



Saint-Ouen-sur-Seine, le **16 AVR. 2021**

Réf : CR/PCT/DAT/N°D21-CRIDF-000958

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

Monsieur le Maire,

Par courrier transmis le 3 février 2021, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bois-d'Arcy, arrêté par votre conseil municipal le 19 janvier 2021.

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 préservant 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 hectares 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.

Conseil régional

2, rue Simone Veil – 93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE

Tel : 01 53 85 53 85 – Fax : 01 53 85 53 89

www.iledefrance.fr

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.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (Direction de l'aménagement) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.

Tris Siment

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a horizontal line and a small vertical stroke at the end.

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

ANNEXE TECHNIQUE

Référente territorial : Mélanie PUSSET, Direction de l'action territoriale
Email : 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^{er} 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 règlementaire de la zone NI 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 m² d'espaces libres pour tout nouveau projet immobilier, et la plantation d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² 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 m².