Commune de Bois d'Arcy

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

2. RAPPORT DE PRÉSENTATION

Bois d'Arcy

Modification simplifiée du Plan local d'urbanisme approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 19 novembre 2024

Sommaire

- Introduction
- Exposé des motifs des changements apportés par la modification

Contexte

Les modifications apportées par la présente procédure sont mineures et s'inscrivent directement dans le cadre de la prise en compte d'une décision de justice du tribunal administratif de Versailles en date du 2 décembre 2022 imposant à la commune, dans un délai contraint de 10 mois, de revoir les outils garantissant une part plus importante de logements sociaux dans les projets, et une taille de logement plus mesurée.

En effet, par une requête et un mémoire, enregistrés les 23 décembre 2021 et 2 mai 2022, le préfet des Yvelines a demandé 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.

Les juges du tribunal ont pris leur décision le 2 décembre 2022 :

« 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. »

En effet, la commune de Bois d'Arcy ne compterait, d'après le décompte de l'Etat, que 18,02% de logements sociaux au 1er janvier 2021, en deçà de l'objectif de 25% qui lui est assigné par les dispositions 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 (dite SRU). Chiffre que la commune conteste par ailleurs par courrier en date du 28 avril 2023 (annexé au dossier) puisque le décompte de l'Etat aurait oublié 221 logements sociaux pourtant existants car déjà réalisés sur le territoire communal. Ce complément de 221 logements sociaux augmenterait sensiblement le taux de logements sociaux dans la commune, mais ne permettrait néanmoins pas l'atteinte de l'obligation de 25 %. Aussi, la commune a décidé de prendre des dispositions conformément à la demande des juges, par arrêté du maire en date du 14 mars 2023.

Le choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme.
L'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L. 153-36 lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Cette procédure de **modification** peut être effectuée selon une procédure **simplifiée** conformément à l'article L.153-45 à 48 du Code de l'urbanisme, à savoir lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Elle peut également être mise en œuvre pour la rectification d'une erreur matérielle.

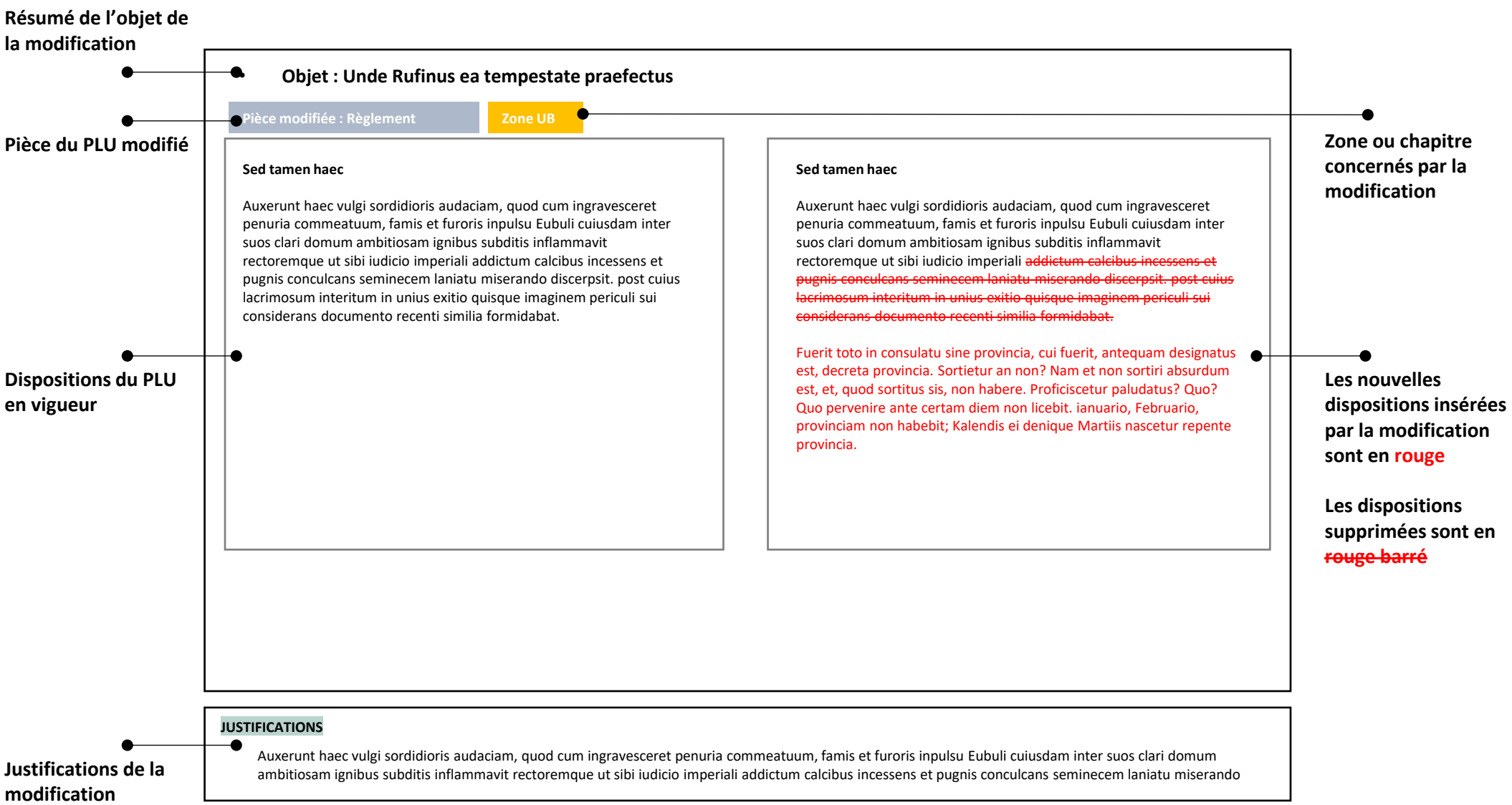
Dans le respect de l'article L.153-45 à 48 du Code de l'urbanisme, la présente modification du PLU peut donc être mise en œuvre suivant une procédure simplifiée, son unique objet étant la modification d'ordres rédactionnelles et graphiques sans majorer de plus de 20 % les possibilités de constructions résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Objet de la modification

La commune de Bois d'Arcy a engagé la modification simplifiée n°1 de son Plan Local d'Urbanisme avec pour objectif de faire évoluer son PLU sur :

1. **Redéfinition du seuil de mixité sociale applicable**
2. **Inscription de secteurs de mixité sociale (L. 151-15)**
3. **Ajout de précisions sur le programme attendu sur le secteur OAP Mairie (notamment sur la typologie des logements)**
4. **Ajout d'une proportion de taille minimale par logement**

Grille de lecture du document



1. Redéfinition du seuil de mixité sociale applicable

Pièce modifiée : Règlement | Dispositions communes

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

4 - MIXITE SOCIALE

En zone UA

Les opérations de logements comprenant plus de 12 logements, ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m² devront comprendre une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En zone UG

Les opérations de logements comprenant plus de 12 logements, ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m² devront comprendre une part d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

4 - MIXITE SOCIALE

~~**En zone UA**~~

~~Les opérations de logements comprenant plus de 12 logements, ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m² devront comprendre une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.~~

~~**En zone UG**~~

~~Les opérations de logements comprenant plus de 12 logements, ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m² devront comprendre une part d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.~~

En zones UA, UG et UC

Les opérations de logements comprenant plus de **8 logements**, ou d'une surface de plancher supérieure à **600 m²** devront comprendre une part d'au moins **35 % de logements locatifs** sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

JUSTIFICATIONS

La commune de Bois d'Arcy a entendu, pour répondre aux motifs du jugement avant dire droit du Tribunal administratif de Versailles du 2 décembre 2022, faire évoluer son document d'urbanisme pour favoriser la construction de logements et de logements sociaux (LLS) en particulier. Il est ainsi prévu de ramener de 800 à 600 m² et de 12 à 8 logements les seuils de déclenchement de l'obligation de création de LLS, cela selon un coefficient de 35 % applicable dans les zones UA, UC et UG.
La réduction du seuil de déclenchement d'une part de LLS pour toute opération dès 8 logements, additionné à une part imposée de LLS dans chaque opération désormais fixée à 35 % permettront ainsi la réalisation de logements locatifs sociaux dans des proportions plus importantes, en rapport avec les obligations imposées par la loi SRU, rappelé dans le jugement.

Pièce modifiée : Règlement | Dispositions communes

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

4 - MIXITE SOCIALE

Pas de secteur de mixité sociale identifié.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

4 - MIXITE SOCIALE

Dans les secteurs de mixité sociale repérés sur le document graphique au titre du L.151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération de logements devra comporter une proportion minimale de logements sociaux définie sur le document graphique.

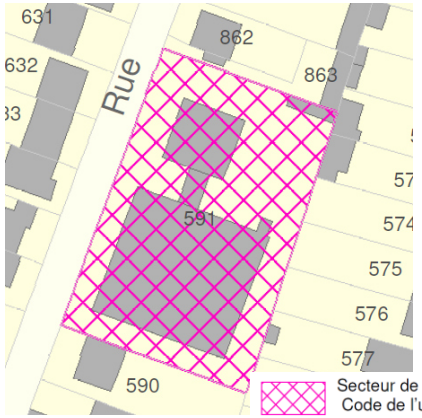
JUSTIFICATIONS

La commune de Bois d'Arcy a entendu, pour répondre aux motifs du jugement avant dire droit du Tribunal administratif de Versailles du 2 décembre 2022, faire évoluer son document d'urbanisme pour favoriser la construction de logements et de logements sociaux (LLS) en particulier. L'outil « secteur de mixité sociale » mis en œuvre vient en complément de l'outil présenté préalablement. Il s'agit de l'identification d'emprises foncières en secteur de mixité sociale imposant un minimum de 50 %, voire 90 % de mixité sociale.
Quatre secteurs (présenté en page suivante) ont d'ores et déjà été identifiés sur des secteurs susceptibles de muter dans les années à venir, et présentant un potentiel d'accueil de logements. L'article L.151-15 du Code de l'urbanisme ne permet pas à un règlement de PLU de créer au sein d'une zone un secteur imposant 100% de logements sociaux à toute opération de construction à destination d'habitation, même si ce secteur est lui-même à vocation mixte et n'est donc pas réservé aux logements. CAA. Marseille, 16 décembre 2016, req. n°16MA01501. Le seuil défini est donc fixé entre 50 et 90 % pour permettre de prendre en compte la jurisprudence.

2. Inscription de secteurs de mixité sociale (L. 151-15)

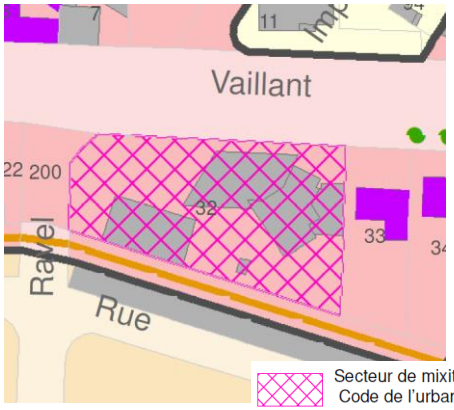
Pièce modifiée : Plan de zonage

Rue de la Paix



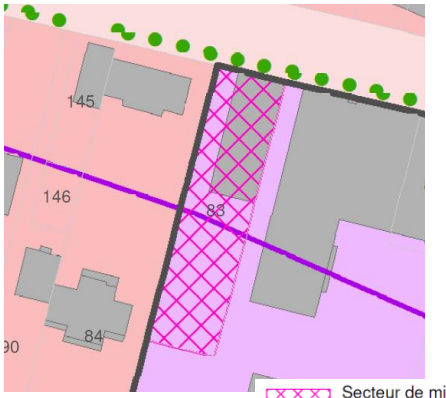
Secteur de mixité sociale au titre du L. 151-15 du Code de l'urbanisme comportant au minimum 50% de logement sociaux

Avenue Paul Vaillant Couturier



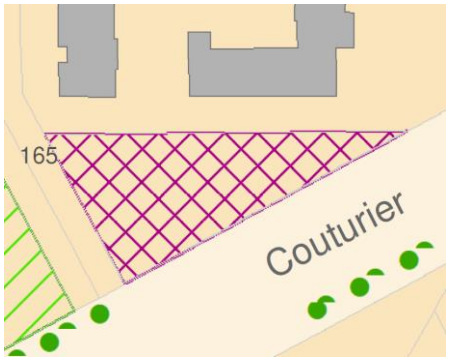
Secteur de mixité sociale au titre du L. 151-15 du Code de l'urbanisme comportant au minimum 50% de logement sociaux

Avenue Jean Jaurès



Secteur de mixité sociale au titre du L. 151-15 du Code de l'urbanisme comportant au minimum 50% de logement sociaux

Avenue Paul Vaillant Couturier



Secteur de mixité sociale au titre du L. 151-15 du Code de l'urbanisme comportant au minimum 90% de logement sociaux

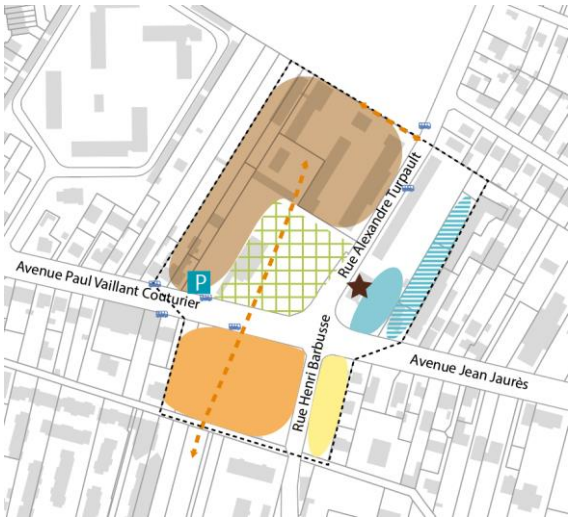
JUSTIFICATIONS

Les secteurs identifiés via l'outil de « secteur de mixité sociale » au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme présentent un potentiel de création total d'environ 50 logements locatifs sociaux , contribuant significativement à l'atteinte des objectifs de mixité sociale assignés à la commune pour la période triennale en cours. Les sites identifiés offrent sans conteste, des possibilités de construction intéressantes de par leur superficie et leur localisation, dans un tissu à dominante résidentielle. Leur opérationnalité est donc réelle. Au regard du caractère organisé de la commune, de la rareté du foncier disponible et des contraintes notamment environnementales forte du territoire (zones humides, EBC, espaces paysagers…) à protéger, la ville n'est pas en mesure d'identifier d'autres sites potentiellement mutables à ce stade, en capacité d'offrir des possibilités opérationnelles. Les secteurs identifiés sont donc rares. Il convient d'optimiser leur mutation dans le respect des règles de chacune des zones du PLU afin que le logement social créé s'intègre de manière harmonieuse aux constructions existantes dans chacun des quartiers concernés.
Dans le même esprit, concernant l'axe Jean-Jaurès, Paul Vaillant Couturier, une réflexion d'ensemble sera menée dans ce secteur afin d'élaborer un aménagement d'ensemble qualitatif à l'occasion d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

3. Ajout de précisions sur le programme attendu sur le secteur OAP Mairie

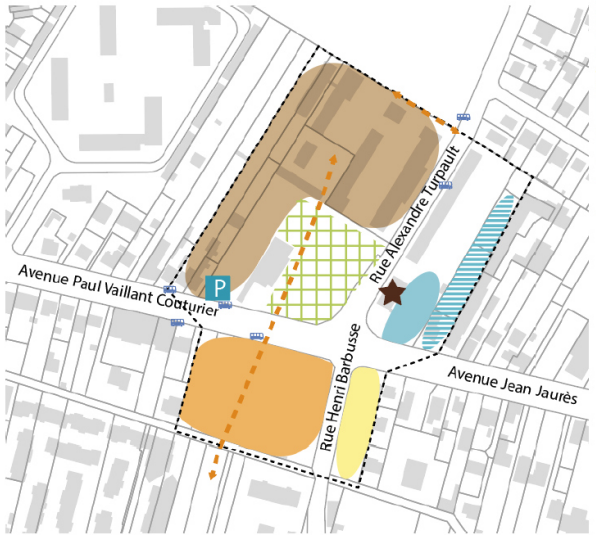
Pièce modifiée : OAP

OAP Mairie



- Réserve pour équipement public
- Extension de la caserne de pompiers
- Secteur à dominante d'habitat individuel
- Secteur à dominante d'habitat collectif et individuel
- Square Charles de Gaulle
- Principe de circulations douces
- Stationnement
- La poste
- Caserne de pompiers
- Arrêt de bus

OAP Mairie



Extension de la caserne de pompiers

Développer un programme de minimum 80 logements dont au moins 40 % de logements sociaux sous la forme :

- Secteur à dominante d'habitat individuel
- Secteur à dominante d'habitat collectif et individuel
- ~~Réserve pour équipement public~~ Secteur à dominante d'équipement public comportant un minimum de 40 % de logements sociaux sur le total des logements à créer

Square Charles de Gaulle

Principe de circulations douces

Stationnement

La poste

Caserne de pompiers

Arrêt de bus

- Réaliser les constructions avec un retrait par rapport à la rue de Turpault et Paul Vaillant Couturier
- Orienter les ouvertures des espaces de vie principalement à l'arrière du bâti,
- Opposer la façade la plus longue du bâtiment à la source de nuisances sonores,
- Aménager des espaces tampons le long des axes routiers départementaux : implantation d'espaces végétalisés,
- Avoir recours à des aménagements limitant la propagation des nuisances sonores et de la pollution atmosphérique : limitation de la vitesse, matériaux absorbants

JUSTIFICATIONS

La commune de Bois d'Arcy a entendu, pour répondre aux motifs du jugement avant dire droit du Tribunal administratif de Versailles du 2 décembre 2022, faire évoluer son document d'urbanisme pour favoriser la construction de logements et de logements sociaux (LLS) en particulier. Ce secteur représente la zone centrale de la commune qui concentre des équipements publics primordiaux à l'image de la mairie, de l'école Alexandre Turpaux, de la police municipale et du centre de secours. Organisé autour du square de la mairie, il s'agit d'une zone fédératrice de la ville qu'il convient de préserver. Néanmoins, la commune estime que ce secteur pourrait également être optimisé en intégrant une part de logement, et en particulier du logement social en ouvrant la possibilité de création de 40 % de logements locatifs sociaux dans ce secteur. Cela permettrait non seulement d'apporter davantage de mixité fonctionnelle dans ce secteur de centralité, mais également tendre vers une plus grande mixité sociale en cohérence avec l'ensemble de l'OAP. Cela permettrait la création d'un minimum de 80 logements dont 40 % de LLS sur ce secteur. La dominante d'équipements publics demeurera sur la partie Nord de l'avenue Paul Vaillant Couturier.
Par ailleurs, des éléments qualitatifs en matière de lutte contre les nuisances sonores et de la pollution atmosphérique sont ajoutés à l'OAP.

Pièce modifiée : Règlement | Dispositions communes

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

4 - MIXITE SOCIALE

Pas de secteur de taille minimale identifié.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

4 - MIXITE SOCIALE ET TYPOLOGIE DE LOGEMENTS

2 - TAILLE MINIMALE DES LOGEMENTS (ARTICLE L.151-14 DU CODE DE L'URBANISME)

Dans les zones UA, UG et UC, les opérations de logements comprenant plus de **8 logements**, ou d'une surface de plancher supérieure à **600 m²** devront comprendre au minimum 50 % de logements de moins de 60 m² de surface de plancher.

JUSTIFICATIONS

La commune de Bois d'Arcy a entendu, pour répondre aux motifs du jugement avant dire droit du Tribunal administratif de Versailles du 2 décembre 2022, faire évoluer son document d'urbanisme pour favoriser la construction de logements de taille diversifiée. La présente modification vise donc à fixer à 50 % la part minimum des logements de moins de 60 m² de surface de plancher (soit, en pratique, des T1 à T3) dans les opérations, en toutes zones, de plus de 600 m² ou 8 logements, ce qui permettra d'assurer la diversité du parc et la production de petits logements.

Il s'agit d'une mesure visant à répondre à l'objectif du PADD suivant : « accompagner le parcours résidentiel et répondre aux besoins spécifiques des populations. 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 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 ».

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BOIS D'ARCY APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 19 NOVEMBRE 2024

Évaluation Environnementale

SOMMAIRE

CHAPITRE I : ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS PLANS ET PROGRAMMES 4

PROPOS INTRODUCTIFS SUR L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE 5

I - PRESENTATION RESUMEE DES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU ET ARTICULATION DE LA PROCEDURE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME 7

A - RESUME DES OBJECTIFS DU DOCUMENT 7
B - DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ETRE COMPATIBLE 7

II - DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES QUE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DOIT PRENDRE EN COMPTE 20

CHAPITRE II : ANALYSE DES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : CARACTERISATION DES SECTEURS TOUCHES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU 22

I - ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIES SUR LA COMMUNE DE BOIS D'ARCY 23

II - CARACTERISATION DES SECTEURS TOUCHES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU 31

III - ÉVOLUTIONS TENDANCIELLES DE L'ENVIRONNEMENT 47

CHAPITRE III : ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 48

I - ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LES DOCUMENTS CONSTITUTIFS DU PLU 49

A - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE 49
B - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 49
C - REGLEMENTS ÉCRIT ET GRAPHIQUE 51

II - ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 53

A - PRESENTATION DE L'EVALUATION DES INCIDENCES 53
B - LES SITE NATURA 2000 RETENUS 54
C - PRESENTATION DES SITES NATURA 2000 RETENUS 56
D - ÉTUDE DES INCIDENCES POTENTIELLES 58

III - ÉVALUATION DES INCIDENCES PAR THEMATIQUE ENVIRONNEMENTALE 59

CHAPITRE IV : PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET SI POSSIBLE COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 63

CHAPITRE V : SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU ET DESCRIPTION DES METHODES UTILISEES POUR REALISER L'EVALUATION **69**

CHAPITRE VI : DESCRIPTION DES METHODES UTILISEES POUR REALISER L'EVALUATION **73**

I - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL **74**

A - ORGANISMES ET DOCUMENTS CONSULTES 74
B - BIBLIOGRAPHIE 74

CHAPITRE I : ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS PLANS ET PROGRAMMES

PROPOS INTRODUCTIFS SUR L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

➢ Pourquoi une évaluation environnementale ?

En réponse à la directive européenne n°2001/41/CE du 27 juin 2001, la loi d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique (ASAP) n°2020-1525 a été promulguée en date du 7 décembre 2020. Le décret n°2021-1345, pris en application de cette loi ASAP, est entré en vigueur le 13 octobre 2021. Il modifie le régime applicable à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et finalise la transposition de la directive européenne précitée.
Désormais, la plupart de ces procédures d'évolution des documents d'urbanisme est obligatoirement soumise à évaluation environnementale ; c'est le cas notamment des procédures d'élaboration et de révision de PLU (article R.122-17, I, 48° du Code de l'Environnement).
Les nouvelles dispositions s'appliquent, depuis le 16 octobre 2021, aux nouvelles procédures ainsi qu'à celles en cours concernant l'élaboration ou la révision de PLU, dispensées, avant ce décret, d'évaluation environnementale.

S'agissant de la présente procédure, la modification simplifiée n'est pas systématiquement soumise à évaluation environnementale. Ainsi, la commune de Bois d'Arcy a soumis la modification simplifiée de son PLU à un examen au cas par cas en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme. Or, la MRAE dans son avis n°AKIF-2023-142 du 2 novembre 2023 a rendu l'avis suivant : « *La modification simplifiée du plan local d'urbanisme de Bois d'Arcy, telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale, est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et par conséquent doit être soumise à évaluation environnementale par la commune de Bois d'Arcy.* ».

Ainsi, la modification simplifiée du PLU de Bois d'Arcy est soumise à évaluation environnementale.

➢ Intérêt d'une évaluation environnementale

L'évaluation doit être conçue comme un processus d'amélioration du programme.

Elle permet de vérifier que l'ensemble des facteurs environnementaux a bien été identifié et pris en compte. Elle doit s'assurer que les orientations du PLU permettent de favoriser, par une démarche itérative, la qualité environnementale du projet de territoire et d'éviter, de réduire ou de compenser les impacts négatifs susceptibles d'être créés.

Une évaluation environnementale ne doit pas forcément traiter tous les thèmes environnementaux de façon détaillée et exhaustive. L'attention devra porter particulièrement sur les thèmes sur lesquels le PLU a le plus d'incidences et ceux sur lesquels il y a le plus d'enjeux environnementaux.

Le rapport sur les incidences environnementales contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le plan ou le programme, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres plans ou programmes relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur.

Ainsi, elle doit se limiter à une évaluation des incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement, et notamment des incidences négatives. Elle n'est pas là pour juger de l'efficacité du PLU ni des objectifs qu'il affiche.

➢ Composition d'une évaluation environnementale

Les étapes nécessaires à cette évaluation environnementale sont les suivantes :

- Rédaction d'un rapport environnemental ;
- Consultation de l'autorité environnementale ;
- Mise à disposition, pour le recueil des observations du public, du rapport environnemental et des avis de l'autorité environnementale dans le dossier de consultation du public.

« *L'évaluation environnementale comporte l'établissement d'un rapport qui identifie, décrit et évalue les effets notables que peut avoir la mise en œuvre du plan ou du programme sur l'environnement ainsi que les solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ou du programme. Ce rapport présente les mesures prévues pour éviter les incidences négatives notables que l'application du plan ou du programme peut entraîner sur l'environnement, les mesures prévues pour réduire celles qui ne peuvent être évitées et les mesures prévues pour compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Il expose les autres solutions envisagées et les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, le projet a été retenu. Il définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du plan ou du programme sur l'environnement afin d'identifier notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées* » (article L.122-6 du Code de l'Environnement).

Conformément à l'article R.104-18 du Code de l'Urbanisme et R.122-20 du Code de l'Environnement, le rapport d'évaluation environnementale comprend :

1° Une **présentation résumée des objectifs du document**, de son contenu et, s'il y a lieu, de son **articulation avec les autres documents d'urbanisme** et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une **analyse de l'état initial de l'environnement** et des **perspectives de son évolution** en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) Les **incidences notables probables** de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier **l'évaluation des incidences Natura 2000** mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° L'exposé des **motifs pour lesquels le projet a été retenu** au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation **des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser** s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des **critères, indicateurs et modalités retenus** pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un **résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

I - PRESENTATION RESUMEE DES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU ET ARTICULATION DE LA PROCEDURE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

A - RESUME DES OBJECTIFS DU DOCUMENT

Les modifications apportées par la présente procédure sont mineures et s'inscrivent directement dans le cadre de la prise en compte d'une décision de justice du tribunal administratif de Versailles en date du 2 décembre 2022 imposant à la commune, dans un délai contraint de 10 mois, de revoir les outils garantissant une part plus importante de logements sociaux dans les projets, et une taille de logement plus mesurée.

En effet, par une requête et un mémoire, enregistrés les 23 décembre 2021 et 2 mai 2022 le préfet des Yvelines a demandé 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.

Ainsi, l'objet de la présente modification simplifiée du PLU est de réviser les seuils de mixité sociale applicable dans les zones urbaines UA, UC et UG, d'inscrire 4 secteurs en secteurs de mixité sociale au sens de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme et d'ajouter des précisions sur le projet attendu sur le secteur OAP Mairie et une proportion de taille de minimale de logement.

B - DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ETRE COMPATIBLE

Conformément à l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec :

- Les Schémas de Cohérence Territoriale ;
- Les schémas de mise en valeur de la mer ;
- Les plans de mobilité ;
- Les programmes locaux de l'habitat.

Le territoire communal de Bois d'Arcy n'est ni couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), ni par un Plan Local de l'Habitat (Plan Local d'Habitat intercommunale Versailles Grand Parc s'étendant sur la période 2012-2017), ni par un schéma de mise en valeur de la mer. La commune est intégrée dans le Plan de Déplacement Urbain Ile-de-France dont la période d'application s'est achevée. Toutefois, le plan des mobilités en Ile-de-France à 2030 est en cours d'élaboration. Le PLU de Bois d'Arcy devra prendre en compte la constitution de ce document.

Conformément à l'article L.131-1 du Code de l'Urbanisme, les Schémas de Cohérence Territoriale sont compatibles avec :
« 1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres Ier et II du titre II ;
2° Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;
3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 ;
4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;
5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ;
6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement, sauf celles avec les orientations et les mesures de la charte qui seraient territorialement contraires au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ;
7° Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement ;

8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;
9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;
10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article ;
11° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4 ;
12° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement ;
13° Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime prévus à l'article L. 219-1 du code de l'environnement ;
14° Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane prévu à l'article L. 621-1 du code minier ;
15° Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;
16° Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 302-13 du code de la construction et de l'habitation ;
17° Le plan de mobilité d'Ile-de-France prévu à l'article L. 1214-9 du code des transports ;
18° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement ».

Ainsi, la modification simplifiée du PLU de Bois d'Arcy doit être compatible avec les documents supra-communaux approuvés sur son territoire, soit :

- le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), approuvé le 27 décembre 2013 ;
- « les orientations fondamentales » du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2022-2027 approuvé le 6 avril 2022 ;
- « les objectifs de gestion » du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Seine-Normandie approuvé le 3 mars 2022 ;
- « les objectifs de protection » du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Bièvre approuvé par arrêté inter préfectoral du 4 juillet 2023 ;
- « les objectifs de protection » du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Mauldre révisé approuvé par arrêté préfectoral le 10 août 2015;
- le Schéma Régional des Carrières (SRC) d'Île-de-France ;
- le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Île-de-France approuvé le 26 septembre 2013.

De plus, le PLU doit être compatible avec le plan climat-air-énergie conformément à l'article L.131-5 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, le PCAET de Versailles Grand Parc n'est qu'à l'étape de diagnostic.

1) Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)

a) Présentation

Le SDRIF est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien. Comme le prévoit l'article L. 141-1 du Code de l'Urbanisme, « *ce schéma détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques* » (SDRIF).

Le SDRIF impose des orientations aux territoires d'Île-de-France pour une vision régionale jusqu'à 2030. Ce dernier présente une modification approuvée par arrêté de D.U.P le 15 juillet 2019 afin de prendre en compte les projets et les aménagements pour les Jeux Olympiques de Paris 2024. Notons aussi que la révision du Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF-E) a été lancée en novembre 2021. Le SDRIF-E a été arrêté le 12 juillet 2023 pour une approbation prévue à l'été 2024. N'étant pas encore approuvé, le SDRIF en vigueur est analysé pour cette procédure.

Le document d'orientations réglementaires et la carte de destination générale des différentes parties du territoire comprend 3 axes qui sont les suivants :

- Relier et structurer,
- Polariser et équilibrer,
- Préserver et valoriser.

Ces trois axes développent 12 thématiques : les infrastructures de transport, les aéroports et les aérodromes, l'armature logistique, les réseaux et les équipements liés aux ressources, les orientations communes, les espaces urbanisées, les nouveaux espaces d'urbanisation, les fronts urbains, les espaces agricoles, les espaces boisées et les espaces naturels, les espaces verts et les espaces de loisirs, les continuités : espaces de respirations, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes et le fleuve et les espaces en eau.

Le SDRIF-e est structuré en 5 axes :

- Un environnement protégé pour le mieux-être des franciliens ;
- Une gestion stratégique des ressources franciliennes : sobriété, circularité et proximité ;
- Vivre et habiter en Île-de-France : des cadres de vie désirables et des parcours de vie facilités ;
- Conforter une économie compétitive et souveraine, engagée dans les grandes transitions ;
- Améliorer la mobilité des franciliens grâce à des modes de transports robustes, décarbonés et de proximité.

b) Compatibilité

La modification simplifiée du PLU de la commune concerne l'ajout de prescription pour favoriser les secteurs de mixité sociale sur la commune.

Que ce soit en matière de logements, d'activités ou de services, l'orientation principale pour le développement urbain est la densification de la trame bâtie existante. D'après la Carte de Destination Générale des différentes parties du Territoire (CDGT) du SDRIF, les secteurs de mixité sociale du PLU de Bois d'Arcy sont concernés par une prescription d'espace urbanisé à optimiser ou de quartier à densifier à proximité des gares. Ainsi, la présente procédure suit ces prescriptions du SDRIF.

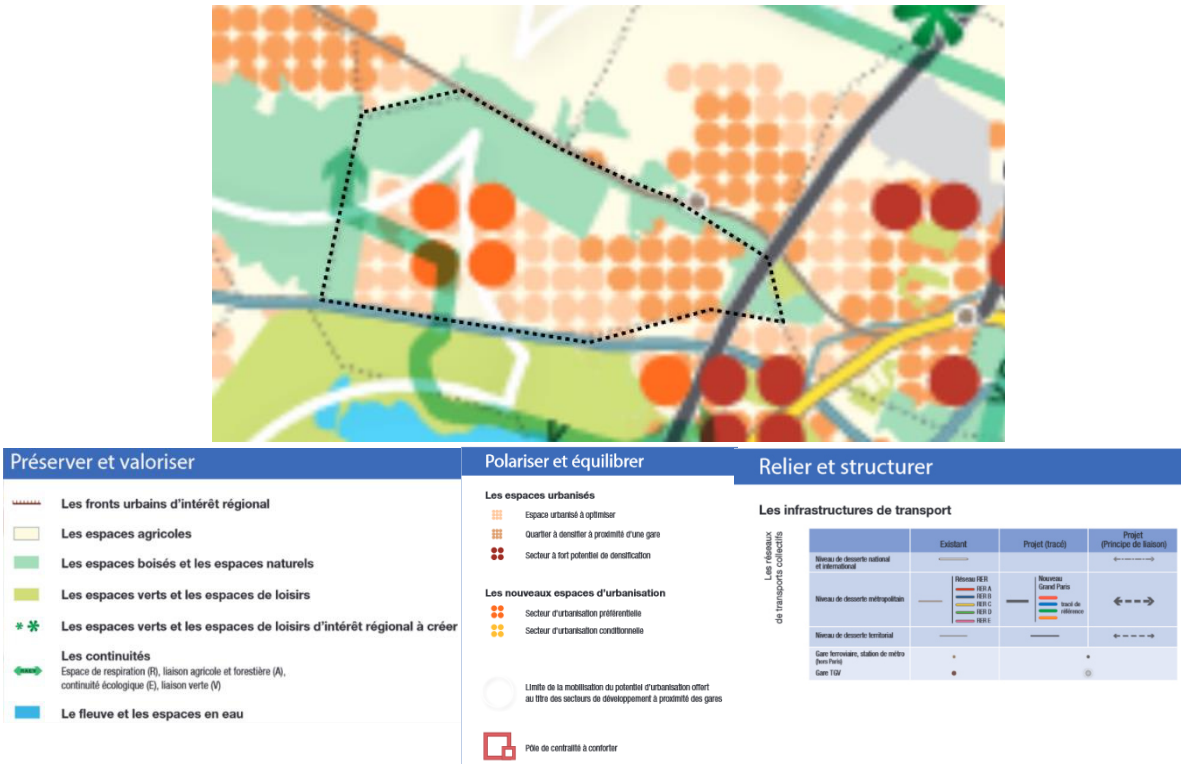
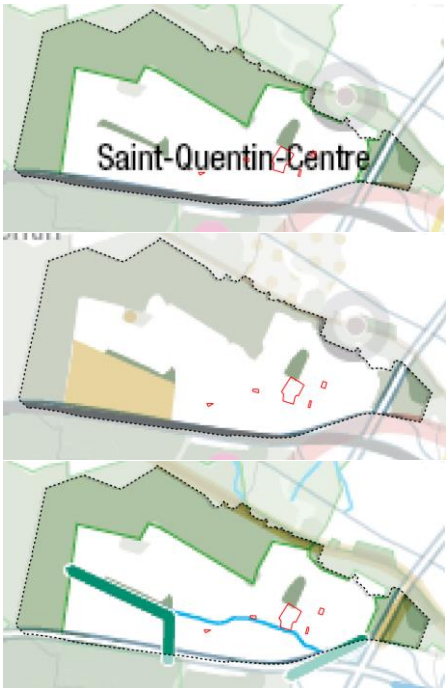


Figure 1 : Carte de Destination Générale des différentes parties du Territoire – CDGT (SDRIF Île-de-France)

Par ailleurs, le SDRIF inscrit dans les orientations communes de son axe « Polariser et Equilibrer » 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* ». Ainsi, la création de secteur de mixité sociale participe à l'atteinte de cet objectif.

➔ Ainsi, la présente procédure de modification simplifiée du PLU est compatible avec les orientations du SDRIF.

Selon les 3 cartographies du SDRIF-E ci-dessous, les secteurs de projet ne sont pas couverts par un figuré des cartes d'orientations du SDRIF-e. Cependant, le secteur n°5 se situe en limite nord d'un espace vert à préserver. Les secteurs 5 et 2 en limite d'un cours d'eau à préserver (Rigole des Clayes) qui est enterré à hauteur de ces deux secteurs.



La commune de Bois d'Arcy est inscrite au sein des communes de l'hypercentre, du cœur et de la couronne de l'agglomération parisienne. Ainsi, en dehors des orientations liées aux cartographies, la procédure de modification simplification du PLU de Bois d'Arcy est aussi concernée par les orientations suivantes :

Orientation	Compatibilité
59. Proposer une offre diversifiée et adaptée de logements - S'inscrire dans un objectif régional annuel qui doit tendre vers la production de 46 000 logements abordables, soit 2/3 de la production annuelle de logements. - Limiter le développement de l'offre très sociale en PLAI dans les communes où elle est très présente, et d'en soutenir le développement dans les autres communes. - Donner la priorité à la diversification des produits favorisant les parcours résidentiels ascendants (PLS, accession sociale à la propriété, logement intermédiaire, logement libre) et répondant à l'évolution des besoins des ménages dans les communes ayant plus de 30 % de logements locatifs sociaux dont les loyers sont inférieurs aux plafonds PLUS-PLAI.	La création de secteurs de mixité sociale participe à l'atteinte de cet objectif.

➔ Ainsi, la présente procédure de modification simplifiée du PLU est compatible avec les orientations du SDRIF-e.

2) Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de Seine-Normandie

a) Présentation

La directive 2000/60/CE (Directive européenne cadre sur l'eau), adoptée le 23 octobre 2000 et publiée au journal officiel des communautés européennes le 22 décembre 2000, vise à établir un cadre général et cohérent pour la gestion et la protection des eaux superficielles et souterraines, tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

Cette directive cadre sur l'eau (DCE) fixe des objectifs en termes de quantité et de qualité des eaux dans le but d'atteindre le « bon état » des masses d'eaux souterraines et superficielles.

Son application en France s'effectue par la transposition de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (Lema) du 30 décembre 2006 et l'élaboration des SDAGE(s). La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a prescrit l'élaboration de schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux par bassin ou groupement de bassins pour concilier les besoins de l'aménagement du territoire et la gestion équilibrée de la ressource en eau.

Le SDAGE est un document de planification décentralisé qui définit, pour une période de six ans, « les objectifs visés au IV de l'article L.212-1 du code de l'environnement, à savoir les objectifs de qualité et de quantité des eaux, et les orientations permettant de satisfaire aux principes prévus aux articles L.211-1 et L.430-1 du Code de l'environnement ».

Cette gestion prend en compte « les adaptations nécessaires au changement climatique » (Article L.211-1 du Code de l'Environnement) et « la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole » (article L.430-1 dudit Code).

Ainsi, il fixe les objectifs de qualité et de quantité à atteindre pour chaque cours d'eau, plan d'eau, nappe souterraine, estuaire et secteur littoral. De plus, il détermine les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration et assurer l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.

La commune de Bois d'Arcy est couverte par le SDAGE Seine-Normandie porté par l'agence de l'eau Seine-Normandie.

b) Compatibilité

Les principales orientations et dispositions du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 avec lesquelles les documents d'urbanisme (PLU, SCoT) doivent être compatible sont :

Orientation 1.1 : Identifier et préserver les milieux humides et aquatiques continentaux et littoraux et les zones d'expansion des crues, pour assurer la pérennité de leur fonctionnement

- **Disposition 1.1.2.** : Cartographier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme ;
- **Disposition 1.1.3**. : Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter le risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine dans les documents d'urbanisme ;
- **Disposition 1.2.1.** : Cartographier et préserver le lit majeur et ses fonctionnalités [Disposition en partie commune SDAGE-PGRI].

⇨ **L'ensemble des secteurs ciblés par cette procédure est déjà artificialisé et situé en dehors des zones humides ou potentielles zones humides identifiées par les SAGE.**

Orientation 2.1. : Préserver la qualité de l'eau des captages d'eau potable et restaurer celle des plus dégradés

- **Disposition 2.1.2.** : Protéger les captages dans les documents d'urbanisme ;
- **Disposition 2.1.7.** : Lutter contre le ruissellement à l'amont des prises d'eau et des captages en zone karstique.

⇨ **Les secteurs concernés par cette procédure se situent en dehors des zones de captages ou Aire d'Alimentation de Captage. Par ailleurs, la procédure ne vient pas modifier les règles de perméabilité s'appliquant sur la commune.**

Orientation 2.4. : Aménager les bassins versants et les parcelles pour limiter le transfert des pollutions diffuses

- **Disposition 2.4.2.** : Développer et maintenir les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements.

⇨ **La modification simplifiée du PLU n'impacte aucun élément paysager.**

Orientation 3.2. : Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu

- **Disposition 3.2.2.** : Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluie dans les documents d'urbanisme, pour les secteurs ouverts à l'urbanisation ;
- **Disposition 3.2.4.** : Édicter les principes d'une gestion à la source des eaux pluviales ;
- **Disposition 3.2.5.** : Définir une stratégie d'aménagement du territoire qui prenne en compte tous les types d'événements pluvieux.

⇨ **La modification simplifiée ne modifie pas la gestion des eaux pluviales prévue par le PLU.**

Orientation 4.1. : Limiter les effets de l'urbanisation sur la ressource en eau et les milieux aquatiques

- **Disposition 4.1.1** : Adapter la ville aux canicules ;
- **Disposition 4.1.3** : Concilier aménagement et disponibilité des ressources en eau dans les documents d'urbanisme.

⇨ **Le développement d'une mixité sociale au sein des programmes immobiliers n'est pas de nature à augmenter la demande en eau potable. Par ailleurs, les secteurs ciblés sont déjà artificialisés. Le renouvellement urbain devra satisfaire les règles des zones U du PLU qui prévoient une augmentation de la végétalisation des parcelles.**

Orientation 4.2. : Limiter le ruissellement pour favoriser des territoires résilients

- **Disposition 4.2.3** : Élaborer une stratégie et un programme d'actions limitant les ruissellements à l'échelle du bassin versant [disposition SDAGE-PGRI].

⇨ **Les secteurs ciblés sont déjà artificialisés. Le renouvellement urbain devra satisfaire les règles des zones U du PLU qui prévoient une augmentation de la perméabilité des parcelles.**

➔ **La modification simplifiée du PLU apparait compatible avec les orientations du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027.**

3) Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Bassin Seine-Normandie 2022-2027

a) Présentation

Le PGRI Seine-Normandie, arrêté en date du 03 mars 2022, est le document de référence de la gestion des inondations pour le bassin Seine-Normandie sur la période 2022-2027. C'est l'outil de mise en œuvre de la directive 2007/60/CE relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation au niveau du bassin hydrographique. Ce document est élaboré par l'État (DREAL) avec les parties prenantes à l'échelle du bassin hydrographique dans le cadre des travaux de la commission inondation du comité de bassin.

Le plan de gestion des risques d'inondation a pour but de réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie.

b) Compatibilité

La modification simplifiée du PLU de Bois d'Arcy se doit d'être compatible avec les objectifs du PGRI Seine-Normandie 2022-2027. Les 4 axes principaux du PGRI Seine-Normandie 2022-2027 sont :

- Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité ;
- Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages ;
- Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à gérer la crise ;
- Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.

La commune de Bois d'Arcy n'est pas couverte par un PPRi.

Au regard de la nature de la présente procédure d'évolution du PLU, le document doit être compatible avec les objectifs suivants :

1. Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité	
1.A. Évaluer et réduire la vulnérabilité aux inondations des territoires	1.A1. Comment évaluer la vulnérabilité d'un territoire aux inondations ?
	1.A.4. Accompagner les collectivités territoriales et/ou leurs groupements en priorité dans les territoires couverts, au moins partiellement, par un TRI dans la réalisation de leur diagnostic de vulnérabilité aux inondations
1.C. Planifier un aménagement du territoire résilient aux inondations	1.C.1. Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter le risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine dans les documents d'urbanisme
	1.C.2 Encadrer l'urbanisation en zone inondable
1.D. Éviter et encadrer les aménagements (installations, ouvrages, remblais) dans le lit majeur des cours d'eau	1.D.1. Éviter, réduire et compenser les impacts des aménagements (installations, ouvrages, remblais) dans le lit majeur des cours d'eau sur l'écoulement des crues
1.E. Planifier un aménagement du territoire tenant compte de la gestion des eaux pluviales	1.E.3 Prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement

2. Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages	
2.C. Agir sur l'aléa en préservant et restaurant les zones d'expansion des crues (ZEC) et les milieux humides contribuant au ralentissement des écoulements d'eau	2.C.3. Identifier les zones d'expansion des crues lors de l'élaboration des documents d'urbanisme
2.E. Prévenir et lutter contre le ruissellement à l'échelle du bassin versant	2.E.2. Élaborer une stratégie et un programme d'actions de prévention et de lutte contre les ruissellements à l'échelle du bassin versant
3. Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque	
4.B Renforcer la connaissance des enjeux en zone inondable et en zone impactée	4.B.1. Poursuivre l'amélioration de la connaissance des enjeux exposés aux inondations
4.E. Sensibiliser et mobiliser les élus autour des risques d'inondation	4.E.1. Diffuser l'information sur les risques d'inondation auprès des élus locaux

Tableau 1 : Objectifs du PGRI Seine-Normandie 2022-2027

La procédure ne vient pas ouvrir de zones à l'urbanisation au sein de secteurs soumis à des risques d'inondation. L'inscription d'une mixité sociale n'est pas de nature à augmenter le nombre de personne exposé au risque d'inondation.

➔ **La modification simplifiée du PLU de Bois d'Arcy est compatible avec le PGRI Seine-Normandie 2022-2027.**

4) Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Bièvre et de la Mauldre

a) Présentation

Issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, un SAGE fixe donc des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau à l'échelle d'un territoire cohérent au regard des systèmes aquatiques. Il s'agit donc d'une déclinaison locale du SDAGE.

Conformément à l'article L.131-1 (9°) du Code de l'Urbanisme, le PLU de Bois d'Arcy doit être compatible avec « *les objectifs de protection définis par les SAGE* ».

Le territoire de Bois d'Arcy est couvert par le SAGE de la Bièvre approuvé par arrêté inter-préfectoral du 4 juillet 2023 et entrée en le 12 juillet 2023 et le SAGE de la Mauldre approuvé par arrêté préfectoral le 10 août 2015.

b) Compatibilité

- **Bièvre**

Le SAGE a fait l'objet d'une révision partielle entre 2021 et 2023. Celle-ci a pris en compte l'approbation du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027. Ainsi, le SAGE révisé **prévoit la fixation d'une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables au sein des PLU et la végétalisation des espaces urbains**. Le reste de la révision porte sur deux enjeux : la **gestion à la source des eaux pluviales et la protection des zones humides**.

Plus précisément, les documents d'urbanisme doivent intégrer les objectifs du SAGE (Disposition 4). Cela signifie :

- D'i**dentifier au règlement graphique le tracé de la Bièvre et de ses affluents et de privilégier l'inscription d'une marge de recul de l'implantation des constructions futures par rapport aux cours d'eau** (Dispositions 14 et 16) ;

- Veiller à la **protection des zones humides** (Disposition 18) par :
  - un objectif impératif d'éviter toute destruction de zones humides,
  - l'assurance dans ses études préalables, de la délimitation des zones humides sur le terrain d'assiette du projet et de ses caractéristiques pour les projets urbains de construction ou de rénovation dont le terrain d'assiette est supérieur à 1000 m² et portant sur une zone humide d'une surface supérieure à 30 m²,
  - engager la démarche Eviter Réduire Compenser dans la conception et la mise en œuvre de projets d'aménagement,

- **Préserver les zones naturelles d'expansion de crues de tout nouvel aménagement** (Disposition 44) en préservant les zones naturelles d'expansion de tout nouveau projet d'aménagement ;

- **Améliorer la gestion intégrée des eaux pluviales urbaines** (Disposition 49) par :
  - Un abattement à la parcelle par infiltration, évapotranspiration et réutilisation des eaux pluviales sans rejet au réseau public, permettant d'atteindre le « zéro rejet d'eaux pluviales » jusqu'à une pluie de dimensionnement des ouvrages de gestion à la source des eaux pluviales correspondant à une période de retour de pluie de 50 ans,
  - Au-delà de la pluie de dimensionnement des ouvrages : anticipation et analyse des effets des pluies exceptionnelles jusqu'à une période de retour de pluie de 100 ans,
  - En cas d'incapacité, mettre en œuvre des solutions permettant d'approcher au maximum l'objectif d'infiltration/évapotranspiration d'une lame d'eau de 10 mm en 24h,
  - Il est recommandé la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert et la multifonctionnalité des usages (sport, parking, espace vert, promenade, …) afin de garantir la pérennité de leur efficacité et favoriser la biodiversité et le rafraichissement de la ville,
  - Les bassins de rétention enterrés et les pompes de relevages associées sont proscrits pour la gestion des eaux pluviales afin de mettre en œuvre des solutions présentant un intérêt pour la biodiversité, le paysage ou la gestion des épisodes caniculaires,

- **Intégrer des mesures visant à éviter l'imperméabilisation des sols, pour les secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation (disposition 3.2.2 du SDAGE) par :**
  - La fixation d'une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, favorisant l'infiltration des eaux pluviales et évitant le raccordement au réseau des nouvelles surfaces imperméabilisées, imposition de performances environnementales renforcées, etc.,
  - La planification de la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées, à hauteur de 150 % en milieu urbain et 100 % en milieu rural, de manière à déconnecter ou détourner les eaux pluviales du réseau de collecte, en privilégiant une compensation sur le même bassin versant, si possible.

Pour rappel, seule la rigole des Clayes traverse le territoire communal. Aucun secteur objet de la procédure n'est traversé par ce cours d'eau. Par ailleurs, le caractère artificialisé des secteurs et l'absence de potentiel de zone humide participe à la non-dégradation de ces milieux. Le PLU n'est ni modifié dans ces dispositions concernant la perméabilité des projets, ni dans la gestion des eau pluviales. Enfin, aucun secteur n'est ouvert l'urbanisation par le biais de cette procédure.

➢ **Mauldre**

Le SAGE fixe 5 enjeux déclinés en 72 dispositions :

- **Enjeu n°1 : Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du SAGE**

La prise en compte du SAGE dans les documents d'urbanisme, permettra sa mise en œuvre opérationnelle sur le territoire (dispositions n°1 à 8).

- **Enjeu n°2 : Restaurer la qualité des milieux aquatiques superficiels**
  - Reconquérir la qualité patrimoniale et biologique des cours d'eau :
    - Il s'agit d'améliorer la qualité écologique des berges et du lit du cours d'eau, par la mise en place de travaux de restauration (dispositions n°9 à 17).
  - Préserver et restaurer les zones humides et les mares :
    - Dans la continuité du SDAGE, le SAGE prévoit l'identification, la gestion et la protection des zones humides (dispositions n°18 à 23).
  - Gérer quantitativement les eaux superficielles :
    - Cet objectif est à relier avec les actions qui seront menées sur la restauration des cours d'eau et des zones humides (dispositions n°24 à 29).
  - Fiabiliser le fonctionnement des systèmes épuratoires par tout temps :
    - Il s'agit de poursuivre la fiabilisation des stations d'épuration et d'amplifier le contrôle et la réhabilitation des réseaux et branchements (dispositions n°30 à 36).
  - Diminuer les concentrations en substances dangereuses et micropolluants :
    - La mise en place de mesures sur les principales sources d'apports (industries, eaux pluviales, pesticides en zones agricoles et non agricoles), permettra d'atteindre le bon état chimique (dispositions n°37 à 45).

- **Enjeu n°3 : Préserver la ressource en eau souterraine**

Au niveau qualitatif, il s'agit d'atteindre le bon état à l'échelle de la nappe, notamment en aboutissant les procédures de protection de captages d'eau potable (dispositions n°46 à 50). D'un point de vue quantitatif, l'objectif est d'assurer l'équilibre ressources / besoins (dispositions n°51 à 54).

- **Enjeu n°4 : Prévenir et gérer le risque d'inondation**

Il s'agit tout d'abord d'assurer la cohérence des politiques publiques de prévention des inondations. Par ailleurs, la confortation de la gestion à la parcelle des eaux pluviales, permettra de diminuer les ruissellements (dispositions n°55 à 66).

- **Enjeu n°5 : Valoriser le patrimoine et les usages liés à l'eau**

L'objectif est de préserver les éléments du patrimoine liés à l'eau, mais également de valoriser les usages récréatifs liés à l'eau, dans le respect des milieux aquatiques (pêche, canoë...) (dispositions n°67 à 72).

Aucun secteur impacté par la modification simplifiée du PLU n'est situé dans le périmètre du SAGE de la Mauldre. De plus, l'intégration d'un secteur de mixité sociale n'est pas de nature à impacter les objectifs du SAGE, tel qu'argumenter pour le SAGE de la Bièvre.

➔ **La modification simplifiée du PLU de Bois d'Arcy est compatible avec les SAGEs de la Bièvre et de la Mauldre.**

5) Le Schéma Régional des Carrières Ile-de-France

a) Présentation

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a réformé les schémas départementaux des carrières (SDC). Désormais, les SDC ont vocation à être remplacés par un schéma régional des carrières (SRC). Cette substitution devra intervenir, au plus tard, au 1er janvier 2020. Le contenu et les modalités de gouvernance relatifs aux SRC ont été définis par décret en date du 15 décembre 2015.

Le Schéma Régional des Carrières est un document élaboré par le Préfet de région. « *Il définit les conditions générales d'implantation des carrières et les orientations relatives à la logistique nécessaire à la gestion durable des granulats, des matériaux et des substances de carrières dans la région* » (loi ALUR du 24 mars 2014).

b) Compatibilité

Le SRC de la région Ile-de-France est en cours d'élaboration. Toutefois, au regard de l'objet de la présente évolution du PLU de Bois d'Arcy, à savoir l'inscription d'une mixité sociale en zone urbaine, la modification simplifiée du PLU n'apparait pas être de nature à remettre en cause un secteur potentiellement propice à l'accueil d'une activité liée à l'exploitation du sous-sol.

➔ La modification simplifiée du PLU de Bois d'Arcy ne semble pas remettre en cause les dispositions du SRC Ile-de-France.

6) Schéma régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Ile-de-France

a) Présentation

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est le volet régional de la Trame Verte et Bleue (TVB) dont la co-élaboration par l'État et la Région est fixée par les lois Grenelle I et II. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. À ce titre :

- il identifie les composantes de la TVB (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'actions stratégiques ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'actions.

Le SRCE, dont le contenu est fixé par l'article L.371-1 et suivants du Code de l'Environnement, donne un cadre régional de mise en œuvre de la TVB. Il s'agit d'un document de connaissance sur les continuités écologiques.

La commune de Bois d'Arcy est couverte par le SRCE de la région d'Île-de-France approuvé le 26 septembre 2013.

b) Compatibilité

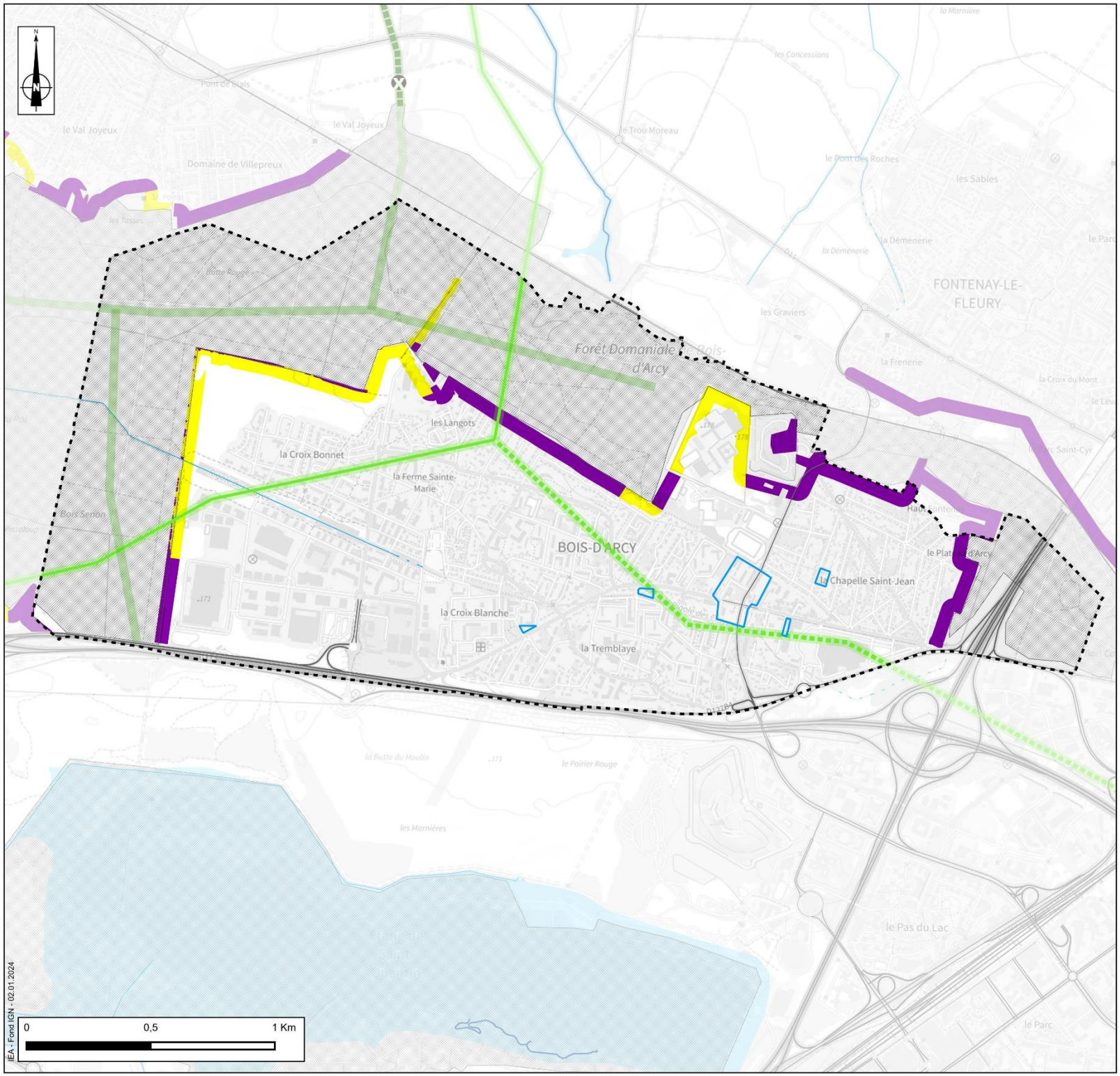
La commune est concernée par le réservoir de biodiversité inscrits au SRCE, correspondant à la forêt domaniale de Bois d'Arcy, ainsi que par des corridors écologiques :

- Deux corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes ;
- Un corridor à la fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes ;
- Trois corridors boisés fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité ;
- Une lisière urbaine et agricole des boisements de plus de 100 ha au Nord du bourg.

Parmi les secteurs repérés pour accueillir une mixité sociale, les secteurs 2, 4 et 5 sont localisés à proximité d'un corridor à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes. Toutefois, l'impact sur ce corridor est non-significatif du fait du caractère très artificialisés de ces secteurs et de

leurs alentours. De plus, ces secteurs étaient déjà compris au sein de l'enveloppe urbaine et pouvaient accueillir un projet. Ainsi, l'intégration d'une mixité sociale au sein des projets n'est pas de nature à impacter les milieux naturels.

➔ **Ainsi, la présente procédure de modification simplifiée du PLU est compatible avec le SRCE Ile-de-France.**



MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU DE BOIS D'ARCY (78)

SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE

- Secteurs impactés
- Limite communale

Réservoirs de biodiversité

- Réservoirs de biodiversité

Corridors de la sous-trame arborée

- Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité
- Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité

Corridors de la sous-trame herbacée

- Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes
- Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes

Obstacles et points de fragilité des corridors arborés

- Clôtures difficilement franchissables

Réseau hydrographique francilien

- Cours d'eau et canaux fonctionnels
- Cours d'eau intermittents fonctionnels
- Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite
- Corridors et continuum de la sous-trame bleue

Lisières

- Lisières agricoles des boisements de plus de 100 hectares
- Lisières urbaines des boisements de plus de 100 hectares

II - DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES QUE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DOIT PRENDRE EN COMPTE

La modification simplifiée du PLU de Bois d'Arcy doit également prendre en compte les documents cadres en cours d'élaboration lorsque les éléments sont connus.

1) Le Plan de Mobilité d'Île-de-France

a) Présentation

« Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) fixe jusqu'en 2020, pour l'ensemble des modes de déplacements, les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional. Le PDUIF vise un équilibre durable entre les besoins de mobilité, la protection de l'environnement et de la santé, la préservation de la qualité de vie tout en tenant compte des contraintes financières. » (Ile-de-France Mobilité).

La commune de Bois d'Arcy est concernée par le Plan de Déplacements Urbains à l'échelle de la région d'Île-de-France (PDUIF). Les axes développés par le PDUIF liés aux déplacements sont :

- Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs ;
- Rendre les transports collectifs plus attractifs ;
- Redonner à la marche l'importance dans la chaîne de déplacements et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements ;
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train ;
- Construire un système de gouvernance qui responsabilise les acteurs dans la mise en œuvre du PDUIF ;
- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Le champ d'application du PDUIF s'étendait sur la période 2010-2020. La révision du PDUIF a été décidée le 25 mai 2022. Ainsi, celui-ci est remplacé par le Plan des mobilités Ile-de-France à 2030 en cours d'élaboration depuis l'automne 2022 pour un arrêt en 2025.

b) Compatibilité

Le mandat d'élaboration du plan mobîdf (Plan des mobilités Ile-de-France) fixe également des lignes directrices pour définir les orientations du plan selon les axes suivants :

- Poursuivre le développement de transports collectifs attractifs,
- Conforter la dynamique en faveur de l'usage du vélo,
- Développer des plans en faveur de la marche à l'échelle des territoires,
- Mieux partager la voirie urbaine,
- Fixer une nouvelle feuille de route pour l'accessibilité de la chaîne de déplacements,
- Mieux adapter les politiques de stationnement aux contextes territoriaux,
- Favoriser la transition énergétique des parcs de voitures, de véhicules utilitaires et de Poids-Lourds,
- Rendre le réseau magistral et le réseau routier d'intérêt régional plus multimodaux, fiables et innovants,
- Faciliter l'accès des Franciliens aux services de mobilité,
- Renforcer le management de la mobilité par les employeurs,
- Repenser l'organisation du transport de marchandises,
- Une gouvernance renforcée pour soutenir la dynamique collective d'action.

La procédure vise à permettre l'intégration de logements sociaux au sein du tissu urbain, en lien avec les services de transport en commun et d'accès aux équipements publics. Ainsi, l'objectif de réduire le recours à la voiture individuelle est poursuivi au travers de cette procédure.

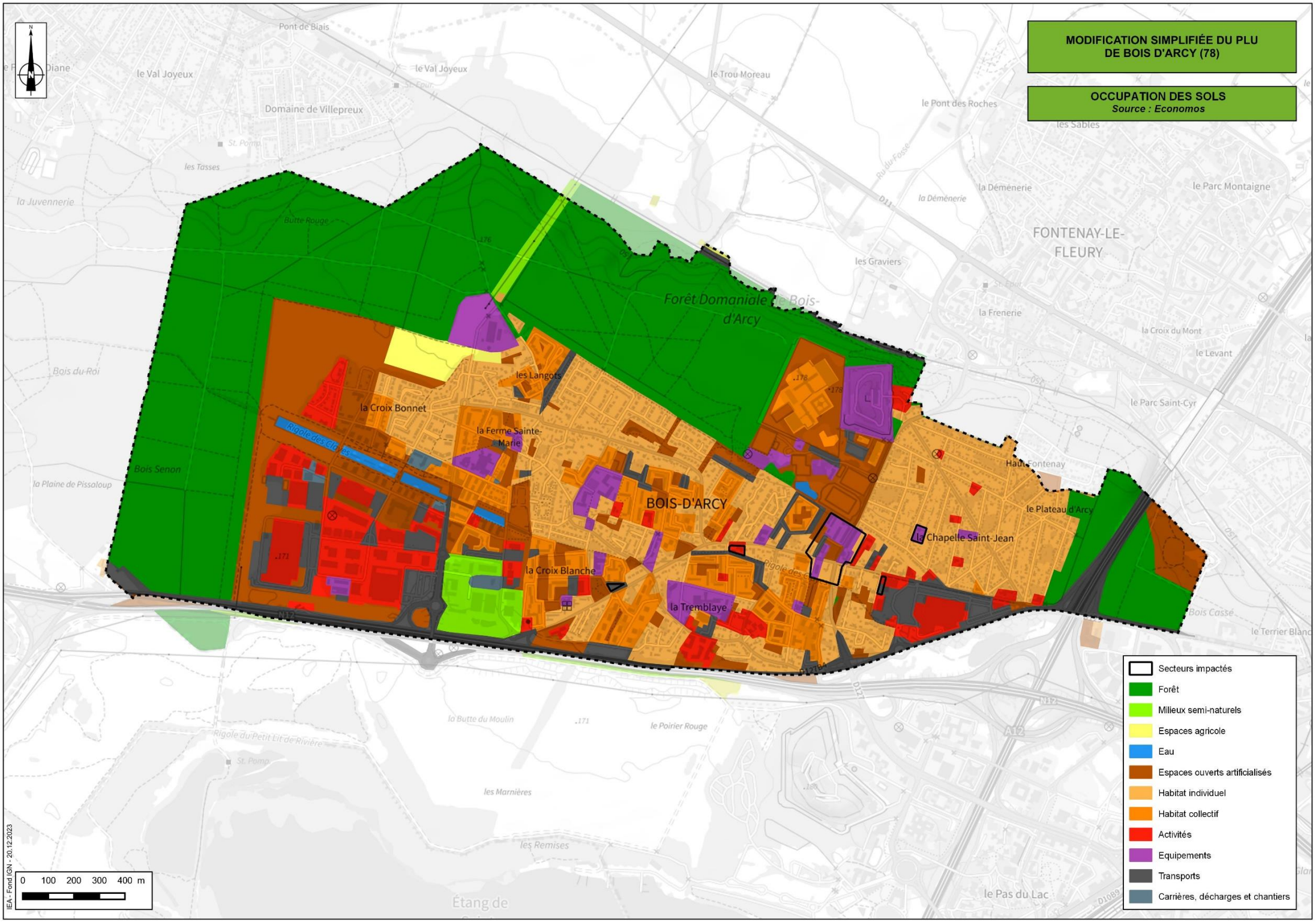
➔ **Ainsi, la présente procédure d'évolution du PLU prend en compte les objectifs du Plan des mobilités d'Ile-de-France.**

CHAPITRE II : ANALYSE DES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : CARACTERISATION DES SECTEURS TOUCHES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

I - ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIES SUR LA COMMUNE DE BOIS D'ARCY

Les principaux enjeux environnementaux identifiés sur la commune de Bois d'Arcy sont les suivants :

RESSOURCE EN EAU : PRESSIONS ET USAGES
Généralités
- Inclus au sein du périmètre du **SDAGE Seine-Normandie** ; - Inclus dans le périmètre **SAGE de la Bièvre et SAGE de la Mauldre** ; - Inclus dans les bassins versants de « La Bièvre de sa source au confluent du ruisseau de Vauhallan (inclus) », « La Mauldre du confluent du ru Maldroit (exclu) au confluent de la Seine (exclu) » et de « La Mauldre du confluent du Lieutel (exclu) au confluent du ru Maldroit (inclus) ».
Hydrographie et hydrogéologie
- **Présence d'un ancien cours d'eau :** ➢ Rigole des Clayes : transformé en collecteur dans sa partie urbaine et couverte dans les années 1960/1970 ; - **Territoire associé à trois masses d'eau superficielles** : ➢ « *Bièvre amont* » (FRHR156A) → Etat écologique moyen et bon état chimique ; ➢ « Ru du maldroit » (FRHR232A-H3049000) → Etat écologique moyen et bon état chimique ; ➢ « *Ru de gally* » (FRHR232B-H3052000) → Etat écologique mauvais et bon état chimique. - **Territoire associé à deux masses d'eau souterraines** : ➢ « Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix » (FRGG092) → mauvais états quantitatif et chimique ; ➢ « Albien Captif »→ bon états quantitatif et chimique.
Eau potable
- **Eau d'alimentation conforme** aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés (16/11/2023) ; - Inclus dans **2 Aires d'Alimentation de Captage (AAC)** : AAC MAREIL-SUR-MAULDRE et AAC Mauldre_5 ; - Compétence d'Aquavesc déléguée à la Société des Eaux de l'Ouest Parisien (SEOP) ; - **3 captages d'eau potable**.
Usages et gestion
- Territoire classé au sein de la **Zone de Répartition des Eaux (ZRE) de la nappe de l'Albien** ; - Absence de prélèvements sur la commune en 2021 ; - **Raccordé à la station « Carre de réunion »** gérée par la Fédération Eaux Puisaye-Forterre: ➢ STEP conforme en performance et équipement en 2022 ; ➢ Capacité nominale de la STEP : 340 000 EH ; ➢ Charges entrantes de la STEP en 2022 : 179 509 EH.
Pollutions
- Territoire classé en zone **vulnérable aux nitrates** ; - Territoire répertorié comme **zone sensible à l'eutrophisation**.
OCCUPATION DU SOL
- **Territoire majoritairement urbanisé** (45,7% environ) comportant des habitats individuels et collectifs ainsi que des zones d'activités et d'équipements ; - Un **espace urbain entouré d'espaces verts** en lien avec les espaces forestiers présents au Nord et à l'Ouest du bourg (38,2% du territoire communal) ; - Peu d'**espaces agricoles (0,9% de la commune)**.


MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU
DE BOIS D'ARCY (78)
OCCUPATION DES SOLS
Source : Economos
BOIS-D'ARCY
FONTENAY-LE-FLEURY
Forêt Domaniale de Bois-d'Arcy
la Croix Bonnet
les Langots
la Ferme Sainte-Marie
la Croix Blanche
la Tremblaye
la Chapelle Saint-Jean
le Plateau d'Arcy
Haut-Fontenay
Bois Senon
Bois du Roi
la Plaine de Pissaloup
la Juvennerie
Butte Rouge
les Tasses
Domaine de Villepreux
Pont de Biais
le Val Joyeux
le Trou Moreau
le Pont des Roches
les Sables
la Déménerie
le Parc Montaigne
les Graviers
la Frenerie
la Croix du Mont
le Levant
le Parc Saint-Cyr
Bois Cassé
le Terrier Blanc
la Butte du Moulin
le Poirier Rouge
les Marnières
les Remises
le Pas du Lac
Étang de
Rigole des Clayes
Rigole du Petit Lit de Rivière
Secteurs impactés
Forêt
Milieux semi-naturels
Espaces agricole
Eau
Espaces ouverts artificialisés
Habitat individuel
Habitat collectif
Activités
Equipements
Transports
Carrières, décharges et chantiers
0 100 200 300 400 m
IEA - Fond IGN - 20.12.2023

MILIEUX NATURELS

Sites d'intérêt écologique reconnu

- **Aucun site de protection réglementaire sur la commune** (Natura 2000, APB…) ;
- **Présence de 2 ZNIEFF de type 1** (Bassin Ouest de la Croix Bonnet et Bois de Gaze) et **1 ZNIEFF de type 2** (Forêt de Bois d'Arcy)

Zones humides

- Zones à Dominante Humide du SDAGE Seine-Normandie non présentes sur la commune ;
- **Pré-localisation des zones humides** par le SAGE de la Mauldre **au sein de la forêt de Bois d'Arcy ;**
- **Présence de zones humides avérées** identifiées par le SAGE de la Bièvre **le long de la rigole des Clayes** et **de l'étang Paul Daniel Perrot.**

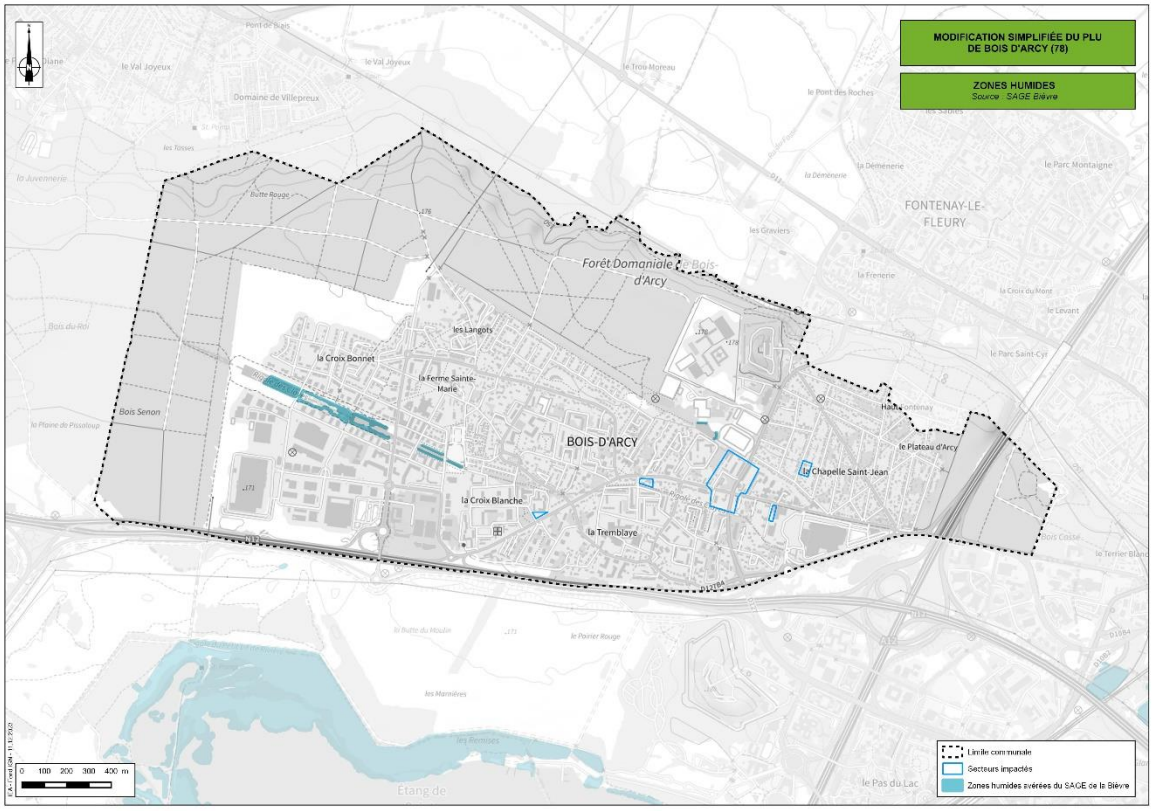
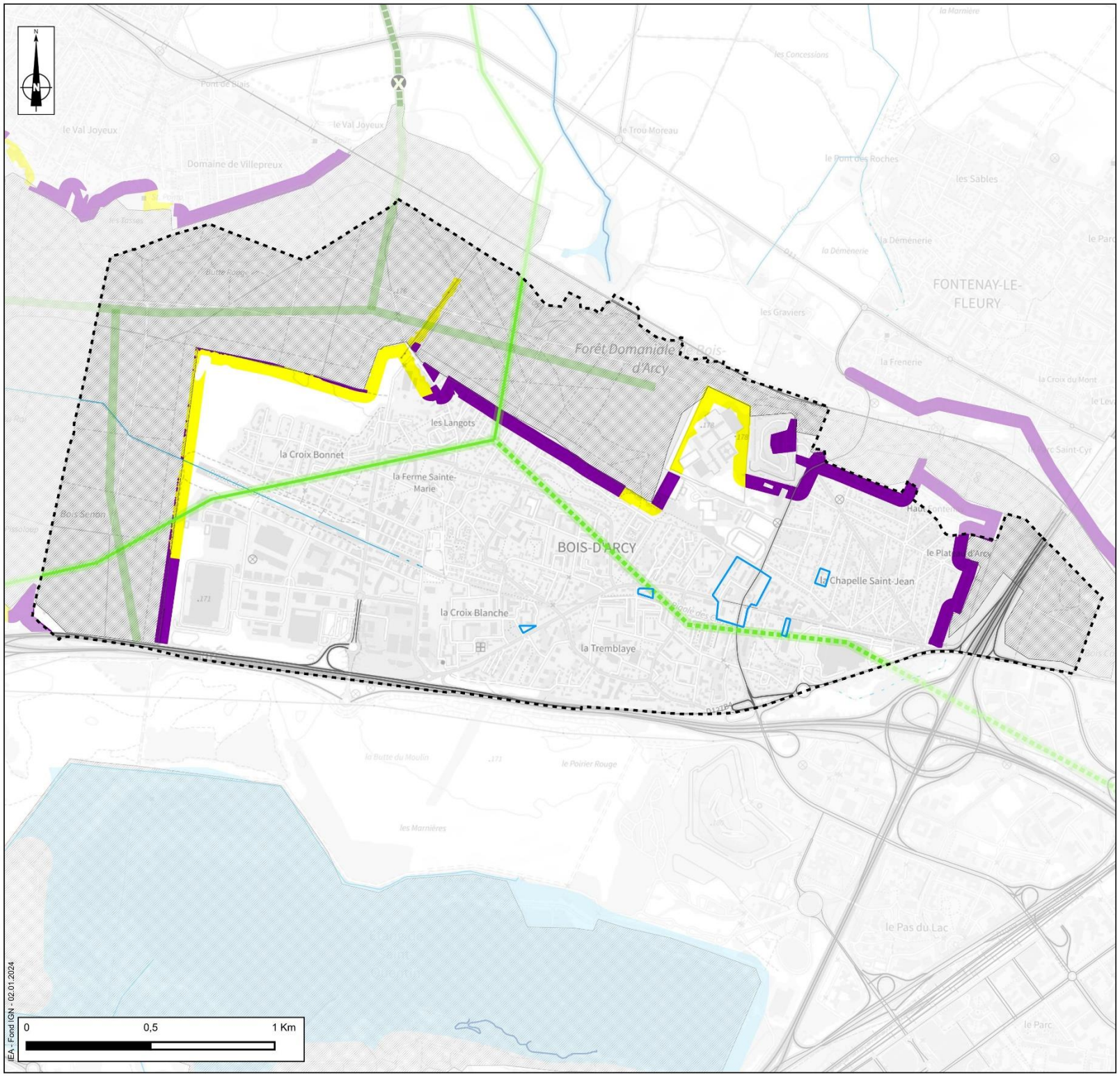


Figure 2: Zones humides repérées par le SAGE de la Bièvre (SAGE de la Bièvre)

Trame Verte et Bleue

- Inclus dans le **SRCE Ile-de-France ;**
- La commune est concernée par le **réservoir de biodiversité** inscrits au SRCE, correspondant à la forêt domaniale de Bois d'Arcy;
- Ainsi que par des **corridors écologiques** :
  - Deux corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes ;
  - Un corridor à la fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes ;
  - Trois corridors boisés fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité ;
  - Une lisière urbaine et agricole des boisements de plus de 100 ha au Nord du bourg.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU DE BOIS D'ARCY (78)

SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE

- Secteurs impactés
- Limite communale

Réservoirs de biodiversité

- Réservoirs de biodiversité

Corridors de la sous-trame arborée

- Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité
- Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité

Corridors de la sous-trame herbacée

- Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes
- Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes

Obstacles et points de fragilité des corridors arborés

- Clôtures difficilement franchissables

Réseau hydrographique francilien

- Cours d'eau et canaux fonctionnels
- Cours d'eau intermittents fonctionnels
- Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite
- Corridors et continuum de la sous-trame bleue

Lisières

- Lisières agricoles des boisements de plus de 100 hectares
- Lisières urbaines des boisements de plus de 100 hectares

Paysages

- Absence de site remarquable ou inscrit ;
- Un monument historique : Batterie du Bois d'Arcy ;
- **Deux périmètres de protection de 500 mètres autour des monuments historiques**.
- Commune inscrit au sein de l'unité de paysage n°06 de l'atlas des paysages des Yvelines (Le plateau de Saint-Quentin-en-Yvelines) et se caractérisant par la coupure urbaine à l'ouest avant la forêt de Bois-d'Arcy, le tracé de la Rigole des Clayes et son cortège d'espaces ouverts (jusqu'au croisement des rues la Pérouse et Henri Dunant), la présence des sentes piétonnes végétales (au nord et au sud du cimetière, en bordure de l'école maternelle Gérard Reillon, chemin du Puits à Loups, Chemin Jean Vigo, Av Pv Couturier …).
-

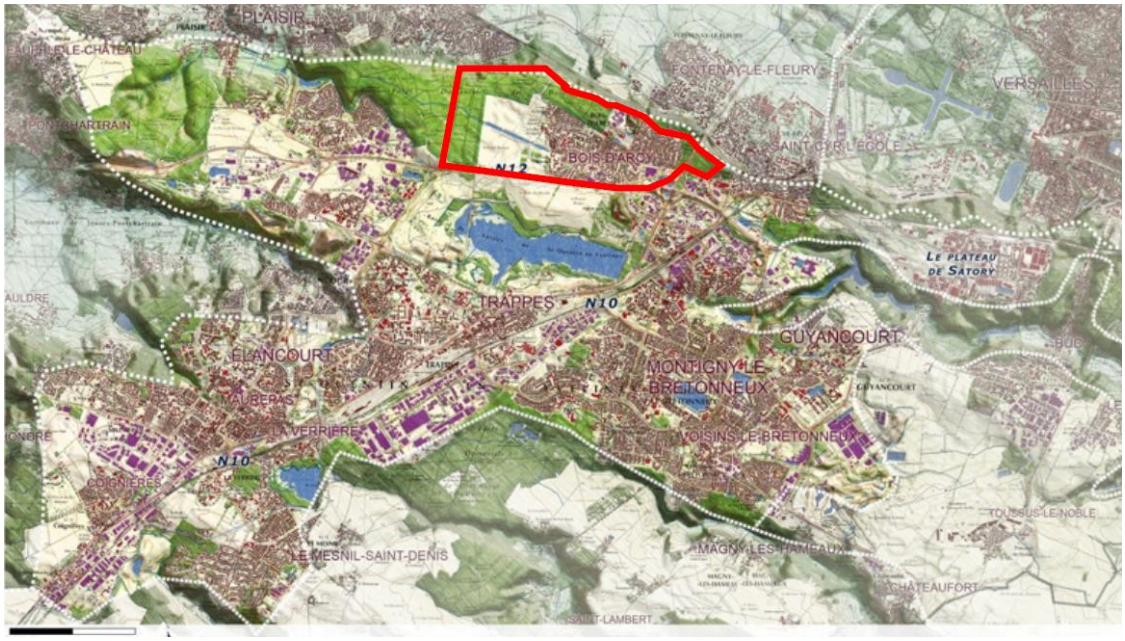


Figure 3 : Carte de l'unité paysagère 06 - Le plateau de Saint-Quentin-en-Yvelines - Atlas des paysages des Yvelines (2014)

- Présence de secteurs archéologiques au sein de la commune.

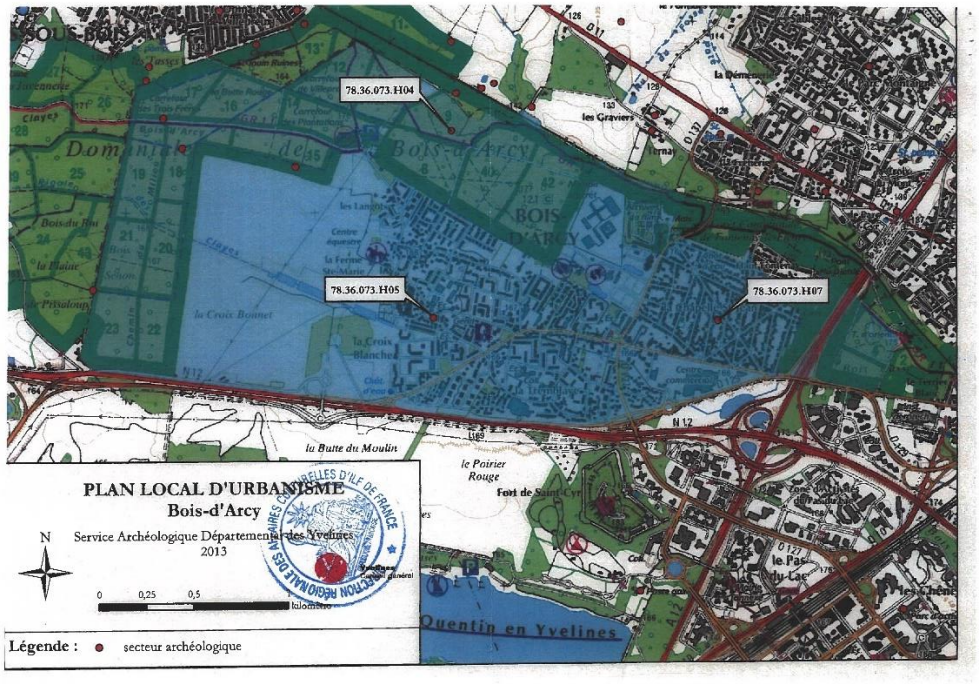


Figure 4 : Service Archéologique Départemental des Yvelines 2013 (DRAC)

RISQUES NATURELS et TECHNOLOGIQUES

Risques naturels

- **Absence de PPRi ;**
- Soumis au risque **d'inondation par ruissellement** ;
- Concerné par les **inondations de caves et remontées de nappe** uniquement aux abords de la rigole des Clayes ;
- Absence de risque liés aux mouvements de terrain et cavités ;
- Très faible exposition au risque de séisme ;
- Exposition au **risque naturel** lié au phénomène de **retrait-gonflement des argiles**. Ce risque varie de faible au Nord du territoire, à fort en limite Nord du bourg puis modéré au Sud de la commune.

Risques technologiques

- Présence de **3 ICPE non-SEVESO** : Centre National Cinématographie, SAS Arcycom (ex Arcydis), Bernard Auto ;
- **Présence de 2 canalisations de gaz** sur la commune.

POLLUTIONS / DECHETS / NUISANCES

Sols

- **15 sites BASIAS ;**
- **2 sites BASOL** : FUJIFILM France et PINEIX BERNARD.

Air

- **38 kteqCO2 de GES** émis en 2019 sur la commune (directes et indirectes-ENERGIF) ;
- Compris dans la zone sensible du **Plan de Prévention de l'Air Ile-de-France**.
- **Niveaux de pollution selon les polluants à l'échelle communale en dessous des valeurs réglementaires** et des valeurs seuils de l'OMS hormis pour le dioxyde d'azote et les particules PM_{10} (Airparif) :

Polluants	Bois-d'Arcy	Valeurs réglementaires (Arrêté du 16/04/21)	Valeurs seuils (OMS)
Dioxyde d'azote - NO_2 *(moyenne annuelle en 2022)*	15 µg/m³	40 µg/m³	10 µg/m³
Particules - PM_{10} *(moyenne annuelle en 2022)*	16 µg/m³	30 µg/m³	15 µg/m³
Particules - PM_{10} *(nombre de jours par an dépassant 50 µg/m³)*	• entre 7 et 11 jours sur l'avenue Paul Vaillant Couturier • entre 10 et 22 jours sur la RD 127 • entre 20 et 34 jours sur l'année N12 • environ 6 jours sur le reste de la commune	35 jours	3 jours
$PM_{2,5}$ *(moyenne annuelle en 2022)*	9 µg/m³	25 µg/m³	10 µg/m³

Polluants	Bois-d'Arcy	Valeurs réglementaires (Arrêté du 16/04/21)	Valeurs seuils (OMS)
Benzène (*moyenne annuelle en 2019*)	1 µg/m³	5 µg/m³	2 µg/m³
Ozone - O_3 (*nombre de jours supérieurs à 120µg/m³ pendant 8 heures en 2023*)	21 jours	25 jours	

Lumineuse

- **Pollution lumineuse assez importante**, en relais des halos de Versailles, Trappes et La Clayes-sous-Bois.

Déchets

- **Compétence Collecte et Traitement des Déchets Ménagers et Assimilés** :
  - Collecte : COVED ;
  - Traitement : Syndicat mixte pour la destruction des ordures ménagères et la production d'énergie (SIDOMPE) ;
- Une déchetterie sur la commune depuis 2020 ;
- A l'échelle de la Communauté de Communes Versailles Grand Parc, **289 kg/hab/an** de déchet produits en 2021 (+1,56 kg/hab par rapport à 2020).

Nuisances sonores

- Inscription de nombreuses voies dans **l'arrêté préfectoral relatif au classement acoustique des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit** en date du 10 octobre 2000 :
  - A12 (300 m) ;
  - RN 12 (300 m) ;
  - RN 286 (250 m) ;
  - RD 127 (100m) ;
  - RD 129 (100m) ;
  - Avenue Jean Jaurès (30 m) ;
  - Avenue Paul Vaillant Couturier (30 m) ;
  - Voie ferrée n° 395 (300 m).
- **Le Sud et l'Est du tissu urbain exposé à plus de 50 dB(A)** selon la carte stratégique de bruit des réseaux routier des Yvelines (carte de type a) en date du 31/01/2023 :

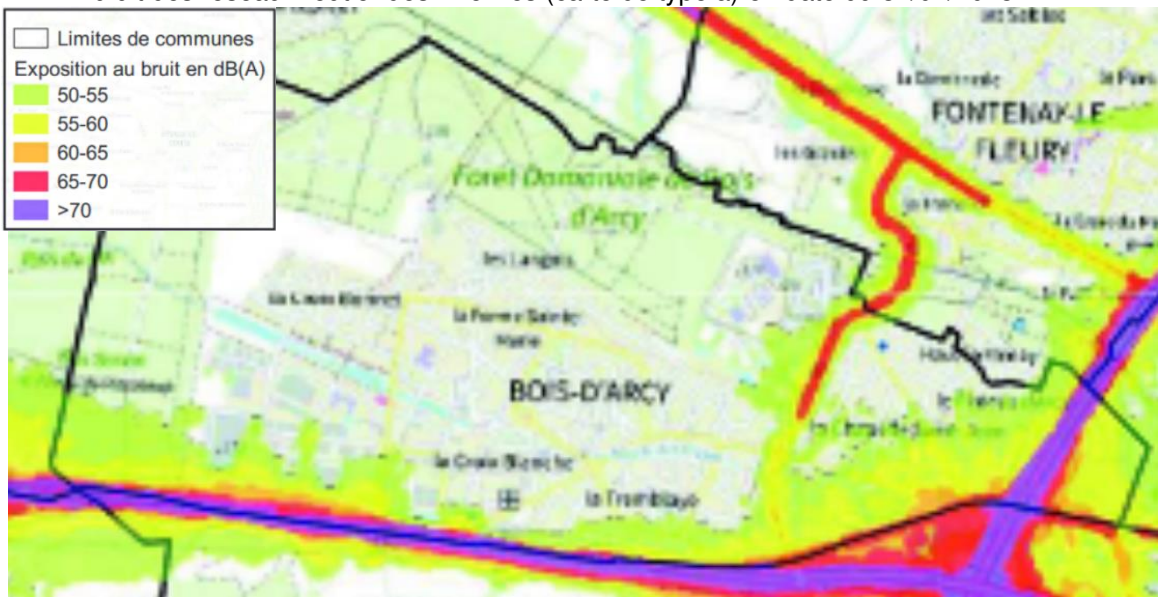


Figure 5: Carte stratégique de bruit réseau routier des Yvelines « cartes de type a » (DDT Yvelines)

- **Le Sud et l'Est du tissu urbain exposé à plus de 55 dB(A)** selon la carte de Bruitparif de 2022 et **à plus de 65 dB(A) le long des axes suivants N12, RD 127 et l'avenue Paul Vaillant Courturier,** valeurs supérieures à la valeur-cible (53 dB(A)) au-delà de laquelle l'organisation mondiale de la santé (OMS) considère qu'il existe des effets négatifs pour la santé s'agissant du bruit routier

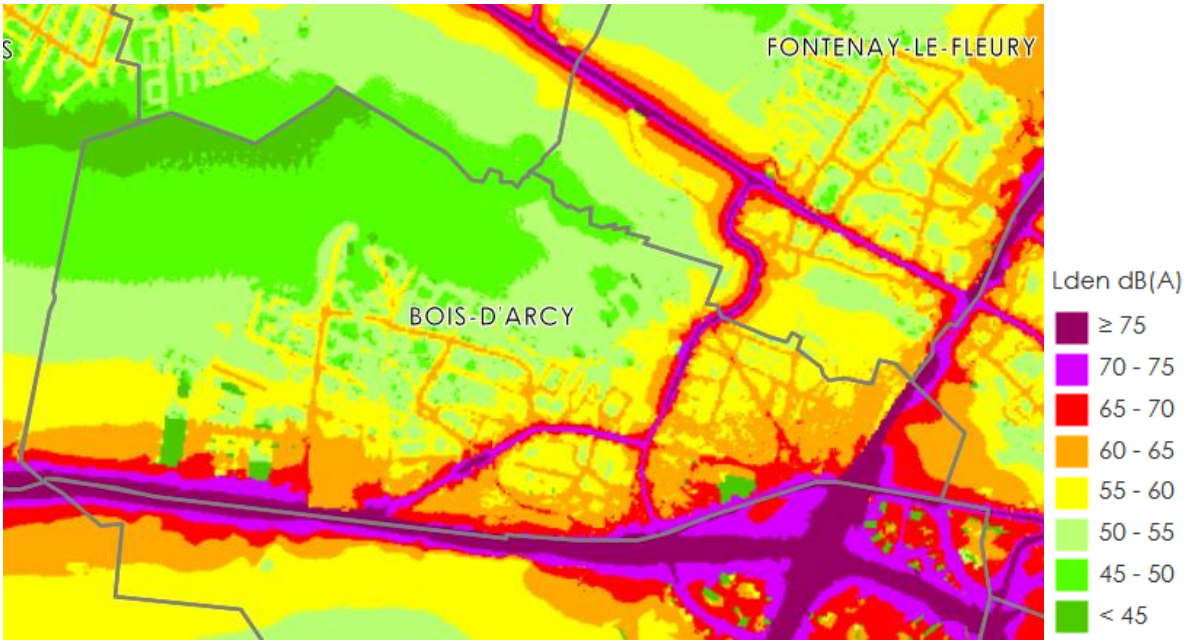


Figure 6: Carte des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit Lden sur une journée complète (Bruitparif - 2022)

- l'Est de la commune est impacté par un fort trafic routier en raison de la présence de deux départementales (RD 127 et RD 129), de la RN 12 et de l'autoroute A12.

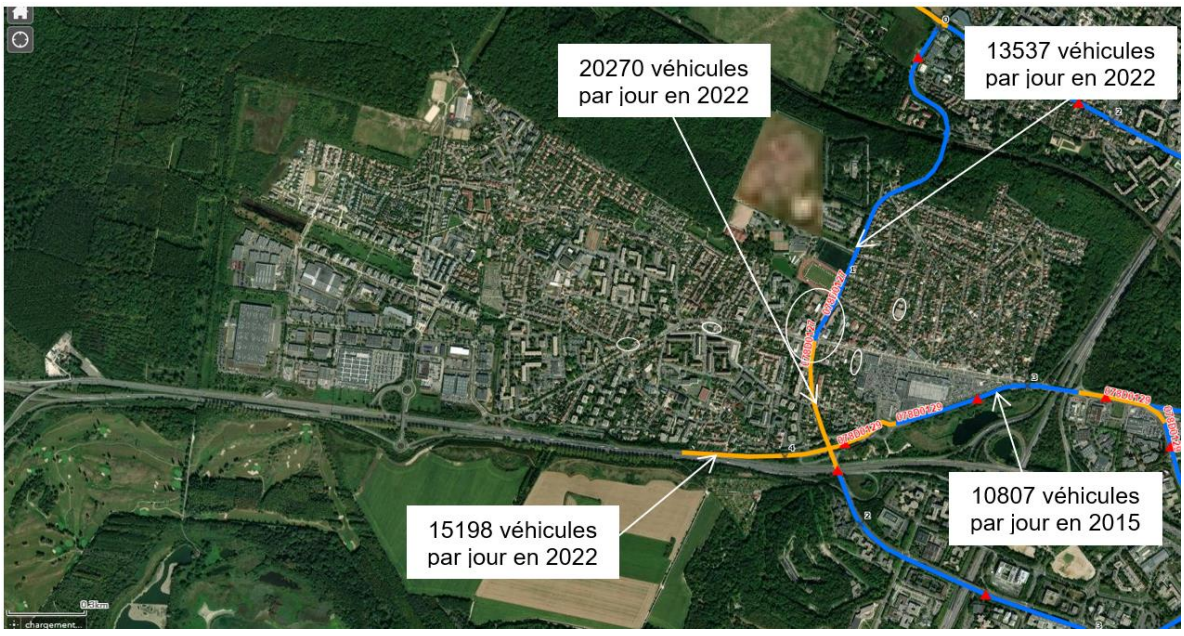
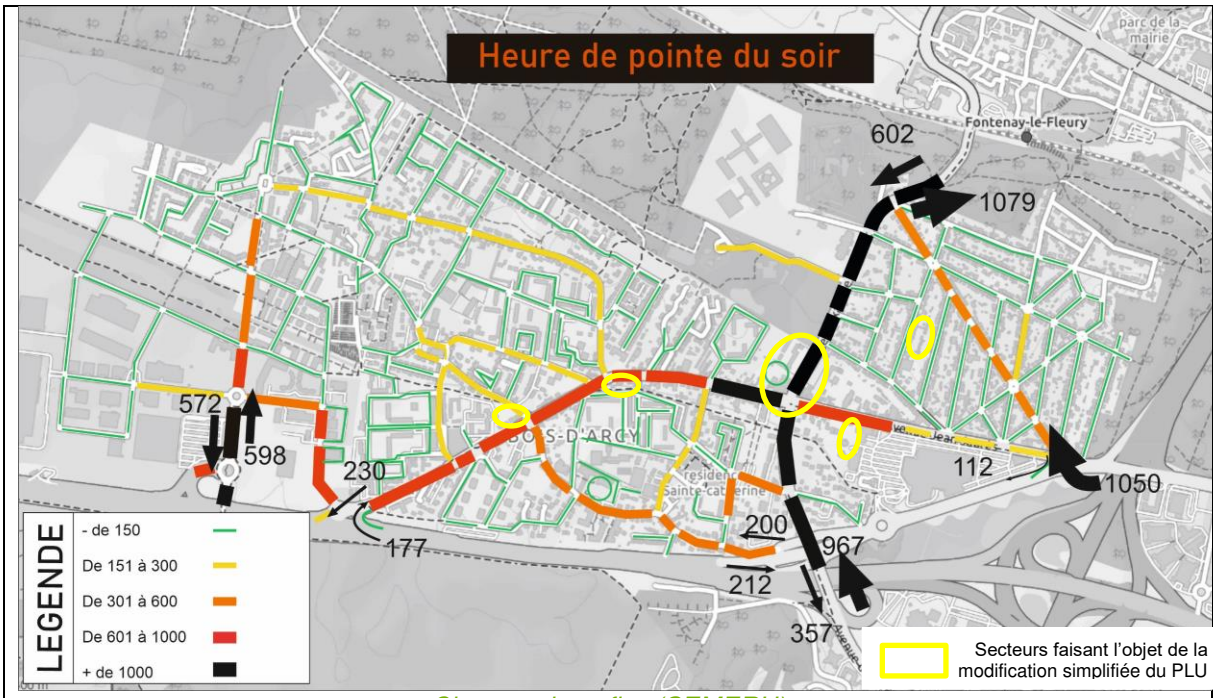


Figure 7: Trafics annuels sur les Routes Départementales des Yvelines (Système d'Information Routier du CD78 - 04/2024)

- la rue Alexandre Turpault, l'avenue Paul Vaillant Coutrier et l'avenue Jean Jaurès sont les axes ayant un fort trafic routier à l'heure de pointe du soir selon le comptable réalisé en 2020 pour le plan de circulation et de stationnement de la commune.



Charges de trafics (SEMERU)

ENERGIE

- **219 GWh d'énergie consommée** sur la commune en 2019 ;
- **40 MWh d'énergie renouvelable (solaire photovoltaïque) produit** sur la commune en 2020.

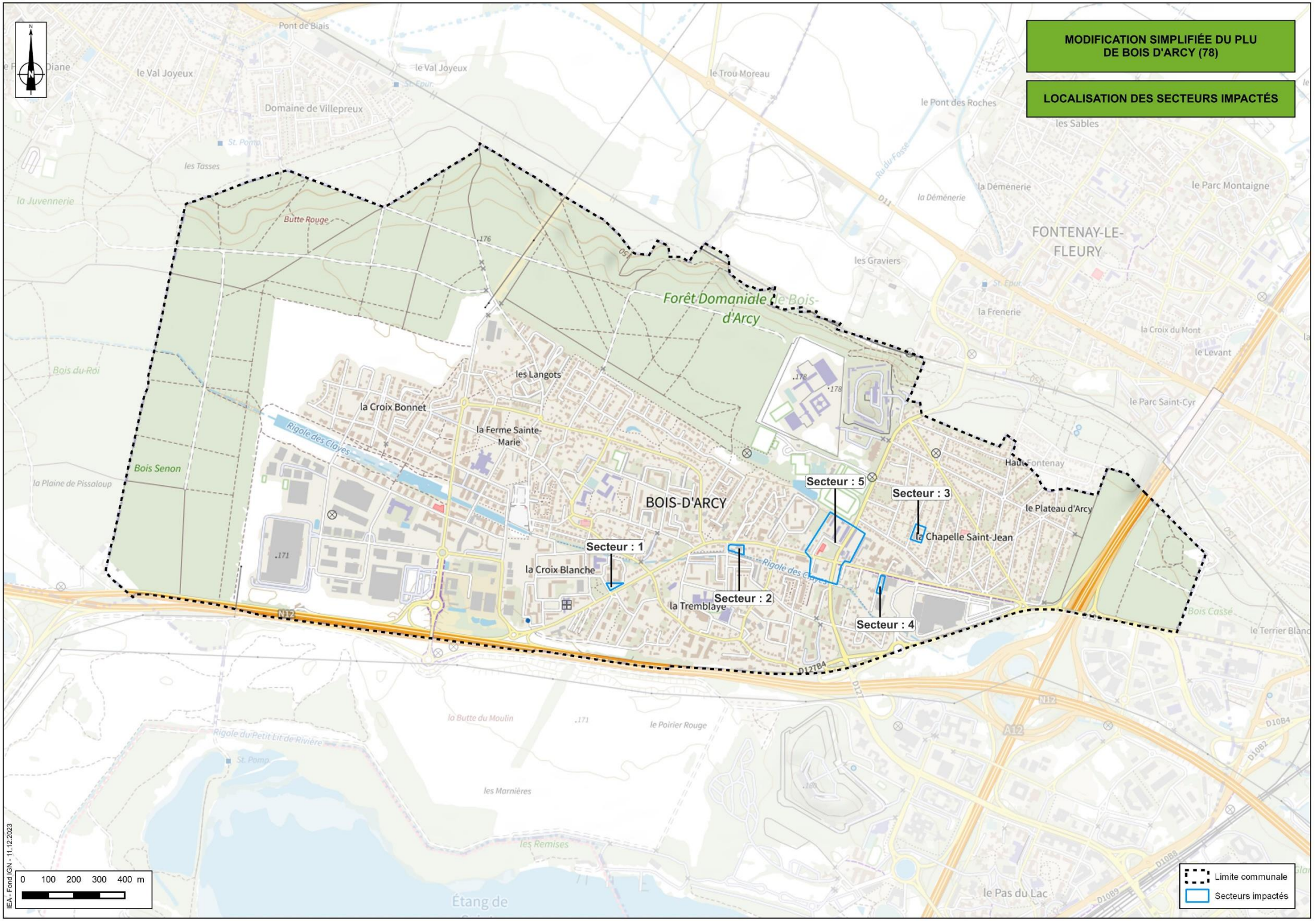
II - CARACTERISATION DES SECTEURS TOUCHES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

L'état initial de l'environnement réalisé à l'échelle du territoire communal présenté dans la partie précédente a été zoomé et affiné sur les secteurs objet de la présente procédure de modification simplifiée du PLU. La procédure porte sur 5 secteurs dont les caractéristiques sont les suivantes :

Nom du secteur	Superficie	Nombre de logements projetés
Secteur 1	1014,727 m²	≈ 50 logements locatifs sociaux
Secteur 2	1776,428 m²	
Secteur 3	2712,372 m²	
Secteur 4	1275,502 m²	
Secteur 5	37430,803 m²	≈ 80 logements dont au moins 40 % de logements locatifs sociaux soit 18 logements locatifs sociaux

La caractérisation des secteurs s'appuie sur des éléments bibliographiques. Au regard de l'objet de la modification simplifiée, venant apposer une prescription pour la mixité sociale dans le tissu urbain, la présente procédure n'est pas de nature à impacter les espaces naturels, agricoles ou forestiers. Ainsi, aucune prospection de terrain n'a été réalisée.

Une étude par thématique environnementale par thématique a été menée pour l'ensemble des secteurs dans le tableau ci-dessous. L'ensemble des enjeux par secteur est présenté à la fin de ce chapitre.


MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU
DE BOIS D'ARCY (78)
LOCALISATION DES SECTEURS IMPACTÉS
Secteur : 1
Secteur : 2
Secteur : 3
Secteur : 4
Secteur : 5
BOIS-D'ARCY
FONTENAY-LE-FLEURY
Forêt Domaniale de Bois-d'Arcy
la Croix Bonnet
les Langots
la Ferme Sainte-Marie
la Croix Blanche
la Tremblaye
la Chapelle Saint-Jean
le Plateau d'Arcy
Haute Fontenay
Bois Senon
Bois du Roi
Rigole des Cloyes
N12
D127B4
0 100 200 300 400 m
Limite communale
Secteurs impactés
IEA - Fond IGN - 11.12.2023

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU DE BOIS D'ARCY (78)

LOCALISATION DES SECTEURS IMPACTÉS

a) Etude thématique des secteurs

FLORE ET HABITATS

➢ **Zone artificialisée (CORINE Biotopes : 86 / EUNIS : J4)**

L'ensemble des secteurs impactés est occupé par de la zone urbaine. Ils correspondent à des bâtis ou des aires de stationnement. Toutefois, deux secteurs intègrent des zones de végétation. Le secteur n°1 accueille trois arbres au centre de l'aire de stationnement. Le secteur numéro 5 contient le square Charles de Gaulle, des fonds de jardins et quelques arbres isolés.

Figure 8 : Vu de l'occupation des sols du secteur 1 (Google map)

Figure 9 : Occupation du sol du secteur n°5 (Ortho photo 20 cm)

➔ **L'enjeu botanique retenu pour cet habitat est non significatif. Seul le secteur 5 comporte un square pouvant être bénéfique à la biodiversité dite ordinaire.**

FAUNE

- **Amphibiens** : Les habitats identifiés présentent une potentialité très faible d'accueil des espèces d'amphibiens, aucun point d'eau n'étant présent.

➔ **L'enjeu pour le groupe des amphibiens est non significatif.**

- **Reptiles** : Les habitats identifiés présentent une potentialité très faible d'accueil des espèces de reptiles avec aucune lisière forestière ou espace ensoleillé propice à leur cycle de vie. Seul le Lézard des murailles, espèce assez anthropique et commune peut être observé sur les zones.

➔ **L'enjeu pour le groupe des reptiles est très faible.**

- **Avifaune** : Dans un contexte complètement urbanisé avec des jardins de tailles réduites, seul le cortège des oiseaux des parcs et jardins peut être observé avec par exemple la Mésange bleu, le Rouge gorge, le Pinson des arbres, la Mésange charbonnière ou encore le Merle noir.

➔ **L'enjeu pour le groupe des oiseaux est très faible.**

- **Mammifères terrestres** : Les habitats identifiés sont propices à la petite faune uniquement comme le Hérisson d'Europe ou l'Ecureuil roux par exemple. La grande faune préférera des habitats plus vastes et plus étendus et moins anthropisés.

➔ **L'enjeu pour le groupe des mammifères terrestres est très faible.**

- **Insectes :** Les habitats identifiés ne sont pas propices au développement des espèces de Rhopalocères, d'Odonates et d'Orthoptères.
  Pour les Rhopalocères, quelques espèces très communes avec un comportement erratique peuvent passer sur les secteurs identifiés.
  Aucun point d'eau n'est présent donc les Odonates ne peuvent pas s'y reproduire et les Orthoptères apprécient moins les petits jardins sur des zones anthropisées.

➔ **L'enjeu pour le groupe des insectes est non-significatif.**

- **Chiroptères** : Seul le boisement à proximité pourrait accueillir quelques espèces en période de reproduction et donc les zones identifiées seraient probablement un site de chasse pour ces espèces.

➔ **L'enjeu pour le groupe des chiroptères est faible.**

ZONES HUMIDES

Rappel

Conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'Environnement, modifiée par la loi de création de l'OFB (Office Français de la Biodiversité) du 24 juillet 2019, l'étude des zones humides sur l'aire d'étude s'appuie sur l'analyse de la végétation et de la pédologie.

Selon l'étude de prélocalisation des zones humides du SAGE de la Mauldre et l'étude de localisation des zones humides avérées du SAGE de la Bièvre, aucune zone humide n'est répertoriée sur les secteurs. De plus, le caractère artificialisé de l'occupation des sols permet de conclure à un enjeu non-significatif sur la présence de zone humide.

MILIEUX NATURELS

Les secteurs ne sont inclus dans aucun périmètre de reconnaissance environnementale (site Natura 2000, ZNIEFF, etc.). Toutefois, plusieurs de ces périmètres sont localisés dans un rayon de moins de 10 km :

3 sites Natura 2000 :

- La Zone de Protection Spéciale (ZSC) de la Directive Habitat "*Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline*" ;
- La Zone de Protection Spéciale (ZPS) de la Directive Oiseaux "*Massif de Rambouillet et zones humides proches*" ;
- La Zone de Protection Spéciale (ZPS) de la Directive Oiseaux "*Etang de Saint-Quentin*" ;

34 ZNIEFF de type 1 :

La plus proche étant la ZNIEFF Bassin Ouest de la Croix Bonnet située à l'Ouest de l'enveloppe urbaine.

11 ZNIEFF de type 2 :

La plus proche étant la ZNIEFF de la Forêt de Bois d'Arcy au Nord de la commune.

1 Arrêté de protection de géotope : Domaine de Grignon à Thiverval-Grignon ;

1 Parc Naturel Régional : PNR de la Haute-Vallée de Chevreuse ;

1 Réserve Naturelle Nationale : Saint-Quentin-en-Yvelines.

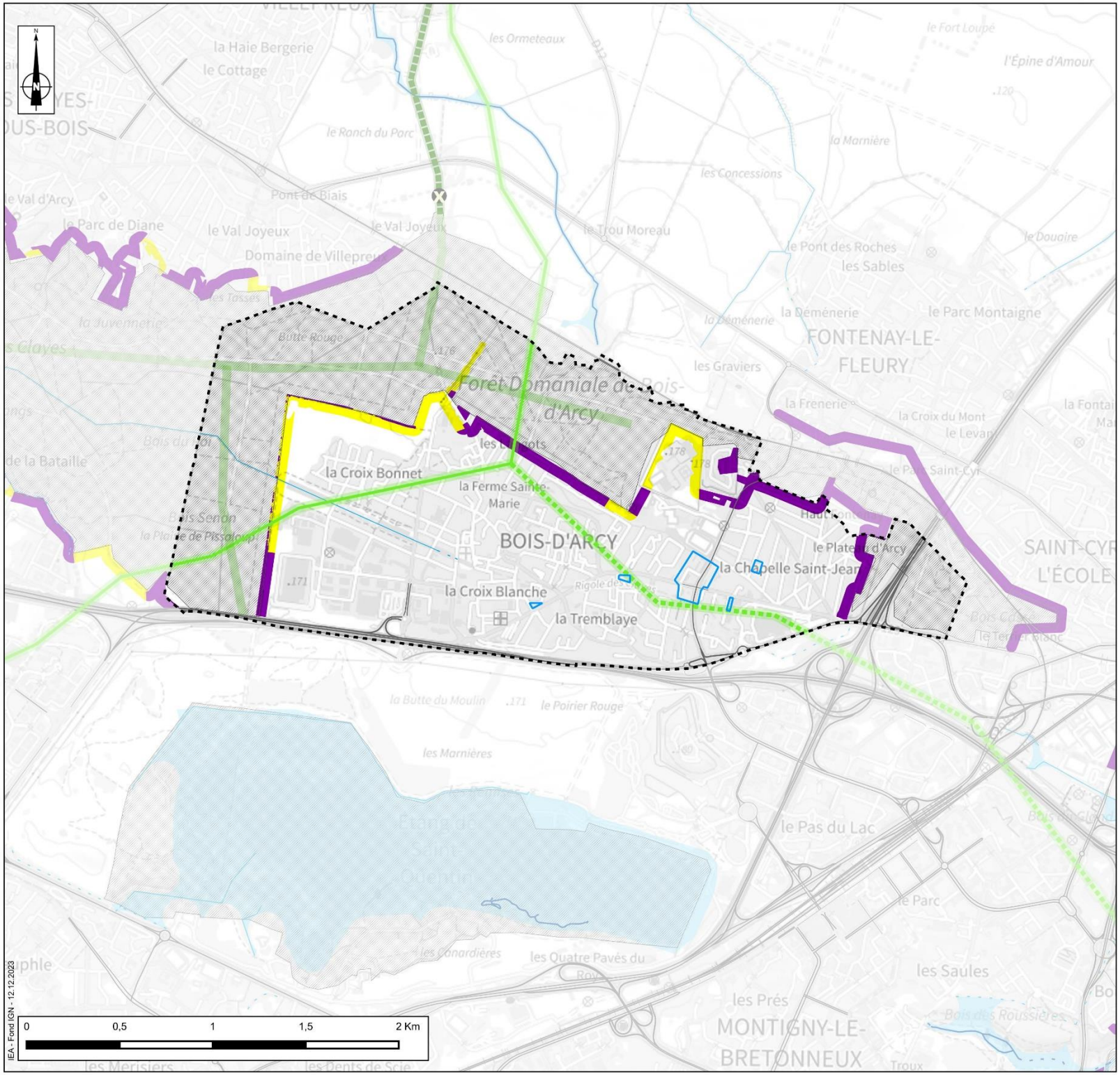
Toutefois, l'introduction de secteurs de mixité sociale n'est pas de nature à impacter les espaces d'intérêt écologique reconnu.

CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Selon le SRCE Ile-de-France, les secteurs d'étude sont localisés en dehors d'un réservoir de biodiversité. Les secteurs 1 et 3 sont également éloignés des corridors écologiques présents sur la commune.

Les secteurs 2, 4 et 5 sont quant à eux localisés à proximité d'un corridor à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes. Le caractère complétement artificialisé du secteur 2 vient exclure l'intérêt écologique du secteur en ce qui concerne les espaces enherbés. En ce qui concerne le secteur 5, le corridor semble plutôt rattaché à la rigole des Clayes ainsi qu'aux fond de jardin présents plus au Sud. Enfin, le secteur 4 comporte une bande d'herbe en fond de parcelle. Celle-ci correspond à une noue engrillagée. Toutefois, l'occupation minérale de l'aire de stationnement située en continuité du secteur n°4 vient réduire la fonctionnalité de ce corridor.

➔ **Ainsi, l'application d'un secteur de mixité sociale sur ces secteurs n'est pas de nature à dégradé les continuités écologiques de la commune.**



MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU DE BOIS D'ARCY (78)

SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE

- Secteurs impactés
- Limite communale

Réservoirs de biodiversité

- Réservoirs de biodiversité

Corridors de la sous-trame arborée

- Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité
- Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité

Corridors de la sous-trame herbacée

- Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes
- Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes

Obstacles et points de fragilité des corridors arborés

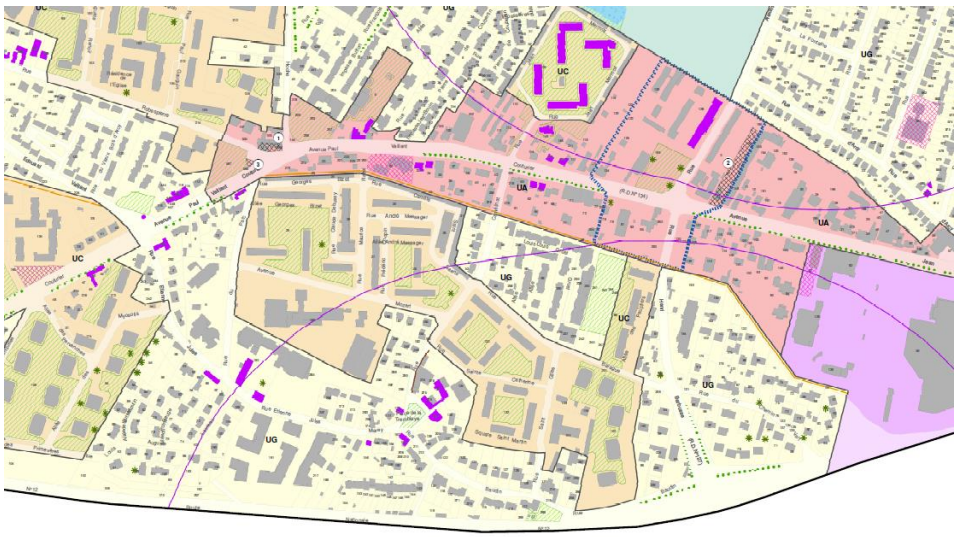
- Clôtures difficilement franchissables

Réseau hydrographique francilien

- Cours d'eau et canaux fonctionnels
- Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite
- Cours d'eau intermittents fonctionnels
- Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite
- Corridors et continuum de la sous-trame bleue

Lisières

- Lisières agricoles des boisements de plus de 100 hectares
- Lisières urbaines des boisements de plus de 100 hectares

AUTRES THEMATIQUES	
Paysages (Patrimoine naturel et bâti)	- Parmi les secteurs impactés par la présente procédure, trois sont concernés par un périmètre de protection des monuments historiques : le secteur 3, 4 (en partie) et 5 (en partie).  *Figure 10: Extrait du plan de zonage modifié (PLU de Bois d'Arcy)* - Les secteurs sont visibles depuis les voies mais s'insèrent dans une trame urbaine déjà constituée. - aucun secteur archéologique inscrit au sein d'un secteur de projet mais cela ne présume en rien de l'absence de vestiges dans une zone n'ayant pas encore fait l'objet de reconnaissances archéologiques.
Gestion économe de l'espace et maîtrise de la consommation d'espaces	L'ensemble des secteurs est occupé par des espaces artificialisés comprenant des constructions ou aire de stationnement intégrés au sein de l'enveloppe urbaine.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU
DE BOIS D'ARCY (78)
SECTEUR : 1
OCCUPATION DES SOLS
Source : Orthophotographie
0 10 20 30 40 m
Secteurs impactés

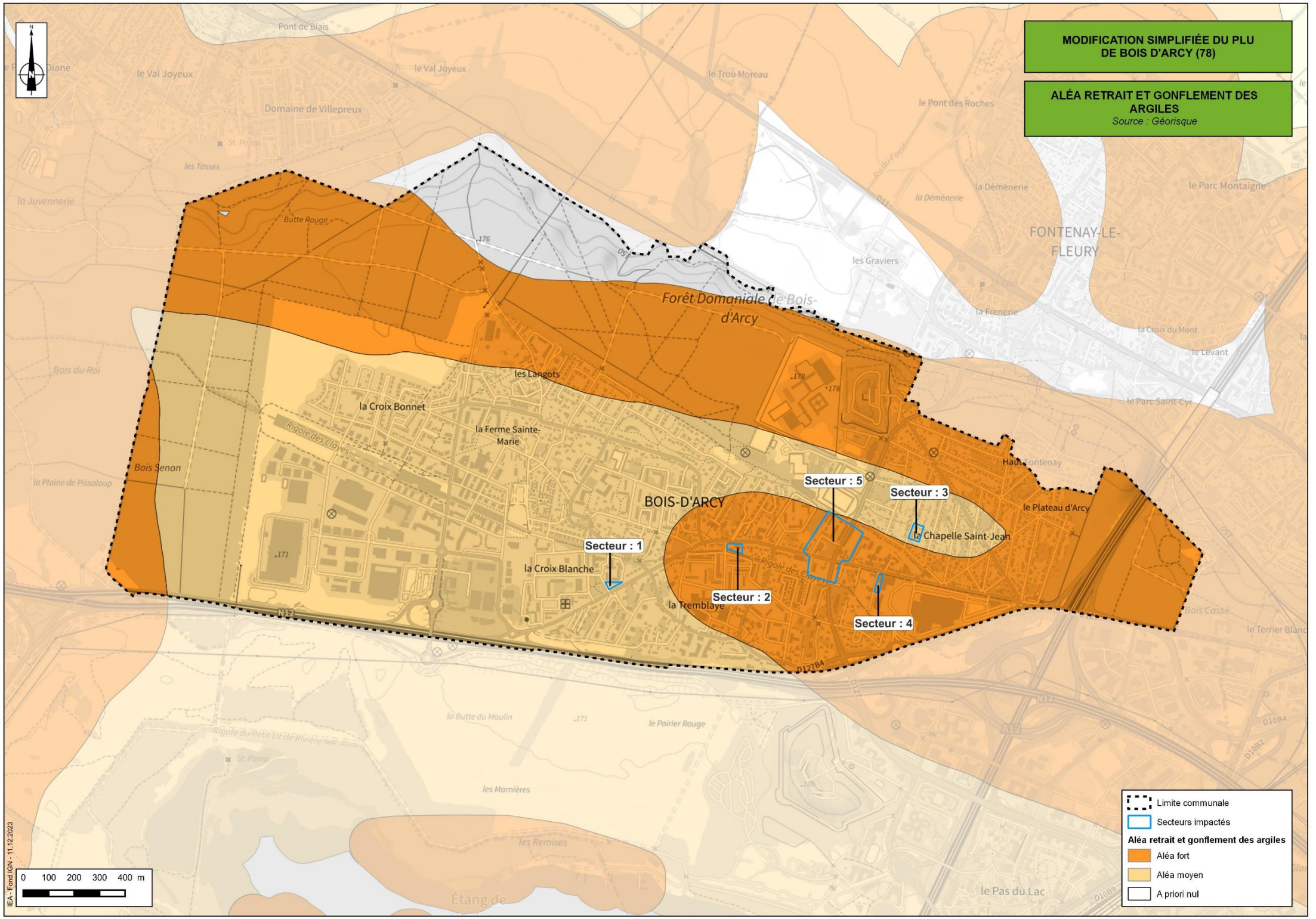
MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU
DE BOIS D'ARCY (78)
SECTEUR : 2
OCCUPATION DES SOLS
Source : Orthophotographie
0 10 20 30 40 m
Secteurs impactés

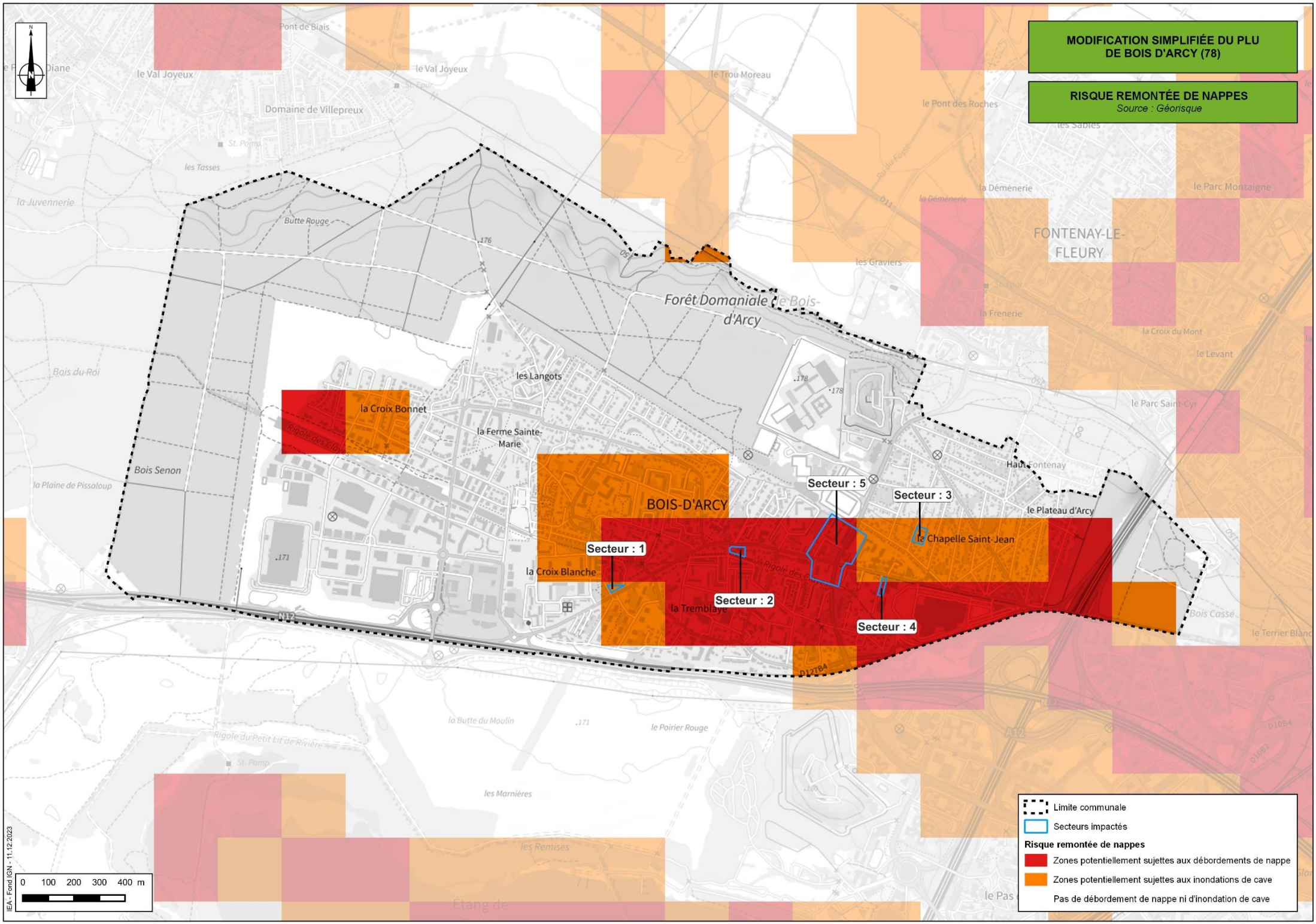
MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU
DE BOIS D'ARCY (78)
SECTEUR : 3
OCCUPATION DES SOLS
Source : Orthophotographie
0 10 20 30 40 m
Secteurs impactés

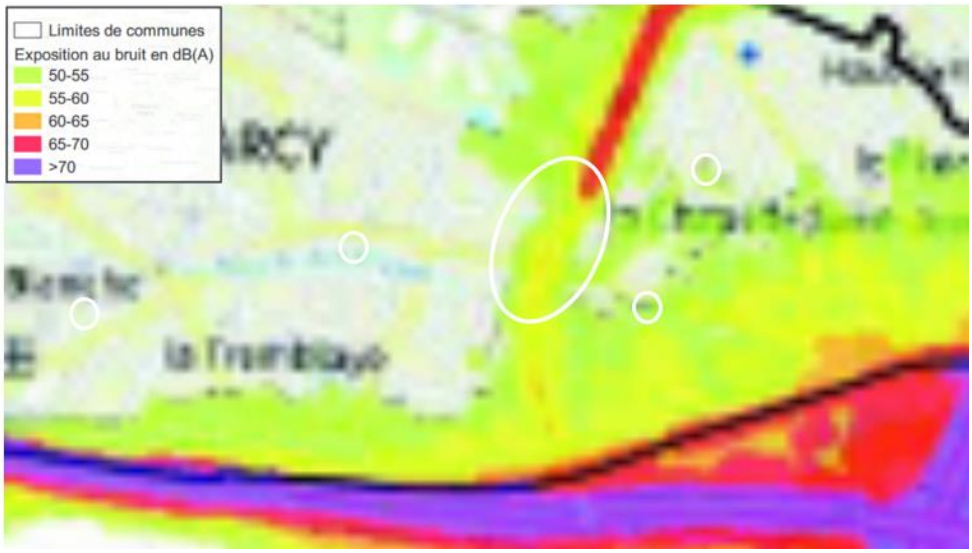
MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU
DE BOIS D'ARCY (78)
SECTEUR : 4
OCCUPATION DES SOLS
Source : Orthophotographie
0 10 20 30 40 m
Secteurs impactés

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU
DE BOIS D'ARCY (78)
SECTEUR : 5
OCCUPATION DES SOLS
Source : Orthophotographie
0 10 20 30 40 m
Secteurs impactés

Ressource en eau	Réseau hydrographique	- Absence de cours d'eau et de plan d'eau sur les secteurs ; - Inclus au sein du SDAGE Seine-Normandie et le SAGE de la Bièvre ; - Ensemble des secteurs associés à la masse d'eau superficielle « Bièvre amont » (FRHR156A) : Etat écologique moyen et bon état chimique ; - Masses d'eau souterraines associées : ➢ « Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix » (FRGG092) : mauvais états quantitatif et chimique ; ➢ « Albien Captif » : bon états quantitatif et chimique.
	Ressource en eau potable	- Eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés (16/11/2023) ; - Non inclus dans une Aire d'Alimentation de Captage (AAC) ; - Compétence d'Aquavesc déléguée à la Société des Eaux de l'Ouest Parisien (SEOP) ; - Absence de captage et d'aire de protection de captage.
	Eaux usées	- Raccordés à la station « Carre de réunion » gérée par la Fédération Eaux Puisaye-Forterre : STEP conforme en performance et équipement en 2022 ; ➢ Capacité nominale de la STEP : 340 000 EH ; ➢ Charges entrantes de la STEP en 2022 : 179 509 EH.
Risques naturels	- Exposition moyenne au risque de retrait-gonflement des argiles sur les secteurs 2, 4 et 5 ; - Exposition forte au risque de retrait-gonflement des argiles sur les secteurs 1 et 3 ; - Aucune cavité souterraine ni mouvement de terrain n'est recensé sur les secteurs ou à proximité (minimum rayon de 200 m) ; - Ensemble des secteurs situés dans les zones potentiellement sujettes aux remontées de nappes : potentiel de remontée de nappe (secteurs 2, 4 et 5) et d'inondations de cave (secteurs 1 et 3); - Séisme : Très faible.	


MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU DE BOIS D'ARCY (78)
ALÉA RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES
Source : Géorisque
BOIS-D'ARCY
FONTENAY-LE-FLEURY
Forêt Domaniale de Bois-d'Arcy
Secteur : 1
Secteur : 2
Secteur : 3
Secteur : 4
Secteur : 5
la Croix Blanche
la Tremblaye
la Chapelle Saint-Jean
le Plateau d'Arcy
la Croix Bonnet
la Ferme Sainte-Marie
les Langots
Bois Senon
Butte Rouge
Rigole des Cloyes
Rigole du Petit Lit de Rivière
N12
D12184
0 100 200 300 400 m
Limite communale
Secteurs impactés
Aléa retrait et gonflement des argiles
Aléa fort
Aléa moyen
A priori nul
IEA - Fond IGN - 11.12.2023


MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU
DE BOIS D'ARCY (78)
RISQUE REMONTÉE DE NAPPES
Source : Géorisque
Secteur : 1
Secteur : 2
Secteur : 3
Secteur : 4
Secteur : 5
BOIS-D'ARCY
FONTENAY-LE-FLEURY
Forêt Domaniale de Bois-d'Arcy
la Croix Bonnet
la Ferme Sainte-Marie
les Langots
la Croix Blanche
la Tremblaye
la Chapelle Saint-Jean
le Plateau d'Arcy
Haut Fontenay
Bois Senon
Bois du Roi
la Juvennerie
la Plaine de Pissaloup
Butte Rouge
Domaine de Villepreux
le Val Joyeux
le Trou Moreau
le Pont des Roches
la Déménerie
le Parc Montaigne
la Frenerie
la Croix du Mont
le Levant
le Parc Saint-Cyr
les Graviers
les Sables
les Tasses
la Butte du Moulin
le Poirier Rouge
les Marnières
les Remises
Bois Cassé
le Terrier Blanc
N12
D12784
Limite communale
Secteurs impactés
Risque remontée de nappes
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave
0 100 200 300 400 m
IEA - Fond IGN - 11.12.2023

Risques technologiques et industriels	- Aucun ICPE sur le secteur ou à moins de 200 mètres ; - Aucun périmètre de PPRT sur la commune ; - Aucune Installation Nucléaire de Base (INB) à moins de 20 km du secteur d'études ; - Secteurs 2 et 5 concernés par le passage d'une canalisation de gaz.
Nuisances et pollutions	- Aucun site BASOL à proximité ; - Secteur 4 comprenant un site BASIAS selon Géorisques, toutefois la laverie Petit Lavoir se situe au 33 avenue Jean Jaurès et non au 31 avenue Jean Jaurès ; -Secteur 2 comprenant une station-service ; - Inscrit en zone vulnérable aux nitrates ; - Inscrit en zone sensible à l'eutrophisation ; - A l'échelle de la Communauté de Communes Versailles Grand Parc, 289 kg/hab/an de déchet produits en 2021 (+1,56 kg/hab par rapport à 2020) ; - Secteurs 3, 4 et 5 concernés par les bruits issus de l'Avenue Jean Jaurès, de la rue Henri Barbusse et de la rue Alexandre Turpault.  *Figure 11: Carte stratégique de bruit réseau routier des Yvelines "cartes de type a) (DDT Yvelines)* - **Selon Bruitparif, les secteurs 1 et 4 sont exposés entre 55 et 60 dB(A), les secteurs 2 et 3 sont exposés entre 50 et 55 dB(A) et à 60-65 dB(A) au plus proche respectivement de l'avenue Paul Vaillant Couture et de la rue de la Paix et le secteur 5 est exposé** à proximité des axes de la RD 127 et l'avenue Paul Vaillant Courturier **entre 70 et 75 dB(A) et à 55-60dB(A) au plus éloigné des voies.** Ainsi, l'ensemble des secteurs est en partie au dessus de la valeur-cible au-delà de laquelle l'organisation mondiale de la santé (OMS) considère qu'il existe des effets négatifs pour la santé est de 53 dB(A) pour indicateur Lden s'agissant du bruit routier (53 dB(A)).

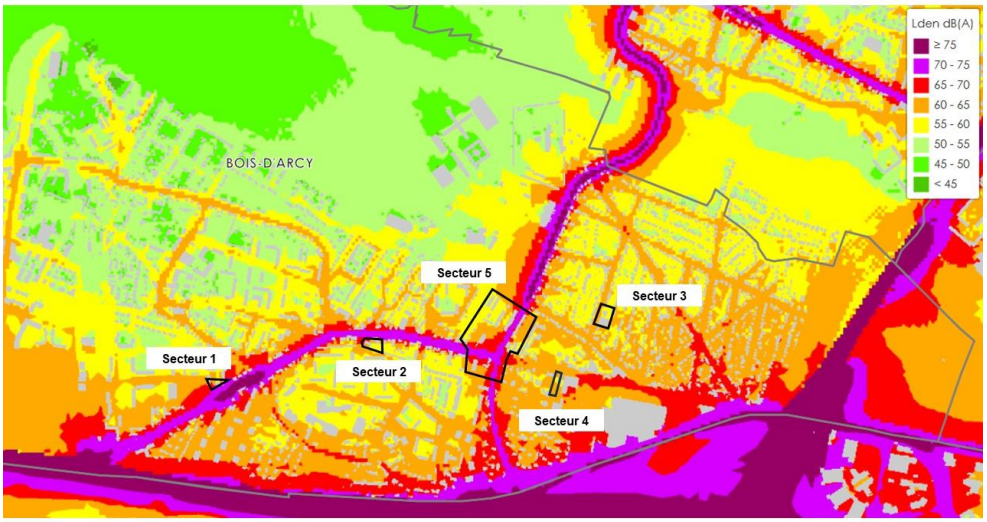


Figure 12: Carte des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit Lden sur une journée complète (Bruitparif - 2022)

- Le trafic annuel sur les RD des Yvelines montre que le secteur n°5 sera exposé directement au trafic de la RD 127 recevant jusqu'à 20270 véhicules par jour en moyenne.

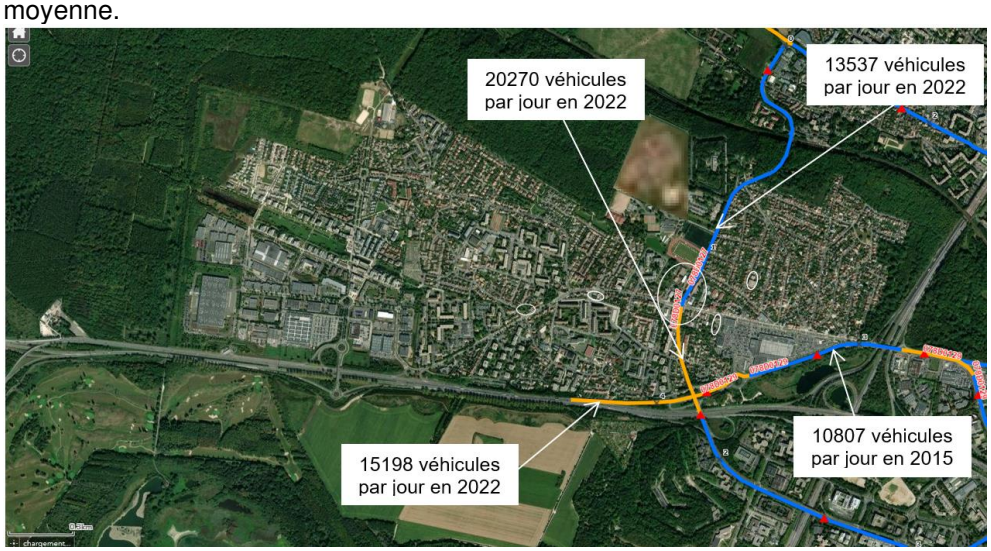
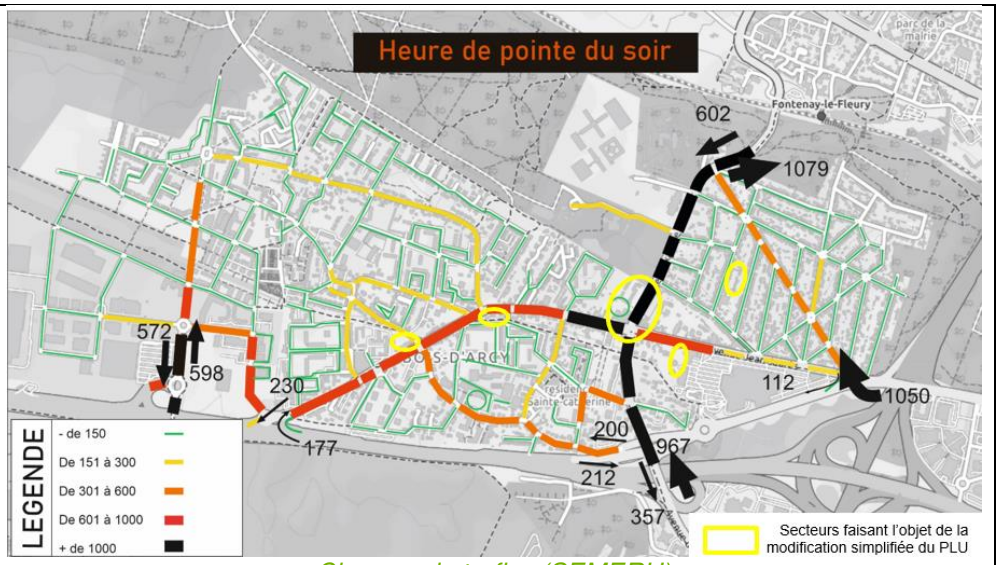


Figure 13: Trafics annuels sur les Routes Départementales des Yvelines (Système d'Information Routier du CD78 - 04/2024)

- Selon les comptages réalisés en 2020 par la société SEMERU dans le cadre du plan de circulation et de stationnement de la commune, les secteurs n°1, n°2 et n°5 sont exposés directement au trafic sur l'avenue Paul Vaillant Couturier recevant entre 600 et 1000 véhicules à l'heure de pointe du soir. Les secteurs n°4 et n°5 sont exposés directement au trafic sur l'avenue Jean Jaurès recevant entre 600 et 1000 véhicules à l'heure de pointe du soir. Le secteur n°5 est exposé directement au trafic sur la rue Alexandre Turpault, recevant plus de 1000 véhicules à l'heure de pointe du soir. Enfin, le secteur n°3 est exposé directement au trafic sur la rue de la paix recevant moins de 150 véhicules à l'heure de pointe du soir.



Charges de trafics (SEMERU)

- tous les secteurs en dessous des seuils réglementaires pour les niveaux de pollution selon les polluants et au dessus des seuils de l'OMS uniquement pour le dioxyde d'azote et les particules :

Polluants	1	2	3	4	5
Dioxyde d'azote - NO_2 *(moyenne annuelle en 2022)*	18 µg/m³	18 µg/m³	19 µg/m³	21 µg/m³	20 µg/m³
Particules - PM_{10} *(moyenne annuelle en 2022)*	16 µg/m³	16 µg/m³	16 µg/m³	17 µg/m³	16 µg/m³
Particules - PM_{10} *(nombre de jours par an dépassant 50 µg/m³)*	7 jours	8 jours	6jours	11 jours	8 à 22 jours
$PM_{2,5}$ *(moyenne annuelle en 2022)*	10 µg/m³	10 µg/m³	9 µg/m³	10 µg/m³	10 µg/m³
Benzène (*moyenne annuelle en 2019*)	1 µg/m³				
Ozone - O_3 (*nombre de jours supérieurs à 120µg/m³ pendant 8 heures en 2023*)	21 jours				

Air climat Energie	**- 219 GWh d'énergie consommée** sur la commune en 2019 ; **- 40 MWh d'énergie renouvelable (solaire photovoltaïque) produit** sur la commune en 2020 ; **- 38 kteqCO2 de GES** émis en 2019 sur la commune (directes et indirectes-ENERGIF)

b) Résumé des enjeux par secteur

L'ensemble des enjeux par secteur sont repris dans le tableau ci-dessous :

Secteur	Enjeux environnementaux
1	Le secteur présente un potentiel d'exposition fort au retrait gonflement des agiles ainsi qu'une exposition aux inondations de caves.
2	Le secteur comporte actuellement une station-service, équipement pouvant générer une pollution des sols. Il est également soumis à une exposition moyenne au risque de retrait et gonflement des argiles et à un potentiel de remontée de nappe. De plus une canalisation de gaz est présente sous ce secteur.
3	Ce secteur est inclus dans un périmètre de protection des monuments historiques. Il présente un potentiel d'exposition fort au retrait gonflement des agiles ainsi qu'une exposition aux inondations de caves. Enfin, bien qu'éloigné des voies, le secteur est localisé dans la zone de bruit issue de la rue Alexandre Turpault et de l'avenue Jean Jaurès (exposition entre 50 et 55 dB(A).
4	Ce secteur est en partie inclus dans un périmètre de protection des monuments historiques. Il est également soumis à une exposition moyenne au risque de retrait et gonflement des argiles et à un potentiel de remontée de nappe. Enfin, il se situe le long de l'avenue Jean Jaurès, zone de bruit entre 50 et 55 dB(A).
5	Le secteur comporte un square ainsi que des espaces verts privatifs pouvant abriter une biodiversité dite ordinaire. Il est également inclus partiellement dans un périmètre de protection des monuments historiques. Il est également soumis à une exposition moyenne au risque de retrait et gonflement des argiles et à un potentiel de remontée de nappe. De plus, une canalisation de gaz est présente sous ce secteur. Enfin, le secteur se localise au carrefour entre l'avenue Paul Vaillant-Couturier, l'avenue Jean Jaurès, la rue Henri Barbusse et la rue Alexandre Turpault. Ce croisement est repéré à la carte stratégique de bruit pour une exposition entre 50 et 70 dB(A).

III - ÉVOLUTIONS TENDANCIELLES DE L'ENVIRONNEMENT

L'évolution probable de l'environnement du périmètre du projet dans la perspective d'un scénario « au fil de l'eau » suppose que l'on étudie, à partir de l'état initial de l'environnement décrit au paragraphe précédent, l'évolution de l'environnement en l'absence du projet, c'est-à-dire tel que le PLU en vigueur le prévoit.

Pour rappel, les périmètres des secteurs de projet sont maintenus au sein des zonages inscrits dans le PLU actuellement en vigueur, soit les secteurs urbains UG, UA, UL et UC. De plus, tous les secteurs sont aujourd'hui artificialisés. Ainsi, selon les dispositions en vigueur, ces secteurs pourront faire l'objet de renouvellement urbain ou se maintenir en l'état.

La modification simplifiée vient créer des secteurs de mixité sociale à proximité d'axes repérés à la carte stratégique des bruit. Ainsi, la procédure vient renforcer l'exposition des personnes aux nuisances sonores issues du trafic. Toutefois, comme précisé dans le paragraphe ci-dessus, ces secteurs permettaient déjà la localisation de logements du fait de leur inscription en zone urbaine (U).

Ainsi, la modification simplifiée du PLU ne modifiera le scénario tendanciel que par la réalisation de logement sur le secteur de la mairie, exposant plus de personnes aux nuisances sonores (80 logements prévus soit environ 185 habitants impactés en prenant la taille des ménages de 2.31 de l'INSEE 2021).

⇨ **Cette analyse tendancielle démontre ainsi que la création de secteur de mixité sociale est de nature à exposer plus de personnes aux nuisances sonores sur le secteur 5.**

CHAPITRE III : ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

L'activité humaine a **nécessairement une incidence, positive ou négative, sur l'environnement**. Le PLU, qui évalue, oriente, dispose et réglemente l'ancrage physique de cette activité humaine sur le territoire, a également une incidence sur l'environnement. La présente procédure entraîne donc des changements sur l'environnement naturel et urbain.

Cette incidence peut être :

	Positive : Les composantes du projet d'évolution du PLU auront des incidences positives sur le contexte environnemental du territoire par rapport au scénario de référence.
	Neutre : Les composantes du projet d'évolution du PLU n'auront soit pas d'impact sur la thématique environnementale étudiée soit elles auront des effets ponctuels négatifs s'annulant à l'échelle globale.
	Négative : Les composantes du projet d'évolution du PLU auront des incidences négatives sur le contexte environnemental du territoire par rapport au scénario de référence.

Le présent chapitre identifie l'ensemble des incidences potentielles de la modification simplifiée du PLU de Bois d'Arcy sur l'environnement. Cette analyse des incidences s'effectue en deux temps :

- Une analyse pour chacune des pièces modifiées du PLU ;
- Une analyse pour chacune des thématiques environnementales définies par le Code de l'Environnement.

À partir de cette analyse exhaustive, il est ainsi possible d'évaluer qu'elles sont les incidences du projet de PLU qui auront potentiellement un impact négatif sur l'environnement. Il s'agit des incidences retenues qui devront faire l'objet de mesures de réduction ou à défaut de compensation. Ces mesures seront présentées dans le chapitre suivant.

I - ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LES DOCUMENTS CONSTITUTIFS DU PLU

A - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La procédure n'entraine pas de modification du PADD.

B - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La présente procédure de mise en compatibilité prévoit la modification d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principales caractéristiques du secteur sont décrites dans le tableau ci-dessous :

Appellation	Localisation	Vocation	Superficie
OAP Mairie	Carrefour entre l'avenue Paul Vaillant Couturier et Rue Henri Barbusse	Equipements et logements	4 ha

Une analyse de la modification de l'OAP est réalisée ci-dessous. La qualification d'incidences positives, négatives ou neutres des orientations établies au sein de ces OAP repose sur une comparaison avec l'OAP telle que celle-ci avaient été précédemment rédigée :

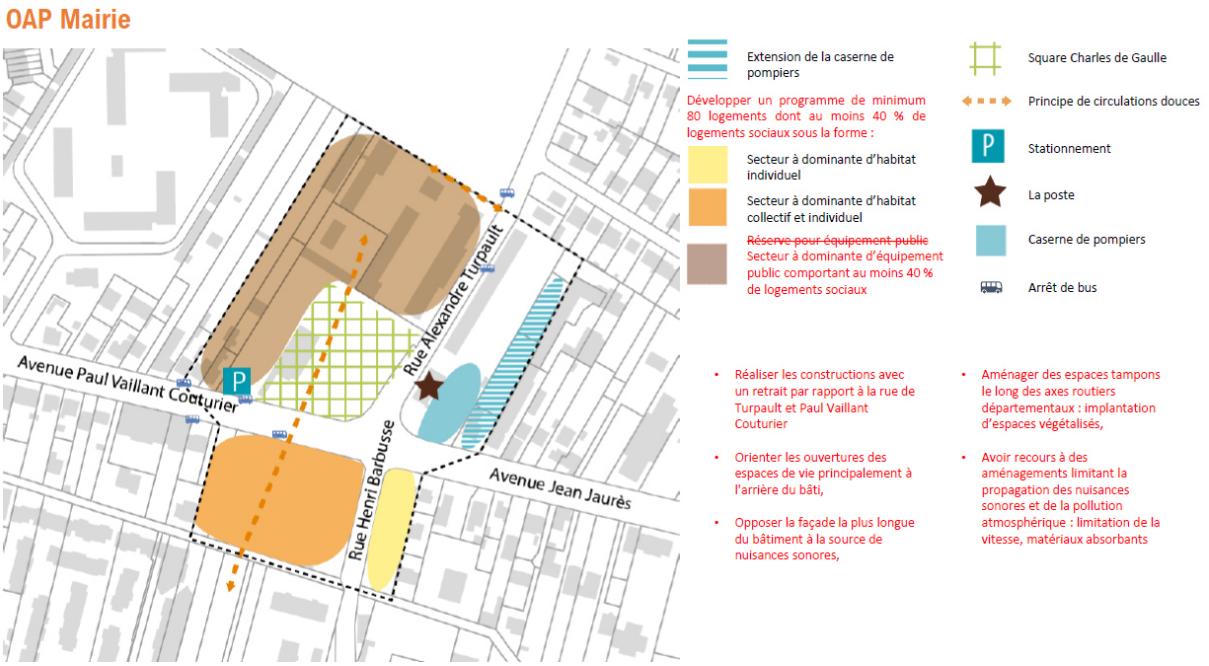


Figure 14: Schéma d'aménagement du secteur « Mairie »

Modifications de l'OAP Mairie	Incidence	Thématique environnementale
Modification de la légende du schéma d'OAP de « Réserve pour équipement public » à « Réserve à dominante d'équipement public comportant au moins 40% de logements sociaux ». Cette modififcation entraine une hausse du nombre de logements et donc une hausse des besoins en énergie, eau potable et de production de déchets. Par ailleurs, cet ilôt de l'OAP longe des voies inscrites à la carte stratégique des bruits.	=	Consommation d'espace
		Nuisances sonores
		Paysage
		Milieux naturels et biodiversité
		Risques naturels et technologiques
		Pollutions (eau/sol)
	-	Air, Energie, Climat
		Nuisances sonores
		Déchets
		Ressource en eau
Ajout d'un titre à la programmation de logements inscrites au sein du schéma de l'OAP : Développer un programme de 80 logements dont au moins 40 % de logements sociaux »	=	Ensemble des thématiques
Mesures en faveur de la réduction des nuisances sonores et d'amélioration de la qualité de l'air.	+	Nuisances sonores
		Pollution (Air)

C - REGLEMENTS ÉCRIT ET GRAPHIQUE

Les modifications réglementaires apportées au PLU de Bois d'Arcy concernent le plan de zonage et la le règlement écrit sur les dispositions relatives aux secteurs de mixité sociale. Ainsi, le règlement graphique comporte des secteurs de mixité sociale après modification :

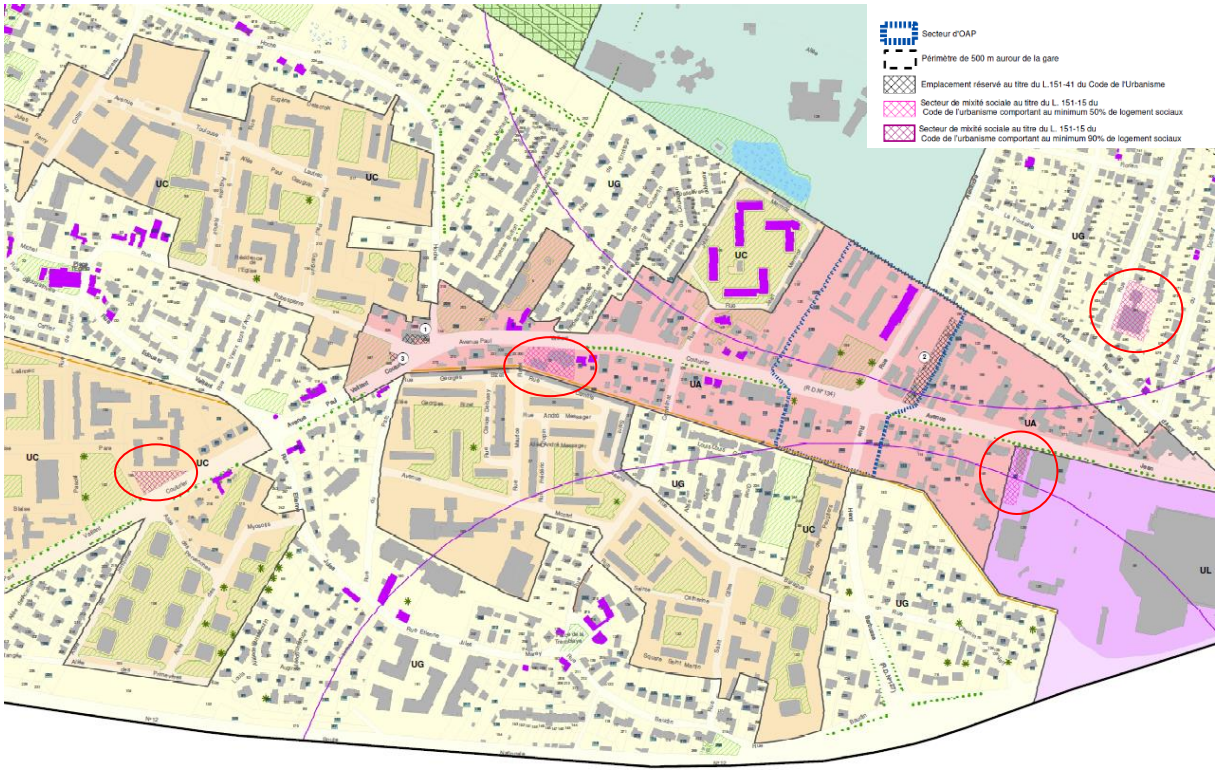


Figure 15: Modification du règlement graphique intégrant des secteurs de mixité sociale (PLU de Bois d'Arcy)

Cette prescription permet d'assurer une part minimale de logements sociaux au sein des programmes immobiliers permettant à la commune d'atteindre les exigences en termes de part des logements sociaux.

Afin de juger si les prescriptions réglementaires établies sur la thématique de la mixité sociale sont susceptibles d'engendrer des incidences négatives significatives sur l'environnement, leur analyse est détaillée ci-dessous.

Prescriptions réglementaires du PLU en vigueur	Prescriptions réglementaires du PLU modifié	Incidence	Thématique environnementale
<u>Au sein des dispositions communes</u> **En zone UA** Les opérations de logements comprenant plus de 12 logements, ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m² devront comprendre une part d'au moins 30 de logements locatifs sociaux définis à l'article L 302 5 du Code de la construction et de l'Habitation **En zone UG** Les opérations de logements comprenant plus de 12 logements, ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m² devront comprendre une part d'au moins 25 de logements locatifs sociaux définis à l'article L 302 5 du Code de la construction et de l'Habitation	<u>Au sein des dispositions communes</u> **En zones UA, UG et UC** Les opérations de logements comprenant plus de 8 logements ou d'une surface de plancher supérieure à 600 m² devront comprendre une part d'au moins 35 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L 302 5 du Code de la Construction et de l'Habitation. Dans les secteurs de mixité sociale repérés sur le document graphique au titre du L.151 15 du Code de l'urbanisme , toute opération de logements devra comporter une proportion minimale de logements sociaux définie sur le document graphique.	+	Cadre de vie
<u>Au sein des dispositions communes</u> 4- TAILLE MINIMALE DES LOGEMENTS Pas de dispositions	<u>Au sein des dispositions communes</u> 4- TAILLE MINIMALE DES LOGEMENTS Dans les zones UA, UG et UC, les opérations de logements comprenant plus de 8 logements, ou d'une surface de plancher supérieure à 600 m² devront comprendre au minimum 50 % de logements de moins de 60 m² de surface de plancher.	+	Consommation d'espace

II - ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

Le réseau Natura 2000 est destiné au « *maintien ou au rétablissement, dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et/ou des populations des espèces d'intérêt communautaire* ». Les procédures de désignation des sites Natura 2000 s'appuient sur la garantie scientifique que représentent les inventaires des habitats et espèces selon une procédure validée, en France, par le Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN).

La Directive européenne 92/43/CEE modifiée, dite Directive Habitats, porte sur la conservation des habitats naturels ainsi que sur le maintien de la flore et de la faune sauvages. En fonction des espèces et habitats d'espèces cités dans ces différentes annexes, les États membres doivent désigner des Zones Spéciales de Conservation (ZSC).

La Directive Oiseaux n°2009/147/CE concerne, quant à elle, la conservation des oiseaux sauvages. Elle organise la protection des oiseaux ainsi que celle de leurs habitats en désignant des Zones de Protection Spéciale (ZPS) selon un processus analogue à celui relatif aux ZSC.

Le réseau Natura 2000 forme ainsi un ensemble européen réunissant les ZSC et les ZPS. Dans tous les sites constitutifs de ce réseau, les États membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les habitats et espèces concernés. Dans ce but, la France a choisi la contractualisation sur la base des préconisations contenues dans les Documents d'Objectifs (DOCOB).

A - PRESENTATION DE L'EVALUATION DES INCIDENCES

Conformément à l'article R.414-19 (1°) du Code de l'Environnement, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences sur le réseau Natura 2000 « *Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à évaluation environnementale au titre de l'article L.122-4 du Code de l'Environnement et de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme* ». Les Plans Locaux d'Urbanisme et leurs évolutions sont donc soumis à évaluation de leurs incidences sur le réseau Natura 2000.

"*L'évaluation des incidences a pour objet de vérifier la compatibilité du programme ou du projet avec la conservation du site Natura 2000, en s'inscrivant dans une démarche au service d'une obligation de résultat* " (DRIEE).

Cette évaluation doit permettre d'analyser les incidences de la modification simplifiée du PLU sur les sites Natura 2000, au regard des objectifs de conservation des habitats et des espèces (animales et végétales) d'intérêt communautaire pour lesquels les sites ont été désignés. Les objectifs de conservation du site correspondent à l'ensemble des mesures requises pour conserver ou rétablir ces habitats naturels et ces populations d'espèces de faune et de flore sauvages dans un état favorable à leur maintien à long terme.

L'article R.414-23 du Code de l'Environnement précise le contenu du dossier d'évaluation des incidences établi par le pétitionnaire, au titre de Natura 2000. L'évaluation présente successivement :

1. une description du programme ou du projet, accompagnée d'une carte de situation du programme ou du projet par rapport au site Natura 2000 ou au réseau des sites Natura 2000 retenus pour l'évaluation ;
2. une analyse de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces pour lesquels le ou les sites concernés ont été désignés et les objectifs de conservation identifiés dans les documents d'objectifs établis pour ces sites ;
3. une analyse démontrant si le programme ou projet seul ou, le cas échéant, en conjugaison avec d'autres programmes ou projets, a ou non des effets directs ou indirects, temporaires ou permanents, sur l'état de conservation des habitats et des espèces pour lesquels les sites ont été désignés ;

4. les mesures envisagées, le cas échéant, par le pétitionnaire pour supprimer ou réduire les conséquences dommageables du programme ou projet sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces du ou des sites concernés, pendant ou après sa réalisation, ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes ;
5. une conclusion sur l'atteinte portée ou non par le projet ou le programme à l'intégrité du site Natura 2000.

L'évaluation des incidences Natura 2000 est ciblée sur les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 concernés. L'évaluation des incidences ne doit étudier une composante environnementale que dans la mesure où des impacts de l'application du PLU sur celle-ci entraîne des répercussions sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire.

L'évaluation des incidences doit, de plus, être proportionnée à la nature et à l'importance du document d'urbanisme considéré. Ainsi, la précision du diagnostic (état initial) et l'importance des mesures d'évitement et des mesures de réduction d'impact, doivent être adaptées aux incidences potentielles sur les sites du Réseau Natura 2000 et aux enjeux de conservation des habitats naturels et des espèces d'intérêt communautaire qui ont justifié leur désignation.

B - LES SITE NATURA 2000 RETENUS

Pour rappel, le territoire communal n'est couvert par aucun site Natura 2000.

Toutefois, un site Natura 2000 est recensé à proximité du territoire communal. Au regard des composantes du projet de la mise en compatibilité du PLU de Bois d'Arcy, des caractéristiques environnementales du territoire communal (ex : forêt domaniale, espaces verts importants…), des habitats et espèces d'intérêt communautaires (ex : capacité de déplacements) ayant justifié la désignation des sites Natura 2000, il a été fait le choix de ne retenir pour l'étude des incidences potentielles du projet de la modification simplifiée du PLU de Bois d'Arcy, sur les sites Natura 2000, tous ceux localisés dans un périmètre de 10 km autour des limites de la commune. Les sites Natura 2000 retenus sont les suivants :

TYPE	Code officiel	Appellation	Superficie
ZSC	FR1100803	« *Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline* »	818 ha
ZPS	FR1112011	« *Massif de Rambouillet et zones humides proches* »	17 110 ha
ZPS	FR1110025	« *Etang de Saint-Quentin* »	96 ha

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU
DE BOIS D'ARCY (78)
NATURA 2000
Source : INPN
Etang de Saint Quentin
Massif de Rambouillet et zones humides proches
Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline
Secteurs impactés
Limite communale
Rayon de 10 Km
Natura 2000 - Directive Habitats
Natura 2000 - Directive Oiseaux
0 1 2 3 4 km
Institut d'Écologie Appliquée
IEA - Fond IGN - 11.12.2023

C - PRESENTATION DES SITES NATURA 2000 RETENUS

Les deux premiers sites Natura 2000 sont liés au massif de Rambouillet qui s'étend sur 22 000 ha. Ils comprennent 14 000 ha de forêt domaniale, le reste des boisements étant privé ou appartenant à des collectivités. Ces secteurs sont situés sur un plateau à argiles sur sables. Les vallées ont fortement entaillé ce plateau ; sept cours d'eau pérennes sont présents sur le massif, ainsi que de nombreux étangs, rigoles et fossés alimentant le château de Versailles.

1) ZSC « Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline » (FR1100803)

a) Caractéristiques

Le site se compose des grands types de milieux suivants :

- Forêts caducifoliées : 89% ;
- Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières : 5 % ;
- Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières : 5 % ;
- Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes) : 1 %.

b) Intérêt du milieu

La forêt d'Yveline abrite un ensemble de milieux tourbeux de nature différente, considérés en France comme relictuels et rares à l'étage planitiaire. En outre, une dizaine d'espèces végétales protégées a été recensée.

Les habitats d'intérêt communautaire ayant justifié le classement de ce site en ZSC sont :

Code	Habitats d'intérêt communautaire inscrits à l'annexe I
3130	Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des Littorelletea uniflorae et/ou des Isoeto-Nanojuncetea
3150	Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition
4030	Landes sèches européennes
6230	Formations herbeuses à Nardus, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale)
6410	Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (Molinion caeruleae)
6430	Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étangs montagnards à alpins
7140	Tourbières de transition et tremblantes
7230	Tourbières basses alcalines
91ED	Tourbières boisées
91E0	Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)
9130	Hêtraies de l'Asperulo-Fagetum
9180	Forêts de pentes, éboulis ou ravins du Tilio-Acerion
9190	Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à Quercus robur

Les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié le classement de ce site en ZSC sont au nombre de 7 dont 3 du groupe des Invertébrés, une du groupe des Plantes, une du groupe des Poissons, un du groupe des Amphibiens et un du groupe des Mammifères.

Espèces d'intérêt communautaire inscrites à l'annexe II	
Euplagia quadripunctaria	Écaille chinée
Luronium natans	Flûteau nageant
Leucorrhinia pectoralis	Leucorrhine à gros thorax
Lucanus cervus	Lucane cerf-volant
Triturus cristatus	Triton crêté
Lampetra planeri	Lamproie de Planer
Myotis emarginatus	Murin à oreilles échancrées

c) Vulnérabilité

Les tourbières et les prairies tourbeuses sont des milieux relictuels fragiles qui subissent encore des perturbations hydrauliques et sont menacés par la concurrence arbustive.

2) ZPS « Massif de Rambouillet et zones humides proches » (FR1112011)

a) Caractéristiques

Le site se compose de :
- Forêts caducifoliées : 80%
- Forêts de résineux : 8%
- Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana : 4%
- Forêts mixtes :3%
- Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes) : 2%
- Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières : 2%
- Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées : 1%.

b) Intérêt du milieu

Le massif de Rambouillet est caractérisé par la présence de vastes landes humides et/ou sableuses et d'un réseau hydraulique constitué par Louis XIV pour l'alimentation du Château de Versailles ayant occasionné la création de vastes étangs.

La diversité des sols et la présence de nombreuses zones humides sont à l'origine de la richesse biologique du site. En dehors des nombreuses espèces hivernantes, le site se démarque par la présence d'espèces nicheuses :
- forestières, dont le Pic mar,
- fréquentant les clairières et les landes (Engoulevent...),
- des zones humides, avec de nombreuses espèces paludicoles, dont le Blongios nain.

c) Vulnérabilité

Les zones humides (landes humides, milieux tourbeux) sont très sensibles aux perturbations hydrauliques (drainage par exemple).

La gestion forestière doit permettre de maintenir une diversité de milieux favorables à l'avifaune.

3) ZPS « Étang de Saint-Quentin » (FR1110025)

a) Caractéristiques

Ce site N2000 est une interface entre milieux naturels et milieux urbanisés. En effet, ce dernier représente une partie d'une base de plein air et de loisirs qui accueille entre 1,5 et 2 millions de visiteurs par an (2018). Le site est un grand étang accompagné de milieux ouverts.

Il se compose des grands types de milieux suivants :
- Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes) : 60 % ;
- Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières : 20 % ;
- Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées : 10 % ;
- Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières : 10 %.

b) Intérêt du milieu

L'étang de Saint-Quentin de nature anthropique alimente en eau les fontaines du château de Versailles par des rigoles et des aqueducs. L'intérêt du site réside dans ses habitats particuliers dus la variation des niveaux d'eau pour des raisons naturelles ou artificielles.

Le projet de création d'une base de loisirs a poussé le Groupe Ornithologique Parisien a demandé sa protection dans les années 1970. En 40 ans, 220 espèces d'oiseaux dont 70 nicheuses ont été observées sur le site. Cette biodiversité d'avifaune est le principal intérêt de cette ZPS.

c) Vulnérabilité

Aucune vulnérabilité n'est notée dans son formulaire standard de données. Néanmoins, les activités anthropiques liées à l'accueil du public sont susceptibles de dégrader les habitats du site.

Les objectifs de gestion identifiés sont les suivants :
- Conserver le rôle du site en tant qu'escale de migration, de site de reproduction et d'hivernage de l'avifaune ;
- Garantir les conditions favorables au stationnement, à la reproduction, à la migration et à l'hivernage des oiseaux ;
- Maintenir les habitats et les espèces d'intérêt régional en bon état de conservation.

D - ÉTUDE DES INCIDENCES POTENTIELLES

Comme précisé dans l'état initial de la commune, les secteurs de mixité sociale ne sont pas concernés par un site Natura 2000. Les distances entre les sites Natura 2000 retenus et les secteurs, ainsi que leurs caractères urbanisés constituent des mesures d'évitement. De plus, la répartition du type de logements au sein d'une opération ne constitue pas un impact sur les zones Natura 2000 qui sont vulnérables au développement d'activité de loisirs sur leur site et aux perturbations hydrauliques.

➔ Au regard des éléments évoqués ci-dessus, la présente procédure de modification simplifiée du PLU de Bois d'Arcy n'est pas de nature à porter atteinte de manière significative aux sites Natura 2000 étudiés.

III - ÉVALUATION DES INCIDENCES PAR THEMATIQUE ENVIRONNEMENTALE

La modification simplifiée PLU peut générer les incidences négatives suivantes sur l'environnement. Ces incidences négatives potentielles retenues ci-dessous ont été établies sur la base de l'état initial de l'environnement.

Thématique environnementale	Principaux enjeux environnementaux soulevés dans l'Etat Initial de l'Environnement	Incidences potentielles retenues
Milieux naturels et biodiversité	Secteurs non inclus dans un périmètre de site Natura 2000. 3 sites Natura 2000 à moins de 10 km du secteur de projet.	Aucune incidence potentielle retenue.
	Secteurs non inclus dans une ZNIEFF. Secteurs très peu végétalisés.	Aucune incidence potentielle retenue.
	Secteurs situés en dehors des continuités écologiques fonctionnelles du SRCE.	Aucune incidence potentielle retenue.
	Absence d'enjeu botanique significatif sur les habitats identifiés sur les secteurs. Présence d'un square sur le secteur 5.	Destruction du square Charles de Gaulle induit par le développement urbain.
	Absence d'enjeu potentiel sur les groupes des amphibiens et des insectes. Identification d'un enjeu potentiel sur les groupes de l'avifaune, des mammifères terrestres, des reptiles (très faible) et des chiroptères (faible).	Dégradation ou destruction potentielle d'habitats ou de boisement accueillant des espèces « ordinaires » de l'avifaune, des reptiles, des mammifères terrestres ou des chiroptères (destruction du square Charles de Gaulle induit par le développement urbain).
	Aucune zone humide identifiée sur les secteurs du fait de leur artificialisation.	Aucune incidence potentielle retenue.
Paysage et Patrimoine bâti	Secteurs 3,4 et 5 situés dans un périmètre de protection des monuments historiques.	Dégradation de l'environnement proche de monuments historiques par un développement urbain à moins de 500 mètres.
	- Secteurs intégrés dans la trame urbaine.	Aucune incidence potentielle retenue.
Consommation d'espaces	Secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine et artificialisés, voir bâtis.	Aucune incidence potentielle retenue.

Thématique environnementale	Principaux enjeux environnementaux soulevés dans l'Etat Initial de l'Environnement	Incidences potentielles retenues
Ressource en eau potable	- Eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés (16/11/2023) - Non inclus dans une Aire d'Alimentation de Captage (AAC) ; - Compétence d'Aquavesc déléguée à la Société des Eaux de l'Ouest Parisien (SEOP) ; - Absence de captage et d'aire de protection de captage ; - Inclus dans la ZRE de la nappe de l'Albien	Augmentation de la pression sur la ressource en eau potable par le développement de nouveaux logements sur le secteur 5.
Risques naturels	- Exposition moyenne au risque de retrait-gonflement des argiles sur les secteurs 2, 4 et 5 ; - Exposition forte au risque de retrait-gonflement des argiles sur les secteurs 1 et 3 ; - Aucune cavité souterraine ni mouvement de terrain n'est recensé sur les secteurs ou à proximité (minimum rayon de 200 m) ;	Exposition des constructions futures à un niveau moyen à fort de retrait-gonflement des argiles.
	- Ensemble des secteurs situés dans les zones potentiellement sujettes aux remontées de nappe : potentiel de remontée de nappe (secteurs 2, 4 et 5) et d'inondation de cave (secteurs 1 et 3) ;	Potentielle d'inondation par remontées de nappe et d'inondation de cave sur les secteurs de développement urbains ciblés.
	- Séisme : Très faible.	Aucune incidence potentielle retenue.
Risques technologiques	- Aucun ICPE sur les secteurs ou à moins de 200 mètres ; - Aucun périmètre de PPRT sur la commune ; - Aucune Installation Nucléaire de Base (INB) à moins de 20 km des secteurs ;	Aucune incidence potentielle retenue.
	- Secteurs 2 et 5 concernés par le passage d'une canalisation de gaz.	Exposition des personnes au risque d'explosion de canalisation de gaz sur les secteurs 2 et 5.

Thématique environnementale	Principaux enjeux environnementaux soulevés dans l'Etat Initial de l'Environnement	Incidences potentielles retenues
Pollutions (eau, sols, sous-sol/air/lumineuse)	- Absence de plan d'eau et cours d'eau sur les secteurs ; - Inclus au sein du SDAGE Seine-Normandie et le SAGE de la Bièvre ; - Ensemble des secteurs associés à la masse d'eau superficielle « Bièvre amont » (FRHR156A) : Etat écologique moyen et bon état chimique ; - Masses d'eaux souterraines associées : ➢ « Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix » (FRGG092) : mauvais états quantitatif et chimique ; ➢ « Albien Captif » : bon états quantitatif et chimique.	Aucune incidence potentielle retenue.
	- Raccordés à la station « Carre de réunion » gérée par la Fédération Eaux Puisaye-Forterre : STEP conforme en performance et équipement en 2022 ; ➢ Capacité nominale de la STEP : 340 000 EH ; ➢ Charges entrantes de la STEP en 2022 : 179 509 EH.	Aucune incidence potentielle retenue.
	- Présence d'une station-service sur le secteur 2.	Expositions potentielles de personnes à une pollution liées à l'implantation de logements sur un site comportant une station-service.
	- Tous les secteurs en dessous des seuils réglementaires pour les niveaux de pollution selon les polluants et au dessus des seuils de l'OMS uniquement pour le dioxyde d'azote et les particules	Expositions potentielles de personnes à des pollutions liées l'implantation de logements le long de l'avenue Jean Jaurès, de la rue Henri Barbusse et de la rue Alexandre Turpault.
Nuisances sonores	- Le Sud et l'Est du tissu urbain exposé à plus de 55 dB(A) selon la carte de Bruitparif de 2022 et à plus de 65 dB(A) le long des axes suivants N12, RD 127 et l'avenue Paul Vaillant Courturier, valeurs supérieures à la valeur-cible (53 dB(A)) au-delà de laquelle l'organisation mondiale de la santé (OMS) considère qu'il existe des effets négatifs pour la santé s'agissant du bruit routier	Expositions potentielles de personnes à des nuisances sonores liées à l'implantation de logements le long de l'avenue Jean Jaurès, de la rue Henri Barbusse et de la rue Alexandre Turpault.

Thématique environnementale	Principaux enjeux environnementaux soulevés dans l'Etat Initial de l'Environnement	Incidences potentielles retenues
Déchets	A l'échelle de la Communauté de Communes Versailles Grand Parc, 289 kg/hab/an de déchet produits en 2021 (+1,56 kg/hab par rapport à 2020)	Production supplémentaire de déchets liée au développement de nouveaux logements sur le secteur 5.
Air, Energie, Climat	- 219 GWh d'énergie consommée sur la commune en 2019 ; - 40 MWh d'énergie renouvelable (solaire photovoltaïque) produit sur la commune en 2020.	Augmentation des besoins en énergie (chauffage, électricité, etc.) suite au développement urbain du secteur 5.
	-38 kteqCO2 de GES émis en 2019 sur la commune (directes et indirectes-ENERGIF)	Diminution du potentiel de séquestration du carbone sur le secteur de projet liée à l'artificialisation des surfaces de stockage de carbone, essentiellement le square Charles de Gaulle et les fonds de jardins du secteur 5.

CHAPITRE IV : PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET SI POSSIBLE COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLU, à chaque étape de son élaboration, évalue la menace potentielle sur l'environnement, et comprend, dans chacune de ses pièces, les mesures pour en atténuer les effets, dans le cadre des dispositions du Code de l'Urbanisme. En effet, la modification simplifiée du PLU **contient des dispositions réglementaires qui peuvent être considérées en tant que telles comme des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation** vis-à-vis des incidences potentielles ou avérées. Les choix qui ont été faits, en matière d'organisation spatiale notamment, s'analysent alors aussi en termes de mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement.

L'évaluation environnementale du document s'établissant en parallèle de la procédure de modification simplifiée du PLU, le choix de la localisation du projet résulte déjà de mesures d'évitement (ex : reconstruction sur un site). Le présent chapitre présente les mesures envisagées au sein de la présente procédure d'évolution du PLU pour éviter, réduire ou à défaut compenser les incidences potentielles identifiées et retenues au chapitre précédent. Les mesures envisagées pour réduire les incidences du projet de PLU sur l'environnement doivent être proportionnées en fonction des enjeux et des impacts observés.

Incidences potentielles retenues	Niveau d'enjeu à l'état initial	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Niveau d'enjeu après mesures
Milieux naturels et biodiversité				
Destruction du square Charles de Gaulle induit par le développement urbain.	Faible	-Inscription du maintien du square dans l'OAP Mairie.	//	Non-significatif
Dégradation ou destruction potentielle d'habitats ou de boisement accueillant des espèces « ordinaires » de l'avifaune, des reptiles, des mammifères terrestres ou des chiroptères (destruction du square Charles de Gaulle induit par le développement urbain).	Faible (chiroptère) Très faible (avifaune, mammifères terrestres, reptiles)	-Inscription du maintien du square dans l'OAP Mairie.	//	Non-significatif
Paysage				
Dégradation de l'environnement proche de monuments historiques par un développement urbain à moins de 500 mètres.	Faible	Aucune mesure à effet direct.	- Espace déjà bâtis ; - Maintien de la prescription graphique des 500 mètres ; -Maintien des dispositions architecturales.	Non-significatif
Ressource en eau				
Augmentation de la pression sur la ressource en eau potable par le développement de nouveaux logements sur le secteur 5.	Faible	-Conservation du nombre de logements projetés sur le Sud du secteur 5.	- Prévision d'un espace uniquement d'équipement public initialement ayant nécessité également des ressources en eau potable.	Très faible
Risques naturels				
Exposition des constructions futures à un niveau moyen à fort de retrait-gonflement des argiles.	Faible	//	- Maintien des dispositions générales sur les constructions en zone d'aléa retrait-gonflement des argiles.	Non-significatif

Potentielle d'inondation par remontées de nappe sur les secteurs de développement urbains ciblés.	Faible	Aucune ouverture à l'urbanisation de nouveau secteur non-artificialisé en zone soumise à un potentiel d'inondation par remontées de nappe.	//	Non-significatif
Risques technologiques				
Exposition des personnes au risque d'explosion de canalisation de gaz sur les secteurs 2 et 5.	Faible	Aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation de secteur traversée par une canalisation de gaz.	Maintien du rappel des SUP dans les dispositions générales du règlement écrit du PLU.	Non-significatif
Nuisances sonores et pollutions				
Expositions potentielles de personnes à des nuisances sonores liées à l'implantation de logements le long de l'avenue Jean Jaurès, de la rue Henri Barbusse et de la rue Alexandre Turpault.	Fort	-Secteur 5 constituant un secteur de requalification urbaine de l'école déjà présente, de la caserne de pompier ne venant pas exposer de nouvelles personnes à ces nuisances ; - Conservation de la destination d'habitat du Sud du secteur 5 ; - Secteurs 1 et 2 situés en dehors des zones de bruit d'au moins 50 dB(A) selon la carte stratégique de bruit des réseaux routier des Yvelines (carte de type a) en date du 31/01/2023. - Préservation du square Charles De Gaulle permettant d'instaurer un recul et une barrière végétale entre les avenues.	-Maintien de la disposition concernant la concertation avec le Service Territorial Urbain de l'Etablissement Public Interdépartemental 78/92 et la demande de délivrances de permissions de voiries par ce même service ; -Espaces arborés agissant comme tampon maintenue (notamment le square), - Secteur n°3 situé en retrait de l'avenue Jean Jaurès et de la rue Alexandre Turpault. Dispositions réglementaires au sein des zones urbaines UC, UL, UG et UA participant à réduire les nuisances sonores : • part de la superficie de l'unité foncière traité en espace vert de pleine-terre, • recul d'implantation par rapport à l'alignement de l'emprise publique,	Modéré

			• traitement paysager et végétalisé de la bande de recul par rapport à l'alignement.	
Expositions potentielles de personnes à une pollution liées à l'implantation de logements sur un site comportant une station-service.	Modéré	//	//	Modéré
Expositions potentielles de personnes à des pollutions liées l'implantation de logements le long de l'avenue Jean Jaurès, de la rue Henri Barbusse et de la rue Alexandre Turpault.	Fort	Préservation du square Charles De Gaulle permettant d'instaurer un recul et une barrière végétale entre les avenues.	Dispositions au sein de l'OAP en faveur de la limiter l'exposition à cette pollution : • Réaliser les constructions avec un retrait par rapport à la rue de Turpault et Paul Vaillant Couturier, • Orienter les ouvertures des espaces de vie principalement à l'arrière du bâti, • Opposer la façade la plus longue du bâtiment à la source de nuisances sonores, • Aménager des espaces tampons le long des axes routiers départementaux : implantation d'espaces végétalisés, • Avoir recours à des aménagements limitant la propagation des nuisances sonores et de la pollution atmosphérique : limitation de la vitesse, matériaux absorbants. Dispositions réglementaires au sein des zones urbaines UC, UL, UG et UA participant à améliorer la qualité de l'air :	Modéré

			• part de la superficie de l'unité foncière traité en espace vert de pleine-terre, • recul d'implantation par rapport à l'alignement de l'emprise publique, • traitement paysager et végétalisé de la bande de recul par rapport à l'alignement.	
Déchets				
Production supplémentaire de déchets liée au développement de nouveaux logements sur le secteur 5.	Très faible	-Conservation du nombre de logements projetés sur le Sud du secteur 5.	//	Non-significatif
Air, énergie, climat				
Augmentation des besoins en énergie (chauffage, électricité, etc.) suite au développement urbain du secteur 5.	Très faible	//	//	Très faible
Diminution du potentiel de séquestration du carbone sur le secteur de projet liée à l'artificialisation des surfaces de stockage de carbone, essentiellement le square Charles de Gaulle et les fonds de jardins du secteur 5.	Faible	-Inscription du maintien du square dans l'OAP Mairie.	//	Non-significatif

CHAPITRE V : SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU ET DESCRIPTION DES METHODES UTILISEES POUR REALISER L'EVALUATION

La procédure d'évaluation environnementale constitue une démarche temporelle qui se poursuit au-delà de l'approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Bois d'Arcy. Pour donner suite aux orientations d'aménagement établies, aux objectifs fixés et aux prescriptions réglementaires retenues dans le document d'urbanisme, un suivi de l'application de ses dispositions sera mis en place tout au long de sa mise en œuvre.

L'objectif est de fournir des informations fiables et actualisées sur la mise en œuvre des objectifs du projet et sur l'impact de ses actions et de faciliter la prise de décisions pertinentes dans le cadre du pilotage du projet.

Ainsi, à minima, et conformément à l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal devra procéder, au plus tard 6 ans après l'approbation de la présente procédure, à une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement.

Cette analyse permettra d'effectuer un état des lieux de l'avancée de la mise en œuvre des objectifs énoncés dans cette procédure d'évolution du PLU et de recourir, si besoin, à une nouvelle évolution du document d'urbanisme (modifications, révisions, etc.) en fonction des ajustements à apporter.

La démarche d'évaluation environnementale nécessite de s'appuyer sur des indicateurs pertinents qui permettent de suivre dans le temps l'évolution des enjeux environnementaux, sociaux et économiques sur le territoire et d'apprécier l'application du PLU ou de ses évolutions.

Ces indicateurs sont de différentes natures afin de réaliser deux étapes, celle du suivi et celle de l'évaluation :

- le suivi mesure les moyens par lesquels les objectifs sont atteints et examine l'impact des activités du projet sur les objectifs ; il effectue en outre une comparaison avec les performances attendues ;
- l'évaluation mesure les effets/résultats d'un projet en vue de déterminer sa pertinence, sa cohérence et son efficience de mise en œuvre ainsi que l'efficacité, les impacts et la pérennité des effets obtenus.

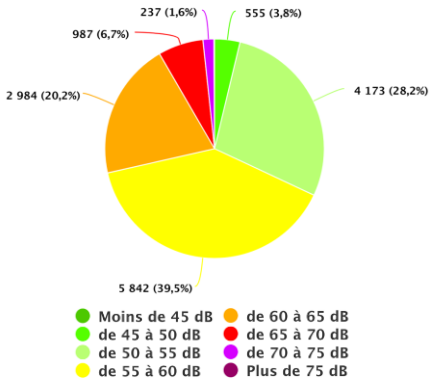
Ces indicateurs permettent de prendre en compte et de "mesurer" :

- les pressions engendrées par les activités humaines (évolution de la surface des zones naturelles en fonction des pressions exercées, etc.),
- l'état dans lequel se trouve l'environnement (nombre d'espèces patrimoniales rares ou protégées),
- les réponses (mesures) mises en place par la collectivité pour compenser les incidences consécutives aux pressions (niveau de prise en compte des surfaces naturelles et agricoles, mesures de protection, de gestion, etc.).

En ce qui concerne la mise en œuvre du suivi de la modification simplifiée du PLU de Bois d'Arcy, celui-ci doit s'inscrire dans la continuité du suivi mis en place lors de l'élaboration du document d'urbanisme en vigueur.

Il est proposé ci-dessous des indicateurs de suivi répondant aux principaux enjeux environnementaux soulevés par la présente procédure. Trois critères de base ont été retenus pour sélectionner les indicateurs de suivi :

- La pertinence et l'utilité pour les utilisateurs,
- La facilité à être mesurés,
- L'adaptation aux spécificités du territoire.

Objectifs	Etat « Zéro »	Indicateurs proposés	Données ou outils à utiliser	Producteur de la donnée	Temporalité
Atteindre le taux de 25% de logements SRU	- 18,02% de logements sociaux sur la commune	Part des logements sociaux sur la commune	Permis d'aménager ou de construire	Commune de Bois-d'Arcy	6 ans
Limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores	Exposition des secteurs 3, 4 et 5 aux bruits issus des infrastructures de transport	Respect des normes acoustiques issues de l'OAP et des décrets préfectoraux	Permis d'aménager ou de construire	Commune de Bois-d'Arcy	Permis d'aménager ou de construire
	Statistiques d'exposition des populations par niveaux de bruit (jour – soir – nuit) pour l'indicateur Lden en 2022 à l'échelle communale :  68 % de la population exposé à des niveaux de bruit supérieurs aux seuils de l'OMS.	Répartition du nombre d'habitants exposés par niveau de bruit et part de la population au dessus du seuil de référence de l'OMS des effets néfastes sur la santé humaine (53 dB(A) le jour et 44 dB(A) la nuit)	Statistiques d'exposition des populations par niveaux de bruit pour l'indicateur Lden - https://carto.bruitparif.fr/	BruitParif	Tous les ans

Réduire les consommations énergétiques	219 GWh d'énergie consommée sur la commune en 2019	Suivi des consommations énergétiques sur la commune	Consommation d'énergie en GWh - https://geoweb.iau-idf.fr/webapps/bilan_energif/	ENERGIF	Tous les ans
Maintenir une bonne qualité de l'air	Indicateurs de dépassement des valeurs OMS en 2022 à l'échelle communale : • 10 000 habitants affectés • 4 km² zones cumulées • 10 km de longueur de voirie concernée • Moyenne annuelle de 16µg/m³	Analyse de l'évolution de la qualité de l'air	Bilan annuel de la qualité de l'air - https://www.airparif.fr/surveiller-la-pollution/bilans-et-cartes-annuels-de-pollution#	Airparif	Tous les ans

CHAPITRE VI : DESCRIPTION DES METHODES UTILISEES POUR REALISER L'EVALUATION

I - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

A - ORGANISMES ET DOCUMENTS CONSULTES

La liste non exhaustive est :

- L'ARS (Agence Régionale de Santé) ;
- Les formulaires standards de données du site Natura 2000 « « *Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline* », « *Massif de Rambouillet et zones humides proches* » et « *Etang de Saint-Quentin* » ainsi que leur Document d'Objectifs (DOCOB) ;
- Le DDRM (Dossier Départemental des Risques Majeurs) des Yvelines ;
- Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Seine-Normandie 2022-2027 ;
- Les SAGEs (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Bièvre et de la Mauldre ;
- Le PGRI (Plan de Gestion des Risques d'Inondation) Seine-Normandie 2022-2027 ;
- Le classement du bruit des infrastructures de transports terrestres des Yvelines (Préfecture de l'Essonne) ;
- Le SDRIF (Schéma directeur de la région Île-de-France).

B - BIBLIOGRAPHIE

Les cartes suivantes ont été consultées :

- carte IGN au 1/25 000ème,
- orthophotoplan des communes via Géoportail.

Les principaux sites consultés sont les suivants :

- Général : www.carmen.developpement-durable.gouv.fr, www.cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr ;
- Milieux naturels : www.inpn.mnhn.fr,
- Eau : www.aires-captages.fr, www.solidarites-sante.gouv.fr, www.assainissement.developpement-durable.gouv.fr, www.bnpe.eaufrance.fr, www.services.eaufrance.fr, bdtopage.eaufrance.fr, hydro.eaufrance.fr, www.gesteau.fr, www.ades.eaufrance.fr ;
- Risques : www.infoterre.brgm.fr, www.géorisques.fr ;
- Pollutions : www.basol.fr, www.sisfrance.net ;
- Énergies : www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr, www.territoires-climat.ademe.fr.

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BOIS-D'ARCY APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 19 NOVEMBRE 2024

Résumé Non Technique

SOMMAIRE

I - OBJET DE LA PROCEDURE 3
II - ORGANISATION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 3
III - ETUDE DE COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS CADRES 4
IV - SYNTHESE DES SENSIBILITES ET DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX SUR LE TERRITOIRE 5
V - LES INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES RETENUES LORS DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE BOIS D'ARCY 11
VI - LES INCIDENCES RESIDUELLES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE BOIS-D'ARCY 15

I - OBJET DE LA PROCEDURE

La commune de Bois d'Arcy souhaite apporter les modifications à son document d'urbanisme dans le cadre de la prise en compte d'une décision de justice du tribunal administratif de Versailles en date du 2 décembre 2022 imposant à la commune, dans un délai contraint de 10 mois, de revoir les outils garantissant une part plus importante de logements sociaux dans les projets, et une taille de logement plus mesurée.
L'objet de la présente modification simplifiée du PLU est de réviser les seuils de mixité sociale applicable dans les zones urbaines UA, UC et UG, d'inscrire 4 secteurs en secteurs de mixité sociale au sens de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme et d'ajouter des précisions sur le projet attendu sur le secteur OAP Mairie et une proportion de taille de minimale de logement. Les modifications apportées par cette procédure d'évolution du PLU permettront de créer potentiellement 130 logements sur la commune sur 5 secteurs d'une superficie totale de 4,42 ha (environ 50 logements locatifs sociaux sur les secteurs 1 à 4 et environ 80 logements sur le secteur 5 donc 40% minimum seront des logements locatifs sociaux).

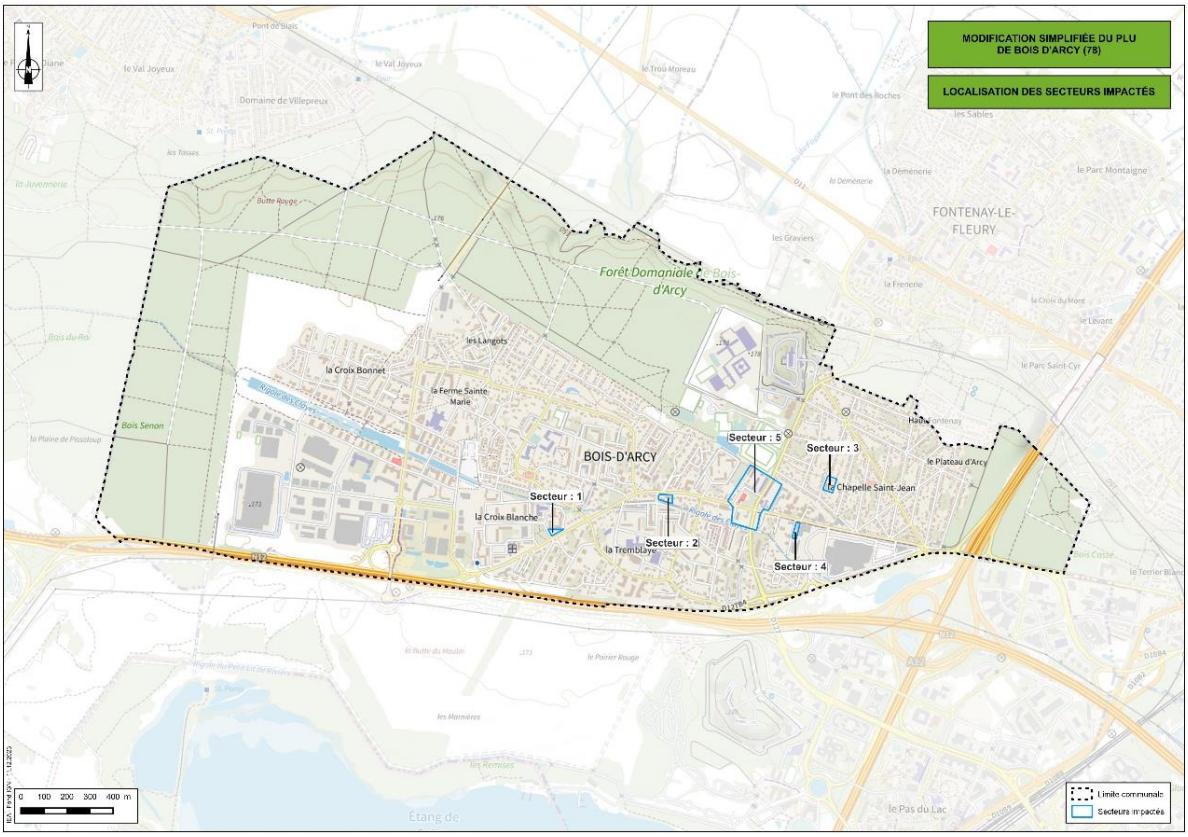


Figure 1 : Localisation des secteurs impactés

II - ORGANISATION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le présent rapport d'évaluation environnementale suit le procédé suivant :

1. **Identification des <u>enjeux et sensibilités environnementales</u>** présents sur le territoire communal et ses abords. Cet état initial de l'environnement correspond au **scénario de référence**. Il est zoomé sur les secteurs de projet potentiels.

2. **Analyse des <u>incidences potentielles</u> sur l'environnement** au regard des choix retenus par la commune au sein des différentes pièces modifiées du PLU : OAP et Règlements. Il s'agit de l'<u>analyse des incidences potentielles par pièce</u>. Ces incidences potentielles peuvent être positives, neutres ou négatives. Cette analyse des incidences inclut également un zoom sur les sites Natura

2000 qui sont des espaces particulièrement intéressants d'un point de vue écologique. Il s'agit de l'analyse des incidences Natura 2000. Enfin, l'analyse transversale par pièce est ensuite détaillée par thématique afin de faciliter l'identification de certaines mesures à mettre en place. Il s'agit de l'analyse potentielle par thématique. A ce stade, il ne s'agit encore que d'incidences potentielles négatives puisqu'aucune mesure n'a été mise en œuvre afin d'éviter, réduire ou compenser ces incidences potentielles.

3. **Présentation des mesures retenues** dans le projet de modification simplifiée du PLU**.** Les mesures établies s'inscrivent dans l'ordre de priorité suivant : éviter l'incidence, réduire l'incidence, compenser l'incidence. Ainsi, le présent rapport d'évaluation environnementale recense, pour chacune des incidences potentielles retenues, les mesures d'évitement et/ou de réduction et/ou de compensation développées dans la modification simplifiée du PLU.

4. **Identification des incidences résiduelles sur l'environnement** au regard des mesures d'évitement et/ou de réduction et/ou de compensation développées dans la modification simplifiée du PLU. L'objectif est d'évaluer l'impact des mesures établies sur les incidences potentielles afin de définir un degré d'incidence résiduelle. Si les mesures retenues évitent, réduisent ou à défaut compensent l'incidence potentielle analysée alors l'incidence résiduelle est moindre que l'incidence potentielle (incidence potentielle > incidence résiduelle). Ces incidences résiduelles peuvent même être positives si les mesures mises en place apportent une plus-value par rapport au scénario de référence. A l'inverse, si aucune mesure n'est mise en œuvre ou si celles-ci sont jugées insuffisantes, l'incidence potentielle négative conserve le même degré d'impact (incidence potentielle = incidence résiduelle).

III - ETUDE DE COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS CADRES

Le territoire communal de Bois d'Arcy n'est ni couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), ni par un Plan Local de l'Habitat (Plan Local d'Habitat intercommunale Versailles Grand Parc s'étendant sur la période 2012-2017), ni par un schéma de mise en valeur de la mer. La commune est intégrée dans le Plan de Déplacement Urbain Ile-de-France dont la période d'application s'est achevée. Toutefois, le plan des mobilités en Ile-de-France à 2030 est en cours d'élaboration. Le PLU de Bois d'Arcy devra donc prendre en compte la constitution de ce document.

Ainsi, la modification simplifiée du PLU de Bois d'Arcy doit être compatible avec les documents supra-communaux approuvés sur son territoire, soit :

- le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), approuvé le 27 décembre 2013 ;
- « les orientations fondamentales » du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2022-2027 approuvé le 6 avril 2022 ;
- « les objectifs de gestion » du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Seine-Normandie approuvé le 3 mars 2022 ;
- « les objectifs de protection » du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Bièvre approuvé par arrêté inter préfectoral du 4 juillet 2023 ;
- « les objectifs de protection » du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Mauldre révisé approuvé par arrêté préfectoral le 10 août 2015 ;
- le Schéma Régional des Carrières (SRC) d'Île-de-France ;
- le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Île-de-France approuvé le 26 septembre 2013.

De plus, le PLU doit être compatible avec le plan climat-air-énergie conformément à l'article L.131-5 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, le PCAET de Versailles Grand Parc n'est qu'à l'étape de diagnostic.

L'étude de ces documents cadres montre une compatibilité de la modification simplifiée du PLU avec les documents stratégiques d'échelle supérieure. En effet, l'ajout de dispositions favorisant la mixité sociale répond aux obligations légales de la commune de proposer un parc de logement social correspondant à 25% de leur parc immobilier.

IV - SYNTHESE DES SENSIBILITES ET DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX SUR LE TERRITOIRE

Les principaux enjeux environnementaux identifiés pour la commune de Bois-d'Arcy sont les suivants :

THEMATIQUE	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX
RESSOURCE EN EAU	- Un **état écologique mauvais** pour une masse d'eau superficielle associée au territoire communal et nommée *« Ru de gally »* (FRHR232B-H3052000) ; - Un **état écologique moyen** pour les masses d'eau superficielles associées au territoire communal et nommées « *Bièvre amont* » (FRHR156A) et « Ru du maldroit » (FRHR232A-H3049000) ; - Un **mauvais état qualitatif et quantitatif** de la masse d'eau souterraine associée au territoire communal et nommée « Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix » (FRGG092) ; - Un territoire inclus dans **2 Aires d'Alimentation de Captage (AAC)** : AAC MAREIL-SUR-MAULDRE et AAC Mauldre_5 et comportant **3 captages d'eau potable** ; - Un territoire classé en **Zone de Répartition des Eaux** pour la nappe de l'Albien ; - Un territoire classé vulnérable aux nitrates et sensible à l'eutrophisation ;
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE	- **Un patrimoine naturel d'intérêt écologique** constitué **de 2 ZNIEFF de type 1** (Bassin Ouest de la Croix Bonnet et Bois de Gaze) **et 1 ZNIEFF de type 2** (Forêt de Bois d'Arcy) ; - **La présence de zones humides avérées** identifiées par le SAGE de la Bièvre **le long de la rigole des Clayes** et **de l'étang Paul Daniel Perrot** ; - **Une Trame Verte et Bleue locale** issue du SRCE et comprenant un réservoir de biodiversité (forêt domaniale de Bois-d'Arcy) et plusieurs corridors des prairies, friches et dépendances vertes et boisées ;
PATRIMOINE ET PAYSAGE	- Un **intérêt paysager** marqué par la présence de **deux périmètres de protection de 500 mètres autour des monuments historiques** ;
RISQUES NATURELS	- Un risque d'**inondation de caves et de remontées de nappe** uniquement aux abords de la rigole des Clayes ; - Une exposition au **risque naturel** liée au phénomène de **retrait-gonflement des argiles**. Ce risque varie de faible au Nord du territoire, à fort en limite Nord du bourg puis modéré au Sud de la commune ;
RISQUES TECHNOLOGIQUES	- Une exposition aux **risques technologiques** par la présence de **3 ICPE non-SEVESO** et de **2 canalisations de gaz** ;

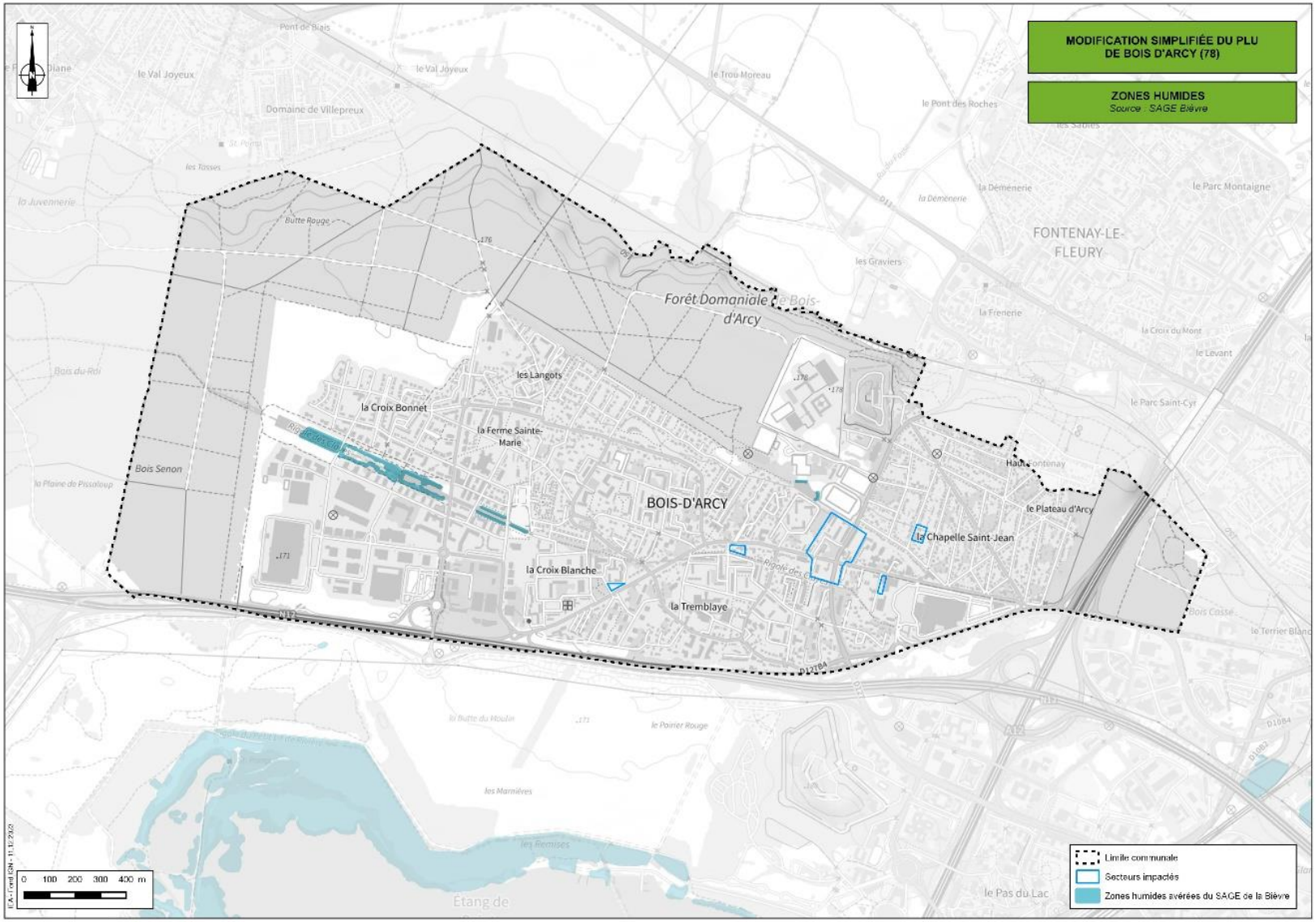


Figure 2 : Zones humides repérées par le SAGE de la Bièvre (SAGE de la Bièvre)

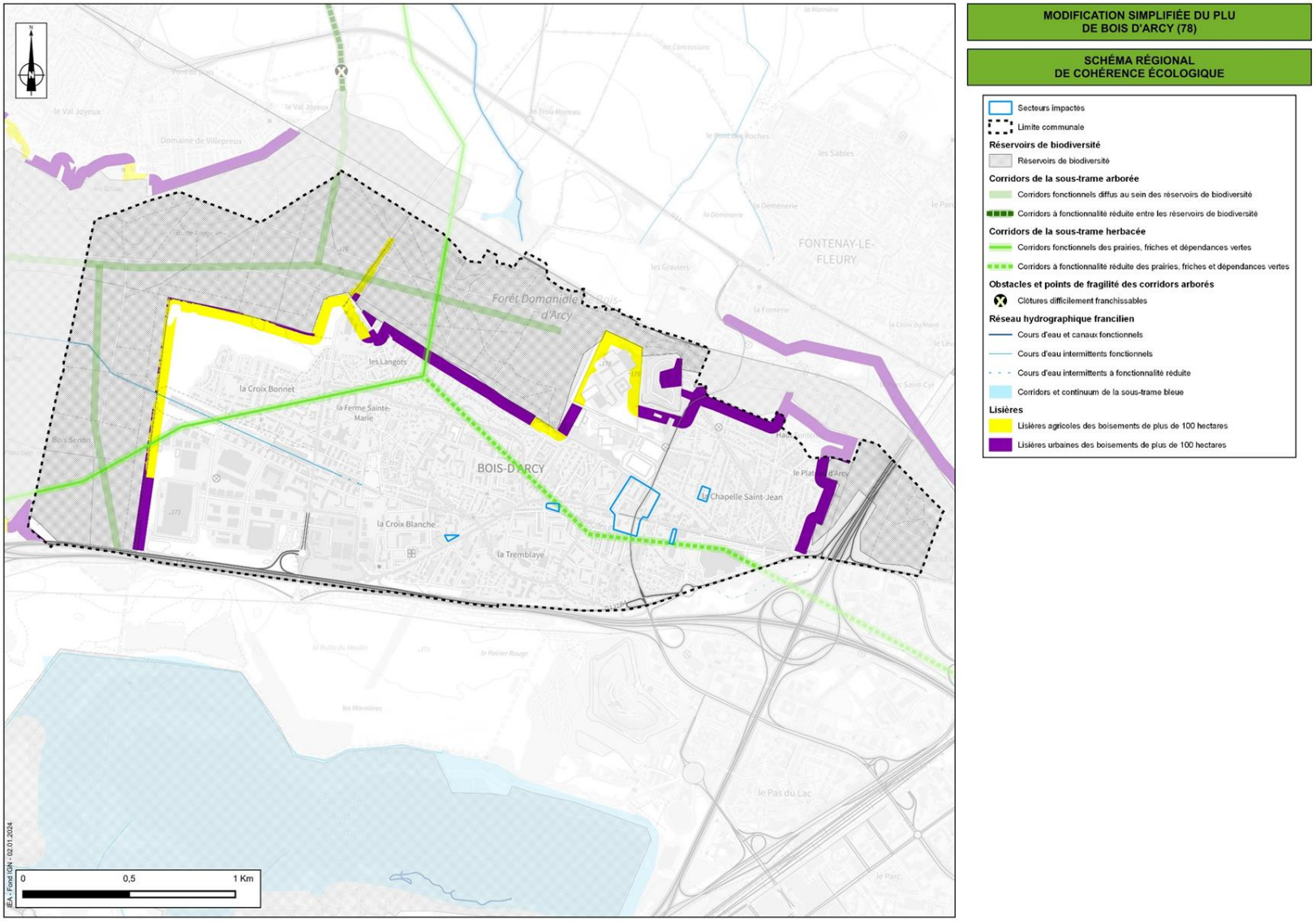


Figure 3 : Trame Verte et Bleue régionale (SRCE Ile-de-France)

POLLUTIONS ET NUISANCES	- Une commune comportant **15 sites BASIAS** et **2 sites BASOL** ; - Un territoire **compris** dans la zone sensible du **Plan de Prévention de l'Air Ile-de-France** ; - 38 kteqCO2 de GES émis en 2019 sur la commune (directes et indirectes-ENERGIF) ; - **Niveaux de pollution selon les polluants à l'échelle communale en dessous des valeurs réglementaires** et des valeurs seuils de l'OMS hormis pour le dioxyde d'azote et les particules PM_{10} (Airparif) - Des voies inscrites dans **l'arrêté préfectoral relatif au classement acoustique des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit** en date du 10 octobre 2000 : ➢ A12 (300 m) ; ➢ RN 12 (300 m) ; ➢ RN 286 (250 m) ; ➢ RD 127 (100m) ; ➢ RD 129 (100m) ; ➢ Avenue Jean Jaurès (30 m) ; ➢ Avenue Paul Vaillant Couturier (30 m) ; ➢ Voie ferrée n° 395 (300 m). - **Le Sud et l'Est du tissu urbain est exposé à plus de 50 dB(A)** selon la carte stratégique de bruit des réseaux routier des Yvelines (carte de type a) en date du 31/01/2023. - **Le Sud et l'Est du tissu urbain exposé à plus de 55 dB(A)** selon la carte de Bruitparif de 2022 et **à plus de 65 dB(A) le long des axes suivants N12, RD 127 et l'avenue Paul Vaillant Courturier,** valeurs supérieures à la valeur-cible (53 dB(A)) au-delà de laquelle l'organisation mondiale de la santé (OMS) considère qu'il existe des effets négatifs pour la santé s'agissant du bruit routier.

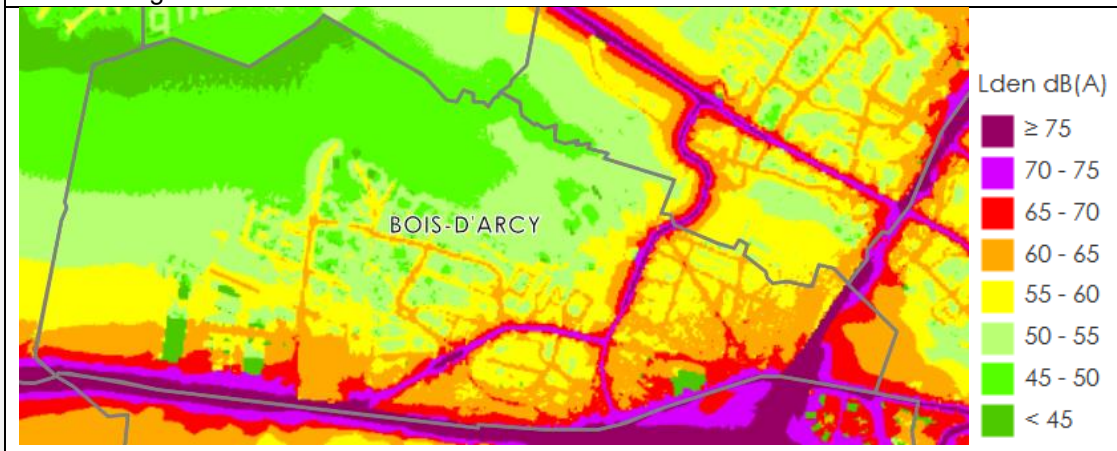


Figure 4: Carte des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit Lden sur une journée complète (Bruitparif - 2022)

- l'Est de la commune est impacté par un fort trafic routier en raison de la présence de deux départementales (RD 127 et RD 129), de la RN 12 et de l'autoroute A12.

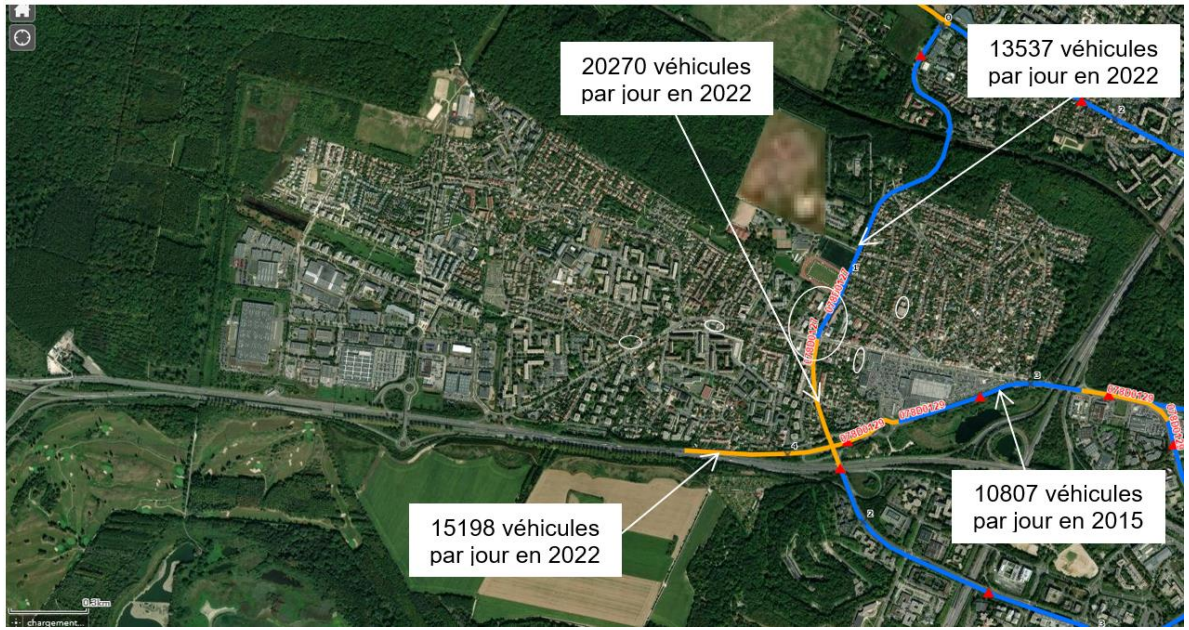
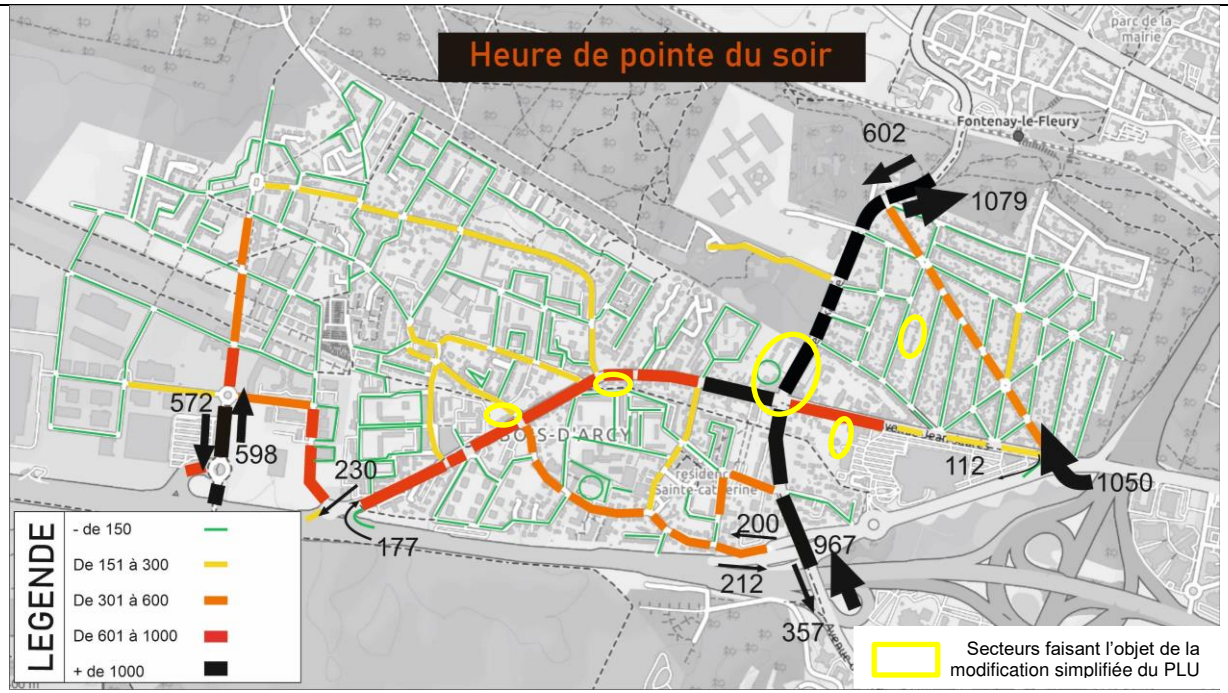


Figure 5: Trafics annuels sur les Routes Départementales des Yvelines (Système d'Information Routier du CD78 - 04/2024)

- la rue Alexandre Turpault, l'avenue Paul Vaillant Coutrier et l'avenue Jean Jaurès sont les axes ayant un fort trafic routier à l'heure de pointe du soir selon le comptable réalisé en 2020 pour le plan de circulation et de stationnement de la commune.



Charges de trafics (SEMERU)

ENERGIE	- **219 GWh d'énergie consommée** sur la commune en 2019 ; - **40 MWh d'énergie renouvelable (solaire photovoltaïque) produit** sur la commune en 2020.

V - LES INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES RETENUES LORS DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE BOIS D'ARCY

Figure 6 : Localisation des secteurs impactés

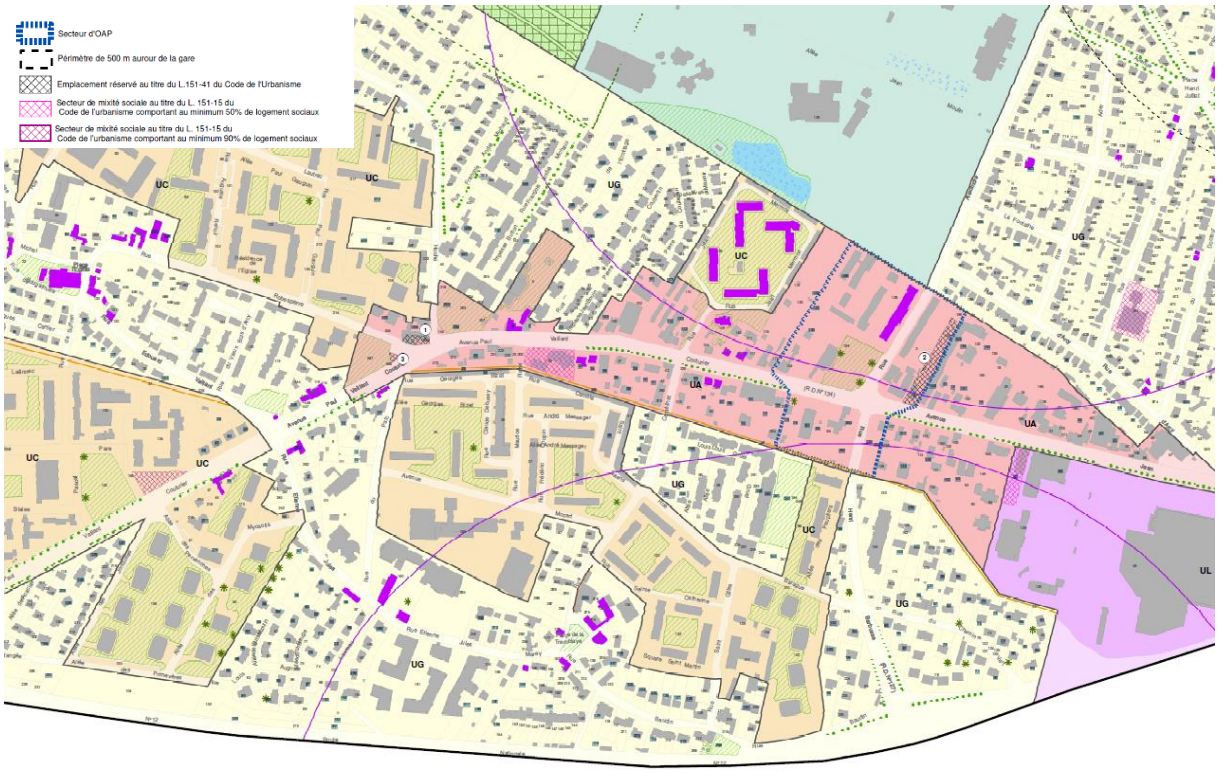


Figure 7 : Modification du règlement graphique intégrant des secteurs de mixité sociale (PLU de Bois d'Arcy)

- **Milieux naturels, biodiversité et continuités écologiques**

Les secteurs repérés pour accueillir une mixité sociale sont tous artificialisés à ce jour. Seul le secteur correspondant à l'OAP Mairie comporte un espace vert important : le square Charles de Gaulle. Or, l'OAP intègre une disposition afin de protéger ce square. De plus, cette OAP précise que « ce secteur présente des caractéristiques arborées de qualité, à valoriser, principalement autour du square Charles de Gaulle ».

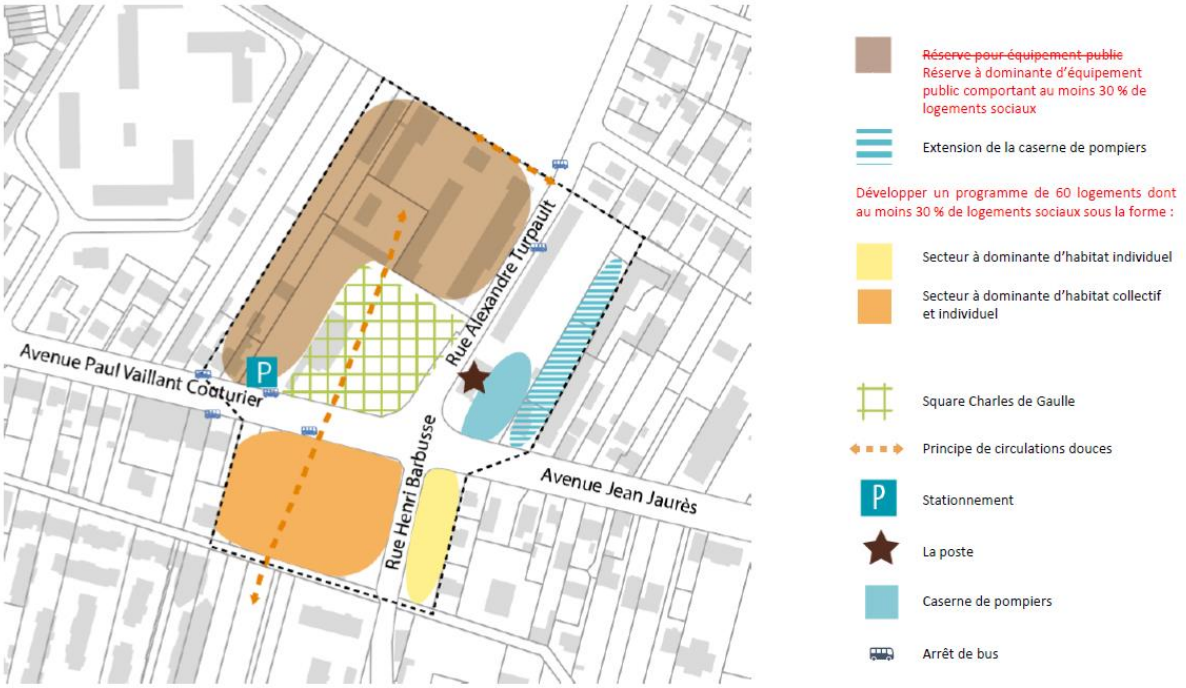


Figure 8: OAP Mairie modifiée (PLU modifié de Bois d'Arcy)

S'agissant des zones humides, l'absence de repérage par les SAGEs d'un potentiel de zone humide et le caractère artificialisé des sites montrent l'absence de zones humides sur ces secteurs.

Le secteur objet de la présente étude n'est pas concerné par une zone de reconnaissance d'intérêt écologique (Natura 2000, ZNIEFF, arrêté de protection de biotope, espace naturel sensible...). De plus, aucun impact sur des secteurs d'intérêt situés à proximité n'a été déterminé.

Trois secteurs sont repérés le long d'un corridor à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes (secteurs 2, 4 et 5). Le caractère complétement artificialisé du secteur 2 vient exclure l'intérêt écologique du secteur en ce qui concerne les espaces enherbés. Quant au secteur 5, le corridor semble plutôt rattaché à la rigole des Clayes ainsi qu'aux fonds de jardin présents plus au Sud. Enfin, le secteur 4 comporte une bande d'herbe en fond de parcelle, celle-ci correspond à une noue engrillagée. Toutefois, l'occupation minérale de l'aire de stationnement située en continuité du secteur n°4 vient réduire la fonctionnalité de ce corridor. De plus, ces espaces sont déjà urbanisables au regard de leur classement en zone urbaine (U) au PLU.

- **Paysages**

Certains secteurs repérés pour accueillir une mixité sociale sont intégrés dans un rayon de 500 mètres autour des monuments historiques. Toutefois, cette prescription n'est pas de nature a impacter l'aspect extérieur des constructions. De plus, le règlement graphique n'est pas modifié en ce qui concerne la représentation de ces périmètres.

- **Consommations d'espaces**

La procédure vise à réglementer la part de logements sociaux dans les projets d'aménagement. Tous les secteurs ciblés sont déjà urbanisés et aucune zone n'est ouverte à l'urbanisation.

- **Ressource en eau**

Bien que l'augmentation de la mixité sociale passe principalement par une part de logements sociaux au sein de projets déjà prévus par le PLU, la modification simplifiée du PLU intègre la création de nouveaux logements sur le secteur de l'OAP Mairie. L'accueil de nouveaux habitants aura pour effet d'augmenter les besoins en eau potable sur la commune. Toutefois, le nombre de logements prévu sur le secteur Nord de l'OAP Mairie n'est pas spécifié.

- **Risques naturels et technologiques**

La procédure vient ajouter un quotient de logements sociaux dans des espaces déjà prévus à être voués à la destination habitation. Ainsi, le changement dans la typologie de logements ne vient pas impacter l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels ou technologiques.

- **Nuisances sonores**

La commune est marquée par le passage de nombreuses voies émettrices de nuisances sonores. Selon la carte stratégique de bruit des réseaux routiers des Yvelines (plus de 50 dB(A) en date du 31 janvier 2023, les voies concernées sont représentées sur l'extrait de carte ci-dessous :

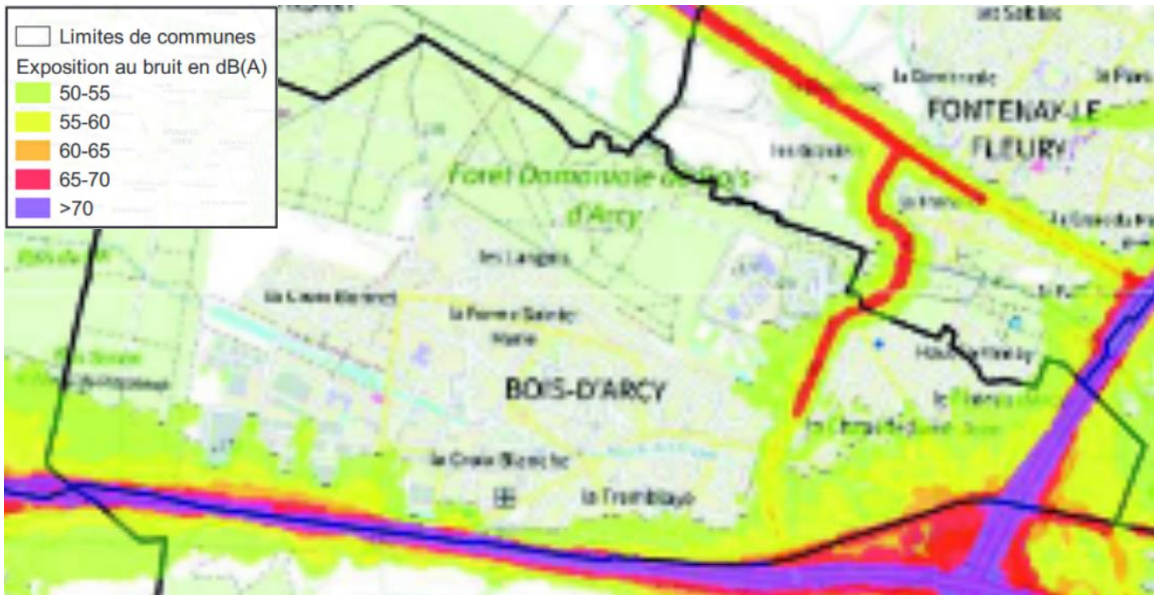


Figure 9 : Carte stratégique de bruit réseau routier des Yvelines « cartes de type a » (DDT Yvelines)

Les secteurs 1 et 2 ne sont pas compris dans ces zones de bruit mais restent situés à proximité de l'avenue Paul Vaillant-Couturier qui était repérée au sein de l'arrêté préfectoral relatif au classement acoustique des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit en date du 10 octobre 2000 comme comportant une zone de bruit sur 30 mètres.

Les secteur 3, 4 et 5 sont concernés par un bruit supérieur à 50dB(A). Bien que pour les secteurs 3 et 4 aucune disposition n'est spécifiée, l'OAP Mairie (secteur 5) intègre une prescription rappelant que « pour tout projet 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 Public Interdépartemental 78/92 et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrances de permissions de voiries par ce même service ». De plus, les espaces arborés sont maintenus, ce qui participe à la réduction de l'exposition au bruit.

- **Pollutions et déchets**

En matière de pollution des eaux, le PLU n'est pas modifié dans ces dispositions concernant la perméabilité des sols afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie. Par ailleurs, aucun cours d'eau n'est présent sur la commune puisque la rigole des Clayes a été transformée en collecteur dans les années 60-70. De plus, les secteurs faisant l'objet de la présente procédure étaient déjà inclus en zone urbaine (U) au PLU.

Quant à la pollution des sols, la base de données Géorisques identifie un site potentiellement pollué sur le secteur 4. Il s'agit d'une laverie. Or, cette laverie est située au 33 avenue Jean Jaurès et non au 31 avenue Jean Jaurès. Au contraire, le secteur 2 correspond à une station-service rue Paul Vaillant-Couturier. Or, aucune disposition n'est spécifiée dans la base de données Géorisques concernant le risque de pollution de ce site.

- **Energie, qualité de l'air et déplacements**

Bien que l'augmentation de la mixité sociale passe principalement par une part de logements sociaux au sein de projets déjà prévus par le PLU, la modification simplifiée du PLU de Bois d'Arcy intègre la création de nouveaux logements sur le secteur de l'OAP Mairie. La création de nouveaux logements aura pour effet d'augmenter les besoins en énergie. Toutefois, le nombre de logements prévu sur le secteur Nord de l'OAP Mairie n'est pas spécifié.

VI - LES INCIDENCES RESIDUELLES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE BOIS-D'ARCY

En conclusion, par la mise en place des mesures d'évitement et de réduction rappelés ci-avant, les incidences potentielles permettent d'améliorer la situation initiale.

Toutefois, certaines incidences négatives perdurent et sont présentées ci-dessous :

Incidences potentielles retenues	Niveau d'enjeu après mesures
Expositions potentielles de personnes à des nuisances sonores liées à l'implantation de logements le long de l'Avenue Jean Jaurès, de la rue Henri Barbusse et de la rue Alexandre Turpault.	Modéré
Expositions potentielles de personnes à une pollution liées à l'implantation de logements sur un site comportant une station-service.	Modéré
Expositions potentielles de personnes à des pollutions liées l'implantation de logements le long de l'avenue Jean Jaurès, de la rue Henri Barbusse et de la rue Alexandre Turpault.	Modéré
Augmentation de la pression sur la ressource en eau potable par le développement de nouveaux logements sur le secteur 5.	Très faible
Augmentation des besoins en énergie (chauffage, électricité, etc.) suite au développement urbain du secteur 5.	Très faible

Commune de Bois d'Arcy

Révision du Plan Local d'Urbanisme

2.1
DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Bois d'Arcy

PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 6 juillet 2021

Sommaire

1. INTRODUCTION

a) Présentation du territoire 3
b) Le Schéma directeur de la Région Île-de-France 9

2. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

a) L'évolution urbaine 12
b) L'analyse urbaine 23
c) Le diagnostic foncier 47
d) Le fonctionnement urbain 52

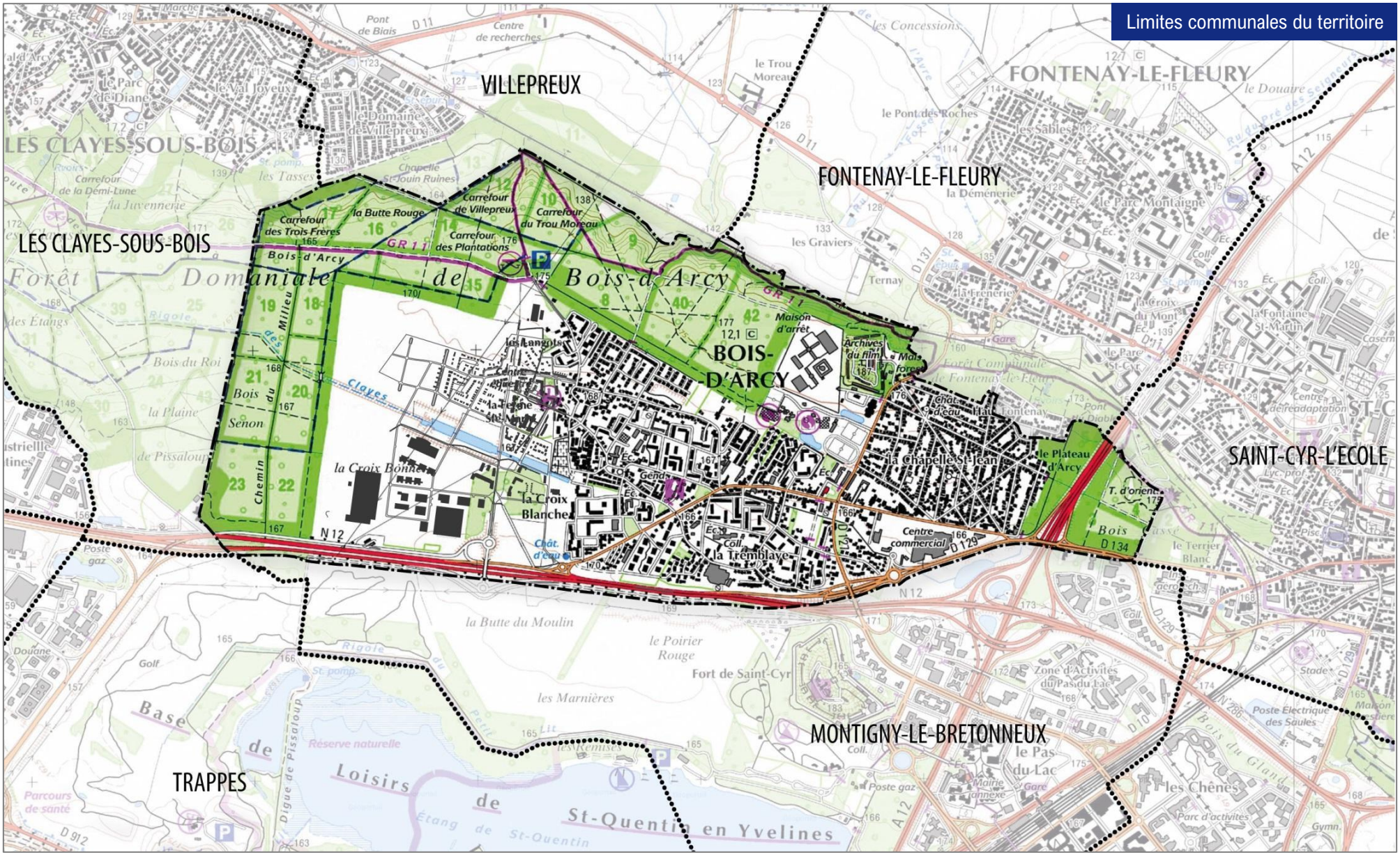
3. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

a) Les habitants 81
b) Les logements 89
c) Les activités économiques 100

4. ETAT INITIAL DE L'ENVRIONNEMENT

a) Les caractéristiques physiques du territoire 110
b) Les espaces naturels et protections 122
c) Les risques et nuisances 134
d) Les réseaux techniques urbains 150
e) Les énergies renouvelables 153

a) Présentation du territoire



a) Présentation du territoire

Une commune à proximité directe de deux agglomérations qui tire profit des espaces naturels qui l'entourent

Le contexte géographique

La commune de Bois d'Arcy est située dans les Yvelines, à une vingtaine de kilomètres de Paris.

Elle s'inscrit dans l'axe de développement de la RN12, à proximité de deux pôles structurants de cette partie de l'ouest parisien : à 10 km de Versailles et à proximité directe de l'agglomération de St-Quentin-en-Yvelines qui regroupe notamment plusieurs de ses communes limitrophes : Montigny-le-Bretonneux et Trappes.

Le territoire communal couvre environ 560 ha situés au sud de la Plaine de Versailles. Il est en partie couvert par la forêt domaniale de Bois d'Arcy qui s'inscrit comme l'une des entités boisées de transition entre la forêt de Saint-Germain-en-Laye au nord et la forêt de Rambouillet au sud-ouest.

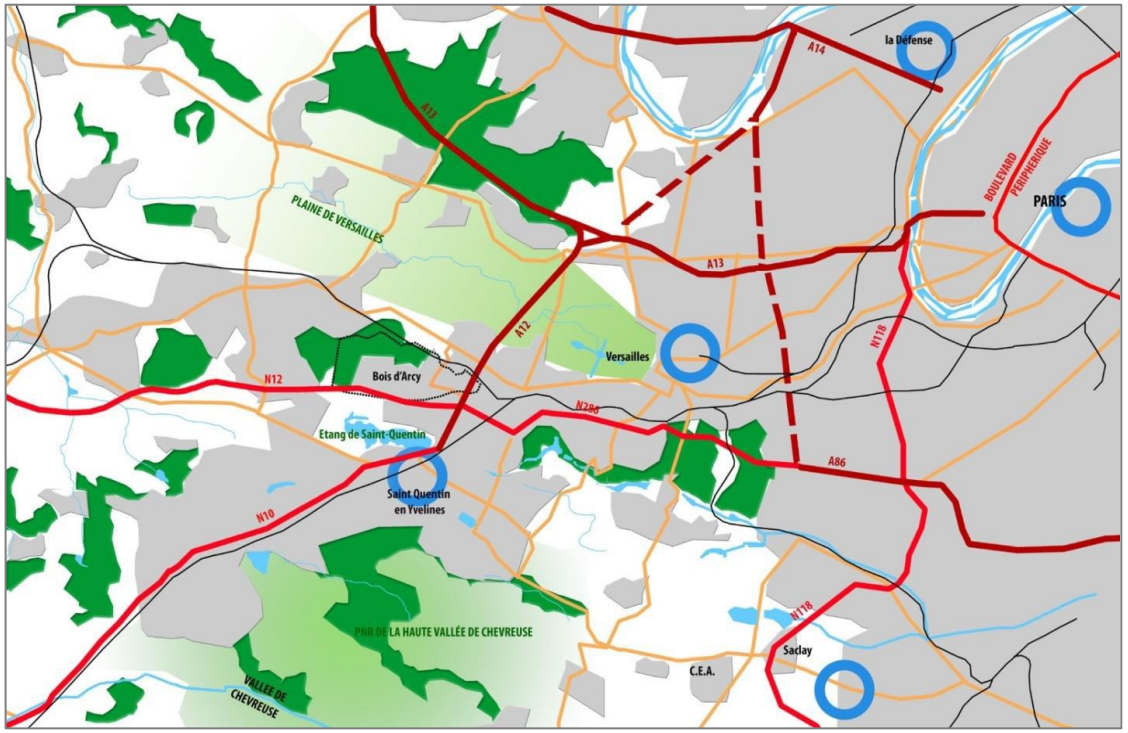
La commune est située entre deux sites d'intérêt patrimonial (au nord, la Plaine de Versailles, et au sud, la vallée de Chevreuse) et à proximité directe de l'étang de Saint- Quentin (site Natura 2000), qui constitue l'une des 12 bases de loisirs régionales.

Le contexte administratif

Bois d'Arcy est limitrophe de six communes : les Clayes- sous-Bois et Villepreux - avec qui elle partage la forêt domaniale de Bois d'Arcy - Fontenay-le-Fleury, Saint-Cyr- l'Ecole, Trappes, et Montigny-le-Bretonneux.

Appartenant au département des Yvelines, Bois d'Arcy est rattachée à l'arrondissement de Versailles, ville-préfecture.

Elle appartient depuis le 1er janvier 2007 à l'EPCI de Versailles Grand Parc, devenue la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc (CAVGP) au 1er janvier 2010.



Positionnement de Bois d'Arcy

Une commune située dans le prolongement de l'agglomération parisienne sur l'axe de développement de la RN12, dans l'aire d'influence de deux pôles structurants de l'ouest parisien : Versailles, ville-préfecture et l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Un paysage 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 et Rambouillet.

Introduction

a) Présentation du territoire

Les relations de Bois d'Arcy aux pôles de Versailles et Saint- Quentin-en-Yvelines sont réelles et marquées par l'appartenance successive aux structures intercommunales environnantes (Syndicat Communautaire d'Aménagement de l'Agglomération Nouvelle puis Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc). Cette histoire témoigne du positionnement de Bois d'Arcy à l'interface entre la Ville Nouvelle, Versailles, et les communes non agglomérées de l'ouest des Yvelines.

De la Ville Nouvelle...

En 1965, le Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (S.D.A.U) marque la décision d'aménager la grande banlieue parisienne notamment par la création de villes nouvelles. Saint- Quentin-en-Yvelines est l'une d'elles. Comme les autres, elle sera régie par deux structures : un Syndicat d'agglomération nouvelle (S.A.N) et un Établissement public d'aménagement (E.P.A).

Il s'agit de bâtir une ville de 100 000 à 200 000 habitants à partir des 11 communes, parmi lesquelles Bois d'Arcy, principalement rurales, regroupées dans la ville nouvelle. L'objectif est de construire en quelques années des logements, et de favoriser l'installation d'entreprises et de commerces.

Pour faire face à une telle mission, l'État met en place, en 1970, l'Établissement Public d'Aménagement (E.P.A). Localisé à Magny-les-Hameaux, il a la charge d'acheter les terrains, d'y faire construire habitations et commerces, tout en respectant une logique d'aménagement. L'E.P.A travaille en collaboration avec le syndicat communautaire d'aménagement de l'agglomération nouvelle (S.C.A.A.N) où siègent les représentants des 11 communes.

La ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines est ainsi officiellement créée en août 1972. Le S.C.A.A.N est régi par une loi spécifique, qui détermine les compétences d'aménagement et le périmètre de la ville nouvelle. En 1983, Michel Rocard modifie la loi, fait coïncider les limites intercommunales avec celles des communes et donne la possibilité à ces dernières de quitter la structure intercommunale. Bois d'Arcy, Coignières, Plaisir et Maurepas quittent ainsi la Ville Nouvelle telle que définie administrativement.

Le quartier du Pas du Lac qui représentait alors près d'un tiers de la commune, accueillant une zone d'activités et des logements, est alors cédé à la commune voisine de Montigny- le-Bretonneux.

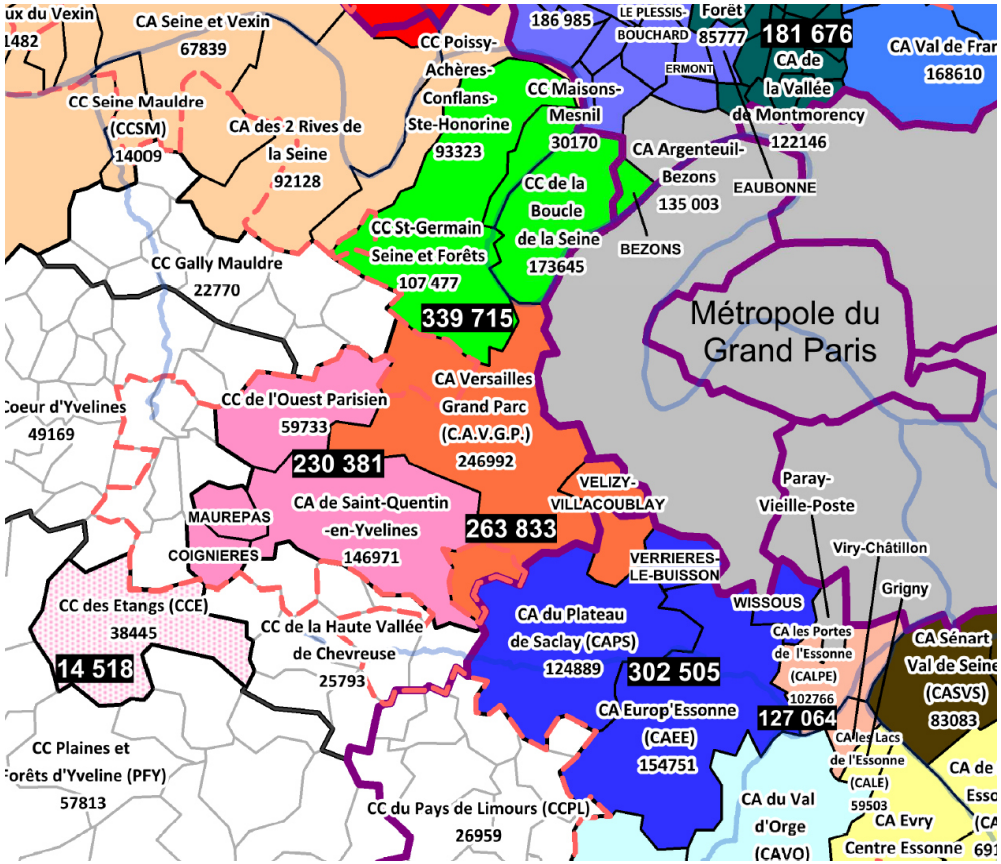


Schéma régional de coopération intercommunal d'Ile-de-France du 4 mars 2015
Source : Préfecture

a) Présentation du territoire

... à la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc (CAVGP)

La commune de Bois d'Arcy adhère depuis le 1er janvier 2007 à l'intercommunalité de Versailles Grand Parc, devenue la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc (CAVGP) au 1er janvier 2010.

Cette communauté d'agglomération, créée le 8 novembre 2002, sous la forme d'une communauté de communes (C.C. du Grand Parc) comprenait alors neuf communes dont Versailles. Le périmètre de la Communauté de communes s'est élargi en 2004 avec l'adhésion d'une commune essonnienne, Bièvres. En 2007, une nouvelle extension de périmètre est enregistrée avec l'adhésion de la commune de Bois d'Arcy. La communauté de communes prend la nouvelle appellation de Versailles Grand Parc. La population communautaire totale atteint alors 163 221 habitants (recensement de 1999) pour onze communes membres.

Au 1er janvier 2010, la Communauté de communes a changé de statut pour devenir Communauté d'agglomération : la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc (CAVGP). Elle compte alors 170 246 habitants (recensement 2007). Le périmètre de la CAGVP s'est à nouveau élargi, en décembre 2010 et janvier 2011, aux communes de Bailly, Rennemoulin, et Noisy-le-Roi.

Au 1er janvier 2013 : la Communauté d'agglomération accueille Châteaufort

Au 1er janvier 2014 : la Communauté d'agglomération accueille Bougival, La Celle Saint-Cloud et Le Chesnay.

Au 1er janvier 2016 : la Communauté d'agglomération accueille Vélizy-Villacoublay.

La CAVGP réunit aujourd'hui 18 communes du département des Yvelines et une commune de l'Essonne. Ce territoire couvre 12 400 hectares et concerne 266 453 habitants.

La CAVGP a aussi retenu les compétences suivantes :

- Le développement économique
- L'aménagement de l'espace communautaire à Versailles, Satory et Oin Paris Saclay
- Les déplacements
- L'équilibre de l'habitat
- La politique de la ville
- La protection et la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie
- La gestion d'équipements culturels et sportifs
- L'approvisionnement en eau potable
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- La fourrière animale

Elle réunit les compétences pour encadrer notamment la réalisation de documents de prospective à l'échelle de son territoire :

- en matière de logements : PLHi
- en matière de déplacements : PLD
- en matière de développement urbain et économique : observatoire foncier et habitat

Introduction

a) Présentation du territoire

Une commune à l'interface des agglomérations de Versailles et Saint-Quentin-en-Yvelines

La proximité d'un noeud routier régional

La commune se situe à proximité directe d'un des noeuds routiers d'intérêt régional :

- le territoire est bordé au sud par la RN12, axe est-ouest qui constitue le prolongement direct de l'une des rocades franciliennes, l'A86 ;
- l'est de la commune est traversé selon un axe nord-sud par l'A12, barreau routier qui relie l'agglomération de St-Quentin-en-Yvelines à l'A13.

Ces infrastructures permettent de relier assez rapidement notamment l'aéroport d'Orly et la gare TGV de Massy-Palaiseau.

Un secteur à fort potentiel

Bois d'Arcy se situe dans l'axe Vélizy-Versailles-Saint-Quentin-en-Yvelines qui constitue un secteur à fort potentiel, dense en entreprises de renommée internationale.

L'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines accueille près de 7 500 entreprises françaises et internationales, soit 105 000 emplois dans des secteurs d'activités divers (automobile, aéronautique, construction, biens d'équipement ou services aux entreprises). On y compte de grandes entreprises de plus de 1 000 salariés dont de nombreux sièges sociaux : Technocentre Renault, Bouygues Construction, Crédit Agricole, EADS, Thalès, Saipem, Malakoff Médéric, Egis, Segula…

Versailles Grand Parc compte 12 000 établissements environ soit 80 000 emplois. Elle accueille le siège monde de FCI (filiale électronique d'AREVA) et Nexter ainsi que le siège France de Daimler-Chrysler. De nombreux secteurs de pointe sont présents sur son territoire, comme Mov'eo : l'un des pôles de compétitivité à vocation mondiale spécialisé dans l'automobile et les transports collectifs.

Les deux pôles accueillent des pôles d'enseignement supérieur de renommée internationale (HEC, Institut supérieur national du parfum), des lycées à vocation internationale (lycée franco-allemand de Buc, lycée franco-japonais) et des centres de recherche et développement renommés (Institut national de recherche en informatique et automatisation, Institut national de recherche en agronomie, Technocentre Renault, Colas, EADS, Thalès, Valéo, Labora- toire national d'essais…) ou d'envergure mondiale (Air Liquide, General Electric Medical Systems).

L'opération d'intérêt national de Massy-Palaiseau - Saclay - Versailles - Saint-Quentin-en-Yvelines

Le comité interministériel d'aménagement et de compétitivité des territoires (CIACT) du 6 mars 2006 a acté la mise en place d'une opération d'intérêt national (OIN) qui affiche des perspectives de développement d'aménagement et de gouvernance sur le territoire de Massy-Palaiseau - Saclay - Versailles - Saint-Quentin-en-Yvelines.

Le territoire de L'OIN s'étend sur deux départements, l'Essonne et les Yvelines, et concerne 49 communes et 6 Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), dont deux partiellement. Les 6 EPCI regroupent 42 des 49 communes du périmètre. Le péri- mètre d'intervention de l'Établissement Public d'Aménagement (EPA) chargé de l'OIN couvre 7 700 hectares classés en Opération d'Intérêt National (par décret du Conseil d'État de mars 2009).

Bois d'Arcy se situe en limite nord du périmètre prévisionnel d'intervention de l'EPA. Toutefois, la commune n'est pas directement concernée par le périmètre de l'OIN.

a) Présentation du territoire

Des équipements d'intérêt régional et national

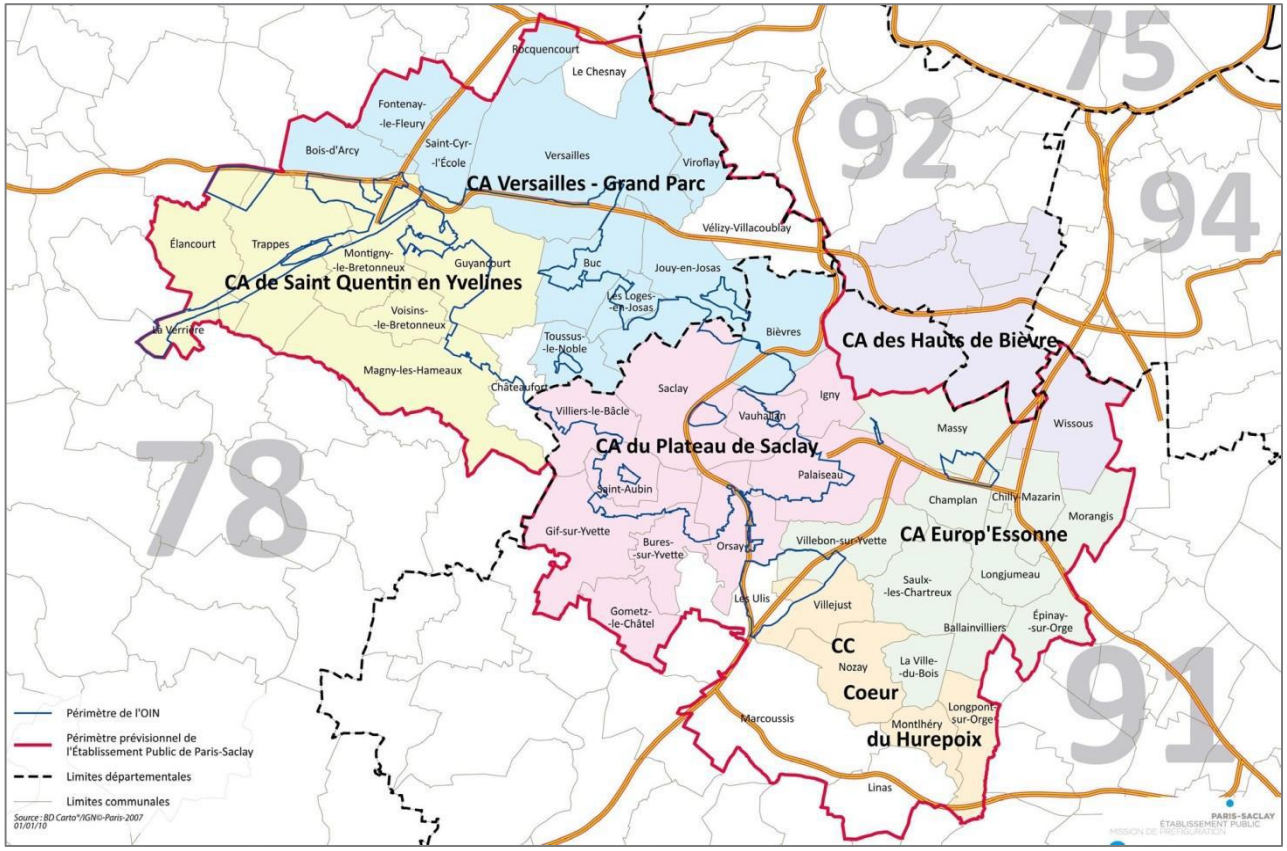
Quoique la commune s'inscrive dans l'aire d'influence de Versailles et Saint-Quentin-en- Yvelines, le nom de Bois d'Arcy est régionalement connu. En 1969, les Archives françaises du film du Centre national du cinéma et de l'image animée sont créées et s'implantent dans le fort de Bois d'Arcy. De la même façon à la fin des années soixante-dix, la maison d'arrêt de Bois d'Arcy est créée dans de nouveaux bâtiments, au nord du territoire, à proximité directe du fort. Ces deux équipements ont contribué à donner une visibilité de la commune sur la scène régionale voire nationale.

Un territoire bien desservi dans un secteur à fort potentiel... mais une commune enclavée...

Aujourd'hui, la commune de Bois d'Arcy apparaît tournée sur elle-même et isolée des communes environnantes par la forêt de Bois d'Arcy, les infrastructures et la base de loisirs de Saint-Quentin, qui constituent des limites peu perméables, tant d'un point de vue paysager que fonctionnel.

En effet, si la commune est directement desservie par les infrastructures routières d'intérêt régional, Bois d'Arcy ne dispose pas d'accès direct au réseau ferré régional et dépend des gares situées dans les communes limitrophes (Fontenay-le-Fleury, Montigny-le-Bretonneux, Saint-Cyr-l'Ecole).

Au niveau de la desserte routière locale, Bois d'Arcy constitue un point de passage obligé et saturé (RD127) vers l'agglomération de Saint-Quentin, la RN 12 et l'A12 pour les communes du sud de la Plaine de Versailles : Villepreux, Rennemoulin, Fontenay-le-Fleury...



Ainsi, la commune se caractérise par ce positionnement ambivalent : elle est à la fois située dans un secteur à fort enjeu, à l'interface de deux agglomérations importantes des Yvelines, mais s'inscrit dans une configuration enclavée et doit faire face à une logique paralysante des déplacements locaux.

b) Le Schéma directeur de la Région Île-de-France

Le SDRIF

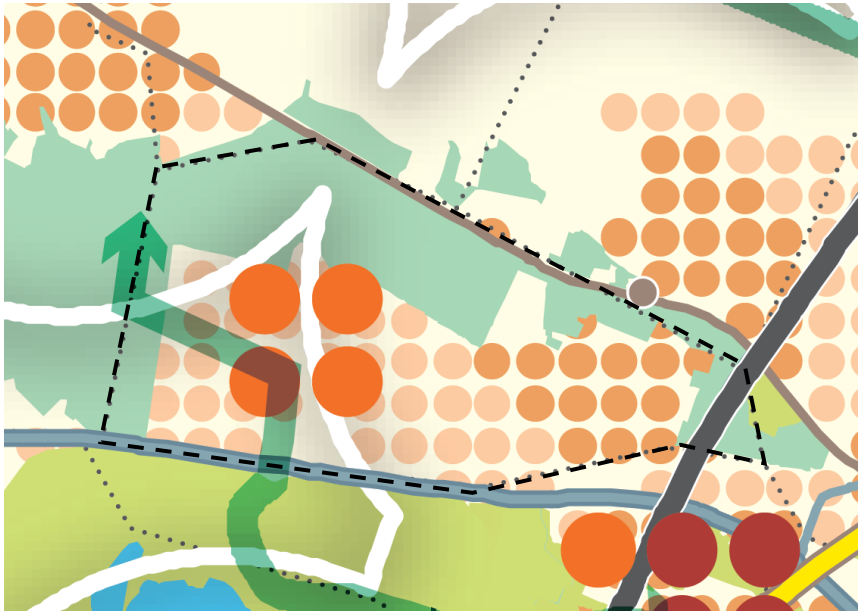
Le référentiel territorial du projet Île-de-France 2030 est un outil d'accompagnement de l'ensemble des acteurs franciliens (élus, associations, habitants, professionnels) à la mise en œuvre du SDRIF approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.
Document d'urbanisme d'échelle régionale, il a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région Ile-de-France.
En l'absence de SCoT, les autres documents d'urbanisme doivent être compatibles avec 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 puisqu'elle compte la présence d'une gare à proximité de son territoire (gare de Fontenay-le-Fleury).

Entre 2013 et 2020, la commune de Bois d'Arcy a autorisé environ 570 logements sur les espaces d'habitat sur les **888 nécessaires**, soit en moyenne 81 logements par an.

Le PLU devra donc, pour être compatible avec le SDRIF, permettre la réalisation d'environ **317 logements à horizon 2030**, soit une moyenne d'environ 32 logements par an.

Carte de destination des sols du SDRIF 2013



Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Préserver et valoriser

- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités
  Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

b) Le Schéma directeur de la Région Île-de-France

LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT À PROXIMITÉ DES GARES

Il s'agit de valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, ou devant l'être à terme, conformément aux objectifs du SDRIF. Sont concernés les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare représentés de façon indicative sur la carte ci-avant.

À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans ces secteurs. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.

Concernant Bois d'Arcy, **l'espace urbanisé communal n'est pas situé en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée** : les espaces de forêts isolent le territoire communal de la gare.

LES SECTEURS D'URBANISATION PRÉFÉRENTIELLE

Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes et les groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen termes et des projets.

Bois d'Arcy compte 4 pastilles, soit une possibilité d'extension de 100 hectares.

La commune a déjà utilisé une partie de cette possibilité qui s'est concrétisée par la réalisation de la ZAC de Croix Bonnet, initiée dans les précédents PLU.

ESPACES BOISES ET LES ESPACES NATURELS

« Les espaces naturels représentés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire doivent être préservés. Ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés. »
Aux frontières Nord/Ouest/Est de la commune de Bois d'Arcy, ont été identifiés des espaces boisés à préserver et valoriser.

« Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.
Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :

- l'accès pour les besoins de la gestion forestière;
- l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois;
- l'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur de métropole. »

LES CONTINUITES

Le SDRIF a repéré une continuité verte qui traverse le territoire du sud vers l'ouest en passant par la zone d'activités économiques et rejoignant la forêt de Bois d'Arcy.

« Ces continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement (secteurs d'urbanisation préférentielle ou conditionnelle, projets d'infrastructures, etc.). En milieu urbain, s'il n'est pas toujours possible de maintenir une emprise large pour ces continuités, leur caractère multifonctionnel est essentiel à préserver, voire à améliorer (trame verte d'agglomération, corridor fluvial, rivière urbaine, etc.). »

Diagnostic territorial

a) L'évolution urbaine

1. L'histoire de Bois d'Arcy

Le toponyme de Bois d'Arcy prend sa forme définitive au début du XVIIIème siècle. Les thèses sur l'origine du nom divergent : dans tous les cas, l'étymologie d' «Arcy» vient du latin «arder», brûler. Bois d'Arcy tirerait son origine d'une occupation du sol liée à un espace défriché par incendie de forêt ou à un écobuage, ou encore de l'appartenance à un homme mort du mal des charbons.
La forêt recouvre pendant longtemps la totalité du territoire de la commune. Les hommes ne s'y installent qu'au XIe siècle lorsque les seigneurs de Villepreux offrent cette terre aux moines de l'abbaye de Marmoutier. Le nombre des habitants augmentant au fur et à mesure que l'on défrichait les terres et que l'on essartait les bois, le besoin d'ériger une paroisse s'imposa au XIIe siècle. C'est à cette même époque que l'on construisit une église dédiée à Saint-Gilles dont l'Abbé de Marmoutier devint le dénominateur.

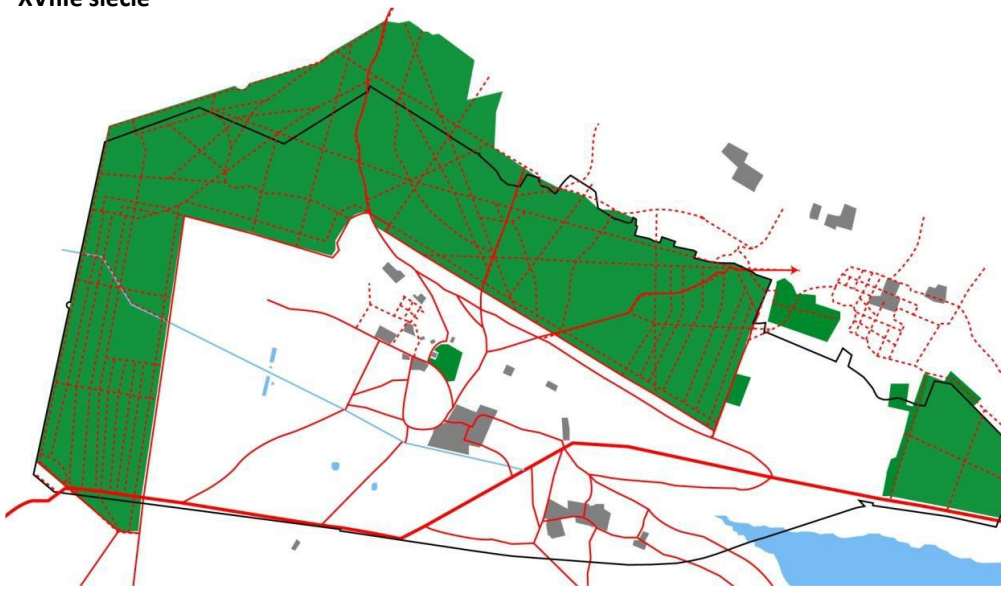
2. Les étapes majeures de l'histoire urbaine de la commune

<u>Avant le XVIIIe siècle : une commune au destin lié à Versailles</u>

Suite à la peste noire, la guerre de Cent Ans, puis la Jacquerie au XIVème siècle. Le village renaît et progresse sous l'impulsion du seigneur de Villepreux, Albert de Gondi, qui possèdera plusieurs seigneuries dans le secteur. En 1632, Louis XIII lui rachète la seigneurie de Versailles. Le destin de Bois d'Arcy est alors lié à la création du Grand Parc et des eaux de Versailles par Louis XIV. En effet, Bois d'Arcy se trouve incluse dans le périmètre du Grand Parc ceinturé par un mur, qui définit un vaste territoire seulement pénétrable par vingt-quatre portes. Afin de répondre aux besoins en alimentation en eau du parc de Versailles, l'étang d'Arcy (situé sur la commune de Saint-Cyr-l'Ecole) et la rigole des Clayes sont aménagés.
Au XVIIème siècle, le territoire est limité au nord par le bois qui borde le plateau, à l'est par l'étang d'Arcy, au sud par l'étang de Trappes et à l'ouest par le nouveau mur du Grand Parc. Le village de Bois d'Arcy se constitue autour de l'église. Plusieurs voies traversent le territoire : le chemin de Puisaloup, la rue Perdreaux, la rue Hoche, la rue Louise Michel, la rue du Parc, la rue Etienne Jules Marey, et d'autres encore disparues à ce jour.

Sept voies se croisent sur la place de l'Eglise, entourées de maisons en ordre serré, édifiées au milieu de jardins. Le lieu-dit de la Tremblaye continue quant à lui à polariser quelques habitations.
Territoire rural, Bois d'Arcy compte de nombreuses fermes. Nombre d'entre elles sont acquises par le roi, pour leurs terres ou dans leur ensemble, corps de ferme compris : quatre d'entre elles deviennent ainsi des fermes royales, dont celle de la Tremblaye.

XVIIIe siècle



Synthèse

Un village agricole, deux hameaux habités (autour de l'Eglise et la Tremblaye) et quelques fermes.
Des traces historiques qui témoignent du destin royal de Bois d'Arcy : la forêt domaniale, la rigole des Clayes, la ferme de la Tremblaye...

a) L'évolution urbaine

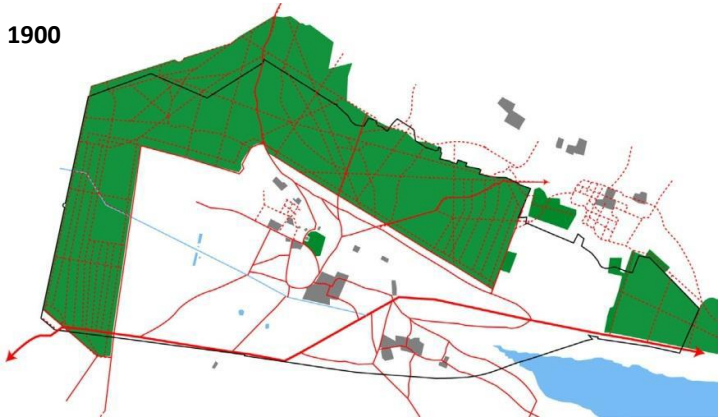
Du XIXe à l'Entre-deux guerres

Les voies ferrées sont construites dès 1864 et coupent dès lors les liaisons vers la plaine de Versailles.
La batterie de Bois d'Arcy (ou Redoute) est construite dans les années 1870 : elle fait partie, avec le fort de Saint-Cyr, de la ligne de défense autour de Paris.
Le lotissement Saint-Jean (ou «domaine de Bois d'Arcy») est créé dans l'entre-deux guerres, de 1926 à 1933 et va presque doubler la population de la commune. Sa création marque le début de l'urbanisation de la commune.
Au début de la Seconde Guerre mondiale, 1 200 habitants sont présents à Bois d'Arcy et répartis entre le bourg, l'église, la mairie et les écarts (la Tremblaye, les Langots et le Lotissement qui ne comprend alors qu'une centaine de pavillons).

Les années trente sont marquées par des améliorations de la desserte de la commune en matière de transports :

- La gare Saint-Jean ouvre le 1er août 1931 sur la ligne Paris-Dreux-Granville. Jusqu'alors, Bois d'Arcy était desservie par la gare de Saint-Cyr l'Ecole, ouverte en 1849.
- Les travaux de construction de l'autoroute sont entrepris en 1936, elle comporte deux voies. Son tracé coupe en deux l'ancien terrain d'aviation, sur lequel l'aviateur Santos Dumont effectua ses essais.

1900



L'Après-guerre et les années soixante

Bois d'Arcy, qui n'était jusqu'alors qu'un village, va connaître une période de forte croissance dans la période qui suit la Seconde Guerre mondiale, passant de 1 403 habitants en 1945, à 2 755 habitants en 1956, jusqu'à dépasser les 10 000 habitants en 1970. Cette croissance démographique a été permise par la multiplication des programmes de construction qui vont s'installer entre les différentes parties urbanisées de la commune et constituer peu à peu une seule et même empreinte urbaine agglomérée. Il s'agit des opérations suivantes :

- *la résidence de Beauregard en 1958 (14 pavillons)*
- *la résidence du Vieux Bois d'Arcy en 1962 (20 pavillons)*
- *la résidence de la Petite Tremblaye en 1964-1965 (340 logements)*
- *la résidence de l'Eglise en 1965-1969 (360 logements)*
- *la résidence de Bois d'Arcy en 1966 (80 logements)*
- *la résidence des Perdreaux en 1966-68 (64 logements)*
- *la résidence Hoche en 1967 (150 logements)*
- *la résidence de la Croix Blanche en 1967-69 (592 logements)*
- *la résidence de la Forêt en 1967-69 (104 logements)*
- *la résidence des Rosiers en 1968 (16 logements)*
- *la résidence des Lilas en 1969 (81 logements)*
- *la résidence Sainte-Catherine en 1970 (180 logements)*
- *la Normandie en 1970 (146 logements).*

Ces opérations, de tailles très variées, ont ainsi contribué à la production de 2 147 logements individuels et collectifs.

Années 1960

Synthèse

Une opération d'envergure dans les années trente, motivée par l'ouverture de la gare de Fontenay : la réalisation du Lotissement.
Une urbanisation à un rythme industriel, sous forme de grandes résidences collectives...
.... créant une continuité de l'empreinte urbaine du quartier de l'Eglise au Lotissement
Des équipements déplacés et recréés au centre géographique de la commune

a) L'évolution urbaine

Les années 1970 à 1990

Les programmes de construction à vocation d'habitat se poursuivent, principalement sous la forme de résidences collectives dans les années soixante-dix :

- Toit et joie en 1974 (75 logements)
- la Grange aux Moines en 1973 (39 logements)
- Champs d'Arcy I en 1975 (220 logements)
- Champs d'Arcy II en 1977 (92 logements)
- La Pépinière en 1976 (100 logements)
- Les Cèdres en 1979 (34 pavillons).

La décennie suivante voit la construction de programmes individuels, avec notamment les Jardins de Bois d'Arcy («maisons Wimpey») en 1987.

Les années soixante-dix sont marquées par la construction de nombreux équipements d'intérêt communal et supracommunal :

- en matière d'équipements sportifs, un premier gymnase est construit en 1968-69 et le parc des sports Jean Moulin est créé dans le même temps. Le C.O.S.E.C. est construit en 1977 et le moto club en 1978.
- en matière d'équipements culturels, une bibliothèque est créée, rue du Parc, dans un bâtiment modulaire.
- c'est à la fin des années soixante-dix qu'est construite la maison d'arrêt de Bois d'Arcy, de 1975 à 1979, qui ouvre en 1980. Dans le même temps, la gendarmerie est construite rue Robespierre.

L'ancienne mairie, située près de l'église, est démolie en 1972 pour laisser place à une aire de stationnement.

La Zone d'aménagement Concerté (Z.A.C) de la rue Hoche est créée le 20 décembre 1990. La majorité des constructions seront achevées en 1999. L'opération repose sur un programme mixte en deux tranches : 58 maisons en accession et 58 maisons en lot libre (1992-1997) puis 39 maisons en accession à la propriété et 76 appartements et maisons en locatif (1997-1999).

Le réaménagement de la ferme de la Tremblaye permet l'installation de la bibliothèque dans les locaux en 1998.

Années 1970

Années 1980-1990

Synthèse

Un développement majoritairement sous forme de lotissements d'habitat individuel.
Une poursuite de l'urbanisation au nord, jusqu'en lisière de forêt, au sud, jusqu'à la RN12.
Cette urbanisation reste relativement soutenue vers l'ouest.
Une dynamique de création d'équipements publics, parmi lesquels, la création du centre pénitentiaire.

a) L'évolution urbaine

3. L'urbanisation au cours des 10 à 15 dernières années

Années 2000-2005

2018

La réalisation de la Z.A.C. de la Croix Bonnet a commencé au début des années 2000. Elle s'est achevé en 2021. L'échangeur de la Croix Bonnet est créé sur la RN12 pour desservir directement le parc d'activités de la Croix Bonnet.

Sur le reste de la commune, quelques opérations majeures de renouvellement urbain ou de comblement des dents creuses s'observent, dont :

- au nord de la rue Hoche, notamment pour l'achèvement de la ZAC Hoche, en lisière de forêt, plusieurs programmes sont réalisés dans le prolongement de la résidence Beaupré, sous forme de lotissements pavillonnaires ou de programmes mixtes (rés. Côté ouest).
- à la place des anciens locaux de FUJI, COGEDIM a réalisé 246 logements (92 en accession et 154 en social et intermédiaire).

En matière d'équipements publics, le programme de la Z.A.C de la Croix Bonnet a permis la réalisation d'équipements publics complémentaires (groupe scolaire, crèches et salle de sports scolaire, maison de quartier/mairie annexe, équipements sportifs et de loisirs extérieurs). La rénovation du parc scolaire est entreprise dans les quartiers de l'Eglise et de la Croix Blanche. Le pôle socio-culturel de la Tremblaye est conforté par de nouveaux équipements (bibliothèque, salle de spectacle, salles associatives, salle des fêtes....).

Ainsi, l'urbanisation de Bois d'Arcy s'est considérablement accélérée depuis les années soixante. Aujourd'hui, le territoire communal dispose de surfaces réparties pour moitié entre l'empreinte urbaine et les espaces boisés. Le tissu urbanisé est étendu au maximum de ses capacités spatiales, les espaces boisés et les lisères ayant vocation à être préservées comme telles. Les dents creuses les plus importantes ont été urbanisées dans la dernière décennie.

Synthèse

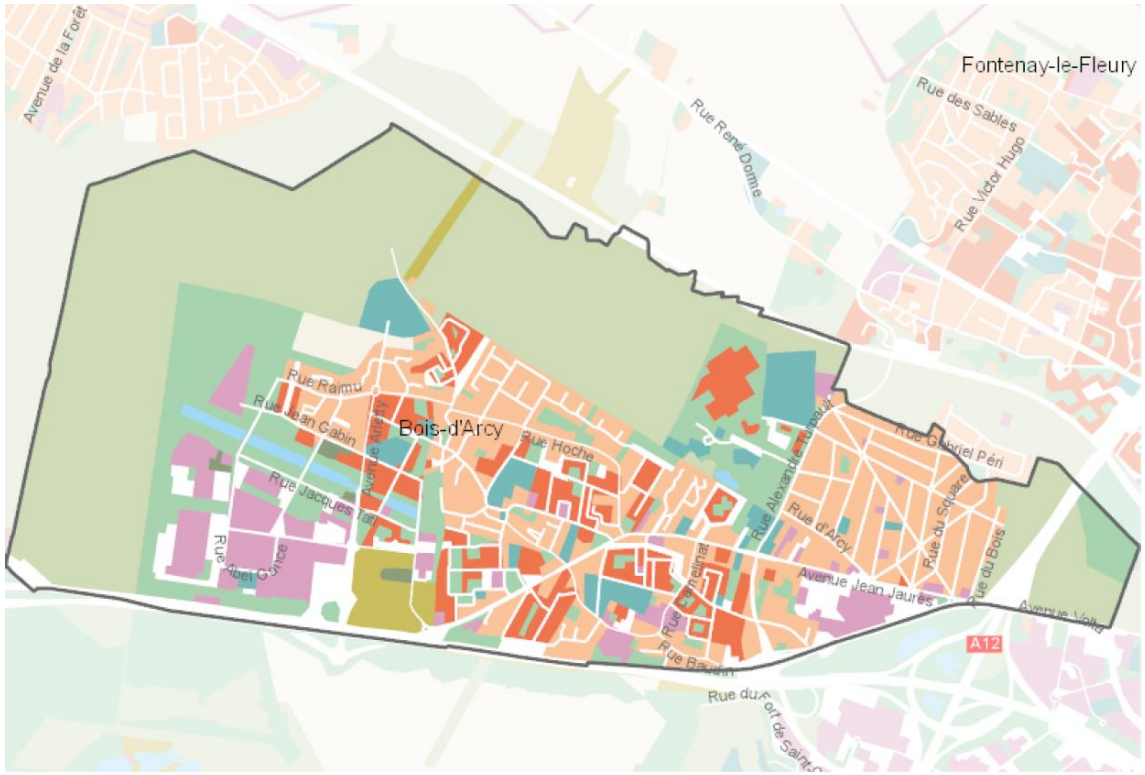
Une relance de l'urbanisation par le lancement de deux Z.A.C dans les années 1990 : Z.A.C Hoche, commencée dans les années 1990 et Z.A.C de la Croix Bonnet, réalisée depuis les années 2000.
Une urbanisation agglomérée, contenue par la présence d'un espace boisé et de lisières forestières protégées.

a) L'évolution urbaine

4. Occupation du sol

Les chiffres du mode d'occupation du sol de 2017 élaboré par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile de France (IAU IDF) indiquent que :

- 45,7% de la superficie communale est occupé par des espaces urbanisés, dont :
  - 44% est à destination d'habitat individuel
  - 17% pour de l'habitat collectif, pour 15% en 2012
  - 13% pour de l'activité (soit 6% de la superficie communale), enregistrant une hausse de 2% en 5 ans
- Près de 40% de la superficie est occupé par des espaces agricoles, forestiers et naturels, dont 36,4% par des bois ou forêts. Ce poste enregistre une légère hausse, avec l'apparition de près de 2ha d'eau.
- Les espaces ouverts artificialisés, dont parcs et jardins, espaces verts sportifs ou de loisirs, ne représentent que 14% de la superficie communale. La surface totale a légèrement baissé en comparaison avec la surface enregistrée en 2012 (-3,18 ha).
- Les chantiers en cours en 2012, représentant alors 11ha, sont terminés depuis (-10,52ha) et ont laissé place à des secteurs de projet plus restreints (1,3ha).



BILAN 2012 - 2017 (en ha)

	Type d'occupation du sol	Surface 2012	Disparition	Apparition	Surface 2017	Bilan
1	Bois ou forêt	203.69	0	0	203.69	0
2	Milieux semi-naturels	10.71	-0.62	0	10.1	-0.62
3	Espaces agricoles	5.03	0	0	5.03	0
4	Eau	1.9	0	1.69	3.59	1.69
Espace agricoles, forestiers et naturels		**221.33**	**-0.62**	**1.69**	**222.41**	**1.07**
5	Espaces ouverts artificialisés	84.19	-8.14	4.96	81	-3.18
Espaces ouverts artificialisés		**84.19**	**-8.14**	**4.96**	**81**	**-3.18**
6	Habitat individuel	113.86	-0.74	0.12	113.24	-0.63
7	Habitat collectif	39.08	0	5.32	44.4	5.32
8	Activités	28.74	0	5.58	34.32	5.58
9	Equipements	21.6	0	0.54	22.15	0.54
10	Transports	39.75	0	0.53	40.28	0.53
11	Carrières, décharges, chantiers	10.98	-10.52	1.3	1.75	-9.23
Espaces construits artificialisés		**254.02**	**-6.65**	**8.76**	**256.13**	**2.11**
Total		**559.54**	**-15.41**	**15.41**	**559.54**	**0**

Source : IAU 2019

a) L'évolution urbaine

5. Analyse de la consommation d'espace

Le SDRIF offre une possibilité d'extension d'environ 100 hectares à travers l'identification de 4 pastilles de capacité d'urbanisation (25 hectares) sur la temporalité du Schéma Directeur De la Région Ile-de-France, c'est-à-dire décembre 2013 à 2030. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'élèvent à 22,7 hectares sur la temporalité 2013-2021, soit largement en dessous des possibilités offertes par celui-ci.

Durant cette période, la ZAC de la Croix Bonnet a constitué l'unique opération consommatrice d'espaces naturels sur le territoire. Elle a d'ailleurs fait l'objet lors de sa création d'une étude d'impact spécifique. Initiée en 2003, le projet était déjà avancé de plus de la moitié en 2012, c'est-à-dire avant l'approbation du SDRIF et des nouvelles possibilités offertes par celui-ci.

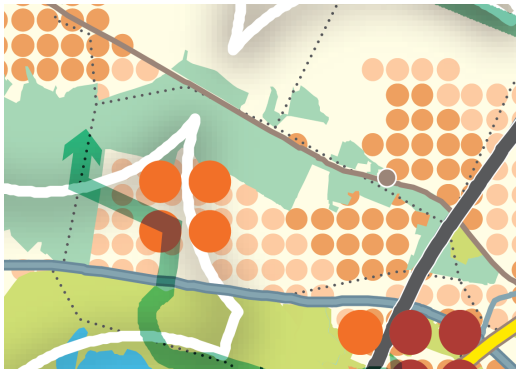
De 2012 à 2017, selon le mode d'occupation du sol établi par l'Institut Paris Région, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, s'élève à 3,18 ha.

Afin d'affiner ce chiffre, une comparaison orthophotograhique a donc été réalisée. L'analyse montre que **la consommation d'espaces naturels entre 2012 et 2018 s'élève réellement à environ 8,9 hectares** (secteur rouge de la carte 2018).

Sur la période 2018-2020, d'autres tranches d'urbanisation ont été délivrées (secteur jaune de la carte 2018). Elles représentent **environ 9 hectares**.

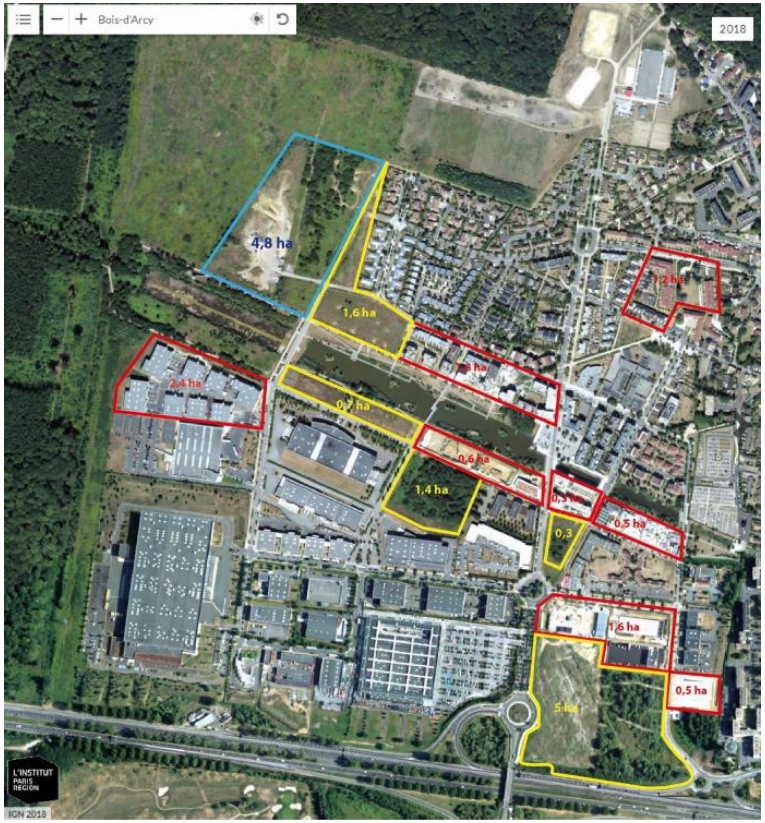
Début 2021, la ZAC de la Croix Bonnet a été finalisée, soit avant l'arrêt du présent projet de PLU. Cette dernière phase représente **4,8 hectares**, dont la moitié a consisté à revitaliser un ancien dépôt (20 000 m3) de matériaux inertes issus des travaux de Grand Paris Aménagement.

Ainsi, aucune consommation n'est prévue à l'horizon du nouveau projet de PLU.



Carte de destination des sols du SDRIF 2013

Secteur d'urbanisation préférentielle



Les tranches d'urbanisation (2012-2021)

2012-2018

2018-2020

Finaliser début 2021

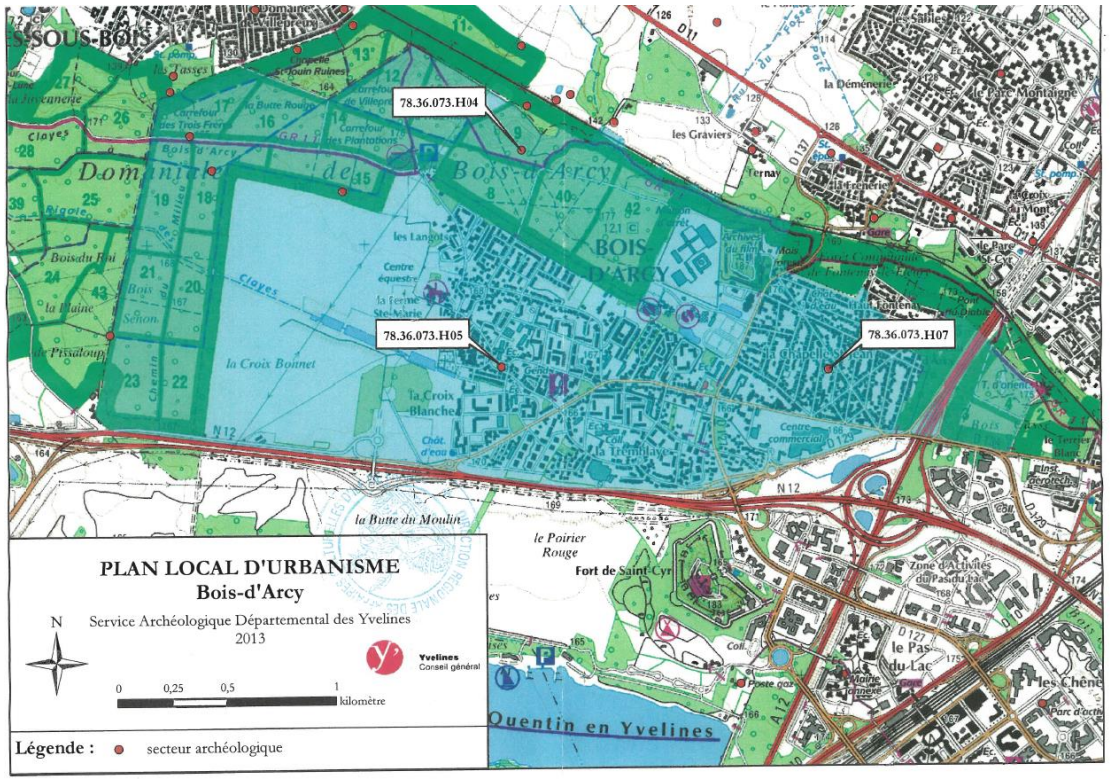
a) L'évolution urbaine

6. Le patrimoine historique de Bois d'Arcy

Le patrimoine de Bois d'Arcy transparaît aujourd'hui ponctuellement dans le paysage urbain. Souvent largement transformées, les traces historiques sont peu nombreuses et inégalement conservées. Sont ici présentés quelques-uns des éléments de patrimoine identifiés.
La commune ne compte pas de site classé ou inscrit.

Les sites archéologiques

Plusieurs secteurs de sensibilité archéologique sont identifiés par le Service Archéologique Départemental des Yvelines. Ces secteurs sont principalement situés à l'ouest de la commune, dans la forêt de Bois d'Arcy, à l'exception de deux secteurs présents au sein de l'espace urbanisé de la commune.



a) L'évolution urbaine

L'inventaire du patrimoine bâti remarquable

Dans le cadre de la protection du patrimoine bâti remarquable, un inventaire a été annexé au PLU actuel pour assurer leur protection. Cet inventaire est divisé en différentes typologies

Le patrimoine de Bois d'Arcy transparaît aujourd'hui ponctuellement dans le paysage urbain. Souvent largement transformées, les traces historiques sont peu nombreuses et inégalement conservées. Sont ici présentés quelques-uns des éléments de patrimoine identifiés.

- **Le patrimoine religieux**

Église Saint-Gilles-Saint-Leu et le presbytère
L'église a été édifiée au cours du XIIème siècle, puis rénovée au XVIème siècle pour finalement être agrandie en 1968 pour répondre aux besoins d'accueil supplémentaire, et à la construction d'une crypte.

Le presbytère est construit en 1853 à proximité directe de l'église. Il s'imposait sur une propriété close, dont les murs en pierre ont disparu.

Chapelle Sainte-Geneviève
Cette chapelle est érigée en 1938 pour répondre aux besoins des habitants du Lotissement.
Bâtiment modeste en ossature de bois, elle est rénovée dans les années soixante-dix et prend sa forme actuelle en 1977.

- **Le patrimoine militaire**

La batterie de Bois d'Arcy, 7 rue Alexandre-Turpault
Construite entre 1874 et 1877, elle fait partie de la ligne de défense créée autour de Paris. La batterie de Bois d'Arcy avait pour objectif de protéger, avec le fort de Saint-Cyr, la ville de Versailles, le camp de Satory, d'interdire le plateau de Trappes et la vallée du ru de Gally, de contrôler les voies ferrées venant du Havre et de Tours.
Elle adopte un système trapézoïdal où le tracé des fossés rectilignes défendus par des petits fossés (caponnières) est indépendant de celui du rempart portant l'artillerie.
La batterie de Bois d'Arcy a été inscrite à l'inventaire des monuments historiques par arrêté du 15 février 1991. Elle est dotée d'un périmètre de protection de 500 mètres.

Église Saint-Gilles-Saint-Leu et le presbytère (source : google)

Batterie de Bois d'Arcy (source googlemaps)

a) L'évolution urbaine

- **Le patrimoine bâti des communes alentours**

Le fort de Saint-Cyr – Montigny-le-Bretonneaux

Le fort de Saint-Cyr est l'un des ouvrages les plus importants et les mieux conservés du système défensif proposé en 1874 par le général-ingénieur Séré de Rivières pour la protection de Paris. Le fort, construit en 1875 et très bien préservé, présente un plan polygonal irrégulier et un système élaboré de glacis et de fossés inondables avec un double réseau annulaire de casemates de formes diverses reliées par deux souterrains voûtés. Les casemates sont recouvertes par un imposant ouvrage en terre et maçonnerie.

Le fort abrite le centre de calcul du ministère de la culture et les archives photographiques.

Le fort est classé Monument Historique en 1992.

Le périmètre de protection impacte la commune de Bois d'Arcy dans sa portion Sud.

a) L'évolution urbaine

Bois d'Arcy comptait autrefois plusieurs fermes. Il n'en reste aujourd'hui que quelques-unes.

- **Patrimoine rural et agricole**

Ferme de la Tremblaye
Construite au Moyen-Age et ancienne ferme royale, habitée et en activité jusqu'en 1975, la ferme de la Tremblaye a plusieurs fois été incendiée. Seuls quelques éléments du corps de ferme originels subsitent et se lisent encore dans le paysage urbain. Rachetée en 1984 par la commune de Bois d'Arcy, le site a fait l'objet d'une réhabilitation à partir de 1998 et de nouvelles constructions dans le cadre de la création du pôle culturel de la Tremblaye.

Ferme Sainte-Marie
Dite aussi ferme à Longchamps ou de la Grande Culée, la ferme Sainte-Marie constitue une ferme typique de la région, à cour fermée. Autour de la cour sont disposés les communs : grange de grande hauteur, écuries, étables, remises... Le logis, composé d'un rez-de-chaussée surmonté d'un étage, présente une façade aux ouvertures ordonnancées surmontée d'une toiture en tuiles.
Le site fait l'objet d'une opération reposant sur un programme de logements organisés autour d'un parc urbain qui a conservé quelques sujets arboricoles remarquables. Cette opération va ainsi permettre la réhabilitation de l'ancienne ferme royale avec la réalisation d'appartements dans le bâtiment central et la grange attenante et la mise en valeur du site.

Ferme Sainte-Catherine
Aujourd'hui occupée par un garage automobile, cette ferme constitua l'une des fermes importantes à Bois d'Arcy. Le corps de ferme, avec sa composition en cour fermée s'ouvre sur la place de la Tremblaye. Les clos et jardins attenants ont été urbanisés. Les bâtiments ont déjà fait l'objet de transformations.

La ferme de la Tremblaye

La ferme Sainte-Marie

- **Anciennes demeures**

Maison maraîchère, 6 rue Camille Desmoulins
Désignée aussi comme ferme de la Petite Culée, cette ferme fut l'une des plus grandes exploitations maraîchères d'Ile-de-France. La maison d'habitation a été rénovée et certains bâtiments du corps de ferme sont eux-aussi transformés en maison d'habitation (percements d'ouvertures en façade).

Maison maraîchère, 6 rue Camille Desmoulins

a) L'évolution urbaine

Maison, 3 rue Louise Michel
Grande demeure aux volets blancs persiennés, couverte de vigne vierge, et protégée par une grille de fonte et fer forgé qui donne sur la place de l'église, cette maison a été réalisée sous le Second-Empire. Elle est close par un mur de clôture de qualité. La demeure a très peu été transformée.

Villa Chabrier, 75 rue Hoche
Appelée du nom de son propriétaire, cette demeure a pu être un ancien relais de chasse. Elle est achetée en 1956 par le peintre impressionniste Marcel Dyf.

Maison, 3 rue Louise Michel

Villa Chabrier, 75 rue Hoche

- **Patrimoine scolaire**

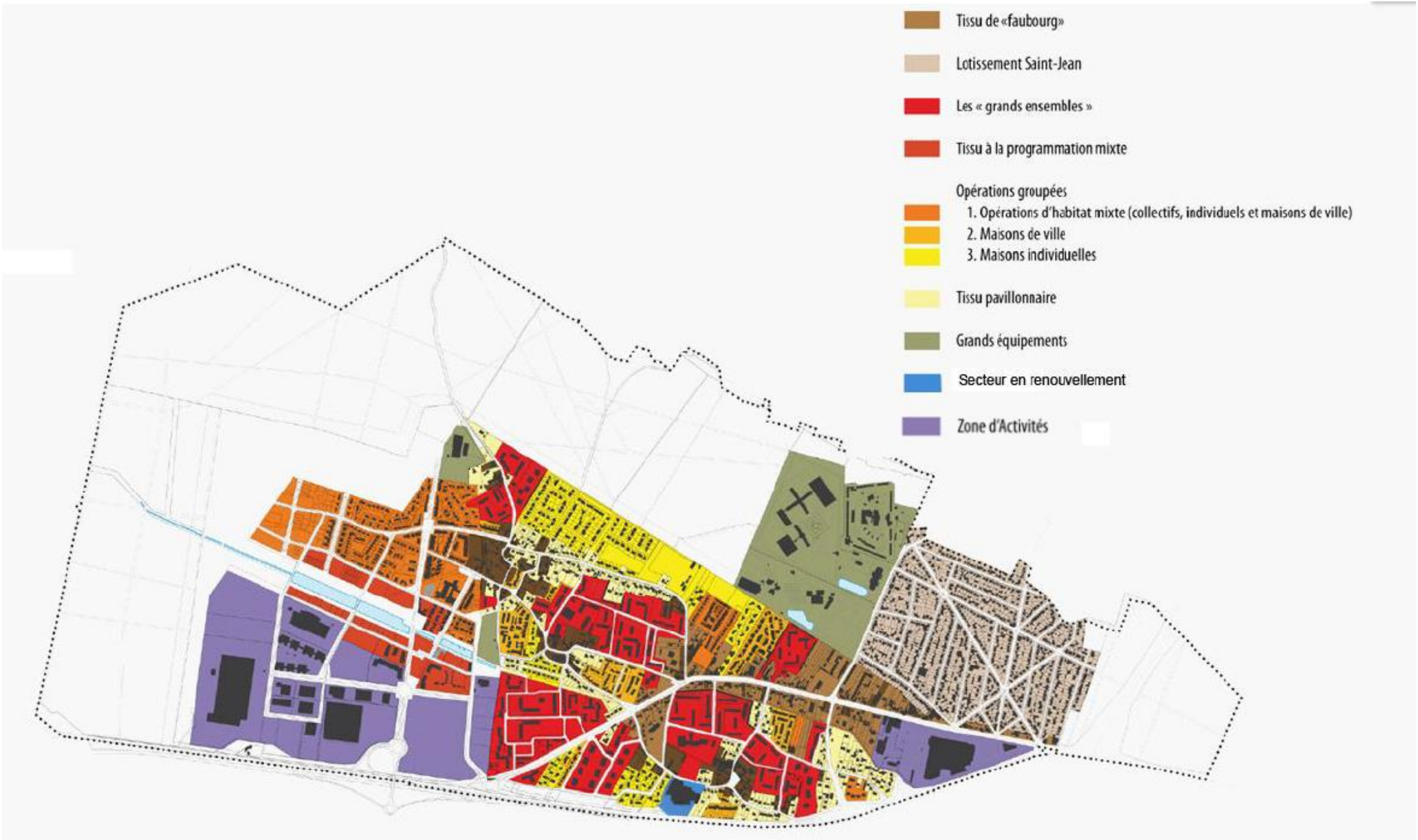
Ecole Alexandre Turpault
Le groupe scolaire est construit en 1936-1937 face à un champ. Il regroupe alors une école des garçons, à gauche de l'entrée, et une école des filles, à droite de l'entrée. Aujourd'hui, son architecture et sa composition de façade est difficilement perceptible du fait du manque de recul possible par rapport au bâtiment.

Ecole Alexandre Turpault

- **Petit patrimoine**

Plusieurs murs en pierre encore présents dans le tissu urbanisé présentent un intérêt patrimonial réel.
Par ailleurs, des bornes seigneuriales, présentes dans la forêt de Bois d'Arcy, témoignent du passé de Bois d'Arcy et de son appartenance au Grand Parc de Versailles.

b) L'analyse urbaine



b) L'analyse urbaine

1. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal

Le tissu urbain de Bois d'Arcy présente aujourd'hui des typologies urbaines et architecturales très diverses. Cette situation témoigne de la fabrication d'un paysage urbain, qui s'est principalement constitué depuis les années soixante, en une cinquantaine d'années. Si les premières décennies d'urbanisation plus importante de la commune ont donné lieu à de nombreux quartiers pavillonnaires, les années de construction plus récentes sont majoritairement constituées de bâti collectif. Ainsi, en 2017, 66% du parc de logement est composé de collectif.
Il est ainsi composé :

- **du tissu ancien** qui correspond aux hameaux originels de la commune (hameau de l'Église, hameau Sainte-Marie et hameau de la Tremblaye) et à quelques constructions ponctuelles le long de l'ex-RN 12 (actuelle avenue Paul Vaillant-Couturier). Ces secteurs historiques de Bois d'Arcy, aux caractéristiques urbaines villageoises, sont faiblement perceptibles aujourd'hui dans le paysage du fait de leur morcellement et de l'environnement urbain qui les entoure.
- **du lotissement** Saint-Jean, première opération d'ensemble réalisée sur la commune dans les années trente, peu après l'ouverture de la gare de Fontenay-le-Fleury. Cet ensemble très structuré, constitué d'un tissu pavillonnaire modeste et de quelques activités ponctuelles, s'adosse à la forêt de Bois d'Arcy et à deux axes principaux de la commune (avenue Jean Jaurès et rue Alexandre Turpault).
- **de «grands ensembles»,** qui renvoient à l'urbanisation des années 1960-1970 et concernent des opérations mixtes (logements collectifs, équipements et commerces) réalisées sur des grands morceaux de territoire. Ils représentent près du tiers de la surface urbanisée.
- **du tissu de «faubourg»** qui s'est constitué, tout au long du XXème siècle, autour de l'axe central de la ville (avenues Paul Vaillant-Couturier et Jean Jaurès), en assurant une couture urbaine entre les quartiers de l'église, la Tremblaye et du Lotissement. Il mixe des fonctions d'habitat, de commerces/services et d'artisanat. Quoique aujourd'hui situé en position centrale et composant le cœur de ville, son urbanisation au coup par coup, sans grande densification, constitue un ensemble chaotique.
- **des opérations immobilières d'habitat groupé**, aménagées par des promoteurs immobiliers. Celles-ci peuvent présenter des ensembles de **maisons individuelles groupées** peu denses, ou des ensembles **de maisons de ville** plus denses et plus urbains. Plus récemment, **des programmes mixtes (petits collectifs et individuels)** se sont développés, notamment dans le quartier de la Croix Bonnet.
- **d'un tissu pavillonnaire «ponctuel»**, témoin d'une urbanisation au coup par coup. Il est présent de manière diffuse et fragmentée, en remplissage des dents creuses du tissu.
- **d'emprises de grands équipements**, positionnées principalement au nord de la commune.
- **de zones d'activités**, situées aux entrées ouest et est de la commune (centre commercial Leclerc et zone d'activités de la Croix Bonnet) qui se distinguent du reste du tissu notamment par la volumétrie du bâti et leur composition parcellaire.
- **d'un tissu mixte de transition**, spécifique au quartier de la Croix Bonnet, ménageant une transition paysagère entre le nord (opérations mixtes d'habitat groupé) et le sud du quartier (zone d'activités).

b) L'analyse urbaine

1.1 Le tissu ancien

Réparti originellement en plusieurs pôles (autour de l'Eglise et de la Tremblaye mais aussi des fermes isolées), le tissu historique n'a jamais été très développé, Bois d'Arcy étant longtemps resté un bourg rural. L'urbanisation de la commune depuis les années soixante et le renouvellement urbain ont petit à petit morcelé et noyé ces traces historiques qui ne subsistent que ponctuellement, signalées par la présence d'une construction à l'architecture rurale traditionnelle. Aussi les caractéristiques identitaires du tissu ancien se lisent-elles difficilement dans le paysage urbain de Bois d'Arcy aujourd'hui.

La composition urbaine

Le tissu ancien se caractérise par la présence d'un réseau viaire qui s'appuie sur d'anciens chemins ruraux (rue Baudin, rue Etienne Marey, rue Camélinat...). Les voies sont étroites, sinueuses et dessinées par les clôtures ou les façades. La perception, à l'arrière de ce front bâti, de jardins privatifs anime la rue en apportant des notes végétales au paysage.

Le croisement des voies forme des placettes (place de la Tremblaye, place de l'Eglise) qui ont polarisé l'urbanisation historique.

Le parcellaire revêt un caractère irrégulier. Il est marqué par le passé agricole de Bois d'Arcy et la présence à la fois :

- des maisons rurales implantées sur des parcelles étroites et longues, s'ouvrant sur des jardins à l'arrière ;
- de corps de ferme implantés sur des parcelles relativement amples, aux contours anguleux.

Les constructions sont bien ancrées dans leur parcelle : elles sont implantées à l'alignement des voies et sur les limites séparatives. Les parcelles sont clôturées par des murs en pierre, assurant la continuité de l'alignement entre constructions sur rue.

Les corps de ferme se distinguent par une composition d'ensemble autour d'une cour dessinée par des bâtiments longs et étroits.

Vue aérienne 1950-1965 : trace des premières constructions et des parcelles étroites ; parcelles agricoles.

Tissu ancien autour de la place de la Tremblaye

b) L'analyse urbaine

L'architecture

Les constructions renvoient à une architecture rurale traditionnelle, qu'il s'agisse de corps de ferme ou de maisons rurales.

Elles comportent un rez-de-chaussée et un étage. Elles sont surmontées d'une toiture le plus souvent à deux versants, recouverte de tuiles de terre cuite, plates (pour les plus anciennes) ou mécaniques (rénovations).

Implantation à l'alignement, pignon, rue Voltaire

Front bâti à l'alignement, rue Robespierre

Murs à l'alignement, rue Maurice Bertaux

Réécriture contemporaine du mur à l'alignement, ferme de la Tremblaye

b) L'analyse urbaine

1.2 Le Lotissement Saint-Jean

La composition urbaine

Le lotissement Saint-Jean constitue une entité particulière dans le tissu de Bois d'Arcy. Il s'agit d'un morceau de ville fortement structuré, dès sa conception dans les années trente, par une trame viaire qui se rattache à l'avenue Jean Jaurès (où des demi-places marquent les portes d'entrées dans le quartier) et à la rue Alexandre Turpault. Le Lotissement se prolonge sur le quartier des Hauts de Fontenay de la commune de Fontenay-le-Fleury.

A l'intérieur, le système est autonome et génère sa propre organisation : la trame s'organise en un réseau hiérarchisé, avec quatre voies majeures (les avenues Raymond Falaize, Jean Casale, Marcel Hirbec et Santos-Dumont) mises en scène par la présence d'alignements d'arbres. Généralement orthonormé, le maillage viaire compte deux axes obliques (av. Raymond Falaize et av. Jean Casale). Leurs intersections génèrent des placettes, qui sont autant de carrefours ouverts qui ponctuent le paysage urbain.

Cette organisation dessine des îlots rectangulaires, dont une ou plusieurs façades sont coupées en oblique du fait de la découpe du maillage viaire. Les parcelles sont généralement plus longues que larges. Leur forme est néanmoins variée compte-tenu du découpage des îlots et des événements créés aux intersections où l'on trouve généralement des parcelles de forme trapézoïdale ou triangulaire.

Les parcelles ont une taille moyenne de 400 m². Le parcellaire témoigne aujourd'hui de quelques évolutions par rapport au tissu originel liées à des processus de division parcellaire ou de regroupement parcellaire pour les plus grandes.

Les constructions sont implantées le plus souvent en retrait de la rue et en retrait d'au moins une limite séparative. La densification du tissu contribue parfois à créer des continuités d'une limite séparative à l'autre. Les marges de recul sont généralement plantées et quelques arbres de haute tige animent le paysage, dans les rues où il n'existe pas d'alignement d'arbres. Plusieurs constructions disposent d'annexes, type abris de jardin, implantées en limite séparative en fond de parcelle. La protection des jardins privés de cet ensemble urbain est un enjeu majeur pour la paysage arcisien.

Le Lotissement Saint-Jean

b) L'analyse urbaine

L'architecture

Dès l'origine, les constructions, vendues en lots à bâtir, ont généré une certaine diversité architecturale. Toutefois, le lotissement se composait essentiellement de maisons «ouvrières» ou de quelques maisons bourgeoises.

La maison traditionnelle «ouvrière» des années 1930 à 1950 se compose d'un rez-de-chaussée surélevé et d'une toiture à double pente (parfois asymétrique), recouverte de tuiles plates en terre cuite. Le plan généralement rectangulaire présente, en façade sur rue, le pignon ou le long-pan. La maçonnerie est enduite et certains éléments architecturaux sont soulignés par l'usage de matériaux particuliers (briques, pierre...). Les modénatures sont simples et les menuiseries traditionnellement en bois s'accompagnent de volets à battants ou de persiennes en bois ou métalliques.

La maison bourgeoise se distingue de la maison ouvrière par une volumétrie plus éclatée. Cela se traduit à la fois en plan, où plusieurs volumes sont imbriqués, mais aussi en hauteur puisque les constructions généralement plus hautes d'un étage présentent des combles habités et des toitures complexes à plusieurs pans. Certaines maisons disposent de façades en brique ou pierre. Dans le même esprit, les modénatures et les éléments décoratifs des maisons bourgeoises sont plus riches que ceux des maisons ouvrières.

Aux angles des places où des commerces sont aménagés en rez-de-chaussée des constructions, ces dernières, implantées à l'alignement de la rue, présentent une architecture plus proche de la maison de ville. Ces maisons se composent d'un rez-de-chaussée de grande hauteur, surmonté d'un étage et d'une toiture en tuile de terre cuite ou mécanique. Les percements sont réguliers et verticaux. Les menuiseries traditionnellement en bois s'accompagnent de persiennes métalliques.

Des typologies originelles

Maison ouvrière, rue de la Paix

Placette, place de la République

Maison bourgeoise, rue du Bois

Paysagement des marges de recul, rue Mansart

Aux angles des places : place du Centre

b) L'analyse urbaine

Constructions récentes et transformations

Depuis les années 1930, le lotissement a évolué pour répondre aux besoins en surface générés par les modes de vie contemporains (extensions et surélévations), sous le coup de la pression foncière (divisions de parcelle). Quelques activités enserrées dans le tissu constituent ponctuellement des architectures particulières.

Les transformations sont plus ou moins réussies et ont accentué l'hétérogénéité du bâti. Les surélévations sont nombreuses, généralement sans lien (toitures terrasses) avec l'architecture de la construction initiale ou des constructions voisines. L'aménagement des combles a multiplié la création en toiture de lucarnes ou de chiens assis, recomposant le volume de la construction. Les divisions de parcelles ont permis la construction de pavillons dont l'architecture, parfois proche du néo-rural, traduit différentes époques de l'architecture de promoteurs des années soixante à nos jours. Les plus récentes présentent des hauteurs moyennes plus élevées que les constructions d'origine, avec un rez-de-chaussée, un étage et un comble.

Enfin, les divers travaux de rénovation font apparaître des matériaux plus récents ou de moyenne facture, comme le plastique. Par exemple, les volets roulants en plastique ont fait leur apparition récemment.

Les clôtures étaient généralement composées d'un muret surmonté d'une grille ou d'un barreaudage béton type années trente, doublé ou non d'une haie végétale. Les clôtures modifiées ont introduit du grillage plastifié, et plus récemment du barreaudage et des portails en plastique blanc qui participent à la déstructuration du paysage urbain.

Les constructions présentes aujourd'hui dans le lotissement ne sont pour certaines plus adaptées aux normes thermiques, en raison de leur année de construction et d'un défaut de réhabilitation récente. Il en découle un enjeu important de réhabilitation thermique sur ce quartier.

Renouvellement et transformations

Pavillon, rue du docteur Roux

Pavillon, rue Marcel Hirbec

Clôture en plaque béton et grillage plastifié

b) L'analyse urbaine

1.3 Les « grands ensembles »

La composition urbaine

Cette urbanisation correspond aux grandes opérations mixtes de logements collectifs des années 1960-1970, qui se sont constituées sur de très grandes emprises foncières. Ces ensembles constituent de véritables morceaux de ville, créés sur des anciennes terres agricoles en périphérie du tissu urbanisé dans les quartiers de la Croix Blanche, de l'Eglise et de la Tremblaye.

Cette urbanisation est emblématique du mouvement moderne qui a marqué, à Bois d'Arcy comme ailleurs la production de logements collectifs après la Seconde Guerre mondiale. Celui-ci imaginait une morphologie urbaine en rupture totale avec la ville ancienne :

- suppression de la morphologie traditionnelle : parcellaire, îlot construit bordé par des rues, places urbaines ou squares urbains ;
- implantation de bâtiments de logements collectifs au coeur d'un espace libre ouvert (recherche de l'air et de la lumière) ; cet espace, non clôturé intègre les parkings de stationnement et des espaces verts communs ;
- bâti discontinu : seules les « barres » présentent des continuités urbaines quand elles sont implantées le long de l'espace public (résidence de la Petite Tremblaye),
- dissociation des flux piétons et des flux voitures,
- mixité des fonctions : des commerces implantés au coeur de ces ensembles soit à rez-de-chaussée des immeubles (rue Maurice Ravel) soit dans des bâtiments indépendants d'un seul niveau (rés. de l'Eglise). Des équipements de proximité accompagnent sur des terrains voisins les programmes d'habitat (école de la Croix Blanche, école du Parc...).

Ces résidences sont desservies par un réseau viaire qui, à Bois d'Arcy, présente l'intérêt de participer au maillage inter-quartier : les voies en impasse sont peu nombreuses. Toutefois, la hiérarchie des voies ne se lit pas dans le paysage urbain : leur emprise est large et indifférenciée d'une voie à l'autre. Certaines de ces voies internes et privées ont pu être rétrocédées au public. Des sentes piétonnes complètent le réseau viaire.

Résidence de la Petite Tremblaye et Sainte-Catherine

b) L'analyse urbaine

Le paysage de ces résidences est marqué par le traitement des espaces ouverts, composé de grands espaces verts, enherbés et généralement qualitativement arborés, et de grandes aires de stationnement, la plupart non paysagées. Ces espaces sont constitutifs de la trame verte de la commune et leur protection est un des enjeux principaux dans les quartiers de collectif.

Toutefois, certaines opérations ont intégré le stationnement en rez-de-chaussée (résidence Sainte-Catherine, résidence Champs d'Arcy) ou par des boxes (résidence des Lilas, de la Petite Tremblaye). Aucune de ces résidences ne dispose d'espace de stationnement souterrain. De la même manière, les boxes – ayant vieilli et étant dégradés pour certains – sont des types de stationnement pouvant être considérés comme obsolètes de par le peu d'esthétique qu'ils apportent au paysage urbain, ainsi que par la consommation d'espace qu'ils occasionnent. Un enjeu lié au stationnement est donc d'actualité dans ces secteurs.

L'architecture

L'urbanisation des grands ensembles s'accompagne de constructions à l'architecture elle-aussi issue du mouvement «moderne». Celle-ci se caractérise principalement par les typologies architecturales suivantes : la barre, la tour ou le plot (identique à la tour mais beaucoup moins haut). A Bois d'Arcy, seules les formes de barres et de plots ont été utilisées.

Les principales caractéristiques (volumes, traitement de la façade...) se déclinent à l'échelle de chacune des opérations sous les mêmes motifs. La taille des opérations et la répétition des motifs créent une unité d'ensemble qui participe vraiment de la qualité de ce paysage urbain.

On peut identifier trois grandes catégories d'architectures des grands ensembles qui se sont succédées dans le temps. Elles se distinguent les unes des autres principalement par leur composition en façade.

La première grande catégorie est celle qui caractérise les bâtiments construits au cours des années 1960. Les façades sont plutôt plates avec des percements réguliers et répétitifs, ainsi que des modénatures simples. Les fenêtres de taille réduite et de forme carrée admettent des menuiseries en bois et des volets persiennés. A la fin des années 1960, les percements évoluent avec l'apparition des portes-fenêtres avec garde-corps à barreaudage ouvert et l'orientation des fenêtres devient verticale. De la même manière, les petits balcons et les loggias commencent à habiller les façades.

Le traitement des espaces ouverts

Espaces verts et cheminements

Des aires de stationnement plus ou moins paysagées

Résidence la Pépinière

Résidence des Rosiers

b) L'analyse urbaine

Les opérations suivantes correspondent à cette catégorie : résidences La Forêt (1967-69), Croix d'Arcy (1967-1969), Neauphie d'Arcy (1967-1969), Square Calmette et Guérin (1967- 1969), Les Lilas (1969) et Sainte-Catherine (1970).

La deuxième grande catégorie est celle qui caractérise les bâtiments construits entre le milieu des années 1960 et celui des années 1970. Les façades, très largement vitrées, se composent de larges balcons filants ou en saillie, de loggias ouvertes ou vitrées. L'ensemble des fenêtres et portes-fenêtres sont orientées verticalement, à hauteur d'étage, et présentent des menuiseries en bois ou métal. Les garde-corps sont à barreaudage, en métal. Les volets sont persiennés en bois, mais certaines résidences (Tremblaye, Petite Tremblaye, la Normandie et Hoche) disposent de volets roulants également en bois, intégrés à la construction. Certaines opérations font une distinction entre les façades avant, traitées de façon plus noble par la composition d'ensemble des percements (fenêtres et baies) et la présence de balcons ; et les façades arrière, moins percées, et donnant sur des espaces de services.

Les opérations suivantes correspondent à cette catégorie qui est la plus représentée à Bois d'Arcy : résidences La Grange aux Moines (1973), la Petite Tremblaye (1964-1965), les Perdreaux (1966- 1968), Hoche (1967), de l'Église (1965-1969), la Normandie (1970), les Terrasses, Bois d'Arcy et la Tremblaye.

Enfin la dernière catégorie est marquée par le choc pétrolier de 1973 qui a considérablement influencé la composition des façades des grands ensembles. Ainsi les constructions de la deuxième moitié des années 1970 reviennent à une composition semblable aux constructions du début des années 1960 où la proportion et la taille des percements sont beaucoup moins importantes. Néanmoins, à la différence des façades de cette époque, celles dessinées à partir de 1975 sont moins monotones et répétitives. Davantage travaillées selon le sens et l'orientation du bâtiment, elles présentent encore des loggias ou balcons aux angles ou pignons des constructions (rés. Champs d'Arcy 1 et 2, la Pépinière). A l'exception de ces espaces extérieurs en prolongement du logement, l'ensemble des fenêtres est aménagé en bande horizontale à une hauteur du plancher telle que les garde-corps sont réduits voire inexistants. Seule la résidence Toit et Joie présente une composition aux percements réguliers et identiques sur chaque façade. Les opérations suivantes correspondent à cette catégorie : rés.Toit et Joie (1974), Champs d'Arcy 1 (1975), Champs d'Arcy 2 (1977) et la Pépinière.

Rés. Croix d'Arcy : Façade plate et monotone sans modénature

Rés. De la Forêt: un exemple de plot avec une façade aux petites fenêtres répétitives

Rés, les Lilas : un exemple de barre avec une façade avec les 1er balcons

Rés, les Perdreaux avec une façade vitrée avec balcons filant à barreaudage ouvert

Rés. De la Petite Tremplaye : ex de barre avec un rez-de-chaussée commercial, une façade vitrée avec balcons filant

Rés. Hoche : Extrémités du rez-de-chaussée libre, structure en voile béton apparente

b) L'analyse urbaine

De façon plus globale, les bâtiments se composent d'un rez-de-chaussée habité ou aménagé en commerces ou boxes de stationnement. Seules les constructions de la Résidence Hoche, aux extrémités des barres, admettent un rez-de-chaussée libre qui laisse apparaître la structure descendante en voile béton armé, véritable illustration de l'architecture moderne corbuséenne. Le rez-de-chaussée est surmonté de trois ou six étages, recouverts d'une toiture terrasse. Cependant, trois résidences présentent des toitures en pente aux inclinaisons variables. La toiture de la résidence des Perdreaux est à double pente et recouverte de tuile. Les toitures des résidences de la Petite Tremblaye et de la Tremblaye sont à quatre versants, recouvertes de tuiles mécaniques en terre cuite (Petite Tremblaye) ou d'ardoises (Tremblaye). La structure porteuse se compose de voiles en béton armé recouvert en façade d'enduits aux tons clairs. Les pignons des bâtiments de la résidence de la Petite Tremblaye sont les seuls à être construits en pierre.

Les différentes réhabilitations ou transformations qu'ont subies les constructions au fil du temps ont contribué à changer leur apparence. Ainsi, le ravalement des façades a parfois permis de mettre en relief, par un jeu de couleurs ou de plaquage de matériaux tels que la brique, la composition de la façade. Le but était de fractionner le bâtiment horizontalement et verticalement, mais aussi de marquer les différentes entrées dans l'esprit de la résidentialisation. Dans le même objectif d'embellissement, les garde-corps à barreaudage de certaines résidences ont été remplacés par des vitres teintées (rés. Croix d'Arcy). Des matériaux plus récents, tels que le plastique, ont fait leur apparition, notamment au niveau des châssis des percements et des volets pliants ou roulants. Cependant, comme pour les bâtis au sein des lotissements, ces ensembles collectifs souffrent aujourd'hui de problèmes thermiques nécessitant des travaux de réhabilitation.

Rés. La petite Tremblaye : pignon sur pierre

Rés. La Tremblaye : Toiture à pentes en ardoise et balcon filant en saillie

Rés, la pépinière : façade plus travaillée avec loggias aux angles

Rés, Toit et Joie : Une façade monotone aux fenêtres horizontales

Rés. De Néauphle d'Arcu : barre résidentialisés. Marquage des entrées, plaquage de la brique

Rés. Champs d'Arcy 1 : façade vitrée, balcons filants en saillies sur le pignon, enduit bicolore mettant en relief la façade

b) L'analyse urbaine

1.4 Le tissu de « faubourg »

La composition urbaine

Ce tissu renvoie à l'urbanisation linéaire des abords de l'ancienne nationale (avenues centrales, Jean Jaurès et Paul-Vaillant Couturier). Il se caractérise par son hétérogénéité et sa destructuration. Ce tissu de «faubourg», par l'ampleur de son développement d'est en ouest de la ville, et par son rôle dans le fonctionnement communal puisqu'il constitue pour partie le coeur de ville et accueille une mixité de fonctions (commerces, équipements, artisanat) traditionnellement observées dans un pôle central, constitue une originalité arcisienne.

La présence de cet axe central commande un parcellaire adjacent découpé, au coup par coup tout au long du XXème siècle. Ainsi, ce parcellaire témoigne de différents temps de l'urbanisation de la ville et a accueilli du renouvellement urbain.

Originellement composé de parcelles laniérées sur lesquelles des constructions se sont implantées à l'alignement, cette morphologie parcellaire réservait des espaces en arrière de parcelle pour des vergers et du maraîchage. Toutefois, le parcellaire a été petit à petit démantelé et recomposé au coup par coup, sous l'effet de projets de construction, généralement pavillonnaires, et plus récemment collectifs. Ainsi, le regroupement ou la division parcellaires ont permis l'implantation de pavillons individuels, de petits collectifs, de bâtiments d'activités, mais aussi d'équipements.

La desserte des constructions s'organise de manière directe depuis l'avenue Paul Vaillant-Couturier et l'avenue Jean Jaurès. Quelques appendices d'accès témoignent d'une densification du tissu en second rideau qui nuit à la lisibilité d'un «front» bâti, déjà déstructuré.

Les constructions sont implantées à l'alignement (pour les plus anciennes ou les programmes de petits collectifs) ou en retrait de l'espace public, généralement sur une limite séparative voire en milieu de parcelle. Il s'agit de «maisons de maître », de hangars, de petits collectifs, ou de simples pavillons achetés sur catalogue posés en bordure de route, comme on en trouve dans des entrées de ville périurbaines.

Le tissu de « faubourg » avenue Paul Vaillant-Couturier

b) L'analyse urbaine

L'originalité du tissu de faubourg arcisien se caractérise, outre par cette forme urbaine de périurbanisation en coeur de ville, par l'absence de corrélation entre la forme urbaine et l'occupation du bâti. En effet, ce tissu rassemble une mixité fonctionnelle (logements, équipements, commerces, artisanat, autres activités) inscrite parfois dans une typologie de constructions inattendue : C.C.A.S et autres services de la ville dans un pavillon, tout comme banques, assurances et restaurants.

Cet urbanisme linéaire à l'architecture souvent peu qualitative s'accompagne d'une absence de qualité des espaces extérieurs, notamment en matière de clôture, que seuls les alignements d'arbres mettent à distance sur certaines séquences des avenues. L'enjeu sur cette forme de tissu urbain est de restructurer le bâti afin de proposer un espace de vie qualitatif et présentant une cohérence d'ensemble. L'amélioration des espaces publics (notamment espaces verts, alignements d'arbres…) est à envisager dans cette optique.

<u>L'architecture</u>

Ce tissu se caractérise par une absence d'unité d'ensemble architecturale liée à l'hétérogénéité des styles et des époques. On observe ainsi : des anciennes maisons rurales, parfois surélevées, des pavillons de la fin du XIXème, des maisons individuelles, des petits collectifs des années 1980 et 1990... mais aussi des bâtiments d'activités.

Les hauteurs sont très variables, de 5 à 14 mètres environ, les constructions comportant parfois seulement un rez-de-chaussée, dans d'autres cas un rez-de-chaussée et un étage (pavillons et maisons individuelles), et pour les plus hautes, un rez-de-chaussée surmonté de deux voire trois étages.

Selon les constructions, c'est le long-pan ou le pignon qui donne sur la rue.

Les rez-de-chaussée de certaines constructions se sont transformés en boutique. Dans d'autres cas, les activités se sont développées dans des extensions commerciales, créées en avant de la construction, dans un volume sans rapport avec la construction qu'elles devancent. Celles-ci s'intègrent souvent mal avec le corps de bâti originel.

Les formes d'implantation du bâti et la mixité des fonctions

Bâti ancien à l'alignement avec commerce de proximité

Pavillon en retrait de la rue, occupé par une activité de service

3 implantations apposées : alignement, retrait et second rang

Avenue Jean Jaurès, secteur emblématique de la structuration du tissu

b) L'analyse urbaine

Les toitures sont très souvent à double pente. Elles sont recouvertes de tuiles en terre cuite ou béton (à emboîtement ou plates). Quelques lucarnes et chiens assis ponctuent les toitures des bâtiments. On observe aussi des toitures terrasses, parfois apposées à la construction dans le cadre d'une extension. L'hétérogénéité des toitures observable dans le front bâti, renforce particulièrement l'ambiance destructurée de ce paysage.

La majorité des fenêtres est de proportion verticale, et développe des dimensions très contrastées. Pour les maisons, on observait jusqu'à récemment des menuiseries en bois. Celles-ci ont été remplacées par des éléments en plastique dans le cadre des réhabilitations. Les volets sont roulants, pliants, à battants (persiennés ou non). Quelques constructions n'admettent pas de volet.

Les murs sont le plus souvent recouverts d'enduits, et parfois ils sont en pierre (pavillons fin XIXème-début XXème) ou intègrent des soubassements en pierre ou brique. Certains éléments architecturaux sont soulignés par l'usage de matériaux particuliers (briques, métal...).

Les clôtures, quand elles existent, sont très hétérogènes : muret surmonté d'une grille ou d'un grillage, clôture béton, simple grillage, ... Elles sont plus rarement végétales quoique une haie végétale puisse doubler certaines clôtures de type muret et barreaudage. Cette hétérogénéité est renforcée par les matériaux utilisés (pierre, métal, bois, béton ou brique) et les différents coloris.

Pavillon fin XIXe début XXe, av. Paul Vaillant-Couturier

Pavillon années soixante-dix, av. Jean Jaurès

Petit collectif à l'alignement intégrant des commerces et services de rez-de-chaussée, av. Paul Vaillant-Couturier

Bâtiment d'activités, av. Paul Vaillant-Couturier

Juxtaposition peu réussie, av. Jean Jaurès

Extension sur l'avant d'un pavillon intégrant une activité, av. Paul Vaillant-Couturier

b) L'analyse urbaine

1.5 Les opérations groupées

Les opérations groupées sont de plusieurs formes :
- des opérations groupées pavillonnaires, qui correspondent à des opérations réalisées des années 1960 à nos jours ;
- des opérations groupées de type maisons de ville ou maisons jumelées, développées principalement dans les années 1980-1990 ;
- des opérations groupées plus mixtes, intégrant une programmation de logements individuels et de petits collectifs, qui correspondent aux derniers exemples d'opérations groupées sur la commune.

1.5.1 Maisons individuelles et maisons de ville

La composition urbaine des maisons individuelles

Les maisons individuelles

Ces opérations sont desservies par une trame viaire autonome, qui n'admet pour fonction que celle de desservir les habitations et ne présente pas de hiérarchie. Elle se raccroche généralement en un ou deux points à la voirie communale et présente des tracés linéaires, en boucle ou en impasse. Ainsi, ces opérations sont repliées sur elles-mêmes, sans lien avec les quartiers environnants.
Le parcellaire très régulier génère des parcelles semblables de taille et de forme (500 m² en moyenne), à l'échelle des constructions qu'elles accueillent. Les pavillons sont majoritairement situés en retrait de l'alignement. La grande majorité des constructions est implantée soit en milieu de parcelle, soit sur une limite séparative, très rarement sur les deux limites.

Résidences Beaupré 1-2 et le Domaine des Chênes

b) L'analyse urbaine

Les maisons de ville

Compte-tenu de la petite taille des opérations (moins de 50 logements), la trame viaire se constitue d'une seule voie de desserte, en boucle ou en impasse, parfois fermée ou privatisée, souvent rattachée en un point unique à la voirie communale. Pour certaines opérations (hameau du Puits), l'accès aux maisons se fait uniquement par une sente piétonne : il s'opère donc une dissociation des flux. Cette trame viaire génère des formes urbaines particulières, variables selon les opérations.

Les parcelles sont de petite taille, 200 m² en moyenne, à l'échelle de la maison individuelle. Généralement plus longues que larges, certaines sont très étroites et laniérées, pour atteindre une densité plus urbaine. L'implantation des constructions est le plus souvent à l'alignement de la rue, ou en faible retrait (elles sont alors devancées par un espace jardiné). Elles sont implantées sur les deux limites séparatives latérales, constituant ainsi un front bâti continu. Quelques décrochés du bâti créent un rythme qui anime ces façades. Il s'agit de constructions dites jumelées ou en bande.

<u>L'architecture</u>

L'architecture varie d'une opération à l'autre, notamment selon leur époque de construction. Dans tous les cas, elles illustrent une réinterprétation de la maison villageoise qui témoigne d'une recherche architecturale plus ou moins poussée.

Les constructions des années 1960-1970 (rés. du Vieux Bois d'Arcy), implantées de plain pied, présentent une simplicité de volume. Leur architecture rappelle les constructions traditionnelles mais elles sont «redessinées» de façon contemporaine à leur époque. Elles diffèrent par les matériaux de construction (parpaing de parement), les proportions des volumes et des percements : réduction des hauteurs sous plafond, faible pente des toits (à deux ou quatre versants), petites fenêtres de proportions carrées ou plus larges que hautes.

Résidence les Jardins d'Arcy

b) L'analyse urbaine

Les opérations groupées pavillonnaires des années 1970 et début 1980 (rés. des Cèdres, hameau du Puits) sont marquées par une recherche architecturale sur le rythme des façades : elles intègrent par exemple du bois, développent une composition des volumes (décrochés et volumes en exergue), ou encore témoignent d'influences anglo-saxonnes.

A partir de la fin des années 1980, la production architecturale dans son ensemble et pavillonnaire en particulier a marqué plutôt un recul en matière de création architecturale. Partout en France se décline une architecture «néo-villageoise», et c'est le cas à Bois d'Arcy comme ailleurs. Il s'agit d'une architecture de «promoteurs», propre à ce type d'opérations (allée Louis Gruel, rés. Beaupré 1-2 et Domaine des Chênes).

Enfin, les dernières opérations, à partir des années 2000 (dernière phase de la Z.A.C Hoche- allée des Mésanges) renouent avec une recherche architecturale en introduisant à la fois le vocabulaire traditionnel de la maison villageoise et l'utilisation contemporaine du bois et de l'ardoise.

Principes

Les constructions de ces opérations sont ainsi généralement composées d'un rez-de-chaussée surmonté de combles, ou d'un étage et de combles. Le volume des combles est souvent plus important que celui du corps principal du bâti.

Les toitures sont en pente, le plus souvent à deux versants, et admettent des inclinaisons variables. Les tuiles sont à emboîtement ou plates, en terre cuite ou béton. Certaines constructions sont couvertes en ardoise. Les combles, quand ils sont éclairés, supportent des chiens assis ou des fenêtres de toit.

La majorité des ouvertures sont rectangulaires, horizontales ou verticales (fenêtres et portes-fenêtres). Les volets sont à battants (persiennés ou non) ou roulants. Ceux-ci, tout comme les châssis des ouvertures sont principalement en bois.

Rés. Des Cèdres (1979) : maisons individuelles et maisons jumelées

Le hameau du Puits (1984) : une dissociation des flux piétons et automobiles

Rue Edouard Vaillant : un front bâti continu et une implantation en léger retrait de la voie

Allée Louis Gruel (années 2000) : clôtures bois et végétal en limite de sente piétonne

Allée des Mésanges (années 2010) : réécriture contemporaine de l'architecture villageoise

b) L'analyse urbaine

Le plastique n'a été introduit que dans les opérations les plus récentes ou lors de réhabilitations.
Les murs sont le plus souvent en brique ou parpaing, recouverts d'enduit ou de crépis. Certaines constructions admettent en façade des bardages en bois (rés. des Jardins d'Arcy) ou laissent apparaître la structure (rés. du Vieux Bois d'Arcy). Certains éléments architecturaux sont soulignés par l'usage de matériaux particuliers (briques, pierres, bois...).

Clôtures
Le traitement des clôtures varie d'une opération à l'autre. Il a été défini selon des principes homogènes dès l'origine : les clôtures présentent ainsi des proportions accordées à la volumétrie et aux matériaux de la construction.
Plusieurs motifs peuvent être observés :

- haie végétale (hameau du Puits, rés. des Cèdres) doublée ou non de grillage (rés. Beau- pré 1-2 et Domaine des Chênes)
- mur ou muret (enduit ou en pierre) surmonté d'un barreaudage métallique (Z.A.C Hoche, rés. du Vieux Bois d'Arcy)

Dans le cas de constructions implantées en retrait de la voie, certaines opérations n'admettent pas de clôture (rés. des Jardins d'Arcy), le retrait étant traité par un espace jardiné.

Transformations

La qualité de ces opérations est liée à leur unité d'ensemble, liée à la fois au traitement de l'architecture et des clôtures, ou seulement des clôtures dans le cas de lots à bâtir.

En matière d'architecture, ces opérations ont généralement conservé leur unité d'ensemble. Dans certaines opérations seulement, des transformations ont été réalisées (surélévation et extensions) qui ne s'articulent pas toujours bien avec les constructions voisines et les caractéristiques identitaires de l'opération (voir ci-contre l'exemple dans la rés. du Vieux Bois d'Arcy).

En matière de clôtures, les clôtures de certaines opérations (rue Jacques Cartier) sont aujourd'hui hétérogènes dans leur traitement : le principe de muret surmonté d'un barreaudage est respecté mais la multiplicité des styles de barreaudage (croisillons ou motifs), des matériaux (métal, bois peint ou non, plastique) nuisent à la cohérence d'ensemble.

Opération groupée et transformations : la rés. Du Vieux Bois d'Arcy
Le pavillon originel : une toiture à quatre versants, des volets métalliques persiennés, une structure de parpaing qui apparaît en façade, un muret de clôture proportionné au volume de la construction

Le hameau du Puits (1984) : une dissociation des flux piétons et automobiles

Extension en avant de la façade et ouvertures en toiture

Apposition d'un pavillon transformé : réécriture du pavillon des années 1980 (surélévation par une toiture à deux versants et ouvertures de lucarnes)

Autre réécriture du pavillon des années 1980 : façade et clôture enduite, volets roulants en plastique et clôture en barreaudage bois

Rue Jacques Cartier, un traitement hétérogène des clôtures

b) L'analyse urbaine

1.5.2 Opérations mixtes et petits collectifs

Il s'agit de la typologie la plus récente, apparue à la fin des années 1990, d'abord sous la forme de petits collectifs (rés. du Chemin Vert, Les Terrasses du Parc), puis sous une forme plus mixte, intégrant à la fois des maisons individuelles ou maisons de ville et des collectifs (rés. Côté Ouest et Z.A.C de la Croix Bonnet).

La composition urbaine

Les petits collectifs
La trame viaire fonctionne généralement à l'échelle de l'opération ; elle est constituée d'une voie de desserte et arbore un tracé orthogonal, en boucle et en impasse, raccordé en un point unique à la voirie intracommunale. Les Terrasses du Parc bénéficie d'une voie piétonne qui donne un second accès aux constructions.

Les opérations mixtes
Les opérations les plus récentes sont situées dans le quartier de la Croix Bonnet et la Z.A.C Hoche. La composition d'ensemble du quartier a permis de créer une mixité à grande échelle (plusieurs îlots) et d'inscrire ces opérations dans un maillage, non introverti, mais bien raccroché à des voies communales et à un réseau de sentes piétonnes.
Du fait de la mixité des typologies d'habitat, la forme et la taille des parcelles varient selon le type de construction et les opérations. Le parcellaire des petits collectifs est de plus grande dimension que le parcellaire laniéré des maisons individuelles. L'ensemble des constructions est implanté en retrait de la rue, de même qu'elles sont implantées sur une, voire deux limites séparatives, créant ainsi des constructions en bande.

Résidence Côte Ouest

b) L'analyse urbaine

L'architecture

L'écriture architecturale varie selon les opérations.

Si le langage architectural de la maison «néo-villageoise» est réutilisé dans le cadre de petits collectifs (rés. du Chemin Vert), on retrouve aussi des éléments de l'immeuble «versaillais» (mansarde, garde-corps en acier forgé...), ou des influences anglo-saxonnes (rés. Côté Ouest).

Le quartier de la Croix Bonnet, le plus récent, développe, à l'échelle du quartier d'habitat une mixité de formes et d'architectures, proposant à la fois une réécriture contemporaine des maisons «ouvrières» (pignons sur rue et toiture à faible pente à deux versants), une architecture très contemporaine (découpage des volumes et bardages bois), mais aussi une architecture néo-rurale à la limite du pastiche (allée Greta Garbo).

Les petits collectifs se distinguent en offrant sur leur parcelle des espaces extérieurs au logement avec une composition d'ensemble travaillée.

Résidence Côté Ouest : mise en scène d'un bâtiment collectif par son retrait sur l'espace public, et juxtaposition de maisons individuelles d'inspiration anglo-saxonne et de petits collectifs

Les Terrasses du Parc : Clôtures bois et végétal en limite de sente piétonne

b) L'analyse urbaine

Quartier de la Croix Bonnet : réécriture des typologies architecturales et recherches contemporaines

Néo-rural « classique »

Inspiration anglo-saxonne et nord-américaine

Ecriture plus contemporaine

Réécriture de la maison « ouvrière »

Plus généralement, ces opérations présentent des hauteurs étagées selon la forme urbaine (correspondant à un type d'habitat individuel ou collectif).Les constructions comportent un rez-de-chaussée surmonté d'un étage (constructions individuelles) voire de deux étages et d'un comble (résidences collectives). Le dernier étage est souvent en retrait de l'aplomb de la façade, atténuant la transition volumétrique entre maisons individuelles et constructions collectives.
Les toitures varient selon les opérations, les petits collectifs étant eux-mêmes généralement surmontés de toiture. On trouve des toitures à double pente avec ou sans ligne de bris, des toitures à plusieurs pans ou avec croupes. Les inclinaisons sont variées. Les matériaux de recouvrement utilisés sont le zinc, l'ardoise, les tuiles de terre cuite ou de béton, qui sont soit à emboîtement, soit plates.
Les fenêtres sont majoritairement verticales. Certaines développent une géométrie courbe (ronde ou au bord supérieur arrondi). Les menuiseries sont en bois ou plastique, quelques- unes sont en aluminium. Les volets sont roulants, à battants persiennés, ou coulissants, en bois ou plastique, et aux couleurs variables.
Les murs sont recouverts d'enduits de couleur clair pour les constructions néo rurales, ou de couleurs grises ou sombres pour les plus contemporaines (quartier de la Croix Bonnet), ou encore de parements en pierres, en briques, ou en bois. Certains éléments architecturaux sont soulignés par l'usage de matériaux particuliers (briques, pierres...). Les façades des bâtiments collectifs disposent de balcons en saillie, à garde-corps ajouré, qui participent aussi à l'animation des façades.
Les clôtures sont souvent végétales (rés. Côté Ouest) ou constituées d'un muret surmonté d'un barreaudage métallique (quartier de la Croix Bonnet). Les clôtures sont homogènes à l'échelle de chaque opération.

Allée Marlène Dietrich, quartier de la Croix Bonnet : collectifs sur rue et maisons individuelles à l'intérieure de l'îlot

b) L'analyse urbaine

1.6 Le tissu pavillonnaire « ponctuel »

La composition urbaine

Ce tissu n'admet pas de trame viaire propre ou spécifique dans la mesure où il n'a pas été conçu dans une logique d'ensemble, mais plutôt au coup par coup des années 1930 jusqu'à aujourd'hui, sous l'effet de divisions foncières. Il est généralement implanté aux abords des voies principales et secondaires de la commune, ou encore le long d'anciens chemins au tracé linéaire ou courbe.

Le découpage foncier au coup par coup génère des formes, généralement rectangulaires, aux dimensions irrégulières. Le parcellaire étroit et long, qui laisse deviner un tracé hérité d'anciens vergers, a été divisé pour la création de constructions en second rang qui constituent autant de parcelles enclavées.

Les constructions s'implantent en retrait de la rue et souvent de manière désaxée. Tous les types d'implantation s'observent par rapport aux limites séparatives. Les constructions sont généralement en retrait des limites ou implantées sur une seule limite latérale, plus rarement sur deux limites.

L'architecture

Outre une volumétrie assez proche des modèles ruraux traditionnels le plus souvent ou s'y apparentant, les bâtiments présentent des architectures diversifiées, témoins de leur époque de construction, et de qualité inégale.

Ainsi, on retrouve, dans ce tissu, des maisons traditionnelles «ouvrières», mais aussi quelques maisons bourgeoises, telles qu'elles ont été décrites précédemment pour le Lotissement Saint-Jean et datant de la même époque, ou encore quelques maisons d'«architectes», plus rares.

A ces types d'architecture, s'ajoute celui du pavillon modeste des années 1950-1960, comprenant un ou deux niveaux habitables, recouverts généralement d'une toiture à double pente.

Les constructions pavillonnaires plus récentes présentent une architecture de «catalogue» de constructeur.

Enfin, les diverses transformations opérées sur les constructions au fil du temps, si elles conduisent parfois à la valorisation de l'architecture, amènent dans certains cas aussi à accentuer la médiocrité architecturale de l'ensemble. Il en résulte une impression générale, selon les secteurs, d'une hétérogénéité mal gérée, notamment pour les clôtures. Tous les types de clôture sont représentés (formes, couleurs, matériaux) des plus qualitatives (murs en pierre, murets doublés d'une haie végétale) jusqu'aux murs de panneaux en plastique, et grillages sommaires.

Rue Collin-Perdreau

Rue Maurice Berteaux

Rue Maurice Berteaux

Rue Hoche

Place de l'église

b) L'analyse urbaine

1.7 Les grands équipements

Bois d'Arcy dispose sur son territoire de grandes emprises destinées à l'accueil d'équipements. Le pôle sportif, le centre pénitentiaire, et dans une seconde mesure le cimetière et le centre équestre, constituent ainsi des îlots spécifiques, souvent imperméables.
Le centre pénitentiaire et le pôle sportif sont desservis par une voie en impasse, greffée sur la rue Alexandre Turpault. Les bâtiments y ont été implantés sans rapport avec l'espace public mais pour répondre au besoin de leur fonctionnement.
Leur architecture (forme des toitures, ouvertures...) est liée directement à leur fonction : elle présente une simplicité de volumes. Conçus dans les années soixante-dix et quatre- vingt, leur architecture emploie une gamme de matériaux typique des équipements de cette époque (béton, tôle plastique transparente...).
Seul le centre équestre, construit récemment, présente une architecture contemporaine tant en matière de couleurs (rouge), d'agencement des volumes, que de traitement de toiture (végétalisée).

Les grands équipements

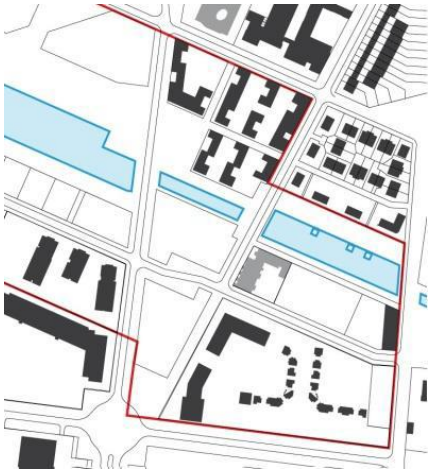
Différentes époques de constructions : années 1970, gymnase du C.O.S.E.C

Années 2000 : centre équestre

1.8 Le tissu à la programmation mixte

Ce tissu n'est présent que dans le quartier de la Croix Bonnet, à l'articulation entre le quartier d'habitat et la zone d'activités. Il répond à la volonté de ménager une transition typologique, fonctionnelle mais aussi paysagère entre ces deux quartiers de la Z.A.C.
Il se caractérise par des implantations et une architecture empruntées à la fois au tissu d'opération groupée mixte d'habitat (individuel et collectif) et au tissu d'activités.

Le tissu urbain de transition



Résidence hôtelière et commerce

Résidence étudiante et jeunes travailleurs

b) L'analyse urbaine

1.9 Les zones d'activités

Le paysage d'activités est situé aux entrées de ville est et ouest de Bois d'Arcy et correspond à deux époques différentes.

Le centre commercial Leclerc, conçu dans les années soixante, a subi de nombreuses transformations. Il est desservi par deux voies structurantes (RD129 et avenue Jean Jaurès) et développe, au sein de l'aire de stationnement, des allées qui desservent l'ensemble des activités commerciales depuis l'intérieur du site. Sur la même parcelle, plusieurs bâtiments d'activités, à forte emprise, sont implantés. Posés en milieu de parcelle, en retrait des voies, ils sont toutefois implantés en rapport avec celle-ci, par une façade parallèle à la voie. Seuls deux bâtiments, implantés à l'alignement de la voie (Intersport), créent une accroche urbaine. Les abords du site sont peu qualifiés et impactent le paysage d'entrée de ville. Seul le traitement de l'espace public (alignement d'arbres), avenue Jean Jaurès, atténue l'impact de ce paysage ouvert, minéral et peu hiérarchisé. L'architecture des bâtiments renvoie à un paysage de zones d'activités industrielles (bardage métallique, tons clairs...) et n'a pas été harmonisée entre les constructions présentes sur la parcelle, qui développent notamment des gammes de couleurs hétérogènes.

La zone d'activités de la Croix Bonnet, d'environ 50 ha a été conçue à partir des années 2000 et participe d'une opération plus large (la Z.A.C. de la Croix Bonnet). Elle répond à une organisation spatiale commandée par une trame viaire à plusieurs mailles, raccrochées au système local (RN12). La zone d'activités développe une gamme de plusieurs types de bâtiments qui se distinguent par leur emprise : très forte emprise et larges parcelles (PIC, Leroy Merlin), parcelles plus réduites et plus faibles emprises (bureaux et tertiaire). L'écriture architecturale elle-même des bâtiments se distingue selon les constructions, mais renvoie à une architecture plus contemporaine, souvent «dessinée», et moins connotée que dans les zones d'activités traditionnelles : les constructions intègrent notamment des matériaux (bardages bois, acier...) et des jeux de volume empruntés à des formes traditionnellement plus urbaines.

Un effort a aussi été fait tant sur le traitement des espaces publics desservant la zone (alignements d'arbres, accotements jardinés), que sur les marges de retrait sur les emprises d'activités. Ainsi, cette zone d'activité développe davantage des composantes urbaines

Le centre commercial Leclerc et ses abords

La zone d'activités de la Croix Bonnet

Traitement paysager des abords des constructions

La zone d'activités de la Croix Bonnet : bureaux

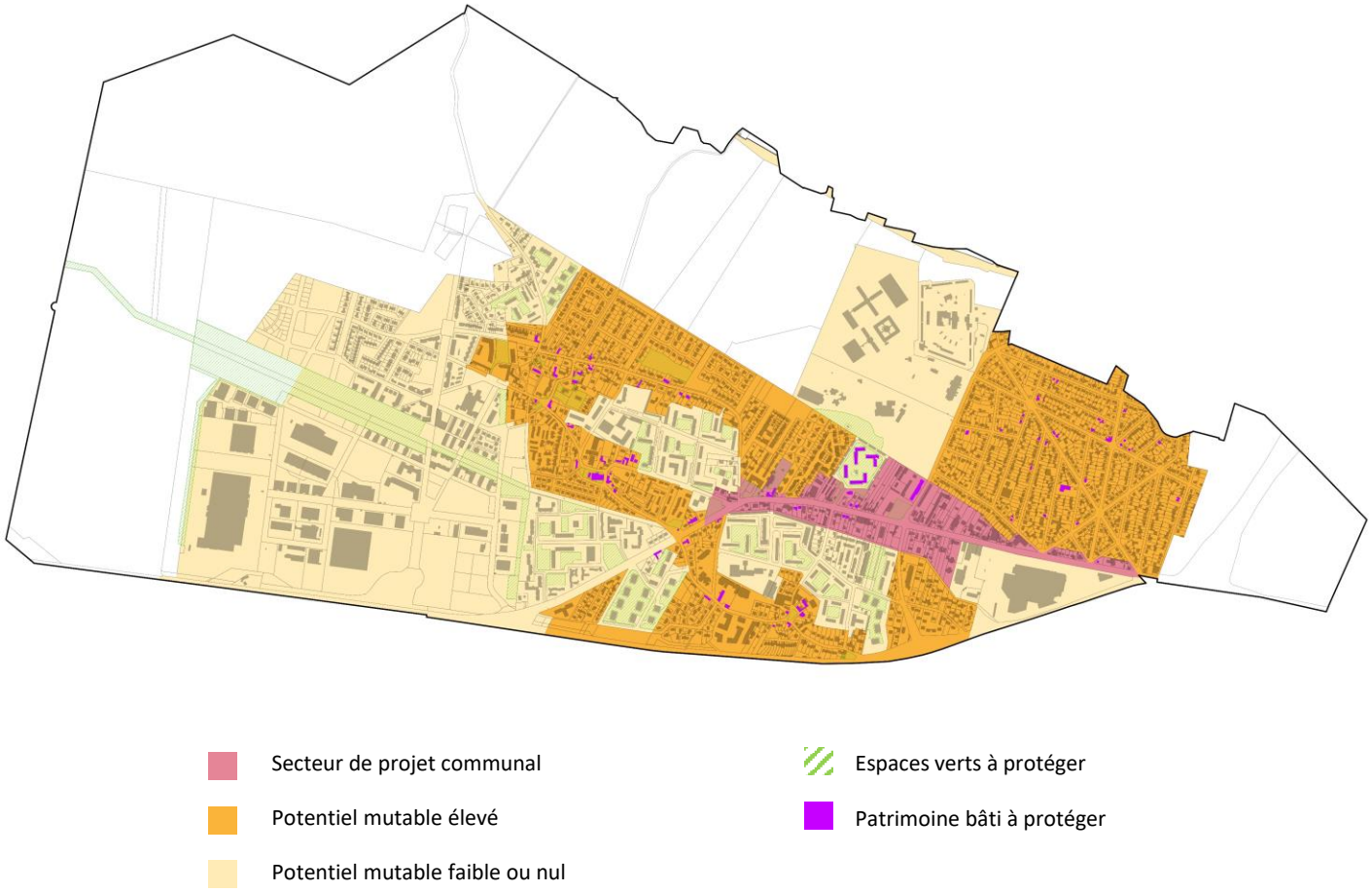
c) Le diagnostic foncier

Le diagnostic foncier a deux objectifs :

- Évaluer le potentiel de construction, sous la forme de densification des quartiers d'habitation existants, en diffus, c'est-à-dire résultant d'initiatives individuelles au « cas par cas » : division de parcelle, construction sur parcelle libre, réalisation d'une nouvelle construction en fond de parcelle, et cela à l'horizon de la durée du PLU, c'est-à-dire 2030 environ.
- Identifier les sites de projet qui pourraient donner lieu à des projets d'ensemble, publics ou privés, permettant de répondre à des besoins d'intérêt général.

L'étude du potentiel de densification a été réalisée par le croisement de plusieurs critères et s'est notamment basée sur l'analyse des formes (densité, organisation, etc.) afin de mesurer le potentiel d'évolution des différents tissus urbains du territoire.

Par ailleurs, le diagnostic foncier a permis de faire un recensement des sites mutables qui pourraient faire l'objet d'éventuelles opération d'aménagement et de programmation.



c) Le diagnostic foncier

Potentiel mutable faible ou nul

Les grandes résidences d'habitat collectif

L'évolution de l'urbanisation de Bois d'Arcy est marquée dans les années 1960-1970, par la construction de grands ensembles d'habitat collectif qui se caractérisent par leur forme urbaine typique de leur période de construction : barres et tours.
Plusieurs de ces ensembles ont fait l'objet d'opérations de renouvellement urbain.
Elles se caractérisent par une organisation bâtie avec de faibles emprises au sol au sein de grandes parcelles et de vastes espaces verts. Un potentiel théorique de densification de certains de ces espaces libres existe donc. Toutefois, ces quartiers sont déjà denses et leur conception reposait sur un rapport bâti/espace vert équilibré qu'il convient de préservé. Ces quartiers concentrent d'ailleurs la majorité des espaces verts protégés du PLU.

Les grandes emprises à destination d'activités économiques
Ces zones d'activités économiques sont très récentes car créées dans le cadre de la ZAC de Croix Bonnet.
Aucune mutation vers du logement n'est envisageable.

Les grandes emprises d'équipements

De même pour la zone d'équipement au nord de la commune, regroupant le COSEC, le centre pénitencier et la batterie, aucune mutation vers du logement n'est envisageable.

c) Le diagnostic foncier

Potentiel mutable moyen

L'analyse de l'emprise au sol existante sur la zone UG (habitat ancien et pavillonnaire), révèle les potentiels de densification sur ce secteur. En effet, la moyenne constatée de l'emprise au sol des bâtiments existants est de 20%.
Le dispositif règlementaire prévoit quant à lui une emprise au sol maximale de 35%, le potentiel de densification est donc réel et est rendu possible par le PLU.
Théoriquement, le nombre de logements pourrait donc augmenté de 75% si l'emprise au sol de toutes les constructions passait à 35%.
Toutefois, il faut prendre en compte le taux de rétention foncière (l'évolution étant conditionnée à l'initiative privée), la perspective du PLU assez courte (horizon 2030) et la protection du patrimoine bâti et des espaces verts dans le PLU, qui réduise sensiblement cette potentialité de densification.

Il faut néanmoins dans cette analyse distinguer les différents morphologies et formes urbaines qui ont chacune des potentiels différents (cf. ci-après).

c) Le diagnostic foncier

Potentiel mutable moyen

L'habitat ancien (village et faubourg)

L'habitat ancien se compose en deux entités La Ferme Sainte-Marie et La Tremblaye. Ces espaces accueillent un bâti de nature diverse avec des constructions anciennes (maisons de village, maisons individuelles…), dont la valeur patrimoniale et historique est importante.
Si un réel potentiel est identifié à l'échelle de ces quartiers, il concerne des espaces ciblés et il conviendra en revanche d'être vigilant quant à la préservation de l'identité et du patrimoine du territoire.

L'habitat individuel organisé

La majorité de ces quartiers (notamment en limite nord de la forêt), sont issus d'opérations d'ensemble récentes. Ils présentent la particularité d'avoir une organisation propre, avec des voiries et des espaces de stationnement calibrés pour la densité prévue. Ils présentent déjà une forte densité (parcellaire de petite taille, emprise au sol importante du bâti, etc.). Aussi, à moins d'une opération d'ensemble peu probable, il n'y a pas d'intérêt à remettre en cause l'équilibre urbain de ces ensembles.
Le quartier de la Chapelle Saint-Jean est un cas particulier, au vu de son caractère ancien, de la diversité des implantations et de la qualité bâti des constructions. Au sein de ce quartier, quelques évolutions pourront être possibles (densification, regroupement parcellaire, etc.).

L'habitat individuel diffus

Ces secteurs qui se sont constitués au fil du temps, le plus souvent au gré d'initiatives privées, occupent une faible partie du territoire communal. Ils regroupent des espaces variés en termes architecturaux ou de densité (tailles des parcelles variées, densité, implantation du bâti, etc.).
Pour autant, ils présentent, dans leur globalité, un certain potentiel en termes de densification qui peut se traduire par des remembrements ou au contraire des divisions parcellaires.
Toutefois, ces quartiers ont la particularité d'accueillir des espaces verts, des jardins, qui constituent notamment d'importants cœurs d'ilots verts. Ces espaces qui participent donc fortement de la présence de la nature en ville constituent un potentiel de support de biodiversité et participent de la trame verte.
Aussi, au regard du rôle que portent ces quartiers sur le plan environnemental et paysager, ce potentiel de densification devra être fortement maitrisé et encadré et ne peut être considéré que comme faible à moyen.

c) Le diagnostic foncier

Potentiel mutable élevé

Avenues Jean Jaurès et Paul Vaillant-Couturier

Le paysage urbain le long des avenues Jean Jaurès et Paul Vaillant-Couturier est très hétérogène. Des activités, des commerces de proximité et des constructions de qualité diverse composent ce linéaire.
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 pompier…).
Ainsi, à l'horizon 2030, l'évolution de la ville et la production de logement devraient se produire sur ce linéaire. La densification a d'ailleurs déjà débuté de manière ponctuelle.
Vu l'importance du linéaire concerné, un aménagement cohérent sur l'ensemble des abords et de l'entrée de ville doit être mené.

L'analyse de l'emprise au sol existante sur la zone UA, révèle les potentiels de densification sur ce secteur. En effet, la moyenne constatée de l'emprise au sol des bâtiments existants est de 20%. Le dispositif règlementaire prévoit quant à lui une emprise au sol maximale de 50%, le potentiel de densification est donc réel et est rendu possible par le PLU.
Théoriquement, le nombre de logements pourrait donc augmenté de 150% si l'emprise au sol de toutes les constructions passait à 50%.
Toutefois, il faut prendre en compte le taux de rétention foncière (l'évolution étant conditionnée à l'initiative privée), la perspective du PLU assez courte (horizon 2030) et la protection du patrimoine bâti et des espaces verts dans le PLU, qui réduise sensiblement cette potentialité de densification.

d) Le fonctionnement urbain

1. Les déplacements

Le réseau routier

Bois d'Arcy bénéficie d'une desserte routière satisfaisante qui la relie aux grands axes structurants de l'ouest de l'agglomération parisienne et aux pôles d'emplois régionaux :

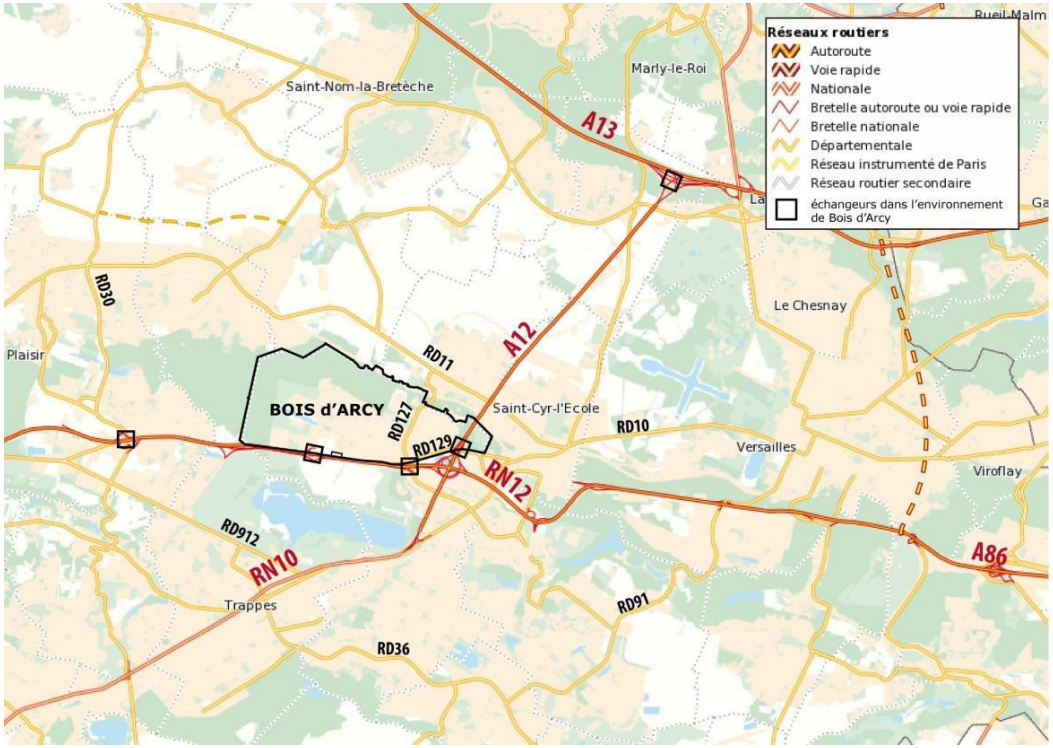
- la RN12 borde la commune sur la frange Sud de son territoire. Axe d'orientation est- ouest, elle s'inscrit dans le prolongement direct de l'A86 et constitue l'une des liaisons structurantes du réseau départemental permettant de relier le coeur du tissu aggloméré francilien à Dreux en 2x2 voies. Bois d'Arcy est desservie par deux entrées-sorties depuis la RN12, l'une au niveau du quartier de la Croix Bonnet, l'autre au croisement avec la RD127. Un demi-échangeur existe au débouché de l'avenue Paul Vaillant-Couturier en direction de Dreux.
- l'A12 pénètre sur le territoire de la commune dans la partie est, au coeur du Bois Gazé. Axe d'orientation nord-sud, elle relie l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, au sud, à l'A13/autoroute de Normandie, au nord. Bois d'Arcy est desservie par une entrée-sortie au niveau du croisement avec la RD129.

Ces deux voies se croisent autour d'un échangeur d'emprise importante situé à l'angle sud- est de la commune sur la ville voisine de Montigny-le-Bretonneux.

Ce maillage est complété par la RD129 qui borde la limite communale sud-est et constitue une déviation de Bois d'Arcy, structurée en 2x2 voies. Elle permet de desservir directement le centre commercial positionné en entrée de ville et permet aux habitants de Saint-Cyr-l'Ecole de rejoindre la RN12.

La RD127, quant à elle, traverse les zones urbanisées et relie la RD11, traversant Fontenay-le-Fleury, à la RD129 ou RN12 dans un axe nord-sud parallèle à l'A12. Elle constitue l'une des liaisons permettant aux communes limitrophes situées au nord de la voie ferrée de rejoindre la RN12 et l'A12 : de fait, elle est le plus souvent saturée par ce trafic de transit.

Le réseau viaire a été contraint par la présence de l'arc boisé de la forêt domaniale de Bois d'Arcy, traversée en un seul point vers le nord, au niveau de la RD127 (Côte de la Batterie). Seuls des chemins forestiers irriguent cette partie de la commune et contraignent tous les déplacements vers et depuis le nord du territoire.



d) Le fonctionnement urbain

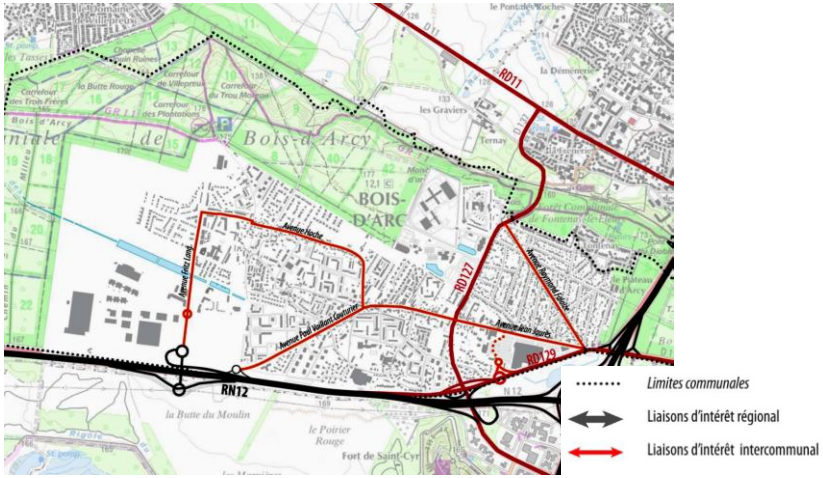
L'organisation de la trame viaire

Les liaisons inter-quartiers

Le réseau viaire structurant à l'échelle communale s'appuie sur les liaisons d'échanges entre les axes d'intérêt supérieur (RN12 et A12).
La RD127 (Côte de la Batterie, rue Alexandre Turpault - rue Henri Barbusse) constitue un axe nord- sud parallèle à l'A12.
Les avenues Jean Jaurès et Paul Vaillant-Couturier constituent quant à elles un axe Est-Ouest historique, ancienne route principale (route de Montfort) avant la création de la RN12 dans les années soixante.
Ces deux axes forment un carrefour au niveau de l'hôtel de ville. Constituant les seuls axes majeurs de la commune, ils jouent ainsi à la fois un rôle dans la desserte communale et l'accessibilité intercommunale à l'A12 et la RN12.
D'autres liaisons ont vocation à appartenir au réseau structurant de la commune :
- l'avenue Raymond Falaize, barreau transversal reliant la rue Alexandre Turpault à l'avenue Jean Jaurès à travers le Lotissement ;
- l'avenue Hoche, prolongée désormais par la rue Louis Jouvet et l'avenue Arletty desservant le quartier de la Croix Bonnet et se raccordant à la RN12, via l'avenue Fritz Lang.

Réseau viaire communal

Axe structurant



d) Le fonctionnement urbain

Des voies publiques et privées participant au maillage principal

Plusieurs voies relient deux axes du réseau d'intérêt communal. Ces voies créent des mailles secondaires et permettent d'irriguer les quartiers.

Il s'agit généralement de tracés historiques comme dans les quartiers :

- de l'Eglise (rues Perdreau-Colin, Camille Desmoulins, Louise Michel, Edouard Vaillant), reliant la rue Hoche à l'avenue Paul Vaillant Couturier ;
- de la Tremblaye (rues Etienne Jules Marey, Camélinat, Baragué, Baudin), reliant l'avenue Paul Vaillant Couturier à la RD129/RN12.

Dans ces deux cas, le tracé légèrement sinueux est hérité des anciens chemins ou premières rues structurantes autour des hameaux. Leur emprise varie de 6 m à 9 m, avec un jeu de resserrement-desserement qui anime le paysage urbain.

Ce principe de maillage se retrouve dans les grandes opérations créées au vingtième siècle. On retrouve ainsi un maillage structurant dans les quartiers :

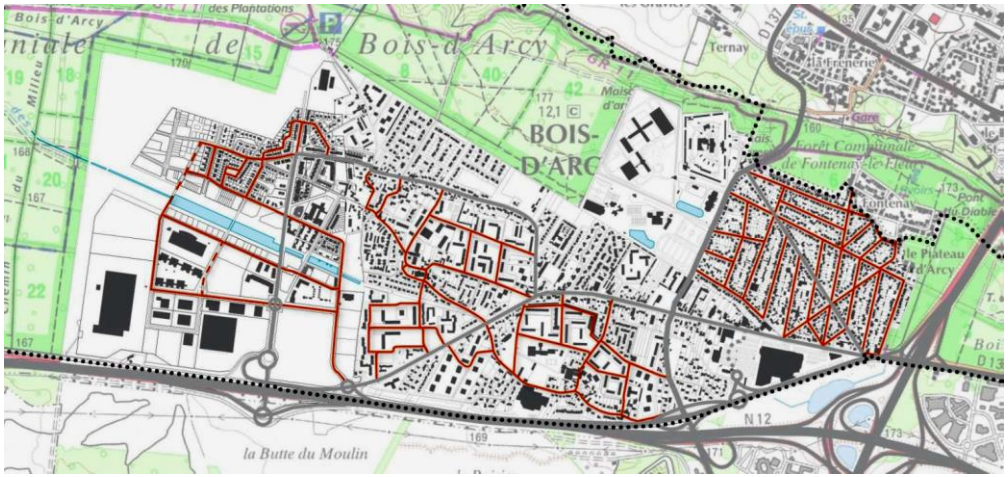
- créés dans les années trente (le Lotissement), avec des mailles allongées et assez régulières ;
- créés dans les années soixante à soixante-dix (rés. de l'Eglise, de la Petite Tremblaye, Sainte-Catherine, Croix d'Arcy), avec des mailles plus larges.

Il est le signe d'un aménagement sous la forme d'un plan d'ensemble à l'échelle de ces opérations qui concernent un «morceau» de ville (environ 40 ha pour le Lotissement, 9 ha pour l'îlot de la Croix Blanche - résidence Croix d'Arcy...) : l'échelle des opérations a conduit à décliner, dès leur conception, un réseau viaire maillé se raccrochant en plusieurs points au réseau interquartier, qui répond aux besoins du fonctionnement urbain local.

Quoique certaines de ces voies (rés. de l'Eglise et rés. Croix d'Arcy) appartiennent au domaine privé, toutes participent au fonctionnement urbain communal. Elles se distinguent du réseau historique par la structure de leurs mailles, très géométriques, et le dimensionnement très régulier de leur emprise.

La constitution en cours du quartier de la Croix Bonnet a permis d'intégrer dès la conception de celui-ci un principe de maillage, assez large au sud de la rigole des Clayes (desserte de la zone d'activités) et plus resserré au nord (desserte du quartier d'habitat).

Ce maillage participe seulement à la desserte interne du quartier : il se raccroche systématiquement à l'avenue Fritz Lang, ou à la rue Louis Jouvet, qui constitue la liaison interquartier principale. Cette absence d'accroche aux quartiers limitrophes (l'Église ou la Croix Blanche), contraint fortement les déplacements vers l'est de la ville et le cœur de ville notamment.



Maillage principal des quartiers

d) Le fonctionnement urbain

Le maillage secondaire : de nombreuses voies en impasse ou en boucle

La morphologie du réseau de desserte témoigne du développement de l'urbanisation à Bois d'Arcy par opérations successives.

Se greffent généralement directement aux liaisons inter- quartiers, des voies de desserte, créées à l'intérieur d'îlots correspondant à des opérations de constructions juxtaposées au cours du XXème siècle.

Ainsi, ces voies de desserte se distinguent morphologiquement du reste du réseau viaire par des tracés à la géométrie régulière (généralement orthonormée, en forme de L, U, I) à l'échelle de chacune de ces opérations. Elles participent inégalement au fonctionnement communal.

Certaines desservent les opérations par un maillage en boucle, disposant d'une à deux entrées-sorties sur une liaison interquartier. Les opérations sont tournées sur elles- mêmes et non connectées entres elles comme on l'observe dans la continuité bâtie au nord de la rue Hoche et de l'avenue Paul Vaillant Couturier.

D'autres constructions sont desservies par une voie en impasse située à l'intérieur d'une opération ou directement reliée à une liaison interquartier (quartier de l'Eglise) ou d'intérêt communal (rue Hoche).

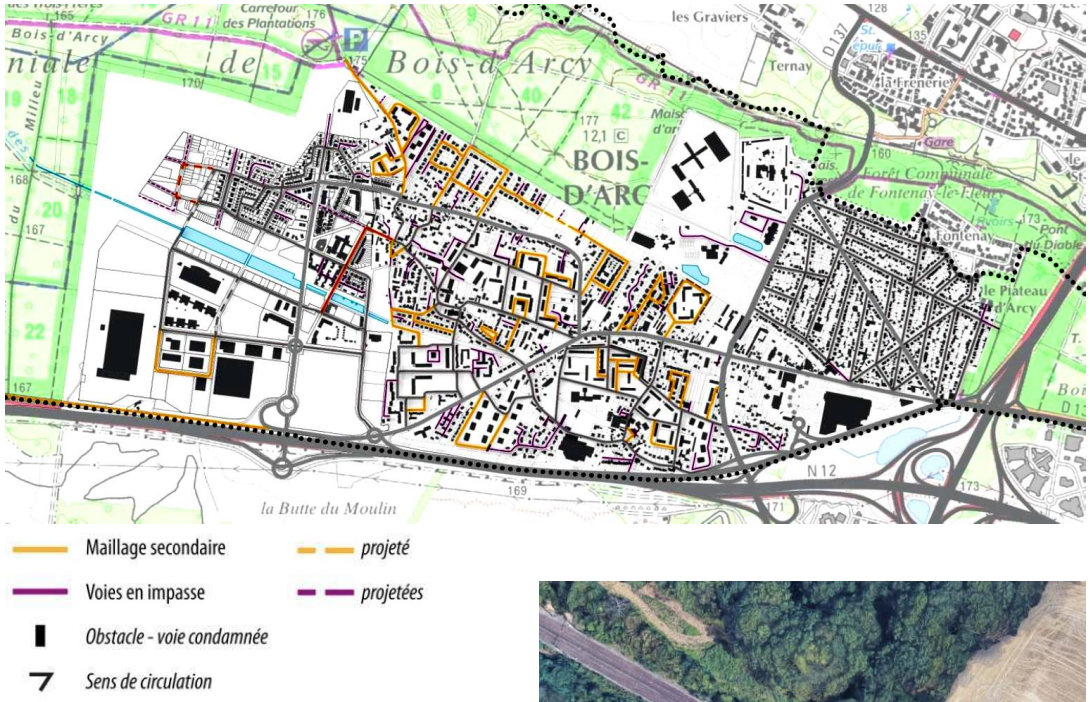
Ponctuellement, certaines voies ont été condamnées en impasse, pour les besoins d'un plan de circulation (rue d'Arcy dans le Lotissement), ou à l'initiative des copropriétés, quand il s'agit de résidences (rue Auguste Laureau, à la Tremblaye).

En effet, quoique ouvertes à la circulation publique, ces voies appartiennent le plus souvent au domaine privé, comme en témoigne les panneaux de signalisation en entrée de voie : elles sont donc gérées en copropriété.

Dans le quartier de la Croix Bonnet, la conception d'ensemble du quartier a permis de limiter les voies en impasse : les impasses présentes constituent le dernier niveau de desserte d'un maillage hiérarchisé.

Le territoire communal comporte au Nord, à la limite entre Bois d'Arcy et Villepreux, un franchissement de voie ferroviaire non-utilisé.

Maillage secondaire : boucles et impasses



Franchissement inutilisé, en limite de Villepreux - Googlemaps

d) Le fonctionnement urbain

Le stationnement

A Bois d'Arcy, le taux de motorisation des ménages est important et relativement stable : près de neuf ménages sur dix disposent d'au moins une voiture (90%). 39,1% des ménages disposent de deux voitures ou plus. Ce taux est en progression depuis 2007, malgré une baisse par rapport au taux de 2012 (90,8%). Il reste bien supérieur à ce que l'on observe à l'échelle de la CAVGP, et plus précisément du canton de Saint-Cyr l'Ecole où 81,5% des ménages disposent d'une voiture au moins, et 29,6% disposent d'au moins 2 voitures.

	2007	%	2012	%	2017	%
Ensemble	4957	100	5356	100	5918	100
Au mois un emplacement réservé au stationnement	4388	88,5	4424	82,6	5089	86
Au moins une voiture	4517	84,3	4862	90,8	5325	90
1 voiture	2415	48,7	2690	50,2	3008	50,8
2 voitures ou plus	2102	42,4	2171	40,5	2317	39,1

Le stationnement résidentiel

86 % des ménages disposent d'au moins un emplacement réservé au stationnement avec leur logement. Ce taux est plus élevé que dans la CAVGP, du fait de la constitution plus récente du parc de logements lorsque l'automobile était déjà très présente.

Le stationnement résidentiel est généralement géré en surface, sur l'espace privé. Un emplacement est réservé sur la parcelle (place ou garage), et, dans le cas des résidences, sur des aires de stationnement communes imperméabilisées, ou dans des boxes, intégré ou non aux constructions.

Dans le tissu ancien (dans les quartiers de l'Eglise et de la Tremblaye, mais aussi du Lotissement), le stationnement résidentiel occupe généralement l'espace public, les constructions ou leurs implantations sur la parcelle n'étant pas adaptées. Dans ce cas, le stationnement alterné semi mensuel, indiqué par un panneau jouxtant celui d'entrée de ville, est obligatoire sur toutes les chaussées de Bois d'Arcy.

Le stationnement résidentiel sur l'espace privé 1- emplacement et garage, quartier de la Croix Bonner – aire collective, résidence de la Petite Tremblaye

d) Le fonctionnement urbain

Stationnement public

La commune dispose de cinq aires de stationnement situées à proximité de l'église, de la bibliothèque, de l'hôtel de ville, du marché couvert et du centre culturel. Une autre aire est présente sur le plateau sportif. Un besoin en places de stationnement supplémentaires est identifié pour les équipements publics, et notamment pour l'accès aux espaces boisés et espaces naturels et de loisir.

Aux abords des équipements scolaires, des zones dépose-minute réglementées ont été mises en place.

Stationnement public au niveau de l'espace Baragué

Stationnement lié aux activités et équipements présents

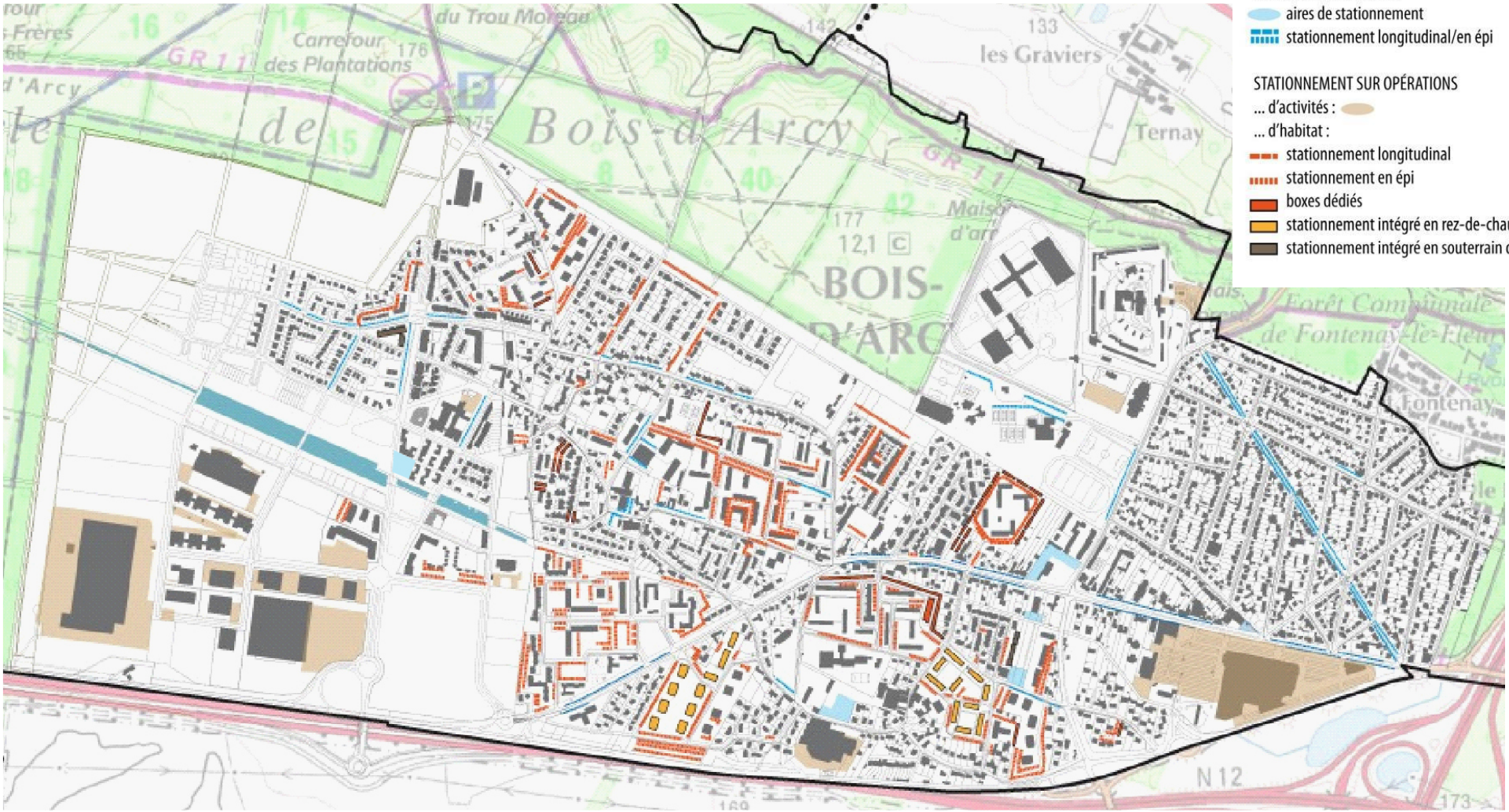
Les besoins en stationnement des deux centres commerciaux implantés sur la commune (Leclerc et Leroy-Merlin), dont l'aire d'attraction commerciale est supracommunale, sont couverts sur l'emprise de l'activité par d'importantes aires en surface. Des efforts de paysagement ont été faits sur l'aire du Leroy Merlin, plus récente.

Les activités situées dans la zone d'activités de la Croix Bonnet intègrent, elles-aussi, du stationnement.

De la même façon, des aires de stationnement sont situées à l'entrée de la maison d'arrêt et du centre national cinématographique. A la différence du centre national cinématographique, la maison d'arrêt reçoit du public (familles, avocats) : le stationnement est insuffisant et se reporte sous des formes sauvages autour de la rue Alexandre Turpault et des rues résidentielles périphériques, engendrant des dysfonctionnements dans ces quartiers.

d) Le fonctionnement urbain

Carte recensant les places de stationnements



d) Le fonctionnement urbain

Le plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) a été approuvé le 19 juin 2014. Conformément à l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U doit être compatible avec le PDUIF.
Le PDUIF permettra de coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de déplacement (transports collectifs, marche, vélo, voiture particulière, deux-roues motorisés…) ainsi que le stationnement ou encore l'exploitation routière d'ici à 2020.
Il vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part.

Le PDUIF fixe des prescriptions pour le stationnement véhicule et vélo selon le type de construction et la commune :

STATIONNEMENT VÉHICULE

Conformément à l'article L.151-36 du code de l'urbanisme:
Pour les constructions à destination d'habitation à moins de 500 mètres d'une gare:
1 place par logement maximum.

Conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme:
Pour les logements sociaux et résidences universitaires à plus de 500 mètres d'une gare:
1 place par logement maximum.
Pour les logements sociaux et résidences universitaires à moins de 500 mètres d'une gare:
0,5 place par logement maximum.

Les constructions à destination d'habitation:
Il est préconisé de ne 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.

Pour la commune de Bois d'Arcy, les données de 2017 sont les suivantes :

Nombre total des ménages	5918
Nombre de ménages ayant 1 voiture	3008
Nombre de ménages ayant 2 voitures ou plus	2317

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+2,2*2317) / 5918].

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

Bureaux:
Pas plus d'1 place pour 45m² de surface de plancher à moins de 500 mètres d'une gare
Pas plus d'1 place pour 55m² de surface de plancher au-delà de 500 mètres d'une gare.

STATIONNEMENT VÉLO

Habitat collectif:
0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces.
1,5 m² par logement dans les autres cas.
Superficie minimale de 3m².

Bureaux:
1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
Activités/commerces de plus de 500 m², industrie et équipements publics:
1 place pour 10 employés.

Etablissements scolaires:
1 place pour 8 à 12 élèves.

d) Le fonctionnement urbain

Les transports en commun

Le réseau ferré

Bois d'Arcy ne dispose pas d'une desserte ferrée directe sur la commune mais est desservie par les gares situées dans les communes limitrophes.

La gare de Fontenay-le-Fleury constitue la gare la plus proche, située au nord de l'espace urbanisé, dont elle est séparée par une bande boisée de la forêt de Bois d'Arcy. Cette gare est desservie par la ligne N du réseau Transilien qui assure la liaison Dreux- Paris Gare Montparnasse.

La gare de Saint-Quentin-en-Yvelines, située à Montigny-le-Bretonneux, est plus éloignée des zones habitées de Bois d'Arcy dont elle est séparée par l'emprise de la RN12 et les zones urbanisées de Montigny. Cette gare est desservie par trois lignes :

- les lignes U et N du réseau Transilien qui assurent la liaison Chartres - Paris gare Montparnasse en 25 min (ligne N) et La Verrière - la Défense (ligne U) en 32 min.
- la branche C7 du RER C qui y a son terminus et relie la gare à Paris intramuros (station Saint-Michel en 46 min notamment).

D'autres gares situées dans l'environnement proche sont attractives pour les habitants de Bois d'Arcy, tant en termes de temps de trajet vers les gares Saint-Lazare et Montparnasse, qu'en termes de fréquence de desserte :

- la gare de Saint-Cyr-l'Ecole, desservie par les mêmes lignes que la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines.
- la gare de Versailles-Chantiers, desservie par les mêmes lignes que la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines, qui présente l'intérêt tarifaire d'être située en zone 4 du réseau francilien, et non pas en zone 5 comme l'ensemble des autres gares citées ci-dessus.

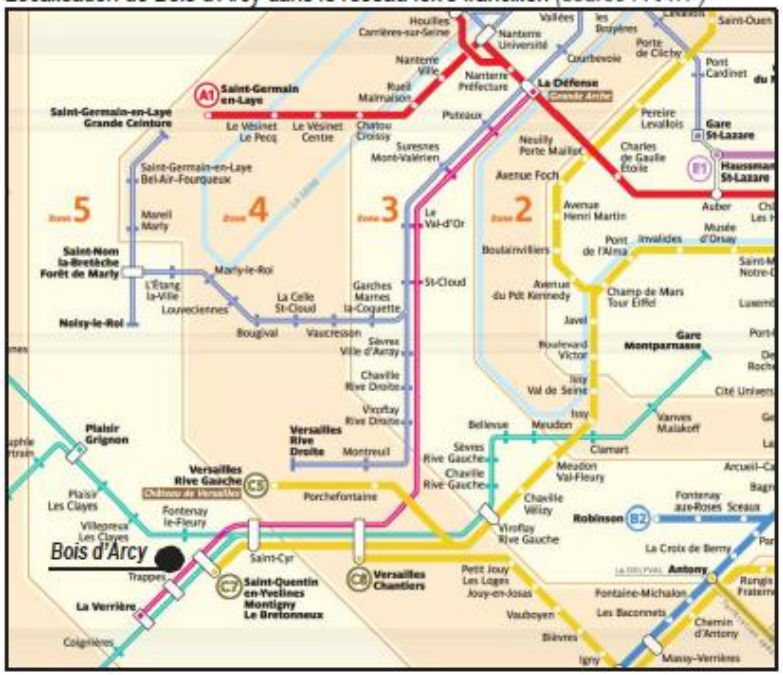
L'organisation de l'intermodalité

Bus/Train

Les gares de Fontenay-le-Fleury (lignes 41, 505, 3D), Saint-Quentin-en-Yvelines (lignes 460, 505) et Saint-Cyr- l'Ecole (ligne 11) sont directement desservies par les lignes de bus traversant la commune de Bois d'Arcy.

De nombreux efforts ont été effectués ces dernières années afin d'améliorer l'intermodalité train-bus : les horaires sont bien coordonnés avec les arrivées et départs des trains et les liaisons ont été multipliées vers la gare de Fontenay.

Localisation de Bois d'Arcy dans le réseau ferré francilien *(source : RATP)*



GARE	à pied uniquement		bus ou car		Train /Rer		voiture		2 roues		Total
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif
Bièvres	540	74	80	11	0	0	88	12	22	3	730
Chaville - Vélizy	1 695	52	815	25	65	2	685	21	0	0	3 260
Fontenay-le-Fleury	1 280	64	420	21	0	0	260	13	40	2	2 000
Jouy-en-Josas	661	59	269	24	0	0	179	16	11	1	1 120
Montreuil	2 899	79	330	9	0	0	404	11	37	1	3 670
Petit Jouy - Les Loges	131	77	0	0	0	0	32	19	7	4	170
Porchefontaine	1 156	91	25	2	0	0	76	6	13	1	1 270
Saint-Cyr	3 019	36	2 348	28	1425	17	1 593	19	0	0	8 385
Vauboyen	191	87	2	1	0	0	24	11	2	1	220
Versailles Chantiers	12 005	32	10 879	29	11630	31	2 626	7	375	1	37 515
Versailles Rive Droite	4 930	52	3 508	37	0	0	853	9	190	2	9 480
Versailles Rive Gauche	5 642	65	1 823	21	0	0	1 128	13	87	1	8 680
Villepreux - Les Clayes	2 159	61	496	14	0		850	24	35	1	3 540
Viroflay Rive Droite	1 745	73	215	9	24	1	359	15	24	1	2 390
Viroflay Rive Gauche	2 983	51	409	7	1696	29	760	13	0	0	5 849
Total	41 036	46	21 620	24	14840	17	9 917	11	842	1	88 255

Source : enquête CODRA 2008 et données SNCF

d) Le fonctionnement urbain

Voiture-Cycles/Train

Les gares de Fontenay-le-Fleury et Saint-Cyr-l'Ecole disposent chacune de stationnement gratuit (100 à 200 places). La gare de Versailles-Chantiers dispose d'un stationnement payant (100 à 200 places) tout comme la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines (parking payant plus de 500 places).

Toutes ces gares sont équipées d'un parc à vélos mais seul celui de Versailles-Chantiers est véritablement sécurisé. A Saint-Cyr-l'Ecole et Fontenay, le parc à vélos est constitué de 8 arceaux abrités pour respectivement 8 000 et 2 000 passagers montants par jour en semaine.

Ainsi, les équipements nécessaires à un usage intermodal existent dans chacune de ces gares. Toutefois, l'aménagement en faveur des cycles reste insuffisamment attractif (sécurisation) pour favoriser le mode cycle.

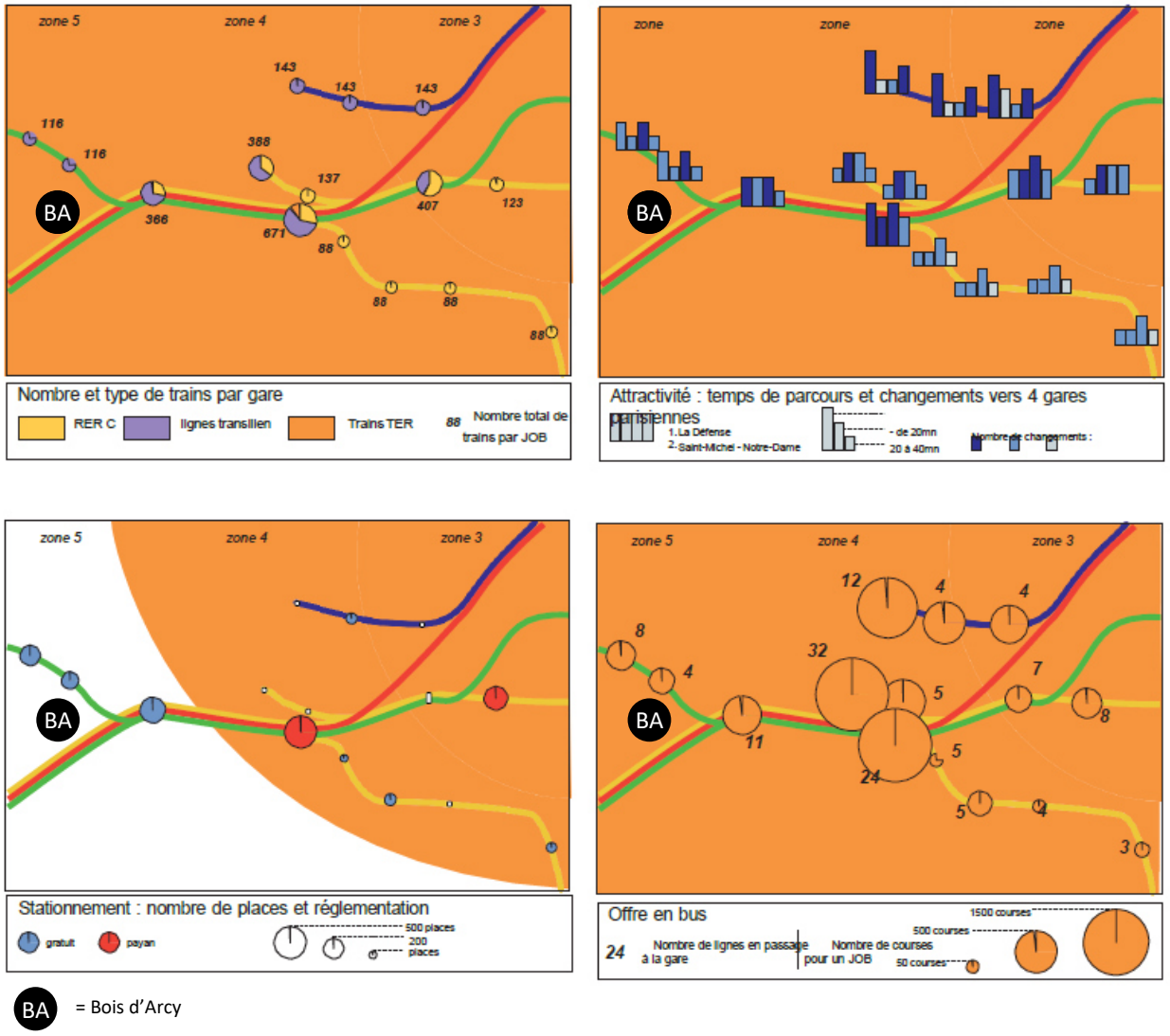
Typologie - PLD

Les gares situées dans l'environnement de Bois d'Arcy sont des gares de proximité utilisées quotidiennement pour les déplacements domicile-travail.

Parmi la typologie du Plan Local de Déplacements...

- la gare de Fontenay-le-Fleury est identifiée parmi l'une des petites gares de quartier avec un rabattement piéton dominant et une part de rabattement «voiture particulière» supérieure à la moyenne.
- la gare de Saint-Cyr-l'Ecole est identifiée comme une gare où le rabattement motorisé (voiture particulière et transports en commun) est privilégié.
- la gare de Versailles-Chantiers se distingue avec un niveau d'usage élevé lié à une importante desserte bus : Versailles Chantiers, constitue notamment la gare la plus importante du territoire en termes d'offre et de fréquentation.

Comparaison entre gares sur le territoire du PLD *(source : PLD SMBDRV)*



BA = Bois d'Arcy

d) Le fonctionnement urbain

Le réseau de bus

Bois d'Arcy est desservie par cinq lignes de bus appartenant à plusieurs réseaux (voir ci-contre). Ainsi, seules certaines lignes desservent régulièrement la commune, les autres offrent une desserte plus spécifique.

Ces lignes desservent l'ensemble de la zone urbanisée avec plusieurs arrêts, en s'appuyant principalement sur deux axes : un axe est-ouest (avenues Paul Vaillant Couturier et Jean Jaurès) et un axe nord-sud (rues Henri Barbusse et Alexandre Turpault). Toutefois, l'intérieur des quartiers de la Croix Bonnet (lignes 41 et 415 partielle) et le Lotissement (ligne 41) sont desservis par plusieurs arrêts. Les quartiers Hoche et de la Tremblaye restent davantage à l'écart des itinéraires de desserte.

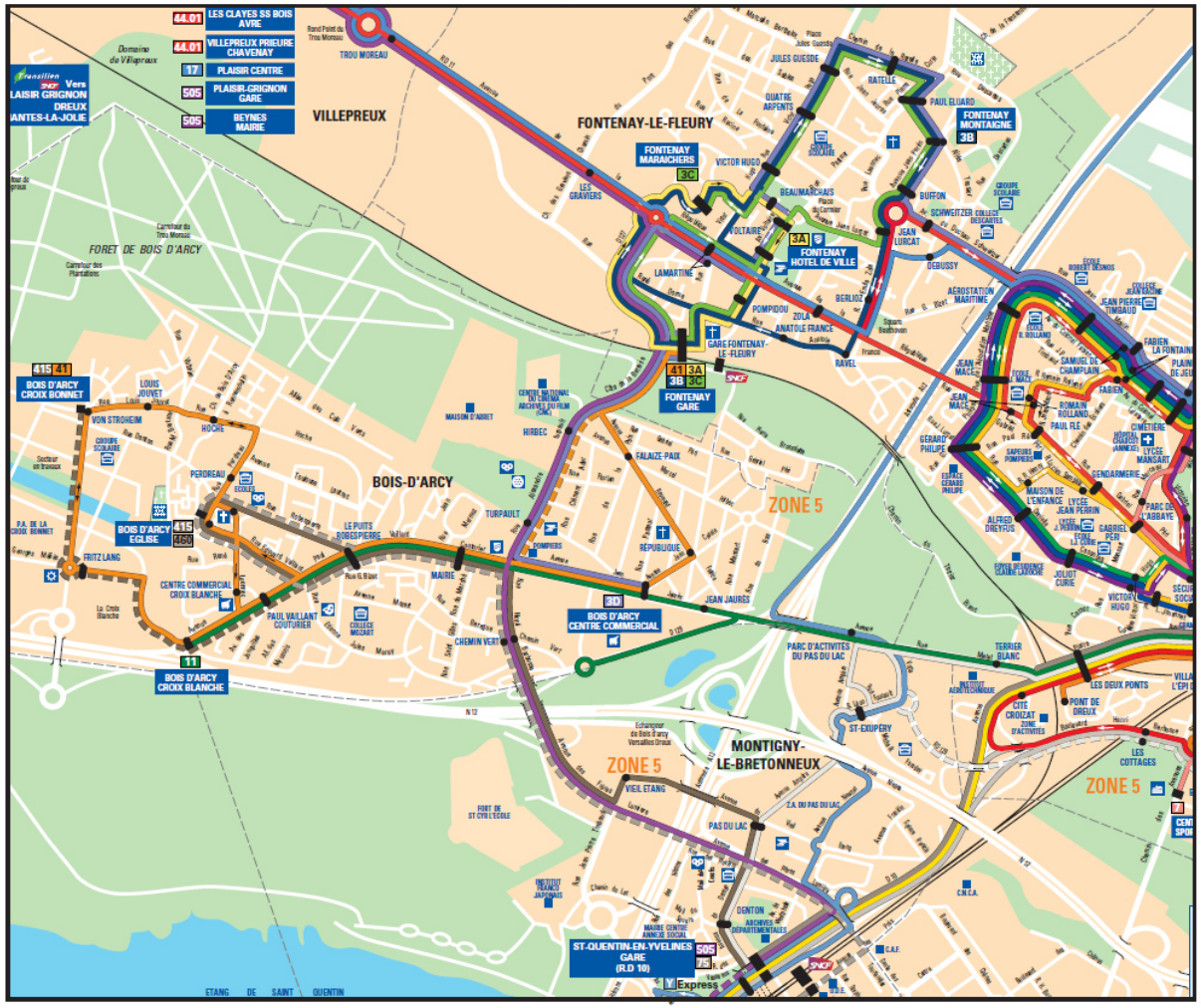
En termes de fonctionnement urbain, ce réseau permet, dans l'environnement de Bois d'Arcy, de rejoindre les principales gares (Fontenay, Saint-Quentin, Saint-Cyr, Versailles Rive Gauche), de relier différentes zones d'activités (Croix Bonnet, centre commercial de Bois d'Arcy, parc d'activités du Pas du Lac, Technocentre, centre commercial Parly 2...).

Les fréquences sont très variables selon les lignes :

- seules deux lignes (11 et 415) desservent la commune du lundi au dimanche ;
- les lignes les plus performantes desservent les arrêts toutes les 10 à 15 min en heure de pointe ;
- l'amplitude horaire de la desserte varie selon les réseaux, de 5 h à 1h30 du matin environ pour les lignes du réseau SQYBUS ; le quartier de la Croix Bonnet n'est pas desservi sur toute l'amplitude horaire, certains bus ayant pour terminus l'arrêt de l'Eglise.

A l'échelle du PLD, le niveau d'offre global est comparable à la moyenne des réseaux d'agglomération de 100 à 300 000 habitants en France. Toutefois, la situation est contrastée entre les communes et Bois d'Arcy fait partie des communes où le niveau de l'offre est le plus bas. Des améliorations du service sont à prévoir (vitesse et régularité du service), dans certaines secteurs identifiés par le PLD : RD11 dans le secteur urbanisé de Fontenay-le-Fleury et de Saint-Cyr-l'Ecole et RD127 à Bois d'Arcy.

Réseau de bus à Bois d'Arcy *(source : HOURTOULE)*



d) Le fonctionnement urbain

Synthèse des horaires des principales lignes

Ligne	Jours de desserte	Premier bus	Dernier bus	Premier bus	Dernier bus	Fréquence HP	Fréquence HC
11	BOIS D'ARCY Croix Bonnet < > Versailles Rive Gauche						
		BDA > VRG		VRG > BDA			
	L à V	6h00	19h20	7h00	20h00	20 à 30 min	1h00
	S	6h30	19h10	7h00	19h50	30 min	1 à 1h10
	D	7h20	19h20	8h00	20h00	1 à 1h15	
41	Bois d'Arcy Croix-Bonnet - René Clair < > Gare Fontenay Le Fleury						
		BDA > gare FF		gare FF > BDA			
	L à V	6h20	19h45	6h50	20h10	15 min	30 min à 1 h
505	BEYNES < > SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES Gare						
		BEYNES <> gare SQY		gare SQY < > BEYNES			
	L à V	6h56 (BDA - Hirbec)	18h05 (BDA - Hirbec)	7h33 (BDA - Hirbec)	18h40 (BDA - Hirbec)	6 à 8 passages/jour, seulement en HP	
415	Bois d'Arcy Méliès-Croix Bonnet <> LE MESNIL ST-DENIS Collège Ste Thérèse via TRAPPES gare						
		BDA <> LE MESNIL		LE MESNIL < > BDA			
	L à V	5h22 (BDA - Eglise)	1h00 (BDA - Eglise)	5h43 (BDA - Eglise)	00h55 (BDA - Eglise)	10 à 20 min	30 min
	S	5h23 (BDA - Eglise)	00h29 (BDA - Eglise)	5h43 (BDA - Eglise)	1h19 (BDA - Eglise)	30 min	30 min
	D	7h18 (BDA - Eglise)	00h59 (BDA - Eglise)	7h51 (BDA - Eglise)	1h54 (BDA - Eglise)	30 min	45 min
Y	Versailles Université St-Quentin-en-Yvelines Gare						
		SQY <> VERSAILLES		VERSAILLES <> SQY			
	L à V	7h36 (BDA - Pas du Lac)	18h40 (BDA - Pas du Lac)	8h17 (BDA - Pas du Lac)	19h53 (BDA - Pas du Lac)	6 à 8 passages/jour, seulement en HP	
	S	13h56 (BDA - Pas du Lac)	17h36 (BDA - Pas du Lac)	15h17 (BDA - Pas du Lac)	18h51 (BDA - Pas du Lac)	3 passages/jour, seulement en HP	

Les projets

Tangentielle ouest

Le projet de Tram 13 Express est composé de la liaison Saint- Germain RER - Saint-Cyr RER (phase 1) et de la liaison Achères Ville
- Saint-Germain GC (phase 2).

Pour la phase 1, il s'agit du prolongement de la Grand Ceinture Ouest jusqu'à Saint-Germain au nord (RER A) et Saint-Cyr au sud (RER C). Le projet réutilise en partie les voies de la Grande Ceinture (GC) non exploitées aujourd'hui.
La phase 2 consiste à prolonger la liaison Saint-Germain RER - Saint- Cyr RER vers Achères Ville.
Une mise en service de la phase 1 est envisagée fin 2021 et celle de la phase 2 est prévue pour 2025.

Source : https://tram-t13-stcyr-stgermain.iledefrance-mobilites.fr

Le réaménagement de la RD 127 à Bois d'Arcy

Cette action est inscrite au PLD («Réaménager la voirie en faveur des bus sur la RD 127 à Bois d'Arcy»), comme la déclinaison de l'« action 2 : réaménager les voiries pour améliorer les conditions de circulation des bus » : elle a pour objectif d'améliorer les temps de parcours et la régularité des lignes de bus empruntant la RD127 à Bois d'Arcy.

d) Le fonctionnement urbain

Les circulations douces

Les circulations douces (déplacements doux ou modes doux) font référence aux modes de déplacements non motorisés limitant les impacts et nuisances sur l'environnement, mobilisant la marche à pied ou le vélo. Ces modes doux peuvent être mobilisés à titre de loisirs mais aussi dans un sens fonctionnel quotidien.

Le réseau de promenade

Couvert par un important arc boisé constitué de la forêt domaniale de Bois d'Arcy et du Bois Gazé, reliés par une passerelle au-dessus de l'A12, le territoire communal dispose d'un réseau important de chemins forestiers ouverts à la promenade. Parmi eux, le sentier de grande randonnée 11 (GR11 dits Pays d'Île-de-france) est une boucle de plus de 600 kilomètres.

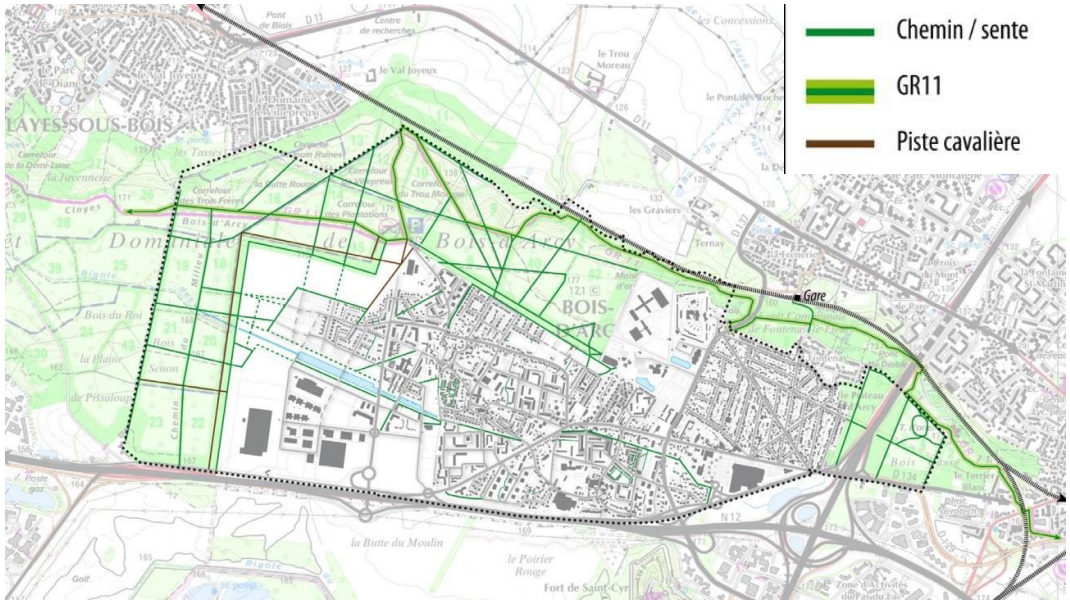
Les chemins sont ouverts aux piétons, cycles, et plusieurs itinéraires équestres existent en forêt. Ce réseau de promenade est directement relié aux sentes piétonnes et aux voies inscrites dans le tissu urbanisé.

Dans le quartier de la Croix Bonnet, les lisières ont été préservées et un projet de liaisons douces et équestres, dans le prolongement de la rigole des Clayes notamment, assurera un nouvel espace de promenade, entre le milieu boisé et les quartiers.

Tout comme le réseau viaire, le réseau de promenade est contraint par des effets de barrière liés aux infrastructures encadrant la commune : la voie ferrée au nord, la RN12 au sud, et l'A12 à l'est.

Ainsi, si une continuité avec le réseau de promenade intercommunal, vers Les Clayes-sous-Bois, Fontenay-le-Fleury, Saint-Cyr-l'Ecole est assurée au nord de la RN12, aucune traversée n'existe vers le sud de la RN12, permettant de rejoindre les jardins familiaux de Bois d'Arcy ou encore le pôle de loisirs d'envergure régionale, la base de loisirs de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Toutefois, un projet de liaisons est à l'étude au niveau des deux échangeurs situés sur la RN12 pour permettre de traverser la voie vers les jardins familiaux.



A gauche : chemin de Rennemoulin
A droite : au bout de la rue Voltaire
En bas : à l'arrière du domaine des Chênes

d) Le fonctionnement urbain

Les liaisons piétonnes

Le réseau fonctionnel est composé à Bois d'Arcy de différents niveaux de liaisons piétonnes :

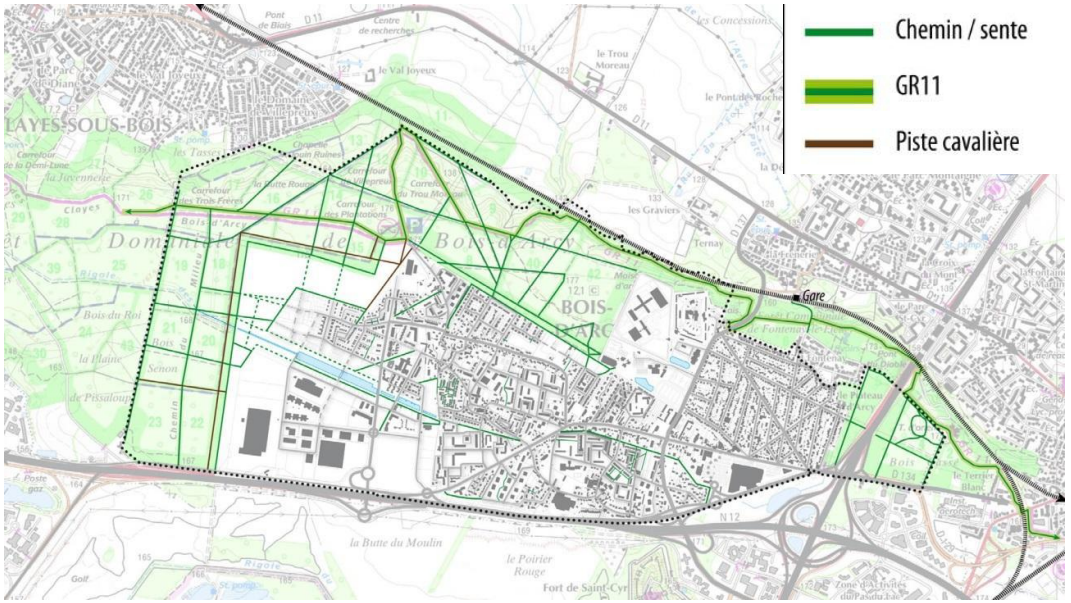
- **une liaison inter-quartier paysagée**, la rigole des Clayes. Celle-ci s'inscrit dans un axe est-ouest majeur de la commune et relie le quartier de la Croix Bonnet au reste du tissu urbanisé, permettant notamment de rejoindre le centre commercial Leclerc. Elle rencontre néanmoins un obstacle au niveau de l'avenue Paul Vaillant Couturier, dont la couture doit être améliorée afin de poursuivre la continuité paysagère traversant la commune. D'une emprise plus ou moins large selon les secteurs, inscrite à l'arrière des parcelles, elle s'ouvre sur des espaces paysagés d'agrément, à distance de la circulation automobile, comme le long des bassins de la rigole, ou encore à l'arrière de la résidence Croix d'Arcy.

La rigole des Clayes : liaison inter-quartier

- **des trottoirs aménagés**, qui, en dehors des liaisons inter-quartiers sont rarement adaptés aux personnes à mobilité réduite ou aux poussettes du fait de leur faible largeur, ou de la qualité de leur revêtement. Toutefois, les travaux de voirie menés à des occasions diverses permettent une mise en accessibilité progressive des espaces publics.

Une attention particulière doit être apportée dans les opérations récentes, à l'accessibilité de tous, dans le respect des normes en vigueur (quartier de la Croix Bonnet, résidence Côté Ouest...). Toutefois, certains aménagements privés ne répondent pas aux exigences de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (voir ex. ci contre).

Quelques aménagements ponctuels favorisent une meilleure sécurisation des piétons, comme le long de l'avenue Jean Jaurès, où le cheminement piéton est mis à distance de la chaussée par l'alignement d'arbres.



Trottoir, avenue Jean Jaurès

Trottoir, allée Greta Garbo

Aménagement récent, non accessible dans le secteur de la Croix-Bonnet (étroitesse du cheminement de gauche et implantation du candélabre)
Source : PLD SMBDRV

d) Le fonctionnement urbain

- **des sentes ponctuelles** existent au coeur du tissu (chemin Jean Vigo...) ;
- plus ponctuellement, **un réseau de sentes et chemins piétonniers** traverse les îlots de résidences (rés. de l'Eglise, Sainte-Catherine, le Hameau du puits...).

Ainsi, certains aménagements favorisent les liaisons piétonnes fonctionnelles, mais le manque de continuités réelles entre ces aménagements, tout comme l'échelle du tissu urbanisé, contraignent leur utilisation.

La gare de Fontenay-le-Fleury est accessible par la Côte de la Batterie, qui ne dispose que d'un trottoir peu confortable pour sécuriser la liaison piétonne et encourager les modes doux vers ce pôle d'échange. Par ailleurs, la gare est accessible par un chemin, situé au nord du Lotissement, dans le prolongement de l'avenue Santos Dumont (quartier des Hauts de Fontenay, Fontenay-le-Fleury), qui descend la côte à travers la forêt communale de Fontenay-le-Fleury.

<u>Liaisons cyclables</u>

Il n'existe pas de piste cyclable à proprement parler sur le territoire communal, seule la rue du Vieux Bois d'Arcy est aménagée en bande cyclable (200 mètres). Ainsi, la pratique du vélo est possible dans une logique de partage des usages sur voirie, sans que celle-ci soit matérialisée, ce qui n'encourage pas l'usage du vélo pour des déplacements fonctionnels. Pourtant, le relief général de la commune, à l'exception de la Côte de la Batterie, se prête bien aux déplacements cycles.

La coulée verte de la Promenade arcisienne (ex. rigole des Clayes) quant à elle, constitue une liaison douce aménagée à l'écart de la chaussée dédiée aux véhicules automobiles et des plateaux traversants gèrent les zones de partage aux carrefours des voies.

Dans le cadre du PLD, des réflexions sont en cours sur l'opportunité du réaménagement du tronçon de RD127, compris entre la maison forestière et la gare de Fontenay-le-Fleury (Côte de la Batterie), pour permettre aux cyclistes d'accéder à la gare de Fontenay-le-Fleury depuis les quartiers Sud de Bois d'Arcy.

Sente piétonne, pôle d'équipements de l'Eglise

Bande cyclable, rue du Vieux Bois d'Arcy

Aménagements cyclables - février 2019

Type d'aménagement

- Piste cyclable
- Bande cyclable
- Couloir de bus ouvert aux cyclistes
- Double-sens cyclable
- Chemin mixte ou voie verte
- Aménagement non défini
- Autre voie en zone de circulation apaisée

d) Le fonctionnement urbain

2. Les équipements

Les équipements administratifs

L'hôtel de ville

L'hôtel de ville est situé sur l'avenue Paul Vaillant-Couturier, au niveau du carrefour avec la rue Alexandre Turpault. Le bâtiment est inscrit sur une vaste parcelle qui comprend en outre le square Charles de Gaulle à l'est et le parking de la Mairie à l'ouest. Les abords du bâtiment sont généreusement et qualitativement végétalisés.
Créé en 1966 pour répondre aux besoins administratifs d'une commune en forte croissance
- Bois d'Arcy étant passé de 2 755 habitants en 1956, à plus de 10 000 habitants en 1970, le bâtiment de hôtel de ville n'est plus adapté au fonctionnement d'une commune de 13 994 habitants en 2014 et aux normes en vigueur en termes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'isolation thermique, et de sécurité incendie.
Pour faire face aux besoins de fonctionnement, les services municipaux, composés de huit directions sont répartis, pour les services à caractère administratif, entre l'hôtel de ville, et des constructions pavillonnaires situées autour du parking voire au-delà (service urbanisme, service juridique, police municipale, services techniques). En termes de surfaces, près d'un tiers des besoins est ainsi couvert dans des pavillons aux qualités inégales.
Ce fonctionnement éclaté n'est pas satisfaisant et la nécessaire mise aux normes de l'équipement oblige la commune à mener des réflexions pour la programmation d'un nouvel équipement.

La Poste

Le bâtiment de la poste a été créé en 1964 à l'angle entre l'avenue Jean Jaurès et la rue Alexandre Turpault, à proximité directe de l'hôtel de ville. Le bâtiment, quoiqu'en assez bon état, reste peu apte à sa destination.

Le marché couvert

Le marché couvert est situé au sud de l'avenue Paul Vaillant Couturier, en face de l'hôtel de ville. Le bâtiment, implanté au milieu d'un parking couramment appelé «place du marché», est accessible par les automobiles depuis l'avenue mais dispose d'accès piétons dédiés par l'arrière avec la Promenade arcisiennne et le square créé rue Baragué.
Le marché est ouvert le mercredi et le samedi matin, de 8h à 13h. Il propose une offre diversifiée autour d'une douzaine de commerçants permanents : deux maraîchers, un boucher, un volailler, une crèmerie, un poissonnier et un traiteur oriental. Quelques commerçants non permanents complètent l'offre commerciale.

Hôtel de ville

Marché couvert

Vue aérienne du carrefour rue Alexandre Turpault- avenue Paul Vaillant Couturier- avenue Jean Jaurès

Source : IAURIF photo aérienne,2008

La Poste

d) Le fonctionnement urbain

3. Les équipements

Les équipements de la petite enfance

La commune a fait un effort particulier pour répondre aux besoins liés à la petite enfance. Disposant de structures anciennes, la création du quartier de la Croix Bonnet a été l'occasion de renouveler et compléter les équipements des structures existantes.
Sur la commune, sont ainsi présentes des structures d'accueil quotidien et d'accueil ponctuel (crèches, multi-accueil), ainsi que des structures d'accompagnement (RAM, PMI...).
Les équipements existants permettent l'accueil d'une centaine d'enfants sans compter les enfants pris en charge par les assistantes maternelles et pouvant bénéficier des structures existantes (ateliers d'éveil du RAM, crèche familiale etc.).

L'espace petite enfance « Jacques Demy »
Installé dans le quartier de la Croix-Bonnet, rue Jean Gabin, l'espace petite enfance Jacques Demy constitue un équipement moderne et spacieux pour l'accueil des enfants de 10 semaines à 3 ans.
Ouvert mi-septembre 2010, il regroupe une structure multi-accueil de 50 berceaux, ainsi que la crèche familiale et son jardin d'éveil, ouverts de 7h30 à 18h30.
La crèche familiale de Bois d'Arcy est agréée pour 40 assistantes maternelles. La crèche propose un accueil des enfants de 10 semaines à 3 ans au domicile des assistantes maternelles agréées par le Conseil Départemental et recrutées par la Ville de Bois d'Arcy. Elle gère 36 assistantes maternelles accueillant au total 95 enfants.

La crèche associative «Les Oursons»
Agréée par la Direction de l'Action Sociale du Département des Yvelines pour accueillir 40 enfants âgés de 10 semaines à 3 ans, elle fonctionne comme une crèche collective traditionnelle mais la structure est gérée par une association. Elle est située avenue Paul Vaillant-Couturier et nécessite une réhabilitation.

La crèche collective «Ambroise Paré»
Agréée par la Direction de l'Action Sociale du Département des Yvelines pour l'accueil de 20 enfants âgés de 10 semaines à 3 ans, la crèche accueille en priorité les enfants dont les parents arcisiens exercent une activité régulière toute la semaine.
La crèche propose en outre, en fonction des places disponibles, un accueil ponctuel, un accueil d'urgence, et l'accueil de quelques enfants de première année de maternelle en dehors du temps scolaire.

Le Centre de Protection maternelle et infantile (PMI)
Le Centre Pasteur est situé rue Blaise Pascal. Les services du Conseil Départemental (DASDY) et la Ville de Bois d'Arcy y organisent un accueil quotidien de proximité pour répondre aux attentes des usagers dans le domaine de l'information concernant tout ce qui touche à la famille. Des consultations médicales et des permanences sont ainsi proposées.

Pom' d'Arcy
Pom' d'Arcy est un service municipal, subventionné par la Caisse d'Allocations Familiales des Yvelines, situé allée des Myosotis.
Ouvert à tout enfant de moins de 4 ans accompagné par un adulte qui reste présent, il permet l'accueil de 15 enfants en même temps.

Le Relais d'Assistantes Maternelles (RAM)
Situé rue Blaise Pascal, le RAM est un service municipal, gratuit et subventionné par la Caisse d'Allocations Familiales des Yvelines. Il propose des activités régulières, notamment un atelier d'éveil, et des permanences d'accueil des assistantes maternelles et des familles.
Au total environ 130 enfants, encadrés par des assistantes maternelles y sont accueillis.

La micro-crèche
Une structure de micro-crèche « la Coccinelle » a été créée au printemps 2017 dans des locaux en rez-de-chaussée d'un programme immobilier au centre du quartier de la Croix Bonnet.

Espace Petite Enfance Jacques Demy

Crèche collective

Crèche associative

RAM-PMI

d) Le fonctionnement urbain

3. Les équipements

Les écoles maternelles et élémentaires

Les écoles maternelles

La commune compte cinq écoles maternelles réparties sur l'ensemble du territoire. Il s'agit, selon le potentiel d'accueil :

- de l'école Gérard Reillon, rue Ambroise Paré (4 classes),
- de l'école Marc Chagall, rue Perdreau (5 classes),
- de l'école du Parc, rue du Parc (4 classes),
- de l'école de la Roseraie, rue Alexandre Turpault (5 classes),
- de l'école Madeleine Renaud, rue Jean Gabin (5 classes).

Les écoles élémentaires

La commune compte quatre écoles élémentaires réparties sur la commune. Il s'agit (potentiel d'accueil):

- de l'école Alexandre Turpault, rue Alexandre Turpault (11 classes),
- de l'école Frédéric Mistral, rue Perdreau (10 classes),
- de l'école Vigée-Lebrun, rue Perdreau (11 classes),
- de l'école Jean-Louis Barrault, rue Jean Gabin (10 classes avec l'extension).

État du bâti

Le parc bâti des écoles de Bois d'Arcy est en voie de finalisation.

Les écoles Madeleine Renaud et Jean-Louis Barrault, situées dans le quartier de la Croix Bonnet, ont ouvert leurs portes en 2008. Une extension de l'école Jean-Louis Barrault, a permis d'ouvrir 2 classes à l'automne 2015.

L'école maternelle Gérard Reillon, dans le quartier de la Croix Blanche, a été inaugurée à l'automne 2012.

L'école Alexandre Turpault répond à une configuration particulière. Elle est implantée de part et d'autre de la rue Alexandre Turpault :

- avec à l'ouest, l'«école rouge», construite en 1936 ;
- avec à l'est, des locaux de qualité médiocre, vétustes et qui ne répondent plus qualitativement aux besoins. Ces locaux abritent aujourd'hui deux classes, non utilisées par les effectifs de l'école ainsi que la bibliothèque de l'école.

Cette implantation spécifique engendre des problèmes d'insécurité pour les élèves lors des traversées de la rue.

Les écoles Madeleine Renaud et Jean-Louis Barrault, *rue Jean Gabin*

Ecole du Parc, *rue du Parc*

Ecole Alexandre Turpault, *rue A. Turpault*

Ecole de la Roseraie, *rue A. Turpault*

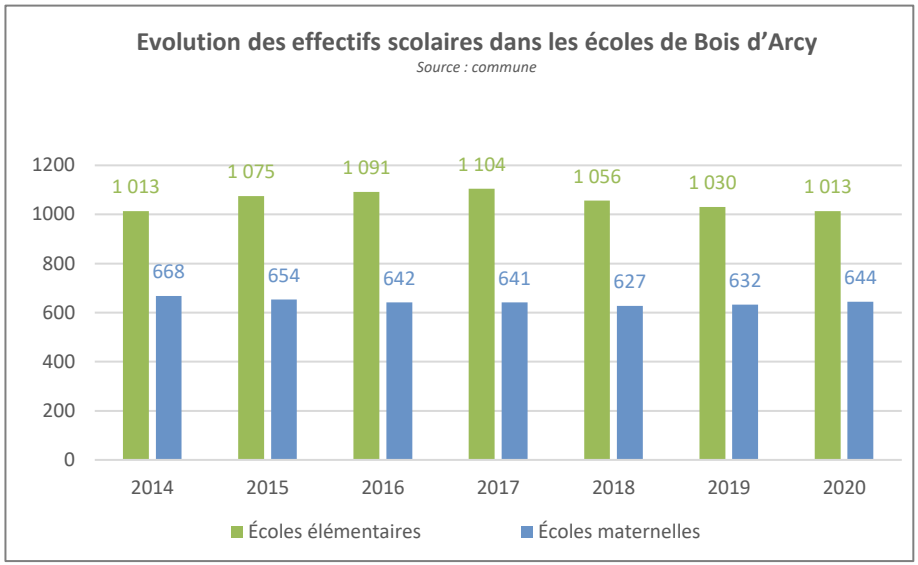
Ecole Vigée-Lebrun, *rue Perdreau*

Ecole Frédéric Mistral, *av. Toulouse-Lautrec*

d) Le fonctionnement urbain

L'évolution des effectifs scolaires

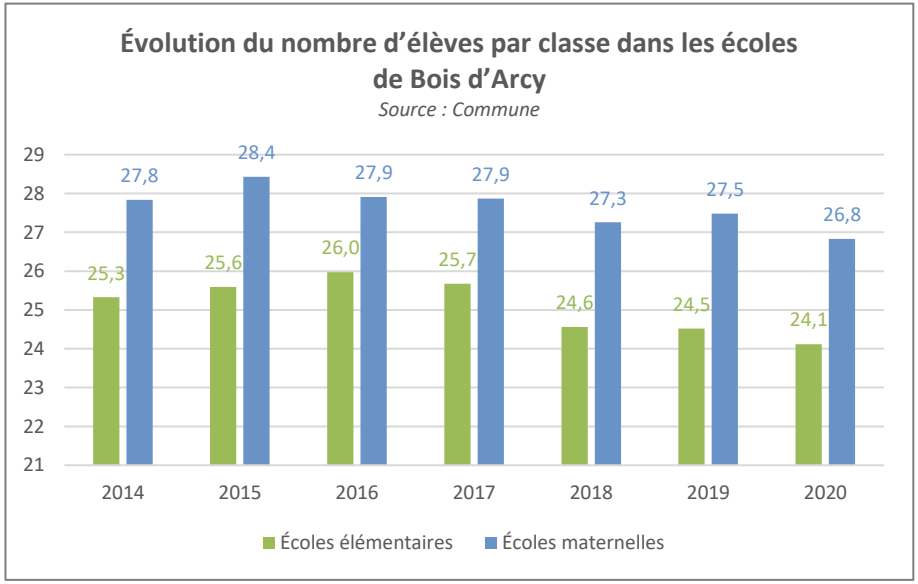
On compte, à la rentrée 2020, 632 enfants scolarisés en maternelle (soit 23 classes et 27,5 enfants par classe), et 1030 scolarisés en élémentaire (soit 42 classes et 24,5 enfants par classe).
Les effectifs scolaires sont en légère baisse pour les niveaux maternelle depuis 2014, passant de 668 élèves à 644 en 2020 (soit -3,6%). Concomitamment, le nombre d'élèves par classe est également en baisse, d'un élève de moins par classe.
L'effectif en école élémentaire a connu une légère hausse entre 2014 et 2017 (1,1%), qui s'est ensuite annulée pour redescendre au nombre d'élèves de 2014 en 2020. Le nombre d'élèves par classe a lui baissé durant cette période, passant de 25,3 élèves en 2014 et 24,1 élèves en 2020. Cette baisse du nombre d'élèves par classe est due à l'ouverture de deux classes supplémentaires, une à l'école Alexandre Turpault et une à l'école Jean-Louis Barrault.



Autour de l'école

L'accueil périscolaire se déroule de 7h à 8h30 et de 16h30 à 19h. Il a lieu dans les locaux de l'accueil de loisirs pour les écoles élémentaires Frédéric-Mistral / Vigée-Lebrun (accueil de loisirs du Vieux-Bourg), l'école maternelle La Roseraie (accueil de loisirs de la Roseraie), l'école maternelle Marc-Chagall (accueil de loisirs Lewis-Carroll), le groupe scolaire de la Croix-Bonnet (accueil de loisirs Croix-Bonnet)

Une étude surveillée, encadrée par les enseignants a lieu de 16h30 à 18h ou des étudiants de 16h45 à 17h45 dans les locaux des écoles élémentaires.



d) Le fonctionnement urbain

Le collège Mozart

Situé avenue Mozart, le collège Mozart compte 774 élèves à la rentrée 2019. Les enfants du quartier du Pas du Lac, situé à Montigny-le-Bretonneux, sont scolarisés au collège de Bois d'Arcy.
La création d'un préau a été votée par le Conseil Départemental des Yvelines en 2019.

Les lycées

Aucun lycée n'est situé sur la commune. Le plus proche lycée d'enseignement général est situé à Saint-Cyr-l'Ecole (Lycée Mansart). D'autres établissements professionnels existent dans l'environnement de la commune comme le lycée hôtelier à Guyancourt, ou le lycée d'Enseignement Professionnel Jean-Perrin à Saint-Cyr-l'Ecole.

Les déplacements domicile-école

Les horaires d'ouverture des établissements scolaires et des accueils périscolaires définissent l'amplitude horaire des déplacements domicile-école : entre 7h et 19h. La majorité des enfants de 2 ans ou plus scolarisées le sont à Bois d'Arcy. Ainsi, 2 059 scolaires effectuent quotidiennement des déplacements entre leur logement et l'équipement scolaire auquel ils sont rattachés sur la commune.
En 2007, les flux scolaires entrant à Bois d'Arcy sont inférieurs à 100 et concerneraient des enfants habitant principalement Montigny-le-Bretonneux, Trappes et Fontenay-le-Fleury.
Les principaux flux scolaires (> 100) vers l'extérieur se dirigent vers Montigny-le-Bretonneux, Versailles et Saint-Cyr-l'Ecole. Il s'agit principalement de flux qui concernent l'enseignement secondaire (lycées) et les flux liés aux études supérieures.

Le collège Mozart, avenue Mozart

Lieu d'études de la population scolarisée de 2 ans ou plus (source : INSEE - mobilité 2012)

	Dans la commune de résidence	Dans une autre commune du département	Dans un autre département de la région	Hors région en France métropo-litaine	Hors région ds Dom, Com ou à l'étranger
2 ans	11	0	0	0	0
3 ans	182	6	0	0	0
4 ans	168	7	0	0	0
5 ans	194	19	3	0	0
6 à 10 ans	874	53	4	0	0
11 à 14 ans	526	107	7	6	0
15 à 17 ans	35	397	20	0	0
18 à 24 ans	60	375	200	24	0
25 à 29 ans	5	14	25	0	0
30 ans ou plus	5	16	14	11	0
Ensemble	2 059	994	274	41	0

d) Le fonctionnement urbain

Les équipements périscolaires

Ouverts de 7h à 19h les mercredis et vacances scolaires, les centres de loisirs de Bois d'Arcy sont répartis dans les différents quartiers de la commune.

L'accueil de loisirs pour les maternels
Les enfants des écoles maternelles Marc Chagall et de la Croix Blanche sont accueillis au centre de loisirs Lewis Carroll, situé dans le quartier de l'église.
Les enfants de l'école maternelle du Parc sont accueillis au centre de loisirs du Parc, rue du Parc.
Les enfants de l'école maternelle Roseraie sont accueillis au centre de loisirs la Roseraie, rue Alexandre Turpault. Pendant les vacances scolaires, les enfants de la Roseraie sont accueillis à l'accueil de loisirs du Parc.

L'accueil de loisirs pour les primaires
Les enfants des écoles Vigée-Lebrun, Frédéric Mistral et Alexandre Turpault sont accueillis à l'accueil de loisirs la Colombe durant les vacances scolaires, situé dans le parc Jean Moulin, qui constitue la seule structure de loisirs déconnectée d'un équipement scolaire.
Selon les périodes de vacances et le nombre d'enfants inscrits, seul l'accueil de loisirs Lewis Carroll peut fonctionner.

Centre de loisirs la Colombe

Centre de loisirs Lewis-Carroll

Les équipements sportifs

Les équipements sportifs et de plein air sont répartis en trois pôles sur le territoire communal :
- le gymnase Perdreau, à proximité de l'église;
- le pôle C.O.S.E.C / Jean Moulin qui constitue un véritable pôle sportif de 9 ha, à proximité du coeur de ville (mairie) ;
- le centre équestre, situé à en lisière de forêt, au nord-ouest de la commune.

A proximité de l'église

Le gymnase Perdreau, d'une surface de 1350 m², est situé rue Colin-Perdreau, à proximité directe de plusieurs équipements scolaires et de loisirs.
Les trois courts de tennis de plein air, situés avenue de Toulouse-Lautrec, appartiennent à la résidence de l'Eglise et sont peu utilisés.

Le parc sportif Jean Moulin, rue Alexandre Turpault

Implanté sur plus de 9 ha entre la maison d'arrêt des Yvelines, la rue Alexandre Turpault, la forêt domaniale et l'arrière des opérations desservies par l'avenue Paul-Vaillant Couturier, le pôle sportif C.O.S.E.C / Jean Moulin constitue le principal pôle sportif de Bois d'Arcy.
Il s'agit d'équipements anciens. Le parc des sports Jean Moulin a été créé à la fin des années soixante, le C.O.S.E.C. en 1977 et le moto club en 1978. Le pôle est composé :

- d'espaces de plein air :
  - un terrain de pétanque
  - six courts de tennis de plein air
  - le stade Jean Moulin qui dispose d'une piste d'athlétisme et de vestiaires avec douches
  - un terrain de football (refait en synthétique et entré en fonctionnement en septembre 2012)
  - un terrain d'entraînement
  - la pièce d'eau Daniel Perrot, qui avec environ 250 ares de surface, permet d'accueillir des activités de pêche
  - un skate parc
  - un terrain de basket

- de locaux pouvant accueillir les activités sportives :
  - le C.O.S.E.C : un dojo avec un tatami de 150 m², salle ring, et d'autres salles utilisées pour la pratique sportive.

L'ensemble du complexe est en cours de réhabilitation, de remise aux normes d'accessibilité, de sécurité et d'isolation. Une extension/surélévation a été réalisée en 2017, permettant l'activité danse.

- un club house tennis.

d) Le fonctionnement urbain

Gymnase Perdreau

Pièce d'eau Daniel Perrot

Skate park

Stade

Gymnase

Stade Jean

d) Le fonctionnement urbain

Centre équestre et futurs équipements sportifs et de loisirs de plein air

Auparavant situé à côté de la ferme Saint-Marie, le centre équestre et poney club de Bois d'Arcy a été déplacé dans le cadre de la Z.A.C de la Croix Bonnet en lisière de forêt, impasse Orane Demazis. Le site est traversé par une voirie publique fréquemment privatisée par le centre équestre, engendrant de fait des problèmes d'accès à la forêt située plus au Nord.

De nouveaux bâtiments contemporains composent le site qui dispose d'une infrastructure complète composée de : 1 manège (60x15 m), 3 carrières (dont une de dressage), 1 rond de longe, de nombreux prés, 3 paddocks. Des équipements ont été réalisés en 2017 dans les lisières nord et à proximité du centre équestre : 30 jardins familiaux, 1 boulodrome avec club house, 1 pas de tir à l'arc, 1 terrain multisports en libre accès, des appareils de remise en forme plein air, des aires de pique-nique et de jeux pour enfants.

Centre équestre, impasse Orane Demazis

Les équipements culturels et socio-culturels

Le pôle Jeunesse

Le bâtiment du pôle jeunesse de Bois d'Arcy est situé rue du Parc, face aux équipements de la Tremblaye. Il rassemble plusieurs services offerts aux jeunes Arcisiens comme le Point Information jeunesse (PIJ), les animations jeunesse, la MJC/MPT/Abriblues. Il accueille le Conseil municipal des Jeunes.

Point Information Jeunesse :

Lieu d'accueil des jeunes Arcisiens jusqu'à 25 ans, il permet l'accompagnement des jeunes dans la définition et la réalisation de leurs projets professionnels et personnels. Un conseiller de la mission locale (association pour l'insertion sociale et professionnelle des jeunes de 16 à 26 ans) se déplace sur le PIJ régulièrement.

Animations Jeunesse :

Les jeunes Arcisiens de 11 à 17 ans sont accueillis au Pôle Jeunesse et dans les caves voûtées de la Médiathèque pour des activités ludiques, culturelles, sportives et d'expression tous les soirs après le collège, ainsi que les mercredis, les samedis et durant les vacances scolaires.

MJC/MPT/Abriblues :

Cette association est accueillie dans les locaux du pôle jeunesse. L'Abri-blues permet la diffusion de concerts et de spectacles et dispose d'un studio de répétition et d'un café théâtre. La MJC-MPT organise différentes activités d'accompagnement (aide aux devoirs), artistiques (danse...) et manuelles.

Pôle Jeunesse/MJC/MPT/Abriblues

d) Le fonctionnement urbain

Le site de « La Tremblaye »

La commune a engagé la réhabilitation du site de «la Tremblaye» pour la création d'un complexe culturel et associatif aujourd'hui composé des équipements suivants :

Ludothèque
Ouverte le mercredi et le samedi après-midi en période scolaire, la ludothèque met à disposition plus de 200 jeux. Elle est située dans les caves voûtées de la médiathèque, rue du parc.

La médiathèque de la Tremblaye
Ouverte quatre jours par semaine, la médiathèque est située rue du Parc. Le bâtiment est organisé sur trois niveaux qui permettent la consultation, l'emprunt mais aussi des ateliers.

La «Grange de la Tremblaye»
La Grange de la Tremblaye, située rue du Parc, désigne à la fois :
- le bâtiment de la Grange de la Tremblaye, qui sert de salle d'animation,
- une salle de spectacle (376 places) créée à l'arrière de la grange, baptisée «Grange de la Tremblaye», qui dispose d'une programmation culturelle annuelle (concerts, théâtre, festivals...).

La salle des fêtes de la Tremblaye et l'espace associatif
Depuis 2008, les associations peuvent bénéficier de salles d'activités partagées et une salle des fêtes de 400 m², également mise à la location pour les particuliers.

Site de la Tremblaye

Espace Baragué

d) Le fonctionnement urbain

Les équipements de santé

Des établissements de santé situés hors commune

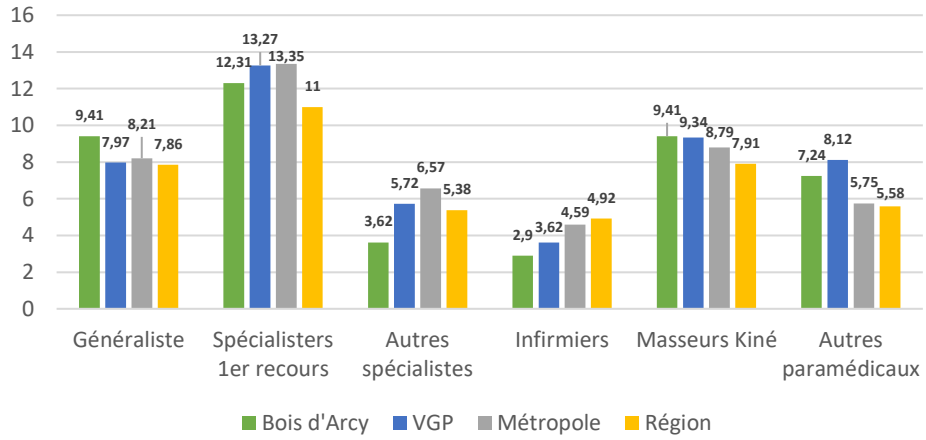
La commune dépend des hôpitaux André Mignot au Chesnay et Richaud à Versailles, deux sites du centre hospitalier de Versailles. Ce dernier dispose d'un service sur la commune lié au centre pénitentiaire.
L'Hôpital Privé de l'Ouest Parisien, situé à Trappes, participe aussi à l'offre locale : les blessés pris en charge par le S.D.I.S y sont notamment orientés.

Une forte représentation des professions libérales

Les activités représentées :
9,41 docteur généraliste sont présent pour 10 000 habitants à Bois d'Arcy, ce qui est supérieur aux effectifs de VPG (9,79), de la métropole (8,21) et de la région (7,86)
Par ailleurs, de nombreuses spécialités sont représentées : allergologue, dermatologue, gynécologue-endocrinologue, masseurs-kinésithérapeutes, ophtalmologue, ostéopathe, oto-rhino-laryngologiste, orthophonistes, psychiatre-psychothérapeute, psychologues, pédicure-podologue, hypnothérapeute, dentistes.
D'autres activités médicales viennent en accompagnement : infirmières, laboratoire d'analyses médicales, pharmacies, cabinet de radiologie, une clinique vétérinaire...

La structuration du tissu médical :
Le domaine de la santé à Bois d'Arcy est représenté par un ensemble de professions libérales, pour certaines, structurées en cabinet regroupant plusieurs médecins.
Au niveau de l'avenue Jean Jaurès, face à l'entrée du centre commercial, de nombreuses activités se sont concentrées dans les locaux : un centre dentaire, la maison médicale Emile Roux, un cabinet de radiologie, un laboratoire d'analyse, une pharmacie et la clinique vétérinaire.
D'autres professionnels se sont regroupés plus ponctuellement au sein du tissu urbanisé.

Effectif du personnel de santé pour 10 000 habitants
Source : Equipomètre IAU, données ARS 2012



Pôle de services de santé, avenue Jean Jaurès

d) Le fonctionnement urbain

Les équipements sociaux

Foyer de jeunes travailleurs et résidence étudiante

Situées rue Jacques Tati, ces structures accueillent 130 étudiants dans la résidence étudiante et 80 jeunes travailleurs dans le foyer. Les structures sont installées dans deux bâtiments distincts mais disposent d'une entrée commune.
Le foyer, géré par l'ALJT, s'adresse aux 18-32 ans. Il propose 80 studettes individuelles, accessibles aux personnes à mobilité réduite, ainsi que des services hôteliers (laverie, internet...), d'accompagnement (emploi...).

Foyer de Jeunes Travailleurs et résidence étudiante

L'accueil des personnes âgées

Un EHPAD de 82 lits, couplé avec une résidence senior de 30 appartements est en cours de réalisation dans le quartier de la Croix Bonnet. Sa livraison est prévue pour 2021.

Le centre communal d'action sociale (CCAS)

Situé avenue Paul-Vaillant Couturier, le CCAS de Bois d'Arcy, outre ses missions d'aide, met à la disposition des Arcisiens :
- un service emploi
- un service d'aide au maintien à domicile (aide à domicile, téléassistance)
- un service logement
- un service de restauration à destination des personnes âgées
- un service de portage de repas au domicile des personnes âgées
- un service d'accompagnement des personnes âgées de plus de 80 ans (courses, médecin).

Les projets

Parmi les projets, il est envisagé, dans le quartier de la Croix Bonnet la création d'un restaurant inter-entreprises est à l'étude.

d) Le fonctionnement urbain

Les autres équipements

Jardins familiaux

Les jardins sont situés sur la commune de Montigny-le-Bretonneux, derrière le Fort de St Cyr, à la sortie de Bois d'Arcy, et couvrent une superficie de trois hectares environ. Ils sont gérés par l'Association des jardins familiaux de Bois d'Arcy.
Ils regroupent 123 parcelles de 100 à 200 m², un local associatif comprenant un bureau, un atelier, une salle commune, des toilettes hommes et dames complétant le site. Une aire de jeux et un terrain de boules agrémentent le site. Les équipements en lisière Nord de la Croix Bonnet ont vocation à accueillir 30 jardins familiaux supplémentaires

Cultes

Deux lieux de culte sont présents à Bois d'Arcy, d'obédience catholique : l'église Saint- Gilles, située dans la partie ancienne de Bois d'Arcy, et la chapelle Sainte-Geneviève, située rue Pasteur, dans le quartier du Lotissement.
Les lieux de culte des autres religions sont assurés dans des communes environnantes : à Versailles pour le culte israélite, à Versailles et Saint-Quentin pour le culte protestant, à Trappes et Mantes-la-Jolie pour le culte musulman.

Les archives françaises du film du CNC

Les Archives françaises du film du CNC ont été créées en 1969, à l'initiative d'André Malraux, ministre de la Culture, afin que soient pris en charge, par l'Etat, l'inventaire et la conservation des films anciens, dont ceux sur support nitrate, entreposés dans le fort de Bois d'Arcy. Accessible depuis la rue Alexandre Turpault, il est situé en entrée de ville depuis Fontenay- le-Fleury.

Le centre pénitentiaire de Bois d'Arcy

La maison d'arrêt de Bois d'Arcy, située rue Alexandre Turpault, a été mise en service en 1980. L'établissement, qui accueille des hommes majeurs, est situé dans le ressort de la cour d'appel et du tribunal de grande instance (TGI) de Versailles. Il dispose d'un service médico-psychologique régional (SMPR).

Le tissu associatif

Bois d'Arcy possède un tissu associatif bien développé. La Ville dénombre une centaine d'associations, dont :
- 35 associations sportives (arts martiaux, cyclisme, boxe, athlétisme et marathon, football, volley-ball, pêche, tennis...) ;
- 55 associations culturelles (activités musicales, théâtre, arts plastiques, histoire et patrimoine, danse) ;
- 16 associations à but social et humanitaire ;
- 5 associations de parents d'élèves ;
- 1 association d'anciens combattants ;
- 2 associations liées à l'environnement, à la santé, au cadre de vie ;

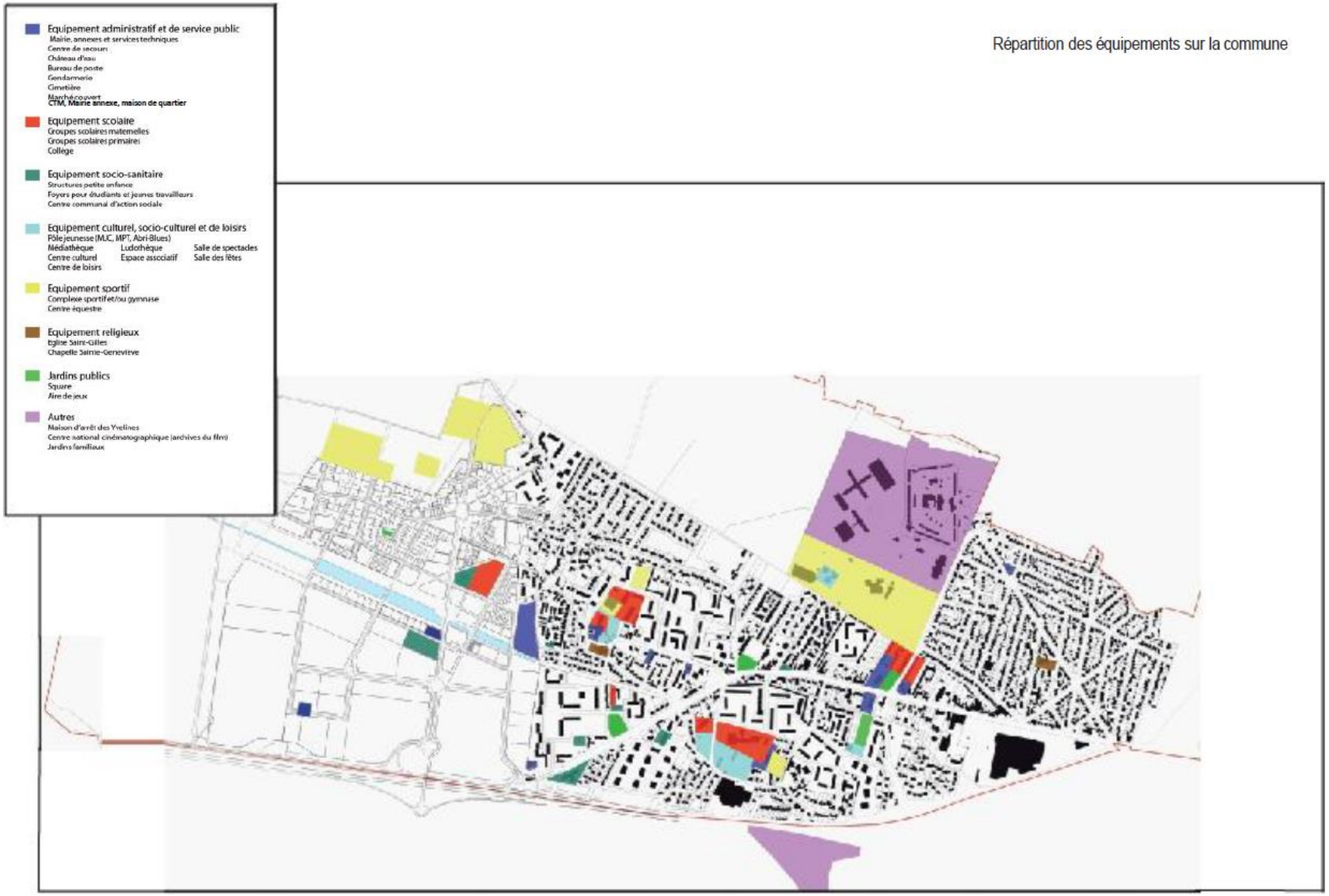
La commune totalise 1 014 bénévoles et 2 932 licenciés sportifs.

Quatre associations majeures regroupent plusieurs activités sportives et/ou culturelles :
- Office Municipal des Sports de Bois d'Arcy (OMS) ;
- Maison des Jeunes et de la Culture - Maison Pour Tous ;
- Jeunesse Arcisienne (activités sportives, culturelles et de loisirs) ;
- Association Sportive de Bois d'Arcy (ASBA).

Pour leurs activités, les associations sont accueillies dans les équipements communaux sportifs, culturels et de loisirs. 10 lieux sont à la disposition des associations : la Maison des associations Lino-Ventura, le COSEC (Complexe Omnisports Semi-Évolutif Couvert), 2 gymnases et 1 centre équestre, l'espace Baragué, la salle Robert Vigier, l'Abri-blues, la salle des fêtes et l'espace associatif du Domaine de la Tremblaye.

d) Le fonctionnement urbain

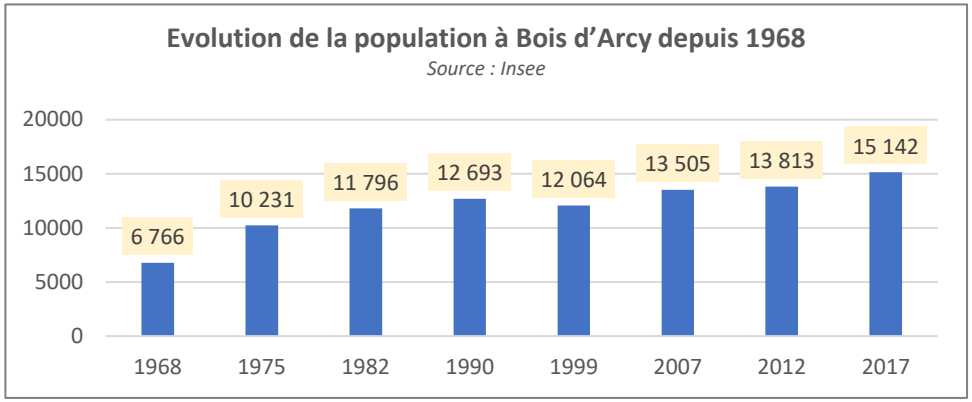
Répartition des équipements sur la commune

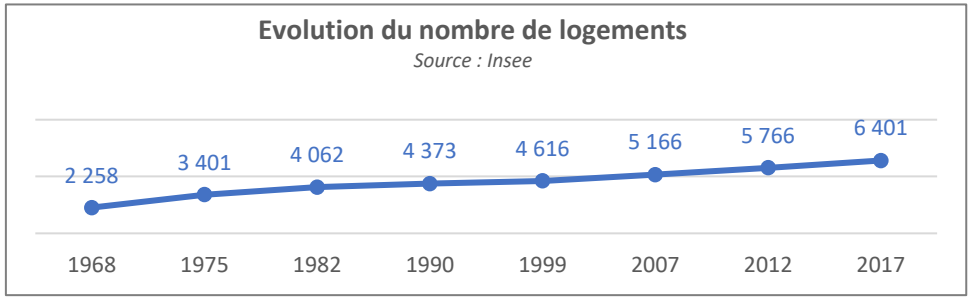


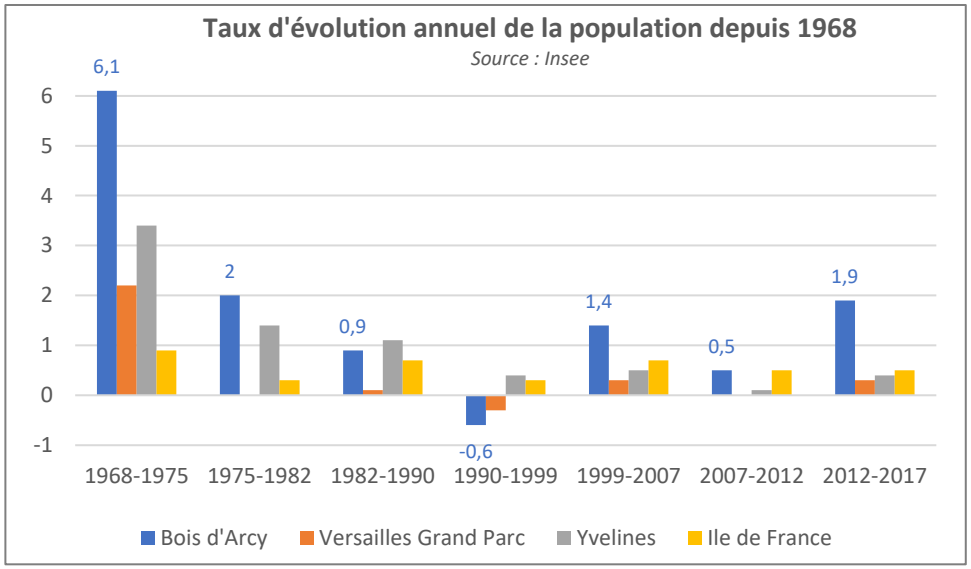
Diagnostic socio-économique

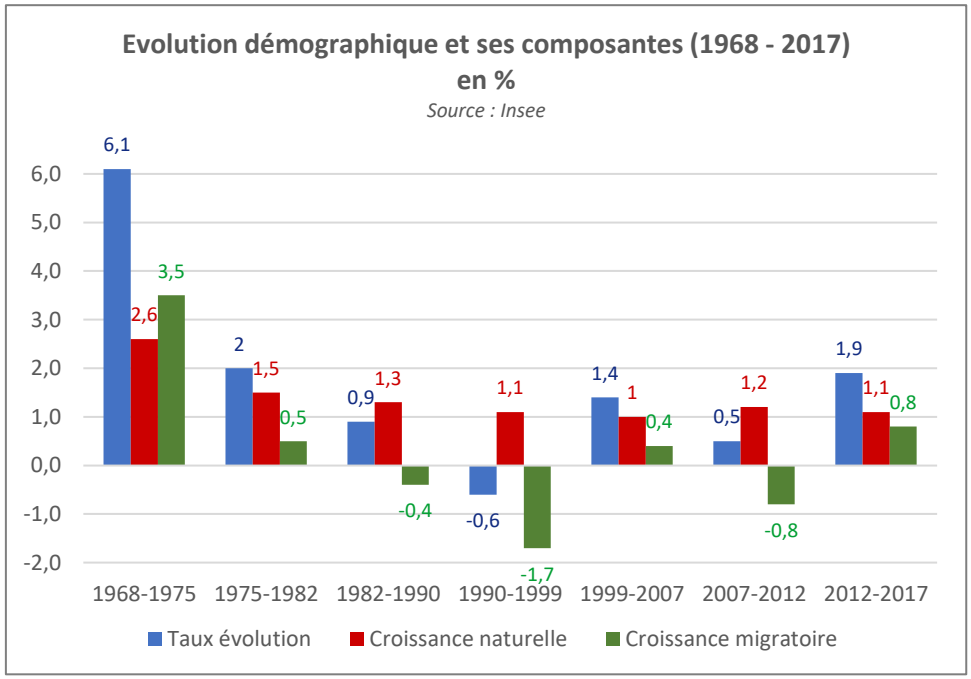
a) Les habitants

a.1. Une évolution de la population à la hausse après des décennies plus calmes









a) Les habitants

En 2017, Bois d'Arcy compte 15 142 habitants. Ses effectifs ont ainsi dépassé le double de ce qu'elle recensait en 1968, soit près de 50 ans plus tôt. Pourtant, jusque dans les années trente, Bois d'Arcy était une commune rurale ne dépassant pas 1 000 habitants. La commune a ainsi connu une croissance exponentielle pendant les Trente Glorieuses qui s'est ralentie par la suite, tout en restant soutenue depuis le début des années 2000.

Du village rural au bourg urbain...

Jusqu'au XIXème siècle, Bois d'Arcy compte moins de 200 habitants. La population va augmenter par paliers au cours du XIXème siècle pour atteindre 750 habitants en 1901. Le début du XXème siècle est marqué par des fluctuations dues aux conséquences de la Première Guerre Mondiale et à une lente reprise de la croissance dans les années vingt. L'aménagement du Lotissement marque le premier événement démographique dans l'histoire arcisienne contemporaine, la population étant de ce fait presque multipliée par deux entre 1931 (608 hab.) et 1936 (1 132 hab.).

Une croissance inédite dans les années soixante...

Bois d'Arcy a ensuite connu une forte croissance démographique, qui s'accélère dans les années soixante, passant de 1 403 habitants en 1946 à plus de 10 000 habitants en 1975. On observe, dans les années soixante, des taux de croissance inédits jusqu'alors, avec une croissance annuelle de 13,6%, la commune accueillant environ 430 nouveaux habitants par an. Cette croissance a été permise par la multiplication des programmes de logements principalement collectifs sur la commune, elle s'explique par l'accueil de nouvelles populations (solde migratoire). Ainsi, entre 1964 et 1968, plus de 1 700 logements collectifs sont créés sur la commune et contribuent au doublement de la population entre 1962 et 1968. Ce dynamisme démographique inédit s'observe dans les autres communes de ce secteur des Yvelines entre 1962 et 1968 : Fontenay-le-Fleury enregistrant une croissance annuelle de 26,7%, Villepreux de 16,93%, Saint-Cyr-l'Ecole de 9,47%, Montigny-le-Bretonneux de 9,5%.

... qui se ralentit dans les années soixante-dix

Quoique ayant diminué de moitié, la croissance se poursuit dans les années soixante-dix à un rythme annuel élevé (+6,1%/an, soit environ 190 hab./an). Ce rythme reste bien supérieur à celui des communes alentours (Villepreux, Fontenay-le-Fleury...) et se rapproche des rythmes de croissance observés dans la Ville Nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines ou aux Clayes-sous-Bois.

Si le solde migratoire est moins moteur de la croissance, le nombre élevé de naissances, liées au renouvellement de population pendant la décennie précédente, donne lieu à un solde naturel élevé qui va soutenir la croissance démographique à la fin des années soixante-dix.

En effet, entre 1975 et 1982, la population continue à croître au rythme de 2%/an, le solde naturel motivant 1,5% de cette croissance annuelle. Ce rythme reste important au vu de ce qui s'observe dans les communes environnantes, qui perdent de la population, alors que la Ville Nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines capte la croissance démographique à hauteur de plus de 9%/an.

Un ralentissement qui se confirme dans les années quatre-vingt à quatre-vingt-dix

Bois d'Arcy continue à voir sa population augmenter dans les années quatre-vingt à un rythme bien inférieur à ce qu'avait connu la commune jusqu'alors, avoisinant les 1%/an. Pour la première fois depuis 1962, la commune est moins dynamique (+0,9%/an) que le département des Yvelines (+1,1%/an) quoique sa croissance reste supérieure à ce que l'on observe dans le canton de Saint-Cyr l'Ecole (+0,3%/an).

De la même façon, la commune connaît pour la première fois un solde migratoire négatif (-0,4%/an), soit un nombre de départs de la commune supérieur à celui des entrées. La production de logements s'est en effet ralentie, et les logements réalisés s'orientent désormais davantage vers des maisons individuelles. La croissance démographique est donc soutenue par le solde naturel qui tire la croissance vers le haut (+1,3%/an).

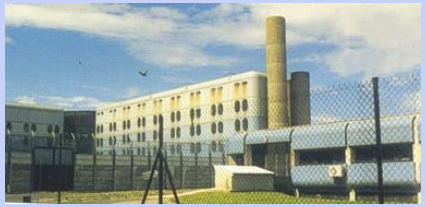
a) Les habitants

Il est à noter que la population pénitentiaire de la maison d'arrêt de Bois d'Arcy, ouverte en 1980, représente, au recensement de 1990, 1 463 détenus sur les 12 693 habitants dénombrés (soit près de 11% de la population)*.

Les années quatre-vingt dix vont confirmer ces tendances observées précédemment. Toutefois, le solde naturel qui se maintient au-dessus de 1%, ne parvient plus à compenser un solde migratoire négatif qui s'accentue et entraîne une perte de population sur la commune. Bois d'Arcy perd en moyenne, entre 1990 et 1999, 70 habitants par an. Le parc de logements enregistre sa croissance la plus faible (0,6%/an) constatée sur la période 1968-2007.

Zoom sur

La maison d'arrêt de Bois d'Arcy



En 2017, la maison d'arrêt comprend 520 places et **970 détenus**, soit **6,4%** de la population.

Ces effectifs sont comptabilisés dans le recensement de la population communale.

Source : Mémoires de Bois d'Arcy, Eric Thiébaud, Fer de Chances, 2001

Une reprise de la croissance dans les années 2000

Depuis 1999, Bois d'Arcy connaît de nouveau une croissance de sa population, à un rythme de 1,4%/an (+180 hab./an) entre 1999 et 2007, et bien supérieur à ce qui peut être observé aux échelles de référence (CAVGP, Yvelines, Ile-de-France...). Ce nouveau dynamisme est porté à la fois par le solde migratoire et le solde naturel, qui continue à être le principal moteur de la croissance. Cette reprise de la croissance est corrélée à une reprise de la production de logements observée depuis 1999 (+68 logements par an entre 1999 et 2007 pour les résidences principales), due en grande partie à la réalisation des logements de la Z.A.C de la Croix Bonnet.

Si le solde naturel se maintient au cours des années 2007 – 2012 (1,2%/an), le taux d'évolution chute en raison d'un nombre de départs conséquent (-0,8%/an). Cette tendance à la baisse s'observe également à l'échelle du territoire de Versailles Grand Parc, et plus largement sur l'entièreté des Yvelines. L'Ile de France ne connaît pas une baisse aussi importante de sa croissance annuelle, ce qui laisse supposer des migrations résidentielles à la fois hors de la région et internes à celle-ci.

Zoom sur

La ZAC Croix Bonnet

La ZAC est initiée en 2002, sur une surface de 120ha à l'ouest de la commune.

Programmation :

- **1 500** logements, dont
  - un **foyer de jeunes travailleurs**
  - une **résidence étudiante**
  - un **complexe de résidence-hôtel.**

239 logements livrés entre 2019 et 2020.
255 logements restant d'ici à 2022.

a) Les habitants

Une croissance qui se poursuit au cours de cette dernière décennie

La population communale a augmenté de plus de 3 000 habitant depuis 1999, dont 1 325 habitants entre 2012 et 2017. En 2017 elle atteint 15 142 habitants.

Le taux de croissance annuel sur cette dernière période est quatre fois supérieur à celui que la commune atteignait entre 2007 et 2012, et se hisse à la hauteur du taux rencontré à la fin des années 1970. Le taux de croissance annuel reste constant par rapport à la tendance amorcée depuis le début des années 1990, et côtoie les 1%. Cependant, la croissance migratoire double par rapport à la période 2007-2012 (+0,8%/an).

Le taux de croissance est largement supérieur aux taux rencontrés dans les territoires de référence (CA Versailles Grand Parc, Yvelines, Ile-de-France) qui n'excèdent pas 0,5%. Cette différence s'explique notamment par la phase de construction intensive portée par le projet de ZAC de la Croix Bonnet. Le nombre de logements construits sur cette période double pour atteindre 127 logements annuels, ce qui explique en partie l'attractivité retrouvée de la commune.

À RETENIR

- Dans les années trente, le village rural devient un bourg de plus de 1 100 habitants
- Une croissance inédite dans les années soixante, la commune dépassant les 10 000 habitants en 1975
- Un ralentissement dans les années soixante-dix mais qui reste élevé (2% d'évolution annuelle)
- Un ralentissement qui se confirme dans les années quatre-vingt, lié aux départs de populations. Des années 1980 marquées par l'implantation de la maison d'arrêt de Bois d'Arcy.
- 1990 - 1999 : un solde migratoire négatif qui entraîne une croissance négative.
- Une reprise de la croissance dans les années 2000, insufflée par le début des travaux sur la ZAC de la Croix Bonnet.
- Un croissance à la hausse, qui se poursuit dans les années 2012-2017.

**Source : Mémoires de Bois d'Arcy, Eric Thiébaud, Fer de Chances, 2001*

a) Les habitants

a.2. Une population plus jeune que son environnement, et une légère tendance au vieillissement

La population de Bois d'Arcy présente un profil plus jeune par rapport à ce qui s'observe dans son environnement immédiat (CA, département dans une moindre mesure). Les tranches d'âge inférieures à 30 ans (20% de 0-14 ans et 20,7% de 15-29 ans) représentent ainsi une plus forte proportion de la population qu'à l'échelle de Versailles Grand Parc.

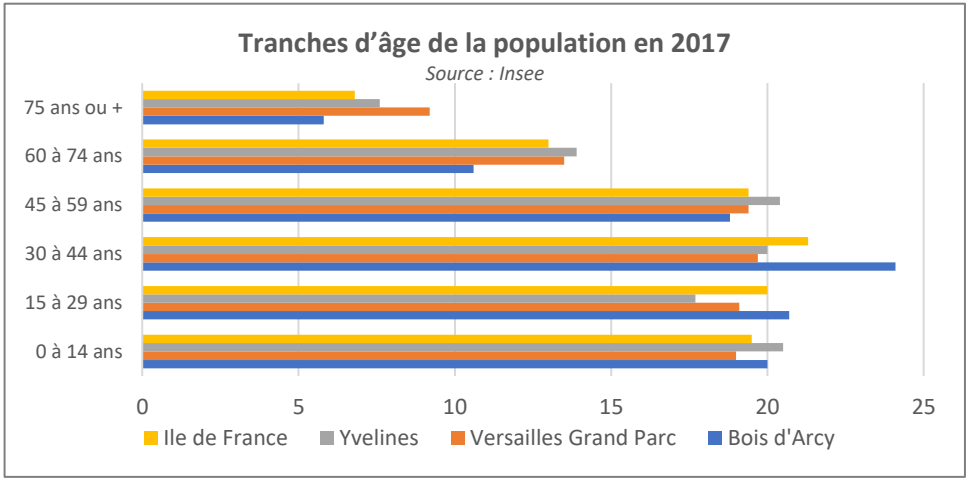
La classe d'âge la mieux représentée à Bois d'Arcy est de loin celle des 30-44 ans, de manière plus flagrante que ce qui s'observe à l'échelle de Versailles Grand Parc, représentant près d'un quart de la population communale (24,1%). Cette importante différence s'explique en partie par la présence des détenus de la maisons d'arrêt de Bois d'Arcy. Les données du Ministère de la Justice de 2017 indiquent en effet 27,8% des condamnés ont entre 30 et 44 ans*.

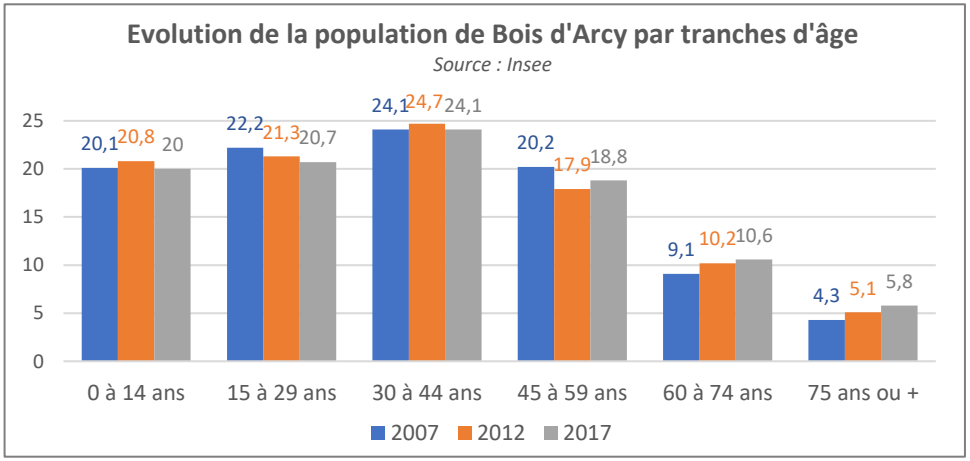
Toutefois, la commune se distingue par rapport aux trois territoires de référence par des taux bien inférieurs des personnes de plus de 60 ans. Il est à noter que depuis les données 2017 de l'Insee, la commune accueille une résidence pour personnes âgées de type EHPAD, devant certainement impacter ces chiffres.

Elle présente ainsi un profil légèrement plus jeune, ce que confirme l'indice de jeunesse (1,58) qui est supérieur à la CAVGP, au département et à la région : ainsi, à Bois d'Arcy on compte proportionnellement plus d'un jeune et demi pour un retraité. A l'inverse, l'indice de vieillissement de Bois d'Arcy est en deçà des indicateurs départementaux, régionaux et de l'agglomération.

Malgré une population jeune, Bois d'Arcy présente une légère tendance au vieillissement de la population entre 1999 et 2007, à l'instar des tendances nationales depuis quelques décennies. En témoigne l'évolution de 24,15% de la part des 75 ans et plus dans la population communale, bien supérieure au taux des échelles de référence. Les 60-74 ans se renforcent légèrement également, faisant gagner 3 points au plus de 60 ans sur l'ensemble de la population.

**Source : Statistiques trimestrielles des personnes écrouées produites à partir de l'Infocentre Pénitentiaire Mouvements au cours du 4ème trimestre 2016 - Situation au 1er janvier 2017 - Numéro 148*





	Bois d'Arcy	CA Versailles Grand Parc	Yvelines	Ile de France
Indice de jeunesse (2017)	1,58	1,14	1,25	1,3
Indice de jeunesse (2012)	1,72	1,2	1,37	1,39
Indice de vieillissement (2017)	47,2	69	59,9	57
Evolution de la part des 75 ans et + (2012-2017)	24,15	8,48	12	5,29

a) Les habitants

a.2. Un profil familial se confrontant toutefois à une desserrement des ménages

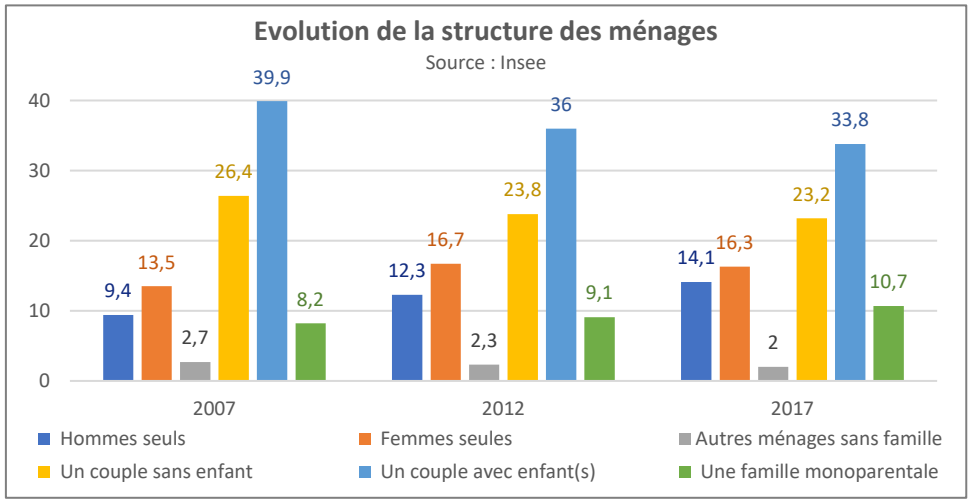
Bois d'Arcy compte 5 917 ménages en 2017.

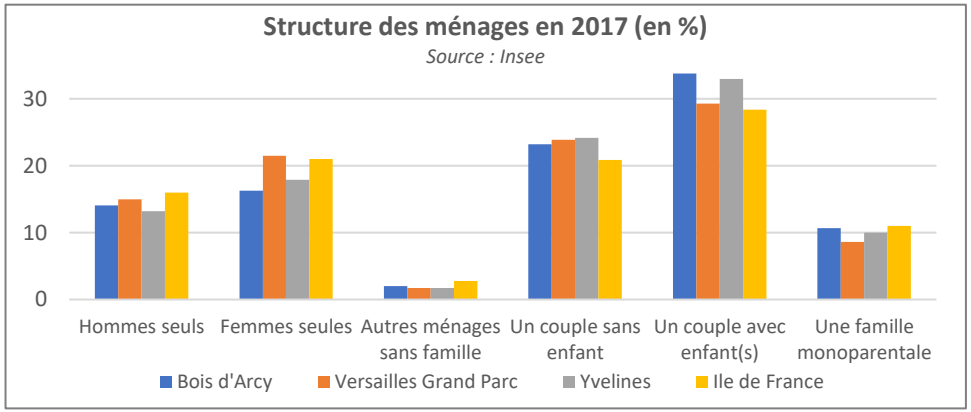
La structure des ménages vient éclairer l'analyse des tranches d'âge de la population arcisienne. En effet, les chiffres 2017 de l'Insee confirment le profil familial de la commune : plus d'un tiers des ménages est constitué d'un couple avec enfant(s) et 10,7% de familles monoparentales, soit plus que les taux de la CAVGP, du département et de la région. A l'inverse, la commune comptabilise moins d'hommes et femmes seuls, et moins de couples sans enfants, ce qui correspond à la plus faible part de retraités ou de jeunes actifs (célibataires ou en couple).

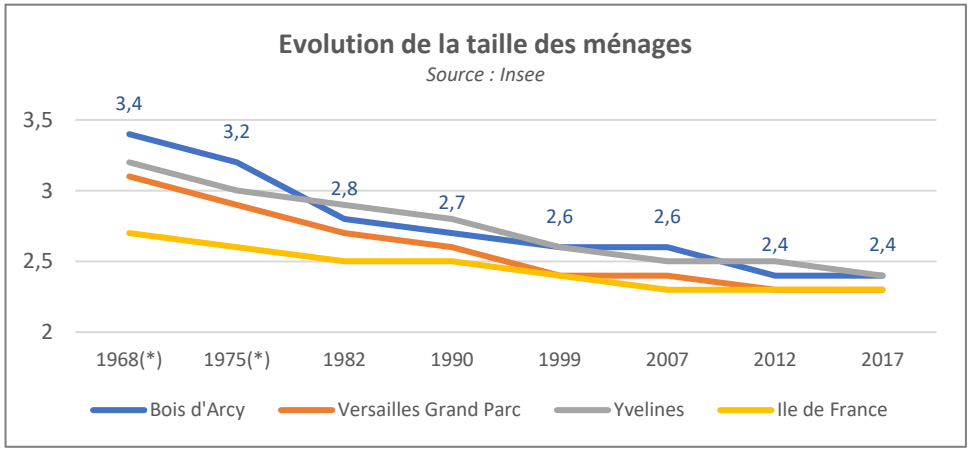
On observe toutefois une baisse de plus de 6 points de la part de couples avec enfants en 10 ans, et une baisse de 3,2 points de couples sans enfants, au profit des hommes et femmes seuls. Les familles monoparentales ont également légèrement augmenté. Ces évolutions témoignent du desserrement progressif des ménages et du vieillissement de la population.

La taille moyenne des ménages est en baisse constante depuis 1999, à l'instar des moyennes nationales, régionales, départementales et de Versailles Grand Parc. Elle reste toutefois légèrement supérieure aux moyennes de la Communauté d'Agglomération et de l'Île-de-France.

Toutes échelles confondues, une tendance au desserrement des ménages est bien à l'oeuvre depuis les années soixante, essentiellement en raison du desserrement familial et de la décohabitation.







a) Les habitants

a.3. Une population légèrement moins qualifiée et au niveau de vie moins important que dans les territoires alentours

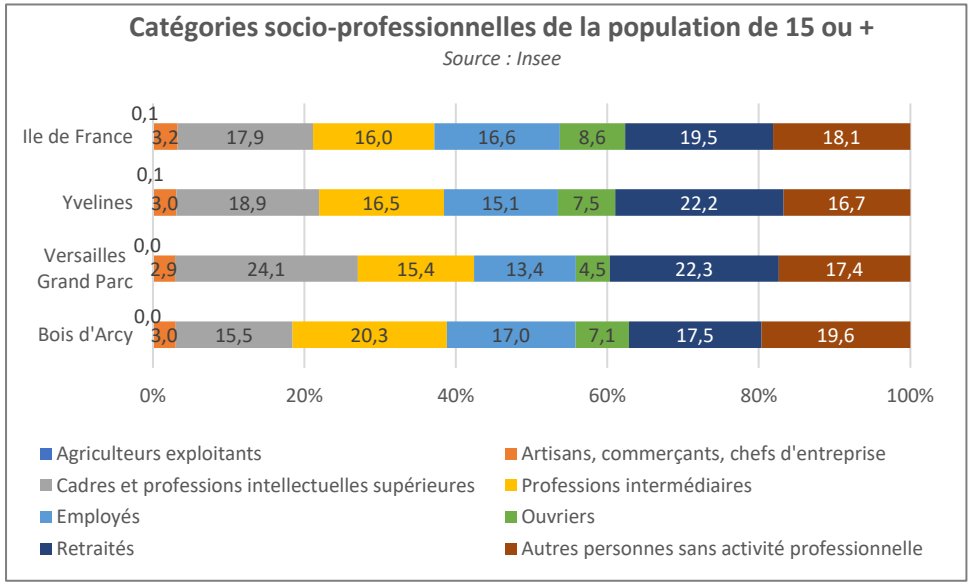
Le profil de population selon les catégories socioprofessionnelles (CSP) représentées à Bois d'Arcy est relativement semblable à ce qui s'observe sur les territoires voisins : une bonne représentation des employés et professions intermédiaires, une absence d'agriculteurs exploitants.

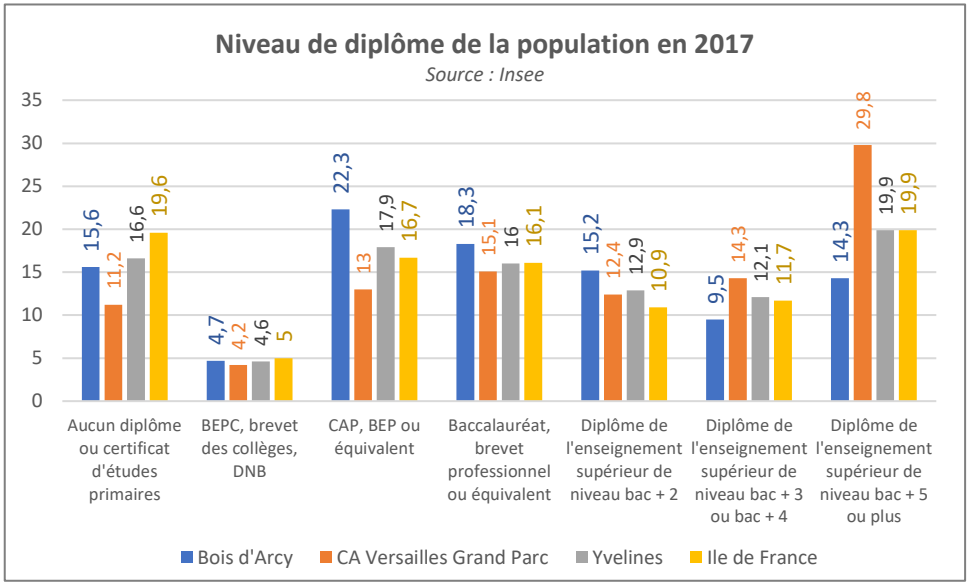
Toutefois, à la différence de ce que l'on observe dans la CAVGP, le département et la région, la population de Bois d'Arcy se distingue par une légère sur-représentation des professions intermédiaires, qui représentent 20,3% de la population de 15 ans ou plus. Ils constituent la catégorie la mieux représentée sur la commune.

Parallèlement, les cadres et professions intellectuelles supérieures (15,5%) y sont moins bien représentés que sur les territoires de référence. Si les ouvriers ne sont pas très éloignés de la part au sein du département des Yvelines et de l'Île-de-France, ils représentent bien plus que la moyenne de la communauté d'agglomération (4,5%).

La population de Bois d'Arcy se distingue de la population de la communauté d'agglomération, du département et de la région par un niveau de diplôme relativement plus faible. Ainsi, sont sur-représentés les personnes diplômées d'un CAP, BEP ou équivalent (22,3%), représentant la part la plus importante de la population, et les personnes titulaires d'un baccalauréat, d'un brevet professionnel ou équivalent (18,3%). Au-delà du baccalauréat, 15,2% de la population arcisienne est titulaire d'un BAC+2, soit plus qu'aux échelles citées plus haut. En revanche, la proportion de titulaires d'un diplôme de l'enseignement supérieur de BAC+3, BAC+4 (9,5%) ou BAC+5 (14,3%) est moins importante qu'aux échelles de la CAVGP, des Yvelines ou de l'Île-de-France.

Les personnes ne possédant aucun diplôme sont sur-représentées par rapport à la communauté de communes (15,6%, soit 4,4% points d'écart), mais sous-représentées par rapport au département ou à la région.





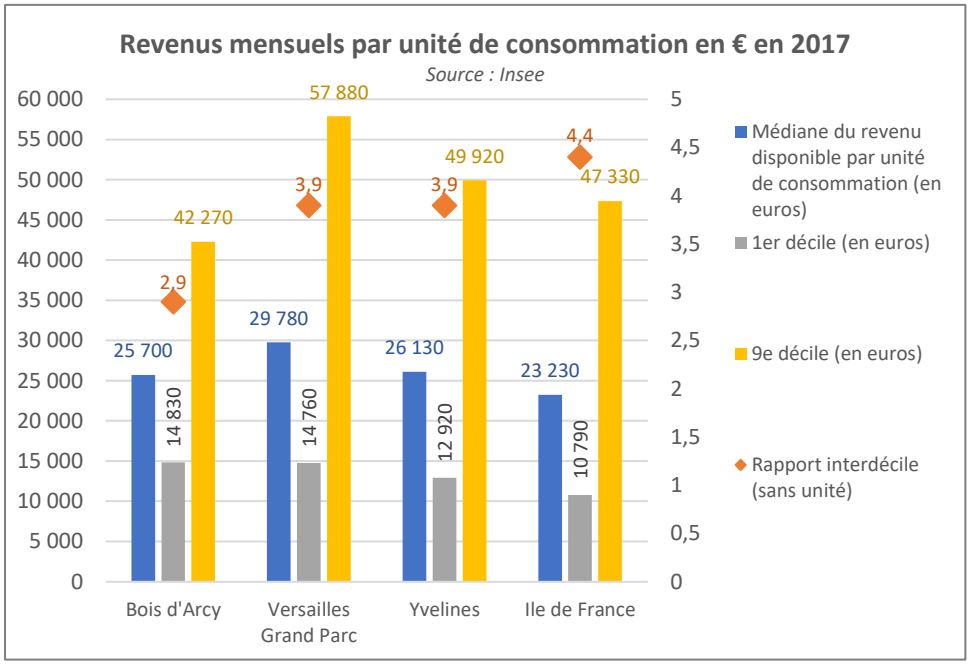
a) Les habitants

a.3. Une population légèrement moins qualifiée et au niveau de vie moins important que dans les territoires alentours

La médiane des revenus nets déclarés des ménages arcisiens en 2017 (25 700 €) est inférieure à la moyenne relevée sur la communauté de communes de Versailles Grand Parc (29 780€) ainsi que sur le département (26 130€), mais légèrement supérieure à celle d'Ile-de-France (23 230€). Ils restent largement supérieurs à la médiane des revenus des Français en 2017 (environ 5 000 € de plus par an). En effet, il est à noter que Bois d'Arcy s'inscrit dans un département, les Yvelines, qui constitue, en termes de revenus moyens, le plus riche d'Ile-de-France et l'un des plus riches de France.

En termes de revenus, Bois d'Arcy a un rapport décile faible en comparaison avec la CAVGP, le département et la région (2,9, soit 1 point de moins que les Yvelines et CAVGP et 1,5 point que la région). Si le 1er décile est plus élevé que pour le département et la région, il est en revanche similaire à celui de Versailles Grand Parc, mais le 9e décile est bien en-deçà de ceux des échelles de référence. La répartition des revenus de la commune a donc un rapport moins inégalitaire qu'à ces échelles.

NB : Les détenus de la maison d'arrêt de Bois d'Arcy étant comptabilisés dans le recensement de la population, mais n'ayant pas de données plus précises sur leurs profils, il est possible que les niveaux de diplôme, de CSP ou de revenus de la population non-incarcérée ne soient que partiellement représentés par ces analyses.



À RETENIR

- Un profil de population plutôt jeune, que traduit l'indice de jeunesse (1,39) plus dynamique que ceux de la CAGVP ou du département. Une tendance au vieillissement de la population qui s'amorce faiblement.
- Une majorité de familles avec enfants, mais un desserrement progressif des ménages.
- Des niveaux de vie et de qualification moins importants que dans l'environnement immédiat, mais une majorité de professions intermédiaires.
- Une répartition des revenus moins inégalitaire qu'au niveau de la CAVGP, des Yvelines ou de la région.
- Une population constituée à 6% des détenus de la maison d'arrêt de Bois d'Arcy, essentiellement masculins et vraisemblablement jeunes (30-40 ans), pouvant influencer l'interprétation des données communales.

b) Les logements, l'habitat

b.1. Un fort renouvellement du parc de logements depuis la fin des années 1990

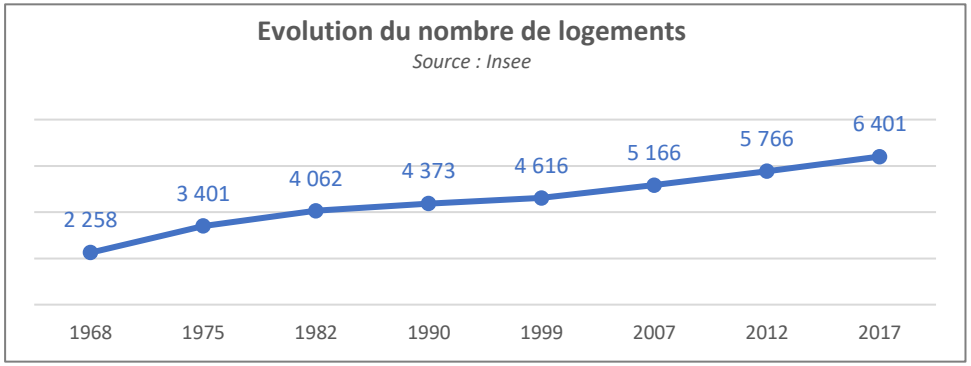
La commune de Bois d'Arcy s'est principalement développée sous l'impulsion de la construction de la ville nouvelle de Saint-Quentin en Yvelines, par la multiplication d'importants programmes de logements entre 1949 et 1974. Le rythme de construction s'élevait à 163 logements entre 1968 et 1975, pour atteindre 3 401 logements sur le territoire communal à la fin de cette période, soit moitié plus que 7 ans auparavant.

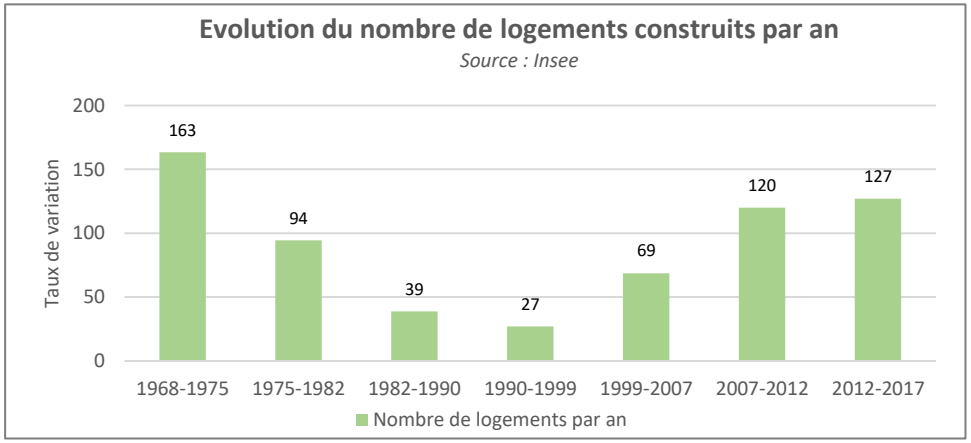
Depuis ces années là, la production de logements s'est petit à petit ralentie passant d'environ 94 logements par an entre 1975 et 1982, à 39 logements par an dans les années 1982-1989 puis 27 logements par an entre 1990 et 1999. Le rythme de la construction neuve a donc diminué de six fois en près de 30 ans.

Le début de la ZAC de la Croix Bonnet marque une reprise progressive de la construction à partir des années 2000. Sur la période 1999/2007, 550 logements ont été construits, soit un rythme moyen de 69 logements construits par an. Entre 2007 et 2012, ce sont 600 logements qui ont été créés sur la commune, soit 126 logements par an. Entre 2012 et 2017, 635 logements ont été construits, soit 127 par an. En près de 50 ans, la population communale a presque triplé.

Au finale, le rythme de construction entrepris par Bois d'Arcy au cours de la période 2012-2017 (11%) est près de deux fois plus important que celui rencontré aux échelles de la CAVGP, du département ou de la région (environ 6%).

	2012	2017	Evolution entre 2012 et 2017
Bois d'Arcy	5 766	6 401	11,01%
Versailles Grand Parc	119 463	126 402	5,81%
Yvelines	603 858	637 200	5,52%
Ile de France	5 522 041	5 795 907	4,96%



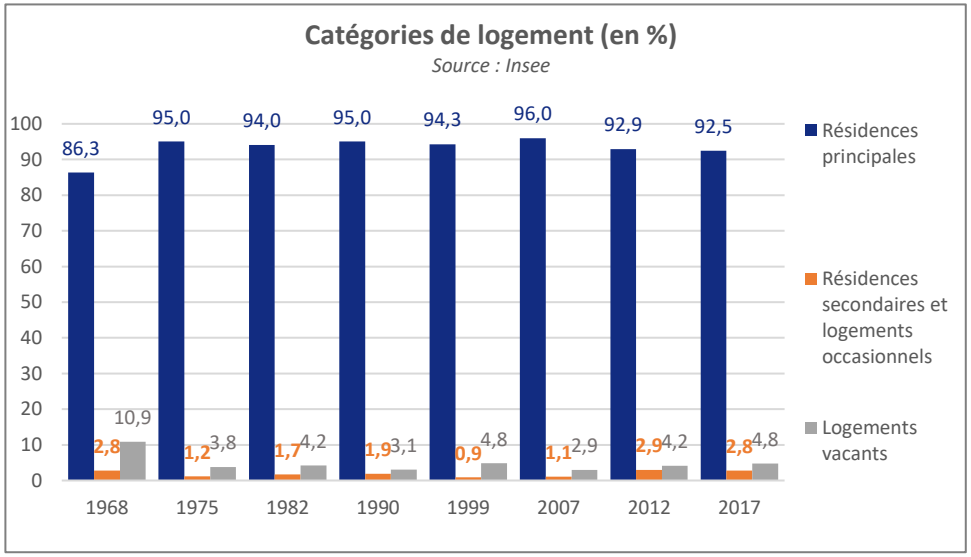


b) Les logements, l'habitat

b.2. Diversification des typologies : de la maison individuelle d'après-guerre à un parc plus collectif et aux gabarits plus petits

Bois d'Arcy compte 6 401 logements en 2017, qui constituent, pour plus de neuf logements sur dix des résidences principales (5 920 logements soit 92,5% du parc total). La présence de résidences secondaires sur la commune est anecdotique, elle concerne moins de 3% du parc. Le nombre de résidences principales est néanmoins en légère baisse depuis 2007 où il atteignait sa valeur la plus élevée (96%). En 10 ans, la proportion de résidences secondaires a légèrement augmenté, ainsi que le taux de vacance.

La vacance des logements est faible sur la commune mais elle a proportionnellement augmentée depuis 2011 (3,9%). En 2017, elle concerne 307 logements soit 4,8% du parc total. Elle rend compte ainsi d'un marché immobilier tendu et d'une commune attractive en termes d'immobilier. En effet, on considère généralement qu'un taux de vacance inférieur à 6% ne permet pas une bonne fluidité du parc de logements (trop peu de mobilité possible). Ce taux est faible comparé aux taux de la communauté d'agglomération, du département ou de la région.



Taux de logements vacants en 2017 *Source : Insee*

Bois d'Arcy	CA Versailles Grand Parc	Yvelines	Ile de France
4,8 %	6,6 %	6,3 %	6,8 %

b) Les logements, l'habitat

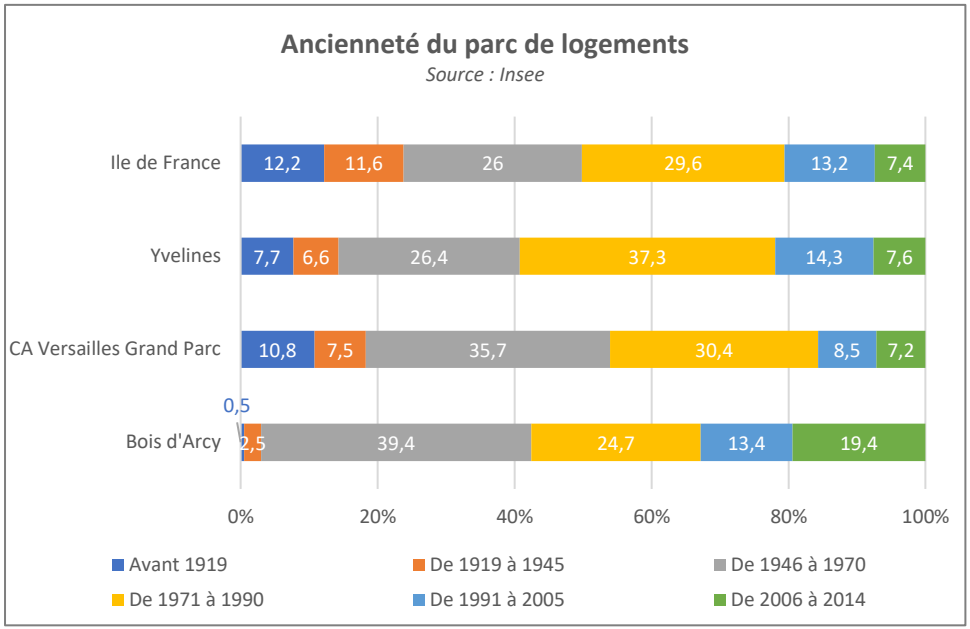
b.2. Diversification des typologies : de la maison individuelle d'après-guerre à un parc plus collectif et aux gabarits plus petits

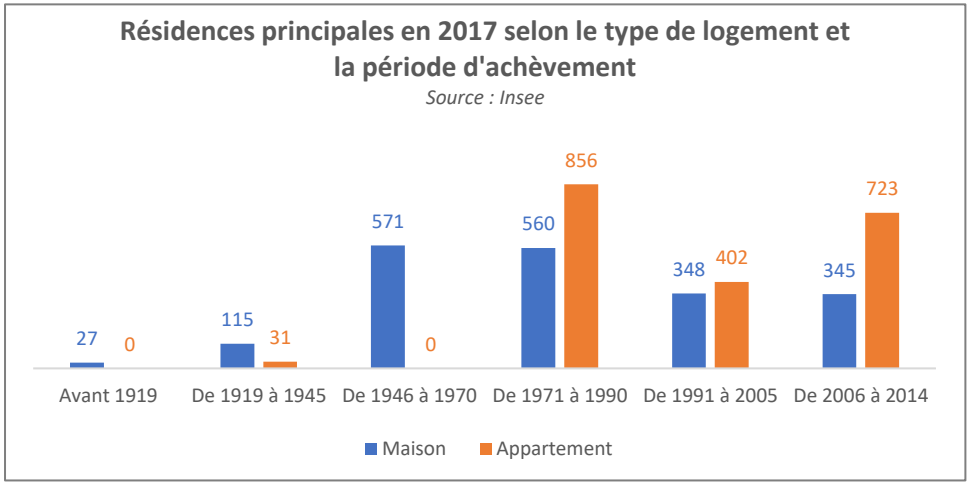
Aujourd'hui encore, l'effort de production de logements des années 1949-1976 marque le parc total : 39,4% des logements ont été construits dans la période 1946-1970, contre 35,7% à l'échelle de la Communauté d'Agglomération, et environ 26% aux échelles départementales et régionales.

Si la période qui suit représente près d'un quart des constructions actuelles à Bois d'Arcy, elle représente cependant moins que dans les parcs de logements des autres échelles de référence. Il en va de même pour les périodes antérieures à 1946 (seulement 3% des constructions), témoignant de l'urbanisation récente de cette commune.

Les constructions issues de la ZAC de la Croix Bonnet représentent près de 20% des logements de la commune, participant de fait à la constitution d'un parc de logements plus jeune que dans l'ensemble de Versailles Grand Parc (7,2%), des Yvelines (7,6%) ou de la région (7,4%).

A noter également que les logements réalisés lors de la dynamique impulsée par la construction de la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines sont en grande majorité des maisons. 100% des résidences principales construites entre 1946 et 1970 sont des maisons, soit 571. C'est à partir des années 1970 que la tendance s'inverse et que la majorité des résidences principales construites seront majoritairement des appartements. L'écart se réduit cependant entre 1991 et 2005 (348 maisons pour 402 appartements), en raison de la programmation importante de logements individuels sur la ZAC de la Croix Bonnet à cette période. La tendance initiée par les années 1970 se poursuivra dans la période 2006-2014.





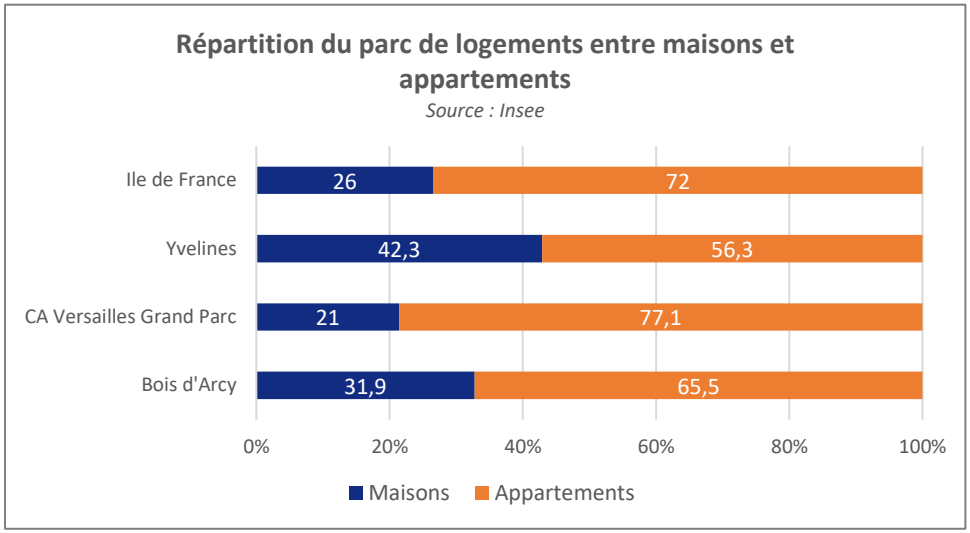
b) Les logements, l'habitat

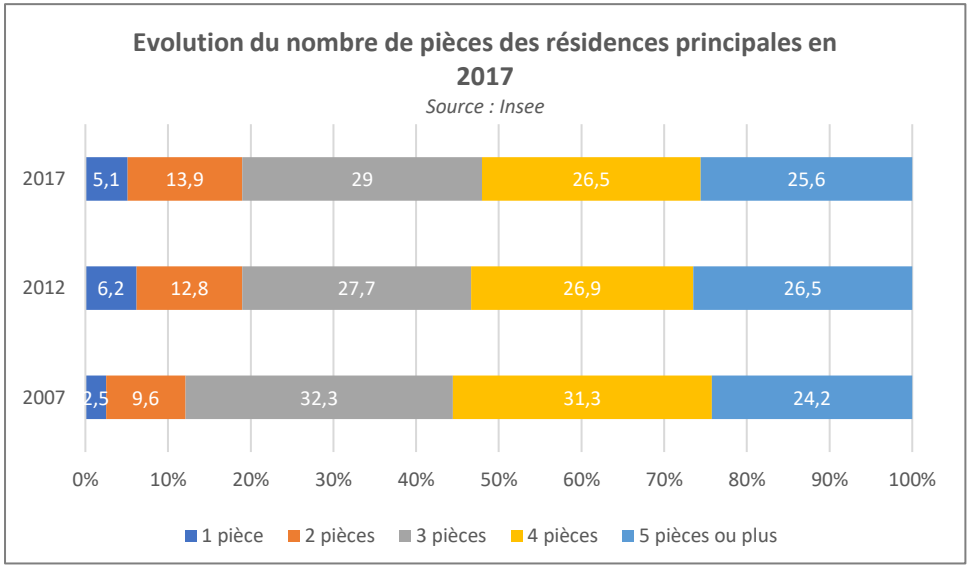
b.2. Diversification des typologies : de la maison individuelle d'après-guerre à un parc plus collectif et aux gabarits plus petits

Si la commune ne comptait que peu d'appartements avant les années 1970, aujourd'hui ils représentent près des deux tiers des logements. Les maisons individuelles représentent quant à elles 31,9% des logements. La commune est ainsi plus pavillonnaire que la CA Versailles Grand Parc (21%) et que l'Ile de France (26%), mais moins que le département des Yvelines (42,3%) qui comprend beaucoup de communes à la densité moindre en comparaison avec Bois d'Arcy.

Cette évolution de la commune vers un parc de logements plus collectif s'observe au regard de l'évolution du nombre de pièces des résidences principales. Les petits logements (1 à 2 pièces) qui représentaient 12,1% du parc en 2007 représentent désormais 19% de celui-ci en 2017. A l'inverse, les logements de 3 à 4 pièces baissent au cours de cette période, passant de 63,9% à 55,5% du parc. Les logements de 5 pièces et plus connaissent une évolution plus irrégulière, atteignant aujourd'hui les 25,6% du parc de logements.

Le programme de la Z.A.C de la Croix Bonnet témoigne d'un effort en matière de diversification : la moitié des logements construits sont des 1, 2 ou 3 pièces.





À RETENIR

- Un rythme de construction soutenu depuis le début des années 2000, essentiellement concentré dans l'opération de la ZAC Croix Bonnet. Un marché tendu.
- Une évolution du parc répondant aux besoins de la population à chaque époque de construction : passage d'une typologie exclusivement individuelle à une dominante de logements collectifs plus petits.

b) Les logements, l'habitat

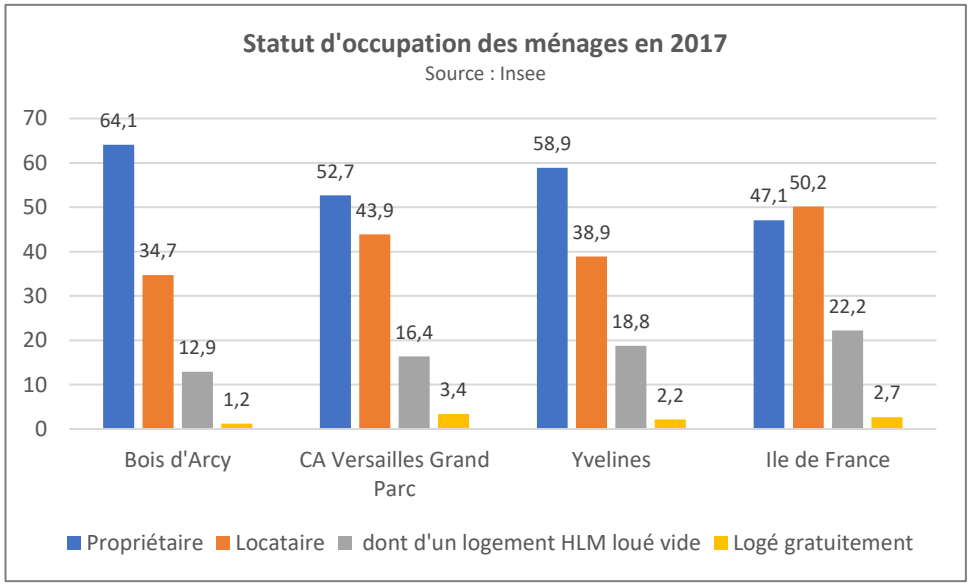
b.3. Une forte proportion de propriétaires, une ancienneté relative

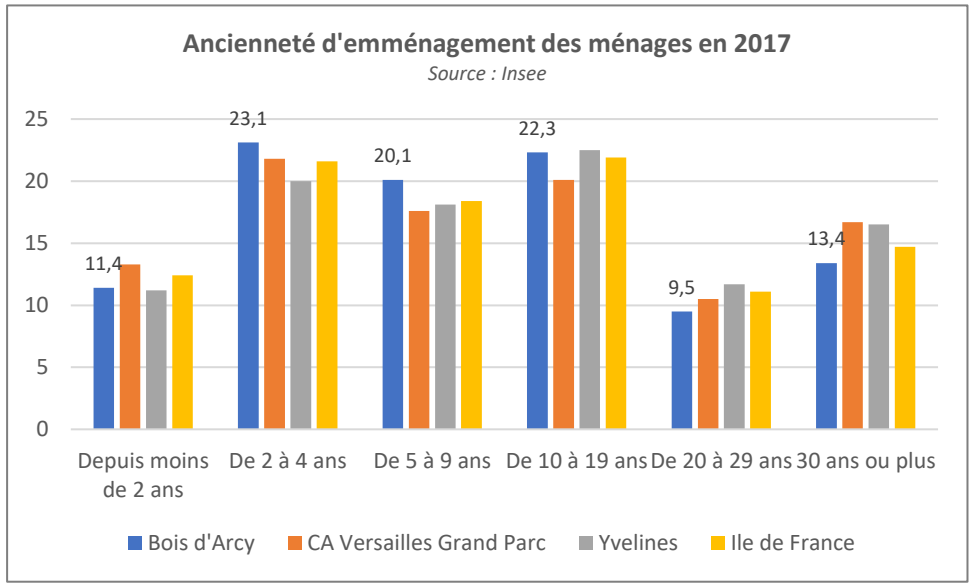
Bois d'Arcy possède une part de propriétaires (64,1%) bien plus importante que la CAVGP (52,7%), que les Yvelines (58,9%) ou que l'Ile-de-France (47,1%). De la même manière, les locataires représentent une part moins importante des ménages (34,7%) que dans les trois autres échelles de référence. Les locataires de logements sociaux et les personnes logées gratuitement sont également proportionnellement moins nombreux (12,9% et 1,2%). Le taux de logements locatifs sociaux est de 17% en 2017.

A noter que si une forte proportion de propriétaires renvoie souvent à une population aisée, la commune de Bois d'Arcy est identifiée par l'Institut Paris Région comme concentrant entre 10 et 13% de propriétaires occupants pauvres.

En comparaison avec les différentes échelles de référence (CAVGP, Yvelines, Ile-de-France), les arcisiens ne sont pas ancrés dans le territoire depuis plus de 20 ans mais y résident depuis relativement longtemps. La construction des nouveaux logements de la ZAC Croix Bonnet explique également le fort taux d'habitants résidant dans la commune depuis moins de 4 ans (34,5%).

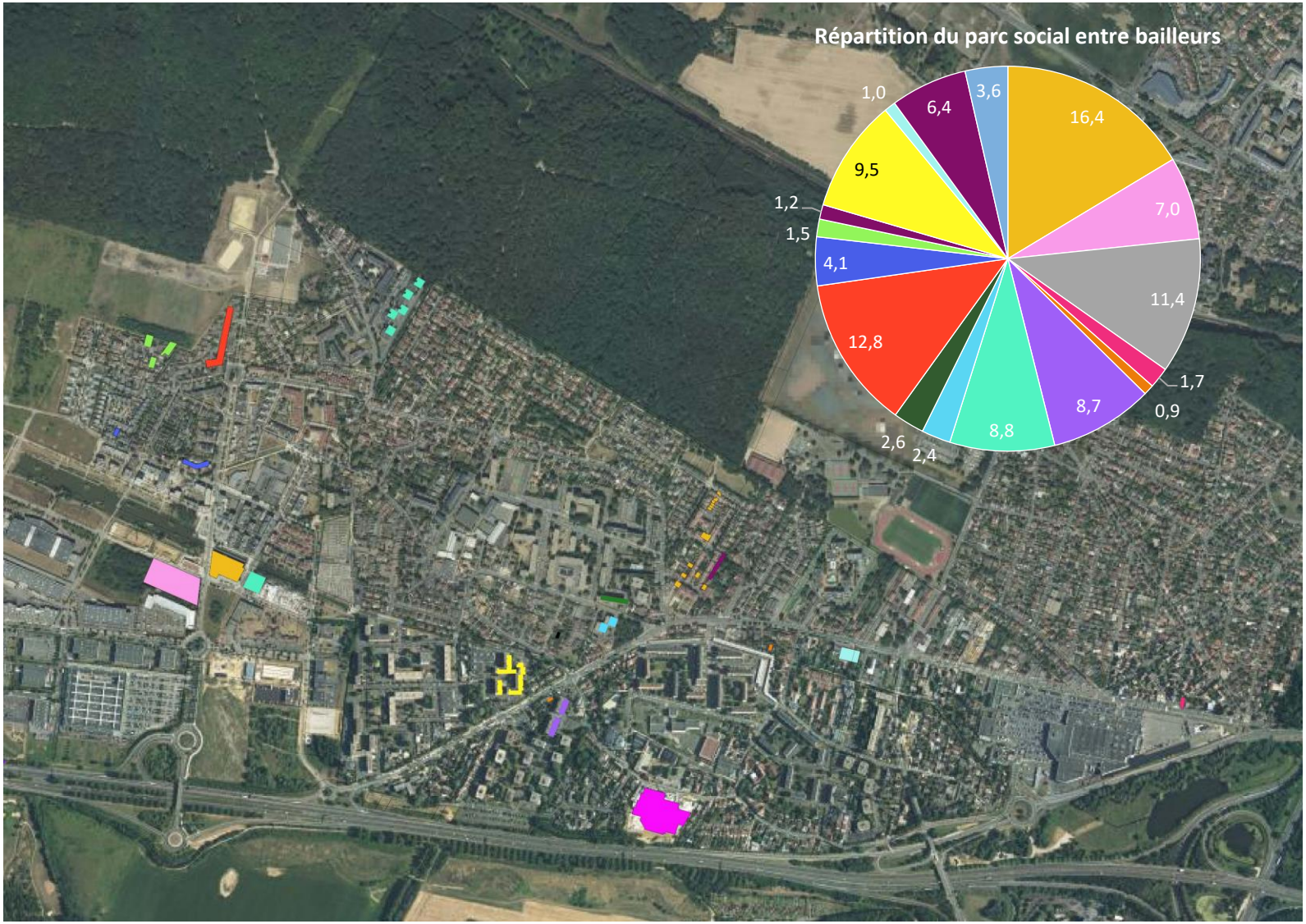
Source : Institut Paris Région





b) Les logements, l'habitat

b.4. Un parc social récent et diversifié



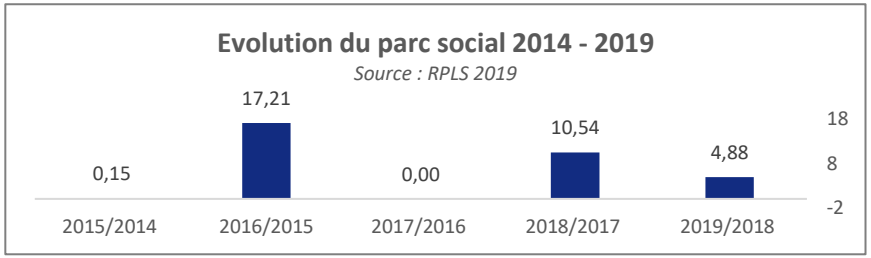
b) Les logements, l'habitat

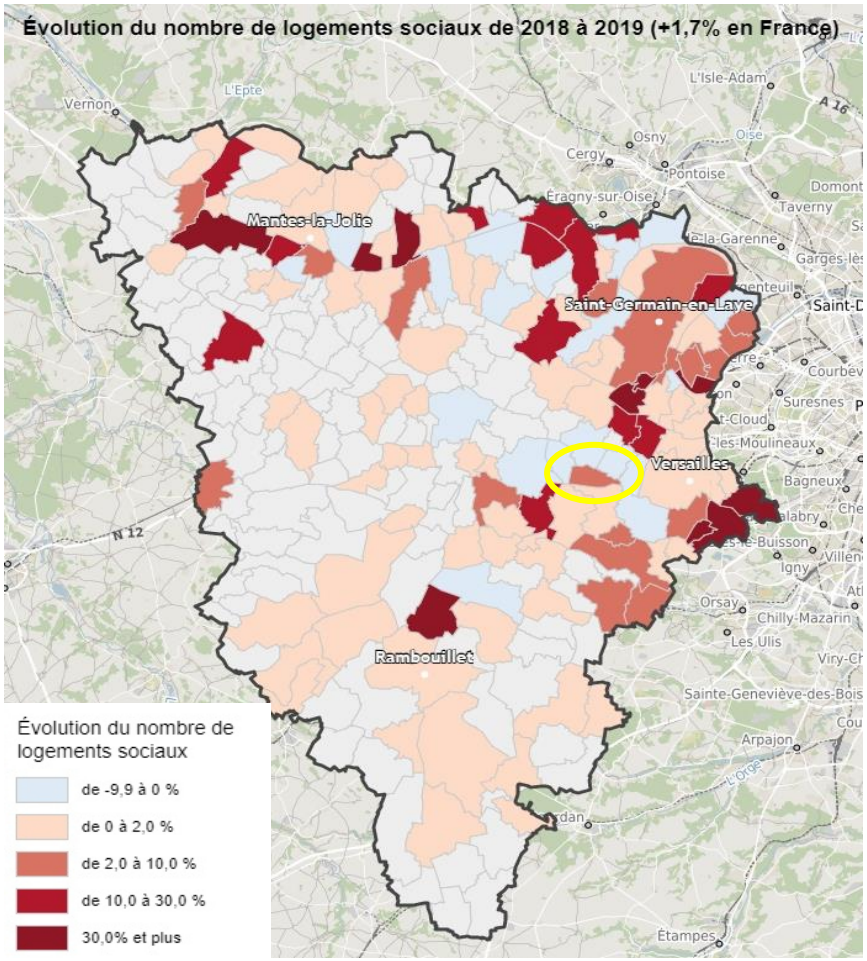
b.4. Un parc social récent et diversifié

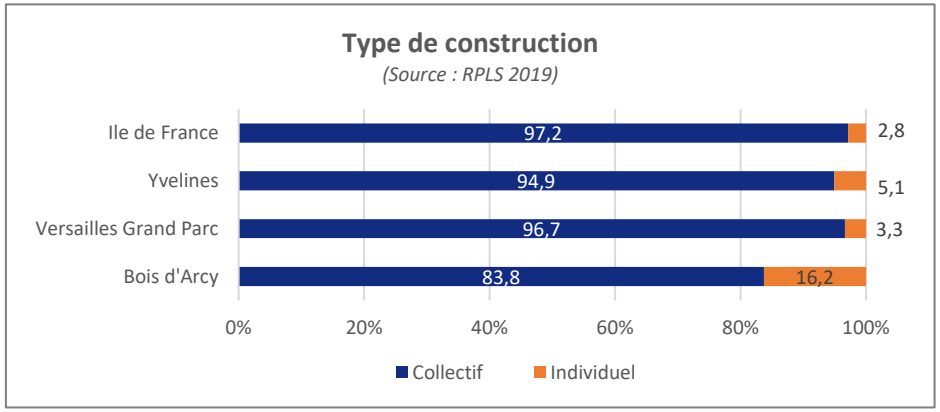
La ville de Bois d'Arcy est soumise aux obligations émanant de la loi SRU, qui impose d'atteindre un seuil minimum de logements sociaux : 20 % porté, depuis 2013, à 25 % (seuil à atteindre d'ici 2025), alors que ce taux, rappelons le, est de 17% au 1er janvier 2019. 924 logements sociaux sont ainsi recensés 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 reste supérieure à des années nulles telles que 2016/2017.

Le rythme très soutenu de construction de résidences principales engendre de fait une augmentation du nombre de logements sociaux à construire, que la commune s'engage à rattraper au sein des opérations en cours.

En 2014, on dénombre sur la commune 12 bailleurs, dont les plus importants sont les SA HLM Domnis, SA HLM Antin Résidences, SA HLM Toit et Joie, et l'OPIEVOY.







b) Les logements, l'habitat

b.4. Un parc social récent et diversifié

En 2019, 11% du parc social correspond à des PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration ou d'insertion), destinés aux ménages très modestes. La grande majorité du parc social (60%) est composée de PLUS (prêt locatif à usage social), réservés aux demandeurs dont le plafond de revenu est médian, et 17,6% correspond à des PLS, pour des ménages plus aisés.

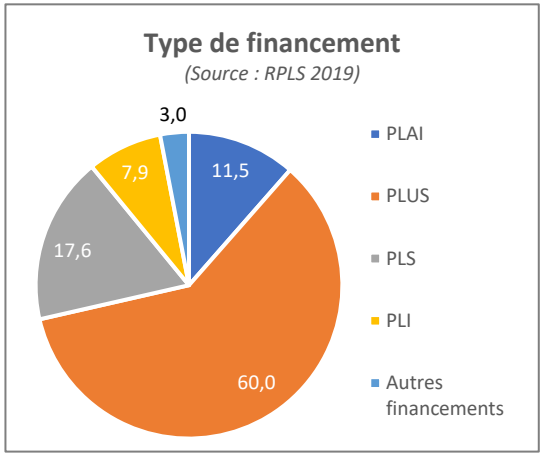
Proportionnellement, Bois d'Arcy comprend moins de logements sociaux collectifs (83,8%) que Versailles Grand Parc, le département des Yvelines et que l'Ile-de-France. La part de logements sociaux individuels y est ainsi bien plus importante (16,2%).

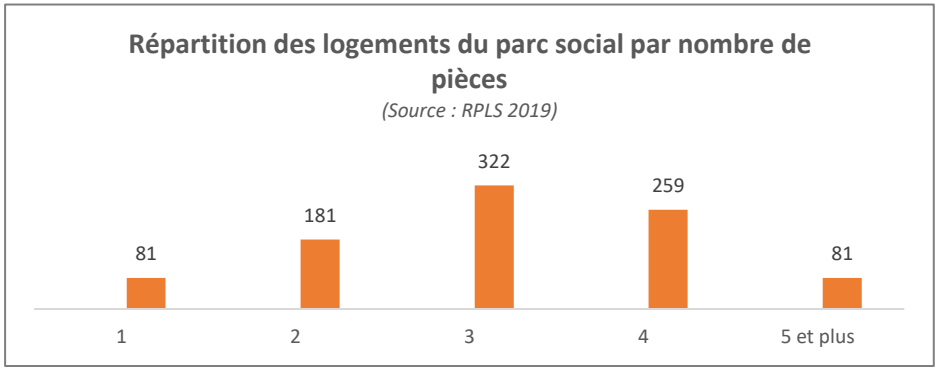
Aujourd'hui le parc social se compose de logements d'époques variées, relativement récents, d'échelles (nombre de logements compris dans l'opération) et de formes diversifiées.
On observe ainsi sur le territoire communal :

- des opérations de moins de 10 logements en maisons de ville transformées en plusieurs logements ou en petit collectif (avenue Paul Vaillant-Couturier, avenue Santos Dumont, rue Etienne-Jules Marley) ;
- des opérations d'individuel groupé (hameau du Puits, dans le quartier de l'Eglise ou maisons individuelles, allée Greta Garbo, quartier de la Croix Bonnet) ;
- des opérations de résidences collectives de 3 ou 4 étages, d'une cinquantaine de logements à plus de 130 logements.

Il est ainsi à noter qu'il n'y a pas de détermination des logements sociaux dans le paysage urbain en fonction de la forme urbaine. Une majorité de résidences collectives appartiennent au parc privé de propriétaires occupants.

En termes de taille du logement, le parc social propose ainsi une majorité de logements de taille moyenne : 322 T3 en 2019. Viennent ensuite les T4 avec 259 untiés, puis les T2 (181 logements). Les studios et très grands logements se font plus rares (81 logements pour chaque type).





À RETENIR

- Une commune en cours de rattrapage pour atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux de la loi SRU.
- Une majorité de logements sociaux pour ménages aux revenus médians (PLUS).
- Un parc social diversifié, composé de logements d'époques et de gabarits variés.

b) Les logements, l'habitat

b.5. Les logements spécifiques

La construction de l'EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) de Bois d'Arcy a débuté en octobre 2019.

Cet établissement sera finalisé courant deuxième trimestre 2021 et accueillera à terme 82 lits et une résidence seniors de 30 logements. Il se situera au cœur de la Croix-Bonnet, au 12 rue Jacques Tati.

Il est à noter que la commune accueille déjà dans le quartier un foyer de jeunes travailleurs géré par l'ALJT (80 équivalents logements – PLAI, dont 8 logements pour personnes à mobilité réduite) et une résidence étudiante (131 équivalents-logements).

La commune de Bois d'Arcy fait également l'objet d'un PASS Yvelines Résidences, signé en aout 2020, porté par le maître d'ouvrage Antin Résidences, et visant à développer une résidence d'accueil à destination d'un public souffrant d'un handicap psychique ou mental. Le projet est localisé rue Viviane Romance dans la ZAC de la Croix Bonnet et accueillera 32 logements pour autistes financés en PLAI.

Résidence Jeunes Travailleurs – aljt.com

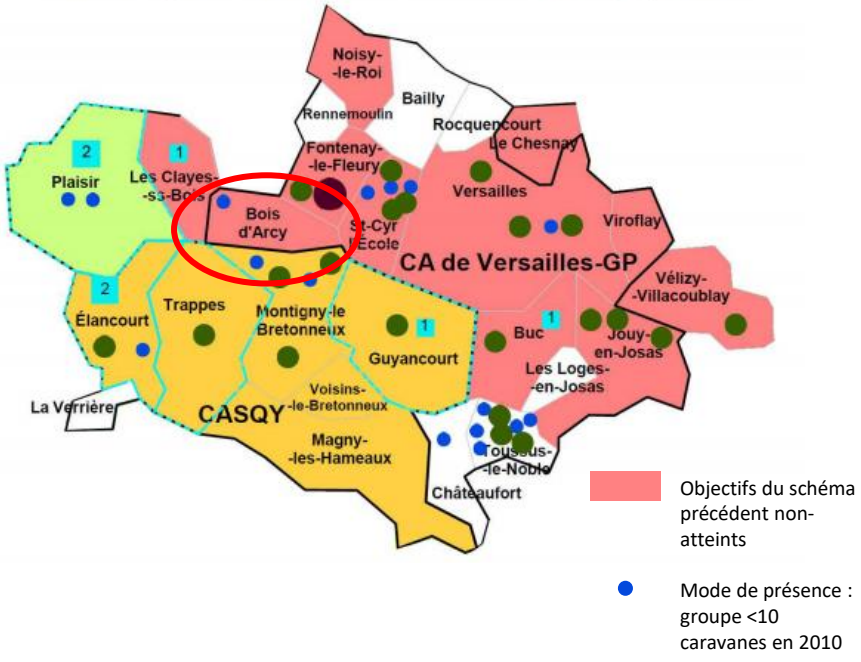
b) Les logements, l'habitat

b.6. L'accueil des gens du voyage

La loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000 a renforcé les dispositions relatives au schéma départemental et aux obligations des communes. Le schéma actuellement en cours d'application à Bois d'Arcy est le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2013 – 2019 des Yvelines. Il a été adopté par arrêté préfectoral du 26 juillet 2013.

L'état des lieux du schéma départemental identifie la commune de Bois d'Arcy comme faisant partie des communes n'ayant pas atteint leur objectif de réalisation d'aires d'accueil défini par le schéma 2006-2012. La commune ne dispose donc actuellement d'aucune aire d'accueil des gens du voyage. Cependant, en 2010, la présence de groupes de moins de 10 caravanes était recensée.

Modes de présences en 2010 et réalisations d'équipements



Le schéma 2013 - 2019 exige la réalisation de 13 places à l'échelle du territoire communal. Pour ce faire, la loi prévoit trois modes d'actions possibles :

- soit la commune réalise elle-même une ou plusieurs aires,
- soit elle transfère cette compétence à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI),
- soit elle contribue au financement des aires dans le cadre de conventions intercommunales.

La Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc exerce la compétence relative à l'accueil des gens du voyage.

Par ailleurs, le Schéma prévoit la réalisation d'au moins deux aires de grand passage, réservées aux rassemblements de 50 à 200 caravanes environ. Leur durée de stationnement est le plus souvent d'une dizaine de jours. Ces aires sont des lieux de passage. Dès lors, les aménagements à prévoir sont plus sommaires que ceux réalisés pour les aires d'accueil permanentes. Les recommandations d'équipements se limitent à prévoir une alimentation en eau et un accès routier suffisant pour assurer la sécurité et la circulation des véhicules. Le schéma 2013-2019 prévoit la réalisation d'au moins deux aires de grand passage : une au Nord du département, une au Sud, chacune d'une capacité de 150 caravanes.

b) Les logements, l'habitat

b.7. Les constructions de logements en cours et à venir

L'Insee recense 635 logements dont près de 300 logements sociaux construits durant la période 2012 – 2017, soit une moyenne de 127 logements par an.

La ZAC de la Croix Bonnet

Initiée en 2002, cette ZAC située à l'ouest de la commune, en bordure de la RN12, s'étend sur 120 ha (dont une partie consacrée aux activités). 750 logements étaient programmés sur le site, le nombre est ensuite monté à 1 100 puis à 1 500, comprenant notamment un foyer de jeunes travailleurs, une résidence étudiante et un complexe de résidence-hôtel.

239 logements ont été livrés au sein de la ZAC de la Croix Bonnet entre 2019 et 2020, dont :

- 207 en accession
- 32 en logement locatif social

D'ici à 2022, 255 logements restent à construire, dont :

- 177 en accession
- 78 en logement locatif social

Les autres opérations

484 logements ont été livrés entre 2019 et 2020 dans le quartier de la Tremblaye, dont :

- 208 en accession
- 276 en logement locatif social

Au total, la programmation de logements pour la période 2019-2022 s'élève à 978 logements, dont 526 en accession, 357 en logements sociaux et 56 parcelles individuelles.

c) Les activités économiques

c.1. Bois d'Arcy, un pôle d'emploi important à échelle locale

Bois d'Arcy compte 7 602 actifs en 2017, soit 50,2% de la population totale, les actifs représentant 74% de la population en âge de travailler (population de 15 à 64 ans). Ce taux d'activité important (2011) est à rapprocher de la forte représentation des personnes âgées de 15 à 59 ans à Bois d'Arcy qui constituent 67,8 % de la population.

Bois d'Arcy constitue donc une commune dynamique en matière de population active. La réalisation des logements de la Z.A.C de la Croix Bonnet a du participer à relancer l'attractivité de la commune pour ces populations.

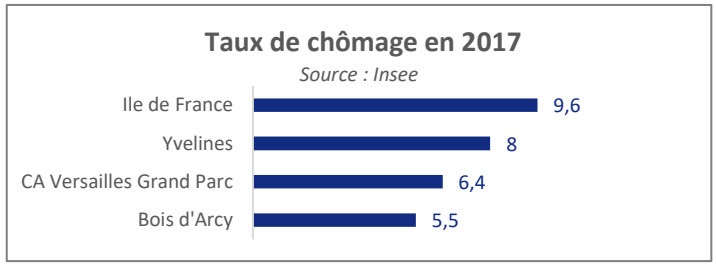
Le taux d'emploi, qui correspond à la part d'actifs ayant un emploi, est de 68,6% en 2017 à Bois d'Arcy, soit dans la moyenne départementale. Il est cependant légèrement inférieur au taux de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc (70,1%) dans laquelle se trouve la commune. Par ailleurs, ce taux est en légère mais constante baisse depuis dix ans, pouvant témoigner du vieillissement déjà démontré de la population et/ou de la plus grande part d'étudiants.

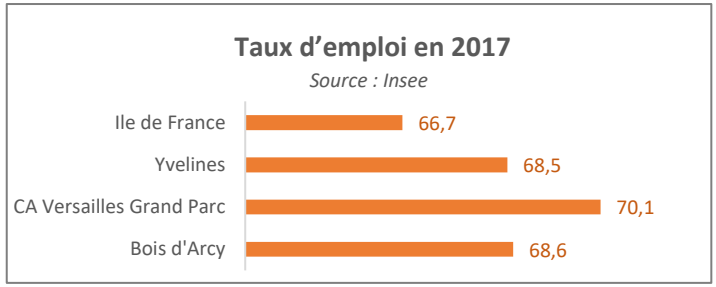
A l'échelle du département des Yvelines, la commune constitue un pôle d'emplois de petite envergure. Elle se situe à proximité d'importants pôles d'emplois localisés au sud, à l'est et au nord de la commune. L'indicateur de concentration d'emplois est ainsi relativement important (62,2) et à la hausse depuis 2012 (60,1).

Le taux de chômage (au sens du recensement INSEE 2017) des 15-64 ans, qui s'élève à 5,5 % en 2017 sur la commune, représente 564 actifs. Il est inférieur à ceux de la CAVGP (6,4%), des Yvelines (8 %) et très largement inférieur à celui de l'Île-de-France (9,6%). Alors à 4,1% en 2007, soit 387 personnes actives, ce taux de chômage a augmenté de 1,4 point en 10 ans.

Source : Insee 2017

	2007	2012	2017
Actifs ayant un emploi en %	70,1	69,5	68,6
Chômeurs en %	4,1	4,4	5,5





Source : Insee 2017

	2012	2017
Nombre d'emplois dans la zone	3 994	4 422
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	6 643	7 111
Indicateur de concentration d'emploi*	60,1	62,2

**L'indicateur de concentration d'emploi (ou taux d'attraction de l'emploi) désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.*

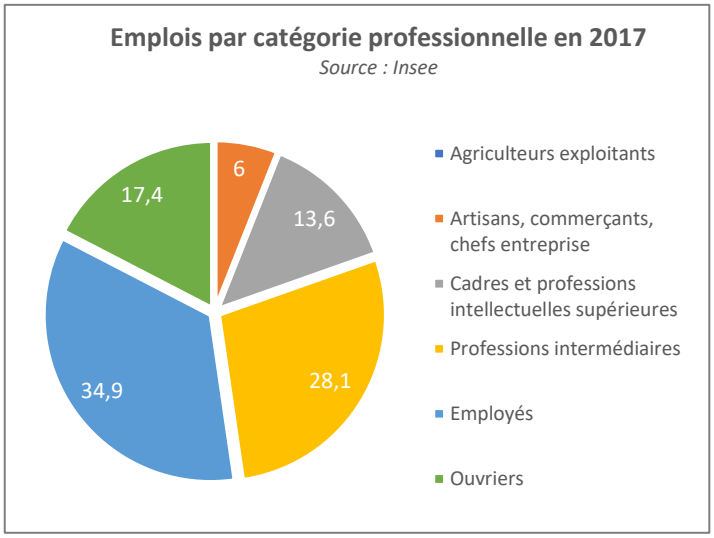
c) Les activités économiques

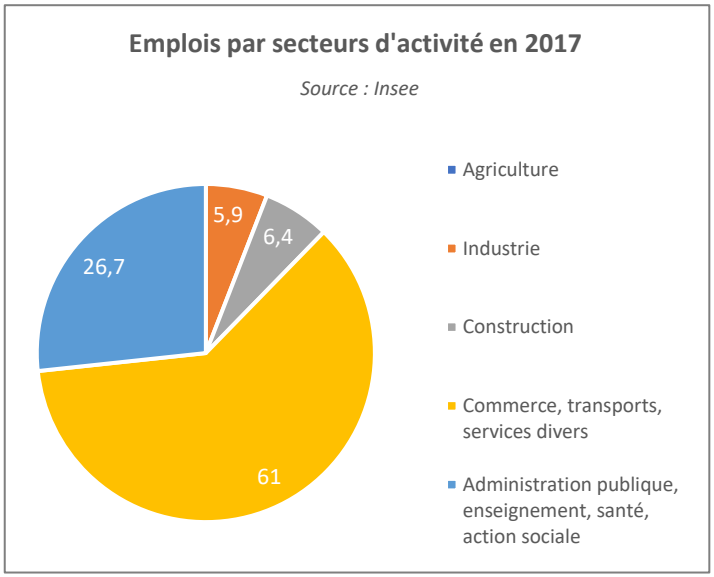
c.1. Bois d'Arcy, un pôle d'emploi important à échelle locale

Les actifs résidant à Bois d'Arcy et ayant un emploi sont inscrits majoritairement dans les Catégories Socio-Professionnelles (CSP) professions intermédiaires (28,1%) et employés (34,9%). Ces deux catégories sont sur-représentées par rapport à ce que l'on observe dans les Yvelines : 27,1% de professions intermédiaires et 25,2% d'employés. La catégorie des ouvriers (17,4%) est également sur-représentée par rapport aux Yvelines (14,1%).

La catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures est quant à elle largement sous-représentée par rapport à ce que l'on peut observer dans le département : 13,6% à Bois d'Arcy pour 28,1% dans les Yvelines.

Les secteurs d'emploi les plus représentés dans la commune sont le commerce, les transports et autres services divers (61%) ainsi que, dans une moindre mesure, le secteur de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale (26,7%). L'industrie et la construction sont plus anecdotiques (respectivement 5,9% et 6,4%). Cette part importante d'emplois dans le domaine du commerce tient à la présence du centre commercial Leclerc situé dans l'Est de la commune, ainsi que de la zone d'activités Croix Bonnet. Les emplois de l'administration publique sont également en partie expliqués par la présence de plateformes importantes de la Poste dans la ZAE de la Croix Bonnet.





c) Les activités économiques

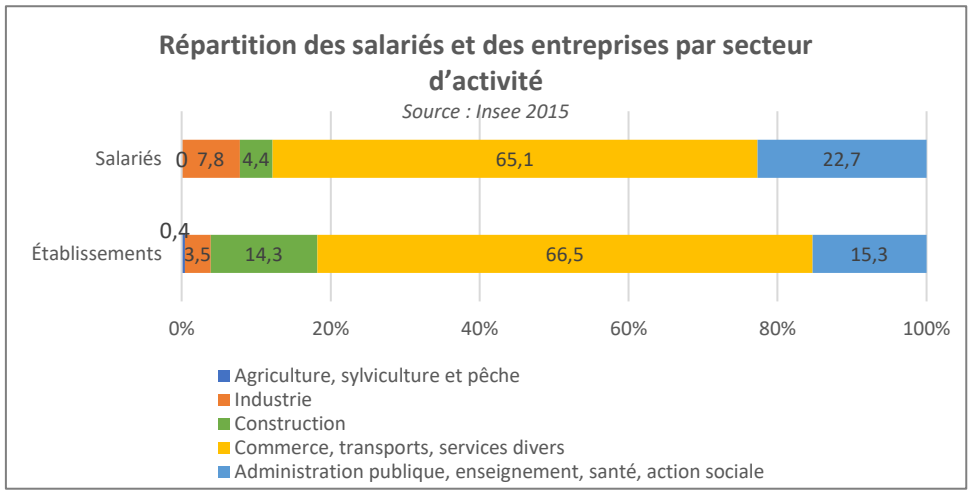
c.2. Une dominance du secteur commercial, des établissements de grande taille et une évolution constante des entreprises individuelles

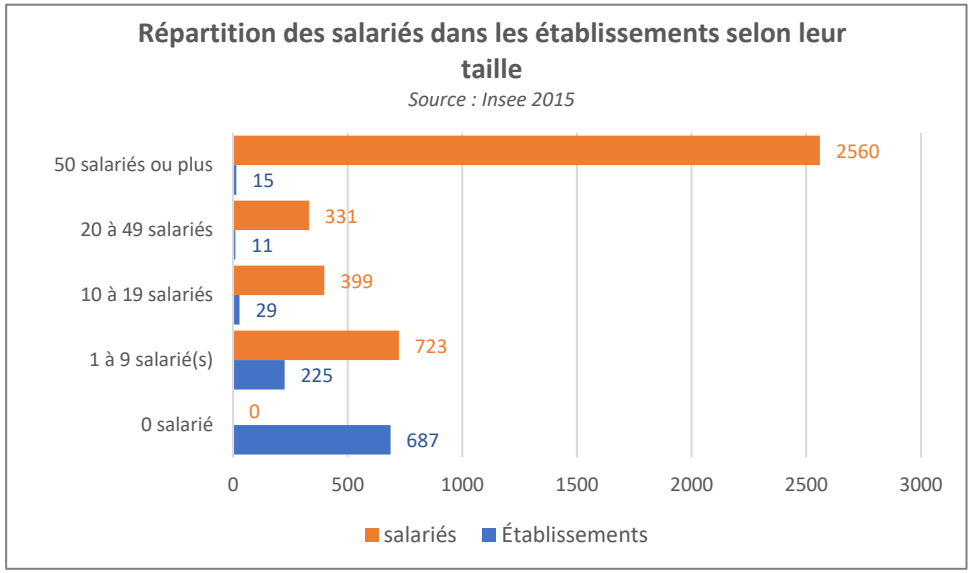
En 2015, plus de la moitié des salariés de la ville travaillent dans une des 15 entreprises de plus de 50 salariés. Cette proportion importante s'explique par la présence de grands établissements, tels que la Poste, les hypermarchés ou encore le laboratoire pharmaceutique H2 Pharma.

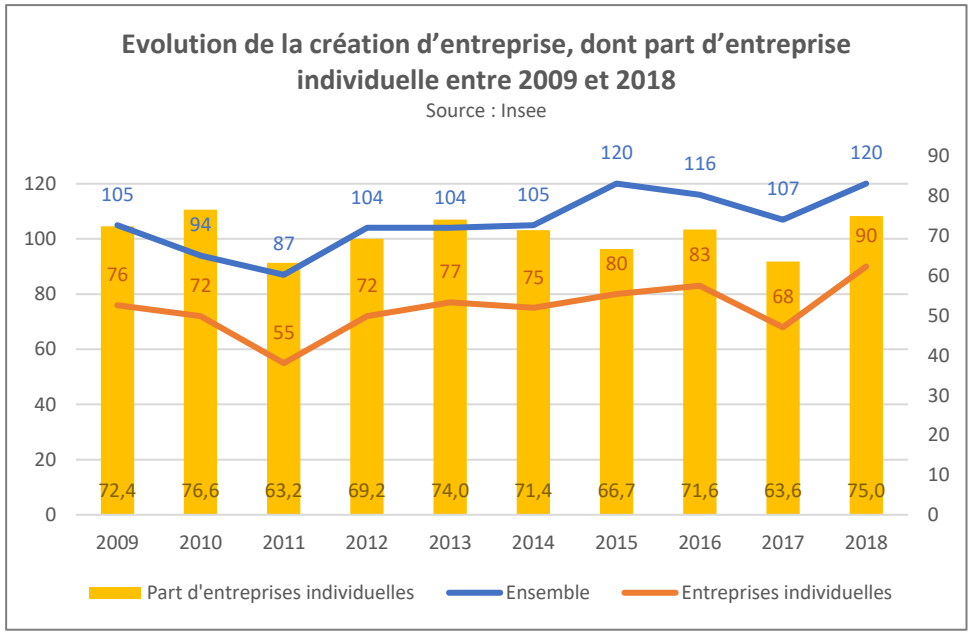
L'implantation de divers commerces de surface importante au sein de la ZAC Croix Bonnet explique également partiellement les 730 personnes travaillant dans les 40 entreprises de 10 à 49 employés. En effet, 65,1% des salariés travaillent au sein d'un établissement commercial, de transport ou de service divers.

723 salariés sont également recensés au sein d'entreprises de 1 à 9 salariés.

Parmi les entreprises du secteur « Commerce, transport, services divers », on peut compter une partie des 687 entreprises de 0 salarié et entreprises individuelles (dirigées par une seule personne), dont les 90 créées en 2015 (+241 entreprises entre 2015 et 2018). Ces entreprises sont le résultat de la politique nationale d'encouragement à l'entreprenariat, n'ayant cependant pas d'impact sur les chiffres du salariat.







c) Les activités économiques

c.3. Les zones d'activités économiques

La création du parc d'activités de la Croix Bonnet répondait à la volonté de créer des emplois sur la commune. Créé en 1994, le programme de la Z.A.C de la Croix Bonnet a prévu près de 50 ha à vocation d'activités.

La réalisation de la Z.A.C a permis la création d'un parc destiné à recevoir des activités tertiaires ou industrielles bien différenciées, disposant de services aux entreprises et des terrains pour activités industrielles, tertiaires ou mixtes en compte propre.

Les premières entreprises se sont installées dans les années 2005 et suivantes.

La Croix Bonnet concentre la majeure partie de l'immobilier d'entreprise présent à Bois d'Arcy.

Le parc d'activités de la Croix Bonnet permet de satisfaire des demandes d'implantations faites à l'échelle du territoire de Versailles Grand Parc, compétente dans le domaine économique. Ainsi, les demandes les plus importantes (de 3 000 à plus de 20 000 m² de S.H.O.N) sont orientées vers Bois d'Arcy.

Le quartier résidentiel, créé dans la partie Nord de la Croix Bonnet, devrait abriter 1 250 m² de commerces dont 600 m² pour une surface alimentaire.

1235 emplois environ ont été créés dans le parc d'activités de la Croix Bonnet.

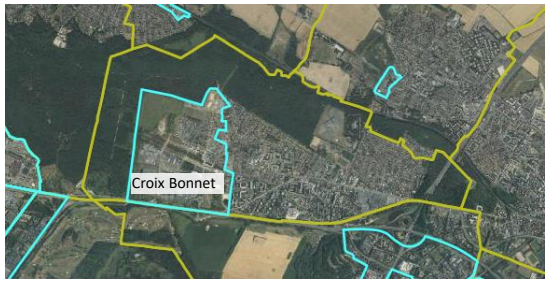
Au bilan d'étape d'avril 2009, la plupart des terrains étaient occupés par les entreprises suivantes : Spirit IDF (115 emplois), SEDAF (100 emplois et 300 à terme), WILO, NEVES associés (25 emplois), LEROY-MERLIN (210 emplois), H2 PHARMA (45 emplois), et BOIRON (40 emplois) entré en activité en 2010. La Poste constitue à ce jour le principal employeur situé dans la zone (500 emplois).

Au 1er janvier 2017, on compte 967 établissements implantés à Bois d'Arcy.

(Source : CAVGP - INSEE, ALTARES).

À RETENIR

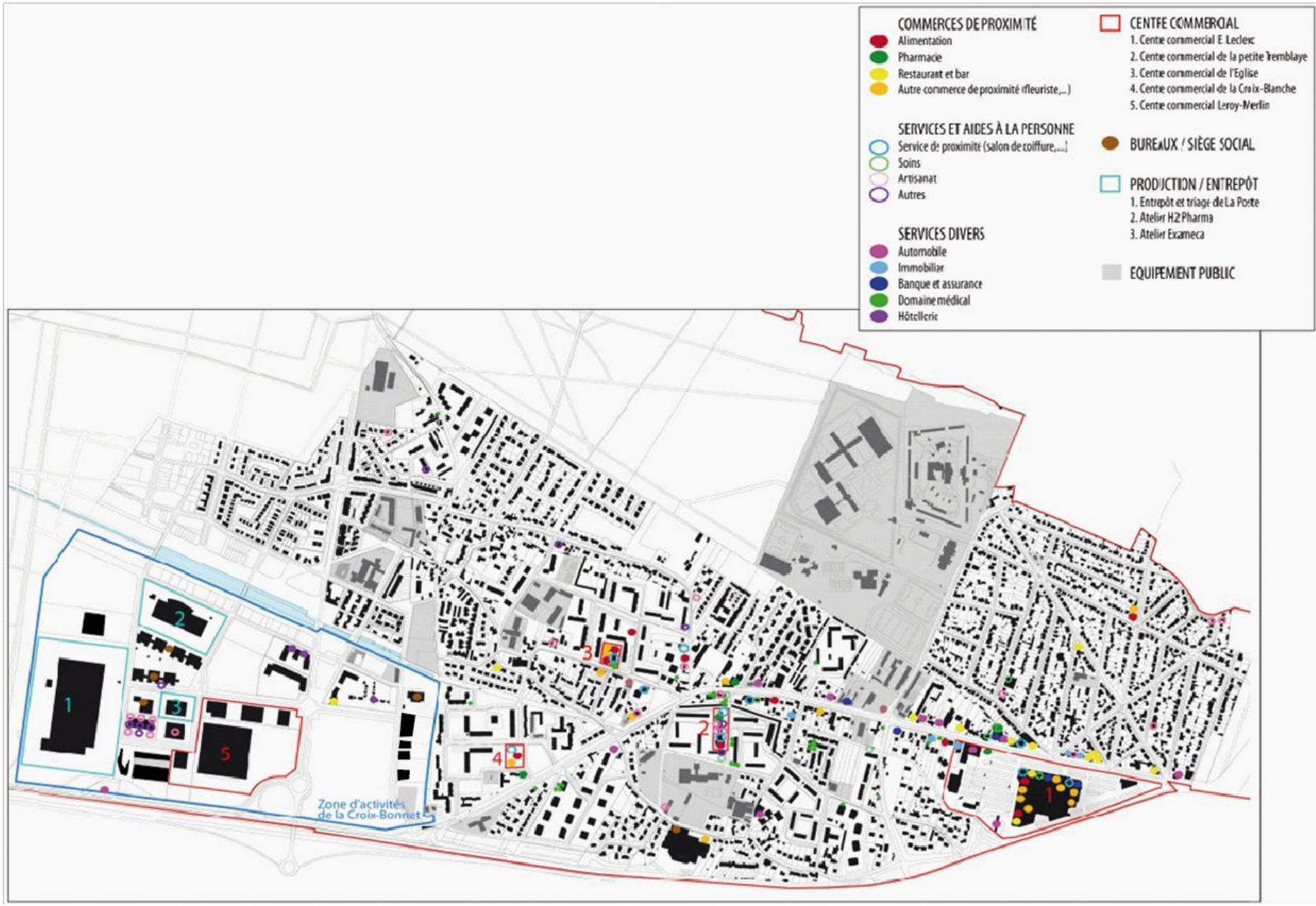
- Bois d'Arcy constitue un pôle d'emploi important à l'échelle locale, comme en témoigne son indicateur de concentration de l'emploi élevé (62,2).
- 61% de l'emploi dans le domaine du commerce, et présence de grandes entreprises telles que Boiron ou H2 Pharma.
- Plus de la moitié des salariés de la ville travaillent dans une des 15 entreprises de plus de 50 salariés.
- La ZAC de la Croix Bonnet accueille 1 235 emplois.



Plan de la ZAC Croix Bonnet en décembre 2015

c) Les activités économiques

c.4. Le commerce



c) Les activités économiques

c.4. Le commerce

Le centre commercial Leclerc et ses abords

Il constitue un équipement majeur dans l'attractivité commerciale de la commune. Positionné en entrée de ville, il bénéficie d'une bonne accessibilité depuis l'extérieur de la commune, par plusieurs voies d'accès : l'avenue Jean Jaurès au nord, la RD129 et la RN12 (via la RD129) au sud.

L'ensemble représente un îlot de près de 8 ha composé de plusieurs bâtiments et de 1 500 places de parking.

Le principal bâtiment, qui dispose de plus de 19 000 m² d'emprise au sol, abrite la principale enseigne, une grande surface Leclerc, qui constitue une véritable locomotive commerciale pour l'ensemble de la zone commerciale. Ce bâtiment abrite aussi une galerie commerciale, qui, en plus des services Leclerc, comprend 18 boutiques, représentant généralement des enseignes nationales.

D'après la CCIV3, l'hypermarché Leclerc constitue l'un des plus performants de France car il bénéficie d'atouts réels liés à la géographie, son accessibilité et la socio-géographie environnante (une population active en croissance). La dernière extension de l'hypermarché a eu lieu en 2003 (+ 1980 m² de surface de vente) utilisant les derniers espaces résiduels possibles.

Plusieurs moyennes surfaces de commerces et services sont implantées dans la zone : station service Leclerc, Autovision, Intersport, Animalis, Mc Donald's,...

Un axe commercial discontinu : les avenues Jean Jaurès et Paul Vaillant Couturier

Les avenues Jean Jaurès et Paul Vaillant-Couturier constituent le principal axe commercial de la commune. Il relie deux grandes enseignes : Leroy-Merlin qui joue un rôle extra-communal, et Leclerc, qui constitue un centre plus local, quoique très attractif. Ces deux enseignes utilisent la vitrine offerte par la RN12 et la RD129.

Quoique que ces avenues soient un axe majeur du fonctionnement urbain de la commune, elles ne constituent pas pour autant un linéaire commercial structurant. En effet, l'avenue est parsemée d'activités implantées au gré des opportunités offertes par le renouvellement urbain.

Les activités diverses (services bancaires, restaurants, agences immobilières, assurance, services divers) sont regroupées ponctuellement, coexistant avec de l'habitat interrompant le linéaire commercial.

Le centre commercial Leclerc et ses abords

Les avenues Jean Jaurès et Paul Vaillant-Couturier

c) Les activités économiques

Outre cette dimension discontinue et non structurée de l'offre commerciale, l'organisation urbaine participe elle-aussi à la destructuration du linéaire commercial. Le renouvellement s'est fait sous des formes plus ou moins réussies, en réinvestissant des bâtiments d'activités ou des habitations. Les formes urbaines mobilisées (rez-de-chaussée de petit immeuble, constructions pavillonnaires au milieu d'un espace jardiné,...) ne participent ni à la lisibilité du linéaire commercial, ni à la création d'une ambiance urbaine généralement attendue dans un centre-ville.

Le centre commercial de la Tremblaye

Des petits centres commerciaux de quartier :

Le tissu commercial est composé de commerces et services répartis par petits pôles entre les différents quartiers qui composent la commune. Ils ne disposent pas du même niveau d'équipement et remplissent différemment leur rôle de pôles de proximité.

Le centre commercial de la Tremblaye

Situé rue Maurice Ravel, voie perpendiculaire à l'avenue Paul Vaillant-Couturier, le centre commercial de la Tremblaye s'inscrit au rez-de-chaussée d'un immeuble. Il comprend plusieurs petites implantations (cabinet médical, pressing teinturerie, services à domicile, salon de coiffure, cabinet vétérinaire, pharmacie...) ainsi qu'une petite surface commerciale de 200 m² (Petit Casino).

Le centre commercial de l'église

Le centre commercial de l'Église

Le centre commercial, situé au centre de la résidence de l'Église, constitue un petit centre de quartier qui réunit plusieurs petits commerces (boucherie, coiffure, presse/tabac/loto, alimentation/fruits et légumes) ainsi qu'un kinésithérapeute.

Un café est implanté sur la place de l'Eglise.

c) Les activités économiques

Dans le quartier de la Croix Blanche - Le centre commercial de la Croix Blanche ou Laënnec

Situé au coeur du quartier de la Croix Blanche, il se compose d'une surface commerciale de 7000 m² (Lidl) et d'une pharmacie, inscrite dans le même bâtiment.

Dans le quartier du Lotissement

Deux commerces sont présents dans le quartier du lotissement, sur la place du Centre. Un restaurant est situé à proximité, rue Pasteur. A l'angle sud-ouest de la commune, un garage automobile et un restaurant s'inscrivent à l'extrémité de l'avenue Jean Jaurès, dans une impasse qui constitue un angle sans réelle visibilité commerciale

Dans le nouveau quartier de la Croix Bonnet

La principale représentation commerciale du quartier est le Leroy-Merlin, qui bénéficie d'un effet de vitrine le long de la RN12.

Dans la partie située au sud de la rigole des Clayes, à vocation principale d'activités, une sandwicherie et un restaurant de type saveurs du monde se sont implantés.

Dans la partie nord, à vocation principale d'habitat, des commerces de proximité ont été programmés en rez-de-chaussée des programmes de logements prévus autour de la place centrale, en coeur de quartier. Un centre commercial de proximité est ainsi programmé en bordure de la zone, à l'interface avec la partie activités.

Le marché couvert et l'absence d'une centralité commerciale à Bois d'Arcy

Pourtant situé en position centrale, en face de l'hôtel de ville et au carrefour des voies principales, il reste peu attractif et ne s'impose pas comme un élément de centralité.

Le marché est installé dans une halle de qualité médiocre. Ouvert le mercredi et le samedi matin, de 8h à 13h, il propose une offre diversifiée autour d'une douzaine de commerçants permanents : des maraîchers, un boucher, un volailler, un fromager, un poissonnier, un marchand de fleurs, un charcutier traiteur, un boulanger pâtissier et un traiteur oriental. Quelques commerçants non permanents complètent l'offre commerciale. Un marché bio se tient chaque dimanche place Truffault.

Le centre commercial de la Croix Blanche

Commerces du Lotissement

Commerces implantés dans le quartier de la Croix Bonnet (partie sud)

Le marché couvert

c) Les activités économiques

Les autres activités dispersées

Au sein du tissu, de nombreuses activités, généralement artisanales ou industrielles, aux emprises variées, sont implantées dans des quartiers à dominante résidentielle comme dans le quartier du Lotissement (garage automobile).

Par ailleurs, Bois d'Arcy accueille des équipements d'intérêt régional de grande envergure, regroupés au nord de la commune en limite communale avec Fontenay-le-Fleury et adossés à la forêt : la maison d'arrêt et le centre des archives nationales du film.

Site Fujifilm, quartier de la Tremblaye

Artisan, avenue Hoche

Etat initial de l’environnement

a) Les caractéristiques physiques du territoire

a.1. Une géologie générant des risques de retrait-gonflement des argiles et des capacités d'infiltration des eaux pluviales faibles

La commune fait partie du plateau géologique de Bois d'Arcy-Trappes. Au droit de la commune, les caractéristiques des formations superficielles sont les suivantes :

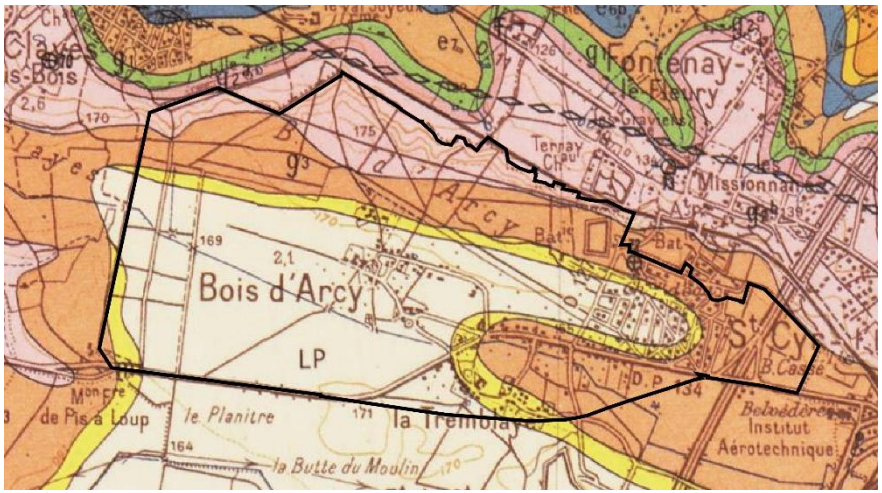
- Limons des plateaux : dépôts éoliens fins plus ou moins argileux, très fertiles.
- Argiles à meulière (meulières de Montmorency) résultant de l'altération du calcaire de Beauce.
- Cette formation contient localement des poches de sables et argile de Lozère.
- La formation profonde est constituée de sables de Fontainebleau. Sa profondeur est estimée à 13 m au droit de la Croix-Bonnet selon l'étude d'impact de cette ZAC, et un sondage effectué en 1935 à Bois d'Arcy (sondage n° 72 sur la carte géologique de la France au 1/50000ème, feuille « Versailles ») indique une profondeur de 53 m.

La présence d'argiles génère un risque de tassement différentiel des sols.
L'infiltration des eaux de ruissellement est assez difficile (présence d'une formation d'argiles à meulières) ce qui a permis la création de l'étang de Saint-Quentin-en-Yvelines. En période de fortes pluies, les limons présentent un fort niveau de saturation en eau.
La présence de formations plus ou moins imperméables, que sont les sables et argiles de Lozère et l'argile à meulières, associée à la présence de légères dépressions topographiques provoque des accumulations d'eau sous forme de mares temporaires.

Au travers de l'activité humaine, on retrouve des traces du contenu du sous-sol de la commune et de ses environs :

- la meulière était extraite pour être utilisée dans la construction
- les limons sur le plateau. En fonction de l'épaisseur de cette couche géologique, l'agriculture a pu se développer, sinon ce sont les bois et taillis qui s'y installent,
- les argiles et certains limons étaient utilisés dans la fabrication de briques,

Géologie et formations superficielles et degré de vulnérabilité de la nappe (source BRGM)



LP Limond des Plateaux

m1 Sables de Lozère (Burdigalien)

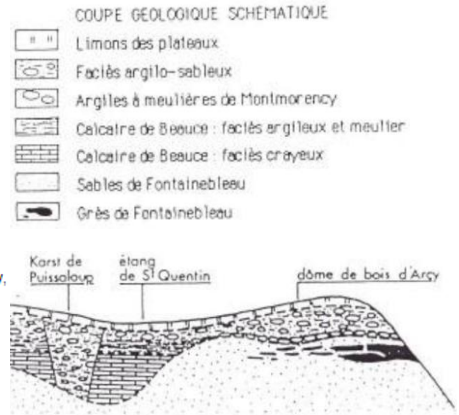
g3 Meulières de Montmorency (Stampien supérieur ou Chattien)

g2b Sables et grès de Fontainebleau. Stampien s.s.

g2a Argiles à Corbules et Marnes à Huîtres. Stampien s.s.

g1 Calcaire de Sannois, Caillasses d'Orgemont, Argile verte de Romainville. Stampien inférieur ou Sannoisien

e7 Marnes supragypseuses, Marne et gypse, Calcaire de Champigny, Marne à Helix, Calcaire à Batillaria rustica. Bartonien supérieur, Ludien

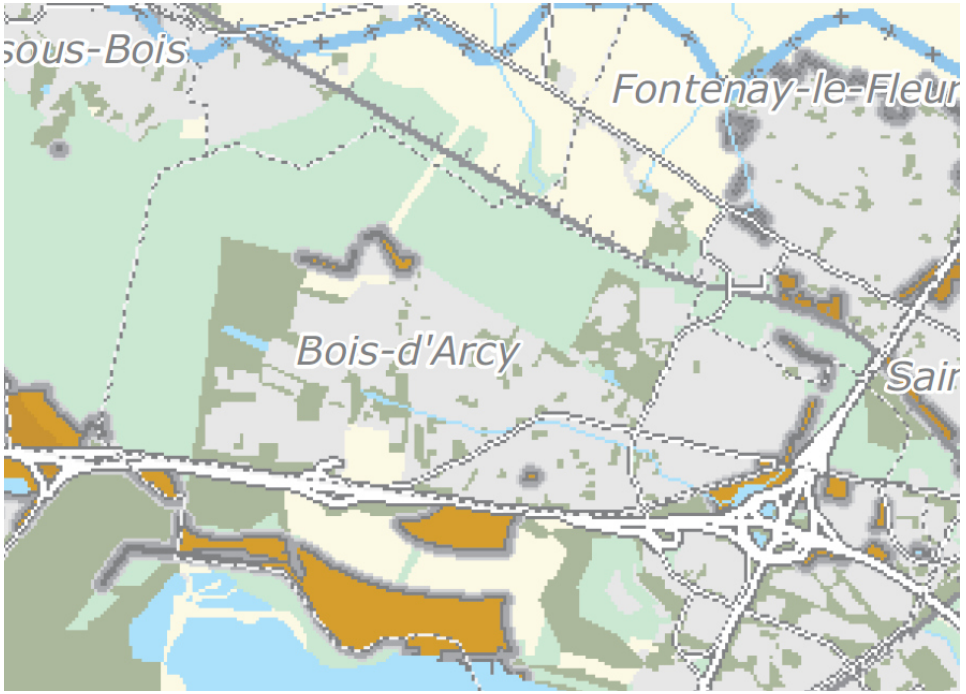


La pierre locale (meulière) a été largement utilisée dans les constructions traditionnelles

Les ressources minérales

Le schéma départemental des carrières des Yvelines, approuvé le 22 novembre 2013, recense des types de matériaux présents (hors contraintes de fait de types 1, 1bis et 2). Il s'agit principalement de sablons et sous recouvrement de moins de 10 m au nord-ouest de la zone urbanisée du territoire communal. Leur extraction est compromise étant donnée la valeur environnementale de la forêt de Bois d'Arcy qui recouvre ces ressources minérales.

Extrait de la carte des gisements de matériaux hors contraintes de fait, de type 1, 1bis et 2
Sources : DRIEE - UNICEM - BRGM - IAU îdF 2010



Types de matériaux

Granulats alluvionnaires
- alluvions récentes
- alluvions anciennes de bas à moyen niveau
- alluvions anciennes de haut à très haut niveau

Calcaires pour granulats et pierres dimensionnelles
- indifférenciés à l'affleurement
- indifférenciés sous recouvrement de moins de 15 m

Sablons
- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 10 m

Silex et chailles
- à l'affleurement
- sous faible recouvrement (limons)

Silice ultrapure
- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 20 m

Calcaires, marnes et argiles à ciment
- à l'affleurement
- sous recouvrement (D/E<1,5)

Calcaires industriels
- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 15 m

Argiles nobles (céramiques et réfractaires)
- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 30 m

Argiles communes (tuiles et briques)
- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 20 m

Gypse
- limite moyenne, sous recouvrement

Autres matériaux
- Pierres dimensionnelles à l'affleurement

a.2. Une hydrogéologie marquée par la présence de la nappe de Fontainebleau vulnérable aux pollutions hors zone urbanisée

En-dessous des argiles à meulières, la formation des sables de Fontainebleau renferme une nappe située à environ 28 m sous le terrain, soit à la cote NGF 140. Cette nappe, souvent difficile à capter en raison de la finesse des sables, est intéressante à capter en profondeur sous le plateau de Bois d'Arcy.

Le degré de protection de cette nappe est très bon du fait notamment de l'existence de la formation supérieure d'argiles à meulières.
Par contre au Nord de la commune où affleurent les sables de Fontainebleau, le degré de protection est très faible. Toutefois, la couverture forestière et la faible activité agricole sur ce secteur sensible préservent la nappe.

La couverture forestière au nord de la commune préserve la nappe

a.3. Topographie : une commune positionnée en bordure d'un plateau au relief peu marqué, dominant la plaine de Versailles

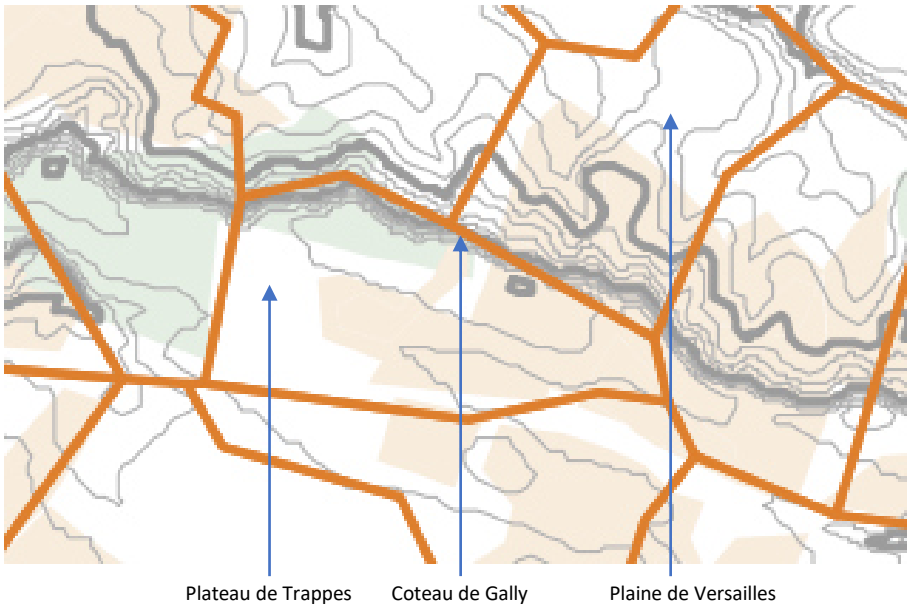
L'altitude moyenne de la commune est de 155 m (min : 130 m et max : 180 m). La commune de Bois d'Arcy se situe sur le plateau de Trappes incliné en pente douce vers le Sud-est (165-175 m) et dominant la Plaine de Versailles et le Val de Gally localisés au Nord.

Le coteau de Gally sépare le plateau de la plaine de Versailles et du Val de Gally par un dénivelé de 50-55 m.

La topographie naturelle est perturbée par le passage en remblais ou déblais de la N12 et de l'A12 ou des entrées sur ces voies. Le risque d'érosion est faible sur la commune.

Les zones urbanisées sont localisées sur le plateau, à des altitudes d'environ 170 m, où la perception des pentes est très faible. De par sa position en plateau, la commune est très favorable pour des déplacements doux, notamment à vélo.

Topographie communale (sources IAURIF, Infoterre et IGN)



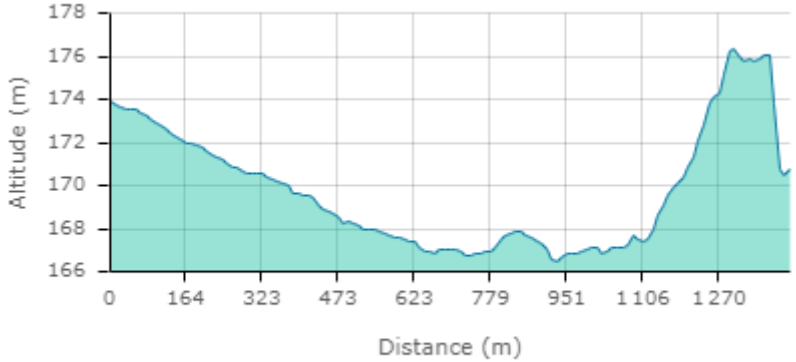
Profils altimétriques

Les profils altimétriques (coupes topographiques) permettent d'affirmer la planéité du territoire communal dans la zone urbaine Que ce soit dans le sens Est-ouest et Nord-sud, la zone urbaine est caractérisée par son caractère plan, les altitudes variant de 165 m dans le secteur le plus bas à 176 m dans le secteur le plus élevé avec des pentes moyennes inférieures à 2 % et un relief imperceptible dans les secteurs urbanisés.

Profil altimétrique Est-Ouest, le long de la route départementale depuis le centre commercial Leclerc jusqu'au Belvédère – Source : Géoportail

Dénivelé positif : 12,46 m - Dénivelé négatif : -11,5 m
Pente moyenne : 1 % - Plus forte pente : 5 %

Profil altimétrique Nord-Sud depuis le centre équestre jusqu'à l'intersection de l'avenue Fritz Lang et la N12 – Source Géoportail



Dénivelé positif : 12,45 m - Dénivelé négatif : -15,64 m
Pente moyenne : 2 % - Plus forte pente : 50 %

a.4. Hydrographie : un territoire communal drainé par un réseau artificialisé, en partie busé, revalorisé écologiquement

La majeure partie du territoire communal se trouve sur le bassin versant de la Bièvre. En effet, les écoulements des eaux pluviales se font principalement sur un plan incliné en pente douce de la forêt de Bois d'Arcy vers l'Est.

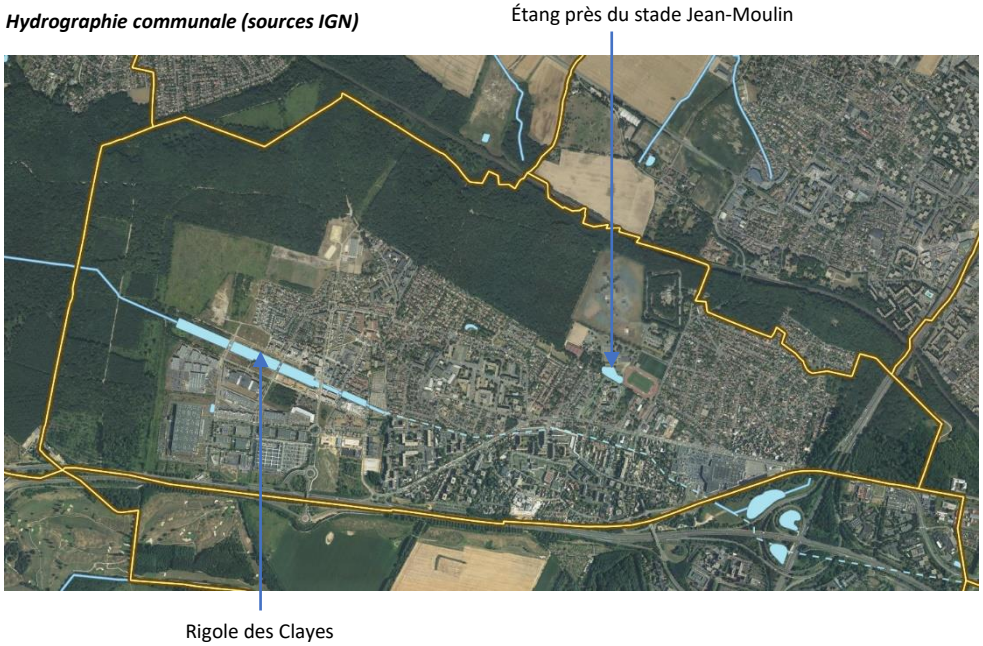
Les faibles pentes convergent de la forêt de Bois d'Arcy et du coteau de Gally vers la légère dépression à l'Est occupée, par le passé par l'étang de Bois d'Arcy, l'exutoire final étant la Bièvre. Au Nord, d'autres écoulements ont lieu à partir du coteau de Gally vers la Plaine de Versailles et le Val de Gally. Ces eaux sont alors recueillies par les rus de l'Arcy et le ruisseau de l'Oisemont (affluents du ru de Gally). Cette partie du territoire communal se trouve sur le bassin versant de la Mauldre.

La dépression à l'Est de la commune est alimentée par la rigole des Clayes qui traverse le territoire communal de l'Ouest vers l'Est et appartient au vaste réseau de drainage du plateau qui assurait naguère l'alimentation en eau du parc du château de Versailles. Les eaux pluviales alimentent cette rigole artificielle qui trouve son origine dans la Forêt Domaniale de Bois d'Arcy sur la commune des Clayes-sous-Bois.
La rigole des Clayes est busée dans la partie agglomérée de Bois d'Arcy. La commune a assuré la valorisation des bassins de la rigole des Clayes.

Les bassins de la rigole des Clayes et quelques retenues d'eau artificielles au sein de l'urbanisation constituent les eaux de surface sur la commune.

Il existe plusieurs sortes de fossés dans la forêt de Bois d'Arcy, notamment :
- fossés collecteurs en direction de la rigole des Clayes,
- fossés proto-historiques (anciens enclos rectangulaires),
- fossés d'assainissement des chemins forestiers (fossés latéraux),
- fossés de délimitation (cas du fossé drainant figurant sur la carte ci-contre en lisière de la forêt).

Hydrographie communale (sources IGN)



L'inventaire des zones humides

Une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région Ile-de-France a été menée par la DRIEE selon les deux critères suivants : critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse.
Le système de la Rigole des Clayes présente des zones en eau superficielles ainsi que des zones humides de classe 3 environnantes. Des zones humides potentielles se trouvent autour de cette rigole et à l'amont de celle-ci. Enfin, plusieurs petites zones humides avérées se situent au niveau de la Croix-Bonnet.

Classe 2010	Type d'information
Classe 1	Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié
Classe 2	Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : - zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) - zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté
Classe 3	Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.
Classe 4	Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.
Classe 5	Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides

Enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles en région Île-de-France (Source : DRIEE Ile-de-France)

Des objectifs fixés par le SDAGE et les SAGE Mauldre et Bièvre, avec une priorité : la maîtrise des eaux de ruissellement

Une commune localisée en zone vulnérable aux nitrates

Afin de lutter contre la pollution par les nitrates et en application de la Directive Européenne du 12 Décembre 1991 « concernant la protection des eaux contre la pollution par les nitrates à partir des sources agricoles » des zones vulnérables ont été définies en Île-de-France par arrêté du 2 juillet 1997.
La commune, comme d'ailleurs l'ensemble du département des Yvelines, est concernée.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands)

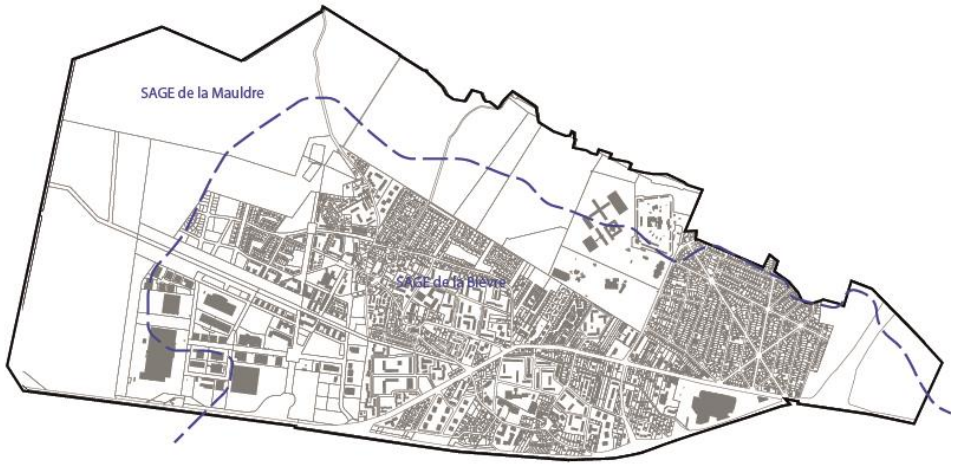
Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures sont entrés en vigueur le 1er janvier 2016. Ils fixent pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux :
La Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 a institué l'élaboration du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau. Cette Loi est renforcée par la Loi du 30 décembre 2006 qui confère au SAGE une opposabilité non seulement aux décisions administratives mais également aux tiers.
Cet outil de planification maintenant règlementaire vise à assurer l'équilibre entre la protection de l'eau et des milieux aquatiques et les activités économiques sur une unité territoriale cohérente : le bassin versant. Le SAGE considère l'eau dans sa globalité. Il est élaboré, non pas à l'échelle d'une portion de rivière, mais à celle d'un territoire où des enjeux communs sont partagés.

Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la restauration des milieux aquatiques ;
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- la prévention du risque d'inondation.

Le SDAGE 2010 s'applique étant donné l'annulation du SDAGE 2016-2021 par le tribunal administratif de Paris le 19/12/2018. Le SDAGE 2010 apporte une protection suffisante sur le territoire dans la mesure où il est traduit à travers 2 SAGE : le SAGE de la Mauldre et le SAGE de la Bièvre.



Partage des eaux : limite entre le SAGE de la Mauldre et le SAGE de la Bièvre – source : DRIEE

- **Le SAGE de la Bièvre**

Le SAGE de la Bièvre est un outil qui préconise des actions pour intégrer les différents enjeux de la rivière : améliorer la qualité des eaux, maîtriser le ruissellement, préserver et restaurer les milieux naturels, valoriser du patrimoine, coordonner les porteurs de projets pour une cohérence d'action.

Le portage administratif du SAGE est assuré par le Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre (SMBVB). Ce portage permet la gestion administrative, technique et financière du SAGE. Il réalise également pour le compte de la CLE les études complémentaires nécessaires à l'élaboration du SAGE.

Les objectifs du SAGE de la Bièvre

Le SAGE permet de :

- Fixer des objectifs de qualité à atteindre dans des délais donnés,
- Répartir l'eau entre différentes catégories d'usage,
- Identifier et protéger les milieux aquatiques sensibles,
- Définir des actions de protections contre les inondations de la rivière et les débordements de réseaux,
- Identifier les priorités et les maîtres d'ouvrage,
- Evaluer les moyens économiques et financiers nécessaires.

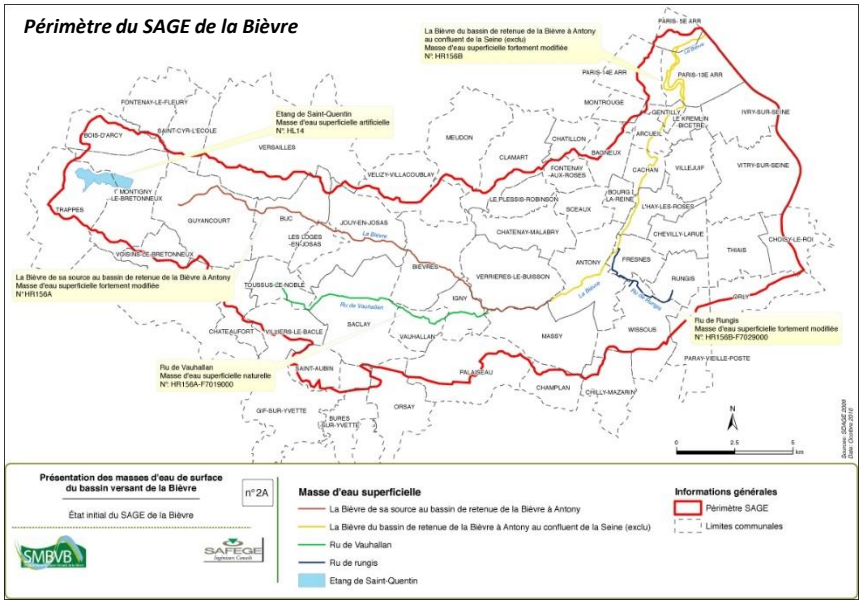
Le règlement du SAGE de la Bièvre :

La disposition 49 du SAGE de la Bièvre prescrit des obligations réglementaires en matière de gestion des eaux pluviales :

- pour tout projet de moins de 1 000 m² de surface de plancher, il doit être recherché une déconnexion totale du réseau d'eaux pluviales. En cas d'impossibilité constructive (manque de place, ou capacité des sols insuffisante à l'infiltration) et après qu'aient été mises en œuvre toutes les possibilités techniques, les eaux pluviales résiduelles pourront être rejetées dans le réseau. Toutes les pluies inférieures ou égales à 8 mm doivent pouvoir être gérées à la parcelle, ce qui correspond à environ 80 % des apports quantitatifs et qualitatifs.

- pour tout projet de plus de 1 000 m² de surface de plancher, le débit de fuite maximal autorisé est de 0,7 litre / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

Périmètre du SAGE de la Bièvre



- **Le SAGE de la Mauldre**

Un syndicat pour une gestion globale : le COBAHMA

Le SAGE de la Mauldre a été approuvé le 4 janvier 2001, sa révision a été approuvée par arrêté préfectoral n°2015-000184 du 10 août 2015. Les 5 enjeux sont les suivants :

Enjeu n°1 : Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du SAGE,

Enjeu n°2 : Restaurer la qualité des milieux aquatiques superficiels,

Enjeu n°3 : Préserver la ressource en eau souterraine,

Enjeu n°4 : Prévenir et gérer le risque d'inondation,

Enjeu n°5 : Valoriser le patrimoine et les usages liés à l'eau.

Le règlement du SAGE de la Mauldre :

Article 1 : Préserver le lit mineur et les berges
Toute intervention soumise à déclaration ou autorisation, réalisée dans le lit mineur et relative à :

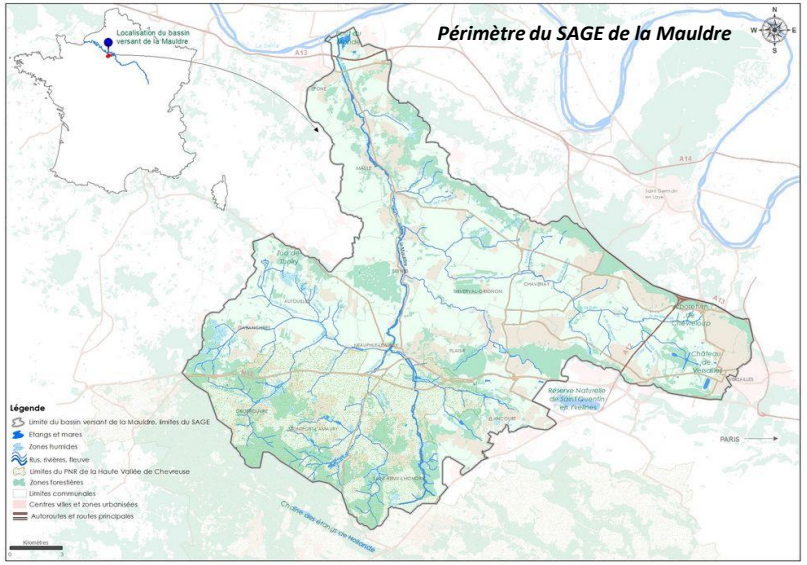
- la constitution d'obstacle à l'écoulement,
- la modification du profil en long ou en travers,
- la modification de la luminosité,
- la consolidation des berges (techniques autres que végétales vivantes),
- le curage du cours d'eau.

Est autorisée uniquement si :

- Elle est liée à une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ou Déclaration d'Intérêt Générale (DIG)
- Elle contribue à l'atteinte du bon état ou à la protection des personnes et des biens

Article 2 : Encadrer et limiter l'atteinte portée aux zones humides effectives à enjeu
Tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation ou remblai de zones humides soumis à déclaration ou autorisation doivent être évités, réduits ou compensés.
Si la destruction de la zone humide ne peut être évitée, des mesures compensatoires, à hauteur de 250 % de la surface détruite doivent prévoir l'amélioration de zones humides existantes ou la création d'une zone humide.

Article 3 : Limiter le ruissellement (surplus des eaux de pluie ne pouvant ni s'infiltrer ni s'évaporer) pour éviter les inondations et la pollution du cours d'eau
Pour tout projet donnant lieu à permis de construire, d'aménager ou la mise en place d'une ZAC, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être recherchée en priorité. A défaut, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1l/s /ha. Cette obligation ne concerne pas les demandes de permis de construire déposées par des particuliers dont la surface totale est inférieure à 1 000 m², il s'agit alors d'une simple incitation.



a.5. Des contraintes climatiques faibles

Un climat océanique dégradé
La commune bénéficie d'un climat océanique dégradé avec des hivers doux et des étés relativement frais. Les périodes estivales caniculaires sont néanmoins de plus en plus fréquents ces dernières années. La station météorologique de Trappes, située à environ 6 km de la commune, dans des conditions assez similaires, relève en moyenne chaque année 45 jours de brouillard, 35 jours de vent violent et 71 jours entièrement gris.

Un hiver de rigueur moyenne
Cette donnée est le reflet d'hivers de rigueur moyenne. La station météorologique de Trappes relève une moyenne annuelle de 56 jours de gel et 24 jours de forte chaleur.

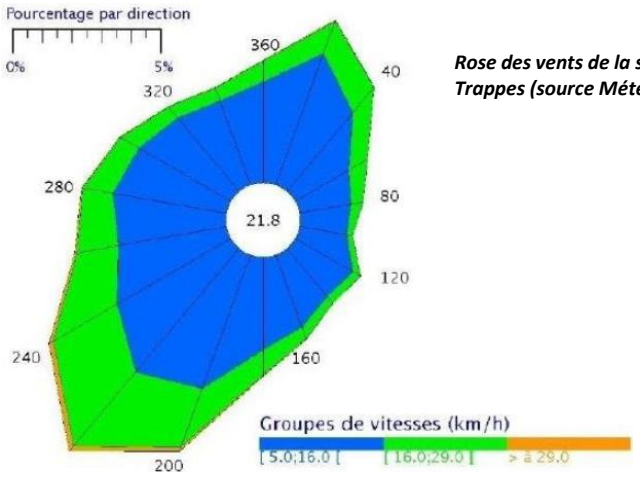
Un ensoleillement moyen
La station météorologique de Trappes relève 1557h de soleil par an.

Une pluviométrie moyenne
Les pluies sont moyennes et régulièrement réparties sur l'année avec une moyenne annuelle de 695 mm (moyenne nationale de 900 mm/an). Le nombre de jours de pluie supérieure à 1 mm est de 118 jours/an pour une moyenne de 170 jours/an en IDF. En France ce chiffre oscille entre 90 en région méditerranéenne et 150 sur les départements bordant la Manche.
Ces précipitations moyennes et régulières sont une tendance, mais des précipitations violentes provoquent des inondations par ruissellement comme en ce fut le cas en 2018.

Des vents d'intensité moyenne
Les vents dominants soufflent du Sud-ouest et du Nord-est avec une intensité modérée : la vitesse des vents atteint très rarement les 30 km/h. La commune est protégée des vents du Nord par la forêt, mais est plus exposée au Sud où il n'existe aucun véritable obstacle naturel au vent.

Données climatiques de Trappes 1971-2000 – sources Météo France

Année	Température [°C]			Vent [km/h]		Ensoleillement[4] [h]	Précipitations totales[5] [mm]
	Min[1]	Max.[2]	Moy.	Moy.[3]	Max.		
2005	-9.3	32.8	11.2	--	79.6	1483h 42min	480.0
2006	-6.3	35.2	11.5	--	96.3	1485h 42min	585.6
2007	-6.4	32.2	11.5	--	96.3	1466h 36min	723.4
2008	-4.6	33.0	11.1	--	83.3	1455h 12min	634.2
2009	-11.6	35.5	11.2	--	87.0	1642h 48min	594.2
2010	-11.5	33.6	10.2	--	94.5	1615h 48min	686.8
2011	-5.3	35.4	12.1	--	75.9	1780h 42min	588.8
2012	-11.0	35.8	11	--	81.5	1699h 48min	683.7
2013	-9.2	34.2	10.6	--	87.0	1600h 30min	692.8
2014	-5.9	33.9	11.8	--	87.0	1653h 12min	645.3
2015	-3.7	37.5	11.8	--	79.6	1966h 24min	565.9
2016	-9.3	35.2	11.2	--	109.3	1747h 18min	866.0
2017	-7.2	34.6	11.7	--	46.3	1820h 30min	727.5
2018	-8.3	35.7	12.2	--	48.2	1892h 18min	669.6
2019	-3.9	40.6	12.3	--	48.2	1890h 42min	747.3



Rose des vents de la station météorologique de Trappes (source Météo France, 1971-2000)

a) Les caractéristiques physiques du territoire – synthèse

Une géologie générant des risques de retrait-gonflement des argiles et des capacités d'infiltration des eaux pluviales faibles

Hydrogéologie marquée par la présence de la nappe de Fontainebleau vulnérable aux pollutions hors zone urbanisée

Topographie : Une commune située en bordure d'un plateau au relief peu marqué, dominant la Plaine de Versailles, favorable aux déplacements doux

Hydrographie : Un territoire communal drainé par un réseau artificialisé, en partie busé, dont la revalorisation écologique par des aménagements a été réalisé. Des contraintes climatiques faibles malgré une tendance à des canicules estivales. Néanmoins, un risque d’inondation à l’exutoire de la rigole des Clayes, sous dimensionné.

b) Les espaces naturels et protections – la biodiversité

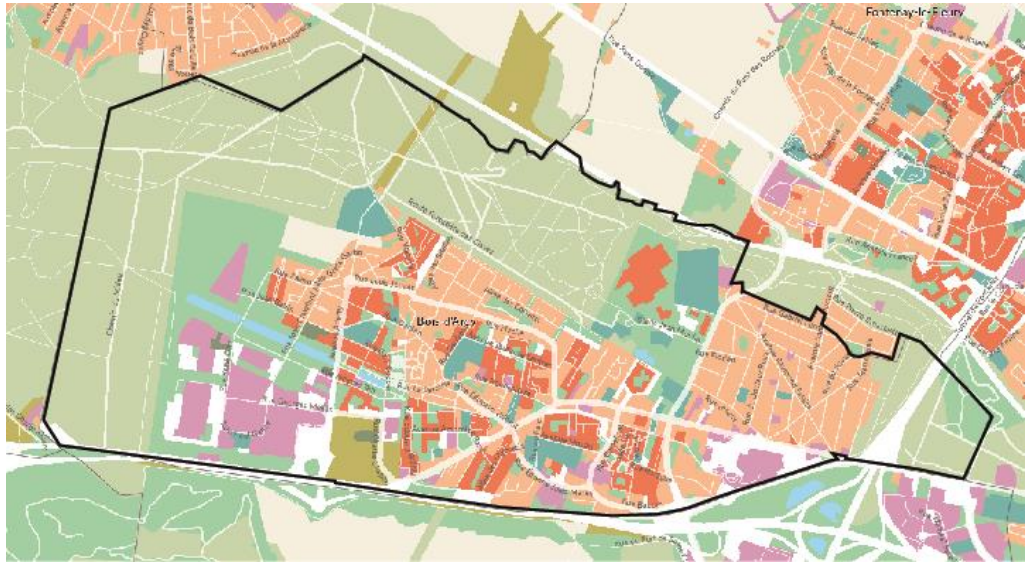
b.1. Les milieux naturels et leur statut

Environ 40 % d'espaces naturels

Les espaces naturels et semi-naturels couvrent environ 40% du territoire communal. Par ordre d'intérêt écologique décroissant, on trouve :

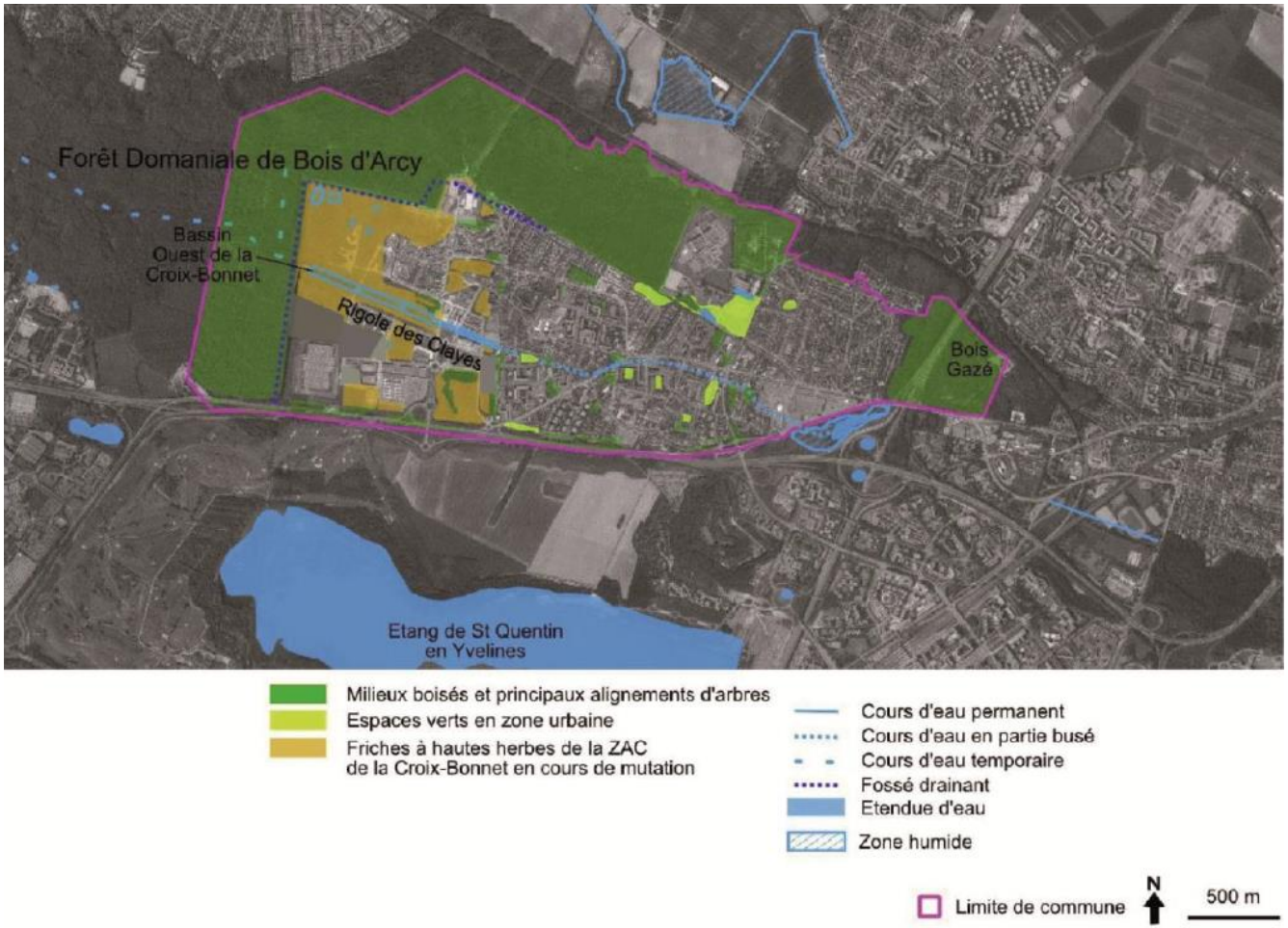
- Moins de 5 % de milieux humides, cours d'eau et étendue d'eau : rigole des Clayes et milieux humides annexés, bassins en eau en périphérie Nord de la zone urbanisée, milieux humides en bordure de forêt.
- 45 % de milieux boisés et alignements d'arbres : Forêt Domaniale de Bois d'Arcy et Bois Cassé
- 11 % de friches à hautes herbes, anciennes zones agricoles dont une partie est en cours d'urbanisation sur la ZAC de la Croix Bonnet. Sont également prévus des aménagements paysagers, terrains de sport et de loisirs dans ces espaces en friche.
- Moins de 5 % d'espaces verts en zone urbaine : autour du bâti collectif, des espaces sportifs, et des alignements d'arbres...

Mode d'occupation du sol en 2017 (source : IAU)



Rigole des Clayes et ses bassins, milieux les plus intéressants au niveau écologique, et au second plan, la Forêt domaniale de Bois d'Arcy

Trame vert et bleue – source : IGN et photo-interprétation



Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France

Le schéma régional de cohérence écologique, co-élaboré par l'Etat et la Région, est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

À ce titre :
• il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
• il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
• il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant les composantes de la trame verte et bleue et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

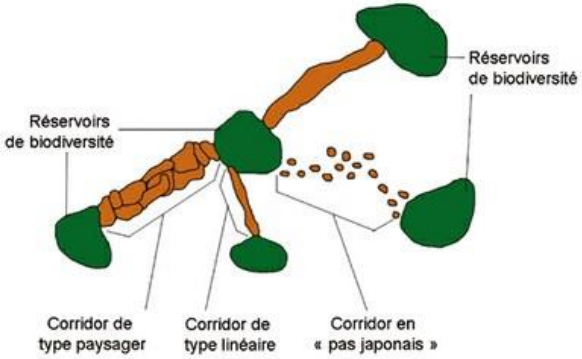
La trame verte et bleue ne doit pas être pensée seulement à l'échelle communale, mais doit aussi s'inscrire dans un cadre plus large à l'échelle intercommunale.

Pour se maintenir et se développer, tous les êtres vivants ont besoin de pouvoir échanger et donc de circuler. L'intensité et l'étendue des activités humaines (urbanisation, construction d'infrastructures, intensification de l'agriculture…) contraignent voire empêchent les possibilités de communication et d'échanges pour les faune et flore sauvages. Cette fragmentation des habitats naturels est l'un des principaux facteurs de réduction de la biodiversité. L'enjeu est donc de limiter cette fragmentation en recréant des liens. Pour répondre à cet enjeu, le Grenelle de l'environnement a mis en place l'élaboration d'une trame verte et bleue à l'échelle nationale, régionale et locale.

La trame verte et bleue est constituée de :

- réservoirs de biodiversité ou noyaux de biodiversité : il s'agit des milieux les plus remarquables du point de vue de la biodiversité, ils abritent des espèces jugées prioritaires ou déterminantes localement ou constituent un habitat propice à leur accueil (forêt des Alluets, coteaux calcicoles, espaces agricoles…)

- corridors ou continuités écologiques : constitués de nature ordinaire (espaces agricoles, boisés…) ou de trames jardinées (trame verte en ville), ces espaces de transition permettent les échanges entre les réservoirs de biodiversité.

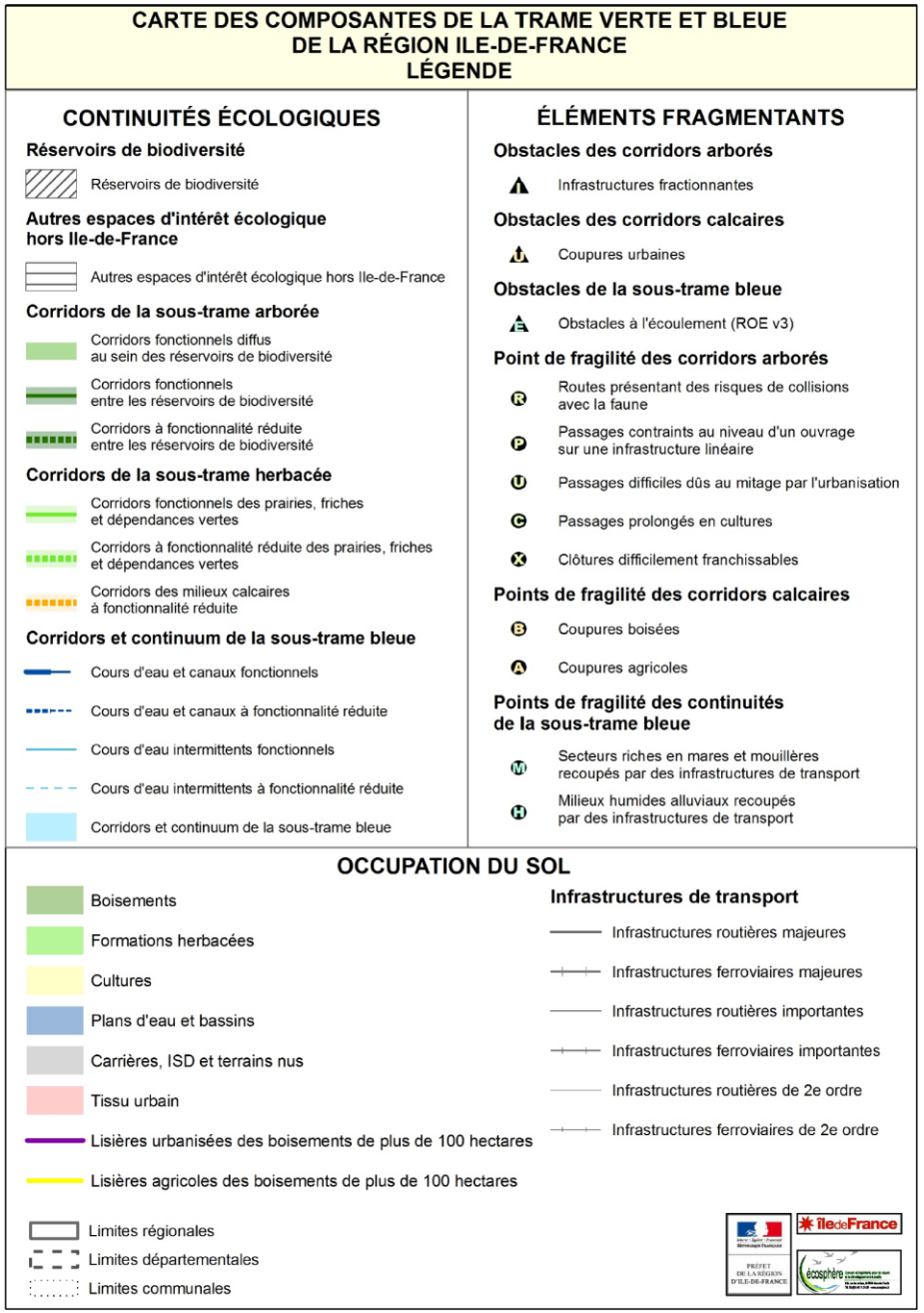


Les <u>composantes</u> identifiées par le schéma régional de cohérence écologique

Le SRCE identifie, pour Bois d'Arcy, les composantes de la trame verte et bleue suivante :

- Un réservoir de biodiversité constitué par la Forêt de Bois d'Arcy, qui est un boisement de plus de 100 ha
- Les lisières urbanisées et agricoles de cet espace boisé
- Des corridors de la sous-trame herbacée :
    - L'un fonctionnel, composé de prairies, friches et dépendances vertes : dans le boisement et entre le boisement et l'espace urbanisé
    - L'un à fonctionnalité réduite, constitué de prairies, friches et dépendances vertes : dans l'espace urbanisé

Extrait de la carte des composantes de la trame verte et bleue

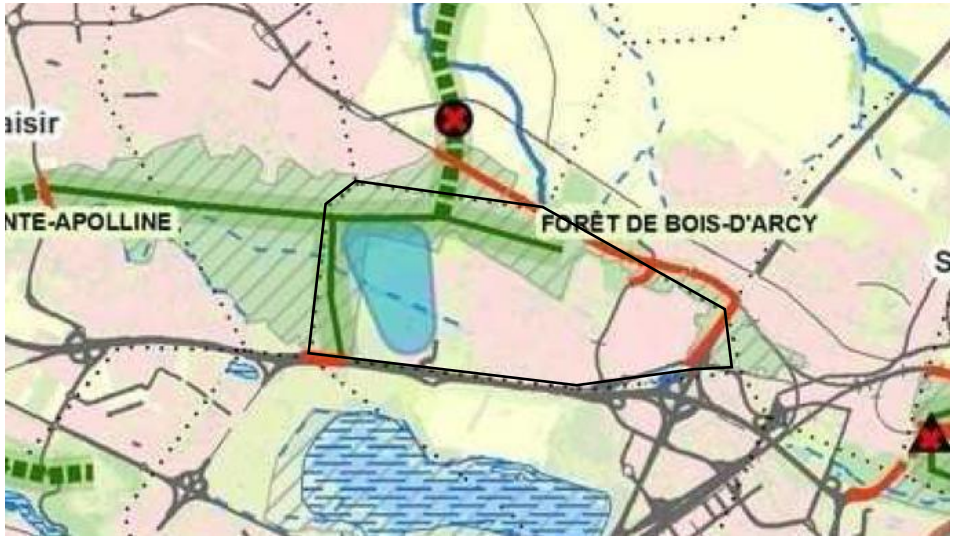


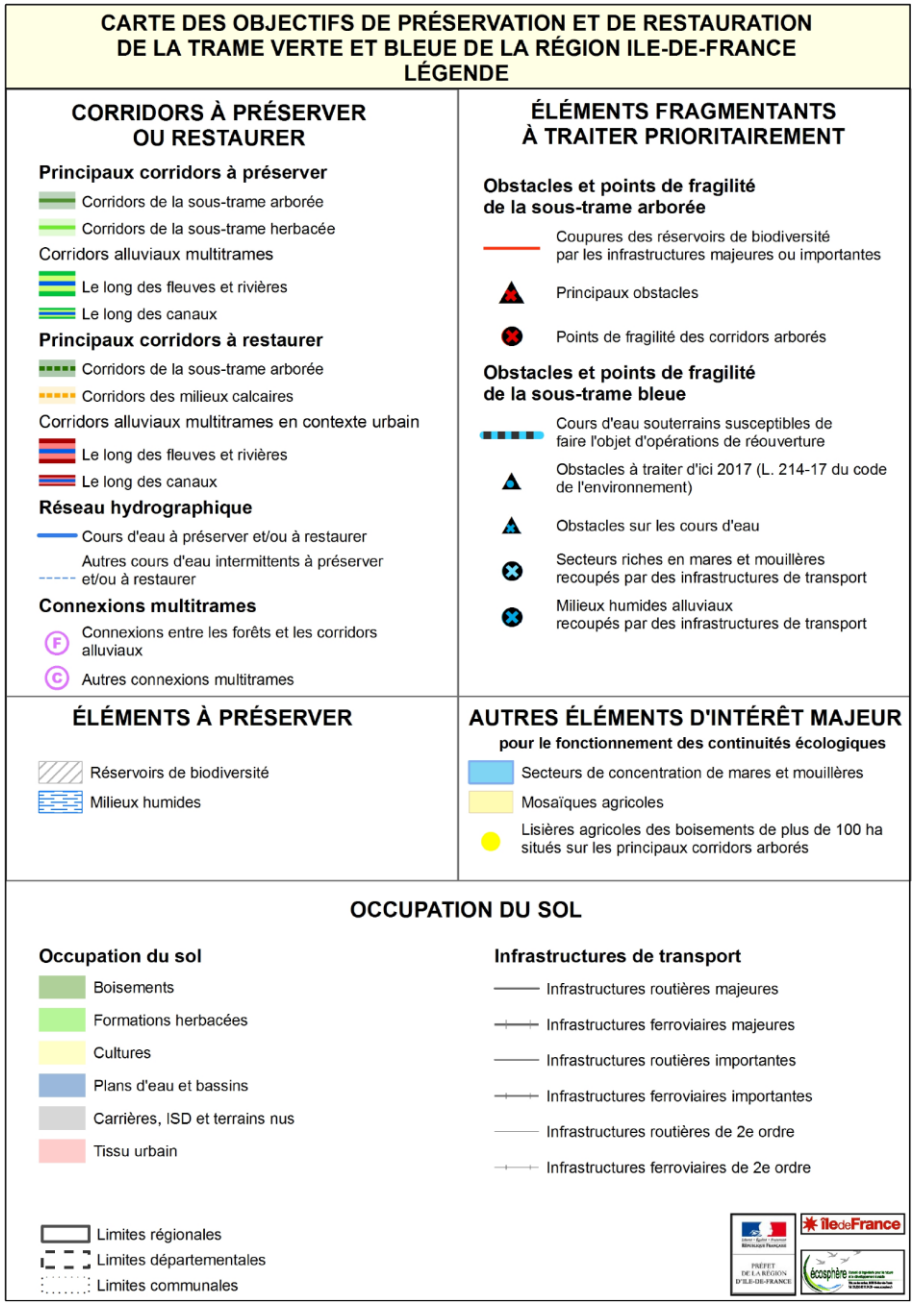
Les objectifs identifiées par le schéma régional de cohérence écologique

Le SRCE identifie, pour Bois d'Arcy, les objectifs de la trame verte et bleue suivants :

- Un réservoir de biodiversité constitué par la forêt de Bois d'Arcy, qui est un boisement de plus de 100 ha
- Les lisières urbanisées et agricoles de cet espace boisé
- Des corridors de la sous-trame arborée :
  - L'un fonctionnel, à préserver
  - L'un à fonctionnalité réduite, à restaurer
- Un cours d'eau intermittent à préserver et/ ou à restaurer
- Un secteur de concentration de mares et mouillères, élément d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques
- Un élément à traiter prioritairement : des coupures dans les réservoirs de biodiversité constituées par les voies routières et ferrée.

Extrait de la carte des objectifs de la trame verte et bleue





L'inventaire des ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique)

La commune présente de véritables atouts sur le plan de la diversité de ses habitats naturels de par la présence d'espaces forestiers, le tout avec un relief marqué présentant des coteaux pentus. La présence de biodiversité est reconnue par la présence de ZNIEFF.

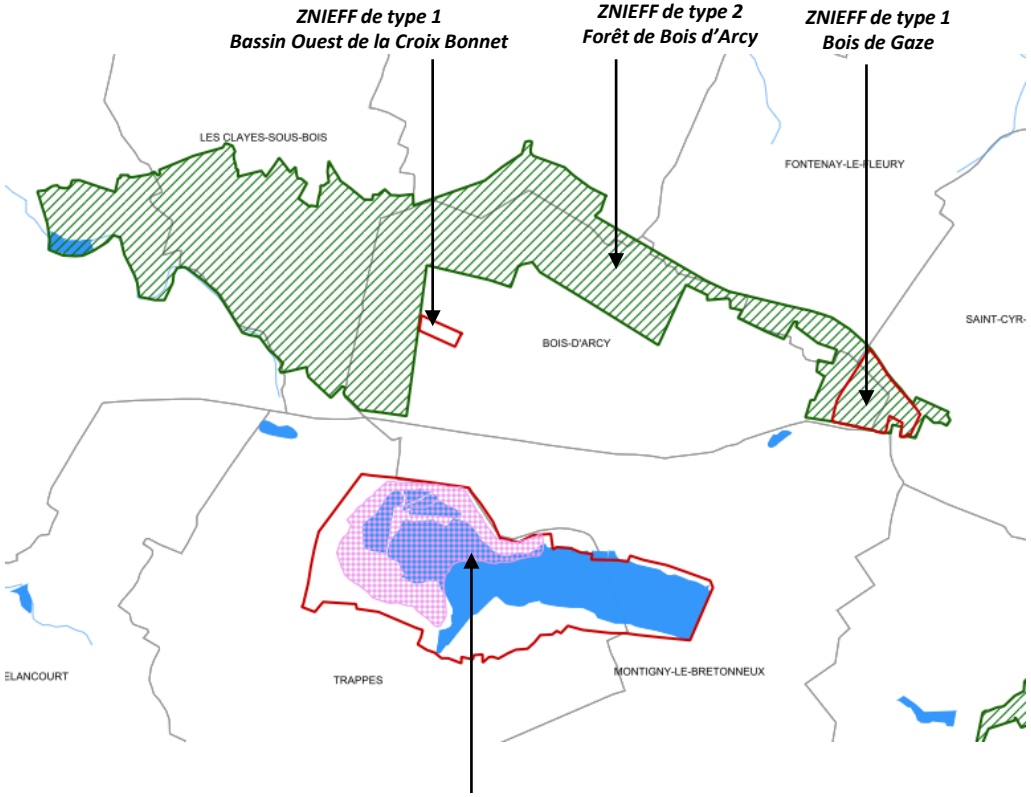
Une ZNIEFF est l'identification scientifique d'un secteur du territoire particulièrement intéressant d'un point de vue écologique.
Les ZNIEFF de type 1 sont caractérisées par la présence d'espèces, d'association d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.
Les ZNIEFF de type 2 sont de vastes ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offres des potentialités biologiques importantes.

Les ZNIEFF répertoriées sur le territoire communal sont :

- **ZNIEFF de type 1 : n°110020384 « Bois de Gaze »**
- **ZNIEFF de type 1 : n°110030020 « Bassin Ouest de la Croix Bonnet »**
- **ZNIEFF de type 2 : n°110020349 « Forêt de Bois d'Arcy »**

La commune a assuré la valorisation des bassins de la rigole des Clayes, dont le bassin Ouest fait partie de l'inventaire ZNIEFF (type 1). Ces bassins sont assimilables dans leur fonctionnement à des zones humides.

Localisation des repérages de biodiversité dont les ZNIEFF de type 1 et 2 à Bois d'Arcy et les communes proches



Site Natura 2000 Etang de Saint-Quentin et réserve naturelle nationale de Saint-Quentin (Hors territoire communal)

ZNIEFF de type 2 : n°110020349 « Forêt de Bois d'Arcy »

De par sa topographie (altitude plus élevée qu'aux environs) et son exposition, ce massif forestier présente une influence submontagnarde, plus particulièrement marquée sur les coteaux exposés au nord. Certaines espèces témoignent de ce caractère (Ulmus montana, Arctium nemorosum, ...).
Sept espèces végétales déterminantes sont recensées dont Epipactis purpurata (protégée en Île-de-France).

Ulmus montana

Arctium nemorosum

Epipactis purpurata

ZNIEFF de type 1 : n°110020384 « Bois de Gaze »

Ce boisement est surtout intéressant sur un plan botanique : cette chênaie-hêtraie acidiphile présente un caractère submontagnard, illustré en particulier par les importantes stations de Vaccinium myrtillus (accompagnée du houx et du hêtre) et Maianthemum bifolium (une des 2 stations actuellement répertoriées en Ile-de-France avec les mares de Claye dans la forêt de Rambouillet). Son fort enclavement en zone urbanisée réduit nettement son intérêt faunistique, en tous cas pour ce qui concerne les vertébrés.
Le Lycopodium clavatum, signalé au milieu du 19ème siècle, a disparu.

Vaccinium myrtillus

Maianthemum bifolium

ZNIEFF de type 1 : n°110030020 « Bassin Ouest de la Croix Bonnet »

Géomorphologie : Ce bassin est celui de tête d'une série de quatre, creusés à la fin des années 1990, qui occupent l'emplacement de l'ancienne rigole des Clayes qui, drainant la forêt en amont, faisait partie du système d'étangs et rigoles alimentant autrefois les grandes eaux du château de Versailles.

Activités humaines : Depuis sa création, ce bassin a été laissé à lui-même et s'est « renaturé ». L'urbanisation progresse aux environs (habitations et activités industrielles non polluantes) ce qui amène une petite activité de promenade (piétons, cavaliers), surtout du côté ouest, le long de la forêt.

Ce bassin est un bel exemple de « renaturation » depuis sa création à la fin des années 1990. Son intérêt est lié à la coexistence de plusieurs facteurs écologiques favorables :

- Une juxtaposition d'un milieu sec (friches prairiales) et d'un milieu humide (bassin), complémentaires pour le cycle de vie des animaux (zones de reproduction, de repos, de nourrissage)
- Des milieux terrestres encore « ouverts » donc ensoleillés et chauds
- En contact avec un massif forestier important
- À proximité d'une grande zone humide (étang de Saint-Quentin) jouant un rôle « source » pour plusieurs espèces
- Sans dérangement humain trop important

Ce bassin est en relation écologique avec l'étang de Saint-Quentin, classé Réserve Naturelle Nationale (RNN) et inclus dans le réseau NATURA 2000. En effet, la RNN de l'étang de Saint-Quentin-en-Yvelines n'est distante que de 1500 m. Il est vraisemblable que plusieurs des plantes remarquables (Bidens radiata, Elatine hexandra, …) du bassin soient issues de la réserve, où elles ont des populations abondantes.

Localisation de la ZNIEFF de type 1 : n°110030020 « Bassin Ouest de la Croix Bonnet

Les inventaires menés depuis 2006 ont tous révélé un intérêt très fort, que se soit en matière :

- d'insectes (exemples : Lépidoptères : 23 espèces, Orthoptères : 11 espèces, Odonates : 19 espèces, soit 22 % de la faune de France pour ce dernier groupe),
- d'oiseaux (50 espèces ont été contactées sur le site et ses abords au cours de la prospection de 2009, chiffre tout à fait significatif). La plupart d'entre elles se reproduisent sur le site ou à proximité immédiate. Parmi les éléments les plus notables, on retiendra la reproduction de 3 couples de Grèbes castagneux, la remarquable densité des chanteurs de Traquets pâtres, Fauvettes grisettes, Hypolaïs polyglottes et Bruants des roseaux, la présence d'espèces nicheuses peu communes en Ile-de-France telles que la Locustelle tachetée et la Linotte mélodieuse.

Sur le plan fonctionnel, le site constitue un écosystème original et en voie de disparition rapide dans ce secteur de l'Ile-de-France. Les habitats sont favorables à la présence d'autres espèces de passereaux paludicoles, nicheurs ou en halte migratoire :

- de végétaux vasculaires (3 espèces protégées régionales)
- de batraciens (belle population de Triton crêté, espèce inscrite à l'annexe 1 de la directive habitats)

Grèbes castagneux

Traquets pâtres

Fauvettes grisettes

Bruants des roseaux

Une richesse faunistique et floristique

Au delà des seuls espaces identifiés pour leur biodiversité (ZNIEFF), l'Inventaire National du Patrimoine Naturel recense sur la commune quelques espèces protégées. Aucune de ces espèces n'est gravement menacée de disparition.

Entre 2006 et 2011, la biodiversité de la commune de Bois d'Arcy a été largement étudiée, grâce à l'important travail effectué par des naturalistes et notamment par Gérard ARNAL. Ces observations témoignent de la présence d'une biodiversité importante :

- 210 espèces de champignons (Sources : Association des Naturalistes des Yvelines, site internet. Comptes rendus des sorties mycologiques effectuées à Bois d'Arcy les 24 Octobre 2009, 9 Octobre 2010, 8 Octobre 2011 - Rédacteur Etienne Varney- et observations personnelles de G. ARNAL)
- 516 espèces de végétaux vasculaires, dont 14 espèces de fougères et plantes alliées ainsi que 502 espèces et 16 sous-espèces de plantes à fleurs (Sources : observations personnelles de G. ARNAL)
- 59 espèces d'invertébrés, dont 19 espèces de papillons de jour, 11 espèces de criquets et sauterelles (Sources : Luquet, G.12 - Bois d'Arcy : la Croix Bonnet (Yvelines) . Prospections du jeudi 20 Août 2009. Note, 5p. et observations personnelles de G. ARNAL), 29 espèces de libellules (Sources : Dommanget, J.L. - 2011. Les odonates de Bois d'Arcy (département des Yvelines). Quelques libellules typiques du bassin ouest de la Croix Bonnet. Société Française d'Odonatologie, Bois d'Arcy : 20p.)
- 21 espèces de vertébrés, dont 7 espèces d'amphibiens, 3 espèces de reptiles, 11 espèces de mammifères (Sources : observations personnelles de G. ARNAL)
- 52 espèces d'oiseaux nicheurs (Sources : Siblet, J.P - 2009. Inventaire ornithologique du lieu-dit « La Croix Bonnet » à Bois d'Arcy (78). Note, 8p. et observations personnelles de G. ARNAL)

Parmi ces espèces, 54 sont protégées en France ou en Île de France (3 de végétaux vasculaires, 3 d'insectes, 6 d'amphibiens, 3 de reptiles, 2 de mammifères et 37 d'oiseaux nicheurs.

Directive 79/409/CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages : Annexe I

Nom valide	Nom vernaculaire
Falco columbarius Linnaeus, 1758	Faucon émerillon

Règlement (CE) n° 338/97 modifié (1497/2003 du 18 août 2003) du Conseil du 9 décembre 1996 relatif à la protection des espèces de faune et de flore sauvages par le contrôle de leur commerce

Annexe A

Nom valide	Nom vernaculaire
Falco columbarius Linnaeus, 1758	Faucon émerillon
Tyto alba (Scopoli, 1769)	Chouette effraie, Effraie des clochers

Annexe B

Nom valide	Nom vernaculaire
Epipactis helleborine (L.) Crantz	Épipactis à larges feuilles
Listera ovata (L.) R.Br.	Listère ovale, Double feuille
Platanthera chlorantha (Custer) Rchb.	Orchis vert, Orchis verdâtre

Convention relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe, 19/09/1979, Berne : Annexe III

Nom valide	Nom vernaculaire
Capreolus capreolus (Linnaeus, 1758)	Chevreuil européen, Chevreuil
Sciurus vulgaris Linnaeus, 1758	Écureuil roux

Convention relative à la conservation des espèces migratrices appartenant à la faune sauvage 23/06/1979 Bonn : Annexe II

Nom valide	Nom vernaculaire
Falco columbarius Linnaeus, 1758	Faucon émerillon

Arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection : Article 2

Nom valide	Nom vernaculaire
Sciurus vulgaris Linnaeus, 1758	Écureuil roux

Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection (JORF 5 décembre 2009, p. 21056) : Article 3

Nom valide	Nom vernaculaire
Falco columbarius Linnaeus, 1758	Faucon émerillon
Tyto alba (Scopoli, 1769)	Chouette effraie, Effraie des clochers

Arrêté du 11 mars 1991 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Ile-de-France complétant la liste nationale : Article 1

Nom valide	Nom vernaculaire
Bidens radiata Thuill.	Bident radié

La nature en ville

Le paysage urbain est animé par différents motifs végétaux, inégalement répartis selon les quartiers, mais globalement riches dans les quartiers résidentiels d'habitat individuel ou collectif.

Les alignements d'arbres sont principalement développés autour des avenues formant l'axe central, ainsi que dans les quartiers du Lotissement et de la Croix Bonnet sur les principaux axes. Ainsi, les alignements d'arbres participent à la lisibilité de la hiérarchie des voies.

Les résidences collectives, généralement construites dans les années soixante et soixante-dix, ont, par leur forme urbaine, dégagé d'importants espaces collectifs en pied de résidence. Généralement enherbés, ces espaces ouverts jouent un rôle important dans le paysage urbain tant en termes de connotation végétale du paysage urbain, que d'unité paysagère à l'échelle de ces vastes opérations. Certains d'entre eux intègrent des plantations d'agrément (arbustes et arbres de haute tige).

Le système végétal en milieu urbain est complété par les jardins privatifs (pas toujours visibles du domaine public) et les clôtures végétales et les espaces jardinés dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement

La trame végétale

Des espèces invasives impactant la biodiversité

Les espèces envahissantes concurrencent les espèces locales et sont la deuxième cause de la réduction de la biodiversité après la réduction des milieux naturels.
De nombreuses espèces invasives ont été observées lors des inventaires de la végétation de Bois d'Arcy réalisés par Gérard ARNAL de 2006 à 2011. Parmi ces espèces, le Robinier Faux-Acacia (Robinia pseudoacacia) et la renouée du Japon (Reynoutria japonica ou Fallopia japonica) représentent un enjeu fort au niveau national.

Le Robinier faux-Acacia est une essence capable de fixer l'azote de l'air, ce qui lui permet de croitre très rapidement et de limiter le développement des espèces dans son ombre. De plus, l'enrichissement du sol en azote qu'il provoque engendre des conditions pédologiques défavorables au développement d'autres végétaux indigènes. Sa capacité de dispersion par drageonnage et rejet de souche lui permet de conquérir des espaces très rapidement.

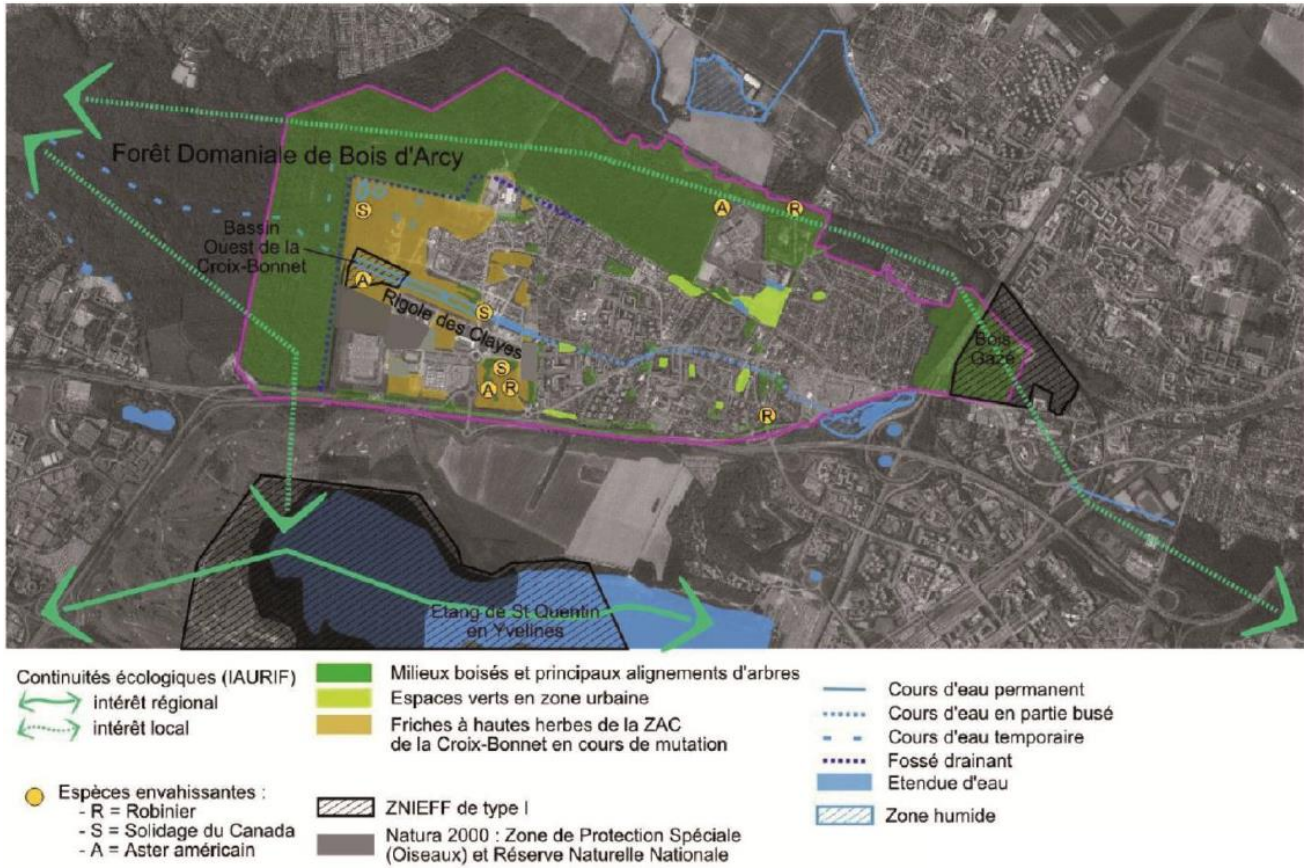
La Renouée du Japon est également une espèce invasive. Elle se développe sur des milieux perturbés et remaniés par l'homme. Ses rhizomes lui permettent de se disperser efficacement. Tout comme le Robinier faux-Acacia, sa capacité à croitre rapidement et à avoir une biomasse importante étouffe les espèces ayant besoin de lumière. A l'inverse elle favorise les espèces se développant dans les milieux ombragés

Robinier faux-Acacia

Renouée du Japon

Synthèse des enseignements liés à la biodiversité

- Des milieux naturels et semi naturels importants (40% du territoire)
- Une trame verte et bleue développée à l'échelle communale et projetée à l'échelle départementale
- De nombreuses espèces végétales et animales protégées ; recensement de plantes envahissantes pouvant impacter la biodiversité
- Des arbres remarquables identifiés
- Une nature en ville développée



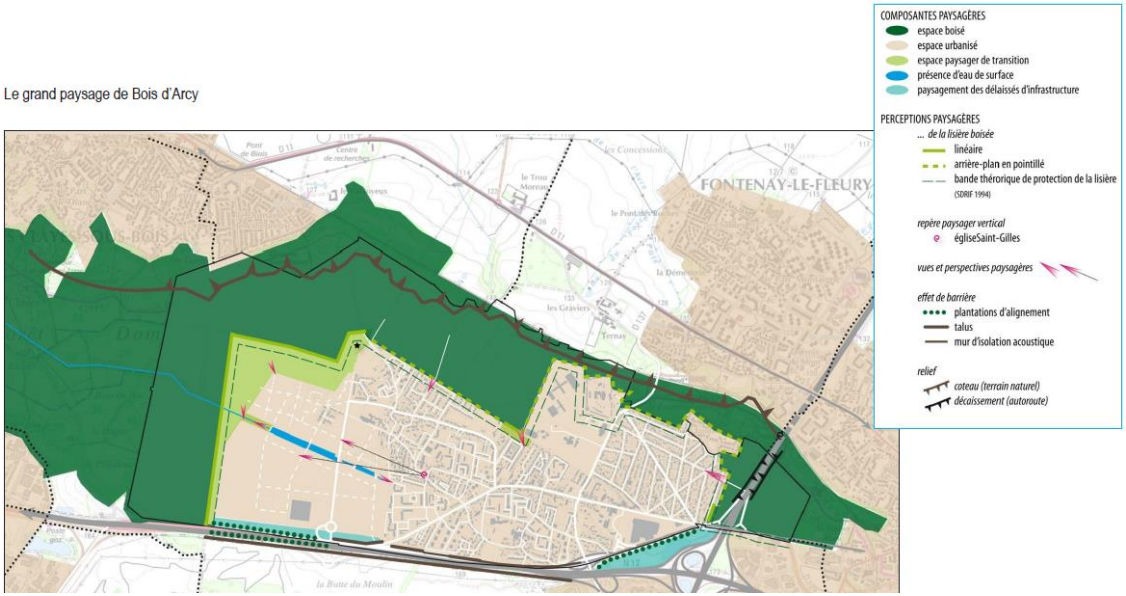
c) Les composantes du paysage

Le grand paysage de Bois d'Arcy était originellement composé de complémentarités entre paysages agricole, forestier et urbain issus des modes d'occupation du sol en présence (forêt, terres cultivées, bourg). Il s'est simplifié au cours des siècles, avec la réduction des espaces dits «naturels» et la suppression des terres agricoles. Il reste aujourd'hui en cours de transformation avec la finalisation du quartier de la Croix Bonnet.
Le grand paysage se caractérise donc par :

- une entité boisée d'envergure intercommunale : le massif de Bois d'Arcy qui s'arque d'est en ouest ;
- une empreinte urbaine développée depuis le quartier de la Croix Bonnet jusqu'aux abords de l'A12.

Les infrastructures de transport principales, la RN12 et l'A12, impactent aussi le paysage en créant des écrans qui compartimentent les entités paysagères.

Le grand paysage de Bois d'Arcy



La forêt de Bois d'Arcy, située sur les communes des Clayes-sous-Bois et Bois d'Arcy, est gérée par l'ONF et appartient à l'État (Ministère de l'Agriculture). Elle occupe une superficie de 480 ha et couvre environ un tiers du territoire communal. Ce bois combine les fonctions sociales, économiques et environnementales en développant à la fois la sylviculture (traitement, aménagement et exploitation de la forêt de façon à lui assurer une production stable aussi élevée que possible), l'accueil du public et la gestion écologique.
Les masses boisées forment un arc épousant les façades ouest, nord et est de la commune.
Elle encadre, avec la forêt de Marly au nord, la plaine de Versailles. Largement développée vers l'ouest (les Clayes-sous-Bois), elle l'est moins vers le nord (Villepreux, Fontenay-le-Fleury) où s'impose le paysage agricole ouvert de la Plaine de Versailles. Elle se poursuit vers l'est sous la forme d'une bande boisée qui sépare l'espace urbanisé de Bois d'Arcy de celui de Fontenay-le-Fleury (bois de la Chapelle Saint-Jean) et aboutit à l'extrémité Est de la commune, au parc forestier du bois Gazé qui s'étend au-delà de l'A12.

Grandes entités paysagères dans l'environnement de Bois d'Arcy

Les espaces urbanisés forment à Bois d'Arcy un ensemble aggloméré. Historiquement constitué autour de l'Église, du hameau de la Tremblaye et de quelques fermes, le tissu urbain constitue aujourd'hui une empreinte urbaine d'un seul tenant. Elle est encadrée par les infrastructures (RN12, RD129) et les espaces boisés.
La lisière urbaine est de fait peu perceptible. En effet, le tissu urbain étant bordé par une infrastructure de transport supportant un fort trafic (la RN12), la plupart des abords sont aménagés en talus ou murs anti-bruit, doublés ou non de plantations d'alignement. Ces aménagements rendent peu perceptibles les franges urbaines qui se laissent seulement deviner. Le paysage urbain se laisse davantage découvrir le long de la RD129, les vues s'ouvrant sur le centre commercial Leclerc et les habitations situées dans son environnement.
La lisière urbaine occidentale est en cours de construction dans le cadre du quartier de la Croix Bonnet. Elle ne sera perceptible que depuis l'orée de la forêt de Bois d'Arcy.
Côté RN12, les plantations d'alignement, qui accompagnent le tracé de la voie, font écran aux perceptions vers la zone d'activités. De plus, une bande de recul paysagée de 100 m met à distance les constructions.

La rigole des Clayes constitue une trace historique liée au domaine royal. Jusqu'à présent peu perceptible sur le territoire communal, busée dans la partie urbanisée, la rigole des Clayes a fait l'objet d'une valorisation paysagère, pour sa partie restée à ciel ouvert, dans le cadre du quartier de la Croix Bonnet. Elle en constitue d'ailleurs une ligne de force paysagère majeure. En effet, elle constitue un trait d'union emblématique à l'articulation entre la forêt de Bois d'Arcy et l'espace urbanisé.
Aujourd'hui, la plus grande partie à l'est a été aménagée en canal paysager avec promenades et pontons, seule la partie la plus à l'ouest présente un paysage plus sauvage de marais et étang. La partie busée est en partie traitée en coulée verte à l'intérieur du tissu urbanisé.
Des îles ont été installées pour permettre le développement de la flore et l'installation d'oiseaux nicheurs en liaison avec la zone naturelle préservée, espace réservé et clos à l'ouest du canal. Ce dernier lieu, inaccessible au public, est doté en lisière d'un belvédère de 12 mètres de haut permettant de surplomber la zone et de découvrir les différentes espèces qui y vivent, tout en respectant leur habitat naturel.

Vers l'ouest et la forêt de Bois d'Arcy

A l'est, aménagements des abords

Bois d'Arcy est bordée d'est en ouest par la RN12 et traversée du nord au sud par l'A12. Ces infrastructures compartimentent voire segmentent les entités paysagères.
La RN12 crée une rupture fonctionnelle et paysagère entre Bois d'Arcy, au nord, et le site de la base de loisirs régionale de Saint-Quentin-en-Yvelines, au sud. Structurée en 2x2 voies, son ambiance routière est nuancée par la forte végétalisation de ces abords côté Bois d'Arcy et par la présence d'un large espace central planté d'arbres de haute tige. L'effet de rideau est renforcé par les levées de terre, côté base de loisirs, qui confirment l'imperméabilité des perceptions.
L'A12, structurée en 3x2 voies, dispose d'une emprise importante qui traverse l'espace boisé. La chaussée est en décaissé et rattrape progressivement le terrain naturel au sud de la commune. Les abords de cette voie à l'ambiance autoroutière sont peu qualitatifs, quoique surplombés de part et d'autre par le massif boisé.
Enfin, l'angle sud-est de la commune est marqué par les délaissés végétalisés liés au noeud autoroutier entre la RN12 et l'A12, situé sur la commune de Montigny-le-Bretonneux, qui bordent la RD129.

La RN12, vers Versailles

L'A12, et les délaissés de l'échangeur

Les entrées de ville sur le territoire de Bois d'Arcy sont dissymétriques : on en dénombre une au nord (via la RD127), une à l'est (via la RD129) et plusieurs au sud (via l'avenue Fritz Lang, l'avenue Paul Vaillant-Couturier, la RD127,...). Ainsi, aucune entrée de ville n'existe depuis l'ouest du territoire, occupée par la forêt de Bois d'Arcy.
Ces entrées de ville sont toutes signalées par un «événement» paysager qui rompt avec les séquences paysagères situées dans l'environnement de Bois d'Arcy. Il n'existe ainsi aucune véritable continuité urbaine entre Bois d'Arcy et les communes limitrophes :

- **au nord**, la forêt de Bois d'Arcy accompagne, de part et d'autre, la RD127 dans sa descente vers la Plaine de Versailles. Le paysage urbain de Bois d'Arcy s'affirme progressivement, annoncé par les constructions en franges du Lotissement, à l'est de la RD127, et quelques constructions en mitage de l'espace boisé, à l'ouest de la RD127.

- **au sud**, les entrées depuis la RN12 s'organisent par des passages en surélévation au-dessus de la voie, ou des bretelles d'accès (avenue Paul Vaillant-Couturier).

L'entrée dans le quartier de la Croix Bonnet s'organise par la voie principale du quartier, paysagée à ses abords et rythmée par plusieurs giratoires, l'avenue Fritz Lang. Cette entrée, en surplomb du centre commercial Leroy Merlin, offre des percées visuelles sur le nord du quartier de la Croix Bonnet. Si le centre commercial Leroy Merlin renvoie directement à un paysage de zones d'activités, l'entrée dans le quartier présente un paysage mixte, avec quelques services (restaurant et résidence).

L'entrée depuis l'avenue Paul Vaillant Couturier est mise en scène : d'une large emprise, cette avenue constitue un axe majeur. L'avenue a été réaménagée récemment. Elle comporte aujourd'hui des voies de déplacements doux et des espaces engazonnés lui donnent un caractère moins urbain.

L'entrée sud depuis la RD127 est marquée par la traversée de la RN12 en surélévation puis d'une entrée progressive dans le tissu urbanisé de Bois d'Arcy. En effet, cette entrée est marquée par un tissu aux formes hétérogènes, composé de pavillons et résidences collectives à l'ouest, faisant face à des friches boisées à l'est de la rue Henri Barbusse.

Les paysages d'entrée de ville

1- Entrée sud, dans le quartier de la Croix Bonnet
2- Entrée sud, rue Henri Barbusse
3-Entrée ouest, RD129 vers Saint-Cyr-l'Ecole

Ainsi, le paysage très minéral de la voie est animé par le traitement végétalisé des abords de la voie sur les espaces privés (arbres de haute tige, friche boisée ou clôture végétale).

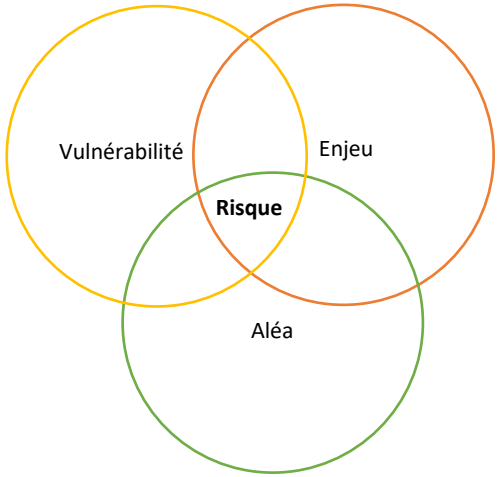
- **à l'est**, l'entrée via la RD129 reste peu lisible, juxtaposant un paysage de zone d'activités (abords du centre commercial Leclerc) à celui du quartier du Lotissement. En effet, cette entrée de ville constitue à la fois une entrée sur le territoire communal, dans le quartier du Lotissement Saint-Jean, mais aussi une entrée du centre commercial (par l'avenue Jean Jaurès ou le rond-point de desserte du centre commercial). Ainsi, cette entrée ne constitue pas une véritable accroche urbaine mais offre un paysage périurbain peu qualitatif, toutefois atténué par le traitement paysager des délaissés de l'échangeur routier A12/RN12, au sud de la RD129.

Synthèse des composantes du paysage

- Emprise importante de la Forêt de Bois d'Arcy
- Espace urbanisé aggloméré
- Importance historique, paysagère et écologique de la Rigole des Claye
- Des entrées de villes à végétaliser

d) Les risques et nuisances

Définitions



L'aléa est un évènement imprévisible relativement brutal affectant un milieu (exemple : crue)
La vulnérabilité est la fragilité d'un milieu face à un aléa (ex : habitations en bord de mer sans digues)
L'enjeu est les pertes potentielle suite au passage de l'aléa (ex : pertes humaines et matérielles)

Un risque se caractérise par la combinaison d'une vulnérabilité, d'un enjeu et d'un aléa.
Les risques sont d'origine naturelle ou technologique :

- Les risques naturels : avalanche, feu de forêt, inondation, mouvement de terrain
- Les risques technologiques : risques industriels, nucléaire, rupture de barrage

Le risque se caractérise aussi par sa fréquence. Plus un risque sera récurant, plus la société sera apte à faire preuve de résilience et minimiser les pertes. A l'inverse, un risque plus ponctuel (crue centennale, cyclone) fera des dommages humains, naturels et matériels importants. On parlera d'un risque majeur.

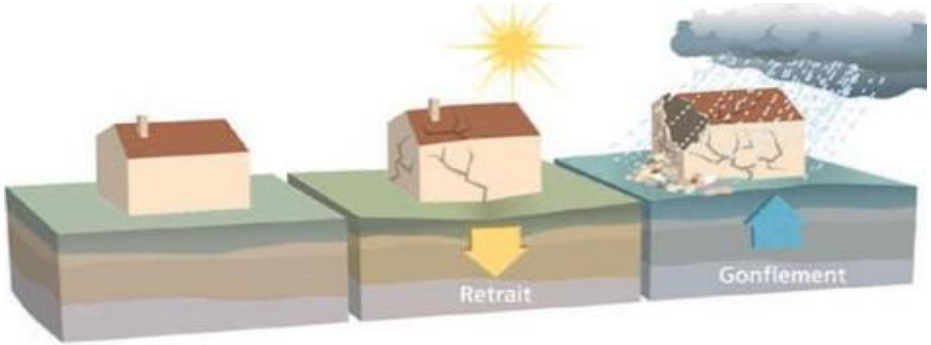
Des risques naturels

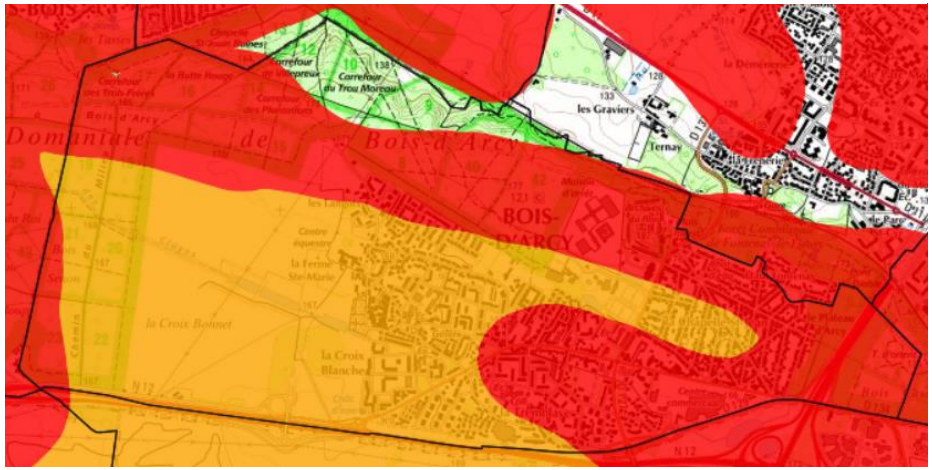
Lors de la survenue des risques naturels causant certains dégâts, un arrêté constate l'état de catastrophe naturelle, permettant ainsi, l'indemnisation des dommages causés aux bien assurés en vertu de la loi du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles. Une catastrophe naturelle n'est déclarée que si elle occasionne des dommages non couverts par les contrats d'assurance habituels.
8 arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris sur la commune entre 1999 et 2019

Type de catastrophe	Début	Fin	Arrêté du	Sur le JO
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/99	29/12/99	29/12/99	30/12/99
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/03	30/09/03	11/06/08	14/06/08
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/05	31/03/05	11/06/08	14/06/08
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/05	30/09/05	11/06/08	14/06/08
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/06	31/03/06	11/06/08	14/06/08
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/09	30/09/09	13/12/10	13/01/11
Inondations et coulées de boue	28/05/16	5/07/16	8/08/16	9/08/16
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	10/09/19	12/11/19	19/11/19	30/11/19
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/19	31/12/19	17/06/20	10/07/20

L'aléa retrait-gonflement des argiles

Le retrait-gonflement des argiles correspond à des variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux et qui produisent des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches). Cela peut provoquer des dégradations sur le bâti (fissures) et sur les aménagements extérieurs (fissures dans les revêtements routiers...).
La commune est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles moyen à fort. Entre 2003 et 2009, de nombreux (cinq) arrêtés de catastrophes naturelles « Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols » ont été pris sur la commune.

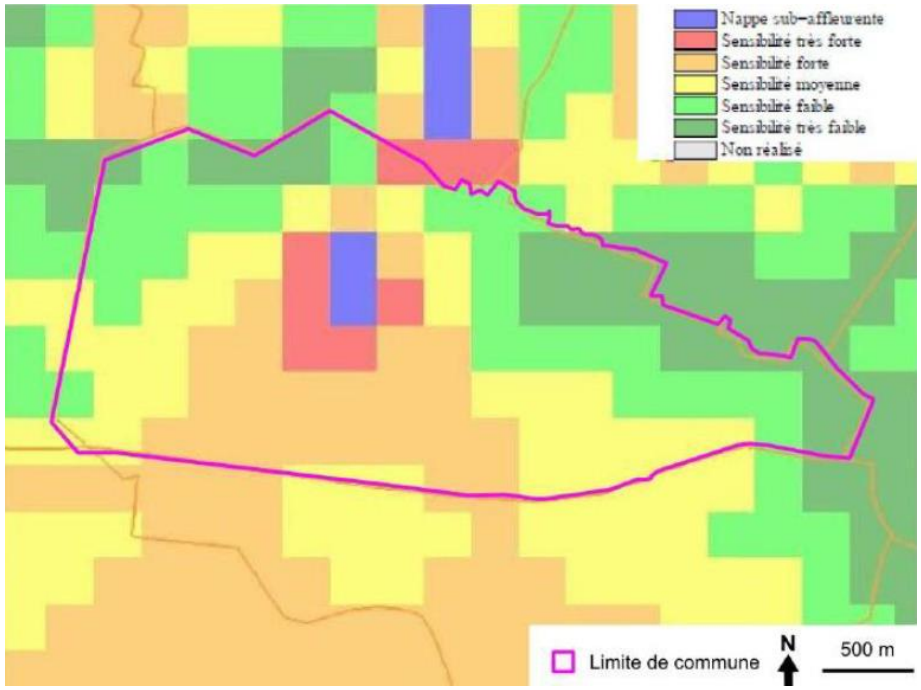




Source : BRGM

Le risque de remontées de nappes

Aucun arrêté de catastrophe naturelle n'a été pris pour des inondations par remontées de nappe. Cependant le BRGM recense une sensibilité assez complexe aux remontées de nappe sur la commune avec des secteurs où la nappe est affleurante et d'autres où le risque de remontée est très faible. Les milieux où la nappe est sub-affleurante sont les espaces ou le risque de remontées de nappes est le plus fort car le niveau de l'eau se situe à un niveau proche de la surface du sol (<3 m).



Source : BRGM

Le risque d'inondation pluviale

Aucun aléa inondation n'est identifié sur la commune par l'Atlas des plus hautes eaux connues (source DRIEE IDF). Aucun Plan de Prévention du Risque Inondation ne concerne la commune. Un arrêté de catastrophe naturelle a été pris en 1999 pour les inondations, lors de la tempête qui a touché toute la France. Des possibilités d'inondations de bâtiments situés en contrebas de la chaussée lors d'orage sont signalées par des Arcysiens, notamment rue Robespierre.

La commune compte plusieurs bassins d'orage régulant les eaux pluviales :

- Un bassin au niveau de la poste, un au niveau de spirit prévu ; un au niveau du Leroy Merlin ;
- Un bassin au niveau de l'A12 ;
- L'aménagement de la rigole des Clayes jouant un rôle de régulation

Le risque lié aux cavités souterraines

Une cavité souterraine désigne en général un « trou » dans le sol, d'origine naturelle ou occasionné par l'homme. La dégradation de ces cavités par affaissement ou effondrement subit, peut mettre en danger les constructions et les habitants.

La commune est citée dans l'arrêté préfectoral du 5 août 1986 délimitant des zones de cavités souterraines mais elle n'est pas directement concernée par ce risque.

Le risque sismique

Un séisme (ou tremblement de terre) correspond à une fracturation (processus tectonique aboutissant à la formation de fractures des roches en profondeur), le long d'une faille généralement préexistante.
La commune est très faiblement exposée au risque sismique

Source : BRGM

Le risque de mouvement de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte…) ou occasionnées par l'homme : déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères… Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain.

L'« Atlas des zones à risques d'érosion des terres - Juin 2007» de la Commission Locale de l'Eau élaboré dans le cadre de la mise en oeuvre de l'objectif 2 du SAGE de la Mauldre, ne localise aucun secteur comme à risque.

c) Les risques et nuisances

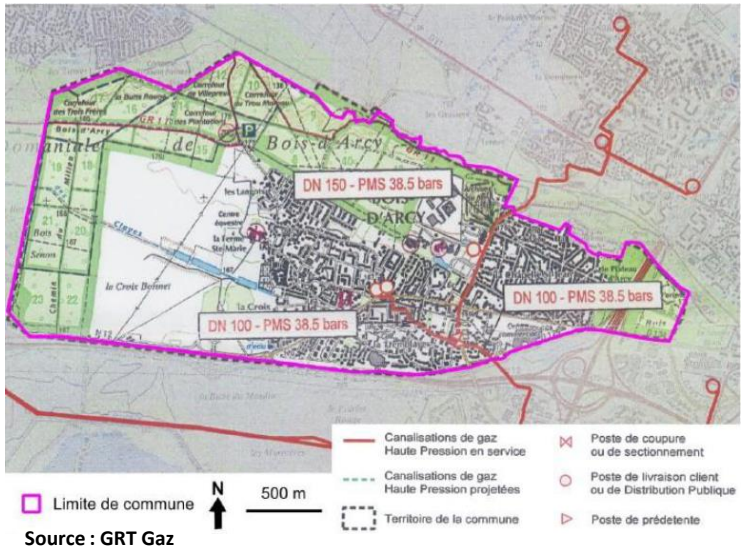
Le transport de matières dangereuses

Le transport de matières dangereuses concerne les produits hautement toxiques, explosifs ou polluants mais également les carburants, le gaz ou les engrais.
Le risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces matières par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisations. On peut observer trois types d'effets, qui peuvent être associés :

- Une explosion peut être provoquée par un choc avec production d'étincelles, par l'échauffement d'une cuve de produit volatil ou comprimé, par le mélange de plusieurs produits ou par l'allumage inopiné d'artifices ou de munitions. L'explosion peut avoir des effets à la fois thermiques et mécaniques.
- Un incendie peut être causé par l'échauffement anormal d'un organe du véhicule, un choc contre un obstacle, l'inflammation accidentelle d'une fuite, une explosion au voisinage immédiat du véhicule, voire un sabotage.
- Un dégagement de nuage toxique peut provenir d'une fuite de produit toxique ou résulter d'une combustion. En se propageant dans l'air, l'eau et/ou le sol, les matières dangereuses peuvent être toxiques.

Les conséquences d'un accident impliquant des matières dangereuses sont généralement limitées dans l'espace, du fait des faibles quantités transportées. Cependant, plusieurs enjeux peuvent être concernés.
Les enjeux humains : il s'agit des personnes directement ou indirectement exposées aux conséquences de l'accident. Le risque peut aller de la blessure légère au décès. La nature des blessures sera fonction de la matière transportée, mais également de la distance à laquelle les personnes se trouvent de l'accident.
Comme pour le risque industriel, des enjeux économiques et environnementaux peuvent être impactés par un accident de TMD.

Sur la commune, des canalisations sont présentes. Elles font l'objet d'une servitude I3. Des contraintes en matière d'urbanisme s'appliquent aux abords des canalisations.
La commune est concernée par du transport de matières dangereuses et est exposée à un risque particulier, En effet, l'importance des axes routiers, leur configuration et la proximité des zones urbanisées paraissent réunir les conditions où la circulation des matières dangereuse présente le plus de risques.

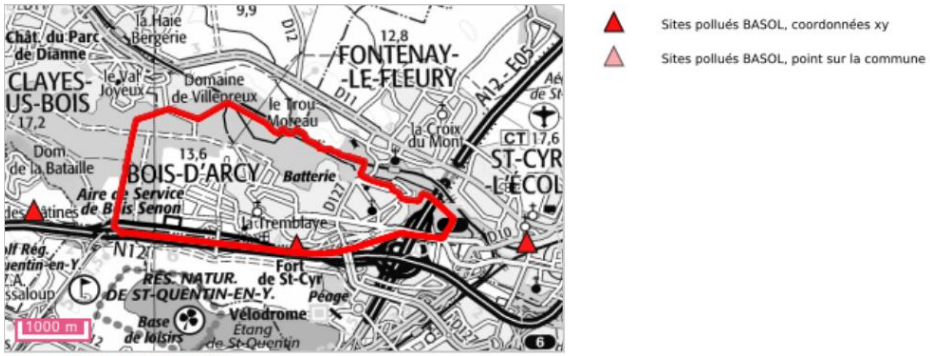


Source : GRT Gaz

Voies concernées par le transport de matières dangereuses et radioactives (source DDRM 2007)

Pollution des sols

Un seul site est enregistré dans les bases de données des sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) sur la commune



Source: MTES, DREAL/DRIEE

Anciens sites industriels et activités de services

Sur la commune, la base de données BASIAS (inventaire des sites industriels et activités de service, en activité ou non) recense 11 sites industriels et d'activités de services. Cet inventaire concerne toutes les activités, même celles non nuisantes. Ce recensement permet d'avoir une vision sur les sites potentiellement sources de pollution sur la commune

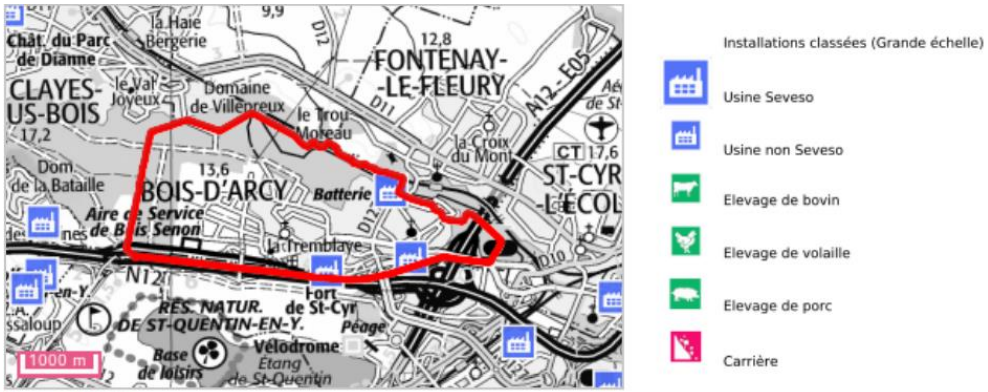
Les activités n'induisant pas de risques

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.
Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- Déclaration : activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.
- Enregistrement (autorisation simplifiée) : Le Code de l'environnement a introduit (article L512-7 modifié par la loi n°2012-1460 du 26 décembre 2012) les installations classées soumises à enregistrement. Sont soumises à autorisation simplifiée, sous la dénomination d'enregistrement, les installations qui présentent des dangers ou inconvénients graves, lorsque ces dangers et inconvénients peuvent, en principe, eu égard aux caractéristiques des installations et de leur impact potentiel, être prévenus par le respect de prescriptions générales édictées par le ministre chargé des installations classées. Les collectivités locales concernées ainsi que le public sont consultés sur ces demandes d'enregistrement, sous une forme simplifiée et modernisée grâce à l'utilisation des technologies de l'information. Au vu des éléments du dossier, le préfet a la possibilité d'enregistrer l'installation, de fixer au besoin les prescriptions complémentaires qui seraient nécessaires au niveau local, de demander l'organisation d'une enquête publique en cas de sensibilité environnementale particulière ou de refuser l'enregistrement.

Seulement trois ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) sont recensées sur la commune par la Base des installations Classées, mais aucune ne relève du régime SEVESO. Il s'agit des installations suivantes :

- Arcycom (ex Arcydis), 11 avenue Jean Jaurès
- Centre National de la Cinématographie, 7B rue Alexandre Turpault
- FUJIFILM France SAS, fermé et a fait l'objet de constructions d'habitations



Source: BRGM

Le risque nucléaire

La commune ne possède pas d'installations nucléaires. Cependant, un existe plusieurs installations situées à environ 20 kilomètres de la commune

Source : BRGM

Les nuisances sonores

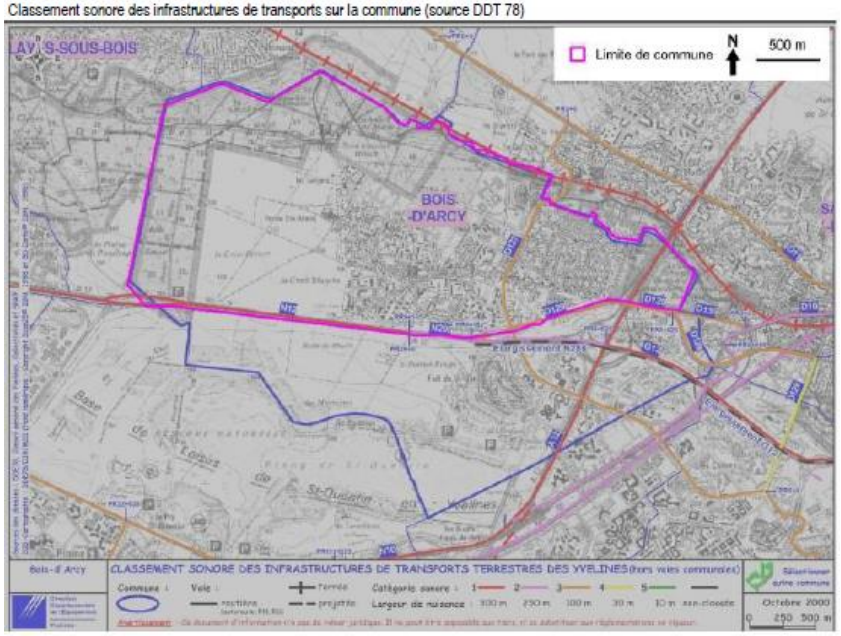
Plusieurs axes de circulation à fort trafic présentent un classement acoustique sur la commune (Carte ci-dessous) l'A12, une nationale (la RN12) et deux départementales (RD127 et RD129). De plus, la commune est concernée des nuisances sonores liées aux voies ferrées même si elles ne situent pas sur la commune.

Les bâtiments d'habitation, de santé, de soins et d'action sociale, les établissements d'enseignement et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique implantés dans un couloir de bruit devront respecter une valeur d'isolation acoustique définie selon l'arrêté du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique dans les secteurs affectés par le bruit.

Concernant les voies communales, les avenues Jean Jaurès et Paul Vaillant-Couturier sont classées en catégorie 4 ce qui implique une largeur de secteur affecté par le bruit de 30 m.

Concernant les voies en projet, le prolongement de l'autoroute A 12 jusqu'aux Essarts-le-Roi prolongera l'infrastructure de catégorie 1 sur une largeur affectée par le bruit de 300 m.

Classement sonore des infrastructures de transports sur la commune (source DDT 78)



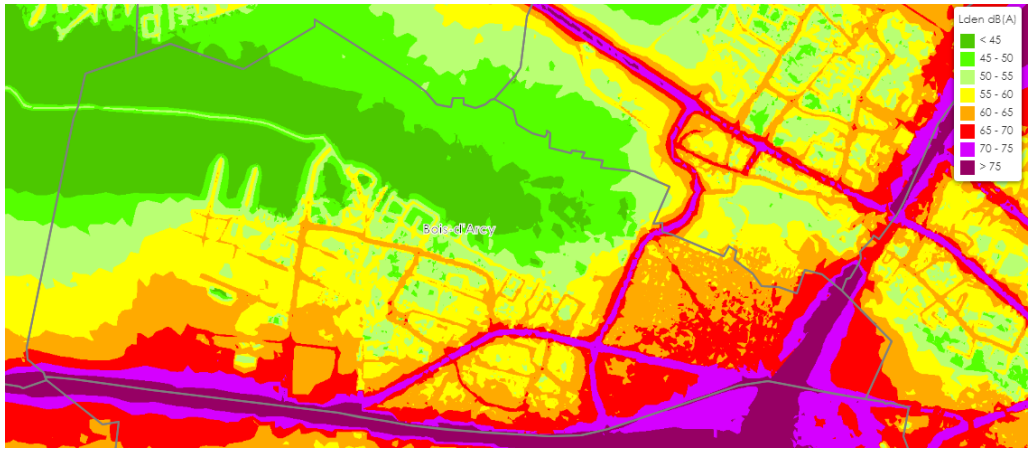
Une étude acoustique relative à l'A12 et la RN12 a été commandée par la DDT à ACOUPHEN. La modélisation a permis de cartographier les niveaux de bruit autour de ces axes. La modélisation a permis de mettre en évidence les constatations suivantes :

- L'impact de l'A12 est relativement faible : de l'ordre de 55 dB(A) en période diurne et 50 en période nocturne pour les habitations les plus proches.
- L'impact RN12/RN286 est surtout sensible dans la partie Ouest de la zone d'étude. On constate que malgré la présence d'écrans et de merlons, les niveaux sonores sont de l'ordre de 60 à 65 dB(A) le jour et 60 la nuit.
- Les niveaux sonores dépassent 65 dB(A) de jour pour les habitations situées en bordure de l'avenue Jean Jaurès et de la rue Henri Barbusse.
- Globalement les niveaux sonores observés varient autour de 55 à 65 dB(A) selon les secteurs et les conditions d'exposition aux infrastructures voisines. Ces résultats montrent que la situation acoustique de la zone d'étude est actuellement en-deçà des seuils caractérisant les « points noirs bruits », du moins en ce qui concerne les principales infrastructures : A12, N12 et N286.

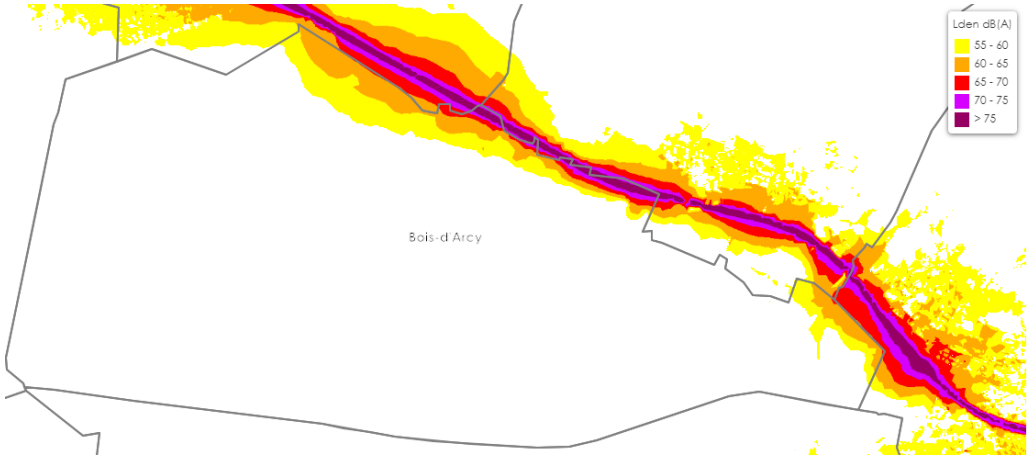
Le niveau sonore de la voie ferrée est relativement faible. Il concerne une faible part de la commune : de l'ordre de 55 à 65 dB(A). Plus l'on se rapproche des voies, plus l'intensité sonore est élevée (entre 70 à 75 dB(A)). Les seuls secteurs supérieurs à 75 dB(A) se situent en secteurs boisés et n'impactent donc pas la population.

Ces résultats sont confirmés par les cartes de bruit établies par BruitParif.

Bruit routier
Source : Bruitparif, 2017



Bruit ferroviaire
Source : Bruitparif, 2017



La qualité de l'air

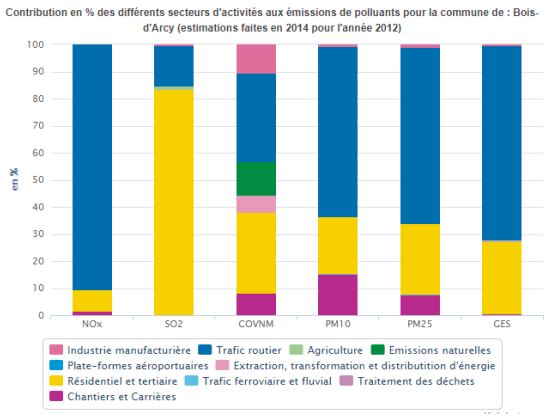
L'indice ATMO (AIRPARIF) révèle une qualité de l'air plutôt bonne : plus de 75 % du temps sur la commune.
Le bilan des émissions (données les plus récentes) montre que la pollution provient essentiellement des activités de transports et du résidentiel-tertiaire.

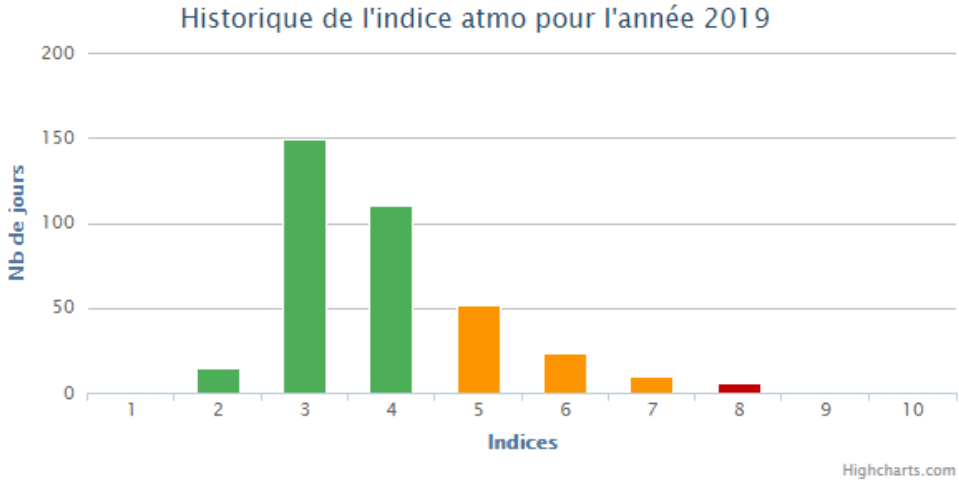
L'autoroute et la nationale qui traversent la commune et, dans une moindre mesure les départementales, sont sources de pollutions atmosphériques. Sur la commune, le trafic routier est la première source d'oxyde d'azote (NOx, 90% des émissions), des particules en suspension (PM10, 62% des émissions et PM25, 65% des émissions), du gaz à effet de serre (70% des émissions). Le second secteur affectant la qualité de l'air est le secteur résidentiel et tertiaire. En effet, il représente 10% des émissions d'oxyde d'azote, 84% des émissions de dioxyde de soufre, 30% des émissions de COVNM, 20% des émissions de PM10, 26% des émissions de PM25 et 28% des émissions de gaz à effet de serre

Une mauvaise qualité de l'air peut nuire à la santé de la population. En effet, elle peut avoir divers effets à court et à long termes sur la santé. La pollution de l'air en milieu urbain accroît le risque de maladies respiratoires aiguës (pneumonie, par exemple) et chroniques (cancer du poumon, par exemple) ainsi que de maladies cardio-vasculaires.
La commune est située en zone sensible pour la qualité de l'air.

Bilan des émissions annuelles pour la commune de : Bois-d'Arcy (estimations faites en 2014 pour l'année 2012)

Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	257 t	2 t	90 t	28 t	22 t	75 kt





Indice Atmo	Nombre de jours	% du nombre de jours	
1	0	0	Très bon
2	15	4.11	
3	149	40.82	Bon
4	110	30.14	
5	52	14.25	Moyen
6	23	6.3	Médiocre
7	10	2.74	
8	6	1.64	Mauvais
9	0	0	
10	0	0	Très mauvais

Source : Airparif

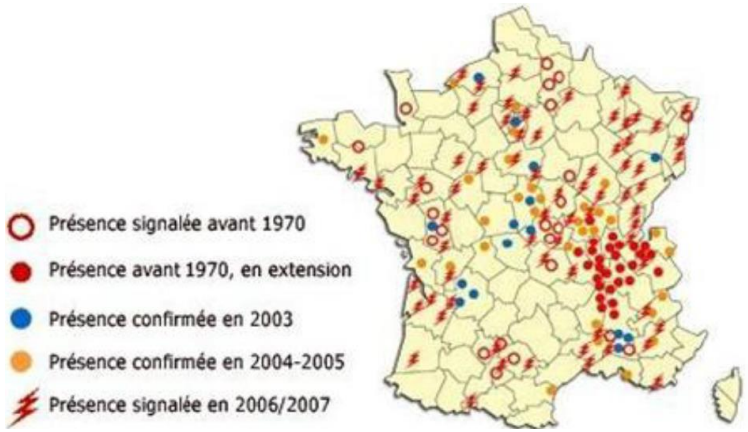
Le risque sanitaire

L'exposition au plomb

Le décret du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme, impose la réalisation d'un constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP, défini à l'article L.1334-5 du code de la santé publique) en cas de vente de tout ou partie d'immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949, sur tout le territoire français. Ce décret remplace l'arrêté préfectoral du 2 mai 2000 relatif aux zones à risque d'exposition au plomb. Tout le territoire de la commune est potentiellement concerné, notamment les logements les plus anciens. L'ingestion ou l'inhalation (vapeurs ou poussières fines) de plomb est toxique. Elle provoque des troubles réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, encéphalopathie et neuropathie).

L'exposition à l'amiante

L'amiante entre dans l'organisme principalement par les voies respiratoires. Les fibres respirables d'amiante sont invisibles à l'œil nu, « en moyenne, une fibre d'amiante est de 400 à 2000 fois plus petite qu'un cheveu humain ». Les fibres respirables (diamètre inférieur à 3 micromètres et rapport longueur-diamètre supérieur à 3:1) réussissent à traverser toutes les barrières de défense du système respiratoire pour aller se loger dans les alvéoles des poumons. « Lorsqu'une personne respire des fibres d'amiante, plus le nombre de fibres inhalées est grand, plus la période d'exposition est longue, plus le risque pour la santé est important. » Les principales maladies découlant d'une exposition aux poussières d'amiante sont l'amiantose, le cancer du poumon et le mésothéliome
Un décret prévoit, depuis 1997, l'interdiction de l'amiante (quelle que soit la variété de fibres considérée) et des produits en contenant (décret n°96-1133 du 24 décembre 1996 modifié).
Afin de protéger la population contre les risques liés à une exposition à l'amiante, la réglementation organise la recherche et la surveillance de l'état de conservation de l'amiante dans les immeubles bâtis. Elle prescrit la tenue d'un dossier technique permettant un accès aux informations ainsi obtenues et prévoit les cas où il doit être procédé au retrait ou au confinement (encapsulage) de l'amiante présent dans ces immeubles.
En cas de transaction immobilière, une expertise est obligatoire et jointe en annexe pour les habitations ayant obtenu un permis de construire avant le 1er juillet 1997



Les habitats insalubres

Un logement est dit insalubre lorsqu'il présente, par lui-même ou par ses conditions d'occupation, un danger pour la santé de ses occupants et du voisinage. La loi Vivien du 10 juillet 1970 instaure des procédures spéciales d'urbanisme dites « de résorption de l'habitat insalubre ».

Trois arrêtés préfectoraux d'insalubrité demeurent en vigueur sur la commune (article L1331-23 du code de la santé publique) :
- Arrêté du 21/07/1972 sur un logement situé au 32 rue Pierre Curie.
- Arrêté du 09/11/1981 sur un logement situé au 84 rue Jean Jaurès.
- Arrêté du 19/02/1990 sur un logement situé au 135 rue Baudin.

Les allergies

Les villes concentrent le plus de personnes souffrant d'allergies. Les espaces verts des quartiers peuvent être source d'allergie. Un choix des espèces herbacées, des essences arbustives et arborées permet de limiter ces phénomènes. Par exemple, Ambroisie est une herbacée qui s'est implantée en 2003 dans le département des Yvelines. Cette espèce a été recensée au sein de la commune mais reste minoritaire dans l'espace et dans le temps.
Par ailleurs, un nombre important d'espèces herbacées ou ligneuses sont relativement allergènes.

Le potentiel allergisant des végétaux

Arbres		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
Érables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*	Bétulacées	Fort
Bouleaux*		Fort
Charmes*		Fort
Charme-Houblon		Faible/Négligeable
Noisetiers*		Fort
Baccharis	Composées	Modéré
Cades	Cupressacées	Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona		Fort
Genévriers		Faible/Négligeable
Thuyas*		Faible/Négligeable
Robiniers*	Fabacées	Faible/Négligeable
Châtaigniers*	Fagacées	Faible/Négligeable
Hêtres*		Modéré
Chênes*		Modéré
Noyers*	Juglandacées	Faible/Négligeable
Mûriers à papier*	Moracées	Fort
Mûriers blanc*		Faible/Négligeable
Frênes*	Oléacées	Fort
Oliviers		Fort
Troènes*		Modéré
Pins*	Pinacées	Faible/Négligeable
Platanes**	Platanacées	Modéré**
Peupliers*	Salicacées	Faible/Négligeable
Saules*		Modéré
Ifs*	Taxacées	Faible/Négligeable
Cryptoméria du Japon	Taxodiacées	Fort
Tilleuls*	Tilliacées	Modéré
Ormes*	Ulmacées	Faible/Négligeable

Herbacées spontanées		
Espèces	Familles	Potentiel allergisant
Chénopodes*	Chénopodiacées	Modéré
Soude brulée (Salsola kali)		Modéré
Ambroisies*	Composées	Fort
Armoises*		Fort
Marguerites*		Faible/Négligeable
Pissenlits*		Faible/Négligeable
Mercuriales*	Euphorbiacées	Modéré
Plantains*	Plantaginacées	Modéré
Graminées	Poacées	Fort
Oseilles* (Rumex)	Polygonacées	Modéré
Orties*	Urticacées	Faible/Négligeable
Pariétaires		Fort
*plusieurs espèces		

Graminées Ornementales		
Espèces	Familles	Potentiel allergisant
Baldingère	Poacées	Fort
Calamagrostis		Modéré
Canche cespiteuse		Fort
Elyme des sables		Modéré
Fétuques*		Fort
Fromental élevé		Fort
Queue de lièvre		Modéré
Stipe géante		Modéré
*nombreuses espèces		

Source : RNSA

Synthèse des risques et nuisances

- Un risque de retrait/gonflement des argiles important
- Une sensibilité du territoire aux remontées de nappes mais n'ayant occasionné aucune catastrophe naturelle
- Un territoire exposé aux nuisances sonores avec l'A12 et la N12 ainsi que les lignes ferroviaires
- Une faible pollution de l'air
- Un risque sanitaire réduit au vu des risques de l'exposition au plomb, amiante et les logements insalubres
- La commune est traversée par des canalisations de gaz ainsi que des axes de transport de matières dangereuses
- Peu de sites pollués et peu d'activités polluantes

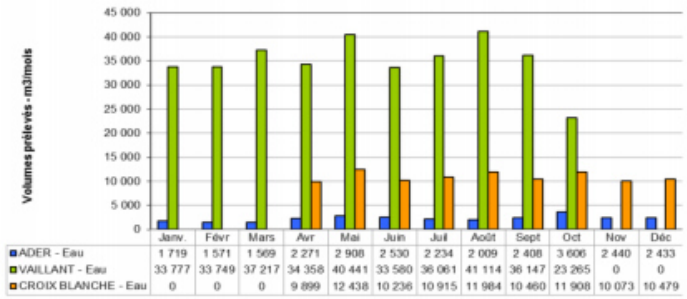
e) Les réseaux techniques urbains

L'eau potable

Le réseau d'eau potable de Bois d'Arcy est géré la Société des Eaux de l'Ouest Parisien (SEOP). Cette société assure les missions de production, de transfert et de distribution de l'eau potable.

Plusieurs captages sont identifiés sur la commune :

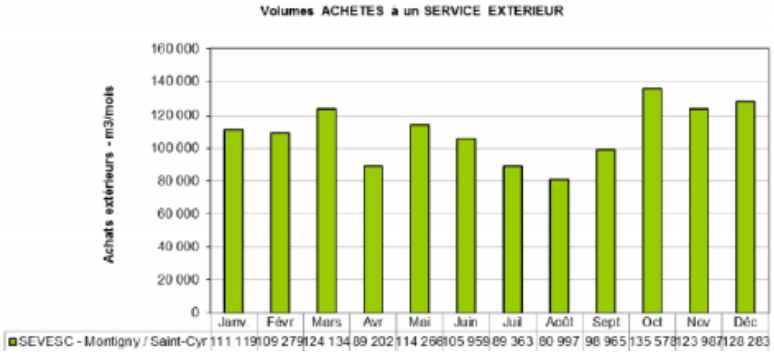
- Forage Ader : 200 m³ / jour
- Forage Vaillant : 1200 m³ / jour
- Forage Croix Blanche : 300 m³ / jour



	Janv.	Févr	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc
ADER - Eau	1 719	1 571	1 569	2 271	2 908	2 530	2 234	2 009	2 408	3 606	2 440	2 433
VAILLANT - Eau	33 777	33 749	37 217	34 358	40 441	33 580	36 061	41 114	36 147	23 265	0	0
CROIX BLANCHE - Eau	0	0	0	9 899	12 438	10 236	10 915	11 984	10 460	11 908	10 073	10 479

Figure 2 : Prélèvements au milieu naturel des captages de Bois d'Arcy en 2014 (source Véolia eau)

Les besoins complémentaires en eau proviennent également de l'usine de Louveciennes, gérée par la Société des eaux de Versailles et de Saint-Cloud



La qualité de l'eau

L'eau distribuée en 2018 a été conforme aux limites de qualité règlementaire fixées pour les paramètres bactériologiques et physico chimiques. L'agence régionale de la santé est chargée du contrôle sanitaire de l'Eau destinée à la consommation humaine, pour le compte du Préfet.

La performance sur la qualité de l'eau est évaluée grâce à deux critères :

- Le taux de conformité bactériologique : 100 %
- Le taux de conformité physico-chimique : 99,9 %

L'eau est donc de très bonne qualité à Bois d'Arcy

D'autres éléments viennent confirmer la bonne qualité de l'eau dans la commune :

- Nitrates : Moyenne de 21,1 mg/L pour une limite de qualité de 50 mg/L
- Fluor : Moyenne de 0,27 mg/L pour une limite de 1,5 mg/L
- Pesticide : Moyenne la plus élevée ne dépasse pas 0,002 µg/L pour une limite de qualité de 0,1 µg/L
- Dureté : Moyenne de 24,6 °f

En 2016, le nombre d'habitants reliés à l'eau potable est de 14 247 (rapport annuel SMGSEVESC).

La commune est située en zone de répartition des eaux (ZRE) Albien.

L'assainissement

Le réseau communal est séparatif et est géré par le Syndicat Mixte d'Assainissement de la Région Ouest de Versailles (SMAROV). Le service public d'assainissement collectif est délégué à la SEVESC jusqu'au 31/12/2025. La SEVESC a la responsabilité technique et financière de l'exploitation des installations et réseaux d'assainissement ainsi que la charge du renouvellement de la totalité des matériels, équipements et appareillages. Pour réaliser l'ensemble de ses missions déléguées, la SEVESC perçoit sa rémunération directement auprès des usagers. Le SMAROV conserve la propriété des ouvrages et assure le contrôle du service délégué.

Les eaux pluviales

Les eaux usées et pluviales aboutissent toutes au Carré de Réunion situé à la limite entre Bailly et Saint Cyr l'Ecole près de la D7. Les eaux y sont traitées avant d'être rejetées dans le ru de Gally.

Source : Veolia eau

Les eaux usées

Les travaux d'extension de la station d'épuration du Carré de Réunion visent à améliorer les performances du traitement des eaux usées, en conformité avec les normes européennes, et à augmenter la capacité de traitement de l'usine pour répondre aux enjeux démographiques et environnementaux ; sa capacité de traitement sera ainsi portée à 215 000 eq/hab en temps sec et 340 000 eq/hab en temps de pluie. Elle sera intégrée dans le paysage et ne générera pas d'odeurs.

En 2019, 14 247 habitants sont desservis par le service d'assainissement collectif de la commune.

Source : Veolia eau

La gestion des déchets

La commune de Bois d'Arcy est divisée en 2 secteurs de collecte. Depuis 2002, la collecte est sélective :
- les ordures ménagères (2 fois par semaine)
- les recyclables (1 fois par semaine)
- les déchets végétaux (1 fois par semaine de mars à décembre).

Il existe des Points d'Apport Volontaire (PAV) pour différents types de déchets :
- Verre : 23 PAV
- Ordures ménagères : 22 PAV
- Déchets recyclables : 20 PAV
- Déchets de soin : 4 pharmacies

Il existe également plusieurs lieux pour déposer des déchets plus spécifiques :
- Electronique : 1 point de collecte
- Toxique : 1 point de collecte
- Pile : 3 points de collecte
- Textile : 5 points de collecte

La déchèterie intercommunale de la Communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc se trouve à Bois d'Arcy (rue Abel Gance, ZAC Croix Bonnet). Celle-ci accepte, dans la limite de 2 m^3 par semaine, les catégories de déchets suivantes :
- Cartons
- Déchets verts
- Gravats
- Bois
- Textiles
- Huiles
- Tout venant
- Déchets dangereux des ménages
- Déchets d'équipements électriques et électroniques
- Verre
- Déchets recyclables

Localisation des lieux de dépôts de déchets

Source : Versailles Grand Parc

Synthèse des réseaux techniques urbains

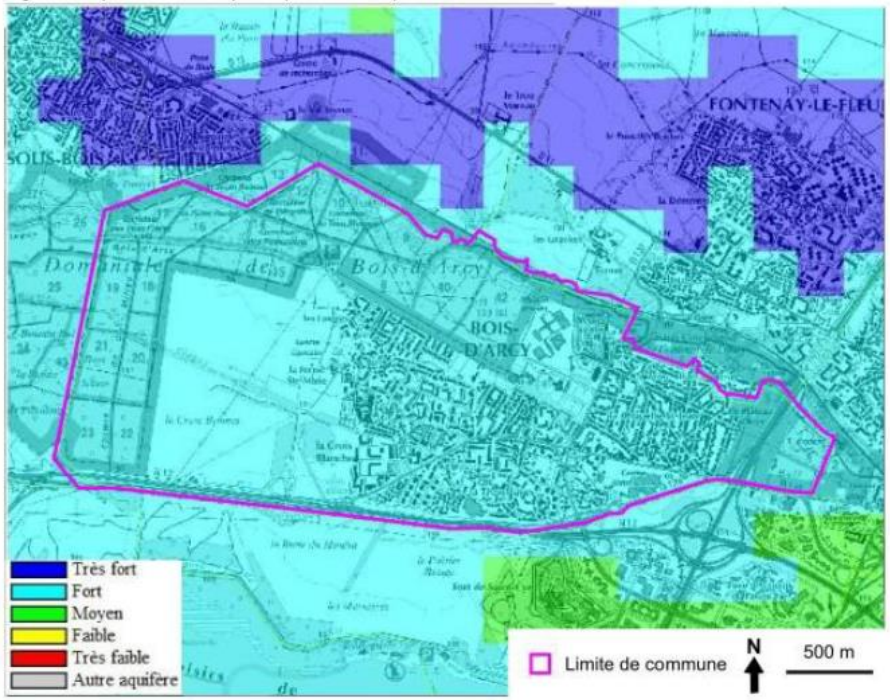
- Le réseau séparatif géré par le Syndicat Mixte d'Assainissement de la Région Ouest de Versailles (SMAROV). Le service public d'assainissement collectif est délégué à la SEVESC
- Les eaux usées et pluviales aboutissent toutes au Carré de Réunion
- La station d'épuration (STEP) a une capacité de traitement de 130 000 équivalents-habitants, mais ses performances sont actuellement insuffisantes → travaux pour augmenter la capacité de la STEP
- Le réseau d'eau potable est géré la Société des Eaux de l'Ouest Parisien (SEOP)
- 3 captages complétés par l'usine de traitement des eaux de Louveciennes
- Une eau de bonne qualité respectant les normes

f) Les énergies renouvelables

Le potentiel géothermique

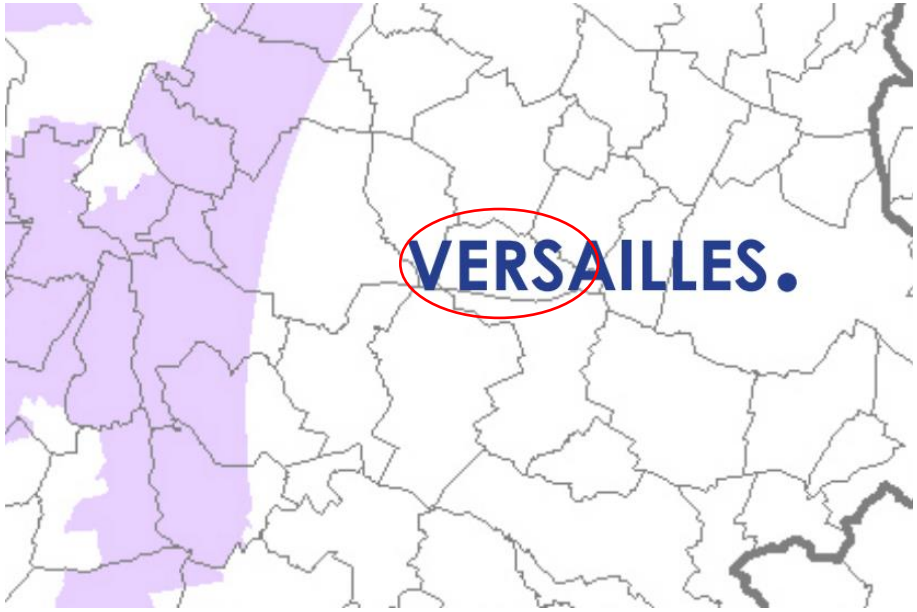
D'après le BRGM, l'ADEME et EDF, le potentiel géothermique du meilleur aquifère est fort sur toute la commune.
L'aquifère qui possède le meilleur potentiel géothermique est la Nappe de l'Oligocène qui a une profondeur comprise entre 21 et 30 mètres.
Cela signifie que l'installation de pompes à chaleur sur nappe aquifère est envisageable. Cependant, en cas de choix énergétique géothermique, une étude de faisabilité réalisée par un bureau d'études compétent est indispensable.

Potentiel géothermique du meilleur aquifère (source BRGM)



Le potentiel éolien

Avec le partenariat de l'ADEME et le concours de l'IAU Île-de-France, l'ARENE a réalisé en 2003 l'atlas francilien du gisement éolien.
Il intègre les zones de protection environnementales où l'implantation d'éoliennes est proscrite ou soumise à des dispositions spécifiques.
Une première approche avait permis d'évaluer à 100 MW le potentiel d'éolien exploitable en Île-de-France à l'horizon 2010. L'atlas éolien permet d'évaluer le niveau de production électrique d'un projet en fonction de sa localisation géographique.
D'après ces cartes, le niveau de production électrique d'un projet sur la commune serait d'environ 200 W/m² à 60 m de hauteur, soit un bon potentiel en IDF. Mais le manque de terrains disponibles et la proximité du site classé de la Plaine de Versailles rendent la commune inadaptée à l'installation d'éoliennes. De plus, selon le SRCAE d'Ile-de-France, Bois d'Arcy se situe dans une zone blanche. C'est-à-dire qu'elle intègre au moins une contrainte absolue.



Source : SRCAE, 2017

La biomasse

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) recommande le développement du recours aux énergies renouvelables et de récupération, notamment par le biais des réseaux de chaleur. Une étude préalable relative à l'évaluation du potentiel de développement du chauffage urbain en Ile-de-France, priorise les actions suivantes :

- Densifier les réseaux actuels, via le raccordement de bâtiments existants situés à proximité immédiate des réseaux actuels,
- Étendre les réseaux existants par le raccordement de bâtiments situés à moins de 1000m dans des zones urbaines denses,
- Favoriser la création de réseaux neufs.

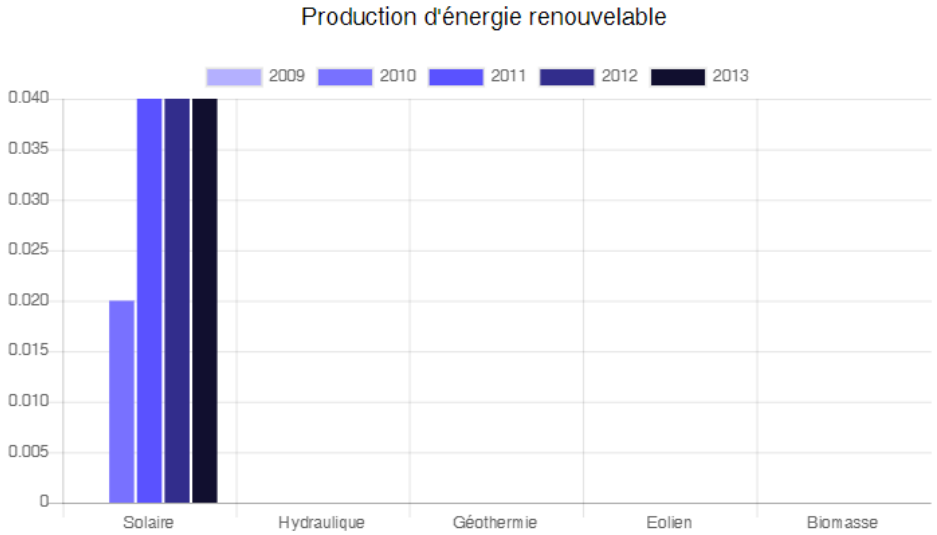
Sur la commune de Bois d'Arcy, des projets potentiels comme la ZAC La Croix Bonnet pourrait utiliser la biomasse comme source d'énergie. Elle produirait 8700 kW.

Les énergies hydrauliques et maritimes

De par sa situation géographique, Bois d'Arcy ne peut ni exploiter l'énergie hydraulique, ni l'énergie maritime.

L'énergie solaire

L'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) publie les rapports de production dans la ville de Bois d'Arcy. L'énergie solaire est la seule production énergétique renouvelable communale. De plus, la commune bénéficie d'un bon ensoleillement, avantage important pour produire de l'énergie à partir du solaire : panneaux solaires, intégration du solaire passif dans la conception du bâtiment (éclairage naturel, chauffage par verrière...).



Synthèse de l'exploitation des énergies renouvelables

- L'énergie solaire est la seule production énergétique communale
- L'énergie éolienne n'est pas exploitable sur le territoire
- Fort potentiel géothermique

Commune de Bois d'Arcy

Révision du Plan Local d'Urbanisme

2.2

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS ET IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 6 juillet 2021

Bois d'Arcy

Sommaire

Introduction **5**

Explication des choix retenus pour établir le PLU **7**

1. Choix retenus pour établir le PADD **7**

2. Justification de la production de logements envisagée **20**

3. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD **23**

4. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD **25**

A. L'OAP Espace naturel, sportif et de loisirs 26

B. L'OAP Mairie 30

C. L'OAP Entrées de ville 32

D. L'OAP Voies et déplacements doux 34

5. Justification du dispositif règlementaire (zonage, règlement) avec les orientations et objectifs du PADD **36**

A. La zone UA 39

B. La zone UC 43

C. La zone UG 47

D. La zone UE 52

E. La zone UL 56

F. La zone N 60

G. La zone A 65

6. Justification des dispositions communes applicables en toutes zones **68**

A. Les protections paysagères patrimoniales et environnementales 68

a. *Espaces Boisés Classés* 68

b. Protection des lisières de bois et forêts 69

c. Espaces paysagers protégés 70

d. Alignements d'arbres protégés 72

e. Arbres remarquables protégés 72
f. Corridors écologiques 73
g. Zones humides à protéger 74
h. Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables 75
i. Dispositions spécifiques applicables aux sentes à protéger 76
B. Performance énergétique et environnementale 77
C. Mixité sociale 79
D. Conditions de desserte des terrains et des réseaux 80
a. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures *80*
b. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement *80*
E. Stationnement 82
a. Stationnement de véhicules motorisés *82*
b. Le stationnement vélo *85*
7. Justification des autres dispositions du PLU 86
Les impacts du PLU sur l'environnement 88
Les indicateurs de suivi 101

Introduction

Les présentes justifications des différents documents du Plan Local d'Urbanisme de Bois d'Arcy ont été rédigées en respectant les articles L.151-4 et R.151-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, fixant le cadre légal suivant lequel le rapport de présentation doit être écrit. Les articles rappelés ci-dessous sont ceux sur lesquels s'appuient plus particulièrement l'écriture de la partie du rapport de présentation justifiant les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Rappel 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 surface 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'approbation du 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.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Rappel de l'article R.151-2 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

Rappel de l'article R.151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévues à l'article L. 153-29.

Rappel de l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mise en compatibilité.

Explication des choix retenus pour établir le PLU

1. Choix retenus pour établir le PADD

Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU

La révision du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouveaux objectifs municipaux. Par délibération en date du 2 juin 2020, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal. À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis :

- 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

Le projet de territoire, soit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est tout d'abord construit autour des trois axes suivants :

AXE 1 : PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE NATUREL ET PATRIMONIAL DE BOIS D'ARCY

- **Intégrer l'environnement au cœur du projet de territoire à toutes les échelles de la trame verte et bleue**
- **Mettre en valeur les patrimoines paysager, culturel et historique**

AXE 2 : MAITRISER LA DYNAMIQUE D'EVOLUTION DU TISSU URBAIN EN RENFORCANT LA COHESION DU TERRITOIRE COMMUNAL

- **Respecter l'identité de chacun des quartiers de la ville**
- **Répondre qualitativement et quantitativement à la diversité des besoins en logements**

- **Suivre l'évolution des secteurs d'OAP porteurs d'enjeux que sont les abords de l'axe avenue Jean Jaurès et Paul Vaillant-Couturier et de la Croix Bonnet**

AXE 3 : GARANTIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE ARCISIEN

- **Renforcer les liaisons et la cohésion entre quartiers**
- **Améliorer l'accessibilité aux infrastructures de transports**
- **Répondre aux besoins des arcisiens en équipements et services**
- **Favoriser le dynamisme des secteurs d'activités, de commerces et de services**
- **Limiter l'exposition aux risques et nuisances**
- **Maîtriser le traitement des déchets**

Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.

Les tableaux ci-après font apparaitre la synthèse des principaux éléments du diagnostic et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans l'élaboration des orientations du PADD. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD a été réalisée dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
AXE 1 : PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE NATUREL ET PATRIMONIAL DE BOIS D'ARCY ❖ **Intégrer l'environnement au cœur du projet de territoire à toutes les échelles de la trame verte et bleue** 1. Protéger les vastes milieux naturels, porteurs de biodiversité - Protéger les deux grandes entités boisées et leurs lisières présentes sur la commune - Assurer la protection des milieux humides - Protéger la biodiversité reconnue sur les espaces naturels identifiés en Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 « Bassin Ouest de la Croix Bonnet » et « Bois Gazé » et de type 2 « Forêt de Bois d'Arcy ».	**La forêt de Bois d'Arcy**, située sur les communes des Clayes-sous-Bois et Bois d'Arcy, est gérée par l'ONF et occupe une superficie de 480 ha, couvrant environ un tiers du territoire communal. A l'extrémité Est de la commune, le **parc forestier du bois Gazé** s'étend au-delà de l'A12. Le système de **la Rigole des Clayes** présente des zones en eau superficielles ainsi que des zones humides de classe 3. Des zones humides potentielles se trouvent autour de cette rigole et à l'amont de celle-ci. Enfin, plusieurs petites zones humides avérées se situent au niveau de la Croix-Bonnet. Les **ZNIEFF** répertoriées sur le territoire communal sont : - ZNIEFF de type 1 : n°110020384 « Bois Gazé » - ZNIEFF de type 1 : n°110030020 « Bassin Ouest de la Croix Bonnet » - ZNIEFF de type 2 : n°110020349 « Forêt de Bois d'Arcy » Par ailleurs, le SRCE identifie la Forêt de Bois d'Arcy, les lisières de l'espace boisé et des corridors de la sous-trame herbacée comme des **composantes de la Trame Verte et Bleue.**
❖ **Intégrer l'environnement au cœur du projet de territoire à toutes les échelles de la trame verte et bleue** 2. Poursuivre, protéger et valoriser le cadre de vie de la zone pavillonnaire - Assurer la protection des éléments supports de	- Le diagnostic aborde une trame urbaine riche, vecteur de biodiversité : « Le paysage urbain est animé par différents motifs végétaux, inégalement répartis selon les quartiers, mais globalement riches dans les quartiers résidentiels d'habitat individuel ou collectif. Le **système végétal en milieu urbain** est complété par les jardins privatifs (pas toujours visibles du domaine public) et les clôtures végétales et les espaces jardinés

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
biodiversité - Garantir la conservation d'une trame urbaine aérée - Développer la nature en ville en valorisant les espaces verts publics et privés, et en renforçant la diversité végétale tout en privilégiant des méthodes de gestion durables et respectueuses de l'environnement. - Lutter contre les espèces invasives recensées. - Protéger la ressource en eau.	dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement. » - Des espèces invasives sont recensées sur le territoire communal : « De **nombreuses espèces invasives** ont été observées lors des inventaires de la végétation de Bois d'Arcy réalisés par Gérard ARNAL de 2006 à 2011. Parmi ces espèces, le Robinier Faux-Acacia (Robinia pseudoacacia) et la renouée du Japon (Reynoutria japonica ou Fallopia japonica) représentent un enjeu fort au niveau national. » - Une ressource en eau à préserver : « En-dessous des argiles à meulières, **la formation des sables de Fontainebleau** renferme une nappe située à environ 28 m sous le terrain, soit à la cote NGF 140. » « **Les bassins de la rigole des Clayes** et quelques **retenues d'eau artificielles** au sein de l'urbanisation constituent les eaux de surface sur la commune. »
❖ **Mettre en valeur les patrimoines paysager, culturel et historique** 1. Protéger l'héritage historique arcisien - Garantir la préservation des traces historiques de la relation de Bois d'Arcy avec le domaine royal de Versailles (Grand Parc créé par Louis XIV, forêt domaniale, rigole des Clayes, bornes…) - Préserver les éléments intéressants de l'architecture arcisienne et les mettre en valeur sans dénaturer les principes architecturaux d'origine (Ecole Turpault, pôle de la Tremblaye…) - Respecter le patrimoine urbain : inscrire le renouvellement urbain dans le respect de la trame et de la structure de la ville héritée (affirmation de l'axe Paul Vaillant-Couturier/Jean Jaurès, permanence des anciens chemins devenus des rues…)	Le diagnostic fait état d'un patrimoine paysager à valoriser : « **La rigole des Clayes** constitue une trace historique liée au domaine royal. Jusqu'à présent peu perceptible sur le territoire communal, busée dans la partie urbanisée, la rigole des Clayes a fait l'objet d'une valorisation paysagère, pour sa partie restée à ciel ouvert, dans le cadre du quartier de la Croix Bonnet. Elle en constitue d'ailleurs une ligne de force paysagère majeure. » Des éléments de **patrimoine religieux** (Église Saint-Gilles-Saint-Leu et le presbytère, Chapelle Sainte-Geneviève), **militaire** (Batterie de Bois d'Arcy) **rural et agricole**, de **petit patrimoine** ou encore **scolaire** (Ecole Alexandre Turpault) sont également identifiés par le diagnostic comme étant à préserver. Il souligne la composition du tissu historique de Bois d'Arcy, toujours perceptible aujourd'hui : « Réparti originellement en plusieurs pôles (autour de l'Eglise et de la Tremblaye mais aussi des fermes isolées), le tissu historique n'a jamais été très développé, Bois d'Arcy étant longtemps resté un bourg rural. L'urbanisation de la commune depuis les années soixante et le renouvellement urbain ont petit à petit morcelé et noyé

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
- Assurer la pérennité des éléments du tissu historique (bâti, murs…) encore préservés autour de l'église Saint Gilles et de la place de la Tremblaye.	ces traces historiques qui ne subsistent que ponctuellement, signalées par la présence d'une construction à l'architecture rurale traditionnelle. »
❖ **Mettre en valeur les patrimoines paysager, culturel et historique** 2. Donner à voir les paysages spécifiques de la ville - Développer les relations paysagères entre la ville et la forêt : garantir le maintien des liaisons existantes et les perspectives créées sur la forêt, et développer de nouvelles liaisons nord-sud, en s'appuyant sur la trame des cheminements et des espaces verts existants. L'objectif est de valoriser le paysage à travers les réseaux de déplacements - Protéger les paysages créés autour de l'axe de la rigole des Clayes révélant la présence de l'eau dans la ville - Poursuivre un véritable embellissement du cadre de vie paysager notamment par la protection et la plantation d'arbres sur les espaces publics (entrées de ville, places, parcs, squares, parkings, alignements d'arbres…)	Le diagnostic des relations paysagères entre les espaces boisés et le tissu urbain encore timides, mais appelées à évoluer par la transformation des lisières : « La **lisière urbaine occidentale** est en cours de construction dans le cadre du quartier de la Croix Bonnet. Elle ne sera perceptible que depuis l'orée de la forêt de Bois d'Arcy. » La **Rigole des Clayes**, « ligne de force paysagère majeure » et « trait d'union emblématique à l'articulation entre la forêt de Bois d'Arcy et l'espace urbanisé », a d'ores et déjà fait l'objet d'aménagements dans sa portion Est. Elle « a été **aménagée en canal paysager** avec promenades et pontons, seule la partie la plus à l'ouest présente un paysage plus sauvage de marais et étangs. La partie busée est en partie traitée en coulée verte à l'intérieur du tissu urbanisé. » Des aménagements paysagers ponctuels au sein du tissu urbain sont déjà d'actualité afin de contribuer à l'amélioration du cadre de vie : « Les **alignements d'arbres** sont principalement développés autour des avenues formant l'axe central, ainsi que dans les quartiers du Lotissement et de la Croix Bonnet sur les principaux axes. Ainsi, les alignements d'arbres participent à la lisibilité de la hiérarchie des voies. ».
AXE 2 : MAITRISER LA DYNAMIQUE D'EVOLUTION DU TISSU URBAN EN RENFORCANT LA COHESION DU TERRITOIRE COMMUNAL ❖ **Respecter l'identité de chacun des quartiers de la ville** 1. Affirmer les spécificités paysagères et fonctionnelles des quartiers et l'unité d'ensemble des opérations • Maintenir l'unité d'ensemble du paysage pavillonnaire ainsi que les petits commerces de proximité et les petites activités non nuisantes.	L'analyse urbaine identifie plusieurs quartiers distincts, datant de différentes époques de l'histoire arcisienne, aux identités propres : - Le **tissu ancien** : « Le tissu ancien se caractérise par la présence d'un réseau viaire qui s'appuie sur d'anciens chemins ruraux. (…) Le croisement des voies forme des placettes (place de la Tremblaye, place de l'Eglise) qui **ont polarisé l'urbanisation historique**. » - Le **lotissement Saint Jean** : « Le lotissement Saint-Jean constitue une entité particulière dans le tissu de Bois d'Arcy. Il s'agit d'un morceau de ville **fortement structuré**, dès sa conception dans les années trente, par une trame viaire qui se rattache à l'avenue Jean Jaurès (où des demi-places marquent les

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
• Anticiper la dégradation des bâtiments et répondre aux besoins des habitants des grandes résidences d'habitat collectif (la Petite Tremblaye, l'Église, la Croix Blanche) situés sur des vastes espaces ouverts paysagers et le maintien de petits pôles commerciaux en rez-de-chaussée. • Maîtriser la réalisation d'opérations immobilières d'habitat (petits collectifs et individuels) dans le respect de la qualité environnementale et de l'identité architecturale et paysagère des quartiers. • Maintenir les secteurs de grands équipements publics (Grange de la Tremblaye, Parc des Sports Jean Moulin…) et des zones d'activités économiques (Centre commercial Leclerc et zone d'activités de la Croix Bonnet).	portes d'entrées dans le quartier) et à la rue Alexandre Turpault. » Il se compose de **maisons traditionnelles** « ouvrières », de **maisons bourgeoises** ou encore de constructions plus récentes. - Les **grands ensembles** : « Le paysage de ces résidences est marqué par le traitement des espaces ouverts, composé de **grands espaces verts**, enherbés et généralement qualitativement arborés, et de grandes aires de stationnement, la plupart non paysagées. », « A Bois d'Arcy, les **formes de barres et de plots** ont été utilisées. ». - Le **tissu de faubourg** : « Ce tissu renvoie à **l'urbanisation linéaire des abords de l'ancienne nationale** (avenues centrales, Jean Jaurès et Paul-Vaillant Couturier). Ce tissu se caractérise par une absence d'unité d'ensemble architecturale liée à **l'hétérogénéité des styles et des époques**. On observe ainsi : des anciennes maisons rurales, parfois surélevées, des pavillons de la fin du XIXème, des maisons individuelles, des petits collectifs des années 1980 et 1990... mais aussi des bâtiments d'activités » - Les **grands équipements** : « Leur architecture (forme des toitures, ouvertures...) est liée directement à leur fonction : elle présente une simplicité de volumes » - Les **zones d'activités** : « L'écriture architecturale des bâtiments se distingue selon les constructions, mais renvoie à une architecture plus contemporaine, souvent « dessinée », et moins connotée que dans les zones d'activités traditionnelles : les constructions intègrent notamment des matériaux (bardages bois, acier...) et des jeux de volume empruntés à des formes traditionnellement plus urbaines. »
❖ **Répondre qualitativement et quantitativement à la diversité des besoins en logements** 1. Accompagner le parcours résidentiel et répondre aux besoins spécifiques des populations - Mettre en place une offre en matière d'habitat qui soit quantitativement et qualitativement équitablement répartie,	Une diversité du parc de logements : - « Bois d'Arcy possède **une part de propriétaires (64,1%)** bien plus importante que la CAVGP (52,7%), que les Yvelines (58,9%) ou que l'Ile-de-France (47,1%). De la même manière, **les locataires représentent une part moins importante des ménages (34,7%)** que dans les trois autres échelles » - Un taux de logements sociaux de 17% en 2019. « Le rythme très soutenu de

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
pour répondre aux différents modes de vie qui coexistent - 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.	construction de résidences principales engendre de fait une augmentation du nombre de logements sociaux à construire, que la commune s'engage à rattraper au sein des opérations en cours. » - En termes de typologie de logements sociaux, Bois d'Arcy comprend 83,8% d'habitat collectif pour 16,2% de logement individuel. Le taux de logements individuels est 5 fois plus important qu'à l'échelle de Versailles Grand Parc. - « La construction de **l'EHPAD** (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) de Bois d'Arcy a débuté en octobre 2019 » - « La commune accueille déjà dans le quartier **un foyer de jeunes travailleurs** géré par l'ALJT »
❖ **Répondre qualitativement et quantitativement à la diversité des besoins en logements** 2. Veiller à la qualité de la construction, de l'architecture et de l'esthétique des opérations - Assurer la transition écologique et énergétique du parc de logements - Réaliser des opérations de qualité, confortables, et à taille humaine (gabarits, ensoleillement, espaces verts, insonorisation…)	Le diagnostic décrit un parc de logements plus récent que celui de la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc, mais datant en majeure partie des années 1946 à 1970 (environ 40%) induite par la construction de la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines. Un quart du parc est également daté des années 1970 à 1990, et les constructions issues de la ZAC de la Croix Bonnet représentent près de 20% des logements de la commune. L'enjeu est aujourd'hui de renouveler ce parc de logements afin de répondre à l'évolution des besoins de la population mais aussi aux ambitions écologiques portées par la commune.
❖ **Suivre l'évolution des secteurs d'OAP porteurs d'enjeux que sont les abords de l'axe avenue Jean Jaurès et Paul Vaillant-Couturier et de la Croix Bonnet** 1. Engager une réflexion d'ensemble sur l'évolution des abords de l'axe avenue Jean Jaurès et avenue Paul Vaillant Couturier, afin d'assurer une cohérence des aménagements, tout en conservant l'autonomie de chacune des opérations - Maîtriser l'urbanisation autour du secteur de la Mairie - Maîtriser le renouvellement urbain sur le secteur du carrefour du Puits	Les abords des axes Jean Jaurès et Paul Vaillant-Couturier sont identifiés comme du tissu de faubourg dans l'analyse urbaine du diagnostic. Ils sont caractérisés par « une absence d'unité d'ensemble architecturale liée à l'hétérogénéité des styles et des époques » et par une mixité fonctionnelle « (logements, équipements, commerces, artisanat, autres activités) inscrite parfois dans une typologie de constructions inattendue : C.C.A.S et autres services de la ville dans un pavillon, tout comme banques, assurances et restaurants ». « L'enjeu sur cette forme de tissu urbain est de **restructurer le bâti** afin de proposer un **espace de vie qualitatif** et présentant une **cohérence d'ensemble**. L'amélioration des espaces publics (notamment espaces verts,

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
	alignements d'arbres…) est à envisager dans cette optique. »
❖ **Suivre l'évolution des secteurs d'OAP porteurs d'enjeux que sont les abords de l'axe avenue Jean Jaurès et Paul Vaillant-Couturier et de la Croix Bonnet** 2. Finaliser la réalisation du secteur de la Croix Bonnet, en cohérence avec l'espace actuellement urbanisé et les espaces naturels à proximité	« La ZAC est initiée en 2002, sur une surface de 120ha à l'ouest de la commune. Programmation : **1 500** logements, dont : • un **foyer de jeunes travailleurs** • une **résidence étudiante** • un **complexe de résidence-hôtel. »** Le quartier de la Croix Bonnet existant est décrit comme un tissu à la **programmation mixte**, caractérisé par « des implantations et une architecture empruntées à la fois au tissu d'opérations groupées mixtes d'habitat (individuel et collectif) et au tissu d'activités. » Le **quartier est en cours de finalisation** et intégrera prochainement un nouveau projet : « les lisières ont été préservées et un projet de liaisons douces et équestres, dans le prolongement de la rigole des Clayes notamment, assurera un nouvel espace de promenade, entre le milieu boisé et les quartiers. »
AXE 3 : GARANTIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE ARCISIEN ❖ **Renforcer les liaisons et la cohésion entre quartiers** 1. Donner une place plus grande au piéton et au vélo. Développer, en lien avec Ile-de-France Mobilités, l'offre de transports en commun, tout en fluidifiant la circulation automobile pour faciliter les trajets • Améliorer le traitement des « ponctuations » urbaines et des axes majeurs qui constituent des lieux de convivialité potentielle et doivent participer à la qualité du cadre de vie paysager sur la commune. • Améliorer les perméabilités entre quartiers en maintenant	Le diagnostic de Bois d'Arcy met en avant plusieurs types de circulations douces présentes sur le territoire et nécessitant des améliorations : - **Un réseau de promenade** traversant le massif forestier ouvert aux piétons, cycles, et chevaux, dont « le sentier de grande randonnée 11 (GR11 dits Pays d'Île-de-france) », mais « contraint par des effets de barrière liés aux infrastructures encadrant la commune : la voie ferrée au nord, la RN12 au sud, et l'A12 à l'est ». « Aucune traversée n'existe vers le sud de la RN12, permettant de rejoindre les jardins familiaux de Bois d'Arcy ou encore le pôle de loisirs d'envergure régionale, la base de loisirs de Saint-Quentin-en-Yvelines » - **Une liaison inter-quartiers** paysagée, la Rigole des Clayes.

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
ou complétant le réseau de sentes ou de voies de desserte existant. • Compléter le réseau viaire de façon hiérarchisée pour un meilleur fonctionnement, notamment dans le cadre des opérations d'aménagement urbain, en limitant les dessertes en impasse. • Favoriser les échanges entre quartiers dans un souci de partage des usages encourageant des déplacements fonctionnels alternatifs à la voiture	- **Des trottoirs aménagés**, « qui, en dehors des liaisons inter-quartiers sont rarement adaptés aux personnes à mobilité réduite ou aux poussettes du fait de leur faible largeur, ou de la qualité de leur revêtement » - **Des sentes ponctuelles** au cœur du tissu urbain, mais contraintes par un « manque de continuités » entre les aménagements existants - **Des liaisons cyclables inexistantes,** mais rendues possibles par « un partage des usages sur voiries ». Il met également en exergue la problématique des **voies en impasse**, « situées à l'intérieur d'une opération ou directement reliées à une liaison inter-quartier (quartier de l'Eglise) ou d'intérêt communal (rue Hoche) ». Dans le quartier de la Croix Bonnet, cette problématique est déjà intégrée au plan de circulation : « les impasses présentes constituent le dernier niveau de desserte d'un maillage hiérarchisé. »
❖ **Améliorer l'accessibilité aux infrastructures de transports** • Garantir des conditions satisfaisantes pour rejoindre les gares situées dans l'environnement de la commune (Fontenay-le-Fleury et Saint-Quentin-en-Yvelines) • Prendre en considération les projets d'infrastructures de circulation à l'échelle intercommunale : améliorer les échanges avec la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, réaménager en lien avec le Conseil départemental, la voirie en faveur des bus sur la RD 127, aménager le réseau piéton et cycle, aménager des itinéraires entre la commune et la gare de Fontenay-le-Fleury.	« Bois d'Arcy ne dispose pas d'une desserte ferrée directe sur la commune mais est desservie par les gares situées dans les communes limitrophes. La gare de Fontenay-le-Fleury constitue la gare la plus proche, située au nord de l'espace urbanisé (…). La gare de Saint-Quentin-en-Yvelines, située à Montigny-le-Bretonneux, est plus éloignée des zones habitées de Bois d'Arcy dont elle est séparée par l'emprise de la RN12 et les zones urbanisées de Montigny. » Ces gares sont desservies depuis Bois d'Arcy par des lignes de bus, dont la fréquence a été améliorée ces dernières années. Les gares de Fontenay-le-Fleury et Saint-Cyr-l'Ecole disposent chacune de stationnement gratuit, les gares de Versailles-Chantiers et de Saint-Quentin-en-Yvelines de parcs de stationnement payants, et également de parcs à vélos. « Ainsi, les équipements nécessaires à un usage intermodal existent dans chacune de ces gares. Toutefois, l'aménagement en faveur des cycles reste insuffisamment attractif (sécurisation) pour favoriser le mode cycle. »
❖ **Répondre aux besoins des arcisiens en équipements et services**	Le diagnostic recense de nombreux équipements sur la commune (administratifs, petite enfance, scolaires, périscolaires, sportifs, culturels, socio-

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
1. Compléter le parc d'équipements collectifs et poursuivre son renouvellement • Adapter les équipements aux exigences environnementales, aux besoins du fonctionnement communal et à l'évolution de la population. • Créer une maison médicale (rue Blaise Pascal) • Requalifier l'école Alexandre Turpault • Favoriser l'implantation d'un établissement d'enseignement • Reconstruire le centre de loisirs de la Colombe dans un bâtiment écologique dont le bois sera la ligne conductrice, intégrant les normes récentes d'éco-construction • Reconstruire et étendre la crèche collective Ambroise Paré • Etendre la caserne des pompiers	culturels, de santé, sociaux, cultuels ou encore associatifs), mais concentrant des points noirs : - **L'hôtel de Ville** n'a pas un fonctionnement satisfaisant et nécessite une mise aux normes, et une actualisation de la programmation - « Le bâtiment [de la **Poste**], quoiqu'en assez bon état, reste peu apte à sa destination. » - **L'école Alexandre Turpault** « est implantée de part et d'autre de la rue Alexandre Turpault ». « Cette implantation spécifique engendre des problèmes d'insécurité pour les élèves lors des traversées de la rue. - Les enfants des écoles Vigée-Lebrun, Frédéric Mistral et Alexandre Turpault sont accueillis à **l'accueil de loisirs la Colombe** durant les vacances scolaires, situé dans le parc Jean Moulin, qui constitue la seule structure de loisirs déconnectée d'un équipement scolaire. »
❖ **Répondre aux besoins des arcisiens en équipements et services** 2. Renforcer l'accès à la nature pour les habitants • Reconquérir des espaces pollués (anciennes décharges) en bordure de la forêt • Préserver les liaisons douces existantes en continuité avec les territoires limitrophes, essentiellement dédiés à la promenade • Créer de nouveaux aménagements et allées piétonnières permettant d'accéder à la forêt et à la base régionale de loisirs (franchissement de la RN12) • Réaliser en continuité de la ZAC de Croix Bonnet, des espaces sportifs et de loisirs de plein air en lisière de forêt	« Dans le quartier de la Croix Bonnet, les lisières ont été préservées et un projet de liaisons douces et équestres, dans le prolongement de la rigole des Clayes notamment, assurera un nouvel espace de promenade, entre le milieu boisé et les quartiers. » « Toutefois, un projet de liaisons est à l'étude au niveau des deux échangeurs situés sur la RN12 pour permettre de traverser la voie vers les jardins familiaux. »
❖ **Répondre aux besoins des arcisiens en équipements et services** 3. Développer une ville innovante et intelligente	En termes d'énergie, le diagnostic établit les faits suivants : - L'énergie solaire est la seule production énergétique communale : « la

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
• 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. • En termes de communications numériques, finaliser l'accès au très haut débit. • Poursuivre l'enfouissement du réseau électrique de la ville.	commune bénéficie d'un bon ensoleillement, avantage important pour produire de l'énergie à partir du solaire : panneaux solaires, intégration du solaire passif dans la conception du bâtiment (éclairage naturel, chauffage par verrière...). » - L'énergie éolienne n'est pas exploitable sur le territoire, en raison du manque de terrains disponibles et de la proximité du site classé de la Plaine de Versailles - Fort potentiel géothermique.
❖ **Favoriser le dynamisme des secteurs d'activités, de commerces et de services** 1. L'objectif est à la fois de maintenir les deux échelles d'activités économiques : - caractéristiques et organisées dans des pôles d'activités dédiés (commerciaux, économiques) - intégrées à des secteurs de mixité dans les zones urbaines. Et de conforter et confirmer cet atout pour le rayonnement plus large que le territoire communal. • Garantir des conditions d'accueil satisfaisantes pour les activités afin de favoriser un bon niveau d'emploi • Garantir l'accueil et l'accessibilité d'activités d'intérêt supracommunal de la Croix Bonnet et des équipements commerciaux implantés à l'Est de la ville. • Maintenir la coexistence des deux types de tissu commercial et garantir leur structuration (type et localisation) : les grandes surfaces aux entrées de ville / le tissu commercial de proximité	Le diagnostic identifie deux types de tissu économique sur la commune : - la zone d'activité : 50 ha à vocation au sein de la ZAC de la Croix Bonnet, accueillant 1235 emplois, - « Au sein du tissu, de nombreuses activités, généralement artisanales ou industrielles, aux emprises variées, sont implantées dans des quartiers à dominante résidentielle comme dans le quartier du Lotissement (garage automobile). »
❖ **Favoriser le dynamisme des secteurs d'activités, de commerces et de services**	Le diagnostic identifie plusieurs types de polarités commerciales : - Le centre commercial Leclerc et ses abords

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
2. Renforcer les polarités commerciales : • Construire une nouvelle halle couverte pour le marché afin de créer un espace plus approprié et plus moderne pour les commerçants et les habitants. • Accompagner l'opération de modernisation du magasin Lidl en développant les espaces de stationnement nécessaires	- Un axe commercial discontinu : les avenues Jean Jaurès et Paul Vaillant Couturier - Des petits centres commerciaux de quartier : le centre commercial de la Tremblaye, le centre commercial de l'Église, le centre commercial de la Croix Blanche ou Laënnec (comportant la surface commerciale de Lidl), etc - Le marché couvert : « Pourtant situé en position centrale, en face de l'hôtel de ville et au carrefour des voies principales, il reste peu attractif et ne s'impose pas comme un élément de centralité » Il pose la problématique d'une absence de centralité commerciale à Bois d'Arcy.
❖ **Limiter l'exposition aux risques et nuisances** • Assurer la protection des habitants vis-à-vis des risques naturels et technologiques, en privilégiant la création de nouveaux logements dans des secteurs où les risques sont faibles et en adoptant des mesures permettant de limiter l'exposition des populations • Prendre en compte les contraintes liées au sol : aléa lié au retrait-gonflement des argiles qualifié de « moyen » sur une partie de la commune, risque de remontée de nappe… • Limiter l'exposition des populations au plus près des infrastructures de transport bruyantes. • Canaliser la circulation de transit.	Les risques et nuisances suivants sont identifiés : - « Un risque de retrait/gonflement des argiles important - Une sensibilité du territoire aux remontées de nappes mais n'ayant occasionné aucune catastrophe naturelle - Un territoire exposé aux nuisances sonores avec l'A12 et la N12 ainsi que les lignes ferroviaires - Une faible pollution de l'air - Un risque sanitaire réduit au vu des risques de l'exposition au plomb, amiante et les logements insalubres - La commune est traversée par des canalisations de gaz ainsi que des axes de transport de matières dangereuses - Peu de sites pollués et peu d'activités polluantes »
❖ **Maîtriser le traitement des déchets** • Traiter le problème des déchets accumulés dans les zones naturelles • Poursuivre l'optimisation de la gestion des déchets	La commune de Bois d'Arcy fait l'objet d'une collecte sélective des déchets. Il existe aussi des Points d'Apport Volontaire (PAV) pour différents types de déchets, ainsi que des lieux pour déposer des déchets plus spécifiques (électronique, toxique, pile, textile). « La déchèterie intercommunale de la Communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc se trouve à Bois d'Arcy (rue Abel Gance, ZAC Croix

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
	Bonnet). »

2. Justification de la production de logements envisagée

Les justifications suivantes s'appuient sur les chiffres du référentiel territorial du schéma directeur de la région Ile-de-France afin de calculer la projection sur la période 2013-2030 conformément aux orientations du SDRIF.

Evaluation de la production de logements construits sur la commune depuis 2013

La commune compte 14 081 habitants en 2013 (chiffre du référentiel territorial IAU au 31 décembre 2013). La population est en augmentation constante. On relève une croissance démographique au cours de ces dernières années de + 4% entre 2006 et 2013 due à la mise en œuvre de la ZAC de la Croix Bonnet qui intègre une offre en logements importante et diversifiée en termes de taille et de typologie.

Cette croissance a été encore plus importante entre 2013 et 2021, puisque la grande majorité des logements de la ZAC de la Croix Bonnet ont été réalisés ou livrés pendant cette période.

Ainsi les logements réalisés, accordés ou livrés sur la période 2013-2021 s'élèvent au total à 1596 logements sur le territoire, (soit un rythme moyen sur cette période de 200 logements/an), suivant la répartition suivante :

- 571 logements au sein des espaces d'habitat c'est-à-dire à travers des opérations de renouvellement urbain ou de densification.
- 1025 logements sur le secteur de la ZAC de Croix Bonnet en extension des espaces urbanisés.

Adresses	Nombre de logement réalisés au sein des espaces d'habitat (entre dans le calcul de la densification du SDRIF)	Nombre de logements en extension (secteur Zac de la Croix Bonnet)
17-19 Avenue Paul Vaillant Couturier	41	
1 place de la Tremblaye	30	
1 place Sacha Guitry	16	
16-18 rue Etienne Jules Marey	92	
	154	
5 rue Barbusse	34	
	12	
74/76 avenue Jean Jaurès	96	
34 avenue Paul Vaillant Couturier	51	
70-70 bis avenue Jean Jaurès	31	
	14	
TOTAL	**571**	**1025**

Une production de logements définie dans le respect des orientations du SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) constitue le document d'urbanisme de référence à l'échelle régionale. Il a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de la région Ile-de-France. En l'absence de SCoT, les autres documents d'urbanisme, et donc le PLU, doivent être compatibles avec 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.

A 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 (cf. tableau ci-après).

Situation en 2013	Objectifs définies par le SDRIF à horizon 2030	Situation en 2021	Reste à réaliser à horizon 2030
<u>Nombre de logements :</u> **5 882,10 logements** *(source : référentiel IAU 2013)* <u>Densité des espaces d'habitat :</u> **38,40 logements / ha** *(source : référentiel IAU 2013*	**+15%** de la densité moyenne des espaces d'habitat, soit un objectif d'une densité de **44,2 logements / ha**, ce qui correspond à la réalisation de **888 logements** au sein des espaces d'habitat.	**571 logements** en densification des espaces d'habitat qui ont été autorisé entre 2013 et 2021 (cf. Tableau synthétisant le nombre de logements produits entre 2013 et 2021).	Pour atteindre les objectifs du SDRIF, le nouveau PLU doit donc permettre la réalisation d'environ **317 logements** à horizon 2030 en densification des espaces d'habitat.

<u>Conclusion :</u>

L'ensemble de la production de logements d'ici 2030 se fera à l'intérieur des espaces d'habitats, puisqu'aucune zone d'extension dédiée en résidentiel n'est prévue. En effet, l'objectif du PLU rappelé dans le PADD, est de préserver les espaces naturels et agricoles du territoire à la fois à l'extérieur de l'enveloppe urbanisé (forêt de Bois d'Arcy, espaces agricoles et à l'intérieur de celle-ci (espaces paysagers protégés, pourcentage de pleine terre renforcé, etc).

Par ailleurs, la commune participe, à son niveau, de manière volontariste à l'effort de construction de logements demandé en Ile-de-France. En effet, ce sont plus de 300 logements nouveaux qui sont envisagés et permis par le nouveau PLU, ce qui permet de répondre aux objectifs fixés par le SDRIF (+15%).

Evaluation de la production de logements envisagée dans le cadre du PLU à horizon 2030

La commune doit aujourd'hui, car c'est l'objectif fixé dans le PLU, se développer à l'intérieur de son enveloppe urbaine bien que le SDRIF offre des possibilités d'extension sur le territoire. Or Bois d'Arcy est aujourd'hui en grande majorité composé de constructions récentes, très constituées. En effet, la commune a fait l'objet depuis 1990, de deux opérations d'aménagement d'envergure (2 ZAC) dont la plus importante vient d'être achevée. La marge de manœuvre est donc limitée notamment pour maintenir un équilibre entre les espaces verts et les constructions. Malgré les nombreuses contraintes du territoire, le PLU permet la création de logements de manière maîtrisée, ainsi qu'un équilibre entre préservation du cadre de vie et réponses aux besoins en logements.

Après une période de forte croissance, l'objectif est de maitriser l'évolution urbaine de manière à permettre une croissance mesurée tout en permettant un maintien du dynamisme démographique. Finalement, ce sont un peu plus de 300 nouveaux logements qui peuvent voir le jour à travers les possibilités du projet de PLU révisé (cf. tableau ci-joint).

Conformément à l'analyse foncière menée dans le cadre du diagnostic, il a été estimé en tenant compte de la situation existant et au regard des règles établies par le PLU, le potentiel suivant :

Dans la zone UA, qui correspond aux abords des avenues Paul Vaillant-Couturier et de 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 logement 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 division foncière 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.

3. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD

Le projet porté par ce nouveau PLU 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.

Ainsi, aucune consommation liée à cette fin d'opération ne peut être rattachée au nouveau PLU. De plus, la dernière tranche, dont la moitié était occupée par les dépôts de matériaux inertes issus des travaux de Grand Paris Aménagement, n'est pas comptabilisée en espaces agricoles selon le mode d'occupation du sol de l'Institut Paris Région, mais en espace d'activité (donc déjà urbanisé). En effet, ces espaces ne sont plus depuis longtemps des espaces naturels ou agricoles, l'agriculture ayant cessé dans les années 2000 ; ils servaient depuis soit de dépôts de matériaux de chantiers, soit d'espaces en friches peu entretenus ayant subi des dégradations par tassements et remblaiements.

Le projet de PLU a également pour ambition la réalisation d'équipements légers sportifs et de loisirs de plein air et de nature au nord du territoire, dans un espace de lisière de la forêt domaniale. Les équipements sportifs et de loisirs ne représentent qu'une petite partie du projet de reconquête d'espaces naturels. En effet, le projet consiste essentiellement à revaloriser ces espaces naturels en remettant en fonction les espaces délaissés, en créant des zones hygrophiles (mouillères), etc.

Vue aérienne du site

De plus, le projet d'équipements de loisirs assure une optimisation en matière d'emprise au sol. Le projet global prévoit la réalisation de petits équipements mais leur emprise globale cumulée sera limitée à 1000 m² au maximum sur une superficie totale d'espaces naturels de 18 ha de projet, soit 0,1% de la constructibilité possible dans le secteur spécifique Nl (STECAL*). Le dispositif réglementaire mis en place dans ce secteur encadre strictement la construction, afin de limiter au strict nécessaire l'implantation de bâti, de veiller à développer un projet vertueux et avec un impact faible sur les espaces naturels alentours. Le PLU propose ainsi des dispositions graphiques au plan de zonage, écrites au sein du règlement et également une OAP spécialement dédiés à l'encadrement de ce projet.

Les équipements programmés dans ce projet sont les suivants : une aire de tir à l'arc, une aire de pétanque, un circuit ludique dédié à l'apprentissage scolaire du vélo, un atelier de cross training multi générationnel, un espace multisports et une aire de jeux d'enfants. En complément de ces équipements, un parking d'environ 60 places en 1 ou 2 poches doit accueillir les utilisateurs et visiteurs du parc.

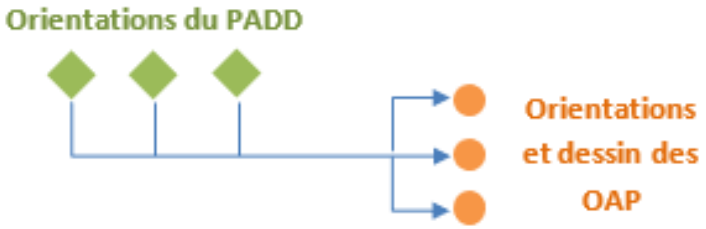
L’ensemble de ce parc est imaginé dans une ambiance végétale ambitieuse tenant compte des caractéristiques des sols en place. Seuls les volumes nécessaires seront abrités de façon à minimiser l'impact du bâti dans le végétal dominant. Il s’agira de l’ensemble des équipements réalisés en bois. La légèreté de ces écoconstructions permettra une adaptation au terrain moins impactantes (fondations légères) et une modularité de ces bâtiments sur le long terme.

***Définition d’un STECAL (Source : DDT 25)** :
« Des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) peuvent « à titre exceptionnel » être délimités dans les zones A et N.
Dans lesquels peuvent être autorisées :

- *Des constructions ;*
- *Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;*
- *Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. »*

4. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

Pour accompagner et préciser la mise en œuvre des orientations du PADD, plusieurs OAP ont été définies, chacune répondant à des enjeux particuliers.



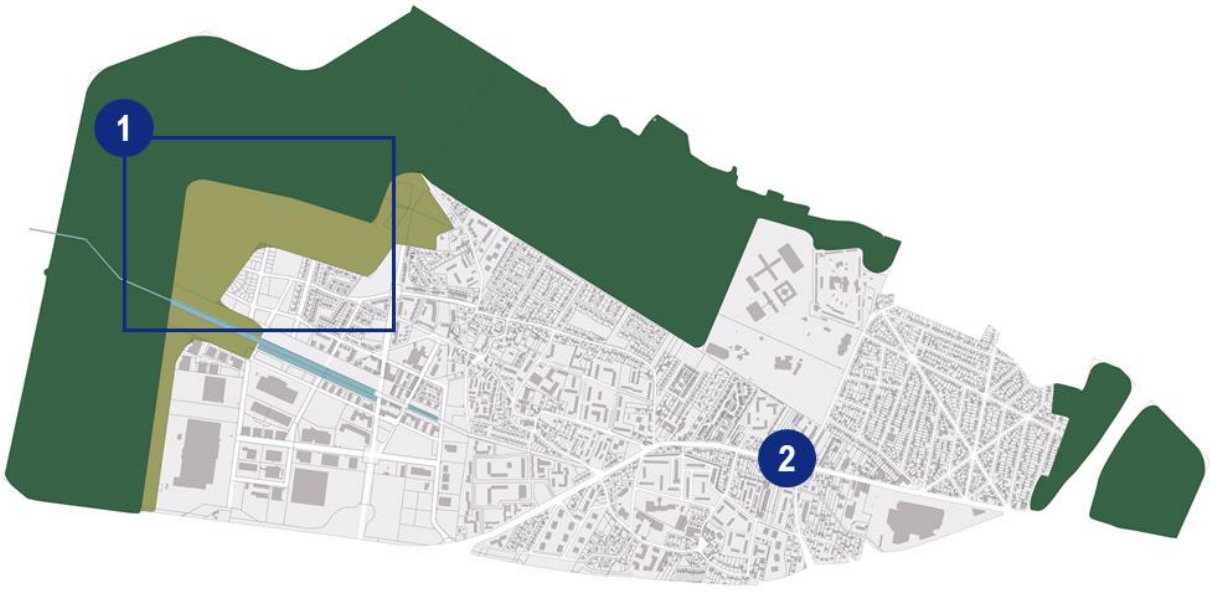
Au total, 4 OAP ont été créées dans le cadre de la révision.

2 OAP géographiques :

1. OAP Espace naturel sportif et de loisirs
2. OAP Mairie

2 OAP thématiques :

- OAP Entrées de ville
- OAP Voies et déplacements doux



Localisation des OAP sectorielles

A. L'OAP Espace naturel, sportif et de loisirs

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation

Axe 1 : Préserver et valoriser le cadre naturel et patrimonial de Bois d'Arcy

Protéger les vastes milieux naturels, porteurs de biodiversité

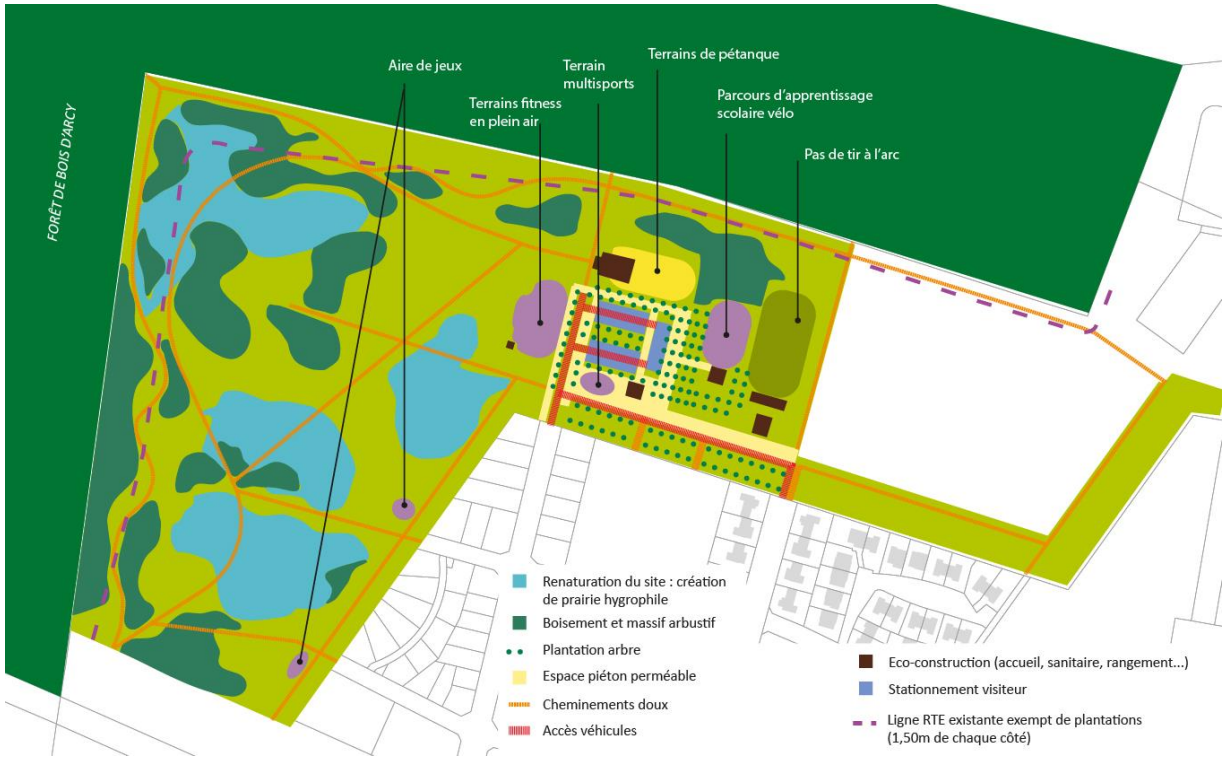
- *Protéger les deux grandes entités boisées et leurs lisières présentes sur la commune : la forêt domaniale de Bois d'Arcy, le Bois Gazé.*
- *Protéger la biodiversité reconnue sur les espaces naturels identifiés en Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 « Bassin Ouest de la Croix Bonnet » et « Bois Gazé » et de type 2 « Forêt de Bois d'Arcy ».*

Axe 3 : Répondre aux besoins des arcisiens en équipements et services

Renforcer l'accès à la nature pour les habitants

- *Reconquérir des espaces pollués (anciennes décharges) en bordure de la forêt*
- *Préserver les liaisons douces existantes en continuité avec les territoires limitrophes, essentiellement dédiés à la promenade*
- *Créer de nouveaux aménagements et allées piétonnières permettant d'accéder à la forêt et à la base régionale de loisirs (franchissement de la RN12)*
- *Réaliser en continuité de la ZAC de Croix Bonnet, des espaces sportifs et de loisirs de plein air en lisière de forêt*

L'OAP Espace Naturel, Sportif et de Loisirs



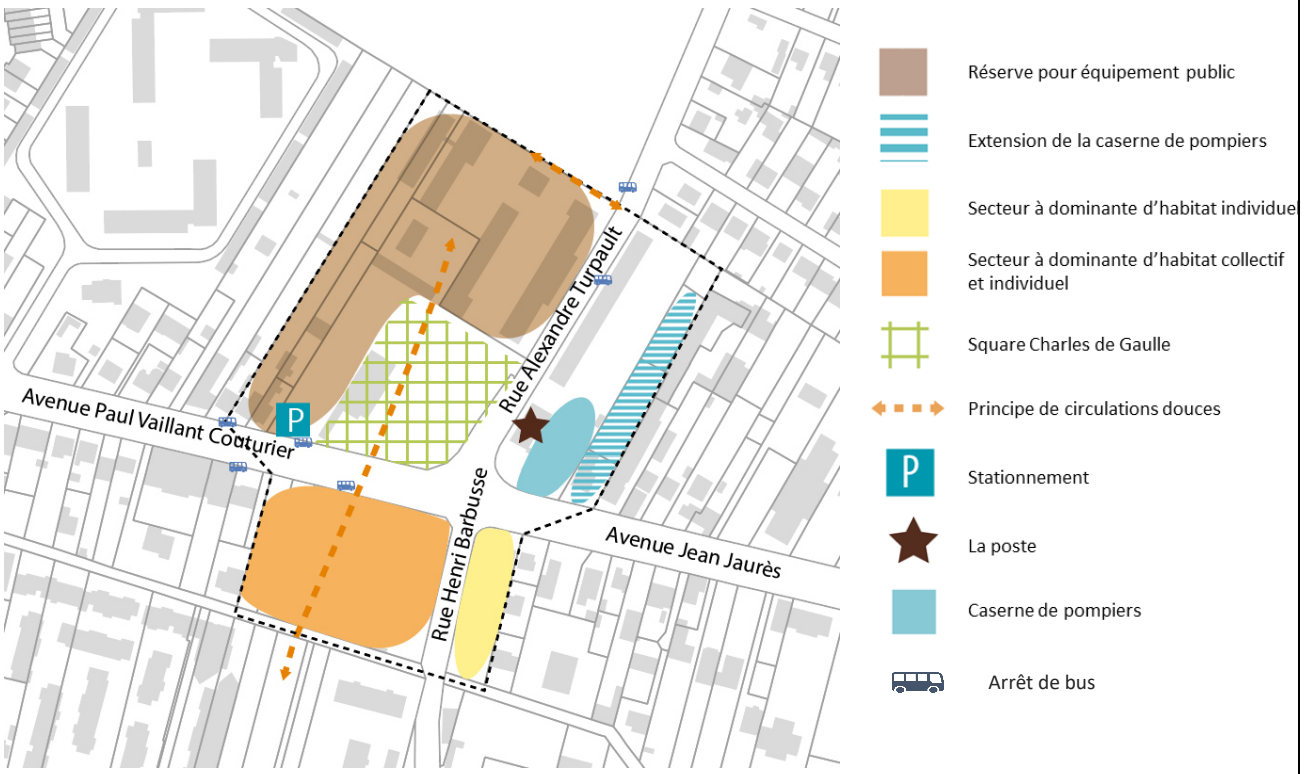
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Justifications	La question des lisières de la forêt de Bois d'Arcy fait l'objet d'une attention particulière exprimée dans le PADD. Ainsi plusieurs orientations visent à préserver ces lisières, à les mettre en valeur et développer un projet d'espace de loisirs respectueux de son environnement immédiat. Cet espace sportif et de loisirs représentera 1 000 m² pour une surface totale de l'OAP de 18 ha, et aura un faible impact environnemental. L'intégration d'une OAP sectorielle sur cette question s'est naturellement imposée dans le cadre de cette révision. Celle-ci a pour objectif d'encadrer la réhabilitation de cette zone humide et l'aménagement de l'espace de loisirs à travers une cartographie détaillée à l'échelle du site. Ainsi, l'OAP identifie : • Des secteurs faisant l'objet d'une renaturation, par la création d'une prairie hygrophile • Des boisements et massif arbustifs à planter • Des cheminements doux à créer au sein de l'espace naturel reconstitué • La ligne RTE existante, exempte de plantations (1,50m de chaque côté) Au sein du secteur affecté à l'espace naturel sportif et de loisirs, sont identifiés : • Des plantations d'arbres • Des espaces piétons perméables • Des accès véhicules • Des écoconstructions (accueil, sanitaire, rangement…) • Du stationnement visiteur L'OAP liste également les équipements qui y seront implantés : des aires de jeux, des terrains fitness de plein air, un terrain multisports, des terrains de pétanque, un parcours d'apprentissage vélo. Concernant les accès, l'OAP prolonge la rue Pierre Brasseur, aujourd'hui en impasse, aménagée et sécurisée, et intégrant une liaison douce centrale. Le projet d'espace sportif et de loisirs prévoit, pour des raisons de sécurité, deux accès : un accès principal par la rue Pierre Fresnay, dimensionné pour accueillir les flux automobiles et bus et un accès secondaire, par la rue Pierre Brasseur. Le trafic routier sera très limité rue Pierre Brasseur (quelques véhicules par jour), et permettra uniquement la sortie secondaire (et de secours) de l'espace de loisirs. Aucun trafic de transit ne sera possible par cette voie. L'impact sur le cadre de vie des

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	arcisiens habitant rue Pierre Brasseur sera donc insignifiant. En termes d'impacts environnementaux, la réalisation d'équipements sportifs et de loisirs de plein air ne représente qu'une petite partie du projet de reconquête d'espaces naturels à vocation sportive et de loisirs. En effet, le projet consiste essentiellement à revaloriser ces espaces naturels en remettant en fonction les espaces délaissés, en créant des zones hygrophiles (mouillères), etc. De plus, le projet d'équipements de loisirs assure une optimisation en matière d'emprise au sol. Le projet global prévoit la réalisation de petits équipements mais leur emprise globale cumulée sera limitée à 1000 m² au maximum sur une superficie totale d'espaces naturels de 18 ha de projet. L'ensemble des équipements sera réalisé en bois. La légèreté de ces écoconstructions permettra une adaptation au terrain moins impactante (fondations légères) et une modularité de ces bâtiments sur le long terme. De la même manière, 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. Compte tenu de l'absence de nappe alluviale et de zone humide directement adjacente au site, ainsi que de la nature des aménagements, il n'est pas considéré d'impact indirect significatif des aménagements des lisières sur les potentielles zones humides adjacentes. L'impact des aménagements projetés sur le fonctionnement hydrologique, biogéochimique et écologique de la ZNIEFF de la rigole des Clayes est considéré comme négligeable. Les surfaces d'impacts permanents projetés sur la zone humide au sein de l'emprise sont estimées au maximum à 3,8 ha (emprises équipements, voiries, parkings, cheminements nécessaires aux projets). En application des dispositions du Code de l'Environnement et du SDAGE Seine- Normandie, les orientations de projet doivent intégrer des mesures d'Evitement 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. La définition d'une grande emprise contiguë de 6 ha est donc nécessaire pour la compensation de zone humide, favorable aux continuités hydrologiques et écologiques entre la forêt domaniale et la ZNIEFF de la rigole des Clayes, et correspondant aujourd'hui au secteur peu ou pas humide, ou dégradé : - Environ 15 000m² de surface actuellement classée non humide, non fonctionnelle ; - Environ 30 000m² de surface actuellement sous remblai ou aux abords, présentant une fonctionnalité

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	de zone humide particulièrement dégradée par les tassements et remblaiements : sol compacté, décapé, absence de végétation, perturbation des ruissellements ; - Environ 15 000m² de surface de lisière sud-ouest assez peu fonctionnelle, favorable à la reconstitution d'une continuité hydrologique et écologique nord-sud. Il est à noter que la superficie de 3,8 ha de surfaces impactées a été revue à la baisse puisque le projet a évolué (depuis les hypothèses de 2019) pour prendre en compte les principes d'évitement et de réduction des impacts préconisés dans le diagnostic. Les évolutions de projet au stade avant-projet (AVP) conduisent à un impact direct des aménagements estimé à 3,0 ha (détail cf. annexe faisabilité). Toutefois, la superficie de la zone de compensation reste inchangée dans la phase AVP. Cette emprise de 6 ha correspondant aujourd'hui au secteur peu ou pas humide est contiguë et favorable à la restauration de continuités hydrologiques et écologiques entre la forêt domaniale et la ZNIEFF de la rigole des Clayes. Les actions de compensation de zone humide intégrées à l'AVP sont complémentaires et permettent une valorisation hydrologique et écologique du site aujourd'hui de faible fonctionnalité (détail cf. annexe faisabilité). Une véritable intégration paysagère de transition avec la lisière boisée est proposée tout en limitant les impacts d'usage, par la mise en place de cheminements traversants et périphériques, et de jalons pédagogiques mettant en valeur les intentions écologiques du projet. Les usages restent très majoritairement concentrés sur le secteur central des Lisières. Les zones de compensation (mouillères et zones de boisements/massifs arbustifs) sont reprises dans l'OAP du PLU sous l'orientation « prairie hygrophile » et « boisement et massif arbustif). La délimitation de ces zones humides ne figure pas sur la cartographie du PADD mais dans l'orientation écrite « Assurer la protection des milieux humides : la rigole des Clayes dans le quartier de la Croix Bonnet, les mares, les bassins, dont ceux de la ZAC Hoche et l'étang Daniel Perrot, et les autres secteurs humides situés dans la forêt domaniale. ». Ces zones humides figurent également dans le dispositif réglementaire. Ainsi, l'OAP a vocation à garantir la reconstitution d'un environnement naturel propice au maintien et à l'épanouissement d'une biodiversité locale, mais aussi à permettre la réalisation d'un espace de loisirs bien intégré et respectueux dans son environnement.

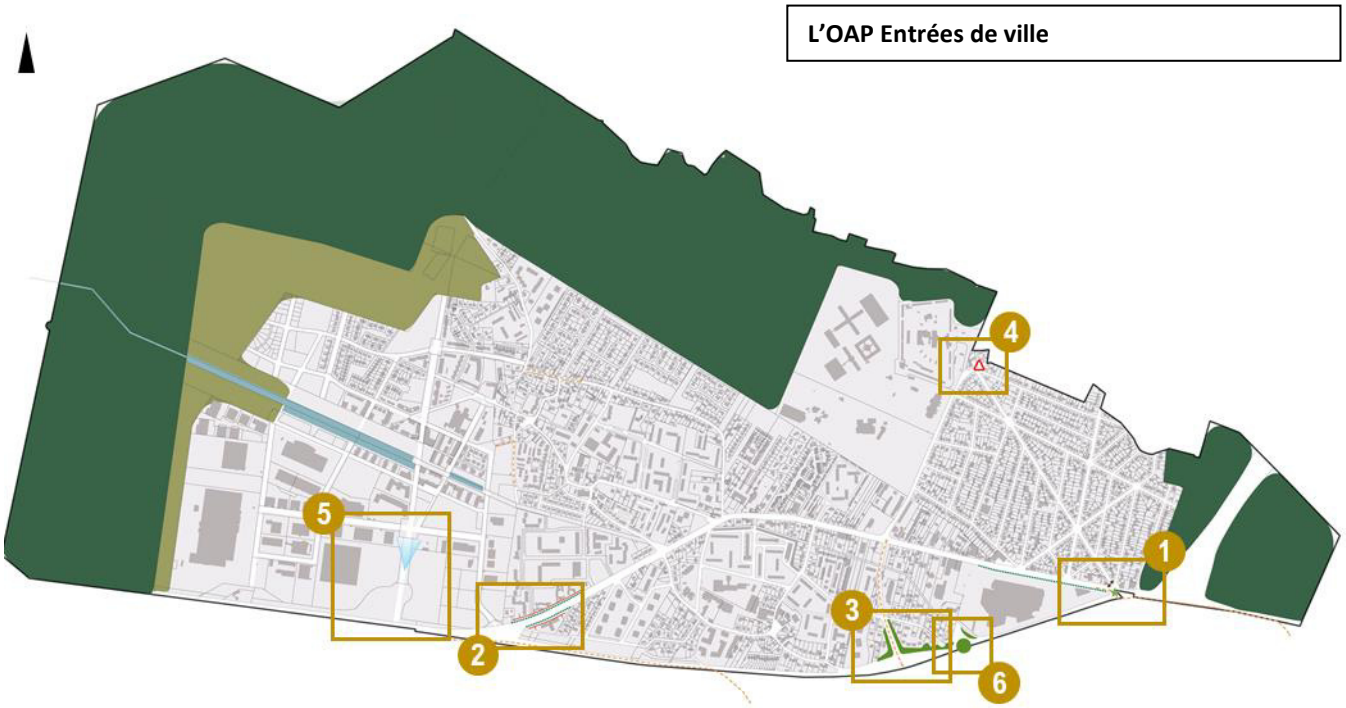
B. L'OAP Mairie

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation

Axe 2 : Maitriser la dynamique d'évolution du tissu urbain en renforçant la cohésion du territoire communal
 	
Engager une réflexion d'ensemble sur l'évolution des abords de l'axe avenue Jean Jaurès et avenue Paul Vaillant Couturier, afin d'assurer une cohérence des aménagements, tout en conservant l'autonomie de chacune des opérations
 	
- *Maîtriser l'urbanisation autour du secteur de la Mairie :*
  ○ *Etudier les possibilités de transférer le groupe scolaire à l'ouest de la rue Turpault pour un fonctionnement plus sécurisé.*
  ○ *Maintenir les équipements et permettre le développement des commerces et services de proximité.*
  ○ *Articuler la mutation du secteur aux abords de l'axe de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue Paul Vaillant-Couturier.*
  ○ *Réduire les nuisances dues au trafic de l'axe Nord/Sud des rues Barbusse et Turpault.*
  ○ *Construire une nouvelle halle couverte pour le marché afin de créer un espace plus approprié et plus moderne pour les commerçants et les habitants.*
  ○ *Rénover l'ancienne école Alexandre Turpault*
  ○ *Adapter la caserne des pompiers en lien avec les besoins recensés par le SDIS.*
	L'OAP Mairie
	
	 

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Justifications	Le PADD identifie le secteur de la Mairie comme un secteur à réaménager. La création d'une OAP sectorielle spécifique permet de maîtriser l'évolution de ce secteur à enjeu, afin d'y garantir une cohérence en termes de programmation et d'aménagement. Conformément aux orientations déclinées par le PADD, l'OAP identifie les éléments de projet suivants : - Une réserve pour équipement public, qui accueillera la mairie et l'école Alexandre Turpault - L'extension de la caserne de pompiers - Un secteur à dominante d'habitat collectif et individuel en face du square Charles de Gaullle - Un secteur à dominante d'habitat individuel - Le square Charles de Gaulle - Un principe de circulation douce Nord-Sud - Un espace dédié au stationnement à proximité des équipements - La Poste - La caserne de pompiers et son extension La Ville se caractérise historiquement par plusieurs centralités : Jaurès, carrefour du Puits, l'Eglise. Le projet vise à réorganiser les équipements dans le secteur de la Mairie, conforté par des projets de logements le long de l'axe Paul Vaillant Couturier/Jean Jaurès et d'introduire de nouveaux déplacements doux, en lien avec l'OAP Voies et déplacements doux. Il est prévu d'adapter l'offre en équipements pour répondre à la demande. La caserne de Pompiers aura son extension, projet porté par le SDIS et le CD78. Un emplacement réservé est indiqué pour éviter toute velléité de promoteurs. En face de la mairie, une étude d'architecte est en cours. La halle de marché, vétuste, sera déconstruite pour laisser place à des logements. L'organisation des équipements publics sera réétudiée afin de permettre le rassemblement de tous les équipements publics scolaires du même côté de la rue Alexandre Turpault.

C. L'OAP Entrées de ville

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Axe 1 : Préserver et valoriser le cadre naturel et patrimonial de Bois d'Arcy ○ *Poursuivre un véritable embellissement du cadre de vie paysager notamment par la protection et la plantation d'arbres sur les espaces publics (entrées de ville, places, parcs, squares, parkings, alignements d'arbres…)*	

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Justifications	La commune compte six entrées de ville qui ont pour point commun de constituer l'arrivée d'une voie routière dans un espace très urbanisé. L'objectif de verdissement et d'amélioration esthétique de ces entrées de ville fonctionnelles, porté par cette OAP thématique, répond à l'ambition d'embellissement du cadre de vie du PADD. Ainsi, les six entrées de viles sont matérialisées par six sous-secteurs d'OAP, où se déclinent les orientations suivantes : - Un élément paysager à préserver (entrée de ville Est) - Principe de piste mixte piétons / cycles - Implantation qualitative des façades des constructions, marqueur de l'entrée de ville - Maintien des espaces engazonnés, boisés et alignements d'arbres - Valoriser les espaces payagers - Implanter un panneau annonçant un passage piéton à créer (entrée de ville Nord) - Préserver la percée visuelle (entrée de ville parc d'activités) Ces orientations visent à améliorer la lisibilité des entrées de ville, à les embellir et à en faire des lieux végétalisés qualitatifs. Elles s'inscrivent pleinement dans l'objectif de plantation de nouveaux arbres porté par la commune.

D. L'OAP Voies et déplacements doux

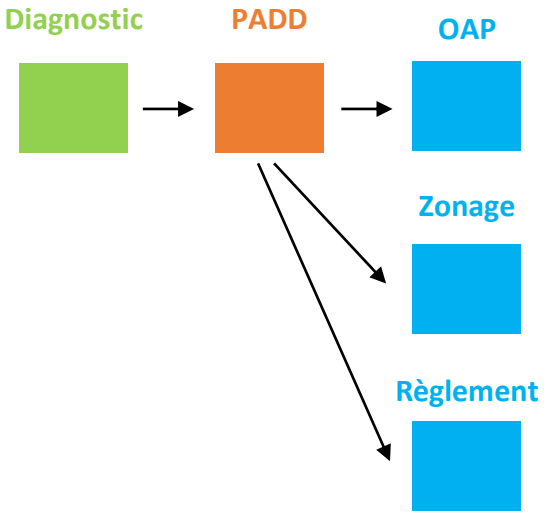
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
3. Garantir la qualité du cadre de vie arcisien **Donner une place plus grande au piéton et au vélo.** **Développer, en lien avec Ile-de-France Mobilités, l'offre de transports en commun, tout en fluidifiant la circulation automobile pour faciliter les trajets.** ○ *Améliorer les perméabilités entre quartiers en maintenant ou complétant le réseau de sentes ou de voies de desserte existant.* ○ *Favoriser les échanges entre quartiers dans un souci de partage des usages encourageant des déplacements fonctionnels alternatifs à la voiture pour les vélos-piétons en assurant des liaisons fonctionnelles confortables entre le réseau d'équipements et d'espaces verts* **Renforcer l'accès à la nature pour les habitants** ○ *Préserver les liaisons douces existantes en continuité avec les territoires limitrophes, essentiellement dédiés à la promenade* ○ *Créer de nouveaux aménagements et allées piétonnières permettant d'accéder à la forêt et à la base régionale de loisirs (franchissement de la RN12)*	

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Justifications	La question des mobilités, et notamment des circulations douces, est un élément important sur le territoire et a fait l'objet de plusieurs orientations au sein du PADD. Ce sujet avait toute légitimé à être affiné et développé dans le cadre d'une OAP thématique. Cette OAP a été conçue comme un document qui exprime la stratégie globale pour les années à venir, en termes de circulations douces, de manière à développer un maillage complet et efficient à l'échelle du territoire et vers les territoires voisins. Ainsi, l'OAP décline des actions à mener sur le réseau existant de circulations douces (cheminements, pistes cyclables, etc.), puis définit les continuités à créer et à préserver. Les voies identifiées tiennent compte de la typologie de voies existantes, à savoir les pistes cavalières, les chemins forestiers, la sente de la Rigole des Clayes, le GR 11 ainsi que les divers cheminements doux. Les axes y sont matérialisés de manière précise car ils sont issus d'une réflexion poussée sur le fonctionnement actuel de ce territoire, les besoins à venir liés aux projets récemment construits et les ambitions portées par la commune. Ils intègrent une stratégie globale de renforcement de l'accès aux pôles de déplacements des communes voisines, une stratégie forte de développement durable et s'inscrivent dans l'objectif de renforcement des logiques de proximité aux commerces, équipements, emplois et logements, favorable à l'amélioration du cadre de vie des arcisiens.

5. Justification du dispositif règlementaire (zonage, règlement) avec les orientations et objectifs du PADD

La cohérence de la délimitation des zones avec les orientations et objectifs du PADD

La délimitation des zones veille à traduire au mieux les orientations du PADD. Ces orientations ont été fondées notamment sur un travail approfondi de diagnostic. En effet, une analyse fine des quartiers et de leur occupation a été réalisée dans le cadre du diagnostic de manière à respecter au mieux dans le règlement et le zonage, les caractéristiques de chaque quartier ou ensemble urbain. Le PADD définit des orientations en termes de qualité urbaine, de besoins en équipements, de préservation de la trame arborée et de la trame verte et bleue ou encore de déplacements doux en se basant, entre autres, sur le travail réalisé dans le diagnostic. Tous ces éléments ont été pris en compte dans le nouveau plan de zonage et le règlement.



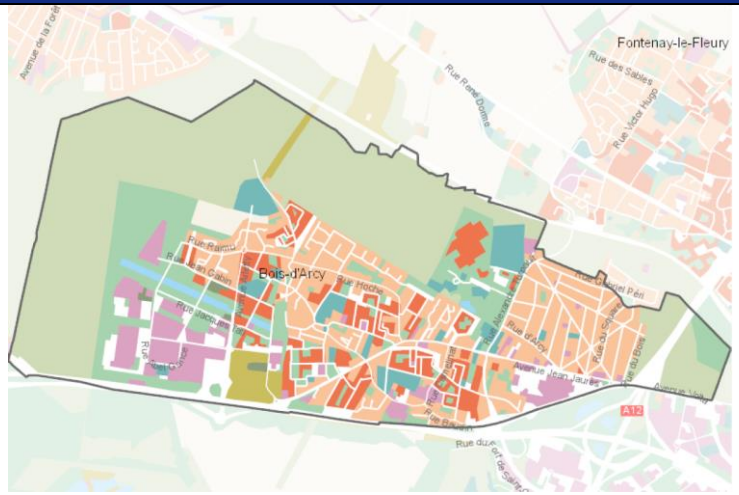
L'exposé des motifs des changements de zonage apportés

Le plan de zonage a été revu à la marge selon les secteurs dans le cadre de la révision du PLU de manière à répondre à plusieurs objectifs :

- Ajuster le plan de zonage actuel afin de mieux respecter les grands principes des formes urbaines présentes sur le territoire, de manière à les protéger et les faire évoluer de manière adéquate.
- Le deuxième objectif est de permettre la mise en œuvre du projet de territoire tel qu'il est défini dans le nouveau PADD, complété par les OAP, dans toutes ses composantes : préservation des espaces naturels, développement d'un espace sportif, naturel et de loisirs, évolutions mesurées des abords des avenues Paul Vaillant-Couturier et Jean Jaurès, évolution du secteur de la Mairie, préservation des quartiers pavillonnaires, développement du réseau de mobilités douces etc.
- Enfin, le dispositif réglementaire révisé a pour objectif d'actualiser le plan de zonage et le règlement à la suite de la finalisation de projets précédemment prévus au PLU.

L'élaboration du dispositif réglementaire est réalisée sur la base des analyses faites lors du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, dont les grands enjeux servent à construire le projet de territoire que traduit ainsi le PADD. Le plan de zonage et le règlement apportent ainsi une réponse réglementaire au PADD.

DIAGNOSTIC



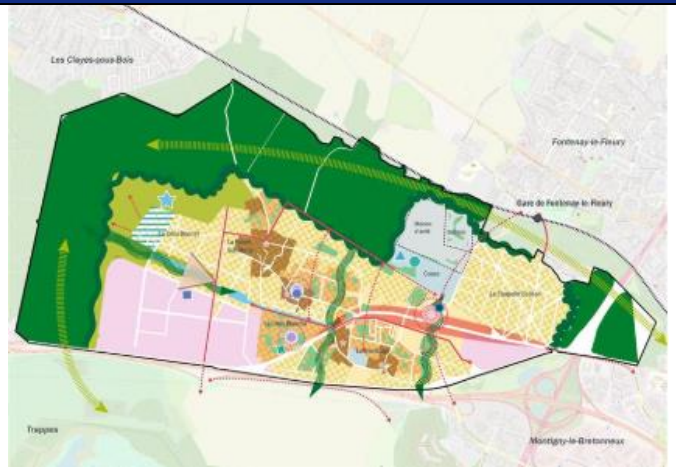
Carte des formes urbaines (diagnostic)

+

Carte de la trame verte et bleue (état initial de l'environnement)

+

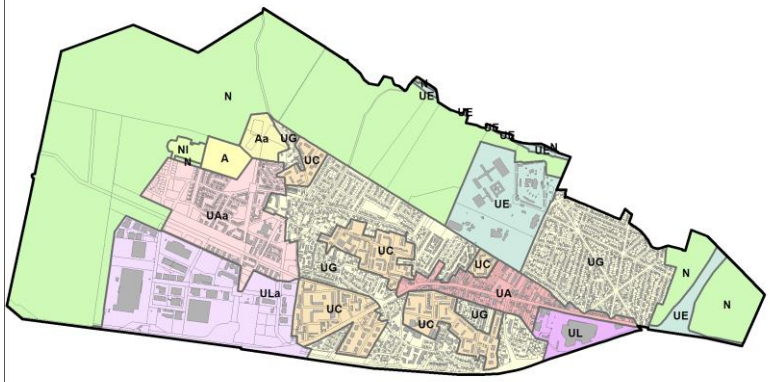
PADD



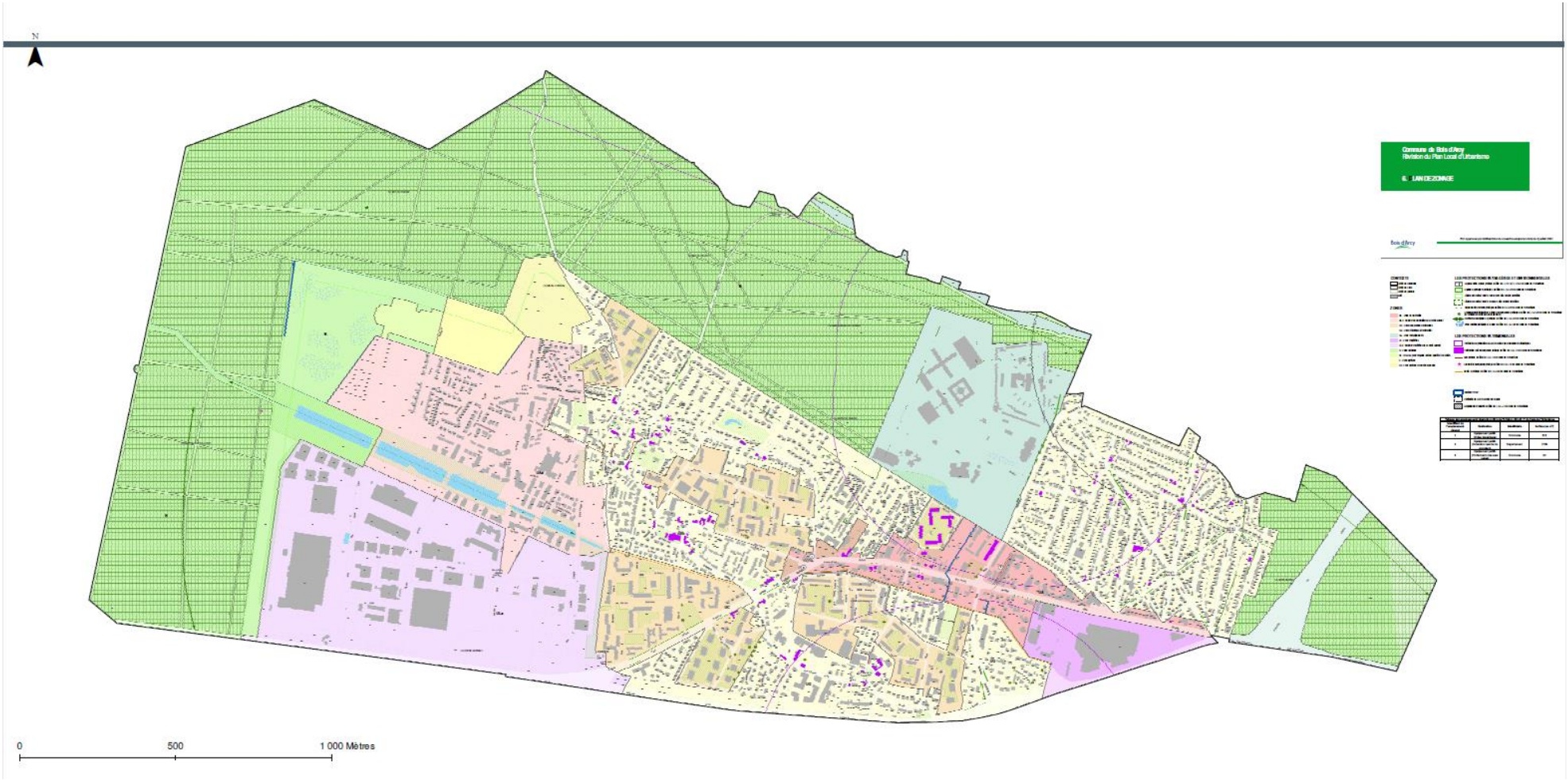
Carte de synthèse du PADD

=

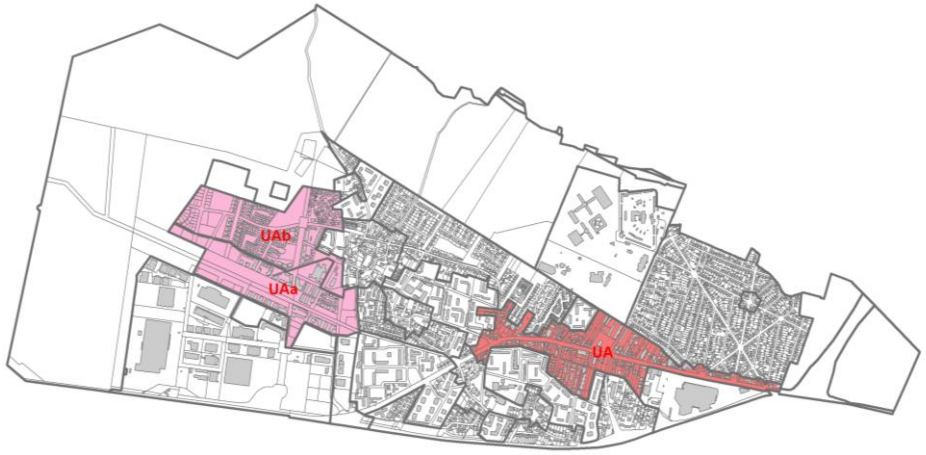
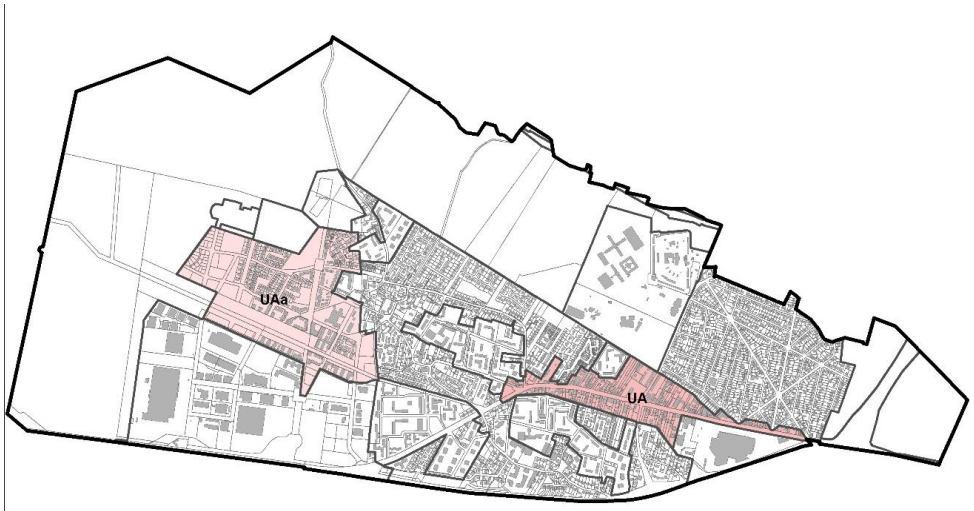
PLAN DE ZONAGE



Plan de zonage du projet de PLU révisé



A. La zone UA

PLU de 2016	Justification
	Cette zone de centralité comprend : • la zone UA qui correspond aux abords des avenues Paul Vaillant-Couturier et Jean Jaurès, • le sous-secteur UAa qui correspond aux secteurs résidentiels le long du canal et de la forêt de Bois d'Arcy, qui ont fait l'objet d'une opération d'aménagement dans le secteur dit de la Croix Bonnet. Elle regroupe une mixité de fonctions : une grande partie des commerces et des services de la ville, ainsi que les équipements et des constructions d'habitat. La zone UA du PLU de 2016 comprenait deux secteurs (UAa et UAb) correspondant au quartier de la Croix Bonnet et au quartier d'habitat bordant l'espace naturel riverain de la forêt de Bois d'Arcy. La ZAC de la Croix Bonnet étant finalisée, et le secteur n'ayant pas vocation à évoluer, le Projet de PLU révisé ne crée qu'une seule et unique zone UAa afin de conformer ce secteur à un régime de droit commun. Des modifications de périmètre à la marge ont été réalisées, afin de coller davantage à la réalité du territoire et de son fonctionnement. La plupart des ajustements ont ainsi consisté à sortir de la zone UA certains pavillons périphériques pour les reclasser en zone UG (quartiers pavillonnaires). La délimitation de cette zone et la rédaction du règlement qui y est associé ont pour objectif de préserver les caractéristiques de ces secteurs (formes urbaines, densité du bâti, présence de patrimoine, mixité de fonctions, etc.), et de permettre son évolution et son amélioration dans le respect de son identité. Les quartiers figurant dans cette zone n'ont pas vocation à beaucoup évoluer.
Projet de PLU révisé	
	

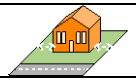
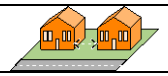
Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions	Justification

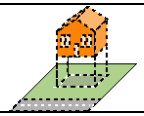
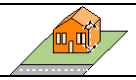
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement		x	Obligation de mixité sociale (cf. dispositions communes)
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			à condition : - que leur surface de plancher soit inférieure à 500 m² en zone UA et 800 m² dans le secteur UAa, - qu'elles soient situées en tout ou partie au rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages, - et qu'elles réservent un accès direct à ces logements ou bureaux.
Restauration		x	
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
Hébergement hôtelier et touristique		x	
Cinéma		x	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m² !
Entrepôt	x		
Bureau		x	
Centre de congrès et d'exposition		x	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière			

Les règles concernant les destinations et sous destinations autorisées sont restées les mêmes sur le fond entre le PLU de 2016 et le projet de PLU révisé.

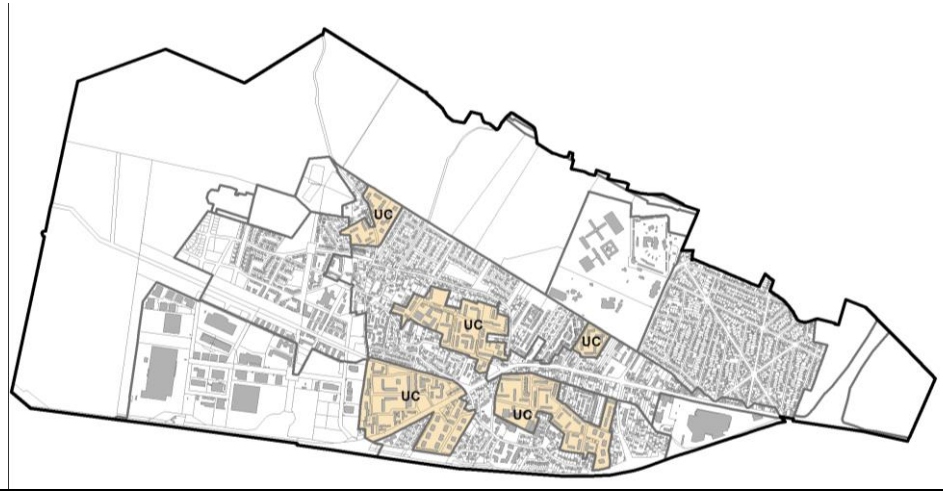
Ce chapitre du règlement prend en compte la mixité fonctionnelle de ce secteur. La vocation de centralité de ces zones, qui accueillent de nombreuses fonctions (habitations, services, commerces, équipements, activités, etc.) est réaffirmée dans le PADD ce que traduit ce règlement. Aussi, le chapitre 1 du règlement autorise la plupart des destinations. Seules les destinations qui n'ont pas vocation à s'implanter dans le centre urbain (commerce de gros, exploitations agricoles et forestières) sont interdites. Une tolérance est désormais accordée à l'industrie*, sous condition d'une surface limitée de 200m². Les conditions accordées aux constructions à destination d'artisanat sont allégées.

*Pour rappel, et comme spécifié dans le lexique au sein du règlement, la sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Il s'agit donc par exemple de : construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture...

Règlement	Justification
Implantation des constructions par rapport aux voies	Le règlement de la zone UA n'a que peu évolué.
- Retrait de **5 mètres** minimum par rapport à l'alignement. - Pour les terrains d'angles existants à la date du présent règlement : l'implantation en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement imposée que sur l'une des deux voies, avec un minimum de **2 mètres pour l'autre**. **En zone UAa :** L'implantation des nouvelles constructions ou extensions ne doit pas modifier l'implantation des constructions existantes à la date d'approbation par rapport à l'alignement.	La règle de retrait par rapport à l'alignement est renforcée, et portée à 5 mètres. Les bandes constructibles se dotent de règles de hauteur dégressives, afin de garantir une harmonie du paysage urbain dans ces espaces de centralité et de préserver le cadre de vie apaisé des cœurs d'ilots...
 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont conservées.
<u>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :</u> - Les constructions doivent être implantées sur **au moins sur l'une des deux limites séparatives**. En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes : • si vues, L=H avec un minimum de 5 mètres. • si pas de vues, L=H/2 avec un minimum de 3 mètres. <u>Implantation par rapport au fond de parcelle :</u> Retrait de L=H, avec un minimum de 5 mètres.	La règle d'implantation par rapport au fond de parcelle évolue afin de garantir une bande de tranquillité de part et d'autre de la limite de terrains, et est portée à L=H avec un minimum de 5 mètres.
 L'implantation des constructions sur un même terrain	Les marges de recul sont conservées car suffisantes pour permettre la protection des vues entre constructions.
Marge de recul égale à : • **8 mètres** dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues. • **4 mètres** si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des ouvertures créant des vues.	Pour rester cohérent avec le caractère urbain et central de la zone, l'emprise

Règlement	Justification
	au sol est maintenue. Le bonus pour les commerces est toutefois supprimé, pour permettre la préservation des cœurs d'ilots verts et espaces de respiration.
 L'emprise au sol maximale des constructions	La règle de hauteur est diminuée et se dote d'une hauteur dégressive par bande. Ces règles permettent de garantir une intégration harmonieuse des futures constructions dans le tissu urbain existant en termes de paysage, en cohérence avec la structure viaire et afin de correspondre à un équilibre de hauteur avec le couvert arboré des espaces publics. Cette baisse des hauteurs vise également à limiter l'exposition aux nuisances sonores pour les arcisiens, dans la mesure où des hauteurs plus généreuses pourraient entraîner un afflux de population, et donc d'automobilistes, plus important que ne peuvent le supporter les voiries communales. Enfin, cette règle est en parfaite adéquation avec les objectifs initiaux motivant la révision du PLU de Bois d'Arcy, tels qu'inscrits dans la délibération du 2 juin 2020. En zone UAa, correspondant à la ZAC de la Croix Bonnet récemment finalisée, le règlement ne permet pas de hauteurs plus hautes que celles pensées dans le cadre du projet de ZAC, afin de respecter l'harmonie du quartier.
Emprise au sol maximum de **50%**	
 La hauteur des constructions	
En zone UA : - Dans une **bande de profondeur de 20 mètres**, mesurés à partir des 5 mètres de retrait de l'alignement : **10 m** max au point le plus haut, ou **7 mètres à l'acrotère**. - Dans une **bande comprise entre le retrait de 20 m et 30 m**, mesurés à partir des 5 mètres de retrait de l'alignement : **8 mètres** max au point le plus haut, ou **6 mètres à l'acrotère**. - **Au-delà d'une bande de 30 m**, mesurés à partir des 5 mètres de retrait de l'alignement : **5 mètres** max au point le plus haut, ou **3 mètres** à l'acrotère. **En zone UAa :** La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.	
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Une augmentation de 5% de la surface de pleine terre et du minimum d'espace vert est appliquée, afin de correspondre à l'objectif du PADD d'introduire de la nature en ville et de garantir une trame urbaine aérée. Cela s'inscrit également dans la lutte contre le phénomène d'ilots de chaleur urbains.
Une part de **35 %** minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert perméable **dont 20 % minimum en espace vert** de pleine terre. Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses…) doivent être au maximum traités en espace éco-aménagé.	

B. La zone UC

PLU de 2016	Justification
	La zone UC regroupe les grandes opérations groupées d'habitat collectif implantées au cœur de larges parcelles végétalisées. Elle comprend notamment : au nord-ouest, les résidences du quartier des Langots (Les Lilas, La Forêt, Toit et Joie) ; au sud-ouest, les résidences de la Croix-Blanche (Neauphle d'Arcy, Croix d'Arcy) ; à l'ouest, les résidences de l'Église (Les Perdreaux, de l'Église, Hoche) ; au sud, les résidences de la Petite Tremblaye et de Sainte Catherine ; au nord, la résidence Normandie. Elle a peu évolué dans son périmètre. Ces zones ont un caractère essentiellement résidentiel même si elles accueillent ponctuellement des commerces, activités, bureaux et équipements. La délimitation de cette zone et la rédaction du règlement qui y est associé ont pour objectif de permettre des évolutions et des améliorations de ces quartiers, et notamment de permettre une opération de réhabilitation du commerce LIDL.
Projet de PLU révisé	
	

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions	Justification

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		x	Obligation de mixité sociale (cf. dispositions communes)
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			À condition : - que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m² - qu'elles soient situées en tout ou partie au rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages et qu'elles réservent un accès direct à ces logements ou bureaux. - que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent. Toutefois, la démolition/reconstruction avec extension de surface de plancher de commerce existant à la date d'approbation du présent règlement est autorisée.
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			À condition : - que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m² - qu'elles soient situées en tout ou partie au rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages et qu'elles réservent un accès direct à ces logements ou bureaux. - que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Hébergement hôtelier et touristique	x		
Cinéma		x	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau			À condition qu'ils s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation et que les nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Centre de congrès et d'exposition	x		

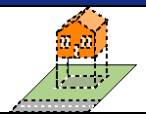
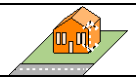
Les règles concernant les destinations et sous destinations autorisées sont restées identiques sur le fond.

Même si ces quartiers sont à dominante résidentielle, ils accueillent diverses fonctions urbaines telles que du commerce, des équipements, des activités, bureaux, etc. Ce chapitre prend en compte cette mixité fonctionnelle et autorise donc la plupart des destinations, parfois sous conditions. Les conditions imposées dans la sous-catégorie « Artisanat et commerce de détail » ont pour but de permettre la reconfiguration et la modernisation de l'enseigne LIDL présente sur la commune et campant un rôle de commerce de proximité pour les arcisiens. Ce projet à la marge permettra de répondre aux besoins des habitants.
Au-delà de ce projet, ces quartiers sont très constitués et n'ont pas vocation à évoluer de manière importante, sauf réhabilitations éventuelles.

Par ailleurs, les destinations qui peuvent engendrer des nuisances au sein de ces quartiers majoritairement résidentiels, comme le commerce de gros, les exploitations agricoles et forestières, ou encore l'industrie, sont interdites.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière			

Règlement	Justification
Implantation des constructions par rapport aux voies	Le règlement de la zone UC n'a que peu évolué.
- Implantation à l'alignement ou en retrait. - L'implantation privilégiée devra prendre en compte les constructions voisines en cherchant à s'implanter dans leur prolongement.	La règle d'implantation aux voies autorise toujours l'alignement ou le retrait, mais supprime toutefois le minimum d'1 mètre pour privilégier l'intégration à l'environnement immédiat.
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont conservées.
En retrait des limites séparatives : - si vues, **L=H avec un minimum de 6 mètres.** - si pas de vues, **L=H/2 avec un minimum de 3 mètres**.	
L'implantation des constructions sur un même terrain	La marge de recul est conservée car suffisante pour permettre la protection des vues entre constructions.
Marge de recul égale à : • **8 mètres** dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues. • **4 mètres** si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des ouvertures créant des vues.	

Règlement	Justification
 L'emprise au sol maximale des constructions	
Emprise au sol maximum de 4**0%** Pas de règle dans le cadre de la démolition/reconstruction avec extension de surface de plancher de construction à destination de commerce existant à la date d'approbation du présent règlement.	Pour rester cohérent avec le tissu urbain existant, l'emprise au sol est maintenue.
 La hauteur des constructions	
La hauteur des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 15 mètres au faîtage.	La règle de hauteur est réduite, pour respecter les hauteurs actuelles et éviter de créer des émergences pouvant produire des nuisances visuelles.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Une part de **30 %** minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert perméable **dont 20 % minimum en espace vert** de pleine terre. Pas de règle dans le cadre de la démolition/reconstruction avec extension de surface de plancher de construction à destination de commerce existant à la date d'approbation du présent règlement. Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses…) doivent être au maximum traités en espace éco-aménagé.	L'obligation de 20% minimum d'espaces verts de pleine terre permet de renforcer l'effet d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle. Cette règle est donc maintenue et accentuée grâce à l'ajout d'un minimum d'espace vert afin de conforter la nature en ville. Elle est également renforcée sur de nombreuses parcelles, par une disposition de protection des espaces paysagers identifiés au plan de zonage.

C. La zone UG

PLU de 2016	Justification
	La zone UG correspond aux quartiers essentiellement pavillonnaires développés autour de la zone de centralité et des hameaux historiques. Elle a été légèrement agrandie de manière à bien intégrer et préserver l'ensemble des quartiers pavillonnaires. Cette zone se caractérise par un habitat peu dense qui laisse place à des espaces verts de jardins qui participent d'une réelle trame verte à l'échelle du territoire et de la qualité paysagère de ces quartiers. La délimitation de cette zone et la rédaction du règlement qui y est associé ont donc pour objectif de préserver les caractéristiques de ces secteurs (formes urbaines pavillonnaires, présence de jardins et espaces verts, etc.).
Projet de PLU révisé	

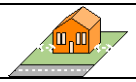
Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions	Justification

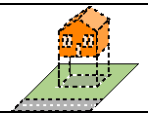
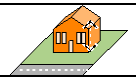
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement		x	Obligation de mixité sociale (cf. dispositions communes)
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			À condition : - que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m² - qu'elles soient situées en tout ou partie au rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages et qu'elles réservent un accès direct à ces logements ou bureaux. - que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			À condition : - que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m² - qu'elles soient situées en tout ou partie au rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages et qu'elles réservent un accès direct à ces logements ou bureaux. - que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Hébergement hôtelier et touristique	x		
Cinéma		x	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau			À condition qu'ils s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation et que les nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Centre de congrès et d'exposition	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière			

Les règles concernant les destinations et sous destinations autorisées évoluent peu.

En effet, le règlement vise à préserver le cadre de vie de ces quartiers très majoritairement résidentiels. Ainsi, seules les constructions à destination de logements ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés. Toutes les autres destinations, qui pourraient compromettre l'équilibre et la qualité de vie de ces secteurs sont interdites. Une exception est faite pour les cinémas.

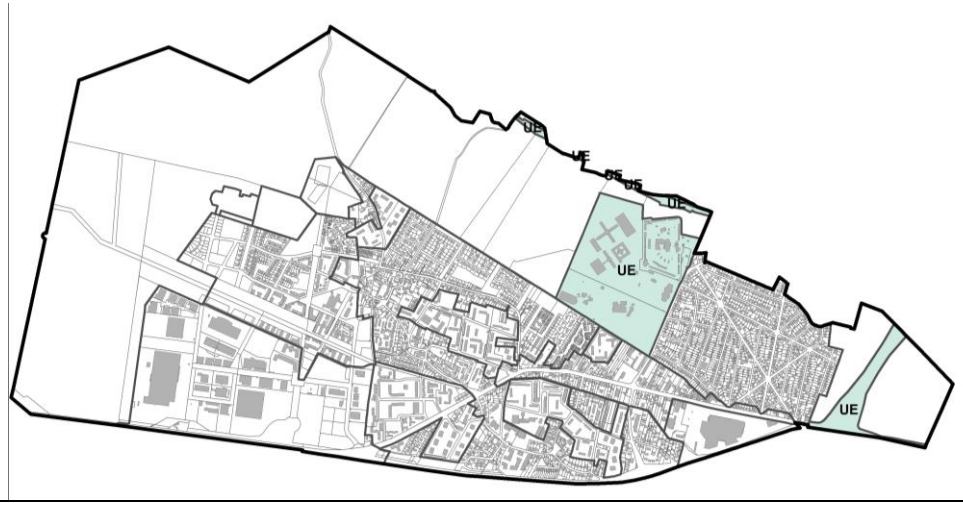
Même si ces quartiers sont à dominante résidentielle, ils accueillent diverses fonctions urbaines telles que du commerce, des équipements, des activités, bureaux, etc. Ce chapitre prend en compte cette mixité fonctionnelle et autorise donc la plupart des destinations, parfois sous conditions, à l'exception des destinations pouvant engendrer des nuisances au sein de ces quartiers majoritairement résidentiels, comme le commerce de gros, les exploitations agricoles et forestières, ou encore l'industrie.

Règlement	Justification
Implantation des constructions par rapport aux voies - Retrait de **5 m** minimum par rapport à l'alignement. - Pour les terrains d'angles existants à la date du présent règlement : l'implantation en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement imposée que sur l'une des deux voies, avec un minimum de **2 mètres pour l'autre**. <u>Bande constructible</u> : - Au-delà d'une bande constructible d'une profondeur de 20 mètres, mesurés à partir des 5 mètres de retrait de l'alignement, seules sont autorisées **les constructions annexes et piscines** dans le respect des dispositions communes.	Le règlement de la zone UG n'a que peu évolué. Le retrait par rapport à la voie est augmenté et les annexes doivent respecter un gabarit spécifique au-delà d'une bande de 20 mètres, afin de préserver les fonds de jardin.
 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives <u>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales</u> Les constructions peuvent être implantées sur l'une des deux limites séparatives latérales. En retrait des limites séparatives : - si vues, **L=H avec un minimum de 5 mètres.** - si pas de vues, **L=H/2 avec un minimum de 3 mètres**. <u>Implantation par rapport au fond de parcelle</u> - En retrait de la limite du fond de parcelle. - La marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment (**L=H**), avec un minimum de **5 mètres**.	Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont conservées. Une règle relative aux fonds de parcelle est ajoutée, permettant de préserver une frange non-construite aux abords des parcelles voisines et ainsi conserver le cadre de vie paisible de ces quartiers, de préserver les jardins végétalisés et de renforcer la trame verte et bleue. Les cœurs d'ilots sont en effet des supports de biodiversité et des constituants du paysage arcisien.

Règlement	Justification
L'implantation des constructions sur un même terrain	
Marge de recul égale à : • **8 mètres** dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues. • **4 mètres** si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des ouvertures créant des vues.	Les marges de recul sont conservées car suffisantes pour permettre la protection des vues entre constructions.
 L'emprise au sol maximale des constructions	
Emprise au sol maximum de 35**%.**	L'emprise au sol est maintenue, permettant de préserver un ratio espace bâti/non-bâti cohérent avec le tissu originel de ces quartiers. L'emprise au sol est ainsi suffisamment importante au regard des tailles de parcelles présentes dans ces secteurs, afin de permettre une densification de ces quartiers au regard des obligations du SDRIF.
 La hauteur des constructions	
La hauteur des constructions devra être inférieure à 8 mètres au faîtage, ou 6 mètres à l'acrotère.	La règle de hauteur est abaissée, permettant de respecter le gabarit originel des constructions de ces quartiers (R+1+C).
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Une part de **55 %** minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert perméable **dont 40 % minimum en espace vert** de pleine terre. Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses…) doivent être au maximum traités en espace éco-aménagé.	La part de pleine terre est augmentée de 20% pour les anciennes zones UGa et UGb, et de 10% pour l'ancienne zone UG. Les 55% d'espaces verts imposés et les 40% d'espace vert de pleine terre permettent de conserver un ratio espace bâti/non-bâti cohérent avec le tissu pavillonnaire originel de ces quartiers. Cette règle vient en effet protéger la trame verte support de biodiversité constituée par les jardins arborés des logements individuels et permet de ce fait une meilleure infiltration des eaux pluviales. A noter également que la définition de la pleine terre a été modifiée dans le cadre de la révision du PLU de manière à être moins permissive et garantir un réel impact positif sur l'environnement.

Règlement	Justification
	Extrait du règlement : « Un espace vert de pleine terre est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrage sous sa surface. Les allées piétonnes non imperméabilisées et de moins d'1 mètre de largeur réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc. sont considérées dans le calcul des espaces verts de pleine terre. N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons imperméables ou de plus d'1 mètre de large, *piscines* et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement. Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeur (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre. »

D. La zone UE

PLU de 2016	Justification
	La zone UE correspond aux sites d'implantation des grands équipements, notamment à destination de loisirs, culturels ou sportifs (la batterie de Bois d'Arcy avec les archives françaises du film et le pôle sportif) ainsi que des équipements pénitentiaires (maison d'arrêt) et les infrastructures de transport que sont l'A12 et la voie ferrée. Le périmètre de la zone ne connait pas de changement.
Projet de PLU révisé	
	

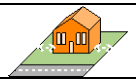
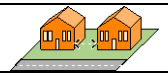
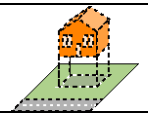
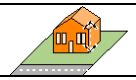
Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			Uniquement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées
Hébergement			Rappel : Conformément à l'article R. 421-8 d) du Code de l'Urbanisme, les constructions situées à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires sont dispensées de toute formalité au titre de ce code, en raison du fait qu'ils nécessitent le secret pour des motifs de sécurité. Uniquement en accompagnement direct d'un établissement d'enseignement (pensionnat…)
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Hébergement hôtelier et touristique	x		
Cinéma		x	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau			Uniquement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées
Centre de congrès et d'exposition		x	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière			

Justification

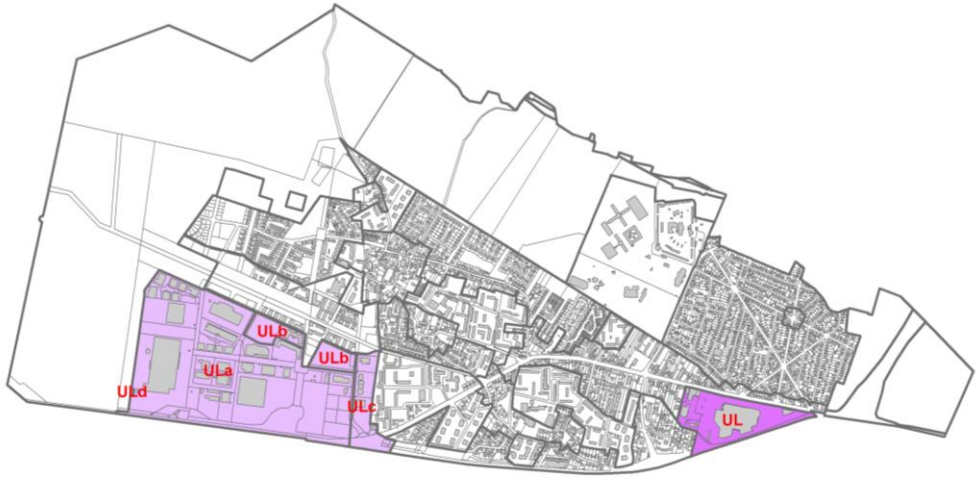
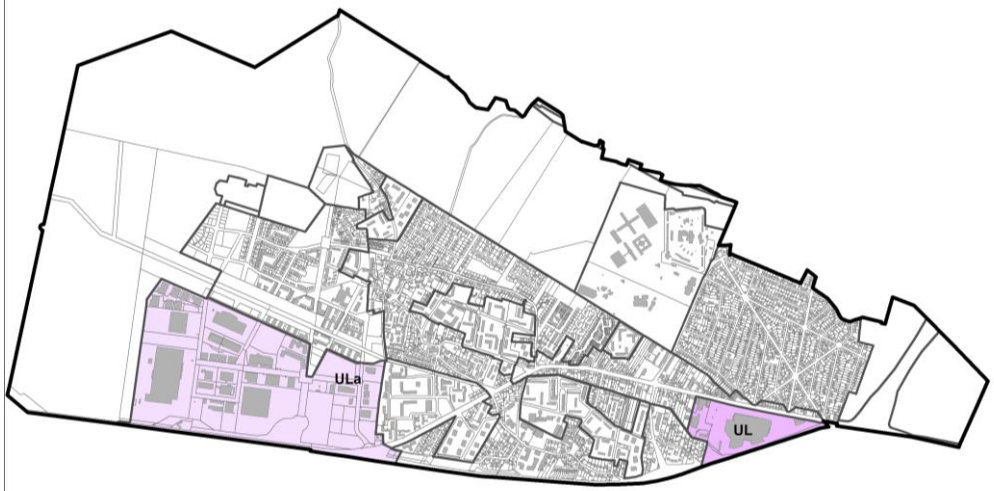
Les règles concernant les destinations et sous destinations autorisées sont restées les mêmes sur le fond entre le PLU de 2016 et le projet de PLU révisé.

En effet, le règlement vise à préserver la vocation d'équipements de ces secteurs. Aussi, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics ou encore des commerces, activités de services et des locaux d'activités (entrepôts, bureaux, etc.) qui peuvent facilement s'implanter sur ces grandes emprises. Dans ces zones, seuls les logements directement liés ou nécessaires aux installations implantées dans la zone (exemple : logement de gardien, etc) ou les hébergements dans le cadre d'un établissement d'enseignement (prévu au PADD) sont autorisés.

Règlement	Justification
Implantation des constructions par rapport aux voies	Le règlement de la zone UE est conservé quasiment dans son intégralité.
- Implantation à l'alignement ou en retrait. - En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (L=H/2) avec un minimum de 6 mètres	La règle d'alignement est conservée. Elle permet de s'adapter aux différents besoins d'implantation.
 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. - En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (L=H/2) avec un minimum de 6 mètres.	Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont conservées. Elles sont suffisamment souples pour s'adapter aux différentes typologies de locaux présents au sein de cette zone et permettent l'évolution ou l'accueil de nouveaux locaux et constructions en fonction des besoins.
 L'implantation des constructions sur un même terrain	
Marge de recul égale à : • **8 mètres** dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues. • **4 mètres** si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des ouvertures créant des vues.	Les marges de recul sont conservées car suffisantes pour protéger les vis-à-vis en cas de vues directes et permettre l'accessibilité des terrains et la desserte interne.
 L'emprise au sol maximale des constructions	
Non réglementé.	L'emprise au sol de la zone n'est pas réglementée, afin répondre aux besoins d'évolution des constructions existantes ou d'accueil de nouvelles constructions.
 La hauteur des constructions	
Non réglementé.	La règle de hauteur n'est pas non plus réglementée, pour permettre les réalisations correspondant à la diversité des typologies bâties du secteur et

Règlement	Justification
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	aux besoins pour les équipements.
Une part de **20 %** minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert perméable **dont 10 % minimum en espace vert** de pleine terre. Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses…) doivent être au maximum traités en espace éco-aménagé.	L'obligation de 20% minimum d'espaces verts de pleine terre permet de renforcer l'effet d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle et d'imposer une végétalisation de ces zones d'activités. Cette règle est donc ajoutée, afin que l'entièreté du territoire soit compatible avec les orientations du PADD visant à renforcer la trame verte et bleue.

E. La zone UL

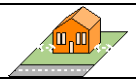
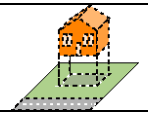
PLU de 2016	Justification
	L'ensemble de la zone UL a vocation à accueillir des constructions à usage commercial, artisanal et industriel, qui ne peuvent trouver place dans le tissu urbain traditionnel, compte tenu de la nature des activités, de leur emprise et des potentielles nuisances. Elle se compose de la zone UL stricte, constituée de l'ensemble de la zone d'activités en entrée de ville Est, située au sud de l'avenue Jean Jaurès, qui accueille notamment l'enseigne E. Leclerc, et du secteur ULa qui correspond aux activités économiques mixtes situées dans le quartier de la Croix Bonnet. La délimitation de cette zone et la rédaction du règlement qui y est associé ont pour objectif de permettre, comme cela est exprimé dans le PADD, de répondre au mieux aux besoins des entreprises d'aujourd'hui et de demain pour favoriser leur maintien et leur implantation sur le territoire et plus globalement le maintien des dynamiques économiques du territoire. Le projet de révision du PLU entend également conforter la diversité de l'offre d'emploi à l'échelle de la commune, afin de garantir au maximum un équilibre entre activités économiques, résidentiel et équipements, dans l'objectif durable de restreindre les déplacements domicile / travail.
Projet de PLU révisé	
	

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions	Justification

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			uniquement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées
Hébergement	x		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		x	
Restauration		x	
Commerce de gros		x	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
Hébergement hôtelier et touristique		x	
Cinéma		x	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie		x	
Entrepôt		x	
Bureau		x	
Centre de congrès et d'exposition		x	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière			

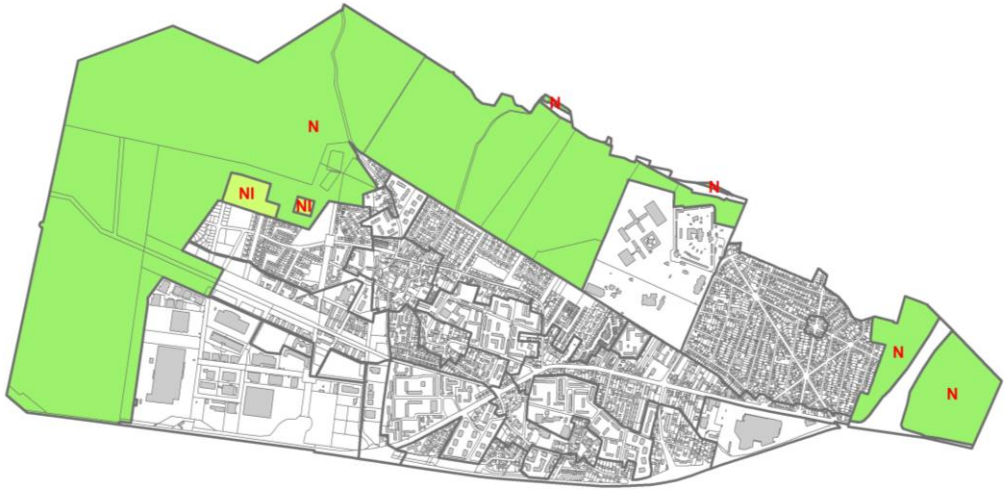
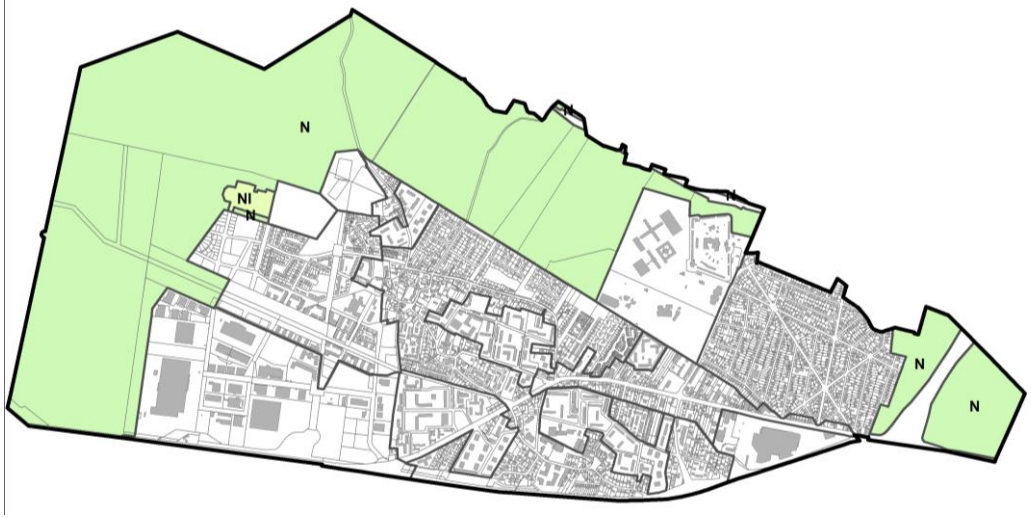
Les règles concernant les destinations et sous destinations autorisées sont restées les mêmes sur le fond entre le PLU de 2016 et le PLU révisé.

En effet, le règlement vise à préserver la vocation économique de ces secteurs. Aussi, l'ensemble des constructions à destination d'activités (artisanat, bureau, industrie, etc.) sont autorisées. En revanche, les logements ne sont pas autorisés à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à des activités, ce qui pérennise ces zones à vocation économique et empêche toute mutation vers des fonctions plus résidentielles.

Règlement	Justification
Implantation des constructions par rapport aux voies	Le règlement de la zone UL n'a que peu évolué. La règle d'alignement, correspondant à la typologie de la zone, est conservée. Au sein du sous-secteur ULa le retrait imposé est plus important ce qui correspond à la réalité d'implantation sur ce secteur. La zone d'activités étant récente, elle a été conçue avec un principe de qualité paysagère reposant sur la volonté d'avoir une trame urbaine aérée, pour le bien-être de ses usagers, ce que vise à conforter cette règle.
Zone UL : - Les constructions peuvent être **implantées à l'alignement ou en retrait**. - En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait doit être au moins égale à 10 mètres. **Zone ULa :** - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. - En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait doit être au moins égale à 5 mètres.	
 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont conservées. Elles sont suffisamment souples pour s'adapter aux différentes typologies de locaux d'activités présents au sein de cette zone et permettent l'évolution ou l'accueil de nouveaux locaux et constructions.
Zone UL : - Les constructions peuvent être **implantées sur les limites séparatives ou en retrait**. - En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (L=H/2) avec un minimum de 6 mètres.	
L'implantation des constructions sur un même terrain	Des marges de recul sont fixées pour protéger les vis-à-vis en cas de vues directes et permettre l'accessibilité des terrains et la desserte interne.
Marge de recul égale à : • **8 mètres** dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues. • **4 mètres** si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des ouvertures créant des vues.	
 L'emprise au sol maximale des constructions	L'emprise au sol de la zone est maintenue car suffisante pour répondre aux besoins d'évolution des constructions existantes ou d'accueil de nouvelles constructions.
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **60 %** de la superficie de l'unité foncière.	

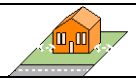
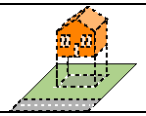
Règlement	Justification
La hauteur des constructions **Zones UL :** La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut. **Zone ULa :** La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.	La règle de hauteur est maintenue car suffisante pour permettre les réalisations correspondant à la typologie du secteur et aux besoins pour les activités économiques.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Une part de **30 %** minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert perméable **dont 20 % minimum en espace vert** de pleine terre. Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses…) doivent être au maximum traités en espace éco-aménagé.	L'obligation de 20% minimum d'espaces verts de pleine terre permet de renforcer l'effet d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle et d'imposer une végétalisation de ces zones d'activités. Cette règle est donc renforcée.

F. La zone N

PLU de 2016	Justification
	La zone N est une zone protégée en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent. La zone N stricte vise une protection maximale des espaces naturels en grande partie boisés, couvrant notamment le bois d'Arcy, le bois Gazé et le bois Senon. La zone naturelle comprend un secteur Nl de STECAL qui correspond à des espaces naturels et/ou végétalisés du périmètre de la ZAC, destinés à accueillir des équipements sportifs et de loisirs de plein air. La délimitation de cette zone N et la rédaction du règlement qui y est associé ont pour objectif de correspondre à l'actualité du territoire. Ainsi, conformément à ce qui est exprimé dans le PADD, les dispositions de la zone N visent à pérenniser et protéger ces espaces dans les années à venir, et à encadrer de manière stricte le projet d'Espace naturel sportif et de loisirs. La réalisation d'équipements sportifs et de loisirs de plein air ne représente qu'une petite partie du projet de reconquête d'espaces naturels à vocation sportive et de loisirs. En effet, le projet consiste essentiellement à revaloriser ces espaces naturels en remettant en fonction les espaces délaissés, en créant des zones hygrophiles (mouillères), etc. De plus, le projet d'équipements de loisirs assure une optimisation en matière d'emprise au sol. Le projet global prévoit la réalisation de petits équipements mais leur emprise globale cumulée sera limitée à 800 m² au maximum sur une superficie totale d'espaces naturels de 18 ha de projet, soit 0,1% de ce
Projet de PLU révisé	
	

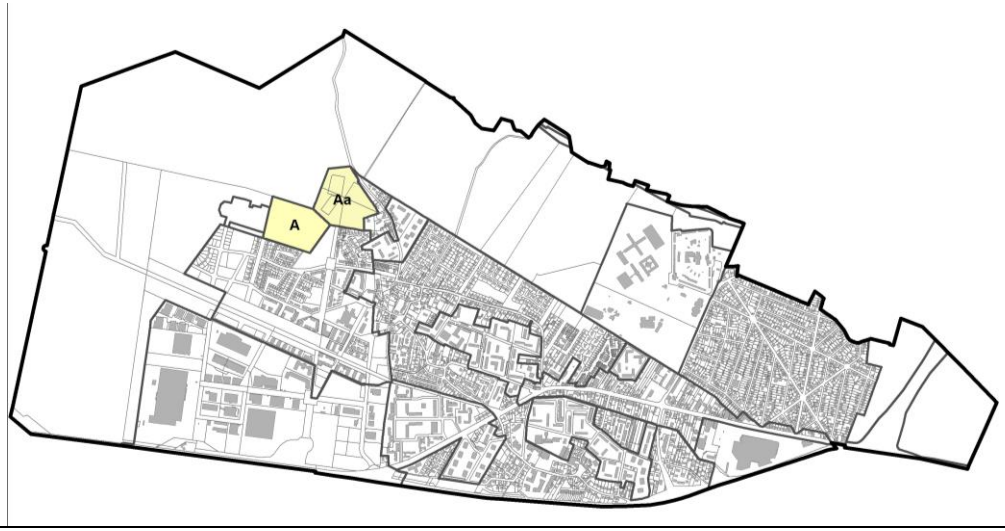
	qu'autorise le secteur spécifique de STECAL. Il s'agira d'équipements réalisés en bois. La légèreté de ces écoconstructions permettra une adaptation au terrain moins impactante (fondations légères) et une modularité de ces bâtiments sur le long terme. Une OAP, des corridors écologiques et des identifications de zones humides au plan de zonage viennent également renforcer la protection de ces espaces.

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	**Interdites**	**Autorisées**	**Autorisées sous conditions particulières…**	La zone N n'a pas vocation à accueillir des constructions. Elle est entièrement préservée pour pérenniser son caractère naturel et paysager. Le règlement y limite donc strictement les constructions. Seuls les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être autorisés sous condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone et de s'insérer parfaitement dans l'environnement et le paysage. Les exploitations forestières sont également autorisées. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées à conditions de respecter la fonction agricole, pastorale et forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages du site. Les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public sont autorisés en secteur Nl, dans le seul cadre de l'OAP Espace naturel, sportif et de loisirs et limités à un total de 1 000 m².
HABITATION				
Logement	x			
Hébergement	x			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES				
Artisanat et commerce de détail	x			
Restauration	x			
Commerce de gros	x			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x			
Hébergement hôtelier et touristique	x			
Cinéma	x			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES				
Industrie	x			
Entrepôt	x			
Bureau	x			
Centre de congrès et d'exposition	x			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Uniquement si les 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.	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x			
Salles d'art et de spectacles	x			
Équipements sportifs			Uniquement dans le secteur Nl, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation « espace naturel, sportif et de loisirs » et limité à un total de 1000 m² d'*emprise au sol* et sous réserve que les 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.	
Autres équipements recevant du public				
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES				
Exploitation agricole	x			
Exploitation forestière		x		

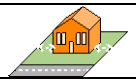
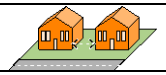
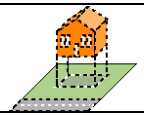
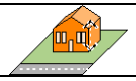
Règlement	Justification
Implantation des constructions par rapport aux voies - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. - Elles devront respecter les implantations prévues par l'orientation d'aménagement et de programmation « espace naturel, sportif et de loisirs ».	Le règlement de la zone N a quelque peu évolué. La règle d'alignement aux voies dans le STECAL est en lien avec l'OAP Espace naturel, sportif et de loisirs.
 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. - Elles devront respecter les implantations prévues par l'orientation d'aménagement et de programmation « espace naturel, sportif et de loisirs »	La règle d'implantation aux limites séparatives dans le STECAL est en lien avec l'OAP Espace naturel, sportif et de loisirs.
L'implantation des constructions sur un même terrain **Dans la zone N :** Non réglementé **Dans le STECAL Nl :** - Elles devront respecter les implantations prévues par l'orientation d'aménagement et de programmation « espace naturel, sportif et de loisirs »	La règle d'implantation sur un même terrain dans le STECAL est en lien avec l'OAP Espace naturel, sportif et de loisirs.
 L'emprise au sol maximale des constructions **Dans la zone N :** - Lorsque l'unité foncière est inférieure ou égale à 1 hectare, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 3 % de la superficie de l'unité foncière - Lorsque l'unité foncière est supérieure à 1 hectare, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 1 % de la superficie de l'unité foncière **Dans le STECAL Nl :** - L'emprise au sol maximale des constructions de l'ensemble de la zone Nl doit être inférieure à un total de 1 000 m².	La règle d'emprise au sol permet aux constructions autorisées de ne pas dénaturer la fonction de la zone N. La règle d'emprise au sol dans le STECAL est en lien avec l'OAP Espace naturel, sportif et de loisirs et limite à 1000 m² afin de ne pas impacter de manière importante les espaces naturels voisins et correspond aux besoins d'équipements sportifs légers identifiés dans l'OAP.

Règlement	Justification
La hauteur des constructions - La hauteur maximale des constructions doit être inférieure à 6 mètres au point le plus haut. - Toutefois, la hauteur pourra être portée ponctuellement à 8 mètres maximum pour des structures légères, type toiles tendues… conformément à la mise en oeuvre de l'OAP « espace naturel, sportif et de loisirs ».	La règle de hauteur pour les constructions autorisées permet de ne pas dénaturer le paysage de la zone N. La règle de hauteur dans le STECAL permet la réalisation des structures légères, en lien avec l'OAP Espace naturel, sportif et de loisirs.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions **Dans la zone N :** Une part de 80 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre. **Dans le STECAL Nl :** - Une part de 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert perméable. - Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses…) doivent être au maximum traités en espace éco-aménagé.	La règle de part minimale de pleine terre est inchangée, car jugée suffisante pour protéger le caractère naturel de la zone N. La règle d'emprise au sol dans le STECAL est en lien avec l'OAP Espace naturel, sportif et de loisirs et permet d'assurer un traitement végétalisé aux espaces libres.

G. La zone A

PLU de 2016	Justification
Le PLU de 2016 ne comportait pas de zone agricole.	La zone agricole A est créée à la demande de la Chambre d'Agriculture pour accompagner l'activité de l'exploitation équestre. Elle correspond à l'emplacement actuel des paddocks. Cette zone inconstructible a pour vocation de maintenir l'occupation du sol existante. Le secteur Aa encadre les possibilités de construction dans le secteur du centre équestre, exclusivement destinées à de l'exploitation agricole, à proximité de l'espace naturel de loisirs.
Projet de PLU révisé	
	

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	**Interdites**	**Autorisées**	**Autorisées sous conditions particulières…**	La zone A n'a pas vocation à accueillir des constructions. Elle est entièrement préservée pour pérenniser son caractère agricole. Le règlement interdit donc strictement les constructions. Dans la zone Aa, seuls les logements liés à l'activité agricole et dans une limite de 150m² de plancher sont possibles. Cette règle permet une réversibilité des constructions, dans la mesure où elle permet d'accueillir, dans le respect du règlement sanitaire départemental, diverses structures servant à de l'activité agricole (serres, bâti de stockage, etc). Les exploitations agricoles sont uniquement autorisées en zone Aa et à condition de respecter le règlement sanitaire départemental.
HABITATION				
Logement			Uniquement dans la zone Aa, les extensions à condition d'être strictement lié à l'activité agricole dans la limite de 150 m² de *surface de plancher totale* et sous réserve que les 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.	
Hébergement	x			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES				
Artisanat et commerce de détail	x			
Restauration	x			
Commerce de gros	x			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x			
Hébergement hôtelier et touristique	x			
Cinéma	x			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES				
Industrie	x			
Entrepôt	x			
Bureau	x			
Centre de congrès et d'exposition	x			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Uniquement les ouvrages du réseau public de transport d'électricité nécessaires au fonctionnement des services publics et sous réserve que les 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.	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x			
Salles d'art et de spectacles	x			
Équipements sportifs	x			
Autres équipements recevant du public	x			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES				
Exploitation agricole			Uniquement dans la zone Aa et dans le respect du règlement sanitaire départemental	
Exploitation forestière	x			

Règlement	Justification
Implantation des constructions par rapport aux voies	Les règles d'implantation sont libres, en fonction des besoins nécessaires à l'exploitation agricole et son fonctionnement.
Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait dans le respect du règlement sanitaire départemental.	
 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait dans le respect du règlement sanitaire départemental.	
 L'implantation des constructions sur un même terrain	
Non réglementé	
 L'emprise au sol maximale des constructions	
L'emprise au sol maximale est fixée à 35 % de la superficie de l'unité foncière.	L'emprise au sol est fixée à 35%, afin de permettre la réalisation de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et son fonctionnement.
 La hauteur des constructions	
La hauteur maximale est fixée à 5 mètres à l'égout et 8 mètres au point le plus haut.	La hauteur des constructions permet la réalisation de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et son fonctionnement tout en préservant les vues et le paysage agricole de la zone.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Une part de 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert perméable.	La part d'espaces verts est fixée à 20%, afin de permettre la réalisation de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et son fonctionnement tout en préservant le paysage agricole de la zone.

D'autres prescriptions relatives à l'occupation et l'utilisation du sol, les constructions annexes, ainsi que les annexes (piscine, spa, jacuzzi) et applicables dans toutes les zones urbaines du PLU (UA, UC, UG, UE, UL), sont présentes à l'article III.5 du règlement, dans les règles spécifiques transversales, pour une question de lisibilité du règlement.

6. Justification des dispositions communes applicables en toutes zones

A. Les protections paysagères patrimoniales et environnementales

a. Espaces Boisés Classés

Conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. En application des dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces.

Espace boisé classé protégé au titre du L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme

Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU. Les espaces concernés sur le territoire sont les suivants : la forêt de Bois d'Arcy et le Bois Gazé.

Conformément à la forte volonté de sanctuarisation des espaces naturels exprimée dans le PADD, les espaces boisés classés existants dans le PLU actuel ont été sauvegardés dans le cadre de la révision du PLU. Ils représentent **195,7 ha hectares** pour 210,7 ha en 2016, mais cette baisse s'explique uniquement par des précisions graphiques apportées au plan de zonage, correspondant à la suppression de périmètres de chemins forestiers et de canalisation d'eau de la surface d'EBC totale.

b. Protection des lisières de bois et forêts

Extrait du plan de zonage

Un site urbain constitué (SUC) est défini comme « un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées » par le SDRIF. À Bois d'Arcy, la forêt domaniale longe des espaces enfrichés et donc non-urbanisés à l'ouest et au nord-ouest du territoire. Elle vient également border des espaces plus denses, traversés par une trame viaire résidentielle, et habités, correspondant à la définition de SUC tel que le SDRIF les définit. Au nord du territoire, le tissu est plus lâche (site du CNC, Archives Françaises du Film, Centre pénitentiaire de Bois d'Arcy, équipements publics, etc), composé de bâtiments en cœur de parcelle arborées, et dont la densité n'est pas conforme à la définition d'un SUC.

Des lisières inconstructibles de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares en dehors des sites urbains constitués et en site urbain constitués sont identifiées sur le plan de zonage en bordure de la forêt de Bois d'Arcy. Il est par ailleurs précisé que la limite graphique figurant sur le plan est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif telle qu'elle est constatée sur le terrain au moment de l'instruction du permis de construire ou du permis d'aménager. Selon la taille et l'âge du peuplement sylvicole l'aspect de la lisière peut être plus ou moins visible.

Ces marges imposent deux niveaux de protection :

- En dehors des sites urbains constitués à l'exclusion des bâtiments à usage agricole : toute construction nouvelle est interdite. Peuvent toutefois être autorisés la réfection ou l'extension des constructions existantes dès lors qu'il n'y a pas d'avancée vers le massif, les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière, les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylviculture ou forestières, les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul.
- Dans les sites urbains constitués : la 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.

L'identification au PLU de ces lisières inconstructibles en dehors des sites urbains constitués est conforme à l'orientation du SDRIF sur la préservation des lisières des massifs boisés :

« Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.

Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :

- *l'accès pour les besoins de la gestion forestière ;*
- *l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois ;*
- *l'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur de métropole. »*

c. *Espaces paysagers protégés*

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet de protéger et de mettre en valeur des éléments de paysage. Pour rappel, cet article indique que : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

Espaces paysagers protégés au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les terrains repérés sur le plan de zonage comme « espaces paysagers protégés » sont régis par les dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Le règlement y indique les éléments suivants :

Toute construction ou aménagement y est interdit. Seuls sont autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

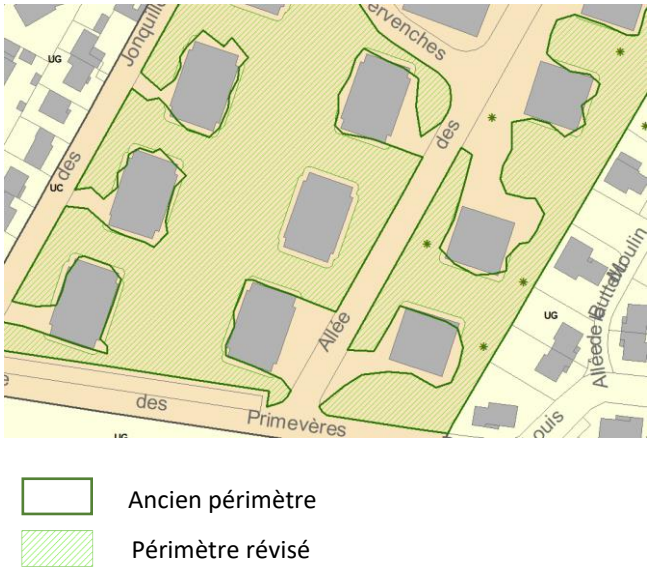
- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Toutes constructions et aménagements liés au fonctionnement et à la mise en valeur du canal (rigole des Clayes) et de ses abords ainsi qu'au maintien des fonctionnalités écologiques de la ZNIEFF ;
- Les ouvrages et aménagements des services publics et d'intérêt général (bassin de gestion des eaux pluviales, canalisations…).

Dans les périmètres des espaces verts protégés, les seules constructions autorisées sont les annexes.

La surface de ces espaces verts protégés a évolué à la marge, passant de 26,6 hectares en 2016 à **25,9 hectares** dans le PLU actuel. Cette réduction correspond à des ajustements graphiques afin de coller davantage à la réalité du territoire (cf. extrait du plan de zonage ci-dessous).

Cette protection traduit une attention particulière portée par ce nouveau PLU dans ce domaine de manière à préserver au maximum ces ensembles qui participent de la présence de nature et ville et qui sont des composantes importantes de la trame verte.

Extrait du plan de zonage - espace paysager protégé



d. Alignements d'arbres protégés

Des alignements d'arbres à protéger ont été repérés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sur le plan de zonage. Ils se trouvent principalement le long de l'avenue Jean Jaurès / Paul Vaillant-Couturier, le long des axes principaux du quartier du Lotissement et en entrées de ville.

Le repérage des arbres a été effectué en partenariat avec le CAUE et le service des espaces verts de la ville en raison de leur aspect patrimonial et paysager et de leur état sanitaire.

Le règlement spécifie 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.

Conformément au PADD, ces mesures permettent de préserver la qualité des paysages, notamment en entrées de ville et le long des grands axes urbains, et contribuent à développer la biodiversité au sein du tissu urbain.

Alignements d'arbres protégés au titre du 151-23 du Code de l'Urbanisme

e. Arbres remarquables protégés

Des arbres remarquables avaient été repérés dans l'actuel PLU. Le repérage des arbres a été effectué en partenariat avec le CAUE et le service des espaces verts de la ville en raison de leur aspect patrimonial et paysager et de leur état sanitaire. Afin d'assurer une continuité dans leur protection, cette identification est maintenue. Le repérage fait l'objet d'une annexe au PLU et leur identification est reprise sur le plan de zonage.

Les dispositions qui s'appliquent sur ces arbres remarquables sont les suivantes : « Sont interdits les coupes et abattages d'arbres remarquables identifiés sur le document graphique et détaillés en annexe du règlement, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire. Il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement. »

Il s'agit, à travers la protection de ces arbres remarquables, de pérenniser un paysage urbain dont l'intérêt ne se situe pas dans la qualité exceptionnelle de telle ou telle parcelle isolée mais de considérer le caractère d'ensemble et le quartier défini, leurs abords, de reconnaître l'importance du paysage perçu depuis la voie publique. Il s'agit également de protéger des éléments constitutifs de la trame verte du territoire, supports de biodiversité et participant à la lutte contre les ilots de chaleur en milieu urbain.

f. Corridors écologiques

Plusieurs corridors écologiques sont identifiés au titre de l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme sur le territoire traversant les massifs boisés et parcourant la Rigole des Clayes.

La règle suivante entre ainsi en vigueur : « Tout aménagement ou construction susceptible de porter atteinte au corridor écologique et à leur fonctionnement est interdit, hormis les infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif. »

L'identification des corridors écologiques est une nouvelle règle qui a été introduite dans le PLU afin de protéger la biodiversité et les continuités écologiques. Elle reprend ainsi les orientations du PADD (« **Protéger les vastes milieux naturels, porteurs de biodiversité »,** dont « Préserver les possibilités de liens biologiques », **« Renforcer la trame verte et bleue et favoriser la biodiversité locale dans le milieu urbain »**), et se conforme aux corridors écologiques identifiés par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

Corridors écologiques à protéger au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

g. Zones humides à protéger

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Les zones humides avérées identifiées par la DRIEE ont été classées en zone N avec un règlement spécifique qui permet, conformément à ce qui est exprimé dans le PADD, d'assurer leur protection.

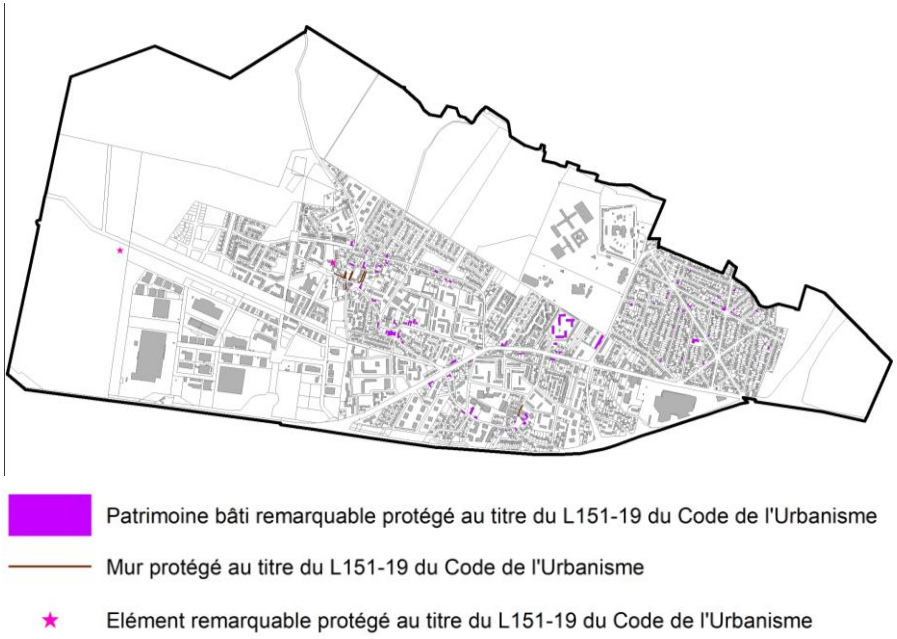
Ainsi, afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables. Il est interdit :

- de créer tout remblai ou décaissement susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites.
- de réaliser quelques affouillements ou exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à un réaménagement ou une amélioration de la qualité et de la gestion de la zone humide.

Zone humide existante et à créer au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

h. Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables

Afin de préserver le patrimoine et l'identité de Bois d'Arcy, les constructions et éléments remarquables, qui avaient déjà fait l'objet d'un recensement, ont repérés sur le plan de zonage. Ils sont régis par les dispositions de l'article L.151-19° du Code de l'urbanisme.



Trois types d'éléments patrimoniaux sont identifiés au plan de zonage, correspondant à différents types de protection :

- le patrimoine bâti remarquable :
  - Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé doit être exceptionnelle et directement liée à des impératifs de sécurité et/ou de salubrité.
  - Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
  - Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
  - Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
  - Tout aménagement ou extension des constructions protégées doit respecter l'identité architecturale de la construction.
  - Toute restauration de clôture doit préserver et /ou restaurer la composition d'origine.
  - Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril…) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

- l'élément remarquable protégé (élément de petit patrimoine et patrimoine vernaculaire) : Leur démolition est interdite et leur restauration doit respecter les techniques et matériaux d'origine.

- le mur remarquable protégé : [ils] devront être protégés et réhabilités à l'identique (matériaux et mise en œuvre analogues à ceux d'origine). Leur démolition est interdite, sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement indispensable à l'accès à la parcelle.

Ces prescriptions permettent de garantir la protection du patrimoine arcisien, tant pour sa valeur paysagère qu'historique, en accord avec les orientations du PADD : « **Protéger l'héritage historique arcisien** », dont « Préserver les éléments intéressants de l'architecture arcisienne et les mettre en valeur sans dénaturer les principes architecturaux d'origine (Ecole Turpault, pôle de la Tremblaye…) » et « Assurer la pérennité des éléments du tissu historique (bâti, murs…) encore préservés autour de l'église Saint Gilles et de la place de la Tremblaye. »

i. Dispositions spécifiques applicables aux sentes à protéger

Des sentes sont identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme qui vise à développer ce réseau piétonnier. Il s'agit ici de la sente de la Rigole des Clayes, constitutive du paysage communal, de son histoire et qui d'après les orientations du PADD doit pouvoir constituer une liaison piétonne qualitative pour ses habitants et améliorer les perméabilités entre quartiers.

Le règlement prescrit la règle suivante : Ces sentes doivent conserver leurs caractéristiques permettant la circulation des déplacements piétons/cycles. Leur continuité doit être assurée.

B. Performance énergétique et environnementale

Extrait du site internet du ministère de la Transition Écologique :

« Le respect des engagements pris dans la lutte contre le changement climatique, récemment réaffirmés dans la loi Energie Climat, suppose que la France atteigne la neutralité carbone en 2050. L'un des principaux leviers est d'agir sur les émissions des bâtiments, du secteur résidentiel comme du secteur tertiaire, qui représentent un quart des émissions nationales de gaz à effet de serre. Dans cet objectif, la nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs (RE2020) a été prévue par la loi « Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique » (ELAN), pour une entrée en vigueur qui interviendra à partir du 1er janvier 2021.

Dans ce cadre, les priorités de la future Réglementation environnementale sont de :

- **Diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs** en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, dès la construction. Cela permettra d'une part d'inciter à des modes constructifs qui émettent peu de gaz à effet de serre ou qui permettent d'en stocker tels que le recours aux matériaux biosourcés. D'autre part, la consommation de sources d'énergie décarbonées sera encouragée, notamment la chaleur renouvelable.
- **Poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs**. La règlementation ira au-delà de l'exigence de la règlementation actuelle, en insistant en particulier sur la performance de l'isolation quel que soit le mode de chauffage installé, grâce au renforcement de l'indicateur « de besoin bioclimatique » (dit « Bbio »).
- **Garantir aux habitants que leur logement sera adapté aux conditions climatiques futures** en introduisant un objectif de confort en été. Les bâtiments devront mieux résister aux épisodes de canicule, qui seront plus fréquents et intenses du fait du changement climatique. »

En réponse aux exigences en matière de transition énergétique, et conformément à la nouvelle réglementation des bâtiments neufs, le projet de PLU révisé consacre un volet entier de son règlement à la question de la performance énergétique et environnementale.

Ainsi, il encourage la recherche en matière d'énergie renouvelable au regard de trois caractéristiques :
- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

L'utilisation de matériaux biosourcés et géosourcés, en lien avec une démarche Haute Qualité Environnementale, est également encouragée.

Enfin, pour toute opération de logements de plus de 12 logements, et/ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m², le dispositif réglementaire impose des prescriptions poursuivant les objectifs suivants :
- **Garantir un éclairage optimal des logements et favoriser la ventilation naturelle**
- **Développer des logements « utilisables »**
- **Développer des logements agréables**

A souligner que ces mesures de bon sens sont trop souvent secondaires dans le cadre de programmes immobiliers alors qu'elles constituent pour les habitants, des améliorations de leur quotidien, et tout cela quasiment sans surcout, notamment concernant les espaces extérieurs agréables.

Cela est en lien direct avec l'enjeu de protection de la nature en ville, du paysage urbain et de la gestion de la ressource en eau.

C. Mixité sociale

La commune de Bois d'Arcy recensait 17% de logements sociaux au 1er janvier 2019 (soit 924 logements sur les 6 401 logements que comprenait la commune), sur les 25% à atteindre en 2025 pour répondre aux obligations de la loi SRU.

Le rythme très soutenu de construction de résidences principales ces dernières années a engendré de fait une augmentation du nombre de logements sociaux à construire, que la commune s'est engagée à rattraper au sein de ses projets urbains. Ainsi, entre 2018 et 2019, 43 nouveaux logements sociaux ont été construits sur la commune, notamment grâce à la finalisation de la ZAC de la Croix Bonnet, permettant ainsi de rattraper une partie du retard constaté.

Afin de poursuivre les efforts engagés, des taux minimaux de logements à construire dans le cadre d'opérations de logements ont été fixés au sein des zones UA et UG, correspondant aux zones destinées à accueillir de nouvelles opérations de logements au Projet de PLU révisé.

- **En zone UA :** Les opérations de logements comprenant plus de 12 logements, ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m² devront comprendre une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- **En zone UG :** Les opérations de logements comprenant plus de 12 logements, ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m² devront comprendre une part d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ces dispositions répondent ainsi aux orientations du PADD : « 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. »

D. Conditions de desserte des terrains et des réseaux

a. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement. Les règles poursuivent trois objectifs essentiels à savoir :

- Concernant **les conditions de desserte** des terrains par les voies publiques : il s'agit de s'assurer que les terrains constructibles sont accessibles par une voie et que celle-ci est adaptée à l'importance ou à la destination des constructions. L'objectif est également de garantir l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

- **Les conditions d'accès** aux voies ouvertes au public afin que chaque terrain présente un accès suffisant, adapté et aux normes.

- La réglementation des **voies de desserte internes** privées, notamment pour garantir la sécurité (accès incendie) ou encore l'accès dans de bonnes conditions au stationnement.

b. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et de communications électroniques, règlemente les différents points suivants :

- **L'alimentation en eau potable**

Le règlement rappelle que le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

- **Le réseau d'assainissement**

Le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de construction, les modalités de desserte par les réseaux d'eau et d'assainissement. Il précise les modalités de raccordement et interdit le rejet des eaux usées non traités dans les cours d'eau, fosses et égouts. Concernant les eaux pluviales, le PLU recommande la gestion des eaux pluviales à la parcelle, la récupération des eaux et recommande de limiter le rejet des eaux pluviales vers le réseau public. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable.

- **Le réseau électrique et téléphone**

Le PLU impose le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

- **Le stockage et la collecte des déchets ménagers**

Ce chapitre a pour objectif de garantir que les futures constructions et programmes respectent le tri sélectif en place dans la commune et favorise l'implantation de points d'apport volontaire pour la collecte du verre. L'implantation de composteurs est également encouragée. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable.

E. Stationnement

a. Stationnement de véhicules motorisés

Ce chapitre, qui permet de définir les règles relatives aux places de stationnement, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement.

Règlement	Justifications
Habitation : Logement : 2 places de stationnement par logement dont une place couverte Hébergement : 1 place par tranche entamée de 3 unités d'hébergement.	L'usage de la voiture reste prédominant à Bois d'Arcy. Si le diagnostic identifie un parc de stationnement satisfaisant dans les quartiers à dominante résidentielle, en raison de leur construction récente, des problèmes de stationnement ont été repérés dans les quartiers de centre-ville. Il apparait donc justifié de maintenir un seuil de places de stationnement imposé aux futurs constructeurs conforme aux besoins de manière à éviter l'encombrement du domaine public par du stationnement « sauvage ». Enfin, dans un souci de la meilleure information possible, et de promotion de l'utilisation de véhicules électriques, le règlement intègre un rappel du code de la construction concernant les obligations en termes d'équipement permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Par ailleurs dans cet article sont prises en compte les orientations du PDUIF, à savoir la création d'un nombre de places de stationnement inférieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.
Commerces et activités de service : Artisanat et commerce de détail : • Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces et les surfaces d'artisanat de moins de 100 m² de surface de plancher. • Pour les constructions supérieures à 100 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher. • 1 place de stationnement dédiée à la livraison doit être réalisée pour tous les commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m².	Des normes de stationnement différentes ont également été définies en fonction de la destination des constructions. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permette le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités qui justifient la création de places de stationnement. Ces règles permettent également de respecter les orientations du PADD, notamment visant à « Accompagner l'opération de modernisation du magasin Lidl en développant les espaces de stationnement nécessaires ».

Règlement	Justifications
Restauration : • Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les constructions à destination de restauration de moins de 100 m² de surface de plancher. • Pour les constructions supérieures à 100 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher. Hébergement hôtelier et touristique : 0,6 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel, dont au minimum 50 % des places en sous-sol. Cinéma : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : Industrie : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher. Entrepôt : 1 place par tranche entamée de 200 m² de surface de plancher. Bureau : • À moins de 500 mètres de la gare de Fontenay-le-Fleury : 1 place maximum par tranche de 45 m² de surface de plancher. • Au-delà d'un rayon de 500 mètres de la gare de Fontenay-le-Fleury : 1 place maximum par tranche de 55 m² de surface de plancher. Centre de congrès et d'exposition : • 1 place de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher.	Des normes de stationnement différentes ont également été définies en fonction de la destination des constructions. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permette le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités qui justifient la création de places de stationnement (industrie, activités, entrepôts, etc.). Par ailleurs, concernant les bureaux, dans cet article sont prises en compte les orientations du PDUIF.
Equipements d'intérêt collectif et services publics : • Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement. Il reviendra au porteur de projet de démontrer, par une note justificative, les besoins réels de l'équipement suivant son usage.	Un besoin en places de stationnement supplémentaires est identifié dans le diagnostic pour les équipements publics, et notamment pour l'accès aux espaces boisés et espaces naturels et de loisir. Ainsi, pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est indiqué que le nombre de places de

Règlement	Justifications
	stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité…) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés. Il appartiendra au porteur de projet de justifier la nécessité du stationnement demandé.

b. Le stationnement vélo

Règlement	Justifications
Habitation : Logement : Pour les constructions comprenant plus de 3 logements, il est exigé : • la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m², aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. Il peut néanmoins être réalisé en sous-sol en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée. • au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales • au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas	Le PADD, dans le cadre d'une volonté de Renforcer les liaisons et la cohésion entre quartiers, entend « développer l'offre en stationnement pour les vélos : sur l'espace public mais aussi au sein des programmes (habitat, activités, équipements publics…) ». Les règles imposées par le PLU en matière de stationnement servent donc cette orientation, en permettant de développer le stationnement vélo dans la commune. Le PLU respecte par ailleurs les prescriptions fixées par le PDUIF, et va même plus loin quantitativement pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur.
Commerces et activités de service : Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m²	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : Industrie / entrepôts : Au moins 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 3 m² Bureau : Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher, avec un minimum de 3 m².	
Equipements d'intérêt collectif et services publics : Équipements publics (hors établissements scolaires) : • Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité. Équipements publics (établissements scolaires) • Pour les écoles primaires : au moins 1 place pour 12 élèves. • Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins 1 place pour 5 élèves.	

7. Justification des autres dispositions du PLU

A. Les emplacements réservés

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, *« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé *« peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants ».*

Le nombre total d'emplacements réservés est de 3. Ils sont destinés à la création d'un équipement public (police municipale), à l'extension de la caserne de pompiers et à l'implantation d'un équipement public permettant d'assurer la gestion de l'eau.

Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 1° du Code de l'Urbanisme

Identifiant de l'emplacement réservé	Destination	Bénéficiaire	Surface (en m²)
1	Équipement public (Police Municipale)	Commune	318
2	Équipement public (Extension caserne de pompiers)	Département	1709
3	Équipement public (Traitements des eaux usées)	Commune	83

B. Les autres risques ou nuisances

Le territoire de Bois d'Arcy est concerné par d'autres risques ou nuisances qui ont été, dans la mesure du possible, pris en compte dans le dispositif règlementaire. C'est le cas pour :

- Le risque lié à la nature du sol. En effet, le territoire de Bois d'Arcy est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Le règlement mentionne de se référer à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre annexé au PLU.
- Le risque lié au transport de matières dangereuses. Le PLU indique que les dispositions particulières en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent dans le périmètre des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maitrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel institué par l'arrêté préfectoral no 2016246-0031 du 2 septembre 2016. L'arrêté en question est annexé au PLU.
- Les nuisances sonores. La commune de Bois d'Arcy est concernée par un arrêté préfectoral de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit. Cet arrêté du 10 octobre 2000 fixe les secteurs concernés et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et pour les prescriptions techniques de nature à les réduire. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans l'annexe du dossier PLU.

Les impacts du PLU sur l'environnement

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dont les plans locaux d'urbanisme (PLU). Dans ce cadre, les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie aux articles L.104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation doit être renforcé et complété au regard des dispositions de l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme.

La décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE)

Une demande d'examen au cas par cas a été formulée auprès de l'autorité environnementale. La décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France n°MRAe IDF-2020-5623 a été prise en date du 17 décembre 2020 : **la révision du PLU de Bois d'Arcy prescrite par délibération du 2 juin 2020, n'est pas soumise à évaluation environnementale.**

Cette décision est notamment motivée comme suit :

- *Considérant que les objectifs de la révision générale du PLU de Bois d'Arcy sont de préciser diverses dispositions et s'inscrivent dans la continuité de ceux portés par le document d'urbanisme communal approuvé le 27 septembre 2016,*
- *Considérant que les évolutions du PLU visent notamment à :*
    - *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 ;*
- *Considérant que la commune de Bois d'Arcy, dans le cadre de la révision de son PLU, a pour ambition de porter sa population totale à environ 16 000 habitants à l'horizon 2030 (la population actuelle étant estimée à 15 200 habitants), ce qui nécessitera, en sus des livraisons dans le cadre de l'achèvement de la ZAC de la Croix Bonnet, la production de 320 logements qui seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine communale, essentiellement autour des avenues Paul Vaillant-Couturier et Jean-Jaurès ;*

- *Considérant en outre que le dossier transmis précise que la construction des 320 logements précités et la production de 570 logements réalisés au sein de l'espace urbanisé communal depuis 2013 permettent de répondre aux exigences du SDRIF en matière de densification des espaces d'habitat (+15 % de la densité des espaces habitat) ;*
- *Considérant qu'en matière de développement économique, le dossier transmis précise que les orientations du PADD visant à « favoriser le dynamisme des secteurs d'activités, de commerces et de services [en garantissant notamment] l'accueil et l'accessibilité d'activités d'intérêt supracommunal de la Croix Bonnet et des équipements commerciaux implantés à l'Est de la ville » ;*
- *Considérant que le dossier transmis précise que les orientations précitées, s'inscrivant dans la continuité de celles figurant dans le PADD du PLU en vigueur, n'ont pas pour objet de permettre la réalisation de nouvelles activités économiques sur ce secteur, mais de conforter et pérenniser les activités existantes « afin d'affirmer leur rayonnement supracommunal » ;*
- *Considérant qu'en matière de développement d'équipements publics, les orientations du projet de PADD transmis prévoient toujours un aménagement d'espaces sportifs et de loisirs de plein air dans la ZAC de la « Croix Bonnet », sur des espaces naturels constitués de milieux humides, et situés à proximité de lisières d'espaces boisés ;*
- *Considérant que les dispositions réglementaires du PLU de Bois d'Arcy devront être cohérentes avec les orientations du projet de PADD en application de l'article L.151-8 du code de l'urbanisme, et notamment avec celles visant à protéger les espaces boisés et leurs lisières ainsi que les milieux humides ;*
- *Considérant en outre qu'au regard des éléments du dossier transmis, le projet de révision du PLU introduit des règles plus strictes pour l'aménagement de ces espaces sportifs et de loisirs de plein air, exprimées par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) identifiant notamment les enjeux environnementaux du secteur, et par des dispositions réglementaires limitant la constructibilité et n'autorisant que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, strictement liées à la mise en oeuvre de l'OAP précitée ;*
- *Considérant par ailleurs que le projet de PADD transmis comporte des orientations visant à préserver les éléments de la trame verte et bleue communale, développer la nature en ville, protéger les paysages et le patrimoine architectural et limiter l'exposition de la population aux risques et nuisances ;*
- *Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que **la révision du PLU de Bois d'Arcy n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation environnementale de certains plans et programmes.*

Le PLU, à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, définit un certain nombre d'orientations et fait de la préservation de l'environnement un enjeu majeur de son projet de territoire. Celles-ci traduisent les évolutions générales souhaitées par les élus et doivent conforter l'état initial du territoire communal tel qu'il est analysé dans le diagnostic du rapport de présentation. L'évaluation des orientations, au regard de l'environnement, vise à anticiper ces transformations. Il ne s'agit pourtant pas de donner une identification exhaustive des effets sur le milieu urbain, mais de dégager les effets positifs et, le cas échéant, négatifs de ces orientations sur l'environnement urbain.

A. La préservation des espaces naturels et plus généralement de la trame verte et bleue

Les espaces naturels

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
La protection des grands espaces naturels est au cœur du projet de PLU, et constitue en partie le premier axe du PADD : « Protéger les vastes milieux naturels, porteurs de biodiversité ». Ainsi, les orientations suivantes du PADD montrent la volonté de préserver les deux grandes entités boisées du territoire (la forêt de Bois d'Arcy et le Bois Cassé), ainsi que leurs lisières : • **Protéger les deux grandes entités boisées et leurs lisières présentes sur la commune** : la forêt domaniale de Bois d'Arcy, le Bois Gazé. • **Protéger la biodiversité reconnue sur les espaces naturels** identifiés en Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 « Bassin Ouest de la Croix Bonnet » et « Bois Gazé » et de type 2 « Forêt de Bois d'Arcy ». Les principaux corridors écologiques du territoire sont également identifiés par la SRCE au sein de ces espaces boisés.	Les grands ensembles naturels identifiés dans le PADD ont été protégés dans le dispositif règlementaire. Ainsi les deux espaces boisés sont classés en zone N stricte, ce qui empêche toute urbanisation de ces espaces, autres que des exploitations agricoles et forestières, et assure leur pérennité. Par ailleurs, les espaces boisés ont été classés en Espaces Boisés Classés (EBC), protection forte qui assure la pérennité de ces boisements. Les lisières de la forêt de Bois d'Arcy sont également classées en zone N, et font par ailleurs l'objet d'une OAP Espace naturel sportif et de loisirs, ayant notamment pour but de reconstituer cet espace naturel et son écosystème sur une surface de 17 ha. Une surface de 2,3 hectares sur l'entièreté du projet sera dédiée à la réalisation d'un espace de loisirs, qui présente peu d'impact sur l'environnement grâce à l'implantation de bâtis légers répartis sur un total de moins de 1 000 m² d'emprise au sol (auvents, toile tendue, etc) et aux matériaux biosourcés. Les espaces non-bâtis seront traités de manière à être perméables. Le regroupement des équipements et la préservation d'une large emprise écologique à l'ouest permet d'éviter l'essentiel des impacts sur la zone humide existante, selon l'application des principes Eviter-Réduire-

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
	Compenser (ERC). De plus, les corridors écologiques identifiés au SRCE sont reportés sur le plan de zonage et disposent d'une protection réglementaire, permettant ainsi la protection de la trame arborée de la commune. Le PLU, grâce à l'ensemble de ces protections, a donc un impact faible sur l'environnement.

La trame verte

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
Au-delà des grandes entités naturelles du territoire, le PADD décline également des orientations volontaristes concernant la protection de toutes les composantes de la trame verte et bleue de manière transversale sur le territoire. C'est le cas pour les continuités formés par les différents parcs et espaces verts avec notamment la volonté de préserver les jardins privés des quartiers pavillonnaires qui jouent un rôle important dans la présence de nature en ville et les continuités écologiques au sein du tissu urbain. • **Assurer la protection des éléments supports de biodiversité** (parcs et jardins, alignements d'arbres, espaces paysagers des grandes résidences, plans d'eau…) • **Garantir la conservation d'une trame urbaine aérée** intégrant des jardins et un traitement de clôtures favorable à la biodiversité locale. • **Développer la nature en ville** en valorisant les espaces verts publics et privés, et en renforçant la diversité végétale tout en privilégiant des méthodes de gestion durables et respectueuses de l'environnement.	Le PLU traduit les objectifs du PADD en mettant en place des dispositions qui garantissent un traitement végétalisé important des espaces de jardin et des espaces publics. Cela se traduit réglementairement par la définition d'une proportion minimale d'espaces libres qui doit être traitée en surfaces non imperméabilisées et une part de la superficie du terrain qui doit être conservée en espaces verts de pleine terre. Ces taux de pleine terre ont été augmentés dans la quasi-totalité des zones dans le cadre de la révision du PLU, à l'instar de la zone UG où il s'élève désormais à 40% de la surface (pour 30% au PLU de 2016). De nombreux cœurs d'ilots, notamment d'ensembles d'habitation collectifs, ont également été identifiés au plan de zonage et au dispositif réglementaire en espace paysager protégé, où toute construction est interdite. Ces prescriptions assurent ainsi une préservation et une gestion appropriée de ces espaces. De plus, la combinaison des règles permet, sans compromettre une légère densification maitrisée des zones, de préserver les cœurs d'îlots verts. C'est le cas de la distance imposée entre deux

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
	constructions principales sur une même unité foncière, ou encore de la marge de retrait imposée par rapport à l'une des limites séparative latérale ou encore au fond de parcelle, pour garantir le maintien de jardins dans les zones d'habitat individuel. Cette règle est d'autant plus renforcée au sein de la zone UG, concernant les quartiers pavillonnaires où la trame verte occupe une superficie important. L'ensemble de ces dispositifs permet donc de préserver les espaces verts de jardin et les cœurs d'îlots verts significatifs et de limiter l'imperméabilisation, favorisant ainsi l'infiltration des eaux pluviales et le développement d'une végétation spontanée qui offre des espaces refuges (habitat, alimentation, reproduction) à certaines espèces animales. Le PLU permet néanmoins une certaine forme de densification maîtrisée dans ces quartiers individuels, où de nouvelles constructions auront forcément un impact. Toutefois, la combinaison de l'ensemble de ces règles et dispositifs, et d'autres encore qui s'y ajoutent, permet de limiter au maximum ces impacts et de préserver une réelle trame verte et bleue sur le territoire.

Les zones humides

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
Les principales zones humides identifiées sur le territoire se situent dans l'espace de lisière de la forêt de Bois d'Arcy et le long de la Rigole des Clayes, et font l'objet d'une orientation au PADD. • **Assurer la protection des milieux humides** : la rigole des Clayes dans le quartier de la Croix Bonnet, les mares, les bassins, dont ceux de la ZAC Hoche et l'étang Daniel Perrot, et les autres secteurs humides situés dans la forêt domaniale.	Le PLU traduit les objectifs du PADD en mettant en place des dispositions qui garantissent la protection de ces zones humides. Les zones humides avérées ont été classées dans leur intégralité en zone N bénéficiant ainsi d'un règlement particulier à la fois protecteur et adapté à la spécificité de ces espaces. Les zones humides sont également repérées sur le plan de zonage et bénéficient de dispositions de protection spécifique au sein du règlement.

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
De manière plus spécifique, les lisières de la forêt de Bois d'Arcy sont identifiées comme à protéger au sein du PADD. De la même manière, la rigole des Clayes est identifiée comme milieu humide à protéger, mais aussi comme patrimoine historique et paysager communal. • **Garantir la préservation des traces historiques de la relation de Bois d'Arcy avec le domaine royal de Versailles** (Grand Parc créé par Louis XIV, forêt domaniale, rigole des Clayes, bornes…) • **Protéger les paysages créés autour de l'axe de la rigole des Clayes** révélant la présence de l'eau dans la ville	La Rigole des Clayes bénéficie par ailleurs de prescriptions spécifiques au plan de zonage : elle est identifiée comme un corridor écologique, ainsi qu'en espace paysager protégé. Les mouillères en lisière de forêt font l'objet d'une OAP Espace naturel, sportifs et de loisirs. La fonctionnalité globale de zone humide actuellement y est évaluée comme assez faible. Les mouillères initialement présentes sur le site ne sont aujourd'hui plus clairement visibles. Le projet d'OAP vient permettre que soient créées des zones humides sous forme de prairies hygrophiles. Le projet s'appuie sur les dynamiques constatées de recolonisation du milieu en privilégiant le maintien de milieux ouverts prairiaux, et la diversification des ourlets arborés et arbustifs caractéristiques de milieux frais à hydromorphes de plateau. Ainsi, les actions de compensation de zone humide intégrées au projet sont complémentaires et permettent une valorisation hydrologique et écologique du site aujourd'hui de faible fonctionnalité. Le projet d'équipement complémentaire est concentré sur 2,3 ha, dont 1 000 m² maximum d'emprise bâtie sur les 18 ha du périmètre de l'OAP, et ne vient pas impacter les zones humides recréées. Le PLU s'attache à protéger les milieux humides recensés via la superposition de plusieurs dispositifs réglementaires. Plus que protéger, il adopte une démarche de compensation des milieux humides en recréant des mouillères dans un secteur de zones humides en lisière de forêt. Les impacts sur l'environnement sont donc positifs.

B. La limitation de la consommation de l'espace

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
Après un développement urbain important et nécessaire au cours des dernières décennies via la réalisation de la ZAC de la Croix Bonnet, permettant d'améliorer significativement le cadre de vie de la commune et de répondre à la demande de logements, qui a engendré une croissance démographique significative, le projet porté par ce nouveau PLU s'inscrit dans une volonté de maitrise de cette croissance démographique. Pour être compatible avec l'augmentation minimale de 15% de la densité humaine imposée par le SDRIF, le PLU doit permettre la réalisation d'environ 317 logements à horizon 2030, soit une moyenne d'environ 32 logements par an. Les seuls secteurs potentiels d'évolutions futurs se concentrent aux abords des avenues Jean Jaurès et Paul Vaillant-Couturier. L'emprise mutable repérée représente environ 7 hectares. A raison de 35 logements/hectare (recommandation du SDRIF), le potentiel mutable théorique est estimé à 250 logements minimum sur ce secteur. Aussi, le PADD met davantage l'accent sur la protection et la mise en valeur, ce qui ne veut pas dire pour autant que tout est figé. La nécessaire poursuite du développement est permise mais fortement encadrée, notamment au sein du tissu urbain déjà constitué permettant ainsi de ne consommer aucun espace naturel ou agricole. Pour le reste, le projet prône la protection et mise en valeur des marqueurs forts de l'identité territoriale comme les grands espaces naturels et paysagers, le centre-ville ou encore les quartiers pavillonnaires.	Le projet de PLU ne crée aucune consommation d'espaces naturel, agricole et forestier. Le seul projet envisagé sur le territoire communal consiste en la préservation des espaces forestiers à l'ouest, en la reconstitution d'espaces de biodiversité et en la création d'un espace dédié à la pratique sportive et de loisirs au nord. Des éco-constructions légères et biosourcées pour accompagner la pratique sportive y sont prévues, mais n'impactent pas les espaces à protéger alentours. Pour répondre aux obligations de densification portées par le SDRIF, et ciblées par le diagnostic aux abords de l'axe Jean Jaurès / Paul Vaillant-Couturier, des secteurs de logements collectifs et individuels ont été inscrits au sein de l'OAP Mairie. Il ne s'agit pas d'ouverture à l'urbanisation mais d'un renouvellement urbain par réorganisation et recomposition du tissu urbain. Les impacts du PLU sur la consommation d'espace sont donc quasi nuls.

C. La qualité de l'eau et la capacité des réseaux d'eau et d'assainissement

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
La question de la qualité de l'eau et de la bonne adéquation entre développement et capacité des réseaux, notamment d'assainissement, à absorber et accompagner ce développement est un sujet et une préoccupation traité dans le PADD. Ainsi celui-ci affiche la volonté de : • **Protéger la ressource en eau** : limiter l'imperméabilisation des sols en encadrant l'emprise au sol des constructions et en veillant à la préservation d'espaces de pleine terre ; respecter la gestion à la parcelle des eaux pluviales par des dispositifs adaptés. • En termes de gestion des eaux pluviales, les nouvelles constructions devront comporter, tant sur les parties habitat qu'activité, des systèmes de rétention à la parcelle adaptés à l'importance du projet, conformément aux obligations fixées par les SAGE de la Bièvre et de la Mauldre en vigueur.	Au-delà des outils mis en place pour préserver la trame bleue et les zones humides et milieux aquatiques, le PLU a donc également pour double objectif de garantir la bonne capacité des réseaux d'eau potable et d'assainissement mais également d'aller dans le sens d'une amélioration de la qualité de l'eau. Cela passe tout d'abord par la volonté de maitriser le développement de la commune, à la fois sur : - le plan démographique pour éviter une augmentation de la population trop rapide et importante, avec un impact trop lourd sur les réseaux, - le plan urbain en privilégiant un développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine se raccordant sur les réseaux existants et évitant leur développement. Par ailleurs, les règles relatives à l'assainissement font directement référence aux règles en vigueur en la matière (règlement du SAGE de la Bièvre et du SAGE de la Mauldre) et aux principes de développement durable que celui-ci porte (limitation des possibilités de rejet dans le réseau public des excès de ruissellement, obligation pour les rejets supplémentaires de faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, obligation d'un prétraitement des eaux issues des parkings avant déversement dans le réseau public, etc.). De plus, l'ensemble des dispositions visant à favoriser la présence végétale et la diversité des essences (dispositions qui ont été développées dans le cadre de la présente révision du PLU), notamment dans les espaces urbanisés, participe à la préservation de la qualité de l'eau en favorisant l'infiltration à la parcelle et en évitant ainsi le rejet d'eaux de ruissellement directement dans les

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
	bassins versants de la Bièvre ou la Mauldre. La réalisation de nouveaux logements et de nouvelles constructions aura forcément un impact sur la qualité de l'eau et les réseaux. Malgré tout, en encadrant ce développement d'une part et en intégrant l'ensemble de ces dispositions qui ont pour objectif de minimiser l'impact des constructions sur les réseaux et les milieux aquatiques d'autre part, le PLU limite ces impacts négatifs sur l'environnement.

D. La prise en compte des risques d'inondation et autres risques et nuisances

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
Le territoire de Bois d'Arcy est concerné les risques ou nuisances suivants : - Le risque lié à la nature du sol. En effet, le territoire de Bois d'Arcy est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Le règlement mentionne de se référer à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre annexé au PLU. - Le risque lié au transport de matières dangereuses. Le PLU indique que les dispositions particulières en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent dans le périmètre des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maitrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel institué par l'arrêté préfectoral no 2016246-0031 du 2 septembre 2016. L'arrêté en question est annexé au PLU. - Les nuisances sonores. La commune de Bois d'Arcy est concernée par un arrêté préfectoral de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit. Cet arrêté du 10 octobre 2000 fixe les secteurs concernés et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et pour les prescriptions techniques de nature à les réduire. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans l'annexe du dossier PLU. Le projet de territoire porté par le PADD entend prendre en compte les risques ou nuisances qui impactent le territoire. Ainsi, le PADD identifie notamment des orientations concernant : - **Assurer la protection des habitants vis-à-vis des risques**	Le PLU se fait le relais des différents documents réglementaires permettant de maîtriser les risques naturels et technologiques qui affectent la commune, à la fois en rappelant au sein du règlement que ces documents s'imposent. Les documents référents ainsi que le plan des servitudes sont annexés au PLU. Le risque de retrait et gonflement des argiles est pris en compte de manière renforcé par rapport au règlement du PLU de 2016 du fait d'une évolution législative rendant l'étude de sol obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'*extension* d'une habitation dans les secteurs soumis aux mouvements de sols. Le risque lié au transport de matières dangereuses est connu, précisé dans les dispositions générales du règlement et représenté dans le plan des servitudes. Leur prise en compte est ainsi assurée dans le PLU révisé. L'objectif de lutte contre les nuisances a été intégré dans les projets. Ainsi, les dispositions générales applicables en toutes zones intègrent des objectifs énergétiques et environnementaux pour les constructions. L'isolation thermique renforcée se traduira en parallèle par une isolation acoustique plus efficace. La règlementation énergétique et environnementale sera par ailleurs rendue obligatoire à priori à compter de la mi-juin 2021. Enfin, l'ensemble des mesures en faveur de la ville des proximités (mixité de fonction : habitat, équipements, commerces, activités économiques) et du développement des modes de circulation douce, sera favorable à l'objectif de réduction des nuisances des flux.

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
naturels et technologiques, en privilégiant la création de nouveaux logements dans des secteurs où les risques sont faibles et en adoptant des mesures permettant de limiter l'exposition des populations. - **Prendre en compte les contraintes liées au sol** : aléa lié au retrait- gonflement des argiles qualifié de « moyen » sur une partie de la commune, risque de remontée de nappe… - **Limiter l'exposition des populations** au plus près des infrastructures de transport bruyantes. - **Canaliser la circulation de transit**.	Le parti d'urbanisme exprimé dans le PADD, et traduit dans le PLU à travers le dispositif règlementaire qui protège les grands ensembles naturels (zones N, EBC, etc.), la présence de nature en ville (espaces verts protégés, pourcentage de pleine terre, etc.), ou encore la trame verte et bleue (corridors écologiques), s'inscrit en tant que tel dans une démarche durable et donc bénéfique pour l'environnement. Le PLU intègre et favorise tous les projets qui permettent de développer l'offre en transports en commun ou le réseau de circulations douces. Cela se traduit par : - La mise en place d'une OAP voies et liaisons douces. - L'intégration de principes de circulations douces ou transports en commun à améliorer, à créer, au sein des autres OAP Mairie, Entrées de ville et Espace naturel sportif et de loisirs. - L'intégration au règlement de prescriptions concernant la qualité énergétique des bâtiments (éclairage, ventilation naturelle, logements « utilisables », etc) - L'intégration au règlement de prescriptions concernant la gestion des déchets pour les opérations de constructions nouvelles (collecte sélective, point d'apport volontaire) Le développement de ces alternatives à la voiture, de gestion énergétique et des déchets devrait avoir un impact globalement positif sur l'environnement.

E. La prise en compte du développement durable

Le PLU	Les impacts sur l'environnement

Le PLU, à travers son PADD, porte un projet équilibré qui met l'accent sur la préservation des grands espaces naturels, de la nature en ville ou encore de la trame verte et bleue, tout en permettant la poursuite d'un développement ciblé et maitrisé.
 	
Ce principe-même va dans le sens d'un développement durable. Mais au-delà de ce parti d'urbanisme, cette volonté de s'inscrire dans une démarche durable se traduit à travers d'autres orientations dans d'autres domaines.
 	
C'est notamment le cas du projet d'espace naturel, sportif et forestier qui met en œuvre des principes de développement durable (constructions aux dernières normes environnementales, bâtiment biosourcés, etc).
 	
Cela se traduit également par la volonté d'agir sur le parc de logements existants en luttant contre la précarité énergétique par exemple.
 	
• **Assurer la transition écologique et énergétique du parc de logements**
  • 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), dans le respect du paysage environnant.
  • Tendre vers un objectif passif en matière de performance énergétique des bâtiments neufs.
  • En termes de gestion des eaux pluviales, les nouvelles constructions devront comporter, tant sur les parties habitat qu'activité, des systèmes de rétention à la parcelle adaptés à l'importance du projet, conformément aux obligations fixées par
	Le parti d'urbanisme exprimé dans le PADD, et traduit dans le PLU à travers le dispositif règlementaire qui protège les grands ensembles naturels (zones N, EBC, etc.), la présence de nature en ville (espaces verts protégés, pourcentage de pleine terre, etc.), ou encore la trame verte et bleue (corridors écologiques), s'inscrit en tant que tel dans une démarche durable et donc bénéfique pour l'environnement.
	
	Le PLU intègre et favorise tous les projets qui permettent de développer l'offre en transports en commun ou le réseau de circulations douces. Cela se traduit par :
	
	- La mise en place d'une OAP voies et liaisons douces.
	- L'intégration de principes de circulations douces ou transports en commun à améliorer, à créer, au sein des autres OAP Mairie, Entrées de ville et Espace naturel sportif et de loisirs.
	- L'intégration au règlement de prescriptions concernant la qualité énergétique des bâtiments (éclairage, ventilation naturelle, logements « utilisables », etc)
	- L'intégration au règlement de prescriptions concernant la gestion des déchets pour les opérations de constructions nouvelles (collecte sélective, point d'apport volontaire)
	
	De plus, et conformément au volet réglementaire du PDUIF, le PLU impose du stationnement vélo pour toutes les opérations de logement collectif.
	
	Le développement de ces alternatives à la voiture, de gestion énergétique et des déchets devrait avoir un impact globalement positif sur l'environnement.

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
les SAGE de la Bièvre et de la Mauldre en vigueur. Cela se traduit enfin par la volonté de développer toute forme de mobilités alternatives à la voiture : **Donner une place plus grande au piéton et au vélo. Développer, en lien avec Ile-de-France Mobilités, l'offre de transports en commun, tout en fluidifiant la circulation automobile pour faciliter les trajets.** • **Compléter le réseau viaire de façon hiérarchisée** pour un meilleur fonctionnement, notamment dans le cadre des opérations d'aménagement urbain, en limitant les dessertes en impasse. • **Favoriser les échanges entre quartiers dans un souci de partage des usages** encourageant des déplacements fonctionnels alternatifs à la voiture	

Les indicateurs de suivi

Pour apprécier les évolutions et éventuellement réviser ou modifier le document d'urbanisme, il est prévu un dispositif de suivi et la définition d'indicateurs de suivi. Ces indicateurs doivent permettre d'apprécier l'efficacité du PLU pour orienter l'évolution du territoire en fonction des orientations décidées.

Le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation, conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU est un document de planification prospectif à l'horizon des 10 à 15 prochaines années. Il est donc opportun de définir des outils de suivi et d'évaluation afin d'analyser, au fur et à mesure des différentes étapes d'avancement du PLU, si les objectifs sont atteints et de pouvoir, éventuellement, adapter les outils existants ou mettre en place de nouveaux outils.

Propositions d'indicateurs de suivi et d'évaluation des objectifs définis dans le cadre du PLU :

- Des critères quantitatifs : ce sont les plus faciles à utiliser et les plus fiables dans la mesure où ils peuvent reposer sur des données statistiques chiffrées donc objectives,
- Les critères qualitatifs : l'évaluation qualitative est beaucoup plus difficile à mettre en place car elle induit nécessairement une part de subjectivité.

Ces indicateurs sont mis en relation avec les orientations du PADD.

AXE 1 : PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE NATUREL ET PATRIMONIAL DE BOIS D'ARCY

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Protéger les vastes milieux naturels, porteurs de biodiversité **Donner à voir les paysages spécifiques de la ville**	Les espaces naturels protégés	- Superficie des zones N - Superficie des EBC - Superficie des zones humides - Superficie des espaces paysagers protégés dans le PLU	Commune	3 ans
Affirmer les spécificités paysagères et fonctionnelles des quartiers et l'unité d'ensemble des opérations	Les espaces libres Les surfaces perméables	- Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries - Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet	Commune DDT 78	3 ans
Protéger l'héritage historique arcisien	Les éléments patrimoniaux	- Nombre d'éléments patrimoniaux protégés	Commune	3 ans
Renforcer la trame verte et bleue et favoriser la biodiversité locale dans le milieu urbain	Les parcs et espaces verts publics	- Surface de parcs et squares - Création de nouveaux espaces verts publics	Commune	3 ans

AXE 2 : MAITRISER LA DYNAMIQUE D'ÉVOLUTION DU TISSU URBAIN EN RENFORÇANT LA COHÉSION DU TERRITOIRE COMMUNAL

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Modération de la consommation d'espace **Accompagner le parcours résidentiel et répondre aux besoins spécifiques des populations** **Engager une réflexion d'ensemble sur l'évolution des abords de l'axe avenue Jean Jaurès et avenue Paul Vaillant Couturier, afin d'assurer une cohérence des aménagements, tout en conservant l'autonomie de chacune des opérations** **Finaliser la réalisation du secteur de la Croix Bonnet, en cohérence avec l'espace actuellement urbanisé et les espaces naturels à proximité**	Densité humaine et densité des espaces d'habitat	- Nombre de logements construits dans les zones urbaines - Nombre de m² d'activités construits dans les zones urbaines	Commune	3 ans
	Objectif démographique et perspective de construction de logements	- Nombre d'habitants - Classe d'âge - Nombre de personnes par ménage - Vacance - Nombre de logements construits	Commune INSEE SITADEL FILOCOM	3 ans
	Mixité sociale	- Evolution de la part de logements sociaux - Nombre de logements spécifiques créés (primo-accédant, étudiants, foyer jeunes travailleurs, établissement personnes âgées…) - Evolution des demandes de logements sociaux	Commune Préfecture des Yvelines	Annuelle

AXE 3 : GARANTIR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE ARCISIEN

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
L'objectif est à la fois de maintenir les deux échelles d'activités économiques : - **caractéristiques et organisées dans des pôles d'activités dédiés (commerciaux, économiques)** - **intégrées à des secteurs de mixité dans les zones urbaines.** **Et de conforter et confirmer cet atout pour le rayonnement plus large que le territoire communal.**	Les activités économiques	- Taux d'emploi - Nombre d'entreprises - m² de constructions à usage d'activité réhabilités/créés - Nombre de chômeurs	INSEE CCI 78 Chambre des métiers et de l'Artisanat	3 ans
Compléter le parc d'équipements collectifs et poursuivre son renouvellement **Développer une ville innovante et intelligente**	Les équipements	- Nombre de création de services et d'équipements livrés - Travaux d'extension, d'amélioration, modernisation, des équipements réalisés - Evolution des effectifs scolaires - Capacité résiduelle des équipements	Commune	3 ans
	Les communications numériques	- Nombre de constructions reliées au Haut Débit	Commune	3 ans
Renforcer les polarités commerciales	Les commerces et services	- Nombre de création de commerce/services - Nombre de fermeture - Nombre de reprise de commerce/services	Commune	3 ans

Donner une place plus grande au piéton et au vélo. **Développer, en lien avec Ile-de-France Mobilités, l'offre de transports en commun, tout en fluidifiant la circulation automobile pour faciliter les trajets.** **Améliorer l'accessibilité aux infrastructures de transports** **Renforcer l'accès à la nature pour les habitants**	La circulation	- Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental	CD 78	Annuelle
	Le stationnement	- Nombre de places de stationnement réalisées - Nombre de stationnement vélo réalisés	Commune	Annuelle
	Les circulations douces	- Linéaire de circulations douces réalisé	Commune CD 78	Annuelle
Limiter l'exposition aux risques et nuisances	Les risques	- Arrêtés de catastrophe naturelle - Nombre d'ICPE - Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL) - Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS)	Prim.net INSEE Préfecture des Yvelines BRGM BASOL BASIAS	3 ans
	Les nuisances (bruit)	- Nombre d'actions réalisées pour réduire les nuisances - Nombre de voies bruyantes	Commune, Conseil Départemental, Conseil Régional Préfecture DDT	3 ans

Veiller à la qualité de la construction, de l'architecture et de l'esthétique des opérations **Maîtriser le traitement des déchets**	La gestion de l'eau	- Nombre d'abonnés - Nombre de branchements - Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m^3 par jour - Nombre de réservoirs et capacité totale de stockage en m^3 - Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution - Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau	Gestionnaire ARS	Annuelle
	Le réseau d'assainissement	- Nombre de constructions ou de personnes raccordées au réseau d'assainissement collectif - Bilan annuel des réseaux - Capacité de stockage et d'évacuation	Gestionnaire	Annuelle
	Le réseau de chaleur	- Linéaire du réseau - Pourcentage d'énergies renouvelables alimentant le réseau de chaleur - Nombre de constructions (ou logements) raccordées au réseau de chaleur	Gestionnaire	3 ans
	Les énergies renouvelables	- Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME - Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables	ADEME et Commune	3 ans
	Déchets	- Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) - Evolution du nombre de déchets récoltés et traités	SIOM	Annuelle