



## Commune de Bois d'Arcy

Modification simplifiée  
n°1 du plan local  
d'urbanisme

### **3. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

---

# Sommaire

**p.3 Introduction**

## OAP sectorielles

**p.4 OAP Espace naturel sportif et de loisirs**

**p.6 OAP Mairie**

## OAP thématiques

**p.8 OAP Entrées de ville**

**p.12 OAP Voies de déplacements doux**



# Introduction

Les éléments ajustés dans la présente modification simplifiée du PLU apparaissent en rouge et rouge barré  
→ Seule l'OAP Mairie est concernée par un ajustement

## Les OAP et leur contenu

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est défini à l'article L. 151.6 du Code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont relatives à des secteurs définis à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Les OAP s'inscrivent dans la continuité du Programme d'Aménagement de Développement Durables (PADD), et suivent ainsi un intérêt général commun : l'évolution urbaine et paysagère harmonieuse et qualitative de la commune de Bois d'Arcy.

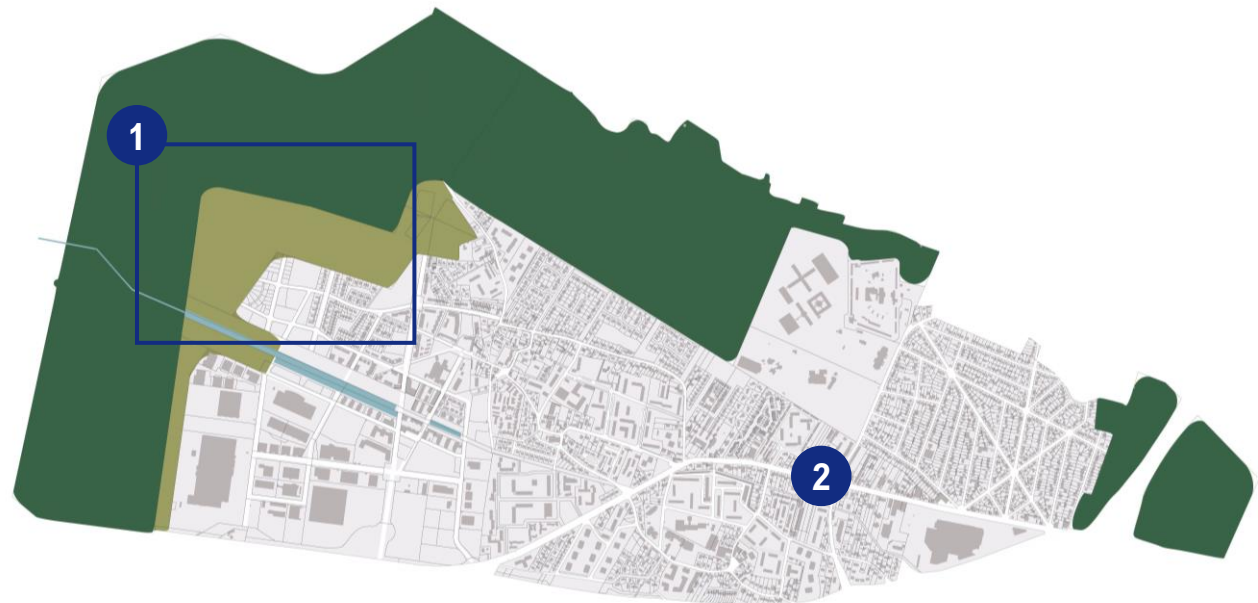
Les futures autorisations d'occupation du sol et notamment les permis de construire devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation en complément du dispositif réglementaire.

### Les OAP sectorielles :

1. OAP Espace naturel sportif et de loisirs
2. OAP Mairie

### Les OAP thématiques :

OAP Entrées de ville  
OAP Voies et déplacements doux



Localisation des OAP sectorielles

# 1.

## OAP Espace naturel sportif et de loisirs

### Enjeux

Le site des lisières constitue une transition entre la forêt domaniale et le quartier habité. L'aménagement de cette parcelle de 18 hectares, aujourd'hui enfrichée, permettra d'offrir un espace naturel propice aux loisirs et à la préservation de la biodiversité.

800 m<sup>2</sup> seront dédiés à des équipements sportifs de plein air (terrains de pétanque, pas de tir à l'arc, terrain multisports, circuit ludique, zone de fitness, etc) et viendront compléter l'offre d'équipements sportifs existant de la ville. L'ensemble de ce parc est imaginé dans une ambiance végétale ambitieuse et l'architecture biosourcée des bâtiments le rendra cohérent avec son environnement biologique naturel.

Les près de 17 hectares restants seront entièrement dédiés à la nature. Une ambition forte de préservation et de récréation de zones humides viendra renforcer un écosystème aujourd'hui fragilisé.

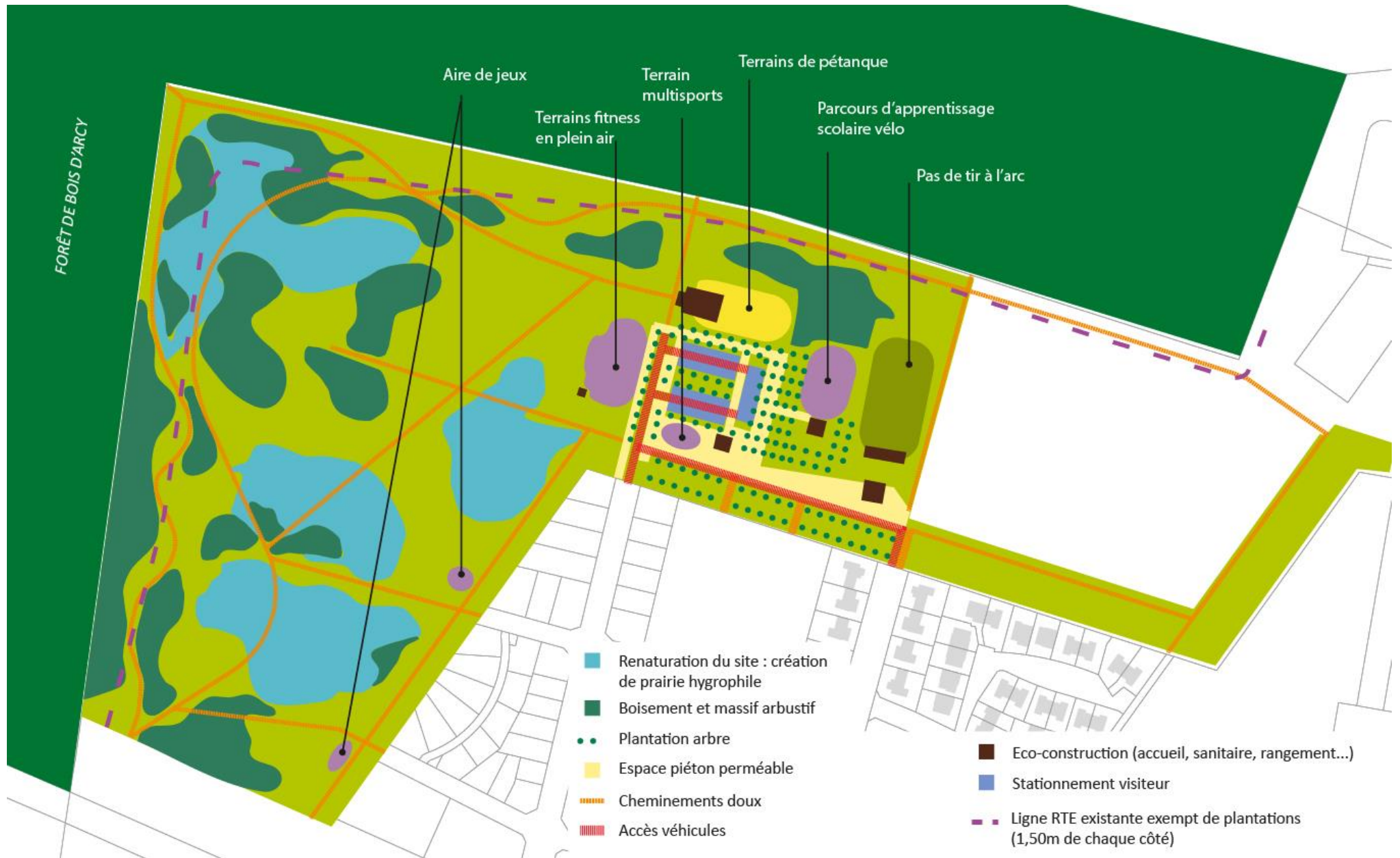
Les orientations sont donc les suivantes :

- Offrir l'opportunité aux habitants de se réapproprier cet espace public de proximité qui n'était jusqu'alors pas accessible.
- Maintenir et revaloriser les milieux ouverts et naturels, porteurs de biodiversité
- Garantir une architecture non-nuisible à la qualité environnementale du site, sur un espace optimisé en matière d'emprise au sol





## Espace naturel sportif et de loisirs



## 2. OAP Mairie

### Enjeux

Le secteur de la Mairie se situe à l'angle de deux axes majeurs pour la commune (rues Alexandre Turpault / Henri Barbusse (RD127) et l'avenue Paul Vaillant Couturier), constitutives d'une centralité en matière de mobilité, mais induisant des circulations douces à structurer.\*

Face à la Mairie, l'ancienne halle de marché, vétuste et exigüe, n'est plus adaptée aux besoins de la commune. L'école Alexandre Turpault, construite de part et d'autre de la départementale présente également des difficultés de fonctionnement liées à la sécurité de déplacements pour les élèves. La caserne de Pompiers nécessite parallèlement un agrandissement pour répondre aux souhaits des professionnels, en lien avec le SDIS. Un besoin d'adaptation de ces équipements doit être pris en compte.

Le secteur est également concerné par plusieurs projets immobiliers maîtrisés liés à du renouvellement urbain en lien avec l'objectif du PADD d'engager une réflexion d'ensemble le long de l'avenue.

Enfin, ce secteur présente des caractéristiques arborées de qualité, à valoriser, principalement autour du square Charles de Gaulle.

Les orientations sont donc les suivantes :

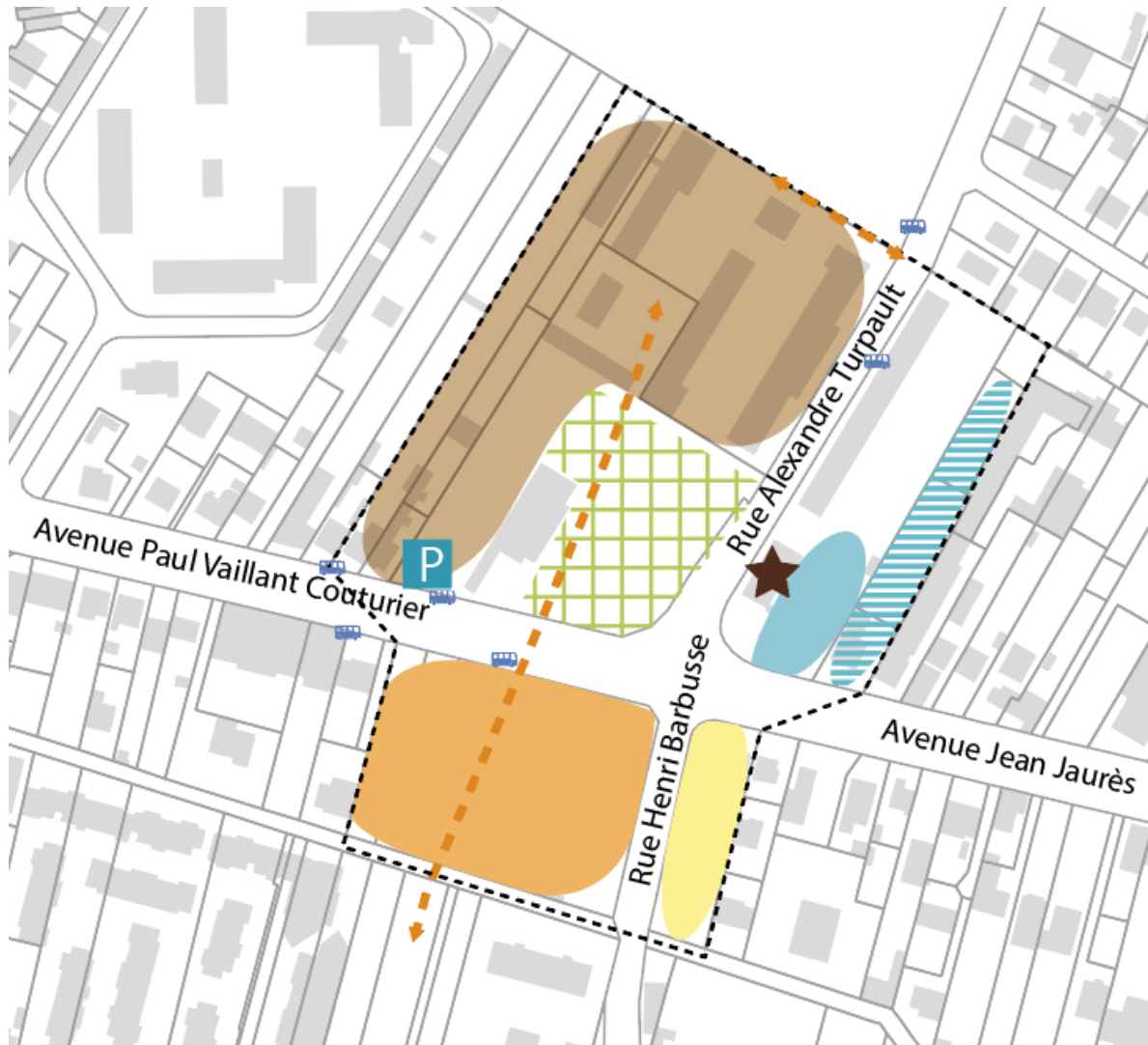
- Définir une réserve pour équipements publics
- Protéger le square Charles de Gaulle
- Définir des secteurs à dominante résidentielle d'habitat individuel et collectif
- Prendre en compte les besoins d'extension de la caserne de pompiers
- Créer de nouvelles liaisons douces
- Préserver des espaces de stationnement adaptés


*\*Pour tout projet situé sur ou à proximité du réseau départemental (RD127 et RD129), 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.*







## 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

### 3. OAP Entrées de ville

## Enjeux

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, souvent résidentiel, ce qui induit l'arrivée de véhicules à une allure relativement rapide dans un espace où les véhicules doivent cohabiter avec des piétons et des cyclistes. Il est donc particulièrement important de marquer les entrées de ville afin que l'ensemble des usagers de la voie adapte leur comportement.

Bois d'Arcy conserve un caractère vert : les jardins des espaces résidentiels et les aménagements paysagers existants y contribuent.

Afin de renforcer cette caractéristique, il est décidé de développer, lorsque cela est possible et opportun, le caractère paysager et végétal des entrées de ville.

La ville compte une entrée 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 RD 127, la rue Baudin). Ainsi, aucune entrée de ville n'existe depuis l'ouest, occupé par la forêt de Bois d'Arcy.

Les orientations sont donc les suivantes :

- **Homogénéiser la signalétique d'entrée de ville**
- **Sécuriser les voies de déplacements doux**
- **Préserver les percées visuelles**
- **Maintenir et requalifier les aménagements paysagers**





# OAP Entrées de ville



■ Valoriser les espaces paysagers
 - - - - - Principe de piste mixte piétons/cycles

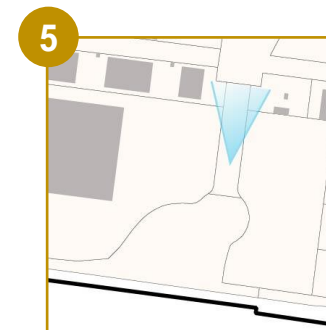


△ Panneau annonçant le passage piéton à créer



★ Élément paysager à préserver  
- - - - - Cheminement piéton existant  
- - - - - Principe de piste mixte piétons/cycles

↓ ↓ Implantations qualitatives des façades des constructions, marqueurs de l'entrée de ville  
● ● ● ● Maintien des espaces engazonnés, boisés et des alignements d'arbres



△ Préserver la percée visuelle

## OAP Entrées de ville

### Entrée de ville n° 1 : Avenue Jean Jaurès (RD 129 depuis Saint-Cyr-l'École)

Cette entrée de ville reste peu visible. Elle juxtapose un paysage de zone d'activités à celui du quartier du lotissement mais également une entrée sur le territoire communal ainsi qu'une entrée dans le centre commercial.

Cette entrée de ville ne constitue pas une accroche urbaine. En effet, seul le traitement de l'espace public (alignement d'arbres), avenue Jean Jaurès, atténue l'impact de ce paysage ouvert, minéral et peu hiérarchisé.

Cette entrée de ville a fait l'objet d'un réaménagement en 2020 qui a permis d'améliorer et de sécuriser le croisement avec l'avenue Jean-Jaurès/la RD 129 et l'avenue Raymond Falaize. Une nouvelle signalétique paysagère d'entrée de ville a également contribué à valoriser qualitativement cette entrée de ville.



#### Orientations

- **Préservation de l'aménagement paysager sur le terre-plein central.**
- **Préservation de l'alignement d'arbres après l'entrée de ville.**
- **Créer une voie douce (mixte piétons et cycles) vers Saint-Cyr l'École**

### Entrée de ville n° 2 : Avenue Paul Vaillant-Couturier

Les abords de l'avenue Paul Vaillant-Couturier ont été requalifiés en 2014. Des espaces verts ont été réalisés le long de la voirie. Ils permettent une sécurisation des déplacements doux sur le cheminement. La plantation d'arbres participe à une meilleure lisibilité de la morphologie urbaine (au nord, les résidences tournent le dos à la voie et au sud se mélangent pavillons, résidences collectives et bâtiments de bureaux).

L'entrée de ville est qualitative.



#### Orientations

- **Maintenir les espaces engazonnés et les alignements d'arbres.**
- **Implanter les façades des bâtiments nouveaux vers l'avenue**
- **Créer une voie douce (mixte piétons et cycles) vers Montigny-le-Bretonneux**

### Entrée de ville n° 3 : Rue Henri Barbusse (RD 127 depuis Saint-Quentin)

L'entrée de ville est marquée par la traversée de la RN 12 en surélévation puis par une progression dans le tissu urbanisé de Bois d'Arcy. Le paysage de la voie est animé par le traitement végétalisé de ses abords sur des espaces privés (arbres de haute tige, friche boisée, clôture végétale).

De par sa situation, cette entrée de ville a un caractère très routier, renforcé par les glissières de sécurité.



#### Orientations

- **Préservation des arbres de part et d'autre de la voie.**
- **Créer une voie douce (mixte piétons et cycles) vers les jardins familiaux**



## OAP Entrées de ville

### Entrée de ville n° 4 : Rue Alexandre Turpault (RD 127 depuis Fontenay-le-Fleury)

La forêt de Bois d'Arcy accompagne de part et d'autre de la RD 127 dans sa descente vers la Plaine de Versailles. L'entrée sur le territoire communal se fait donc par une zone boisée de part et d'autre de la route départementale.

Le paysage urbain est annoncé par un tissu pavillonnaire à l'ouest de la voie de circulation et des grandes emprises d'équipements à l'est (Prison de Bois d'Arcy, COSEC...).



#### Orientations

- Principe de sécurisation du chemin de Grande Randonnée lors de la traversée.
- Principe de signalisation dans le virage annonçant le passage piéton.

### Entrée de ville n° 5 : Avenue Fritz Lang

Dans le quartier de la Croix Bonnet, qui s'organise depuis l'avenue Fritz Lang, l'entrée paysagée et ses abords sont rythmés par plusieurs giratoires qui se trouvent en surplomb de la zone d'activités et qui offrent des percées visuelles sur le nord du quartier. En revanche l'entrée dans le quartier présente un paysage mixte (restaurants et résidences). L'entrée de ville est qualitative.



#### Orientations

- Préservation de la percée visuelle.
- Anticiper autant que possible la mise en œuvre du plan directeur des pistes cyclables en cours d'élaboration.

### Entrée de ville n° 6 : Rue Baudin

A la sortie immédiate de la voie rapide, cette entrée dans le secteur urbanisé se caractérise par un paysage commercial, dominé par le traitement des flux routiers.



#### Orientations

- Valoriser l'espace paysager.

## 4. Voies de déplacements doux

### Enjeux

Dans un contexte où la réduction des émissions de gaz à effet de serre est un véritable enjeu, le développement des déplacements doux apparaît comme une véritable alternative aux déplacements motorisés.

Compte-tenu des distances parcourues et observées à Bois d'Arcy, la marche à pied et le vélo répondent davantage aux besoins des déplacements à l'intérieur des quartiers et inter-quartiers. Ils présentent ainsi des modes de déplacements satisfaisants pour des usages fonctionnels (vers des équipements, des activités, des commerces...).

#### Atouts

- Un réseau de promenade et d'allées cavalières, bien développé en forêt de Bois d'Arcy.
- La présence de la rigole des Clayes, d'est en ouest, selon un tracé relativement rectiligne constitue un réel atout pour favoriser les déplacements doux, notamment cycles, à l'échelle de la ville.
- La rue Louis Juvet, la Rigole des Clayes, le square et la Ferme Sainte Marie accentuent les liens entre la ZAC de la Croix Bonnet et le reste de la ville.
- Un relief plan sur la majorité du territoire (excepté coteaux au nord).
- Les sentes traversant l'îlot du cimetière constituent un potentiel pour faciliter les déplacements doux.

#### Limites

- L'espace est entièrement urbanisé, il est difficile de créer de nouvelles voies de liaison douce. Toutefois dans les espaces récemment urbanisés de la ZAC de la Croix Bonnet, les voies douces sont bien développées.
- L'espace urbanisé est encadré par la voie ferrée au nord, la RN 12 au sud et l'autoroute A 12 à l'est, ce qui rend difficiles les liaisons douces avec les communes voisines.

- Le relief est accentué vers la gare de Fontenay-le-Fleury.
- Les voies en impasse (non prolongées par des sentes piétonnes,) les boucles, les îlots imperméables (emprises d'activités) constituent ainsi des points durs qui découragent l'usage piéton, à l'exception de la sente piétonne qui relie la rue Voltaire au chemin Jean Vigo.

**L'objectif de l'OAP est de compléter ce maillage des liaisons douces sur l'ensemble du territoire y compris dans les secteurs déjà aménagés. Il s'agit de préserver les cheminements doux existants et de les compléter par de nouveaux :**

- **Préserver les chemins/sentes existants.**
- **Préserver les allées cavalières existantes.**
- **Préserver le chemin de Grande Randonnée.**
- **Préserver les cheminements doux clairement identifiés, longeant une voie de circulation, ainsi que la piste cyclable longeant la rigole des Clayes**
  
- **Création d'un cheminement sur les rues Danton et Louise Michel**
- **Création d'une liaison douce longeant le cimetière.**
- **Création d'une liaison douce rue Henri Barbusse, depuis le carrefour de la mairie jusqu'à la piste cyclable existante rue Jean-Pierre Timbaud à Montigny-le-Bretonneux**
- **Création d'une liaison douce le long de la Nationale 12 jusqu'aux jardins familiaux**
- **Création d'une liaison douce depuis l'avenue Jean Jaurès jusqu'à l'entrée de Saint-Cyr l'École**
- **Création d'une liaison douce rue Hoche**
- **Intégrer lors des futurs travaux de voirie un espace dédié aux cheminements doux.**
- **Éviter l'implantation de candélabres (et autres obstacles aux déplacements des Personnes à Mobilité Réduite) sur l'emprise du cheminement piéton.**



## Voies de déplacements doux

