

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE VERSAILLES**

al

N° 2111208

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES YVELINES

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Amar-Cid
Rapporteuse

Le tribunal administratif de Versailles

M. Maitre
Rapporteur public

(3^{ème} chambre)

Audience du 18 novembre 2022
Décision du 2 décembre 2022

Vu la procédure suivante :

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

Il soutient que :

- le rapport de présentation est insuffisant quant à l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en méconnaissance de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme ;

- l'objectif de réalisation de 30 logements par an jusqu'en 2030 est notoirement insuffisant au regard des objectifs définis à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme et de ceux fixés par la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, par le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), par les plans locaux de l'habitat intercommunaux successifs et par le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement adopté par arrêté du 20 décembre 2017 du préfet de région ;

- le PLU contesté est incompatible avec les objectifs de densification fixés par le SDRIF ;

- le PLU révisé ne permet pas la construction de logements sociaux et la diversification du parc de logements dans des proportions suffisantes au regard des objectifs définis par la loi « Solidarité et au renouvellement urbain », le SDRIF, l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme et le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Par un mémoire en défense, enregistré le 29 mars 2022, la commune de Bois d'Arcy, représentée par Me Lalanne, conclut au rejet de la requête et à la mise à la charge de l'Etat d'une somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient qu'aucun des moyens de la requête n'est fondé.

Par une lettre du 31 mars 2022, les parties ont été averties, en application de l'article R. 611-11-1 du code de justice administrative, que l'instruction était susceptible d'être close sans avertissement préalable à compter du 4 mai 2022, dans les conditions prévues par le dernier alinéa de l'article R. 613-1 du même code.

Par une ordonnance du 16 juin 2022, la clôture immédiate de l'instruction a été prononcée, en application des articles R. 613-1 et R. 611-11-1 du code de justice administrative.

Un mémoire a été produit le 29 juin 2022 pour la commune de Bois d'Arcy, postérieurement à la clôture de l'instruction.

Par une lettre en date du 10 novembre 2022, le tribunal a informé les parties qu'il était susceptible, en application de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme, de retenir comme fondé le moyen tiré de l'incohérence entre, d'une part, les objectifs et orientations fixés par le PADD en matière de mixité sociale et de diversification du parc de logements communal et, d'autre part, les dispositions du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui ne sont pas de nature à permettre la réalisation de ces objectifs et orientations, de juger que cette illégalité est susceptible d'être régularisée et, en conséquence, de surseoir à statuer jusqu'à l'expiration d'un délai de 10 mois pour cette régularisation.

Des observations en réponse ont été présentées les 10 et 15 novembre 2022 par le préfet des Yvelines et le 14 novembre 2022 pour la commune de Bois d'Arcy.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de la construction et de l'habitation ;
- le code de l'urbanisme ;
- la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris ;
- la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Amar-Cid ;
- les conclusions de M. Maître, rapporteur public ;
- les observations de Mme A, représentant le préfet des Yvelines ;
- et les observations de Me Lalanne pour la commune de Bois d'Arcy.

Considérant ce qui suit :

1. Par une délibération du 6 juillet 2021, le conseil municipal de Bois d'Arcy a approuvé la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune. Par la présente requête, le préfet des Yvelines demande au tribunal l'annulation de cette délibération et de la décision implicite de rejet de son recours gracieux.

Sur les conclusions aux fins d'annulation :

En ce qui concerne l'insuffisance du rapport de présentation :

2. Aux termes de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme : « *Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. / Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. (...) / Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. (...) ».*

3. Le rapport de présentation du PLU en litige dresse un bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de la production de logements sur la période 2013-2021 puis se livre à un diagnostic foncier analysant le potentiel de densification du tissu urbain constitué, en distinguant des secteurs à potentiel mutable respectivement faible ou nul, moyen et élevé, en fonction des formes urbaines existantes et du parti d'aménagement retenu, sachant qu'aucune consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers n'est prévue à l'horizon du nouveau PLU pour la construction de logements. Le rapport de présentation identifie ainsi la zone de centralité UA comme présentant un potentiel mutable élevé, compte tenu d'une emprise au sol moyenne existante de 20% pour une emprise maximale autorisée de 50%, permettant la réalisation de 200 à 250 logements à réaliser à l'horizon 2030, en tenant compte d'un taux de rétention foncière, de l'horizon court du PLU et des protections instituées par ce plan en matière de protection du patrimoine bâti et d'espaces verts. Dans sa partie « justifications », le rapport de présentation indique que cette production résultera d'opérations de division foncière ou de transformation du bâti, de surélévations et d'extensions des constructions existantes ainsi que de l'inscription de secteurs de logements collectifs et individuels au sein de l'OAP « Mairie ». Le diagnostic foncier identifie ensuite la zone UG, aux termes d'une analyse des différentes formes urbaines qui la composent, comme présentant un potentiel mutable moyen, compte tenu d'une emprise au sol moyenne existante de 20% pour une emprise maximale autorisée de 35%, permettant la

réalisation d'une centaine de logements nouveaux à l'horizon 2030, du fait de l'absence de maîtrise foncière de la commune et de réserves foncières disponibles. Ainsi, si le rapport de présentation n'identifie pas précisément les terrains susceptibles d'accueillir de nouveaux logements, il indique néanmoins, en fonction de l'emprise au sol disponible, de la prise en compte de différents freins à la construction et du parti d'urbanisme retenu tel que traduit dans le règlement, comment les prévisions de logements ont été calculées. Il procède ainsi à une analyse suffisante, au regard des dispositions de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis de la commune. Par ailleurs, la seule circonstance que le plan illustrant ce diagnostic foncier fasse apparaître la zone UG comme présentant un potentiel mutable élevé n'est pas de nature à remettre en cause la cohérence de cette analyse.

En ce qui concerne la production de nouveaux logements :

4. En premier lieu, aux termes de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme : « *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : / 1° L'équilibre entre : (...) / b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ; / c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; (...) / 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ; (...) / 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ; (...) ».*

5. En application de la décision n° 2000-436 DC du Conseil constitutionnel du 7 décembre 2000, les dispositions de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme doivent être interprétées comme imposant seulement aux auteurs des documents d'urbanisme d'y faire figurer des mesures tendant à la réalisation des objectifs qu'elles énoncent. En conséquence, il appartient au juge administratif d'exercer un simple contrôle de compatibilité entre les règles fixées par un plan local d'urbanisme et ces dispositions du code de l'urbanisme. Pour apprécier cette compatibilité, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert, si le plan ne contrarie pas les dispositions de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition.

6. En l'espèce, le PLU en litige prévoit, d'une part, l'absence de toute nouvelle extension de l'urbanisation et, d'autre part, le ralentissement du rythme soutenu de construction de logements qu'a connu la commune sur la période 2013-2021. En excluant

ainsi tout étalement urbain et en recherchant une densification mesurée de l'espace urbain, le plan s'inscrit dans la recherche d'un équilibre entre les objectifs définis au 1° de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme et ne contrarie pas les principes définis par les dispositions de cet article pris globalement. Le moyen tiré d'une incompatibilité entre le PLU en litige et l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme doit, par suite, être écarté.

7. En deuxième lieu, le préfet des Yvelines ne peut utilement se prévaloir des objectifs fixés par la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris qui n'est pas directement opposable au PLU de Bois d'Arcy.

8. En troisième lieu, aux termes de l'article L. 302-14 du code de la construction et de l'habitation, dans sa version applicable au PLU en litige dont la révision a été prescrite par une délibération du 2 juin 2020 : « (...) II. - *Les contrats de développement territorial, les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu, le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement et les programmes locaux de l'habitat prennent en compte le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement lors de leur élaboration ou de leur révision. (...)* ».

9. Le préfet des Yvelines fait valoir que le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement approuvé par arrêté du préfet de région du 20 décembre 2017 fixe un objectif de 2 000 logements par an à l'échelle de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc sur la période 2017-2023, soit environ 100 logements par an pour la commune de Bois d'Arcy sur cette période. Or, il ressort du rapport de présentation du PLU en litige que 1 596 logements ont été réalisés dans la commune sur la période 2013-2021 dont 723 au cours des années 2019 et 2020 qui ont permis à elles seules d'atteindre les objectifs du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement pour la période 2017-2023 tels que déclinés pour la commune de Bois d'Arcy. Dans ces conditions, la seule circonstance que la commune décide de réduire pour l'avenir ce rythme de constructions ne permet pas de considérer que son PLU s'écarte des orientations fondamentales de ce schéma.

10. En quatrième lieu, si le préfet des Yvelines fait valoir que le plan local de l'habitat adopté par la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc pour la période 2012-2017 fixait un objectif de 100 logements par an pour la commune de Bois d'Arcy, il ressort du rapport de présentation, dans sa partie « diagnostic », que l'INSEE a recensé 635 logements construits au cours de cette période, soit une moyenne de 127 logements par an. Ainsi, cet objectif, qui ne porte au demeurant pas sur la même période que le PLU litigieux, a, en tout état de cause, été atteint et dépassé. Si l'élaboration d'un nouveau plan local de l'habitat intercommunal a été prescrite par une délibération du 6 avril 2021 de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc pour la période 2022-2027, cette procédure n'est à ce jour pas encore achevée. Il est donc prématuré d'affirmer, comme le fait le préfet des Yvelines, que le PLU de Bois d'Arcy ne sera pas compatible avec ce document.

11. En cinquième lieu, selon l'article L. 123-3 du code de l'urbanisme : « *Les schémas de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles avec le schéma directeur de la région d'Ile-de-France.* ». Pour apprécier la compatibilité d'un PLU avec le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte

l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier.

12. La carte de destination générale du SDRIF identifie sur la commune de Bois d'Arcy, d'une part, un secteur d'urbanisation préférentielle, représentant une possibilité d'extension urbaine de 100 hectares, qui a été mobilisée à hauteur de 22,7 hectares dans la ZAC de la Croix Bonnet entre 2012 à 2021 et, d'autre part, un quartier à densifier à proximité d'une gare, celle de Fontenay-le-Fleury, qui implique qu'à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux permettent une augmentation minimale de 15% de la densité humaine ainsi que de la densité moyenne des espaces d'habitat. Le préfet fait valoir que le rythme de production de logements fixé par le PLU contesté ne permettra pas d'atteindre cet objectif de densification. Il ressort des pièces du dossier que celui-ci implique, pour la commune de Bois d'Arcy, sur la période 2013-2030, de porter de 38,4 à 44,2 logements par hectare la densité au sein des espaces d'habitat existant, soit de réaliser 888 nouveaux logements au sein de ces espaces sur la période en cause. Or, il n'est pas contesté que 571 logements ont été construits entre 2013 et 2021 au sein des espaces d'habitat existants en 2013 dans la commune de Bois d'Arcy, d'où un reliquat de 317 logements restant à réaliser à l'horizon 2030 au sein de ces mêmes espaces pour atteindre l'objectif fixé par le schéma régional. Or, le PLU en litige fixe précisément un objectif de production de 300 à 350 logements à l'horizon 2030. En outre, le SDRIF prévoit, dans les secteurs d'urbanisation préférentielle dont fait partie la ZAC de la Croix Bonnet, que la densité moyenne des nouveaux espaces d'habitat doit au moins être égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants en 2013, lorsque celle-ci était à cette date supérieure à 35 logements par hectare, comme c'est le cas de la commune de Bois d'Arcy. Il ressort, en l'espèce, des pièces du dossier que la densité moyenne des espaces d'habitat construits dans cette ZAC entre 2013 et 2021 est bien supérieure à 38,4 logements à l'hectare. Ainsi, il n'apparaît pas que le ralentissement du rythme de production de logements pour la période 2021-2030 envisagé par le PLU de Bois d'Arcy soit incompatible avec les objectifs de densification fixés par le SDRIF, pris globalement à l'échelle de la commune.

13. Enfin, il ressort des pièces du dossier que les auteurs du PLU ont introduit, en zone UA et UG, des règles de nature à limiter la densification et donc la production de logements, conformément aux objectifs fixés par la délibération du 2 juin 2020 prescrivant la révision du PLU et par le PADD. Ainsi, les hauteurs maximales autorisées ont été réduites de 13 voire 17 mètres au faitage dans certains secteurs à 10 mètres en zone UA et de 10 à 8 mètres en zone UG. Le coefficient de pleine terre est porté de 15 à 20 % en zone UA et à 40% en zone UG. L'implantation des constructions est contrainte par l'augmentation des marges de retrait, qui se traduit notamment dans les deux zones par un recul obligatoire par rapport à l'alignement porté de 4 à 5 mètres et la création d'une marge de retrait de 5 mètres de la limite de fond de terrain. Il ressort toutefois des pièces du dossier que ces règles, quoique plus restrictives que par le passé, ne font pas obstacle à toute densification, compte tenu de l'existence de quelques gisements fonciers, principalement les terrains de l'OAP « Mairie » d'une surface dédiée au logement d'environ 6 500 m² mais également de quelques terrains libres que le préfet identifie lui-même dans ses écritures, au nord et au sud de la zone UG. Le parcellaire pavillonnaire de cette zone, même de petite taille, permet également une certaine densification par division ou regroupement de parcelles ou à la suite d'opérations de démolition-reconstruction optimisant les droits à construire offerts par le PLU, notamment les taux d'emprise au sol qui sont maintenus à 50% en zone UA et à 35% en zone UG. Les

exemples théoriques ainsi que les autorisations d'urbanisme délivrées depuis l'entrée en vigueur du PLU litigieux ou restant à exécuter à cette date dont fait état la commune dans ses écritures témoignent de ce que l'objectif, relativement restreint au regard de la taille de la commune, fixé par le plan de production de 300 à 350 logements à l'horizon 2030, soit une trentaine seulement par an, n'apparaît pas inatteignable.

En ce qui concerne la production de logements sociaux et la diversification du parc de logements :

14. En premier lieu, aux termes de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation issu de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains visée ci-dessus : « I. – *Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants dans l'unité urbaine de Paris et 3 500 habitants sur le reste du territoire qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 25 % des résidences principales.* II. – *Le taux mentionné au I est fixé à 20 % pour toutes les communes mentionnées au même I appartenant à une agglomération ou à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, pour lesquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. Un décret fixe, au moins au début de chacune des périodes triennales mentionnées au I de l'article L. 302-8, la liste des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés, déterminée en fonction du nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés au I du présent article. Par dérogation, le taux de 25 % mentionné au I s'applique aux communes mentionnées à la première phrase du premier alinéa du présent II, dès lors qu'elles appartiennent également à une agglomération ou à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre parmi ceux mentionnés au même I, qui n'apparaît pas dans la liste annexée au décret mentionné au même premier alinéa du présent II. Ce taux est également fixé à 20 % pour les communes de plus de 15 000 habitants dont le nombre d'habitants a crû dans des conditions et sur une durée fixées par décret et qui n'appartiennent pas à une agglomération ou à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comportant une commune de plus de 15 000 habitants, lorsque leur parc de logements existant justifie un effort de production pour répondre à la demande des personnes mentionnées à l'article L. 411. Un décret fixe, au moins au début de chacune des périodes triennales mentionnées au I de l'article L. 302-8, la liste de ces communes en prenant en compte le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social de la commune.* ».

15. En l'espèce, il est constant que la commune de Bois d'Arcy ne compte que 18,02% de logements sociaux au 1^{er} janvier 2021, en deçà de l'objectif de 25% qui lui est assigné par les dispositions citées au point précédent. Toutefois, ces dispositions, issues de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), ne sont pas, en raison de

l'indépendance des législations, directement opposables aux plans locaux d'urbanisme. En outre, la loi SRU et notamment son article 55, ne sont pas au nombre des documents ou principes listés par le code de l'urbanisme avec lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles. Par ailleurs, le code de la construction et de l'habitation prévoit, par la procédure de constat de carence, son propre mécanisme de sanction envers les communes qui, à la fin de la période triennale, n'ont pas respecté leurs obligations. Il s'ensuit que le préfet des Yvelines ne peut utilement invoquer l'incompatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Bois d'Arcy avec l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

16. En deuxième lieu, l'objectif de mixité sociale mentionné au 3° de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme ne saurait, compte tenu de sa portée, être interprété comme imposant aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de garantir l'atteinte de l'objectif de 25% de logements sociaux fixé par la loi SRU et codifié à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Par ailleurs, la circonstance que le règlement du PLU ne comporterait pas suffisamment de mesures destinées à favoriser ou imposer la construction de logements sociaux ne saurait suffire en elle-même à caractériser l'incompatibilité du règlement avec l'objectif de mixité sociale mentionné au 3° de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, eu égard aux termes très généraux dans lesquels il est formulé.

17. En troisième lieu, le SDRIF prévoit seulement, dans ses orientations réglementaires, que « *Chaque territoire doit pourvoir à ses besoins locaux en matière de logement, notamment social, mais aussi participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales au sein de l'espace francilien, dans le respect des objectifs annuels de production de nouveaux logements qui sont assignés aux communes et à leurs groupements* ». L'insuffisance du PLU de Bois d'Arcy en matière de production de logements sociaux dont se prévaut le préfet des Yvelines ne saurait caractériser une incompatibilité avec le SDRIF, compte tenu de la formulation très générale des orientations de ce document sur ce point.

18. En quatrième lieu, aux termes de l'article L. 151-8 du code de l'urbanisme : « *Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3* ».

19. Pour apprécier la cohérence exigée au sein du PLU entre le règlement et le PADD, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle du territoire couvert par le document d'urbanisme, si le règlement ne contrarie pas les orientations générales et objectifs que les auteurs du document ont définis dans le PADD, compte tenu de leur degré de précision. Par suite, l'inadéquation d'une disposition du règlement du PLU à une orientation ou à un objectif du PADD ne suffit pas nécessairement, compte tenu de l'existence d'autres orientations ou objectifs au sein de ce projet, à caractériser une incohérence entre ce règlement et ce projet.

20. En l'espèce, le PADD fixe notamment comme objectifs de « *mettre en place une offre en matière d'habitat qui soit quantitativement et qualitativement équitablement répartie, pour répondre aux différents modes de vie qui coexistent* », notamment « *en poursuivant la diversification (taille des logements, typologie, types d'occupations, formes urbaines...) du parc de logements, notamment par la production de petits logements en accession* ». Il indique également vouloir « *encourager le parcours résidentiel en garantissant une*

programmation en faveur de la mixité sociale, dans le respect des exigences législatives et réglementaires en matière de logement social. ».

21. D'une part, alors que la commune de Bois d'Arcy connaît un déficit important de logements sociaux au regard des exigences législatives et réglementaires que les auteurs du PLU se sont fixés de respecter, il ressort des pièces du dossier que le règlement du PLU ne comporte aucune disposition spécifiquement destinée à favoriser ou imposer la création de logements sociaux, hormis l'obligation de réaliser 30% de logements sociaux en zone UA et 25% en zone UG pour les projets de plus de 12 logements ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m². Or, ainsi que s'en prévaut le préfet des Yvelines et que l'ont d'ailleurs relevé tant le commissaire enquêteur que le département des Yvelines et la région Ile-de-France au cours de l'élaboration du PLU, l'impact de cette règle risque d'être très limité sur la production effective de logements sociaux, dès lors que peu de projets sont susceptibles d'atteindre les seuils fixés par ces dispositions, compte tenu des autres règles applicables et du parcellaire existant dans ces zones. En outre, la seule OAP prévue en zone urbaine ne comporte aucune disposition relative au nombre de logements à construire sur l'emprise identifiée ou à la proportion de logements sociaux à réaliser. Par ailleurs, si la commune fait valoir que doit également être prise en compte, comme concourant à l'objectif de mixité sociale, la construction d'une résidence seniors de 30 logements, d'une résidence d'accueil pour autistes de 32 places et d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes de 82 lits, le préfet des Yvelines fait valoir, sans être contredit, que ce dernier établissement n'est pas conventionné et que les deux autres permis de construire ont déjà été intégrés dans le nombre de logements sociaux comptabilisés au titre de l'année 2021. De même, la circonstance qu'une moyenne de 32% de logements sociaux a été construite dans la ZAC de la Croix Bonnet entre 2013 et 2021 est sans incidence sur l'atteinte des objectifs fixés par le PLU en litige à l'horizon 2030. Ainsi, compte tenu de la production totale de logements attendue sur la période de mise en œuvre du PLU et de l'insuffisance notable de dispositions permettant d'accroître la part de logements sociaux dans le parc communal, le préfet des Yvelines est fondé à soutenir que la carence de la commune en la matière ne peut que s'aggraver, en contrariété avec l'objectif qu'elle s'est elle-même précisément fixé dans son PADD. Et, contrairement à ce que soutient la commune de Bois d'Arcy, les autres orientations fixées par le PADD tendant à la maîtrise de la dynamique d'évolution du tissu urbain, de l'absence de consommation d'espace agricole ou naturel, de préservation du cadre naturel, paysager et patrimonial ainsi que du cadre de vie ne permettent pas de justifier une telle carence.

22. D'autre part, le préfet des Yvelines relève à bon droit que le règlement du plan local d'urbanisme de Bois d'Arcy ne comporte aucune disposition spécifiquement destinée à favoriser ou imposer la création de petits logements. Dès lors, une telle absence est également de nature à contrarier la réalisation de l'objectif, précisément exprimé dans le PADD, tendant à la diversification du parc de logements, notamment par la production de petits logements.

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

Sur l'application des dispositions de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme :

24. Aux termes de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme : « *Si le juge administratif, saisi de conclusions dirigées contre un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ou une carte communale, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'une illégalité entachant l'élaboration ou la révision de cet acte est susceptible d'être régularisée, il peut, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, surseoir à statuer jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation et pendant lequel le document d'urbanisme reste applicable, sous les réserves suivantes : / 1° En cas d'illégalité autre qu'un vice de forme ou de procédure, pour les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme, le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'illégalité est susceptible d'être régularisée par une procédure de modification prévue à la section 6 du chapitre III du titre IV du livre Ier et à la section 6 du chapitre III du titre V du livre Ier ; / (...) Si la régularisation intervient dans le délai fixé, elle est notifiée au juge, qui statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations. (...)* ».

25. Les dispositions précitées de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme ont pour objet de permettre, sous le contrôle du juge, la régularisation d'un vice ayant entaché l'élaboration ou la révision d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, sous les réserves mentionnées à son 1° s'agissant d'une illégalité autre qu'un vice de forme ou de procédure, dès lors qu'aucun autre moyen n'est susceptible d'entraîner l'annulation de l'acte attaqué. Lorsque le juge estime qu'une telle régularisation est possible, il peut, de sa propre initiative ou à la demande d'une partie, après avoir invité les parties à présenter leurs observations sur le principe de l'application de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme, constater, par une décision avant-dire droit, que les autres moyens ne sont pas fondés et surseoir à statuer jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour permettre, selon les modalités qu'il détermine, la régularisation du vice qu'il a relevé.

26. Le vice analysé au point 23 est susceptible de régularisation. Il y a lieu en l'espèce, en application des dispositions de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme, de surseoir à statuer sur la requête du préfet des Yvelines pendant un délai de dix mois, afin de permettre à la commune de Bois d'Arcy de prendre une délibération régularisant ce vice.

DÉCIDE :

Article 1^{er} : Il est sursis à statuer sur la requête du préfet des Yvelines jusqu'à l'expiration d'un délai de dix mois à compter de la notification du présent jugement impartie à la commune de Bois d'Arcy pour notifier une nouvelle délibération de son conseil municipal régularisant le vice constaté au point 23 du présent jugement.

Article 2 : Tous droits des parties sur lesquels il n'est pas expressément statué par le présent jugement sont réservés jusqu'en fin d'instance.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié au préfet des Yvelines, à la commune de Bois d'Arcy et à la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc.

Délibéré après l'audience du 18 novembre 2022, à laquelle siégeaient :

Mme Rollet-Perraud, présidente,
Mme Milon, première conseillère,
Mme Amar-Cid, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 2 décembre 2022.

La rapporteure,

La présidente,

C. Rollet-Perraud

La greffière,

A. Lloria

La République mande et ordonne au préfet des Yvelines en ce qui le concerne et à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.