociaux de 20 %, porté depuis 2013 à 25 % (seuil à atteindre d'ici 2025 alors que ce taux, rappelons-le, est d'environ 17 % au 1er janvier 2019).

924 logements sociaux sont ainsi recensés sur les 6 401 logements que comprend la commune, 43 nouveaux logements sociaux ont été construits entre 2018 et 2019 soit une évolution de + 4,8 % (données ADIL Yvelines 2019). Cette évolution est moins importante qu'entre les années 2017/2018 (+ 10,54 %) ou 2015/2016 (+ 17,21 %) mais elle reste considérable.

La ZAC de la Croix Bonnet a permis, via une part de 32 % de logements locatifs sociaux, d'effectuer un très important rattrapage de ce taux qui était auparavant particulièrement bas. La commune a par ailleurs respecté, lors des deux dernières périodes triennales, les objectifs fixés par l'Etat, et est même allée au-delà avec un reliquat de 32 logements, lors de la dernière période.

Le rythme très soutenu de construction de résidences principales engendre de fait une augmentation du nombre de logements sociaux.

\*\*\*

Extrait de votre avis :

« Le projet communal ne prévoyant pas d'extension urbaine nouvelle, 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-S du Code de la Construction et de l'Habitation. »

Le PLU est incompatible avec le SDRIF sur ce point.

S'agissant du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU), le second axe du projet vise à « Maitriser 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'aménagement 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.

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 (SDRF).

Le projet communal ne prévoyant pas d'extension urbaine nouvelle, 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 matière de logements locatifs sociaux.»

La compatibilité du PLU vis-à-vis du SDRIF est avérée, comme le confirme l'avis de la Région dans les termes suivants « Votre projet de PLU s'accorde avec les grandes orientations du projet spatial régional défini par le schéma directeur. » (pièce n°2 - Avis de la région).

Cette remarque de l'avis de l'Etat ne repose pas sur une argumentation chiffrée mais sur des suppositions. Or, il est précisé et étayé dans les justifications contenues dans le dossier de projet de PLU arrêté, comment le PLU respecte le SDRIF.

« Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine ainsi que de la densité moyenne des espaces d'habitat. La commune est donc concernée par cette orientation avec la présence à proximité de la gare de Fontenay-le-Fleury. À Bois d'Arcy, l'augmentation de 15 % de la densité moyenne des espaces d'habitat correspond à la réalisation de 888 logements. Or, depuis 2013, environ 571 logements ont été autorisés en densification des espaces d'habitat. Le PLU doit donc, pour être compatible avec le SDRIF, permettre la réalisation d'environ 317 logements en densification des espaces d'habitat à horizon 2030.

Dans la zone UA, qui correspond aux abords des avenues Paul Vaillant-Couturier et Jean Jaurès, le potentiel est plus important. En effet, plusieurs projets portés par la commune sont prévus sur les abords de l'avenue (réhabilitation de l'école Turpault, délocalisation du marché, extension de la caserne pompiers ..). Ils font d'ailleurs l'objet d'une OAP. Ainsi, à l'horizon 2030, l'évolution de la ville et la production de logements devraient se produire sur ce linéaire. La densification a d'ailleurs déjà débuté de manière ponctuelle. La moyenne constatée de l'emprise au sol des bâtiments existants est de 20% tandis que le PLU permet 50% maximum. Le potentiel de densification est donc important et est rendu possible par le PLU. Sur cette zone qui représente environ 13 hectares, le potentiel a été estimé à environ 200 à 250 logements à l'horizon 2030 (soit 20 à 25 logements/an), en tenant compte du taux de rétention et de la perspective assez courte (10 ans). Ces logements

devraient s'opérer par divisions foncières ou par transformation du bâti, surélévations et extensions des constructions existantes.

Dans la zone UG qui correspond aux centres anciens et aux quartiers pavillonnaires, la moyenne constatée de l'emprise au sol des bâtiments existants est de 20 % tandis que le règlement permet 35 % maximum. La création de nouveaux logements est donc rendue possible par le PLU. On estime en tenant compte du taux de rétention foncière (l'évolution étant conditionnée à l'initiative privée), de la perspective du PLU assez courte (horizon 2030) et de la protection du patrimoine bâti et des espaces verts importante dans cette zone, un potentiel d'environ 100 logements d'ici 2030, soit à 5 à 10 logements/an. »

Tels sont les éléments que nous souhaitons porter à votre connaissance en l'état du droit applicable et des informations et éléments que vous nous avez transmis.

*Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) impose aux communes telles que Bois d'Arcy de disposer d'au moins 25% de logements sociaux.*

*Le taux observé au 01 janvier 2000 étant de l'ordre de 17% et le projet de PLU ne prévoyant que 300 à 350 logements supplémentaires à l'horizon 2030, l'objectif de la loi SRU à l'horizon 2025 ne pourra pas être atteint.*

*La ville ne disposant plus de foncier à urbaniser, et ne prévoyant pas de consommer d'espace ni en zone naturelle ni en zone agricole la réalisation de nouveaux logements ne peut se faire que dans le tissu urbanisé.*

*Néanmoins un rattrapage partiel va se réaliser par la création :*

*d'une résidence seniors (30 logements)*

*d'un EPHAD (82 lits)*

*d'une résidence d'accueil pour autistes (32 places)*

*Compte tenu des règles d'équivalence à prendre en compte pour ces structures collectives cela devrait apporter une contribution de 144 logements sociaux.*

*Une possibilité de rattrapage partiel pourrait être également obtenue en modifiant les règles sur les opérations d'immobilier collectif en zone UA et pour l'OAP mairie, comme le suggèrent les PPA, par exemple en imposant :*

*un taux de 35 à 40% de logements locatifs sociaux (LLS)*

*un seuil de 6 ou 8 logements ou une surface de plancher de plus de 350 à 500 m<sup>2</sup>.*

*Les espaces boisés et les espaces naturels*

*La protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha 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 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 eaux) 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.**

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

1. Cette remarque sera prise en compte et le règlement sera modifié.
2. Cette remarque sera prise en compte et la couche de l'hydrographie sera ajoutée au plan de zonage.

**Commentaire du Commissaire-enquêteur :**

Les remarques seront donc prises en compte dans le PLU révisé.

Remarques complémentaires**A. Contenu réglementaire d'un PLU****1. Le rapport de présentation**

Quant à l'archéologie (page 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 (page 55-64 pièce 2.1)

En dehors du champ d'application du plan de mobilité, le diagnostic intégré au rapport de présentation du PLU 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 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.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

1. Le diagnostic sera corrigé avec une localisation ajustée des secteurs archéologiques.

Enquête n°E20000027/78

2. *Le diagnostic fera mention de ce franchissement inutilisé.*
3. *La commune de Bois d'Arcy poursuit l'enfouissement du réseau électrique (une orientation sera ajoutée dans le PADD).*

*Néanmoins, le PADD fixe plusieurs orientations sur la thématique des réseaux d'énergie (page 11 et 16 du PADD : « Développer une ville innovante et intelligente Réduire la consommation énergétique, inciter les habitants à réaliser des travaux permettant des économies d'énergies, etc. afin d'obtenir le label Ville durable et innovante pour préparer Bois d'Arcy aux défis du futur. »*

*« Viser l'atteinte d'une performance énergétique et environnementale optimale des bâtiments collectifs et individuels (isolation par l'extérieur, architecture moderne...) ainsi que l'exploitation des énergies renouvelables (géothermie, photovoltaïque) »*

*Le PADD fixe un objectif chiffré de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en page 11 du PADD : « Le projet urbain se réalisera sans aucune consommation d'espace naturel ou agricole. En effet, la ZAC de la Croix Bonnet est aujourd'hui achevée et aucune extension d'urbanisation n'est prévue. Seule la mise en œuvre du projet d'espace naturel sportif et de loisirs va engendrer la réalisation de quelques bâtiments légers dont l'emprise ne représentera pas plus de 0,02% de la superficie communale. »*

*Il peut être inscrit une phrase plus percutante de type : « La commune s'est fixée comme objectif 0 consommation d'espace ». Seul un maximum de 0,02 % de la superficie communale, correspondant à l'emprise des constructions sera nécessaire à la mise en œuvre du projet de l'espace naturel et sportif. »*

**Commentaire du Commissaire-enquêteur :**

*Les remarques seront donc prises en compte dans le PLU révisé.*

### **3. Les OAP**

*L'OAP n°1 exprime « son ambition forte de préservation et de récréation des zones humides ». Cette OAP qui a pour objet un espace naturel sportif et de loisirs se situe sur des zones humides de classes 2 et 3.*

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

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

*Des études spécifiques ont déjà été menées dans le cadre du projet d'espace naturel sportif et de loisirs. Suite à ces études, les mesures prises sont rappelées dans le rapport de présentation. « Le projet consiste essentiellement à revaloriser ces espaces naturels en remettant en fonction les espaces délaissés, en créant des zones hygrophiles (mouillères), etc. le diagnostic des zones humides, mené par la commune en 2019, a étudié les impacts des aménagements du projet d'équipements de loisirs sur ces zones humides, en superposant les orientations de projet de niveau Esquisse (hypothèses septembre 2019) et la délimitation des zones humides.*

*En application des dispositions du Code de l'Environnement et du SDAGE Seine- Normandie, les orientations de projet doivent intégrer des mesures d'Évitement et de Réduction des impacts, et en cas d'impossibilité d'évitement, de compensation des impacts résiduels. Le ratio de compensation surfacique retenu correspond à celui du SDAGE Seine- Normandie 2016-2021 à savoir 100% de surface impactée + 50% de mesure d'accompagnement, soit 150% de surface impactée si compensation au sein du même bassin versant... »*

**Commentaire du Commissaire-enquêteur :**

*Pas de remarque particulière.*

#### 4. Le règlement

##### 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 de l'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 N01 ELANCOURT-LOUVECIENNES
- LIAISON SOUTERRAINE 63KV N02 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'Etat.*

*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 est notamment demandé le détournement de la protection mise en place au titre des espaces boisés classés (EBC), figurant sur le plan de zonage.*

##### Sur le Plan de zonage

*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 contours des zones de sensibilité archéologique.

*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 d'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 situés 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.*

*Pour les distances prescrites, vous devez 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 à la restauration des milieux aquatiques.*

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

1. *Cette remarque sera prise en compte et des précisions seront intégrées dans le règlement.*
2. *Les remarques de RTE seront prises en compte.*
3. *Le PLU prend déjà en compte le détournement de 2 m de part et d'autre des canalisations d'eau potable des espaces boisés classés. Le zonage naturel permet les opérations d'exploitation, de maintenance et de renouvellement du réseau potable.*
4. *Cette remarque sera prise en compte et la couche de l'hydrographie sera ajoutée au plan de zonage.*
5. *Une analyse des espaces boisés classés sera menée afin de définir si des modifications sont nécessaires par rapport aux canalisations, rus, mares et mouillères, lignes hautes tensions.*

**Commentaire du Commissaire-enquêteur :**

*Les remarques seront donc prises en compte dans le PLU révisé.*

**5. Les Annexes**

*Les servitudes d'utilité publique*

*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 « Electricité » 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 « lerp » 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 être repris et complétés.***

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

*Il est suggéré de l'annexer au PLU.*

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

***Réponse du Maître d'Ouvrage :***

***Ces remarques seront prises en compte permettant l'actualisation des servitudes.***

***Commentaire du Commissaire-enquêteur :***

***Les remarques concernant les annexes seront donc prises en compte dans le PLU révisé.***

***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 décarbonatation.*

*Il est évoqué des travaux en page 20 qui sont terminés et dont les chiffres sont erronés. La capacité de traitement de la station d'épuration 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, 13994 habitants sont desservis... avec un nombre équivalent à 2913 ».*

Enquête n°E20000027/78

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

*Réponse du Maître d'Ouvrage :*

*Cette annexe sera actualisée avec des données plus récentes.*

*Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*Les remarques seront donc prises en compte dans le PLU révisé.*

*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.*

*Réponse du Maître d'Ouvrage :*

*Cette annexe sera actualisée avec des données plus récentes.*

*Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*Les remarques seront donc prises en compte dans le PLU révisé.*

*Le plan de zonage d'assainissement*

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

*Réponse du Maître d'Ouvrage :*

*Cette annexe sera ajustée dans la mesure du possible.*

*Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*Pas de commentaire particulier.*

*Les éléments (hors servitudes d'utilité publique) devront être annexés au PLU*

*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, leur existence doit être rappelée dans les « dispositions générales » du règlement et prises en considération pour tout projet d'urbanisme.*

*Réponse du Maître d'Ouvrage :*

*La commune n'est pas concernée par ces annexes.*

*Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*Pas de commentaire particulier.*

*Autre remarque sur les annexes*

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

*Réponse du Maître d'Ouvrage :*

*Cette annexe sera ajoutée au PLU.*

*Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*L'annexe sur l'exposition au plomb sera ajoutée au PLU révisé.*

## **B. Patrimoine**

*Sur les zones de sensibilité archéologique*

*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 de l'urbanisme (R.523-1 et R.531-14).*

*Dans les documents graphiques (plan 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 focalisées sur le territoire communal doit être annexée au PLU.*

*Réponse du Maître d'Ouvrage :*

*Les documents seront ajustés.*

*Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*Les documents concernant les zones de sensibilité archéologique seront complétés dans le PLU révisé.*

Enquête n°E20000027/78

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 pris en considération.

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

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

**Le règlement sera modifié pour prendre en compte cette demande.**

**Commentaire du Commissaire-enquêteur :**

**Le règlement sera effectivement modifié dans le PLU révisé.**

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.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

**82 éléments ont été repérés au titre du patrimoine bâti, tableau en annexe du règlement. Réaliser une fiche descriptive des caractéristiques architecturales et patrimoniales pour chacun des 82 éléments repérés peut s'avérer techniquement fragile après enquête publique, et surtout très chronophage. Ces fiches seront réalisées ultérieurement.**

**Commentaire du Commissaire-enquêteur :**

**Pas de remarque particulière.**

Sur les risques liés aux carrières souterraines et aux cavités abandonnées

La commune n'est à 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.*

*Réponse du Maître d'Ouvrage :*

*Une annexe informative sera ajoutée dans le dossier PLU.*

*Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*L'annexe sera ajoutée dans le PLU révisé.*

## 5.7. Direction de l'administration pénitentiaire

*La maison d'arrêt est également concernée par le secteur de protection des lisières de bois et forêts. L'administration pénitentiaire souhaite s'assurer que le site de la maison d'arrêt est bien considéré comme relevant des « sites urbains constitués » et qu'à ce titre la protection au titre des lisières, interdisant toute construction nouvelle dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière de la forêt ne s'applique pas à son terrain.*

*Le plan de zonage identifie également des alignements d'arbres protégés au sein du domaine pénitentiaire, pour lesquels le règlement prévoit que « les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents ».*

*L'administration pénitentiaire souhaite voir moduler cette règle pour l'emprise de l'établissement, afin de permettre le déplacement des plantations à maintenir ou reconstituer, en cas de nécessité de construire sur ces emprises ou de sécuriser le domaine pénitentiaire.*

*Réponse du Maître d'Ouvrage :*

- 1. La commune confirme que le site de la maison d'arrêt est bien considéré comme relevant des sites urbains constitués et qu'à ce titre des dispositions particulières s'appliquent : « protection au titre des lisières ne s'applique pas. Il est toutefois recommandé d'éviter toute nouvelle construction ou extension dans une bande de 15 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière afin de ne pas nuire au système racinaire et d'éviter les problèmes de sécurité, de salubrité et d'élagage. »*
- 2. Réponse favorable à la demande du domaine pénitentiaire. Il est proposé de supprimer les protections du plan de zonage*

*Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*Les remarques seront donc prises en compte dans le PLU révisé.*

Enquête n°E20000027/78

B

## 5.8. Commission Départementale de Préservation des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers

1. *La CDPENAF prend acte du projet de révision du PLU de Bois d'Arcy et souligne l'absence de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.*
2. *La CDPENAF demande que soient précisées dans le règlement de la zone A et N les dispositions préalables, la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions des bâtiments d'habitation existants selon sa doctrine rappelée en annexe.*
3. *La CDPENAF note que le projet de révision du PLU modifie le STECAL (NI) existant en réduisant son périmètre, sa taille et sa superficie afin de se délimiter plus précisément au projet.*

### *Réponse du Maître d'Ouvrage :*

1. *La commune prend acte de cet avis favorable.*
2. *La zone N ne comprend aucun logement et interdit la destination logements. La zone Aa limite l'emprise au sol à vocation logement de 150 m<sup>2</sup> SDP au total. Il pourrait être ajouté que les constructions à destination de logements existants peuvent faire l'objet d'une extension limitée à 50 m<sup>2</sup> de SDP.*
3. *La commune prend acte de cet avis favorable.*

### *Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*Le commissaire-enquêteur suggère que les extensions de logements soient effectivement limitées à 50 m<sup>2</sup> en zone N.*

### *Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*Les remarques seront donc prises en compte dans le PLU révisé.*

## 5.9 Erreurs matérielles à corriger

*Quelques erreurs matérielles sont à corriger dans le dossier :*

*Deux modifications de zonage concernant UC/UG sont à prendre en compte suivant l'extrait du plan en annexe 3.*

*Pour l'OAP Mairie, une correction est à apporter sur son contours (retrait de la parcelle 204 : plan en annexe 4).*

*Instruction du débit de fuite des eaux fluviales vers le réseau public. - Mail de Versailles Grand Parc:*

*Le PLU de la Ville mentionne un débit régulé pour les eaux pluviales à 1l/s/ha (SAGE de la Mauldre). Or la majorité de la commune a son exutoire vers la vallée de la Bièvre via le bassin de la DIRIF, dont le SAGE indique 0,7l/s/ha (SAGE de la Bièvre).*

*Il y a donc là une petite discordance qu'il faudrait régler soit en distinguant dans le PLU les deux bassins versants, soit en alignant l'ensemble de la commune sur 0,7l/s/ha.*

*Dans le volet assainissement des avis d'urbanisme, nous appliquerons le débit de fuite correspondant au bassin versant concerné.*

*Réponse du Maître d'Ouvrage :*

*La Ville alignera l'ensemble de la commune sur 0,7l/s/ha dans le dossier.*

*La longère de la parcelle BB52, 57 rue Hoche est à retirer de la liste des éléments remarquables du Patrimoine Bati.*

## 6. REMISE DU PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Le procès-verbal de synthèse, établi en deux exemplaires, a fait l'objet d'une remise en main propre à la Mairie de Bois d'Arcy le vendredi 11 juin 2021.

Le registre papier clôturé contenant l'ensemble des observations a également été remis à la Ville.

Un mémoire en réponse au P.V. de synthèse, établi en deux exemplaires a fait l'objet :

- d'un envoi par mail le vendredi 18 juin 2021,
- d'une remise en main propre le mardi 22 juin 2021

Une réunion de travail à l'initiative de la Mairie pour présenter le mémoire en réponse et à laquelle ont participé MM Da SILVA et GIUDICELLI a eu lieu le mardi 22 juin à la Mairie.

CONCLUSIONS  
ET  
AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

L'enquête publique concernant la révision du PLU de Bois d'Arcy, prévue initialement du 04 au 20 mai 2021 a été reportée du 17 mai au 04 juin 2021 en raison de la consultation tardive de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

La décision délibérée de la Mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas a dispensé cette révision du PLU d'une évaluation environnementale, ce qui a permis de limiter la durée de l'enquête à 19 jours consécutifs selon le souhait de la Ville.

Dans le respect de la procédure de révision d'un PLU, la Ville a mis en place un dispositif de concertation préalable comportant des volets communication et information.

Cela s'est traduit par deux temps forts d'échanges à l'occasion de réunions publiques retransmises par internet permettant des questions et interactions et un bilan mis à disposition du public sur le site de la Ville.

Il y a lieu de souligner que le dossier de révision du PLU est très étoffé, illustré de nombreuses photos et pour le règlement didactique avec un lexique complet et de nombreux schémas pour illustrer les différentes règles d'urbanisme applicables.

La participation du public à l'enquête a été faible pour une ville de plus de 15 000 habitants et s'est traduite par six observations qui ne concernent pas réellement le fond du dossier. Un élément d'explication est peut-être dans l'existence de la concertation préalable qui a fait l'objet d'une participation importante (plusieurs centaines de personnes) et où le public a pu avoir des réponses aux questions qu'il se posait sur le dossier.

Par contre les avis et contributions de PPA ont été importantes et constituent l'objet principal de ce rapport. A noter que l'avis de la Préfecture est arrivé à la ville hors délai des trois mois requis. Un courrier de la Mairie en réponse se trouve dans le dossier.

Il convient de rappeler que les objectifs fixés par le Conseil Municipal pour la révision du PLU étaient les suivants :

- Limiter la densification (en diminuant les hauteurs des constructions),
- Privilégier l'habitat individuel au collectif,
- Augmenter le pourcentage d'espaces verts dans chaque programme immobilier
- Préserver les continuités écologiques et la biodiversité

Après avoir examiné l'ensemble des éléments mis à disposition pour cette révision de PLU, le Commissaire-enquêteur

**ESTIME QUE COMPTE TENU :**

- Que l'information du public sur la tenue de l'enquête a été faite conformément aux règles en vigueur,
- Que le dossier soumis à l'enquête a été mis à disposition du public en Mairie et sur le site dématérialisé de la Mairie de Bois d'Arcy,
- Que les registres papier et dématérialisé ont bien été mis en place.
  
- Que les observations du public ne remettent pas en cause d'élément significatif du dossier.
  
- Que la MRAe a dispensé cette révision de PLU d'évaluation environnementale.
  
- Que les avis du Département, de la Région, de la Chambre d'Agriculture et de la CDPENAF sont favorables à cette révision de PLU.
  
- Que l'avis de l'Etat reçu hors délai (supérieur à trois mois) émet deux réserves concernant la production insuffisante de logements et .en particulier de logements sociaux.  
La Mairie a adressé un courrier en réponse à M Le préfet (courrier repris dans le rapport).
  
- Qu'une grande partie des remarques et demandes des PPA seront prises en compte dans le dossier de révision du PLU.
  
- Que le dossier tel que présenté en particulier PADD, OAPs et règlement sont en phase avec les objectifs fixés par le Conseil Municipal pour cette révision de PLU.

**REGRETTE :**

- Que le déficit en logements sociaux ne soit pas rattrapable à l'horizon 2025 (loi SRU) **principalement par manque de zone à urbaniser.**

**RECOMMANDE :**

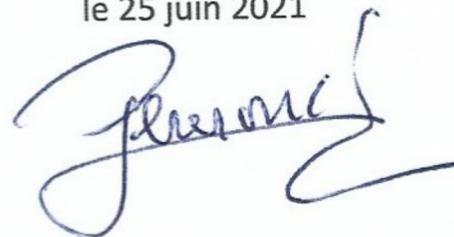
- Qu'une possibilité de rattrapage partiel de logements sociaux soit mise en œuvre par une modification des règles applicables aux opérations d'immobilier collectif en zone UA et pour l'OAP de la Mairie en imposant :
  - un taux de 35 à 40% de logements locatifs sociaux (LLS)

- un seuil de 6 à 8 logements ou une surface de plancher de plus de 350 à 500 m<sup>2</sup>.
- une nouvelle règle pour augmenter la proportion de petits logements (T1/T2) et de grands logements (T5) qui apparaissent déficitaires.

**En conclusion,**

le commissaire-enquêteur considère que cette opération est d'intérêt général et donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de révision du PLU de la Ville de Bois d'Arcy.

Philippe DEMONCHY  
Commissaire-enquêteur  
le 25 juin 2021



Normes de stationnement pour les véhicules individuels motorisés

**Constructions à usage de bureaux**

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Bois-d'Arcy	Extrait des normes inscrites au projet de PLU de Bois-d'Arcy <sup>1</sup> arrêté en conseil municipal le 19/01/2021	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
<b>Norme plafond</b>	<p><u>Prescription :</u></p> <p>A moins de 500 mètres de la gare de Fontenay-le-Fleury, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>	<p><u>Dispositions communes</u></p> <p><b>À moins de 500 mètres de la gare de Fontenay-le-Fleury</b></p> <p>1 place maximum par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>	<p><b>OUI,</b></p> <p>même si les normes définies dans le PLU ne sont pas incompatibles avec les normes fixées par le PDUIF.</p> <p>En effet, en instaurant une norme plafond de 1 place maximum pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher à plus de 500 mètres de la gare, le projet de PLU contraint le stationnement automobile dans des zones urbaines éloignées des lignes de transport collectif structurantes.</p> <p>La contrainte instaurée par le projet de PLU sur le stationnement automobile dans les zones urbaines éloignées de la gare est ainsi plus forte que dans les zones urbaines proches de la gare où s'applique une norme plafond de 1 place maximum pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Pour mémoire, l'objectif du PDUIF est de contraindre le stationnement automobile seulement là où l'offre de transport collectif est structurante et peut</p>
<b>Norme plancher</b>	<p><u>Recommandation :</u></p> <p>Au-delà d'un rayon de 500 mètres autour de la gare de Fontenay-le-Fleury, les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>	<p><b>Au-delà d'un rayon de 500 mètres de la gare de Fontenay-le-Fleury</b></p> <p>1 place maximum par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>	

<sup>1</sup> Les normes non compatibles avec le PDUIF figurent en rouge dans le tableau.

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Bois-d'Arcy	Extrait des normes inscrites au projet de PLU de Bois-d'Arcy <sup>1</sup> arrêté en conseil municipal le 19/01/2021	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
			<p>constituer une véritable alternative à l'usage de la voiture individuelle pour les déplacements domicile-travail.</p> <p>Aussi, deux options sont envisageables pour faire évoluer le projet de PLU arrêté vers une meilleure compatibilité avec le PDUIF, à la fois sur le fond et sur la forme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• conserver une norme plafond à plus de 500 mètres de la gare, mais la ramener au même niveau que la norme fixée à moins de 500 mètres de la gare, soit une place maximum pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> <li>• et/ou suivre la recommandation du PDUIF et transformer la norme plafond en une norme plancher de 1 place minimum pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher, que les constructeurs pourront dépasser en tant que de besoin.</li> </ul>

**Constructions à usage d'habitation**

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Bois-d'Arcy	Extrait des normes inscrites au projet de PLU de Bois-d'Arcy <sup>1</sup> arrêté en conseil municipal le 19/01/2021	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
<p><b>Norme plancher</b></p>	<p><u>Recommandation :</u> Ne pas exiger plus de <b>2,05 places<sup>2</sup></b> de stationnement par logement</p>	<p><u>Dispositions communes</u> <b>Logement</b> 2 places par logement</p>	<p><b>NON</b></p> <p><b>Observations</b> Pour rappel, l'article L151-36 du Code de l'urbanisme (CU) stipule que pour les constructions destinées à l'habitation (autres que les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ou les logements locatifs intermédiaires, les résidences universitaires et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées) qui sont situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.  Cette valeur est abaissée à 0,5 aire de stationnement par logement pour les catégories d'habitation citées ci-dessus entre parenthèses (cf. L151-35 du CU).</p>

<sup>2</sup> Cf calcul détaillé ci-après

**Méthode – Calcul de la borne à la norme plancher recommandée par le PDUIF dans les opérations de logements pour les véhicules motorisés**

La norme ne devrait pas exiger la création d’un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.

Le taux de motorisation dans une commune est calculé de la manière suivante :

$$\frac{\text{Nombre de ménages avec 1 voiture} + (\text{Nombre de ménages multimotorisés} * \text{Nombre moyen de voitures de ces ménages})}{\text{Nombre total de ménages}}$$

Pour la commune de Bois-d’Arcy, les données INSEE de 2017<sup>3</sup> sont les suivantes :

Nombre total de ménages	5 918
Nombre de ménages ayant 1 voiture	3 008
Nombre de ménages ayant 2 voitures ou plus	2 317

Le nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés dans une commune de l’agglomération centrale est de 2,2 (source : EGT 2010 / Île-de-France Mobilités, Omnil, DRIEA).

Le taux moyen de motorisation de la commune s’établit ainsi à 1,37 voiture par ménage [soit  $(3008+2*2317)/5918$ ].

La borne à la norme plancher recommandée par le PDUIF pour la commune de Bois-d’Arcy est donc de **2,05 places par logement** (soit  $1,37*1,5$ ).

<sup>3</sup> Cf. Tableau LOG T9-Equipement automobile des ménages, issu du recensement de la population, disponible sur le site de l’INSEE

Normes de stationnement pour les vélos

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Bois-d'Arcy	Extrait des normes inscrites au projet de PLU de Bois-d'Arcy <sup>1</sup> arrêté en conseil municipal le 19/01/2021	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
<b>Norme plancher pour les constructions à usage de bureaux</b>	<b>Prescription :</b> A minima 1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<b>Dispositions communes</b> Au moins 1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 3 m <sup>2</sup>	<b>NON</b>
<b>Norme plancher pour les constructions à usage d'habitation</b>	<b>Prescription :</b> A minima 0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> [pour l'ensemble de l'opération]	<b>Dispositions communes - constructions de plus de 3 logements</b> Au moins 0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales Au moins 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas Un local à cycles d'une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>	<b>NON</b>
<b>Norme plancher pour les constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics</b>	<b>Prescription :</b> A minima 1 place pour 10 employés	<b>Dispositions communes - Artisanat, commerce, industrie, équipements publics (hors établissements scolaires)</b> Au moins 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 3 m <sup>2</sup>	<b>OUI,</b>  pour instaurer une norme vélo dans les constructions neuves à usage d'entrepôt dans les zones urbaines qui autorisent ce type de constructions (zone UL)

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Bois-d'Arcy	Extrait des normes inscrites au projet de PLU de Bois-d'Arcy <sup>1</sup> arrêté en conseil municipal le 19/01/2021	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
<b>Norme plancher pour les constructions à usage d'établissements scolaires</b>	<p><u>Prescription :</u> 1 place pour 8 à 12 élèves</p> <p><u>Recommandations :</u> 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur</p>	<p><u>Dispositions communes -Etablissements scolaires</u> Ecoles primaires Au moins 1 place pour 12 élèves  Collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur Au moins 1 place pour 5 élèves</p>	<b>NON</b>

**Réglementation – Stationnement vélo**

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, pour les bâtiments possédant un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, les nouvelles réglementations exigent des surfaces de stationnement plus importantes que le PDUIF pour les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques. Il convient alors, dans ces cas-là, de respecter ces réglementations.

**Sources :**

Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs  
 Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation  
 Arrêté du 3 février 2017 modifiant l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation

## ANNEXE TECHNIQUE

**Référente territorial** : Mélanie PUSSET, Direction de l'action territoriale  
Email : [melanie.pusset@iledefrance.fr](mailto:melanie.pusset@iledefrance.fr)

### **Observations et analyse des services de la Région Ile-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Bois-d'Arcy (78)**

Population (2018) : 15 220 habitants  
Superficie : 559 ha

La commune appartient à Versailles Grand Parc depuis 2007, devenue Communauté d'agglomération depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010. Le dernier document d'urbanisme local en vigueur a été approuvé en septembre 2016, dans le cadre d'une révision.

Bois-d'Arcy se situe à une vingtaine de kilomètres de Paris, et à proximité des pôles structurants de Versailles et de Saint-Quentin-en-Yvelines. Le territoire, bien desservi par les infrastructures routières d'intérêt régional (A12 à l'est, N12 qui constitue sa limite sud), ne dispose pas d'accès direct au réseau ferré ; six lignes de bus permettent de rejoindre les gares situées dans les communes limitrophes (Fontenay-le-Fleury, Montigny-le-Bretonneux et Saint-Cyr-l'Ecole). Son paysage est marqué par la forêt domaniale de Bois d'Arcy qui, avec la forêt de Marly, constitue un trait d'union entre les forêts de Saint-Germain-en-Laye au nord et de Rambouillet au sud.

La commune de Bois-d'Arcy fait partie, au regard de l'analyse des grandes entités géographiques du SDRIF, de l'agglomération centrale.

#### 1 – Qualité du projet spatial et consommation d'espace

Après une période de forte croissance liée à la réalisation de la ZAC de la Croix Bonnet (1 500 logements et activités économiques) initiée en 2002 et dont la consommation foncière s'inscrit dans les capacités d'urbanisation de l'ordre de 100 ha offertes par le schéma directeur, le projet de PLU fixe désormais des objectifs d'optimisation du tissu urbanisé pour répondre aux besoins locaux en équipements, commerces et services de proximité, mais aussi aux enjeux supra communaux liés à la présence de la caserne de pompiers et son projet d'extension. Ainsi, le secteur de projet aux abords de la mairie et des avenues Jean Jaurès et Paul Vaillant-Couturier, développé dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), s'inscrit dans l'objectif régional de densification et de mixité fonctionnelle. A ce titre, il convient de souligner que les 570 logements réalisés sur cet axe et dans le diffus depuis 2013, et l'objectif de production d'un peu plus de 300 nouveaux logements, permettront une augmentation de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'échelle de la commune en 2030, en cohérence avec les orientations régionales.

Sur le secteur de la Croix Bonnet, le projet d'équipements légers sportifs et de loisirs de plein air, inscrit dans l'OAP « Espace naturel, sportif et boisé », implique une consommation foncière de 3 ha (emprises équipements, voiries, stationnement, cheminements doux) qui peuvent être comptabilisés dans les capacités autorisées par le SDRIF et majoritairement mobilisées dans le cadre de la ZAC. A noter que les orientations portent sur des écoconstructions et que le dispositif réglementaire de la zone N1 exige qu'une part minimale de 20 % de la superficie de l'unité foncière soit traitée en espace vert perméable, et que les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses ...) soient traités en espaces éco-aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Outre ces espaces dédiés aux loisirs et sports, le projet a pour ambition de maintenir et revaloriser, sur près de 14 ha classés en zone N, les milieux ouverts et naturels porteurs de biodiversité classés en zone N avec la renaturation du site par la création de prairies hygrophiles (mouillères) et de boisements et massifs arbustifs.

#### 2 – Environnement et développement durable

La préservation et la valorisation du cadre naturel et patrimonial de Bois-d'Arcy constituent en effet le premier axe du projet de territoire de Bois-d'Arcy. En cohérence avec les orientations régionales, le document établit tout d'abord plusieurs mesures garantissant la protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques que sont la forêt domaniale, le Bois Gazé, les zones humides et la rigole des Clayes : classement en zone N doublé d'espaces boisés classés, instauration d'une bande inconstructible de 50 m en lisière du massif boisé de Bois d'Arcy de plus de 100 ha, corridors

écologiques et zones humides protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces dispositions permettent également d'assurer la préservation de la continuité écologique inscrite sur la carte de destination générale du SDRIF au sud-ouest de la commune. Contribuant à la constitution de ce maillage vert, les parcs et jardins, mais aussi les espaces paysagers des grandes résidences et les alignements d'arbres bénéficient d'une protection au titre du même article précité.

Le projet de PLU accorde d'autre part une attention particulière à la mise en valeur du patrimoine arcisien, en identifiant divers éléments de patrimoine religieux, militaire, rural et agricole, d'anciennes demeures ou encore des murs en pierre, des bornes seigneuriales ..., et en les protégeant au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le projet de PLU prône un urbanisme résilient et vise à obtenir le label Ville durable et innovante. Il entend ainsi limiter l'imperméabilisation des sols notamment en instaurant une part minimale d'espaces verts et de pleine terre variant selon les zones urbaines, et en exigeant la plantation d'au moins un arbre par tranche de 150 m<sup>2</sup> d'espaces libres pour tout nouveau projet immobilier, et la plantation d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> pour toute aire de stationnement comportant plus de 4 places. Le volet réglementaire dédié à l'enjeu de performance énergétique et environnementale est à souligner (notamment des prescriptions en matière d'éclairage optimal et de ventilation naturelle des logements, des recommandations en matière de biosourcés).

### 3 – Développement économique

Le projet de PLU ne fixe pas d'objectif chiffré en matière de création d'emplois mais affiche l'ambition de maintenir le dynamisme économique en garantissant des conditions d'accueil satisfaisantes à la fois dans les zones d'activités situées en entrées ouest et est du territoire, et dans le tissu mixte pour y conforter et y développer les activités artisanales, les commerces et services de proximité. Le document valorise par ailleurs l'activité de l'exploitation équestre existante avec la création d'une zone A et d'un sous-secteur Aa permettant des constructions exclusivement destinées à cette exploitation.

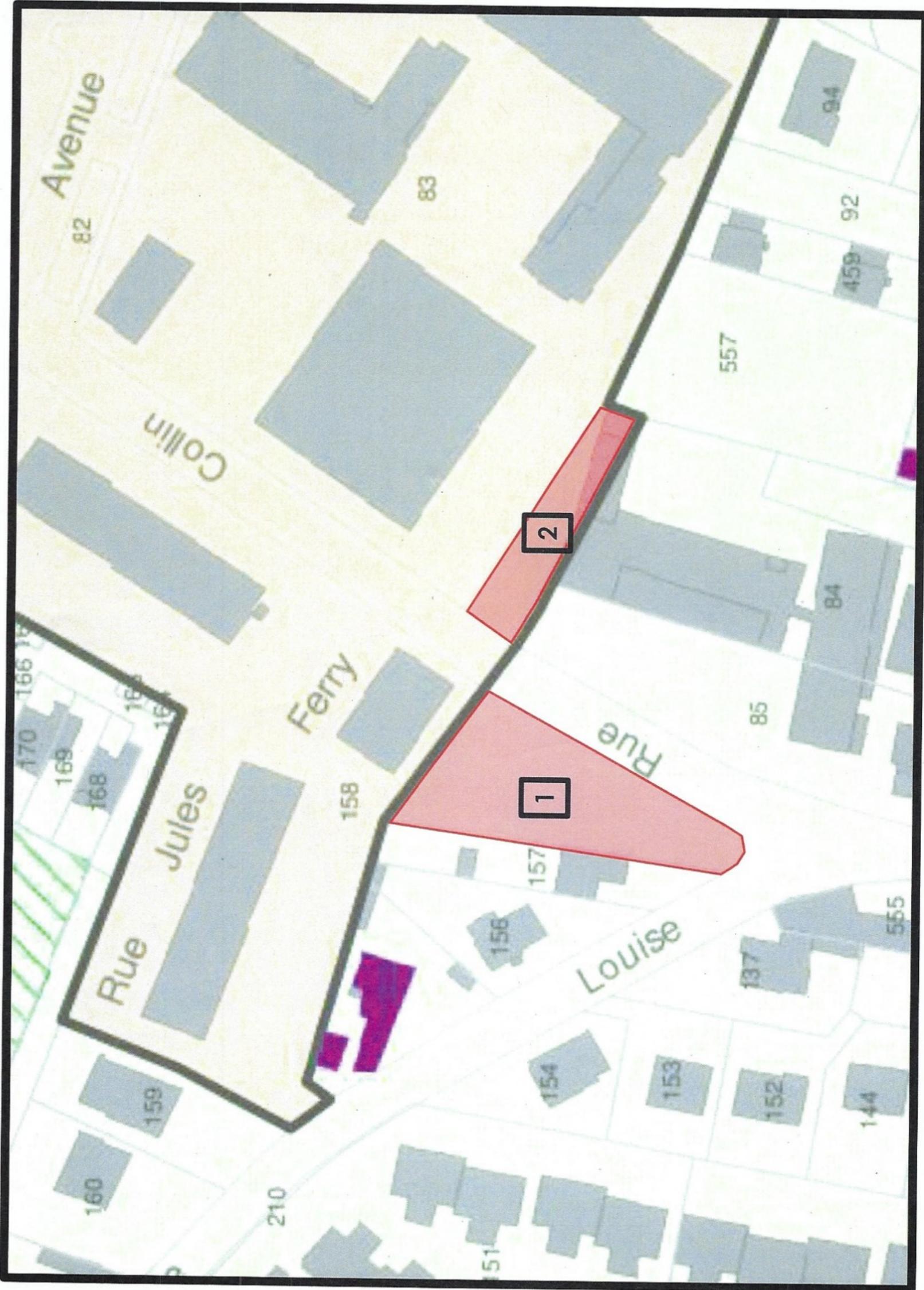
En outre, le PADD affiche un objectif de renouvellement et de renforcement du parc d'équipements collectifs pour répondre aux besoins des Arcisiens, avec notamment la création d'une maison médicale, la requalification de l'école Alexandre Turpault, la reconstruction et extension de la crèche collective Ambroise Paré, le projet d'une nouvelle halle de marché, etc. Cette ambition se traduit à la fois dans l'OAP « Mairie » et dans la carte de synthèse très qualitative du PADD.

### 4 – Transports et déplacements

L'OAP thématique « Voies de déplacements doux » concrétise l'objectif de renforcer les liaisons inter quartiers en accordant une plus grande place aux piétons et vélos, en cohérence avec les orientations du plan de déplacements urbains d'Ile-de-France. Y sont cartographiés les différents types de cheminements à préserver (chemins / sentes, sente de la rigole des Clayes y compris dans sa section busée, sentiers forestiers, GR 11, pistes cavalières) et les continuités à aménager ainsi que les principes de liaison à l'étude, notamment pour rejoindre les jardins familiaux de Bois-d'Arcy situés sur le territoire de Montigny-le-Bretonneux ou encore l'île de loisirs de Saint-Quentin. La sente de la rigole des Clayes, qui assure la perméabilité entre les quartiers, est de plus identifiée sur le plan de zonage et protégée au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme. En parallèle, la commune souhaite développer l'offre de stationnement pour les vélos sur l'espace public et au sein des programmes de logements et d'équipements.

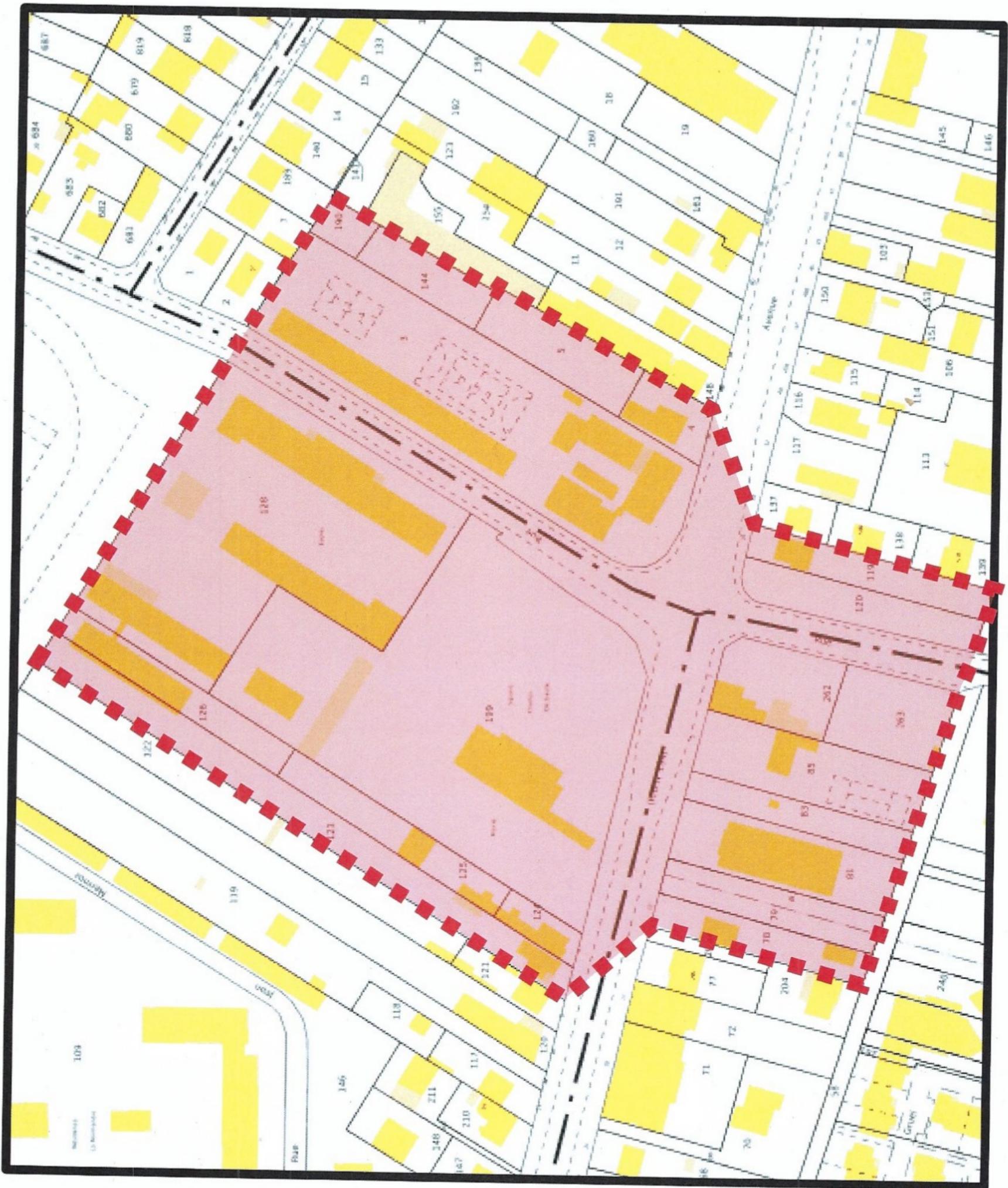
### 5 – Logement

La réalisation de 1 500 logements depuis 2013 et l'objectif d'en réaliser 300 à 350 nouveaux à horizon 2030 contribuent à l'effort de construction nécessaire à l'échelle régionale. Si la réponse à des besoins spécifiques pour les étudiants, les jeunes travailleurs et les personnes âgées a été apportée dans le cadre de la programmation de la ZAC de la Croix Bonnet, l'objectif de diversification du parc de logements, que ce soit en termes de taille, de typologie ou encore de types d'occupations, aurait gagné à être quantifié. Dans ce sens, l'OAP « Mairie » aurait pu préciser ces données sur les secteurs d'habitat identifiés afin de garantir davantage la mise en œuvre de cette ambition, en complément des dispositions réglementaires qui imposent pour les zones UA et UG un minimum respectivement de 30% et de 25% de logements locatifs sociaux pour toute opération de plus de 12 logements ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m<sup>2</sup>.



- 1 – zonage UG à transformer en UC
- 2 – zonage UC à transformer en UG

Zonage à corriger



OAP Mairie - Contour correct