

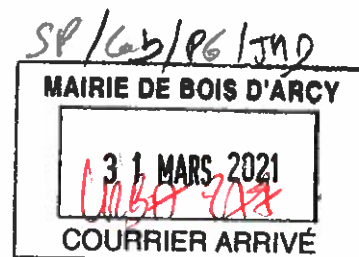
Versailles, le 29 mars 2021



Yvelines
Le Département

MONSIEUR JEAN-PHILIPPE LUCE
MAIRE DE BOIS D'ARCY
HOTEL DE VILLE
2 AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER
78390 BOIS D'ARCY

Direction générale des Services
Territoire d'Action Départementale
Grand Versailles
Affaire suivie par : Françoise Trufandier
frufandier@yvelines.fr



Monsieur le Maire,

Par courrier du 29 janvier 2021, parvenu dans mes services le 1er février, vous avez transmis au Conseil départemental, pour avis, votre projet de révision du Plan local d'urbanisme (PLU).

Conformément à l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme et en tant que personne publique associée à la révision du PLU, j'ai l'honneur de vous faire connaître l'avis du Département sur ce projet, qu'il conviendra de joindre au dossier d'enquête publique conformément à l'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme.

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 8 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 Clays,

- 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 du PLU 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 1er janvier 2019 (924 logements sur 6 401).

Comme l'indique le PLU, le rythme très soutenu de construction de résidences principales ces dernières années a engendré une augmentation du nombre de logements sociaux à construire.

Afin de poursuivre les efforts engagés par 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 d'une surface de plancher supérieure à 800 m², 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 minimal de 30% de LLS envisagé (par ex., en l'abaissant à 8 logements),
- augmenter le taux minimal de LLS prévue 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, voire 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.

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, en lien avec les porteurs de projet, que les nouvelles dispositions réglementaires du PLU permettent sa réalisation complète.

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.

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 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 1 809 m². 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 1 678 m² et non de 1 809 m². 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 ».

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 entres elles sur un 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 ; (...) »
- Équipements 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. »

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 RD127, 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 (RD127 et RD 129), les interfaces avec le réseau départemental devront faire l'objet de concertation avec le Service Territorial Urbain de l'Etablissement Public Interdépartemental 78-92 et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrances de permissions de voiries par ce même service.

Telles sont les observations dont je souhaite vous faire part dans le cadre de l'avis du Département sur le projet de révision du PLU, cet avis devant être joint au dossier d'enquête publique. Je vous serais reconnaissante de bien vouloir m'adresser un exemplaire du PLU lorsqu'il sera définitivement approuvé, dans la mesure du possible sous format numérique.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, mes salutations les plus sincères.

Sylvie VIVIER

Directrice du Territoire d'Action Départementale
de Grand Versailles

