

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

2.1.2 : PREMIERE PARTIE : Diagnostic



1. SITUATION ET POSITIONNEMENT	6
1. Une commune à proximité directe de deux agglomérations qui tire profit des espaces naturels qui l'entourent	8
2. Une commune à l'interface des agglomérations de Versailles et Saint-Quentin-en-Yvelines.....	12
3. Un territoire bien desservi dans un secteur à fort potentiel... mais une commune enclavée... ..	13
4. Les stratégies de développement supracommunales	14
2. MIXITÉ SOCIALE ET HABITAT	16
1. L'évolution démographique.....	17
2. Le profil de la population	22
3. Le parc de logements.....	26
3. ACTIVITÉS ET DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	39
1. La population active de Bois d'Arcy	40
2. Les emplois à Bois d'Arcy	42
3. Les déplacements domicile-travail	45
4. L'adéquation entre offre et demande	46
5. Les activités à Bois d'Arcy	48
4. TRANSPORTS	54
1. Rappel : la planification en matière de transports.....	55
2. L'organisation de la circulation routière.....	57
3. Les circulations douces	62
4. L'offre en transports en commun.....	65
5. Les déplacements.....	69
5. DÉVELOPPEMENT URBAIN	77
1. Histoire de l'évolution urbaine	78
2. Le grand paysage de Bois d'Arcy.....	82

6. PAYSAGE URBAIN ET CADRE DE VIE	88
1. La structure urbaine : ville ancienne et ville nouvelle	90
2. Les typologies urbaines et le paysage urbain.....	94
3. Le paysage des espaces publics	114
4. Le patrimoine bâti.....	118
5. Le patrimoine archéologique	120
7. VIE LOCALE	121
1. Les équipements administratifs et de service public	123
2. Les équipements scolaires	125
3. Les équipements sportifs et de plein air	128
4. Les équipements de santé	130
5. Les équipements culturels et socio-culturels.....	131
6. Les équipements sanitaires et sociaux.....	132
7. Autres équipements.....	134
8. Le tissu associatif	135
8. PRÉVISIONS, BESOINS ET ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT	136
1. Les prévisions démographiques	137
1. Evaluation des besoins en logements	137
2. Les objectifs de création de logements supra-communaux.....	140
3. Le SDRIF	143
4. Les objectifs de création de logements sociaux	157
5. Les objectifs de consommation de l'espace	157
2. Synthèse du diagnostic : enjeux et besoins	158

PRÉAMBULE - Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

a) Historique des documents d'urbanisme

Jusqu'à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en vigueur à ce jour, le territoire communal était couvert par trois documents différents qui régissaient le droit des sols :

- la commune était dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) approuvé le 16 novembre 1984, révisé le 29 mars 1994.
- à l'ouest de la commune, s'imposaient le règlement et le plan d'aménagement de la Z.A.C de la Croix Bonnet, approuvé le 12 décembre 1996 et révisé en novembre 2006 et en octobre 2010.
- au nord-ouest de la zone urbanisée, s'imposaient le règlement et le plan d'aménagement de la Z.A.C Hoche, approuvé le 12 septembre 1991 et révisé le 20 mai 2007.

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur à ce jour a été approuvé en 2013. Il fait aujourd'hui l'objet d'une révision.

b) Les objectifs de la révision

Le Conseil Municipal de Bois d'Arcy a prescrit en Juin 2014 la révision du P.L.U. avec les objectifs suivants :

- Affirmer l'identité de Bois d'Arcy comme étant une ville harmonieuse et attractive,
- Limiter les hauteurs des bâtiments,
- Favoriser l'harmonie architecturale,
- Préserver l'environnement pour une ville agréable et durable.

1. SITUATION ET POSITIONNEMENT



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.

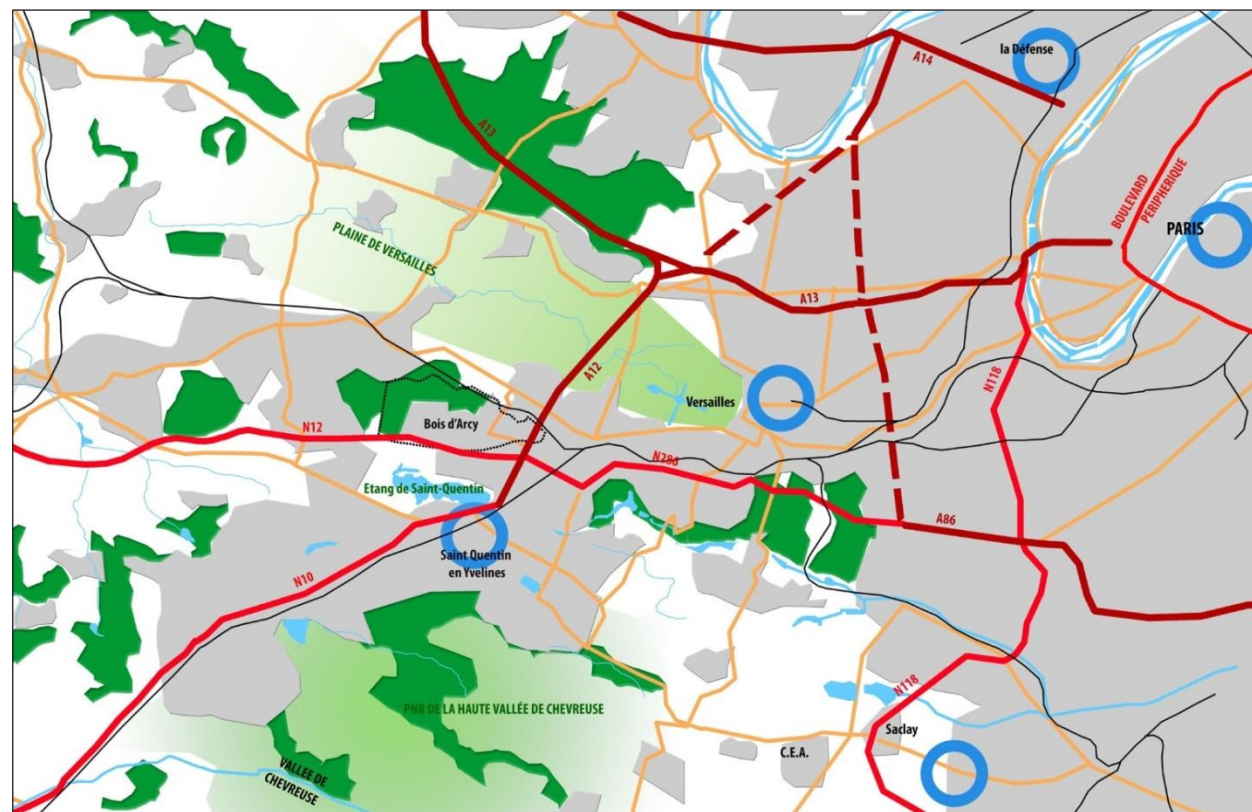
La commune est située entre deux sites d'intérêt patrimonial (au nord, la Plaine de Versailles, et au sud, la vallée de Chevreuse) et à proximité directe de l'étang de Saint-Quentin (site Natura 2000), qui constitue l'une des 12 bases de loisirs régionales.

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 rattaché à l'arrondissement de Versailles, ville-préfecture.

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

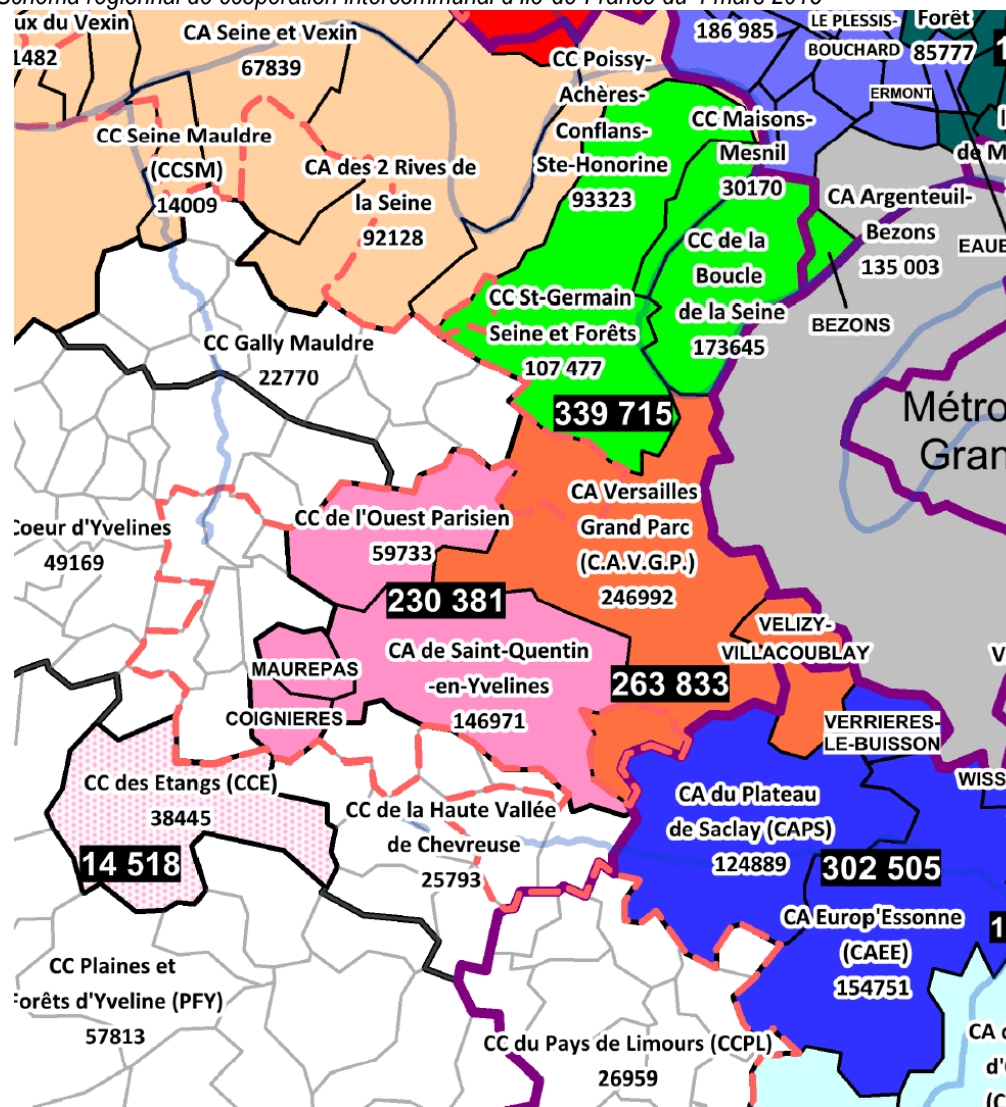


Positionnement de Bois d'Arcy

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.



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.

... 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 essonniennne, 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 1^{er} 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, Renne-moulin, 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 270 000 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

Une commune désormais tournée vers Versailles par son rattachement administratif à la Communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc...

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

La proximité d'un nœud routier régional

La commune se situe à proximité directe d'un des nœuds 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 rocade 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 compétitivités 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, Laboratoire 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 six Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), dont deux partiellement. Les six EPCI regroupent 42 des 49 communes du périmètre. Le périmètre 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.

Des équipements d'intérêt régional et national

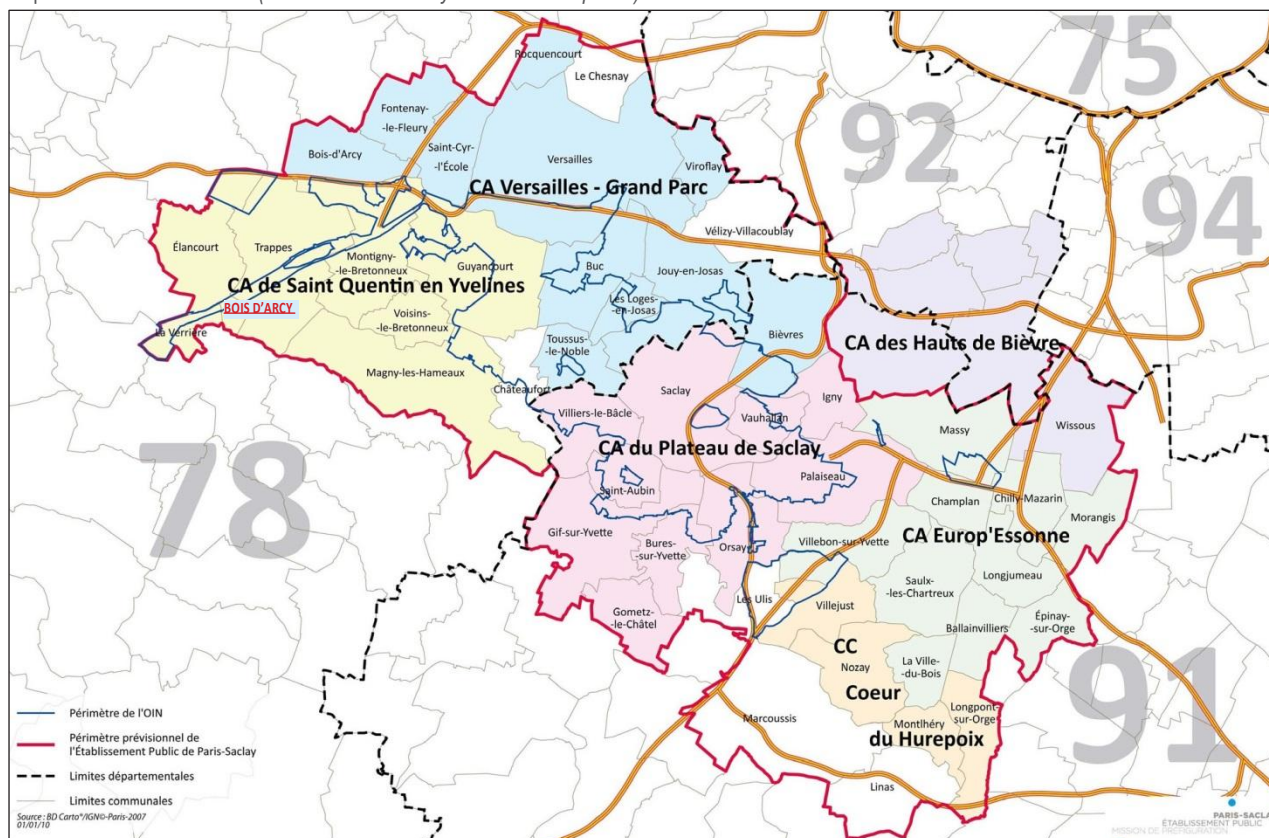
Quoique la commune s'inscrive dans l'aire d'influence de Versailles et Saint-Quentin-en-Yvelines, le nom de Bois d'Arcy est régionalement connu. En 1969, les Archives françaises du film du Centre national du cinéma et de l'image animée sont créées et s'implantent dans le fort de Bois d'Arcy. De la même 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.

Une commune située dans un secteur dense en grandes entreprises de renommée internationale et de haute technologie.

Une accessibilité routière avantageuse vers ces pôles environnants et le cœur de l'agglomération parisienne.

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

L'opération d'intérêt national (source : Paris-Saclay établissement public)



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.

4. Les stratégies de développement supracommunales

4.1. Le schéma d'aménagement de la région Ile-de-France (SDRIF) adopté en 2013, approuvé le 06 février 2014

Les orientations du SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF 2030), adopté en 2013, approuvé le 06 février 2014; fixe les grandes orientations en termes de développement de l'urbanisation à l'horizon 2030 et à l'échelle de la région, favorisant le renouvellement urbain et l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbanisée existante.

Le projet spatial repose sur trois grands principes :

- Un rééquilibrage des fonctions et une diminution des inégalités notamment par un rapprochement des bassins d'habitats et d'emplois et l'amélioration de l'accessibilité globale aux équipements.
- Un renforcement de la compétitivité de la métropole et une diminution de la consommation foncière par le renforcement d'une structuration multipolaire, l'amélioration de l'articulation du maillage transports et la promotion de la densification urbaine
- Un renforcement de la protection et la valorisation des espaces forestiers, agricoles et naturels.

4.2. Le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Équilibré des Yvelines (SDADEY)

Le Conseil général des Yvelines s'est doté d'un outil stratégique, le schéma d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines (S.D.A.D.E.Y), élaboré, en 2002, en concertation avec les maires des Yvelines, et approuvé le 12 juillet 2006.

Ce schéma n'a pas de portée réglementaire mais présente la vision du Département en matière d'aménagement et précise les orientations stratégiques qui guideront l'action départementale en faveur d'un développement harmonieux des Yvelines dans les domaines du développement économique, du logement, de l'offre d'équipements et de transport et de l'environnement.

Le S.D.A.D.E.Y s'articule autour de quatre objectifs complémentaires :

- renforcer les territoires de développement d'envergure régionale et conforter les dynamiques locales ;
- améliorer et compléter les infrastructures nécessaires au développement ;
- valoriser l'environnement pour renforcer l'attractivité du cadre de vie ;
- polariser l'urbanisation sur un réseau de villes et de bourgs, maîtriser l'étalement urbain, stopper le mitage des espaces naturels.

A l'échelle du territoire dans lequel s'inscrit la commune de Bois d'Arcy, le SDADEY poursuit plus précisément les orientations suivantes :

- le confortement des agglomérations de Versailles et de St-Quentin-en-Yvelines, pôles structurant du S.D.A.D.E.Y, impliquant l'accroissement conjugué de leur offre économique et résidentielle à l'appui d'une valorisation de leur potentiel d'extension et de renouvellement urbain devant être mis au service d'une optimisation de l'offre

urbaine de niveau régional (équipements, services appareil commercial,...) et des ambitions de développement portées dans le cadre de l'O.I.N du plateau de Saclay ;

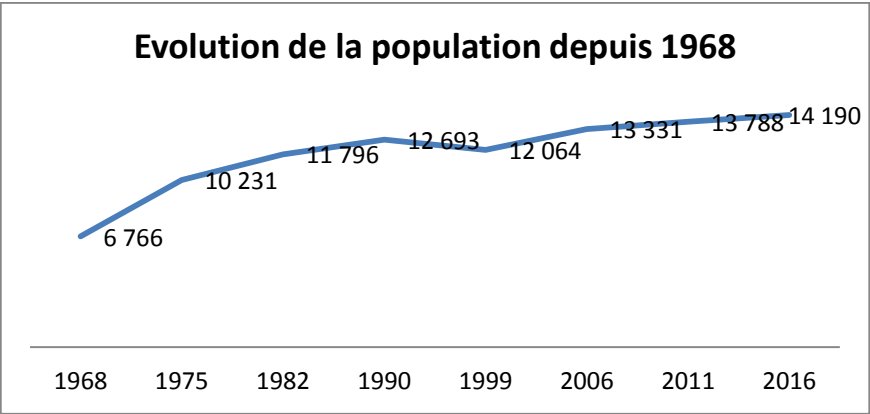
- l'amélioration des conditions d'accès et de transports, tant à l'échelle régionale que locale, afin de répondre à l'ensemble des besoins exprimés autour de la nécessité d'un renforcement de l'accessibilité ferroviaire régionale (tangentielle ferrée ouest, prolongement du RER C), d'une organisation et d'un développement de l'offre de rabattement sur gares, avec notamment une structuration de la desserte en transports en commun (bus, transport en commun en site propre), des grands sites de développement économique et urbain du territoire, et d'un développement des modes doux ;
- la préservation et la mise en valeur des grandes entités naturelles, agricoles et paysagères qui sont constitutives de la trame verte d'agglomération à structurer pour maintenir les grands équilibres environnementaux du territoire et assurer la pérennité d'un cadre de vie attractif.

2. MIXITÉ SOCIALE ET HABITAT

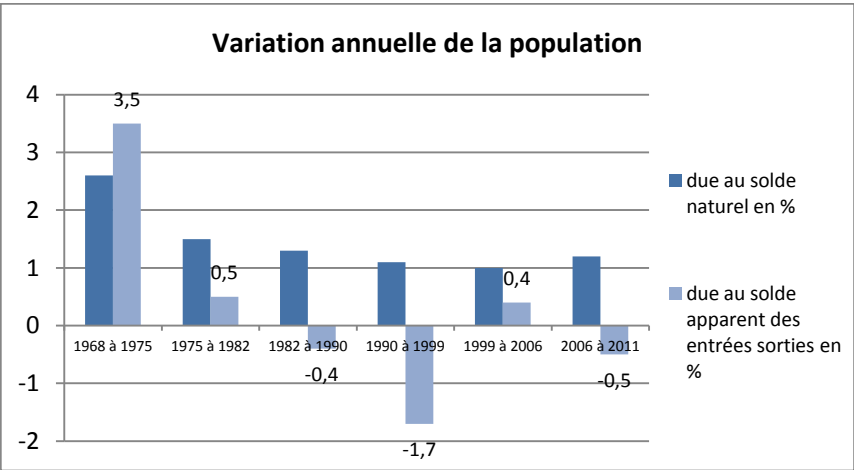
Les éléments statistiques présentés s'appuient sur le recensement général de la population établi par l'INSEE pour l'année de référence 2011. L'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) est une direction générale du ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie qui reste la référence en matière de statistique publique.

1. L'évolution démographique

Évolution de la population entre 1968 et 2016
(source : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2006 et RP2011 exploitations principales)



Variation annuelle de la population entre 1968 et 2011 : facteurs de la croissance à Bois d'Arcy
(sources : Insee, RP2011 exploitations principales.)



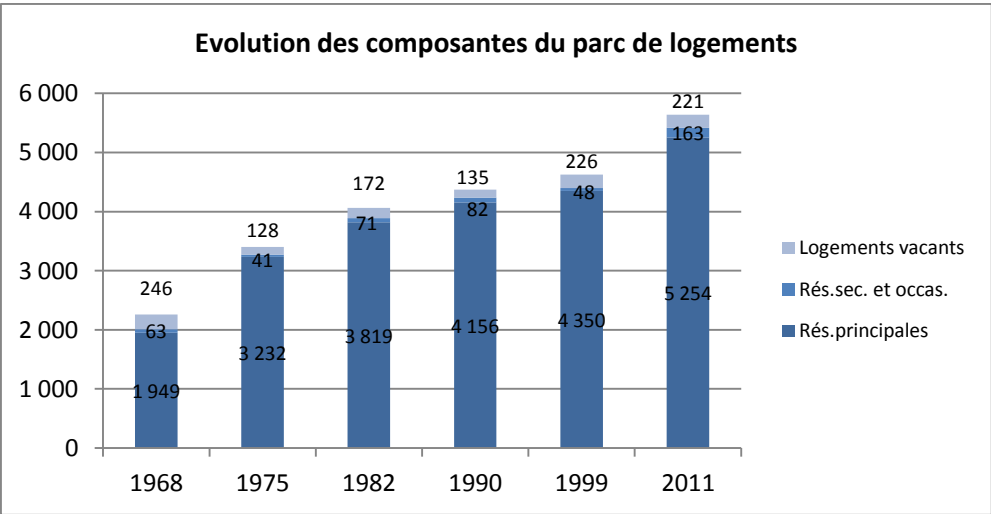
Variation annuelle de la population entre 1968 et 2011 : comparaisons
(sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2006 et RP2011 exploitations principales - État civil.)

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011
Bois d'Arcy	+6.1	+2.0	+0.9	-0.6	+1.4	+0.7
CAVG	+ 1,3	- 0,2	- 0,1	- 0,2	+0.5	+0.0
CASQY	+10.5	+9.4	+4.0	+1.2	+0.4	-0.3
Yvelines	+ 3,4	+ 1,4	+ 1,1	+ 0,4	+ 0,4	+ 0,3
France	+ 0,8	+ 0,5	+ 0,5	+ 0,4	+ 0,7	+ 0,5

Évolution du parc de logements à Bois d'Arcy entre 1968 et 2011
(sources : Insee, RP2011 exploitations principales.)

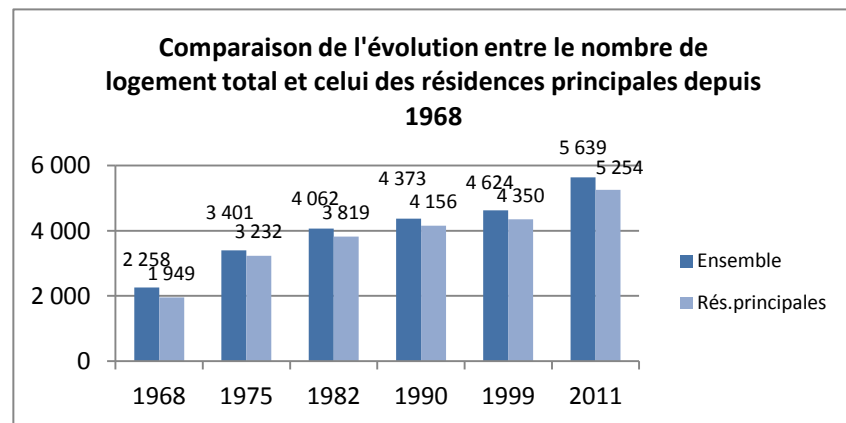
	1968	1975	1982	1990	1999	2011
Ensemble	2 258	3 401	4 062	4 373	4 624	5 639
Rés.principales	1 949	3 232	3 819	4 156	4 350	5 254
Rés.sec. et occas.	63	41	71	82	48	163
Logements vacants	246	128	172	135	226	221

Évolution des composantes du parc de logements à Bois d'Arcy entre 1968 et 2011
(sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2011 exploitations principales)



Évolution des rythmes de croissance annuelle du parc de logements à Bois d'Arcy entre 1968 et 2011

(sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2011 exploitations principales)



La commune compte 14 190 habitants en 2016. Elle a vu sa population multipliée par deux depuis 1968 (+ 7 022 habitants sur la période 1968-2011). 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.

Du village rural au bourg urbain...

Jusqu'au XIX^{ème} siècle, Bois d'Arcy compte moins de 200 habitants. La population va augmenter par paliers au cours du XIX^{ème} siècle pour atteindre 750 habitants en 1901. Le début du XX^{ème} 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 arcienne 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.

Les programmes de constructions se poursuivent dans la commune, mais le parc de logements va augmenter à des rythmes inférieurs à la période 1962-1968, contribuant au ralentissement de la croissance démographique.

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 (-1,7%/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).

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)¹.

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'accroît et entraîne une perte de population sur la commune.

¹ Source : Mémoires de Bois d'Arcy, Eric Thiébaud, Fer de Chances, 2001

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.

Si la Z.A.C Hoche, créée en 1990, permet la création de 230 logements, le parc de résidences principales n'augmente quant à lui que de 194 unités, ce qui témoigne d'une forte transformation du parc.

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 supérieur à 1.2%/an (+143 hab./an), et à ce qui peut être observé aux échelles de référence (canton, CAVGP, CASQY, Yvelines, ...). 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 (+1,73%/an pour les résidences principales), due en grande partie à la réalisation des logements de la Z.A.C de la Croix Bonnet.

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 hab. en 1975

... qui se ralentit dans les années soixante-dix mais reste élevée

Un ralentissement qui se confirme dans les années quatre-vingt

1990 - 1999 : un solde migratoire négatif qui entraîne la croissance négativement

Une reprise de la croissance dans les années 2000

2. Le profil de la population

2.1. La structure par âge

Un profil plus jeune que son environnement, à l'exception de la CASQY

La population de Bois d'Arcy présente un profil moyen par rapport à ce qui s'observe dans son environnement immédiat (canton et CAVGP), quoique moins dynamique que la CASQY qui présente les taux les moins élevés de plus de 60 ans (moins d'un habitant sur dix a plus de 60 ans).

La classe d'âge la mieux représentée à Bois d'Arcy est celle des 30-44 ans, à l'image de ce que l'on observe dans le canton et la CAVGP. Toutefois, la commune se distingue par rapport à ces deux territoires par des taux inférieurs des plus de 60 ans. Elle présente ainsi un profil légèrement plus jeune, ce que confirme l'indice de jeunesse (1,99) qui est supérieur au canton, à la CAVGP et au département : ainsi, à Bois d'Arcy on compte proportionnellement près de deux jeunes pour un retraité. Cet indice reste toutefois sans comparaison avec le territoire voisin de la CASQY.

Une légère tendance au vieillissement

Le population de Bois-d'Arcy présente une légère tendance au vieillissement de la population entre 1999 et 2007 : si l'effectif des moins de 30 ans a progressé, c'est grâce à la légère augmentation de la population de jeunes adultes 15-29 ans, l'effectif des moins de 14 ans étant resté stable.

Les jeunes ménages (30-44 ans) ont quant à eux vu leur effectif diminuer alors que les 45-59 ans enregistrent une progression de plus d'un point. Les plus de 60 ans se renforcent légèrement, témoignant d'une augmentation des plus de 75 ans sur la commune.

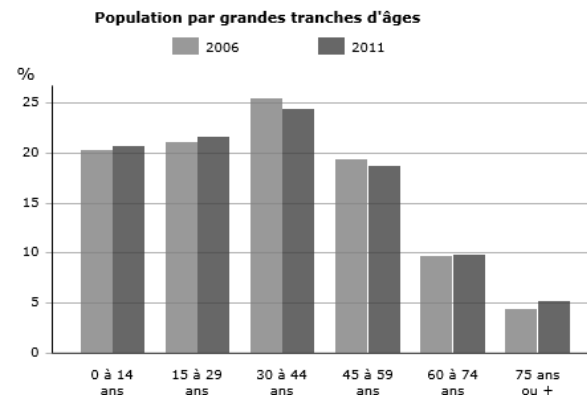
	Bois d'Arcy	Canton	CAVGP	Dép.
Moins de 20 ans (%)	26,7	27,4	26,7	27,3
Plus de 60 ans (%)	14,9	16,7	21,1	19,4
Indice de jeunesse	1,79	1,64	1,27	1,41

Comparaison des indices de jeunesse* en 2011

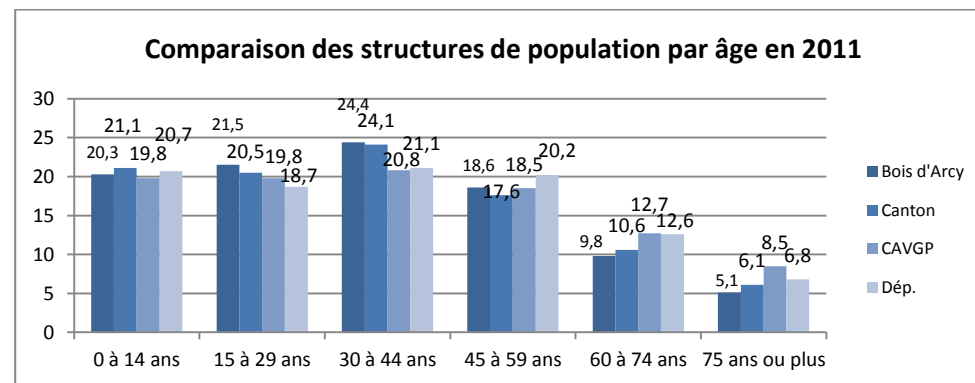
(Source : INSEE RGP 2011)

L'indice de jeunesse* : L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus. Plus l'indice est élevé et plus la population est jeune ; plus il est faible et plus elle est âgée).

Évolution de la structure de la population par âge entre 2006 et 2011
(Source : INSEE RGP 2006-2012)



Comparaison des structures de population par âge en 2011



Un profil de population plutôt jeune, que traduit l'indice de jeunesse (1,79) plus dynamique que ceux du canton, la CAGVP, le département

Une tendance au vieillissement de la population qui s'amorce faiblement entre 1999 et 2011.

Les personnes âgées de plus de 75 ans se renforcent mais témoignent aussi de la capacité de la commune à retenir les personnes âgées.

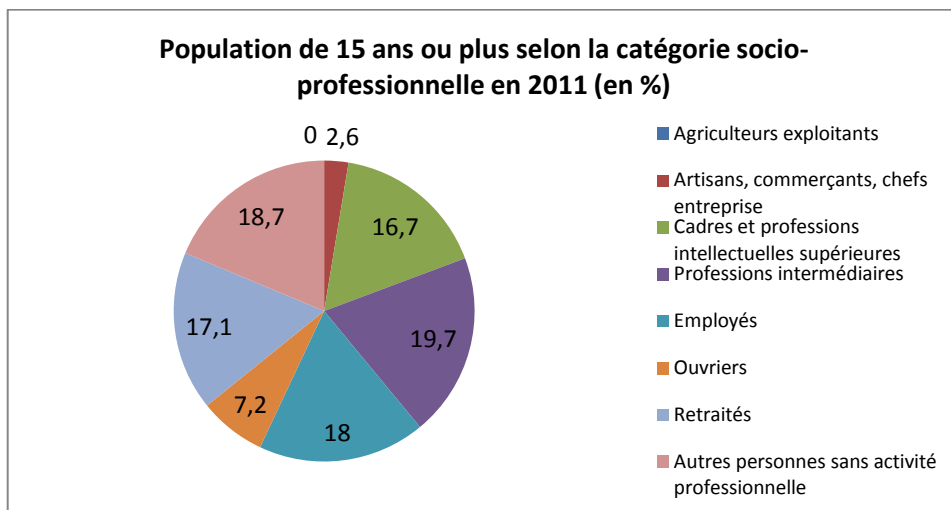
2.2. Un profil de classe moyenne

Le profil de population selon les catégories socioprofessionnelles 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 le canton et la CAVGP, la population de Bois d'Arcy se distingue par une légère sur-représentation des professions intermédiaires², qui représentent près de 21% de la population de 15 ans ou plus. Ils constituent la catégorie la mieux représentée sur la commune.

Parallèlement, les ouvriers (7,2%) et les cadres et professions intellectuelles supérieures (16,7%) y sont moins bien représentés que sur les territoires voisins.

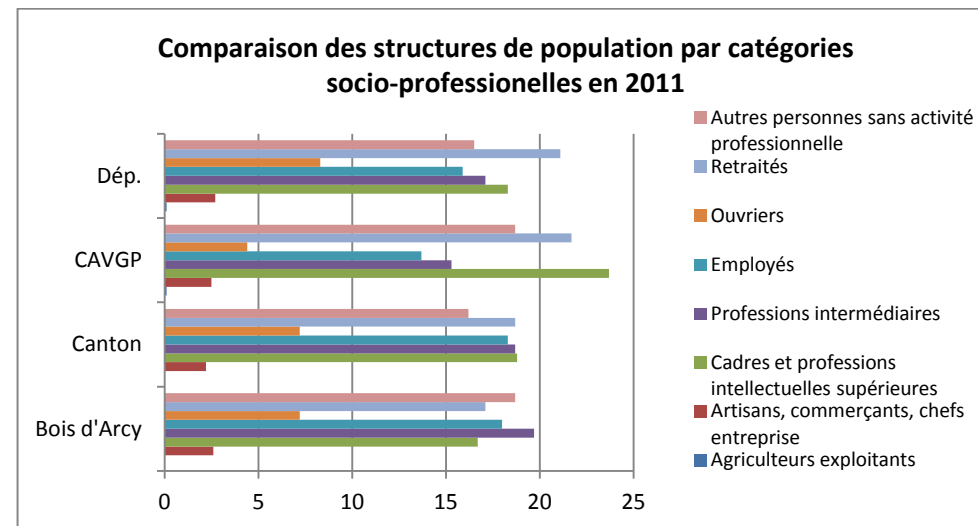
Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle à Bois d'Arcy
(Source : RP 2011 exploitations principales)



² L'appellation «professions intermédiaires» est une création de la nouvelle nomenclature des professions et catégories socioprofessionnelles. Deux tiers des membres du groupe occupent effectivement une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés.

Les autres sont intermédiaires dans un sens plus figuré. Ils travaillent dans l'enseignement, la santé et le travail social; parmi eux, les instituteurs, les infirmières, les assistantes sociales.

Comparaison des structures de population par catégories socioprofessionnelles
(Source : RP2011 exploitations principales)



Une bonne représentation des employés et professions intermédiaires.

Une catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures moins bien représentées mais qui se renforce depuis 1999.

2.3. Les ménages

2.3.1. La taille des ménages

Beaucoup de ménages familiaux mais une augmentation des petits ménages

Le profil des ménages de Bois d'Arcy présente une forte représentation des ménages avec famille.

Au sein des ménages avec famille, les familles monoparentales progressent entre 1999 et 2011, alors que les familles en couple, avec ou sans enfant, diminuent. En 2011, les familles monoparentales représentent 9,4% des ménages arcisiens. Ce taux est moins élevé qu'aux échelles de référence, à l'exception de la CAVGP (7,6%) mais tous les territoires sont concernés par la même tendance à l'augmentation des familles monoparentales. La tendance au desserrement des ménages est corrélée à l'augmentation des ménages de petite taille. Entre 1999 et 2011, les ménages d'une personne progressent et représentent 27,9% des ménages de Bois d'Arcy, en 2011.

Toutefois, ce taux figure parmi les plus faibles des territoires environnants (canton, CAVGP).

La composition des ménages : structures comparées entre 1999 et 2012

(sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2011 exploitations principales)

	Bois d'Arcy		Canton		CAVGP		78
	1999	2011	1999	2011	1999	2011	1999
Ménages d'une personne	21,4	27,9	27,4	31,2	31,7	33,8	25,1
Autres ménages sans famille	1,7	2,1	1,7	2,3	2,0	2,3	1,6
Ménages avec famille(s)	76,9	70,0	70,9	66,6	66,3	63,9	73,3

Une tendance au desserrement des ménages à relativiser

On compte en moyenne à Bois d'Arcy en 2011, 2,48 personnes par ménage. Cet indice est relativement élevé comparé aux échelles de références. Cet indice reste supérieur à ce qui s'observe en région Île-de-France (2,26) et plus généralement en France métropolitaine (2,25).

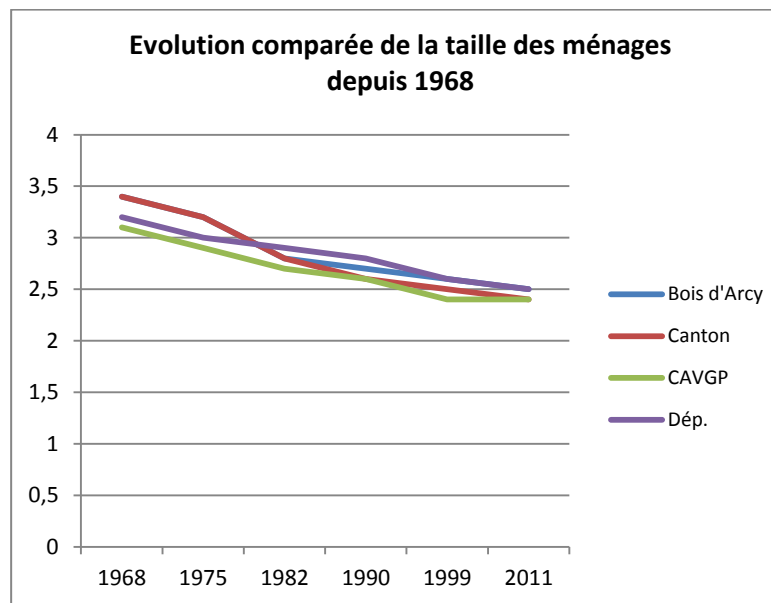
Toutes échelles confondues, une tendance au desserrement des ménages est bien à l'oeuvre depuis les années soixante, essentiellement en raison du desserrement familial et de la décohabitation.

La diminution de la taille des ménages a été rapide à Bois d'Arcy entre 1968 et 1982 (-0,2 point par période intercensitaire), elle suit alors la même évolution qu'à l'échelle cantonale et s'est ralentie sur les vingt dernières années (-0,1 point) et -0.1 point entre 1999 et 2011.

Ainsi, la tendance au desserrement des ménages dans la commune a été globalement moins rapide entre 1968 et 2007 (-0,9 point) qu'aux autres échelles de référence (-1 point dans le canton).

Évolution comparée de la taille des ménages entre 1968 et 2007

(Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2007 exploitations principales)



Un profil des ménages dominé par les ménages familiaux mais une augmentation des petits ménages qui crée de nouveaux besoins en logements

Une tendance au desserrement des ménages qui se ralentit à Bois d'Arcy depuis 1999

2.3.2. Les revenus des ménages

Les revenus nets déclarés moyens des ménages arcisiens en 2011 (32 674 €) sont inférieurs à la moyenne relevée sur le département (37 428€), mais légèrement supérieurs à celle d'Ile-de-France (32 541 €). Ils restent largement supérieurs au revenu moyen des Français en 2011 (environ 7 000 € 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.

Dans l'environnement local, les revenus des Arcisiens s'inscrivent dans la moyenne de ce qui s'observe dans les communes limitrophes.

Selon les données Filocom 2009, 80,9% de la population entre dans les critères d'attribution de logements dits «sociaux»³ (contre 74,8% de la population des Yvelines). 48,3% des ménages sont éligibles à un logement de type PLAI ou PLUS (contre 59,7% en 2007). Cette part est plus importante que sur l'ensemble de Versailles Grand Parc (42,1% des ménages).

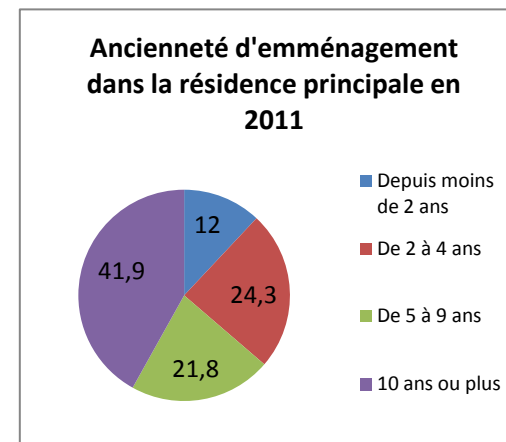
2.3.3. La mobilité des ménages

Les ménages arcisiens sont attachés à la commune et à leur logement : en effet, en 2011, près de deux ménages sur cinq (41.9%) habitent leur résidence principale depuis plus de 10 ans.

L'attachement au logement est confirmé par l'analyse des lieux de résidence 5 ans auparavant : la majorité des habitants de 5 ans ou plus (55.7%) habitaient leur logement 5 ans auparavant.

Les mobilités au sein du parc de logements de la commune ne concernent que 16,3% des personnes de 5 ans ou plus. Si ce taux est peu important, il est supérieur de près de 6 points à ce qui s'observe aux échelles de références (canton, CAVGP, Yvelines...). Il témoigne ainsi de rotations résidentielles plus dynamiques qu'en moyenne, dans l'environnement de la commune.

A l'échelle supracommunale, les échanges résidentiels se sont organisés principalement en provenance d'autres communes des Yvelines (14,5%).



Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2011 à Bois d'Arcy
(Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2011 exploitations principales)

Lieu de résidence 1 ans auparavant: comparaisons (en %)

(Sources : Insee, RP2011 exploitation principale.)

	Bois d'Arcy	Canton	CAVGP	78
Le même logement	84,3	87,4	87,8	89,8
Un autre logement de la même commune	8,2	4,1	3,6	2,9
Une autre commune du même département	3,6	3,6	2,6	3,1
Un autre département de la même région	1,9	2,2	2,8	2,0
Une autre région de France métropolitaine	1,3	1,9	2,2	1,4
Un Dom	0,0	0,1	0,1	0,1
Hors de France métropolitaine ou d'un Dom	0,7	0,7	1,0	0,6

Une faible mobilité résidentielle des ménages et un fort attachement au logement

Une rotation au sein du parc de logements de la commune toutefois plus important qu'aux échelles de référence

³ de type PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), PLUS (prêt locatif à usage social), PLS (prêt locatif social)

3. Le parc de logements

3.1. L'évolution du parc de logements

Le parc de logements peut évoluer sous l'impulsion de deux phénomènes : la construction neuve de logements ou le renouvellement du parc (changement de destination d'un local, division en plusieurs logements, regroupement de plusieurs logements etc...).

Le parc de logements de Bois d'Arcy n'a cessé d'augmenter depuis 1968, à des rythmes différents selon les périodes. Ainsi, les taux de croissance annuelle enregistrés dans les années soixante à quatre-vingt sont importants (+7,2%/an à 2,8%/an) quoique en diminution.

3.1.1. Une production de logements neufs qui s'est petit à petit ralentie

Un parc majoritairement construit entre 1949 et 1974

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.

Aujourd'hui encore, l'effort de production de logements de ces décennies marque le parc total : plus de 73.1% des logements construits avant 2009 l'ont été dans la période 1946-1990. Ainsi, 1 124 logements (soit 20% du parc) ont au moins 24 ans aujourd'hui.

Un ralentissement de la production de logements depuis les années soixante-dix

Depuis ces années là, la production de logements s'est petit à petit ralentie passant d'environ 120 logements construits par an dans les années 1949-1974, à 48 logements par an dans les années 1982-1989 puis 50 à 40 logements par an entre 1990 et 2004. La construction neuve a donc diminué plus que de moitié en moins de cinquante ans.

Sur la période 1999/2005, 191 logements ont été construits, soit un rythme moyen de 31 logements construits par an.

Entre 2007 et 2011, ce sont 831 logements qui ont été créés sur la commune, soit 166 logements par an.

Entre février 2012 et janvier 2015, 97 logements ont été commencés soit environ 32 logements par an (source Sitadel).

3.1.2. Un fort renouvellement du parc

La comparaison entre l'évolution annuelle du parc total de logement et les chiffres annuels de la construction neuve sur les périodes passées nous renseigne sur le renouvellement du parc de logements. On constate à Bois d'Arcy, sur les périodes dont les données sont exploitables, que le renouvellement du parc est assez fort : à titre d'exemple, entre 1990 et 1998, dans la période où la Z.A.C Hoche est réalisée, 54 logements neufs sont construits chaque année alors que le parc total n'augmente que de 28 unités. Ainsi, 26 logements du parc de la commune sont transformés (*changement de destination vers des bureaux, du commerce, ou autres*) et «disparaissent» du stock de logements.

Ce phénomène de renouvellement du parc est véritablement à prendre en compte car il relativise la réponse apportée aux besoins en logements par l'effort de construction neuve.

Évolution du parc de logements à Bois d'Arcy entre 1968 et 2011

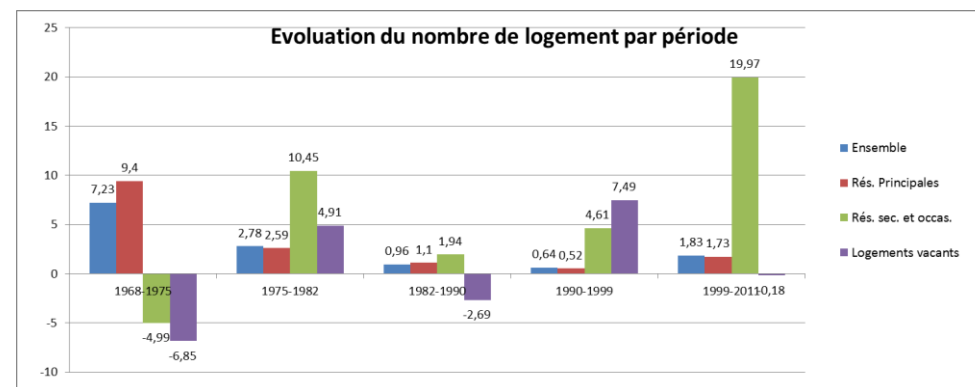
(sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2011 exploitations principales)

	1968	1975	1982	1990	1999	2011
Ensemble	2 258	3 401	4 062	4 373	4 616	5 639
Rés.principales	1 949	3 232	3 819	4 156	4 351	5 254
Rés.sec. et occas.	63	41	71	82	42	163
Logements vacants	246	128	172	135	223	221

Les données préfectorales diffèrent légèrement des données établies par l'INSEE et évaluent à 5 192 le nombre de logements en 2011.

Évolution des variations annuelles du parc de logements, en %

(sources : RP1999 et RP2011 exploitations principales)



Évolution moyenne annuelle

(sources : RP1999 et RP2011 exploitations principales)

	Augmentation moyenne du parc en nb de logements/an	Nb de log. construits moyen /an	Différence : la consommation du parc par le renouvellement
De 1949 à 1974	<i>donnée non disponible</i>	120	-
De 1975 à 1981	94	119	- 25
De 1982 à 1989	39	48	- 9
De 1990 à 1998	28	54	- 26
De 1999 à 2011	85	72	13

Un parc de logements qui ne cesse de progresser depuis 1968...

Un parc majoritairement construit dans les années soixante et le début des années soixante-dix, avec une reprise de la construction ces dernières années.

4 Ce chapitre reprend des extraits du Plan Local de l'Habitat (Intégration de la commune de Bois d'Arcy dans le programme local de l'habitat intercommunal) de la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc

3.1.3. Une reprise récente du rythme de production de logements

3.1.3.1. Des engagements en faveur de la production de logements

Deux politiques contractuelles complémentaires ont été mises en place pour relancer la production de logements.

Le PLHi : Plan Local de l'Habitat intercommunal (CAGVP)

Le premier "Programme local de l'habitat" adopté par Versailles Grand Parc pour les années 2006-2011 a permis le développement de l'offre résidentielle, et notamment de logements sociaux. Le nouveau PLHI couvre les années 2012-2017. Ce document se compose de trois parties : un diagnostic, un document d'orientation et un programme d'action. Cinq grands objectifs ont été définis dans le cadre de ce second PLH. Il s'agit de :

- Positionner Versailles Grand Parc comme instance coordinatrice de l'habitat
- Se doter des moyens communautaires pour produire plus et mieux
- Réunir les conditions nécessaires à la réalisation des objectifs du Grand Paris
- Restaurer les parcours résidentiels sur l'agglomération
- Relever le défi de la conversion du parc existant.

Le programme d'actions fixe les actions à déployer pour atteindre ses objectifs et définit quantitativement et qualitativement les types de logements à construire ainsi que leur localisation. Celui-ci a déjà identifié la construction de 5 420 logements, dont 1931 logements conventionnés, sur les six prochaines années et sur l'ensemble du territoire.

Pour assurer un suivi de la politique de l'habitat l'intercommunalité est dotée depuis 2008 d'un observatoire de l'habitat. Outil privilégié de connaissance du territoire, il fournit à tous les acteurs du logement des données actualisées sur les dynamiques sociodémographiques, les caractéristiques du parc de logements, l'évolution du niveau des constructions. Il permet ainsi un suivi et un réajustement de la politique de l'habitat.

Selon les données de la Ville, sur la période 2012-2017 ont été construits ou sont programmés : 1 209 logements dont 260 sociaux.

Les objectifs fixés par le PLH sont donc très largement atteints.

Les objectifs du Plan Local de l'Habitat 2007-2011

(source : CAGVP)

	Annuel	Total
Construction de logements neufs	220	1 100
dont logement social	95	475
dont PLS	25	125
dont PLUS	40	200
dont PLAI	30	150
dont logement privé	125	625

Le bilan du Plan Local de l'Habitat

(source : CAGVP)

	2007	2008	2009	Ajustement 2007 - 2009*	2010	Total	% de réalisation
Construction de logements neufs	212	2	163	323	131	831	75,5
dont logement social	210	0	34	26	44	314	66,1
dont PLS	65	0	8	15	0	88	70,4
dont PLUS	65	0	22	11	20	118	59
dont PLAI	80	0	4	0	24	108	72
dont logement privé	2	2	129	297	87	517	82,7

Les objectifs du Plan Local de l'Habitat 2012-2017

(source : CAGVP)

	Annuel	Total
Construction de logements neufs	105	630
dont logements conventionnés	32	190

Le CDOR : Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle

La Commune a participé au dispositif de Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle (CDOR).

Le CDOR apporte une aide technique et financière aux communes qui s'engagent dans un objectif à cinq ans de construction de ces logements, qui doivent s'inscrire dans les orientations du SDADEY¹. La commune peut mobiliser par ailleurs les outils proposés par le Conseil général pour rendre opérationnels ses projets de développement.

L'aide financière CDOR est utilisée pour équilibrer les opérations de logements et pour réaliser des équipements et espaces publics consécutifs à ces projets.

Dans le cadre CDOR pour la période de 2007 à 2011 la production totale attendue était de 809 logements (inclus dans les 1100 logements du PLHI), sur 5 ans, avec un minimum de 36% à caractère social, soit 291 logements. De 2007 à 2011, la Commune de Bois d'Arcy a accompagné la réalisation de 824 logements au titre du CDOR dont 321 logements à caractère social.

Nombre de logements construits par an à Bois d'Arcy et comptabilisés pour le CDOR :

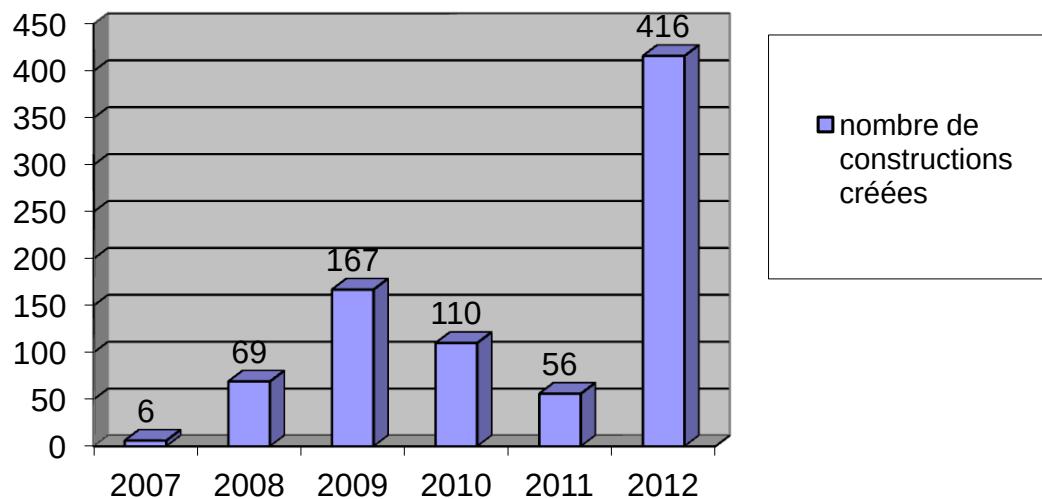


Tableau final CDOR 2007- 2011

	TOTAL LOGEMENTS	LOGEMENTS COLLECTIFS	LOGEMENTS A CARACTÈRE SOCIAL
TOTAL CDOR 2007-2012	824	612	321
Rappel engagement CDOR	809	531	291
Cumul réalisé sur engagement CDOR %	102 %	115 %	110 %

Un fort renouvellement du parc qui relativise la portée de la construction neuve.

Une commune qui s'est engagée dans deux politiques complémentaires (PLHi et CDOR) pour relancer la production de logements.

¹ Les Orientations d'Aménagement pour les Yvelines.

3.1.3.2. Une reprise récente du rythme de production de logements

Les données sur la construction neuve

D'après la base de données Sitadel :

- 1 259 logements ont été autorisés entre 2002 et 2014
- et 890 logements commencés entre 2001 et 2014.

Ainsi, en moyenne 105 logements par an ont été autorisés entre 2002 et 2014 sur la commune. Ce rythme de production renouerait ainsi avec la croissance enregistrée dans les années soixante. Il correspond en grande partie à la réalisation des logements prévus dans le cadre de la Z.A.C de la Croix Bonnet.

La réalisation de la Z.A.C de la Croix Bonnet

Dans le cadre de la mise en oeuvre de la Z.A.C de la Croix Bonnet, 700 (+/- 10%) logements étaient initialement prévus dans le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ). Le PAZ a été modifié en octobre 2010 portant à 1 100 la programmation de logements attendue.

1 051 logements ont été programmés entre 2006 et 2011, comprenant notamment un foyer de jeunes travailleurs, une résidence étudiante et un complexe de résidence-hôtel.

Entre 2006 et 2012 1 880 logements ont été construits sur la ZAC.

Les autres programmes de logements

D'autres programmes de logements ont été réalisés sur la commune, hors Z.A.C de la Croix Bonnet, notamment : le programme de logements «Côté Ouest», rue Hoche ou les constructions «Garnier» (allées des Mésanges, des Colverts, rue Hoche), rue Paul Vaillant Couturier, et rue Etienne Jules Marey.

Selon les données de la Ville, sur la période 2012-2017

ont été construits ou sont programmés : 1 209 logements dont 260 sociaux.

Les objectifs fixés par le PLH sont donc très largement atteints.

Une reprise de la construction neuve majoritairement orientée sur la Z.A.C de la Croix Bonnet et les derniers terrains urbanisables (Z.A.C Hoche) de la commune.

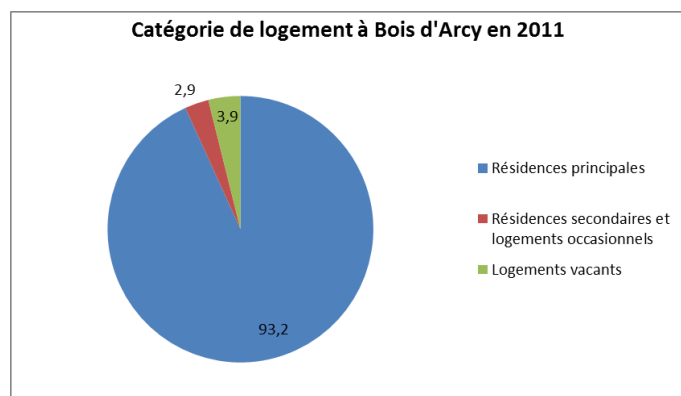
3.2. Un parc majoritairement composé de résidences principales

Une grande majorité de résidences principales

Bois d'Arcy compte 5 766 logements en 2012, qui constituent, pour plus de neuf logements sur dix des résidences principales (5 254 logements soit 93,3% du parc total). La présence de résidences secondaires sur la commune est anecdotique, elle concerne moins de 3% du parc. Ce taux est toutefois supérieur aux moyennes observées dans la CAVGP (2,2%) et dans le département (2,1%).

Une vacance faible²

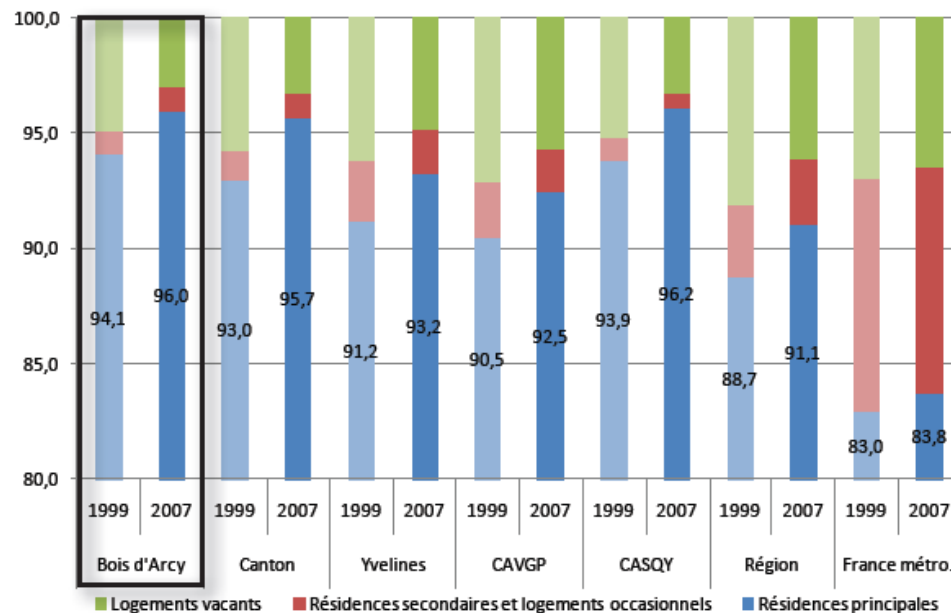
La vacance des logements est faible sur la commune mais elle a proportionnellement augmentée depuis 2006 (3,1%). En 2011, elle concerne 221 logements soit 3,9% du parc total. Elle rend compte ainsi d'un marché immobilier tendu. En effet, on considère généralement qu'un taux de vacance inférieur à 6% ne permet pas une bonne fluidité du parc de logements (trop peu de mobilité possible).



Évolution comparée de la structure du parc entre 1999 et 2011
(sources : RP1999 et RP2007 exploitations principales)

² Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...)



Une majorité de résidences principales composant le parc total de logements.

Un parc très spécialisé qui répond à la forte demande en logements sur ce secteur.

Une évolution statistique non significative : un profil qui se maintiendrait depuis 2007.

3.3. La mixité sociale de l'habitat

3.3.1. Une majorité de logements collectifs

La répartition individuel/collectif

Aujourd'hui, le parc de résidences principales se compose d'une majorité de logements collectifs (63.6% du parc).

Ce profil place Bois d'Arcy à l'interface entre les communes urbaines (75% de collectifs) et périurbaines (54% de collectifs) de la CAVGP.

Il est à noter que cette répartition varie d'un quartier à l'autre. D'après le découpage en quartiers de l'INSEE (IRIS), on observe par exemple, 78% de maisons dans le quartier de la Chapelle Saint-Jean (*défini comme le quartier à l'est des rues Alexandre Turpault et Henri Barbusse*), ou encore 83% d'appartements dans le quartier de l'Eglise (*défini comme le quartier situé entre la rue Hoche, l'av. Paul-Vaillant Couturier, la rue Edouard Vaillant, et la rue Camille Desmoulins*).

En matière de formes urbaines, les formes individuelles sont assez peu diversifiées et davantage orientées vers des formes pavillonnaires. On observe peu de maisons de ville dans le tissu arcisien.

Une majorité de résidences collectives appartiennent au parc privé de propriétaires occupants. A titre anecdotique, il est à noter que seuls 16,8% des logements collectifs possèdent un ascenseur, non prévu à l'époque de leur construction.

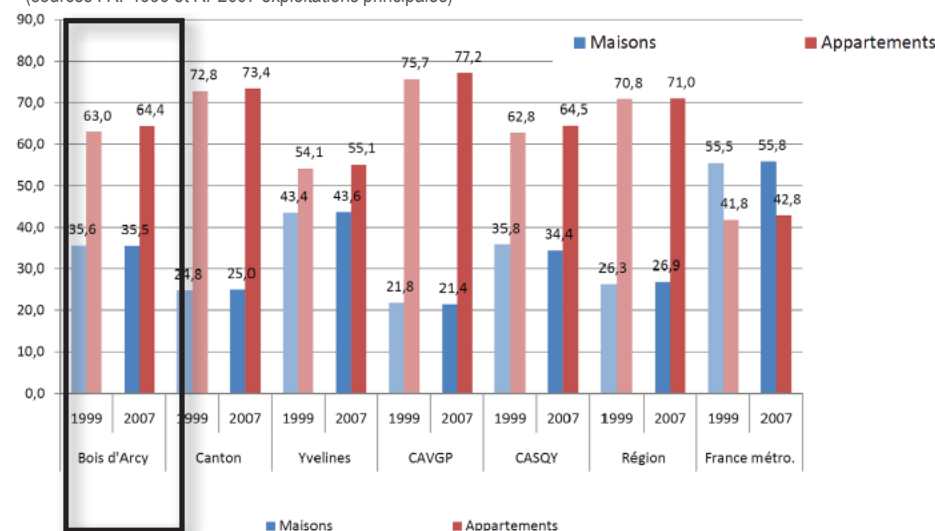
Depuis 2007

Selon les données Filocom, on compte en 2009, 5 481 logements dont 3 142 logements collectifs, soit 57 % du parc. Un rééquilibrage serait donc en cours.

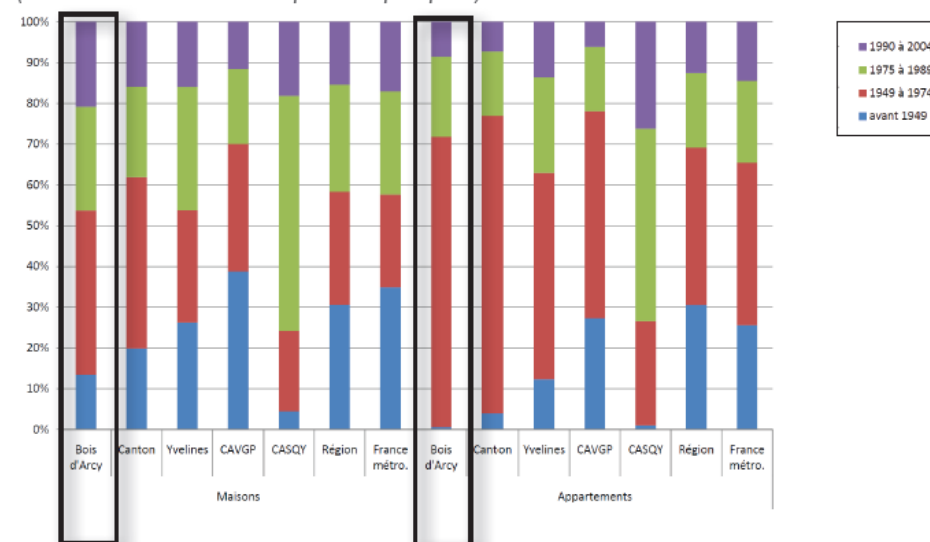
D'après les données disponibles sur la Z.A.C de la Croix Bonnet (*source AFTRP*), la programmation n'a pourtant pas engendré de rééquilibrage, mais s'inscrit dans l'équilibre existant sur la commune avec :

- 7,6% en maisons de ville
- 19,4% en maisons individuelles
- 73,1% en logements collectifs

Évolution comparée de la répartition entre logements individuels et collectifs entre 1999 et 2007
(sources : RP1999 et RP2007 exploitations principales)



Répartition comparée de l'époque d'achèvement des logements individuels et collectifs
(sources : RP1999 et RP2007 exploitations principales)



3.3.2. Une majorité de propriétaires

Un déficit de l'offre locative privée et publique

Les Arcisiens sont majoritairement des propriétaires occupants (62.1% en 2011). Seuls 35.3% sont locataires dont la moitié dans du locatif HLM (au sens INSEE).

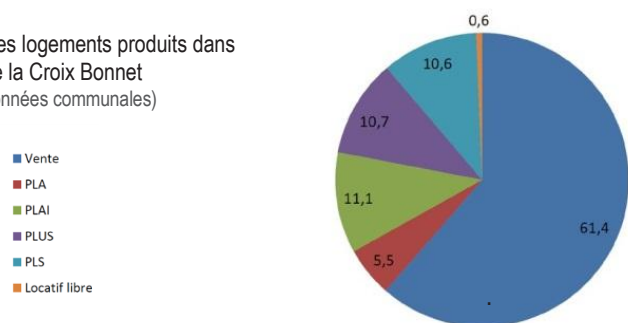
Entre 1999 et 2011, le nombre de propriétaires a augmenté : en part, ils ont gagné 0.4 points passant de 61,7% à 62.1%. L'offre locative privée et publique s'est accrue à Bois d'Arcy ces dernières années : 35.3% de locataires (dont 16,2% en HLM) alors qu'elle était de 33,3% en 1999.

Le rapport entre propriétaires et locataires observé à Bois d'Arcy ne correspond pas au ratio habituellement observé (55% de propriétaires contre 45% de locataires) que ce soit dans la CAVGP (54.6% de propriétaires) ou dans le reste des Yvelines (59,7% de propriétaires).

Depuis 2007

D'après les données Filocom, on observe en 2009 un renforcement des propriétaires occupants (69%) contre 29% de locataires dont 17% en locatif privé, 12% en locatif social.

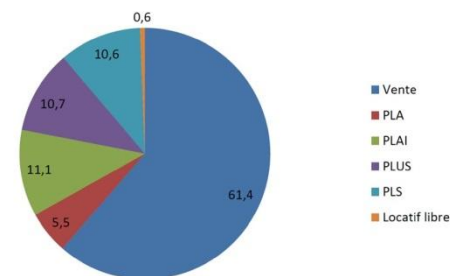
Structure des logements produits dans la Z.A.C. de la Croix Bonnet
(sources : données communales)



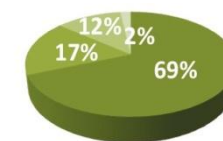
La commune a engagé une démarche volontariste pour introduire davantage de logements sociaux : au 1^{er} janvier 2014, la commune justifie de 16.34% de logements locatifs sociaux. Son obligation triennale 2011-2013 était de 32 logements locatifs sociaux. Au vu du bilan triennal établi par les services de l'Etat pour cette période, il s'avère que la commune a largement atteint son objectif puisqu'elle a produit 118 logements, soit 396% de son objectif. Sa prochaine obligation de rattrapage de logements sociaux pour 2014-2016 est de 25% du nombre de LLS manquant pour atteindre les objectifs de la loi soit 119 logements. 1 890 logements, dont 488 sociaux, sont engagés depuis 2014, programmés ou potentiellement constructibles au PLU.

Statuts d'occupation des logements à Bois d'Arcy en 2007 (en %)...

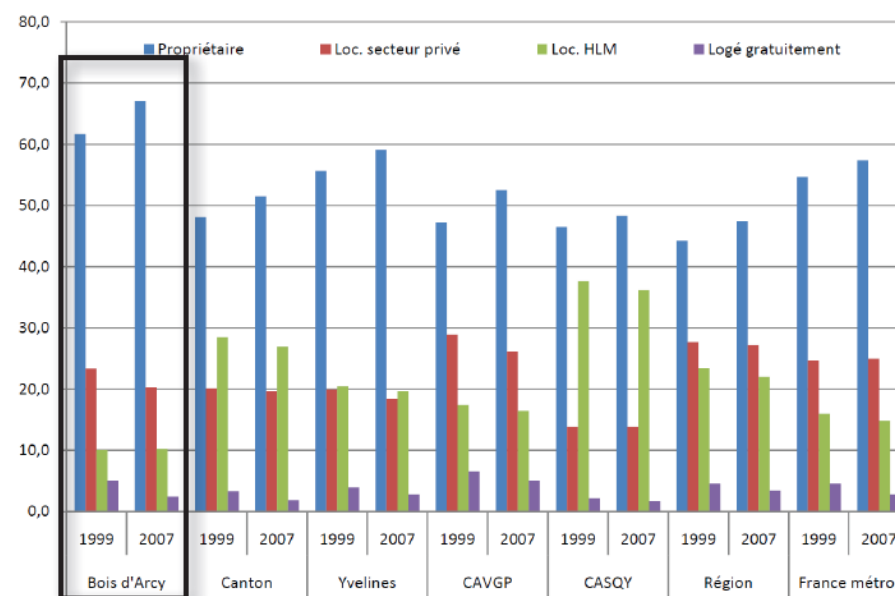
(sources : RP2007 exploitations principales)



... et en 2009
(sources : Filocom/CAVGP)



as statuts d'c
s : RP1999 et RP2007 exploitations principales)



Une majorité de propriétaires occupants (62.1% du parc en 2011, 69% en 2009).

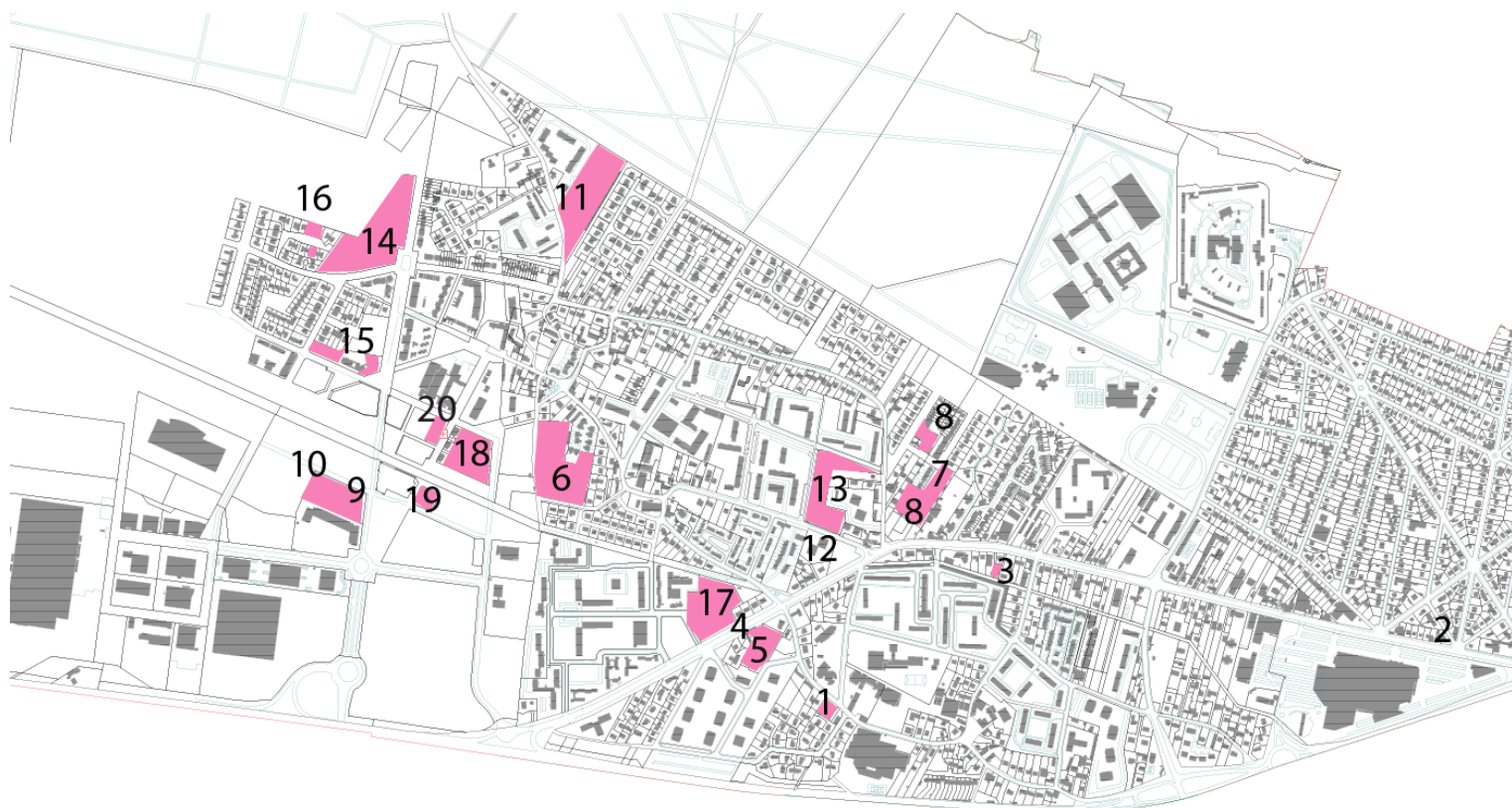
Un rééquilibrage au sein du parc locatif en faveur de la production de logement social : un total de 903 logements sociaux (SRU) en 2014.



Source : Préfecture et Commune

Logements sociaux au 1er janvier 2014

Source : Préfecture et Commune



	Nom du gestionnaire	Nb
n°1,2	Association FREHA	20
n°3,4,5	SA HLM Emmaüs	10
n°6,7	SA HLM Le Foyer pour tous	101
n°8,9,10	SA HLM Antin Résidences	349
n°11,19	SA HLM Toit et Joie	99
n°12	SA HLM du Val-de-Seine	28
n°13	SA HLM Sofilogis	30
n°14,20	SA HLM Immobilière 3F	79
n°15	SA HLM de la Région Parisienne	47
n°16	Foncière Logement	17
n°17	OPIEVOY	109
n°18	SCI location	14
	TOTAL	903

L'effort de production de logements sociaux se poursuit : en 2014, la commune comptabilise 903 logements sociaux au sens de l'art. 55 de la loi SRU.

Malgré les efforts communaux, le rythme très soutenu de construction de résidences principales engendre une augmentation du nombre de logements sociaux à construire.

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.

Il est à noter que la commune accueille un foyer de jeunes travailleurs géré par l'ALJT (80 équivalents logements) et une résidence étudiante (131 équivalents-logements).

3.3.3. La diversification et la répartition du parc social

L'effort de production d'une offre locative sociale plus importante en nombre a permis de développer un parc social relativement diversifié.

Des échelles et des formes urbaines variées

Aujourd'hui le parc social se compose en effet de logements d'époques variées, relativement récents, d'échelle (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 maison de ville transformée 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.
- des résidences proposant chambres ou studettes (foyers de jeunes travailleurs et résidence étudiante, dans le quartier de la Croix Bonnet).

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.

Un rééquilibrage géographique

Aujourd'hui, les logements sont répartis dans différents quartiers de Bois d'Arcy. Toutefois, certains quartiers n'accueillent pas ou très peu de logements sociaux comme le Lotissement et le coeur de ville.

La réalisation de la Z.A.C de la Croix Bonnet a déjà permis d'intégrer la réalisation de 395 logements sociaux et de favoriser la production de logements sociaux sur la commune. Néanmoins, on observe désormais une concentration de logements sociaux à l'ouest de la commune.

Un parc social aux formes urbaines variées qui favorise son intégration dans le paysage communal et qui témoigne d'un effort sur la mixité sociale de l'habitat.

Une répartition géographique en cours d'évolution : la géographie du logement social correspond à la géographie de la construction neuve : une concentration dans le quartier de la Croix Bonnet et dans les zones d'habitat collectif majoritairement dans le diffus.

3.3.4. Une typologie axée sur les grands logements

Une majorité de F3 et F4

Le parc des résidences principales est constitué d'une majorité de F3 et F4 qui représentent 56.7% du parc. Les petits logements (F1 et F2) représentent 17.6% du parc et les grands logements (F5 et plus), 25.6%.

Ainsi, le nombre moyen de pièces par résidence principale est, en 2011, de 3,7 pièces par logement. Cette moyenne est en augmentation depuis 1999, alors qu'aux autres échelles, elle augmente. Elle cache néanmoins une différence de plus d'une pièce selon qu'il s'agisse d'un logement type maison (5.0) ou type appartement (3.1). La taille moyenne des appartements a diminuée entre 1999 et 2011.

Des logiques différentes selon le statut d'occupation

Par rapport à ces chiffres moyens, on constate une répartition différenciée selon le statut de l'occupant, locataire ou propriétaire. Ainsi, les petits logements concernent en grande majorité des logements en location.

Selon le nombre de pièces, la part des propriétaires et locataires est inversement proportionnelle : plus le logement est petit, plus la part des locataires est importante, plus le logement est grand, plus la part des propriétaires est importante.

Cette répartition témoigne de l'absence d'un segment du marché du logement à Bois d'Arcy : les petits logements en accession.

Depuis 2007

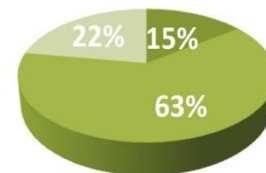
Un effort a été fait pour équilibrer la typologie des logements et favoriser les parcours résidentiels. D'après les données Filocom, on observe en 2009 une augmentation des F1 et F2 (+2,9 points), et une diminution des F5 et plus (2,2 points). La typologie des résidences principales se caractérise toujours par une forte proportion de logements de type F3-F4 (63%).

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.

Résidences principales selon le nombre de pièces
Sources : Insee, RP1999 et RP2011 exploitations principales.

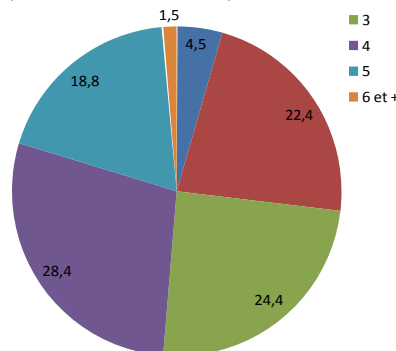
	2011	%	1999	%
Ensemble	5 254	100,0	4 350	100,0
1 pièce	269	5.1	135	3,1
2 pièces	658	12.5	379	8,7
3 pièces	1 504	28.6	1 473	33,9
4 pièces	1 478	28.1	1 346	30,9
5 pièces ou plus	1 345	25.6	1 017	23,4

Résidences principales selon le nombre de pièces en 2009
(sources : Filocom/CAVGP)



■ F1-F2
■ F3-F4
■ F5 et plus

Logements selon le nombre de pièces dans la Z.A.C de la Croix Bonnet
(sources : AFTRP/commune)

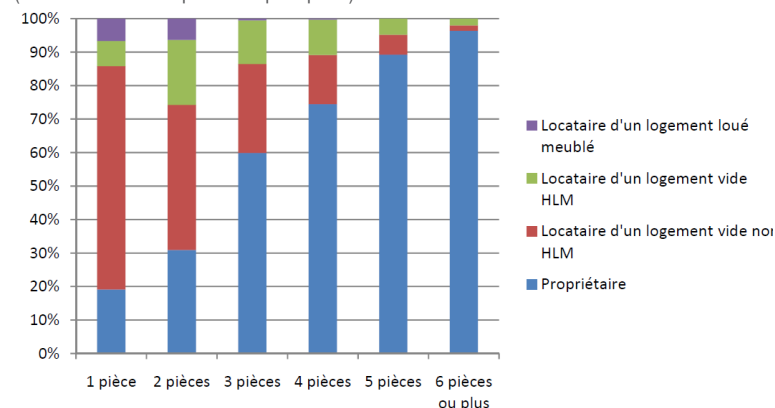


Nombre moyen de pièces des résidences principales

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

	Bois d'Arcy		Canton		CAVGP		78	
	99	11	99	11	99	11	99	11
Nombre moyen de pièces par résidence principale	3,7	3,7	3,5	3,6	3,6	3,8	3,9	4,0
- maison	4,6	5,0	4,5	5,0	5,0	5,5	4,9	5,2
- appartement	3,3	3,1	3,2	3,2	3,2	3,3	3,1	3,1

Évolution comparée selon les statuts d'occupation en 2007
(sources : RP2007 exploitations principales)



Une majorité de logements moyens (F3 et F4) avec un nombre moyen de pièces par résidence principale de 3,7.

Des efforts en matière de diversification du parc et de production de petits logements...

... qui restent à poursuivre.

3.4. 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 départemental d'accueil des gens du voyage a été adopté par arrêté préfectoral le 26 juillet 2013. Il impose uniquement des obligations en matière d'aires d'accueil et de grand passage pour les communes de plus de 5 000 habitants.

Le Schéma prévoit la réalisation d'au moins deux aires de grands passages dans le département : l'une au nord et l'autre au sud.

La Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc exerce la compétence relative à l'accueil des gens du voyage. Les schémas départementaux de l'Essonne et des Yvelines couvrent la période 2012-2018 et précisent l'obligation pour la communauté de créer 102 places d'accueil. Les 24 premières places verront le jour en 2015 sur la commune de Jouy-en-Josas.

3.5. Évolution et tendances passées du parc de logements : le calcul du point mort

Le calcul du « point mort », calculé sur la période 1999 à 2011, permet de préciser l'évolution du parc de logements.

Il dépend de trois paramètres :

- du renouvellement du parc, c'est-à-dire des besoins en logements destinés à compenser la disparition ou le renouvellement du parc ancien (changement d'affectation, destruction...),
- de la mutation de logements vacants, et de l'évolution du nombre de résidences secondaires,
- du desserrement de la population, c'est-à-dire de l'impact de la baisse du nombre d'habitants par ménage, qui augmente le besoin en logements à population égale.

Le point mort correspond alors au nombre de résidences principales qu'il faut produire pour assurer le maintien d'une population donnée. Il s'agit alors d'évaluer l'impact de chacune de ces composantes sur l'évolution du parc de logements.

Point Mort 1999-2011

Desserrement	Variation logements secondaires et vacants	Renouvellement	Point mort 1999-2011	Construction annuelle	Effet démographique
22	23	4	48	89	41

Point Mort 1999-2005

Desserrement	Variation logements secondaires et vacants	Renouvellement	Point mort 1999-2005	Construction annuelle	Effet démographique
25	-16	6	15	46	31

Point Mort 2005-2009

Desserrement	Variation logements secondaires et vacants	Renouvellement	Point mort 2005-2009	Construction annuelle	Effet démographique
12	81	0	93	154	61

Source : Observatoire de l'Habitat - CAVGP

Le renouvellement du parc de logements

La transformation du parc de logements (démolition, changement de destination, regroupement de logements...) concerne environ 4 logements par an du parc de Bois d'Arcy entre 1999 et 2009. La logique de renouvellement a été plus importante entre 1999 et 2005 que depuis, où le parc de logements ne semble pas avoir évolué par le biais de ce phénomène.

Le desserrement des ménages

La diminution de la taille moyenne des ménages en raison du départ des jeunes, des divorces, du vieillissement de la population, de la mobilité géographique... a généré des besoins à hauteur de 22 logements par an entre 1999 et 2009. Ce phénomène semble moins important depuis 2005.

La variation des résidences secondaires et des logements vacants

L'occupation du parc à titre accessoire (logements secondaires et occasionnels) ou la vacance du parc a concerné 23 logements supplémentaires par an entre 1999 et 2009. Cette approche globale cache deux tendances différentes s'articulant autour de 2005 et des premiers programmes de logements de la Z.A.C de la Croix Bonnet.

En effet, entre 1999 et 2005, le parc non principal (logements vacants et secondaires) diminue de près de 16 logements par an, ce qui témoigne d'un marché immobilier très tendu. La mise en oeuvre de nouveaux programmes de logements a permis de sortir de cette situation : entre 2005 et 2009 près de 81 logements par an passent dans la catégorie des logements vacants ou secondaires.

Ainsi, à Bois d'Arcy, il fallait construire en moyenne 48 logements par an entre 1999 et 2009 pour maintenir le même nombre d'habitants qu'en 1999. La construction annuelle de 89 logements a permis une forte augmentation du nombre d'habitants.

Sur la période 1999-2005, la construction de 46 logements par an dépassait largement le nombre nécessaire au maintien de la population. De même, sur la période 2005-2009, la construction de 154 logements par an a généré une forte croissance de la population.

3. ACTIVITÉS ET DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

1. La population active de Bois d'Arcy

1.1. Un rattrapage efficace du taux d'activité* entre 1999 et 2007

* Taux d'activité : le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs ayant un emploi et chômeurs) et la population totale correspondante (15-64 ans).

Bois d'Arcy compte 7 041 actifs en 2011, soit 51.1 % de la population totale, les actifs représentant 73.8% de la population en âge de travailler (population de 15 à 64 ans).

Si ce taux d'activité des Arcisiens (73.8%) est inférieur à ce qui peut être observé dans le canton¹, où les actifs représentent 77.1% des 15-64 ans, ou dans les Yvelines (75,3%), la population active arcisienne est en nette progression entre 1999 et 2011.

En effet, la croissance de la population de Bois d'Arcy s'est accompagnée d'une progression concomitante et plus prononcée des actifs. Entre 1999 et 2007, la population totale a augmenté de près de 12% alors que la population active a progressé de 18%.

A titre de comparaison, sur la même période, le nombre d'actifs à l'échelle des trois principales communes du canton a progressé de 14% et celui des Yvelines de 5,8%.

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 64.5 % de la population, contre 60 % dans les Yvelines et 62.2% dans le canton.

Bois d'Arcy constitue donc une commune dynamique en matière de population active qui a su rattraper son retard. La réalisation des logements de la Z.A.C de la Croix Bonnet a participé à relancer l'attractivité de la commune pour ces populations.

1.2. Un faible taux de chômage*

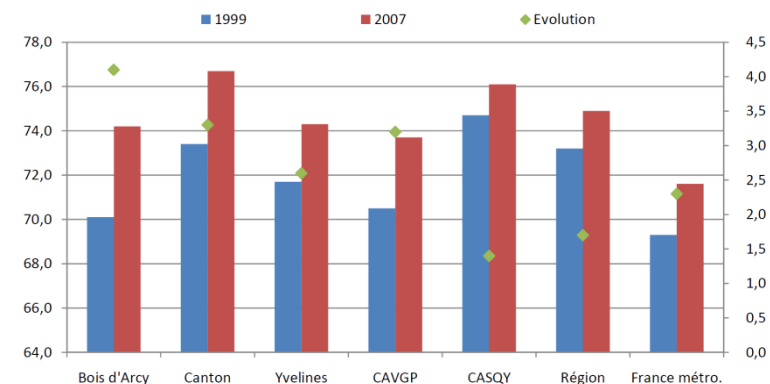
* Taux de chômage : le taux de chômage d'une classe d'individus est le rapport entre le nombre de chômeurs de cette classe et le nombre d'actifs de la classe (actifs ayant un emploi et chômeurs).

Le recensement de 2011 comptabilisait 429 chômeurs (au sens du recensement) sur la commune.

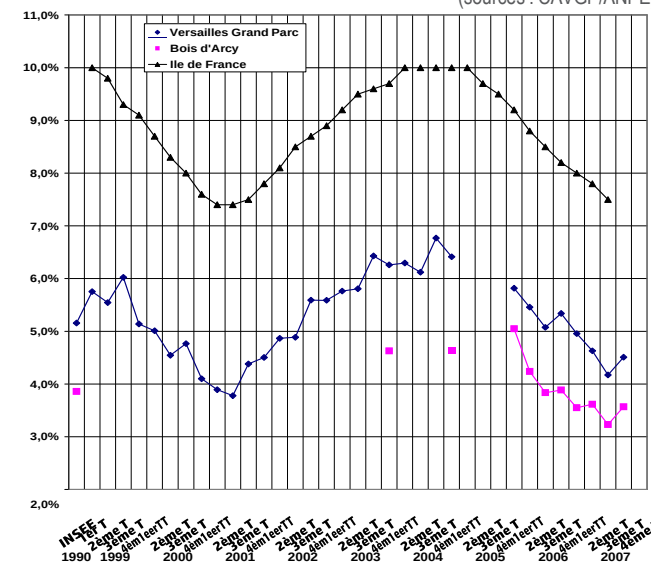
Toutefois, le taux de chômage (au sens du recensement INSEE 2011) des 15-64 ans (population en âge de travailler prise comme référence par l'INSEE), qui s'élève à 6.1 % en 2011 sur la commune est inférieur à celui des Yvelines (9.2 %), du canton (7.8%), et très largement inférieur à ceux de l'Île-de-France (11.7%) et de France métropolitaine (12.3%).

¹Selon le périmètre du canton en 2011.

Évolution comparée du taux d'activité entre 1999 et 2007
(sources : RP1999 et RP2007 exploitations principales)



Évolution comparée du chômage
(sources : CAVGP/ANPE)



1.3. Un profil de classe intermédiaire

Les actifs résidant à Bois d'Arcy et ayant un emploi sont inscrits majoritairement dans les Catégories Socio-Professionnelles (CSP) professions intermédiaires et employés. Ces deux catégories sont sur-représentées par rapport à ce que l'on observe dans les Yvelines.

La catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures est quant à elle sous-représentée par rapport à ce que l'on peut observer dans le département et le canton. A l'inverse, la catégorie des ouvriers est sous-représentée par rapport à ces échelles de références.

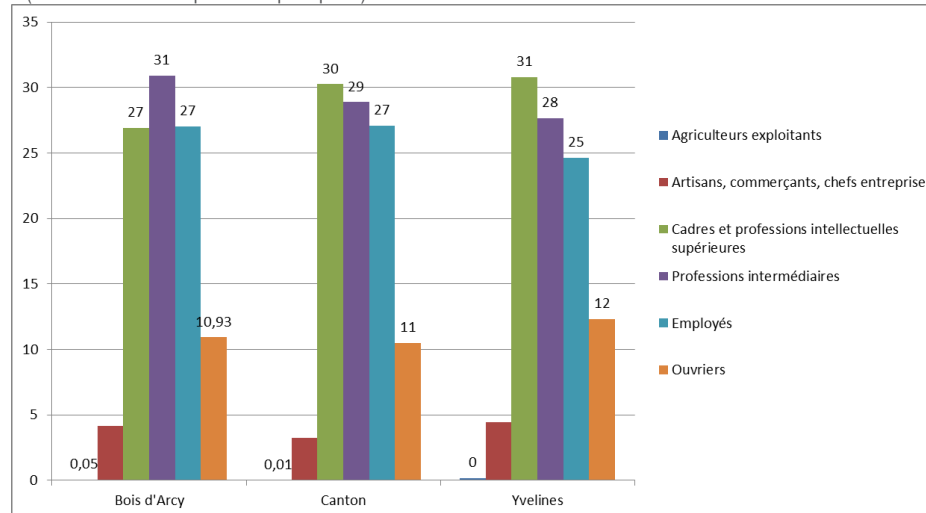
Ainsi, la commune présente un profil sociologique de classe intermédiaire.

Une population active qui a progressé plus vite que la croissance globale de la population : une commune attractive en matière d'actifs habitants.

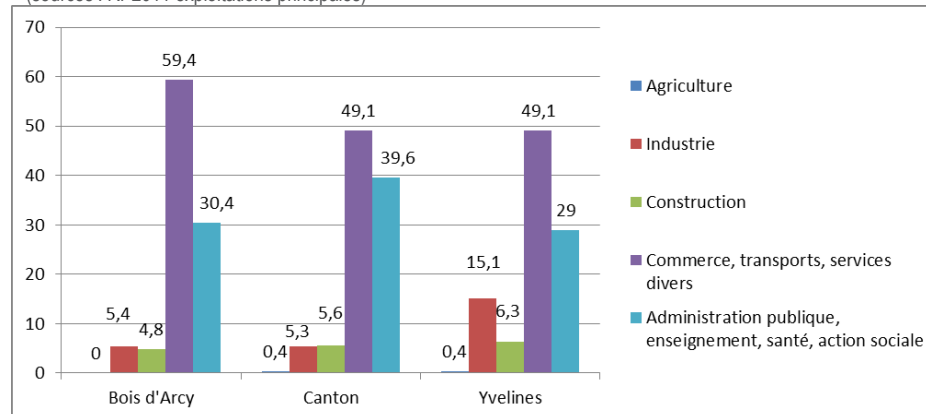
Un faible taux de chômage comparé aux autres territoires de référence.

Un profil sociologique de classes intermédiaires, travaillant de manière privilégiée dans le secteur du commerce, des transports et des services divers.

Population active de 15 ans ou plus ayant un emploi par catégorie socioprofessionnelle
(sources : RP2011 exploitations principales)



Population active de 15 ans ou plus ayant un emploi par secteur d'activités (en %)
(sources : RP2011 exploitations principales)



2. Les emplois à Bois d'Arcy

2.1. Situation en 2011

2.1.1. Le nombre d'emplois offerts (données 2011)

On compte 3 989 emplois sur la commune en 2011. Le nombre d'emplois est en recul par rapport à 1999, quand la commune en comptait 4 424. Cette tendance à la diminution du nombre d'emplois offerts s'observe aussi à l'échelle du canton qui comptait 9 433 emplois en 1999 contre 8 903 en 2011.

Ainsi, la contribution de Bois d'Arcy à l'offre locale d'emplois a légèrement diminué entre 1999 et 2011, le nombre d'emplois offerts régressant de 1,2 point entre les deux dates : en 1999, 46% des emplois du canton étaient situés à Bois d'Arcy ; en 2011, on n'en compte 44.8%.

Entre 2006 et 2011, toutefois le nombre d'emplois a réaugmenté, passant de 3 239 à 3 989.

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.

2.1.2. Un taux d'emploi en diminution (données 2011)

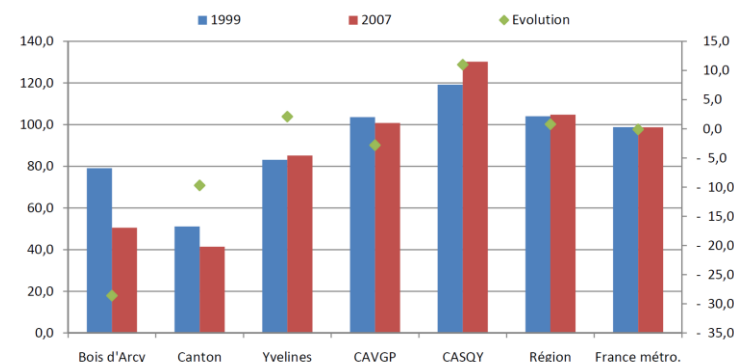
Avec 0,57 emploi pour un actif résidant, la commune de Bois d'Arcy possède, en 2011, un faible taux d'emploi qui s'inscrit néanmoins dans la moyenne de ce qui est observé entre le canton (0,39) et les Yvelines (0,77).

Toutefois, ce taux d'emploi de 57% reste bien inférieur aux taux d'emplois observés sur les territoires disposant des zones d'activités importantes comme la commune voisine de Montigny-le-Bretonneux (109,8%), et la CAVGP (91,4%).

2.1.3. Les secteurs d'emploi (données 2011)

Sur les 3 989 emplois offerts sur la commune en 2011, la majorité d'entre eux (59,4%) appartiennent au secteur des commerces, transports et services divers. Le second secteur le mieux représenté est celui lié à l'administration publique, l'enseignement, la santé, et l'action sociale (30,4%). Les autres secteurs d'activités restent plus anecdotiques, proposant moins d'un emploi sur dix.

Évolution comparée de la concentration de l'emploi entre 1999 et 2007
(Sources : RP1999 et RP2007 exploitations principales)



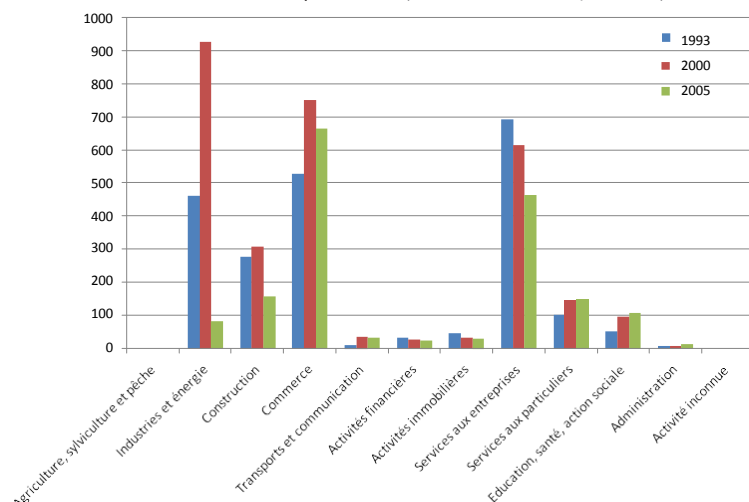
Emplois selon le secteur d'activité en 2011 (source : RP2011 exploitations principales)

	Bois d'Arcy	Canton	Yvelines
Ensemble	100	100	100
Agriculture	0	0,4	0,4
Industrie	5,4	5,3	15,1
Construction	4,8	5,6	6,3
Commerce, transports, services divers	59,4	49,1	49,1
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	30,4	39,6	29

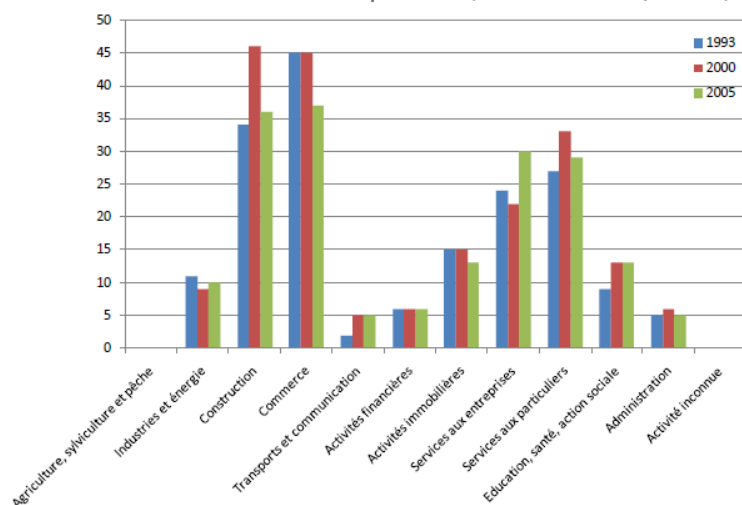
Évolution des effectifs moyens par établissement (sources : CAVGP/Garp/Unistatis)

	Effectifs		
	1993	2000	2005
Bois d'Arcy :	12,42	14,73	9,42
Versailles Grand Parc :	9,65	9,30	9,54

Évolution des effectifs par activité (sources : CAVGP/Garp/Unistatis)



Évolution du nombre d'établissements par activité (sources : CAVGP/Garp/Unistatis)



2.1.4. Nombre d'établissements et effectifs

Entre 1993 et 2005, de grandes évolutions restructurent le tissu économique local. Ainsi, les activités de services aux particuliers et liées à l'éducation, la santé et l'action sociale voient leurs effectifs progresser. Parallèlement, les activités liées aux «industries et énergie» n'occupent plus le premier rang tant en termes d'effectifs que de nombre d'établissements mais diminuent très fortement.

Parmi les établissements de plus de 50 salariés, les établissements d'hypermarchés se maintiennent.

Entre 1993 et 2005, les établissements privés de Bois d'Arcy se distinguent par des effectifs moyens supérieurs à la moyenne de Versailles Grand Parc.

	2011				2006	
	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %	Nombre	%
Ensemble	4 094	100	48,2	90,7	3 317	100
Agriculture	0	0	nd	nd	4	0,1
Industrie	221	5,4	33,4	92,8	188	5,7
Construction	198	4,8	8	73,6	236	7,1
Commerce, transports, services divers	2 432	59,4	42,4	89,7	1 886	56,9
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1 243	30,4	68,6	95	1 003	30,2

Entre 2006 et 2011, le nombre d'emplois augmente sauf dans les secteurs de la construction et de l'agriculture.

Une situation de l'emploi en progression sur la dernière période intercensitaire.

Deux secteurs principalement représentés : les «commerces, transports et services divers» et «l'administration publique, l'enseignement, la santé, et l'action sociale».

2.1.5. Les transferts d'établissements¹

De 1999 à 2006, 41 établissements ont déménagé tout en restant à Bois d'Arcy.

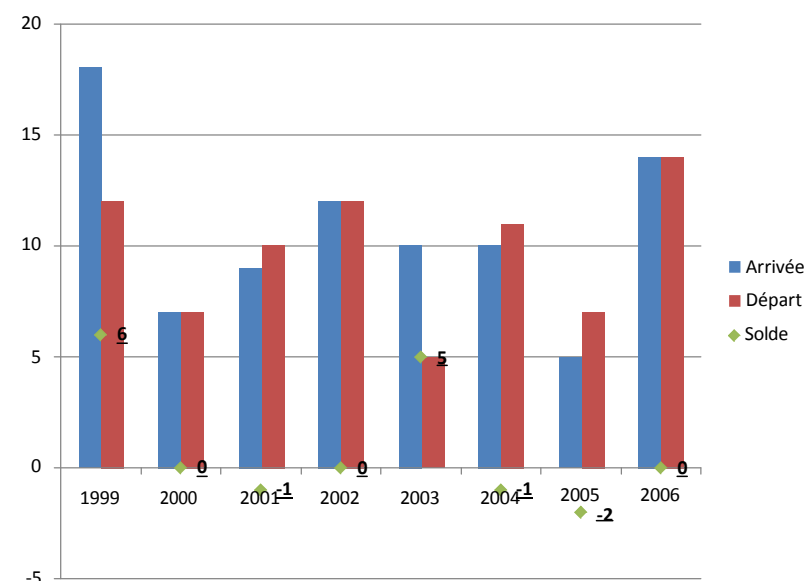
Durant cette même période, Bois d'Arcy entretenait déjà des relations privilégiées avec les communes de Versailles Grand Parc :

- 15 établissements ont quitté Bois d'Arcy pour aller s'y installer (*deux à Fontenay-le-Fleury, huit à Saint-Cyr l'Ecole, quatre à Versailles et un à Viroflay*)
- 26 établissements de Versailles Grand Parc ont choisi de se transférer à Bois d'Arcy (*neuf en provenance de Versailles, un de Buc, cinq de Fontenay-le-Fleury et 11 de Saint-Cyr-l'Ecole*).

A une échelle plus large, les échanges s'organisent généralement vers ou depuis les départements limitrophes d'Île-de-France (Yvelines et Essonne). Bois d'Arcy parvient à attirer des entreprises quittant le cœur de l'agglomération parisienne (Paris), ou celles souhaitant s'en rapprocher (Région Centre), ce qui confirme sa situation attractive.

Bois d'Arcy	Total
Arrivée	85
Départ	78
Solde	+7

Les transferts d'établissements à Bois d'Arcy entre 1999 et 2006 (sources : CAVGP / Sirene)



¹ Source : Versailles Grand Parc

Les départs et arrivées d'entreprises à Bois d'Arcy entre 1999 et 2006 (sources : CAVGP / Sirene)

Départs de Bois d'Arcy	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Total
Ile-de-France	11	6	6	10	3	10	7	9	62
<i>dont Versailles Grand Parc</i>	1	1	1	4		2	2	4	15
<i>dont reste des Yvelines</i>	9	4	4	5	1	5	4	3	35
<i>dont reste de l'Essonne</i>		1				1			2
Province	1	1	4	2	2	1		5	16
<i>dont Rhône-Alpes</i>		1	2					2	5
<i>dont Provence</i>	1		2						3
<i>dont Centre</i>				1				2	3
Total	12	7	10	12	5	11	7	14	78

Arrivées à Bois d'Arcy	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Total
Ile-de-France	17	7	9	12	9	9	5	13	81
<i>dont Versailles Grand Parc</i>	8	2	2	6	4	2		2	26
<i>dont Yvelines</i>	5	3	7	5	4	3		4	31
<i>dont Hauts-de-Seine</i>	1	1			1	1	2	2	8
<i>dont Paris</i>	3						2	2	7
Province	1				1	1		1	4
<i>dont Centre</i>	1				1				2
Total	18	7	9	12	10	10	5	14	85

Créations d'entreprises par secteur d'activité en 2014

	Ensemble	%	Taux de création
Ensemble	105	100	16,5
Industrie	6	5,7	26,1
Construction	14	13,3	13,2
Commerce, transports, services divers	71	67,6	17,2
dont commerce et réparation automobile	10	9,5	10,1
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	14	13,3	14,6

Une commune située dans un secteur attractif, où s'organisent des échanges réciproques d'entreprises : la CAVGP.

Un bilan globalement positif entre 1999 et 2006 des transferts d'entreprises : 85 entreprises accueillies contre 78 départs.

Une commune dont la situation en région parisienne est relativement attractive.

3. Les déplacements domicile-travail

(données 2011)

Une majorité d'actifs travaillent hors de la commune

83,1% des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi (5 710 actifs) et habitant à Bois d'Arcy travaillent hors de la commune, contre 16,9% dans la commune (1121 actifs). L'évolution, depuis 1999, est marquée par le renforcement des déplacements hors commune (+2 points).

Les déplacements hors commune s'organisent principalement vers d'autres communes de la région Île-de-France, et pour moitié d'entre eux vers une autre commune des Yvelines. Quotidiennement, 3 510 actifs se dirigent ainsi vers les communes situées dans l'environnement immédiat de Bois d'Arcy (Saint-Cyr-l'Ecole, Elancourt, Trappes, Plaisir, Montigny-le-Bretonneux), Versailles ou des communes du même département de résidence, attirant un grand nombre d'actifs arcsiens.

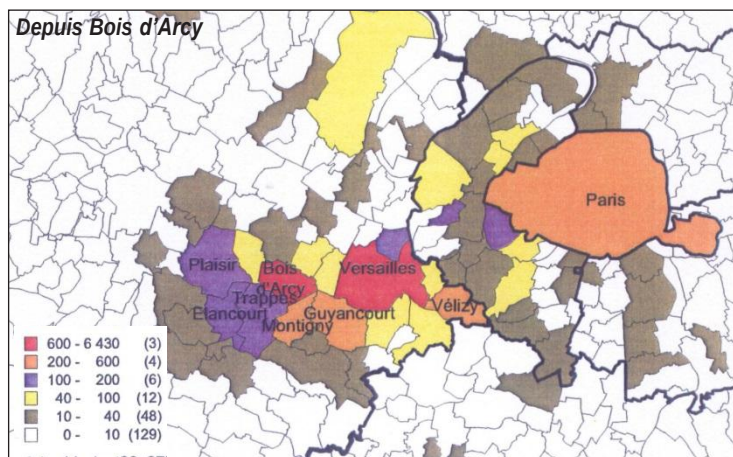
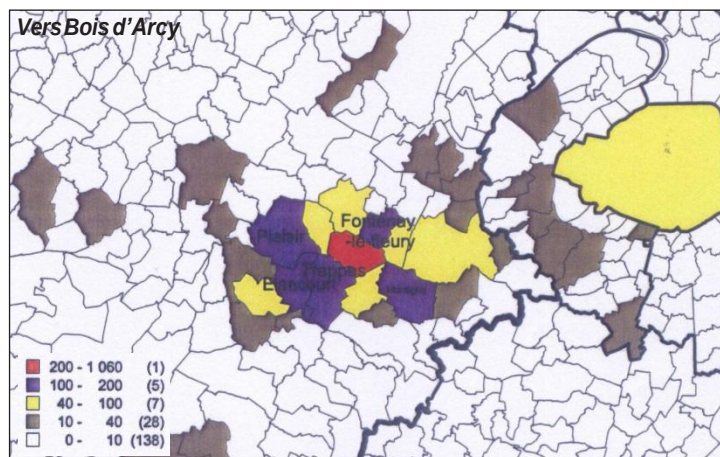
Une commune captant des actifs extérieurs

3 989 emplois sont offerts en 2011 sur la commune mais seuls 1 121 d'entre eux sont occupés par des actifs arcsiens. Ainsi, quotidiennement, 2 868 actifs, qui n'habitent pas la commune, ont pour destination Bois d'Arcy.

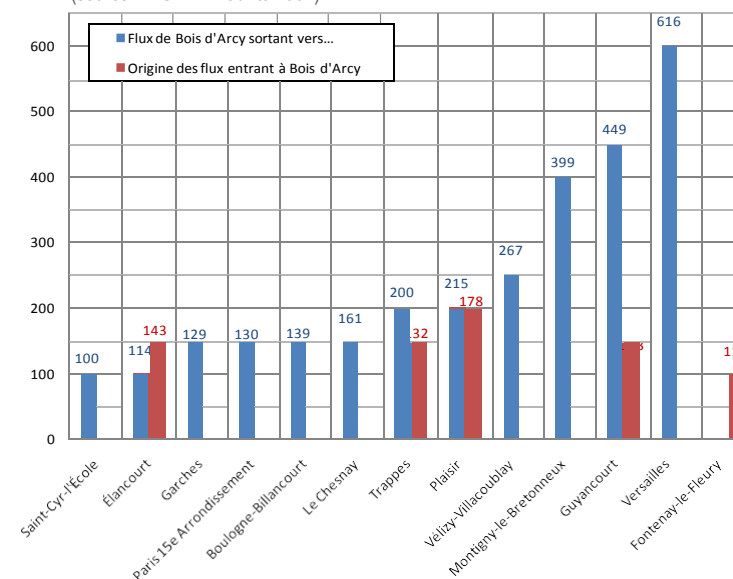
Au final, de manière plus anecdotique, quelques flux hors Île-de-France qui s'organisent depuis ou vers Bois d'Arcy, sont des déplacements principalement vers les départements limitrophes : Eure, Eure-et-Loir et Loiret.

Géographie des déplacements domicile-travail : destination/origine des flux > 100

(Sources : DDT/INSEE - mobilité 2006)



Déplacements domicile-travail : destination/origine des flux > 100
(source : INSEE - mobilité 2007)



Une majorité d'actifs résidant travaillent hors commune.

Une commune attractive pour les actifs résidant dans ce secteur des Yvelines.

Des échanges journaliers importants à l'intérieur de ce secteur des Yvelines.

4. L'adéquation entre offre et demande

4.1. Un fort potentiel d'attractivité des actifs

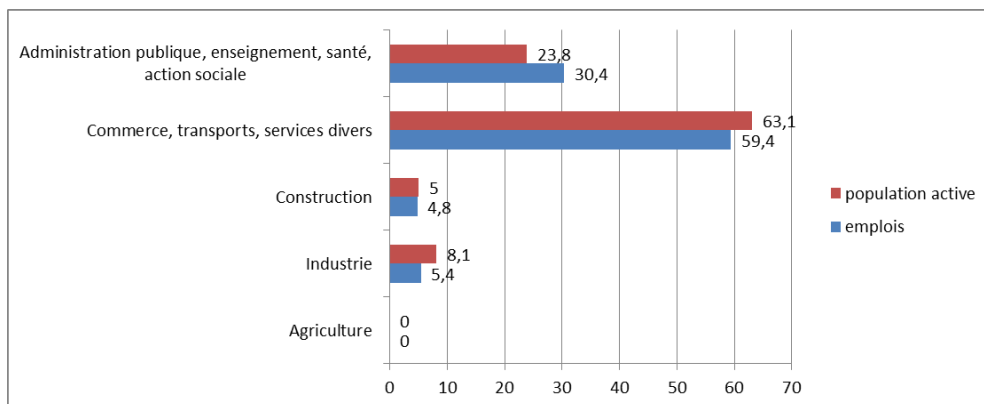
La comparaison entre les secteurs d'emplois occupés par les actifs de Bois d'Arcy, qu'ils travaillent sur la commune ou à l'extérieur, et les secteurs d'emplois réellement offerts sur la commune en 2011, nous renseigne sur le potentiel de la commune à satisfaire plutôt qualitativement les besoins des actifs et ainsi à rapprocher lieux de vie et lieux de travail.

Dans le cas de Bois d'Arcy, il existe un potentiel réel : 59.4% des emplois arcisiens offerts ont trait aux Commerce, transports, et services divers. Parallèlement, 63.1% des actifs habitants de Bois d'Arcy travaillent précisément dans ces secteurs d'activités.

Ce principe de correspondance s'observe aussi dans les autres domaines, notamment ceux de l'administration publique, l'enseignement, la santé, et l'action sociale (30,4% des emplois / 23.8% des actifs), le secteur de la construction (4.8% des emplois et 5% des actifs). Seul le secteur industriel qui occupe 8.1% des actifs ne concerne que 5.4% des emplois.

Par comparaison à l'échelle cantonale et départementale, Bois d'Arcy se distingue par un profil assez équilibré entre secteurs d'activités offerts et pourvus par les actifs résidents, ce qui démontre un réel potentiel pour limiter les déplacements domicile-travail et améliorer le taux d'emploi communal.

Comparaison entre emplois et population active de 15 ans ou plus ayant un emploi par secteur d'activité en 2011 en % (source : RP2007 exploitations principales)



4.2. Un potentiel d'accueil encore disponible

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.

Un profil assez équilibré entre secteurs d'activités offerts et pourvus par les actifs résidents, à Bois d'Arcy ou ailleurs.

Un réel potentiel pour limiter les déplacements domicile-travail et améliorer le taux d'emploi communal.

4.3. Bilan depuis 2007 : une relance principalement liée à la création du parc d'activités de la Croix Bonnet

1235 emplois environ ont été créés dans le parc d'activités de la Croix Bonnet².

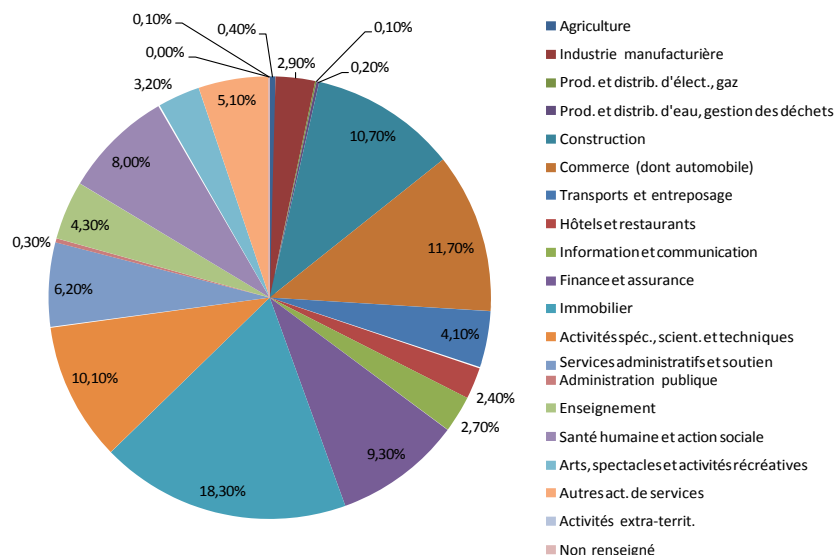
Au bilan d'étape, avril 2009, la plupart des terrains étaient occupés par les entreprises suivantes : Spirit IDF (115 emplois), SEDAF (100 emplois et 300 à terme), WILO, NEVES associés (25 emplois), LEROY-MERLIN (210 emplois), H2 PHARMA (45 emplois), et BOIRON (40 emplois) entré en activité en 2010. La Poste constitue à ce jour le principal employeur situé dans la zone (500 emplois).

Au 1^{er} janvier 2011, on compte 1 055 établissements implantés à Bois d'Arcy (Source : CAVGP - INSEE, ALTARES).



Une relance de la situation de l'emploi amorcée par le parc d'activités de la Croix Bonnet ...
... qui concentre l'essentiel des disponibilités foncières en matière d'activités
... où restent encore quelques terrains encore disponibles.

Activités des établissements recensés au 1^{er} janvier 2011 (sources : CAVGP - INSEE, ALTARES)



² Source : AFTRP/commune : point d'étape 2009

5. Les activités à Bois d'Arcy

Le tissu d'activités arcisien est composé :

- d'un tissu commercial bien représenté dans le paysage urbain, composé de commerces de proximité et services répartis principalement autour des avenues Jean Jaurès et Paul Vaillant-Couturier ;
- de deux pôles d'activités, positionnés en entrées de ville Est et Ouest, le centre commercial Leclerc entouré d'autres enseignes nationales, et le parc d'activités de la Croix Bonnet qui accueille des activités de bureaux, d'entrepôt et de commerces.
- plus ponctuellement dans le tissu urbain sont implantées des activités notamment artisanales.



5.1. L'éclatement de la centralité commerciale

5.1.1. 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, illustrant 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 (nue 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,...

5.1.2. 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.

³ Chambre de Commerce et d'industrie de Versailles

Le centre commercial Leclerc et ses abords



Les avenues Jean Jaurès et Paul Vaillant-Couturier



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.

5.1.3. 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, 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'Église.

Dans le quartier de la Croix Blanche - Le centre commercial de la Croix Blanche ou Laënnec

Situé au cœur 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.

Le centre commercial de la Tremblaye



Le centre commercial de l'Église



Le centre commercial de la Croix Blanche



Commerces du Lotissement



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.

5.1.4. 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.

Cette offre est complétée par un marché bio chaque dimanche place Truffault.

Une centralité ...

... étirée entre deux pôles majeurs (Leclerc et Leroy Merlin) entre lesquels un linéaire discontinu ne parvient pas à dessiner de centralité commerciale

... et éclatée entre plusieurs pôles de quartiers, aux niveaux de commerces et services variés.

Commerces implantés dans le quartier de la Croix Bonnet (partie sud)



Le marché couvert

5.2. Les autres activités

5.2.1. Le parc d'activités de la Croix Bonnet

Le parc d'activités s'étend sur 50 ha environ, le long de la RN12, destinés aux activités tertiaires ou industrielles.

Les implantations sont nombreuses et de tailles variées. Les parcelles sont généralement de 5 000 à 10 000 m², quelques unes constituant de larges emprises, les plus importantes étant celles de la Poste (80 802 m²), H2 PHARMA (25 200 m²), Spirit entreprises (19 795 m²) et Leroy Merlin (50 385 m²).

Les bâtiments disposent quant à eux d'emprises variées : la Poste y a installé une plate-forme industrielle de courrier (PIC). Implantée sur 25 000 m² de S.H.O.N, cette plate-forme fonctionne 24h/24 et 6j/7 et contribue à une offre de près de 500 emplois sur la commune.

Le quartier d'activités accueille également deux résidences de services, dont une de 95 logements, disponibles pour une durée d'une nuitée à plusieurs mois, ainsi qu'une résidence étudiante et un foyer jeunes travailleurs.

5.2.2. Les autres activités dispersées

Au sein du tissu, de nombreuses activités, généralement artisanale ou industrielle, 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.

Des activités tertiaires et industrielles concentrées à l'Ouest de la commune dans un parc d'activités dédiés.

Des implantations anciennes, généralement artisanales, au coeur du tissu résidentiel...

... ne bénéficiant pas d'une bonne visibilité et ne participant pas à la lisibilité du paysage urbain.

Activités implantées dans le quartier de la Croix Bonnet



Sites d'activités
quartier du Lotissement

Site Fujifilm,
quartier de la Tremblaye

Artisan, avenue Hoche

(source : Google Street View et PLU)

4. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS¹

¹ Source : cette partie intègre des éléments du PLD du SMBDRV (adopté en 2011)

1. Rappel : la planification en matière de transports

Le Plan de Déplacements Urbains de la région Ile-de-France (PDUIF)

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-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 régional les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de déplacements (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.

Il a identifié 9 défis à relever déclinés en 34 actions opérationnelles pour atteindre cet équilibre.

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs,
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs,
- Défis 3 et 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train
- Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Le Plan Local de Déplacements (PLD) du SMBDRV

Bois d'Arcy adhère au Syndicat Mixte du Bassin de Déplacements de la Région de Versailles, créé pour animer la démarche d'élaboration du projet de P.L.D sur un territoire regroupant les communes de l'agglomération de Versailles Grand Parc, ainsi que : Les Clayes-sous-Bois, Chateaufort, Le Chesnay, et Vélizy-Villacoublay. Le territoire du bassin de déplacements de la Région de Versailles compte près de 240 000 habitants et plus de 130 000 emplois.

Le PLD a été approuvé par le Comité syndical du SMBDRV du 5 décembre 2011. Il se structure autour de trois actions fortes :

- faire évoluer le réseau de bus vers un réseau restructuré et des niveaux de qualité de service renforcés, notamment pour certaines liaisons : fréquence, amplitude, confort, accessibilité...

Les objectifs fixés par le PLD seront mis en oeuvre de manière progressive et concertée. L'attractivité du réseau de bus s'appuiera sur :

- o des actions d'amélioration de l'offre et de la qualité de service (temps de parcours, régularité, confort, accessibilité...)
- o une amélioration des lieux d'intermodalité : réaménagement des gares et de leurs accès...

- aménager un réseau cyclable structurant à l'échelle du SMBDRV. Les aménagements seront adaptés à l'environnement traversé (pistes, bandes, zones 30, voire simple jalonnement...) et connectés aux itinéraires existants et programmés par les différentes collectivités (communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, Département des Yvelines, communes du SMBDRV...). Des actions complémentaires seront mises en oeuvre : stationnement deux-roues, jalonnement, document d'information (plan)...

- maîtriser :

- o les conditions de circulation générale, en hiérarchisant le réseau viaire, en tenant compte de la situation actuelle et des projets structurants ;
- o le stationnement, dans une triple finalité : optimiser l'offre existante, donner la priorité aux chalandes et visiteurs dans les zones centrales et dissuader l'usage de la voiture pour certains types de déplacements à courte distance. Concrètement, il s'agit de simplifier la réglementation en vigueur, de réajuster les zones destinées à la courte durée, d'envisager d'augmenter la rotation de l'occupation du stationnement dans les zones les plus contraintes lorsque des actions en faveur des modes alternatifs seront mises en oeuvre, de faire évoluer le rabattement sur gares et enfin, de renforcer le contrôle effectif du stationnement ;
- o le transport et les livraisons des marchandises, en hiérarchisant le réseau viaire pour définir les accès prioritaires aux zones d'activités et industrielles, ainsi qu'aux centres urbains.

Bois d'Arcy est notamment concernée par deux actions inscrites au programme d'actions du PLD :

Volet Transports collectifs

action 2 : réaménager les voiries pour améliorer les conditions de circulation des bus

> sous-action 2.4 : réaménager la voirie en faveur des bus sur la RD127 à Bois d'Arcy : améliorer les temps de parcours et la régularité des lignes de bus empruntant la RD127 à Bois d'Arcy

> sous-action 3.8 : pôle d'échanges de Fontenay-le-Fleury : valoriser les piétons et cyclistes aux abords de la gare, améliorer les conditions de cheminement des piétons et cyclistes depuis Bois d'Arcy, améliorer les conditions de correspondance bus/train, rendre l'ensemble des composantes du pôle d'échanges accessible aux Personnes à Mobilité Réduite

Volet modes doux et Personnes à Mobilité Réduite

action 2 : Aménager des itinéraires cyclables utilitaires

> sous-action 2.6 : Aménager des itinéraires entre Bois d'Arcy et la gare de Fontenay-le-Fleury : permettre aux cyclistes d'accéder à la gare de Fontenay-le-Fleury depuis les quartiers Sud de Bois d'Arcy

Pour répondre à ces objectifs, les orientations d'aménagement et de programmation identifient les secteurs à enjeux pour l'amélioration du réseau de déplacements doux.

2. L'organisation de la circulation routière

2.1. L'accessibilité routière

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 cœur du tissu aggloméré francilien à Dreux en 2*2 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 cœur 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.

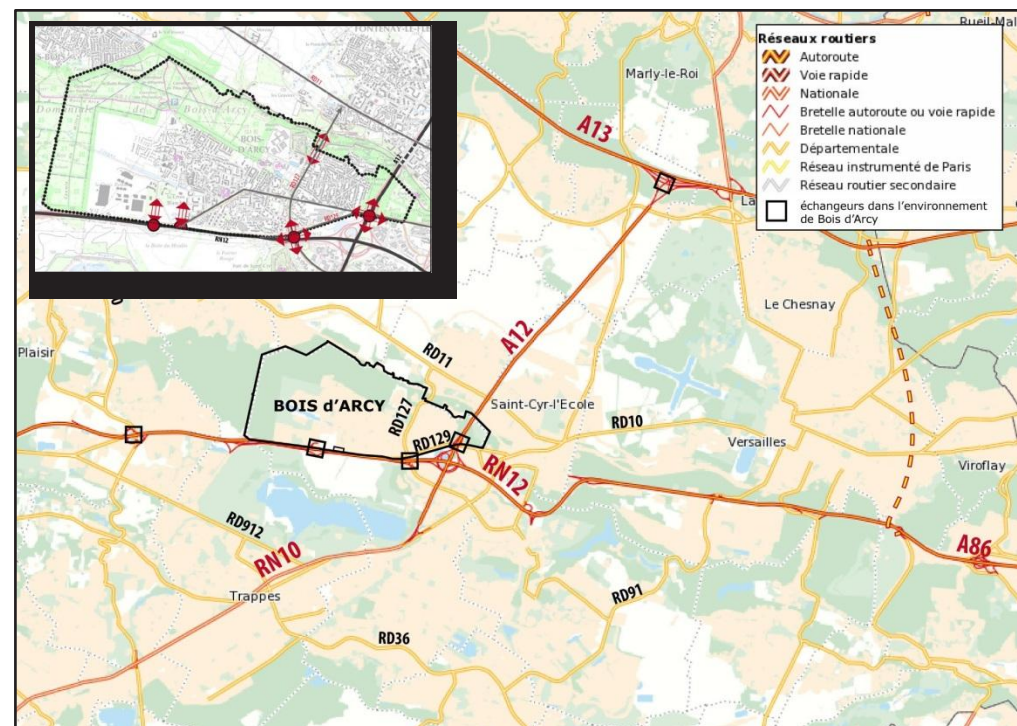
Ces deux voies se croisent autour d'un échangeur d'emprise importante situé à l'angle sud-est de la commune sur la commune voisine de Montigny-le-Bretonneux.

Ce maillage est complété par la RD129 qui borde la limite communale sud-est et constitue une déviation de Bois d'Arcy, structurée en 2*2 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 à emprunter cette liaison.

L'accessibilité de Bois d'Arcy par le réseau structurant d'intérêt régional et départemental



Une accessibilité routière stratégique, directement desservie par des axes structurants du réseau régional (RN12 et A12) qui encadrent la commune...

... relayée par deux routes départementales (RD127 et RD129) qui s'y greffent.

Une commune «porte d'entrée» vers la Plaine de Versailles, au carrefour des RN12 et A12 : un trafic de transit important sur les voies d'intérêt intercommunal.

Une dissymétrie fonctionnelle des entrées sur la commune liée en partie à l'arc boisé de la forêt de Bois d'Arcy : un seul accès depuis le nord (RD127), aucun accès sur la façade ouest.

2.2. L'organisation de la trame viaire communale

2.2.1. Les liaisons interquartiers

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.

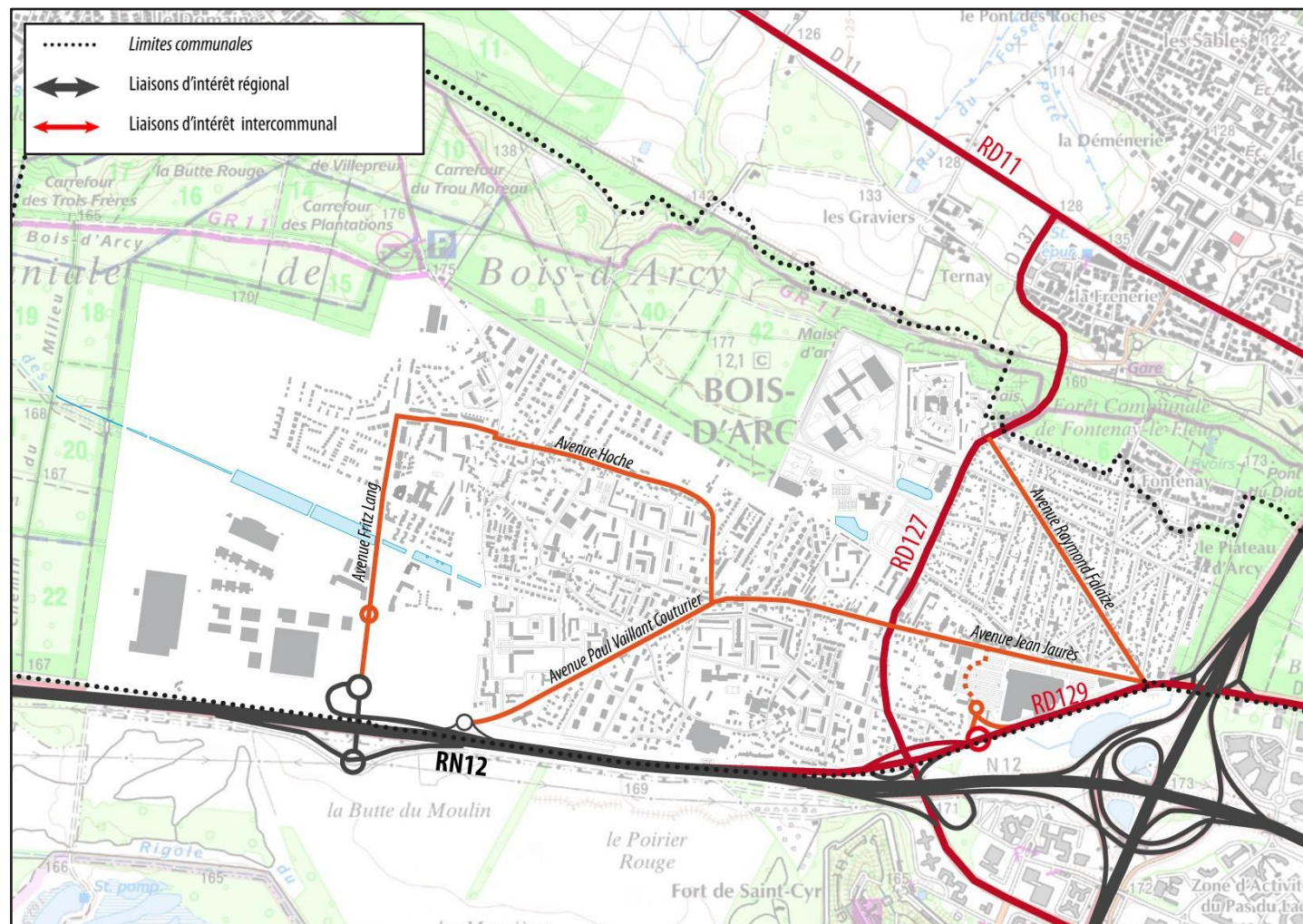
Les avenues Jean Jaurès et Paul Vaillant-Couturier constituent quant à elles un axe Est-Ouest historique, ancienne route principale (route de Montfort) avant la création de la RN12 dans les années soixante.

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 Jouvét et l'avenue Arletty desservant le quartier de la Croix Bonnet et se raccordant à la RN12, via l'avenue Fritz Lang.

Le réseau viaire structurant



Un réseau communal qui s'appuie sur le réseau d'intérêt intercommunal (RD127 et avenues centrales).

Un carrefour central à l'intersection des deux voies structurantes de la commune.

Le réseau viaire communal



2.2.2. La desserte intracommunale

Des voies publiques et privées qui participent 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 ;
- ou de la Tremblaye (*rues Etienne Jules Marey, Camélinat, Baragué, Baudin*), reliant l'avenue Paul Vaillant Couturier à la RD129/RN12.

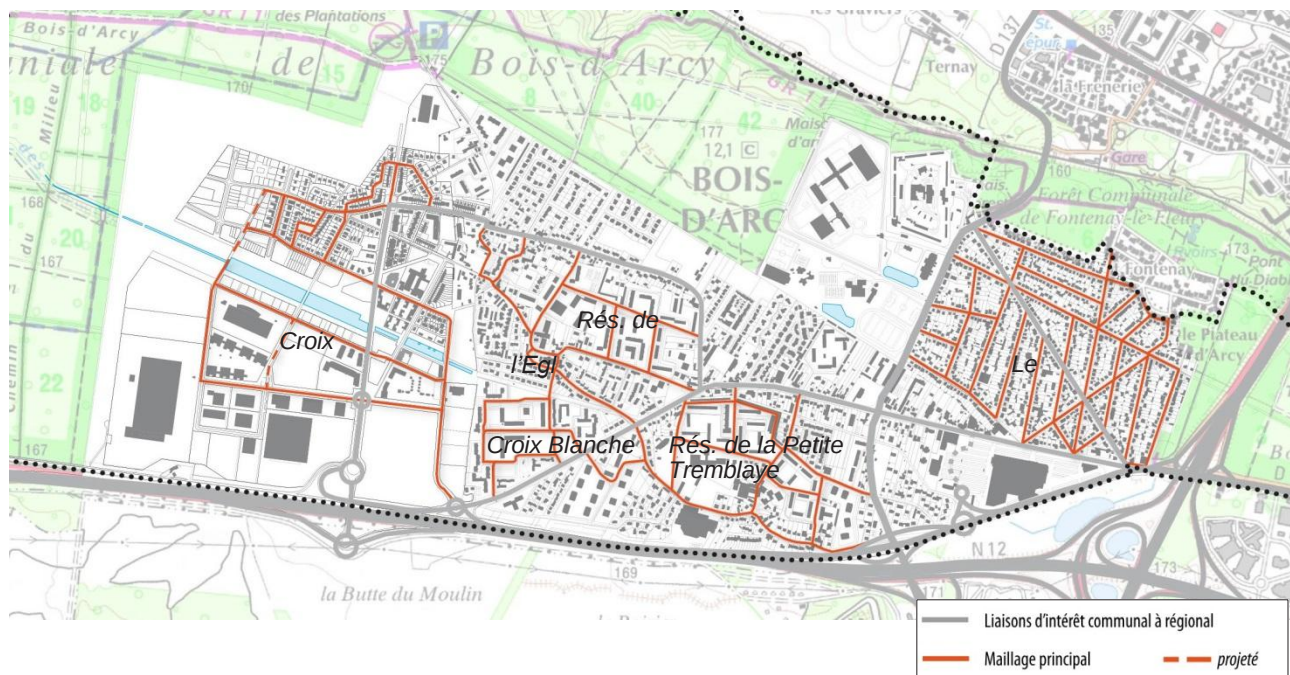
Dans ces deux cas, le tracé légèrement sinueux est hérité des anciens chemins ou premières rues structurantes autour des hameaux. Leur emprise varie de 6 m à 9 m, avec un jeu de resserrement-desserrement qui anime le paysage urbain.

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

- créé dans les années trente (*le Lotissement*), avec des mailles allongées et assez régulières ;
- créé 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.

Le maillage principal des quartiers



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 Jouvot, qui constitue la liaison interquartier principale. Cette absence d'accroche aux quartiers limitrophes (l'Eglise ou la Croix Blanche), contraint fortement les déplacements vers l'est de la ville et le cœur de ville notamment.

Un maillage hérité des anciens chemins, ou «composé» à l'échelle des grandes opérations.

Un seul point d'accroche du quartier de la Croix Bonnet aux quartiers limitrophes.

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 XX^{ème} 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 entre 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'interêt 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.

Le maillage secondaire : boucles et impasses



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.

De nombreuses boucles ou voies en impasse directement connectées au maillage interquartier...

... qui nuisent au fonctionnement urbain.



Rue Auguste Laureau: voie condamnée

3. 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.

3.1. 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.

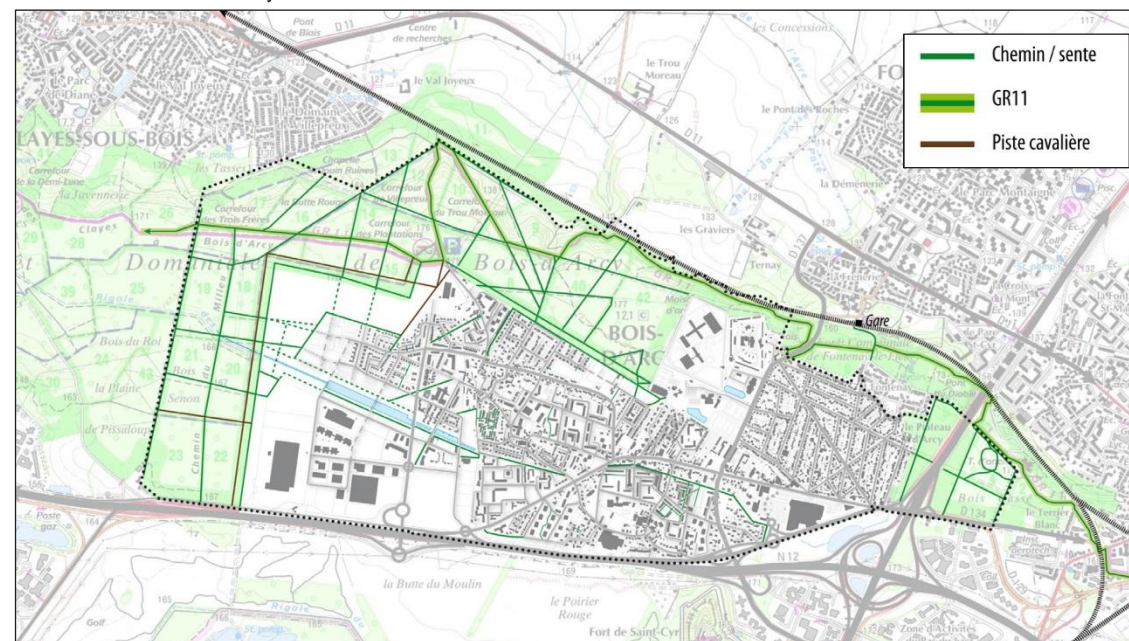
Dans le quartier de la Croix Bonnet, les lisières ont été préservées et un projet de liaisons douces et équestres, dans le prolongement de la rigole des Clayes notamment, assurera un nouvel espace de promenade, entre le milieu boisé et les quartiers.

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.

Liaisons douces à Bois d'Arcy



Entrées dans la forêt domaniale :

à gauche : chemin de Rennemoulin

à droite : au bout de la rue Voltaire

en bas : à l'arrière du domaine des Chênes



Un réseau de promenade aux usages partagés (piétons, cycles..) bien développé en forêt de Bois d'Arcy.

Des infrastructures de transports qui contraignent les liaisons nord-sud et limitent les continuités intercommunales.

3.2. Le réseau fonctionnel

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. 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.



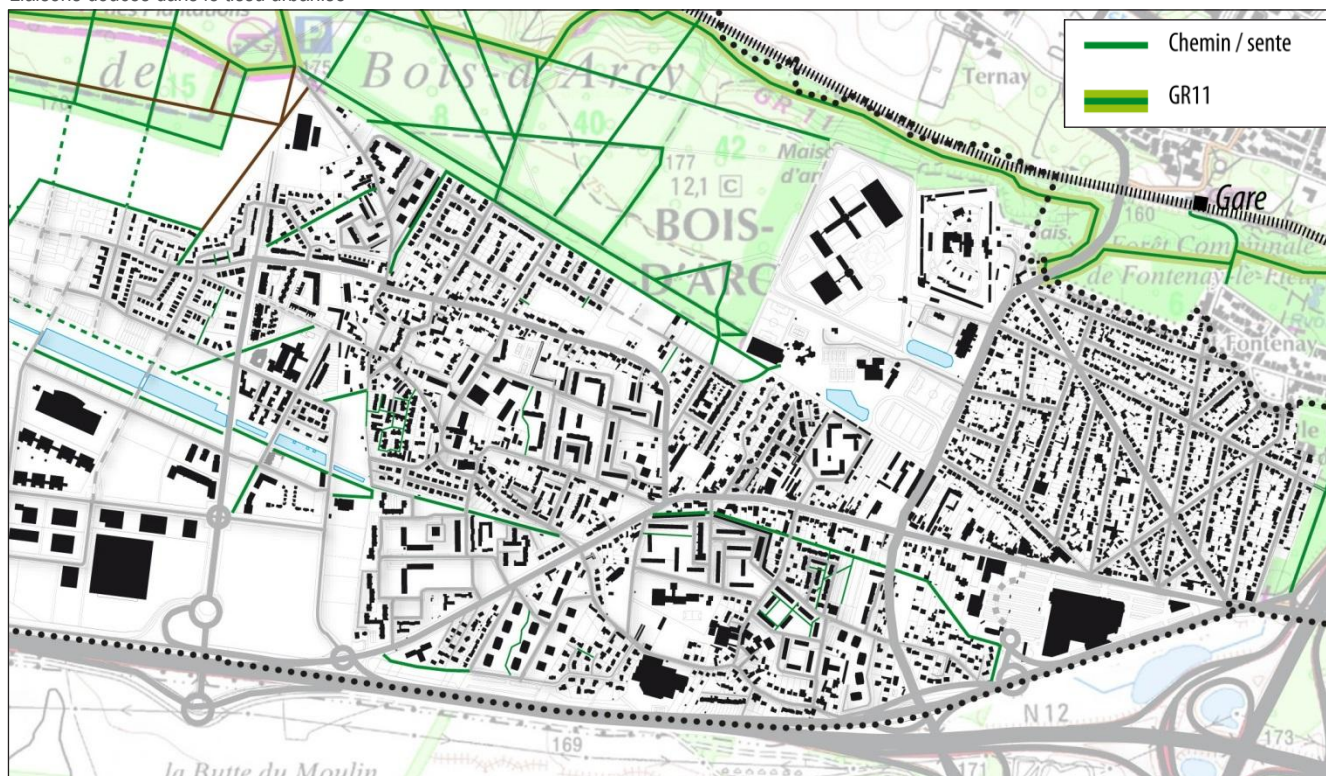
La rigole des Clayes : liaison inter-quartier

- **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.

Liaisons douces dans le tissu urbanisé



Trottoir, avenue Jean Jaurès



Trottoirs, allée Greta Garbo (voie privée)

Un aménagement récent, quoique non accessible dans le secteur de la Croix-Bonnet (étroitesse du cheminement de gauche et implantation du candélabre)

(Source : PLD SMBDRV)

- **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.

Liaisons cyclables

Il n'y a pas de liaison cyclable aménagée sur le territoire communal. 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 aisés.

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.

Une liaison douce inter-quartier qui constitue un axe fort à l'échelle communale, desservant plusieurs équipements.

Un réseau piéton morcelé, inégalement sécurisé. Une absence de liaisons cyclables aménagées.

Un relief contraignant pour les liaisons vers la gare de Fontenay.



Sente piétonne, pôle d'équipements de l'Eglise



Sente piétonne, allée Louis Gruel



Sente piétonne, allée de l'Île de France



Sente piétonne rés. de l'Eglise



Sente piétonne la Rigole

4. L'offre en transports en commun

4.1. Le réseau ferré

4.1.1. Les gares dans l'environnement de Bois d'Arcy

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 (ligne N) et La Verrière - la Défense (ligne U).
- la branche C7 du RER C qui y a son terminus et relie la gare à Paris intramuros (station Saint-Michel notamment).

D'autres gares situées dans l'environnement proches 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.

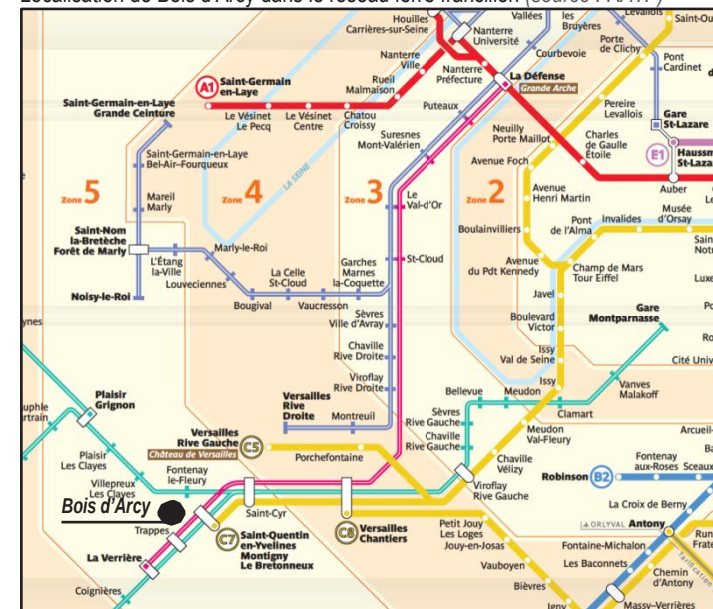
4.1.2. L'organisation de l'intermodalité

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 desservant 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)



Usage des gares (source : PLD SMBDRV)

GARE	à pied uniquement		bus ou car		Train /Rer		voiture		2 roues		Total
	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	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

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.

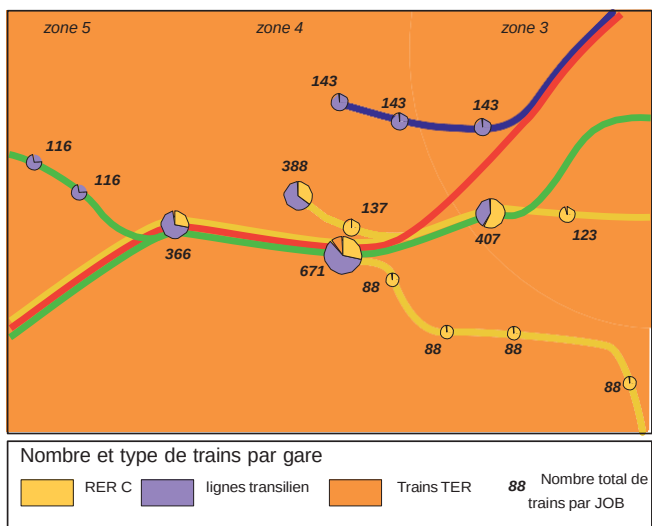
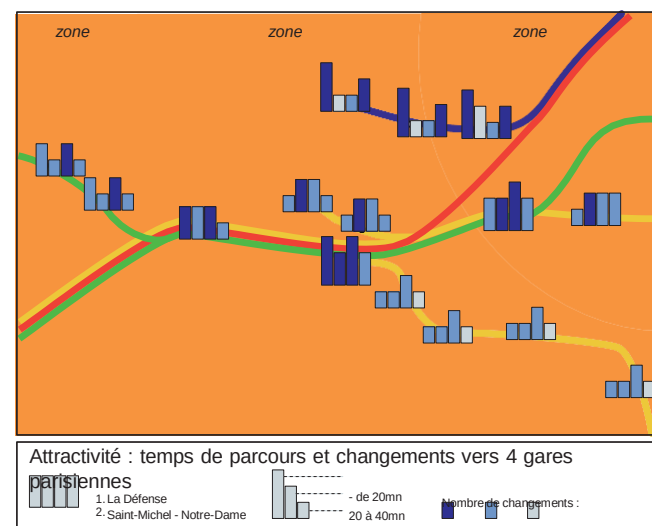
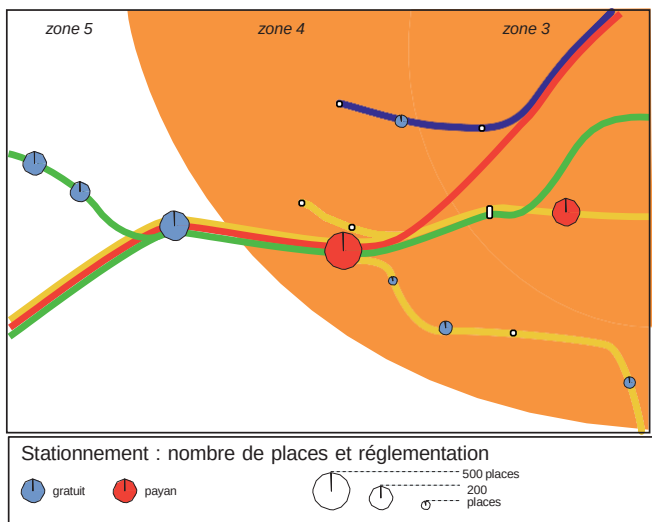
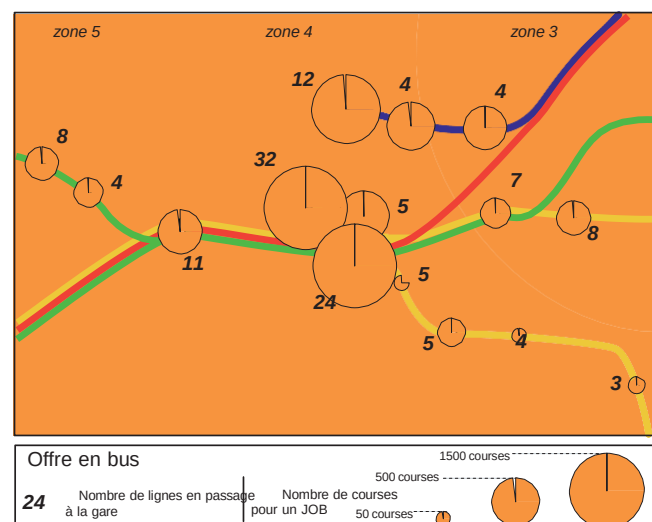
Typologie - PLD

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» supérieur 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)



Aucune gare dans la commune mais trois gares très empruntées dans l'environnement de Bois d'Arcy (Fontenay-le-Fleury, Saint-Quentin en Yvelines et Saint-Cyr-l'Ecole).

Une intermodalité cycle-train encore peu développée faute d'aménagements satisfaisants

4.2. 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*)



Lignes de bus desservant Bois d'Arcy :

le réseau Phébus :

• Versailles Université <> Montigny-le- Bretonneux Saint-Quentin-en-Yvelines Gare le réseau SQYBUS :

• Ligne 415 : Bois d'Arcy Église <> Saint-Quentin-en-Yvelines <> Trappes <> Le Mesnil le réseau Hourtoule :

• Ligne 41 : Bois d'Arcy Croix-Bonnet - René Clair <> Gare Fontenay Le Fleury

• Ligne 11 : Bois d'Arcy Croix-Bonnet - E. Von Stroheim<> Versailles R. Gauche

• Ligne 505 : Beynes - Plaisir-Grignon - les Clayes-sous-Bois - Fontenay-le-Fleury - Bois d'Arcy

- Saint-Quentin-en-Yvelines gare - Guyancourt Technocentre.

4.3. Les projets

4.3.1. Dans l'environnement de Bois d'Arcy

Tangentielle ouest¹

Le projet de Tangentielle Ouest (TGO) 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 2018 et celle de la phase 2 est prévue pour fin 2019.

4.3.2. Sur la commune

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.

Une desserte régulière de la commune assurée par trois lignes...

... mais des fréquences très variables selon les lignes.

De nombreux efforts effectués ces dernières années afin d'améliorer l'intermodalité train-bus vers la gare de Fontenay-le-Fleury.

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	

¹ Source : STIF

5. Les déplacements

5.1. Distance et potentiels de mobilité

Un territoire urbanisé très étendu : une distorsion des distances

A Bois d'Arcy, le tissu urbanisé s'est développé, selon une orientation est-ouest, occupant aujourd'hui tout l'espace non boisé, à l'exception des lisières situées à l'ouest du quartier de la Croix Bonnet. Aujourd'hui, les distances à parcourir d'un point à l'autre de la zone urbanisée sont grandes, avec, à titre d'exemple :

- près de 3 200 mètres de la Croix Bonnet au Lotissement ;
- plus de 1 000 mètres de Fontenay-le-Fleury à la RN12.

Parmi les modes de déplacement individuel, on admet généralement un rapport entre la distance du parcours à effectuer et le mode de déplacement le plus économe en temps selon la distance :

- distance de 0 à 300 mètres : la marche à pied est le mode le plus rapide (0 à 3 mn) ;
- distance de 300 m à 2,5 km : le vélo est le mode le plus rapide ;
- distance de plus de 6 kilomètres, la voiture reste le moyen de déplacement le plus rapide.

Ainsi, compte-tenu des distances observées à Bois d'Arcy, la marche à pied semble le mode le plus indiqué pour les déplacements à l'intérieur des quartiers ; le vélo répondrait davantage aux besoins des déplacements inter-quartiers. Compte-tenu de la saturation du réseau viaire principal liée au trafic de transit intercommunal dans Bois d'Arcy, la marche à pied et le vélo peuvent constituer des modes de déplacements satisfaisants pour des usages fonctionnels (vers des équipements, des activités, des commerces...).

La Promenade arcisienne (ex. Rigole des Clayes) : un potentiel à développer pour les déplacements doux

La présence de la rigole des Clayes, d'est en ouest, selon un tracé relativement rectiligne proche du «vol d'oiseau», constitue un réel atout pour favoriser les déplacements doux, notamment cycles, à l'échelle de la ville. En effet, il s'agit du trajet le plus direct pour effectuer des trajets est-ouest : à titre d'exemple, le trajet depuis le centre de l'avenue Fritz Lang par la rigole des Clayes jusqu'au centre commercial Leclerc, représente 500 mètres de moins qu'un trajet pour la même destination utilisant la voirie.

Elle est toutefois davantage pratiquée par les piétons pour des déplacements de type promenade.

L'échelle des déplacements à Bois d'Arcy



Un maillage viaire qui contraint les déplacements

En termes de liaisons fonctionnelles, le niveau de maillage du réseau viaire a un véritable rôle à jouer pour encourager les modes doux. Les voies en impasse (non prolongées par des sentes piétonnes), les boucles, les îlots imperméables (cimetière ou emprises d'activités) constituent ainsi des points durs qui découragent l'usage piéton.

Par ailleurs, l'échelle des distances vers le cœur de ville et le faible maillage des voies inter-quartiers entre la Croix Bonnet et le reste de la ville (*une seule voie, la rue Louis Juvet, depuis la zone résidentielle*) favorisent les déplacements automobiles pour relier un point de la commune à un autre, tout en rallongeant la distance des itinéraires.

Une échelle du tissu urbanisé très étendue : le vélo, un mode adapté aux déplacements inter-quartiers.

Un raccordement viaire trop faible de la Croix Bonnet au reste du territoire qui encourage les déplacements automobiles.

5.2. Les déplacements domicile-travail

(Données 2011)

Pour rappel, les déplacements domicile-travail sont très nombreux vers l'extérieur de la commune (83.1% des actifs). Parallèlement, on observe d'importantes entrées-sorties journalières d'actifs venant travailler à Bois d'Arcy (2 868 emplois pourvus par des actifs extérieurs).

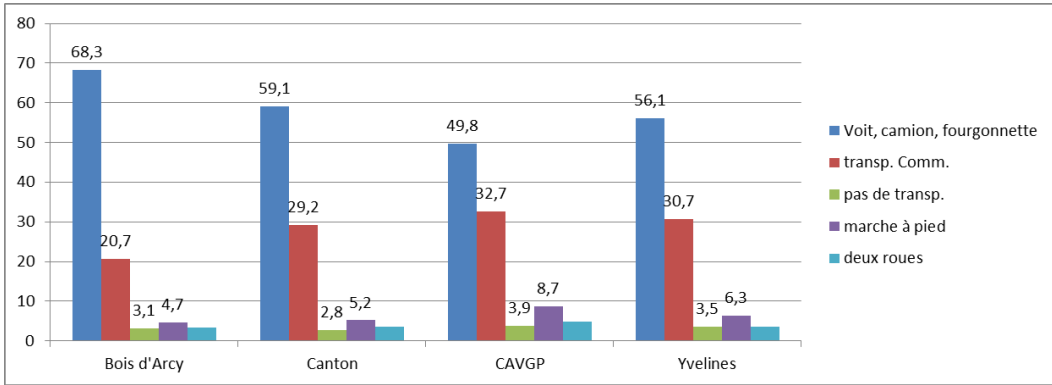
Les véhicules particuliers (voiture, camion, fourgonnette) constituent le mode de transport privilégié des déplacements domicile-travail, quelle que soit la distance des déplacements. En effet, 71.6% de la population active ayant un emploi à Bois d'Arcy utilisent leur véhicule particulier pour aller travailler. L'utilisation de modes doux de déplacements (marche à pied, vélo et transports collectifs) est privilégié par 1 actif sur 4.

Les véhicules particuliers restent le mode de transport privilégié, quelle que soit l'échelle des déplacements concernée.

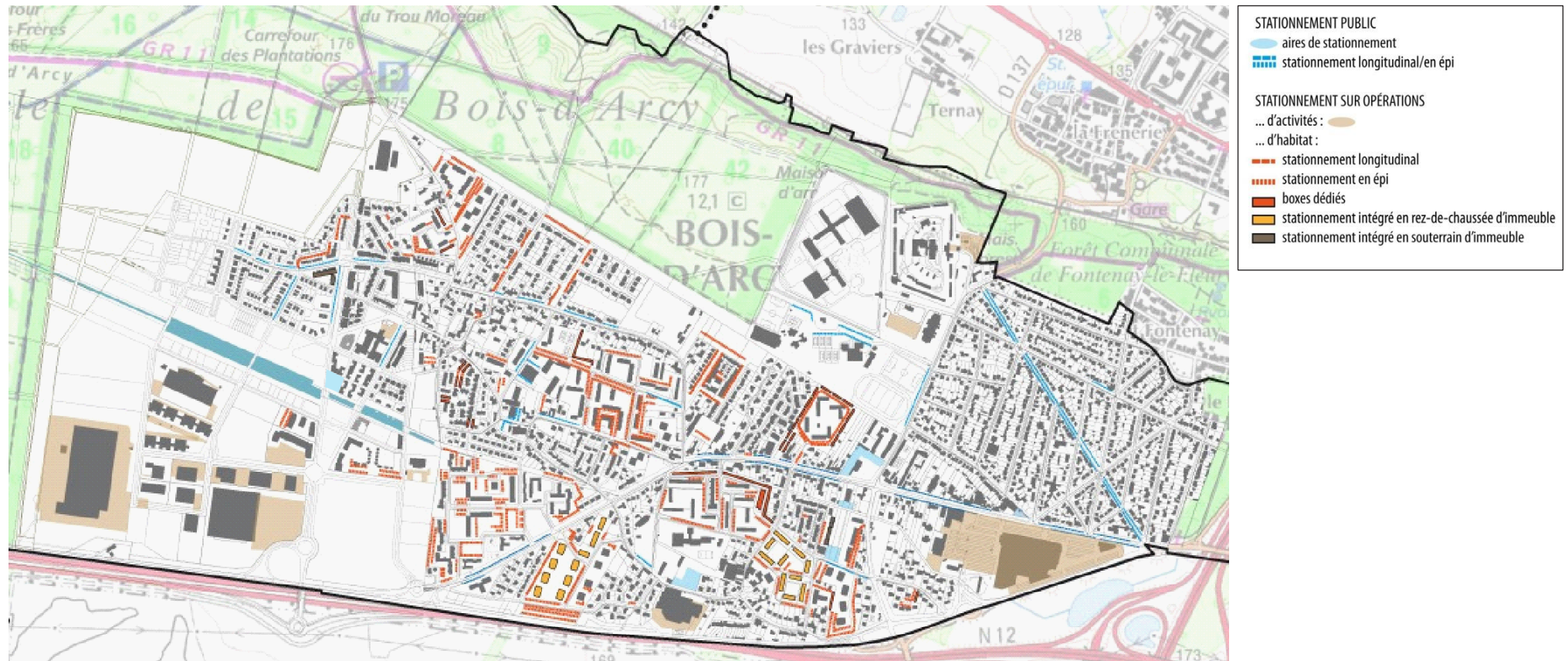
Moyens de transport de la population active de 15 ans ou plus ayant un emploi selon le lieu de travail
(source : Insee, RP2007 exploitation complémentaire)

	Dans la commune de résidence	Dans une autre commune du département	Dans un autre département de la région	Hors région en France métropolitaine	Hors région ds Dom, Com ou à l'étranger	Ensemble
Pas de transport	209	0	0	0	0	209
Marche à pied	266	25	3	1	0	296
Deux roues	28	134	79	0	0	241
Voiture, camion, fourgonnette	487	2 732	1 170	42	11	4 442
Transports en commun	73	571	810	9	6	1 470
Ensemble	1 064	3 462	2 063	53	17	6 658

Moyens de transport de la population active de 15 ans ou plus ayant un emploi selon le lieu de travail (en %) (Source : Insee, RP2011 exploitation complémentaire)



Le stationnement sur la commune



Des aires de stationnement plus ou moins paysagées : exemple dans le parc d'activités de la Croix Bonnet



L'organisation du stationnement le long de voies : rue Louis Jouvét et avenue Jean Jaurès



5.3. Les conditions de stationnement

5.3.1. Un taux de motorisation élevé

Le taux de motorisation moyen en 2011 est de 1,17 voiture par ménage dans les Yvelines.

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%). Près de 40% des ménages disposent de deux voitures ou plus. Ce taux est en progression depuis 1999 et 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 86.3% des ménages disposent d'une voiture au moins, et 31,6% disposent d'au moins 2 voitures.

5.3.2. La gestion des besoins en stationnement

Le stationnement résidentiel

83.2% des ménages disposent d'au moins un emplacement réservé au stationnement avec leur logement. Ce taux est plus élevé que dans le canton et dans la CAVGP.

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, intégrés 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.

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. Ces aires permettent de répondre aux besoins des équipements publics.

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

Équipement automobile des ménages à Bois d'Arcy
(sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales)

	2011	%	1999	%
Ensemble	5 254	100,0	4 350	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	4 370	83.2	3 777	86,8
Au moins une voiture	4 730	90.0	3 969	91,2
- 1 voiture	2 639	50.2	2 371	54,5
- 2 voitures ou plus	2 091	39.8	1 598	36,7



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



Stationnement public au niveau de l'espace Baragué



Un taux de motorisation élevé et en progression qui génère d'importants besoins en stationnement résidentiel.

D'importantes aires de stationnement à vocation commerciale ou résidentielle.

Le stationnement, un motif très présent dans le paysage urbain.

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.

Inventaire des capacités de stationnement de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités

Des stationnements vélo sont localisés à proximité de certains équipements. Les nouvelles normes de construction imposent de tenir compte de l'alimentation électrique des véhicules.

Les différents secteurs de la ville présentent une mixité de fonction réduite (construits par grandes zones à vocation d'habitat ou d'activités). Cela réduit considérablement les possibilités de mutualisation des différentes places de stationnement ouvertes au public. En effet, les horraires d'usage à l'intérieur des différents secteurs sont très homogènes.

5.4. Le transport de marchandises

La présence d'activités économiques sur la commune (notamment commerciales, artisanales et industrielles) génère des besoins liés aux déplacements de marchandises. En fonction de la typologie des activités présentes et de leur taille, le nombre de livraisons varie très fortement.

A Bois d'Arcy, les activités génératrices de déplacements sont principalement l'artisanat-services, et le petit commerce. On y observe un transit important de poids lourds lié notamment à un défaut de signalisation sur la RN12. Le transport de marchandises emprunte aussi l'axe de la RD127 en direction des communes situées plus au nord.

La commune a mis en place une réglementation visant à assurer une protection vis-à-vis des flux poids lourds : signalée sur les panneaux d'entrées de ville, les poids lourds de plus de 7,5 tonnes sont interdits, «sauf desserte locale» ce qui signifie que tous les véhicules de marchan-

dises, y compris les plus gros, ont la possibilité d'accéder à la commune dès lors qu'ils doivent y effectuer une livraison.

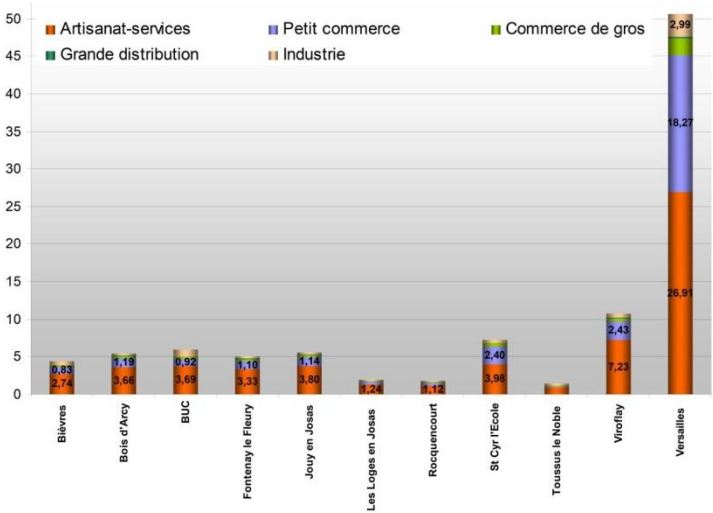
Il est à noter que la localisation des principales activités commerciales (centre commercial Leclerc et Leroy Merlin) dispose d'accès directs aux principales infrastructures (RD129 et RN12) et d'aires de livraisons sur leur emprise privée. De la même façon, la plate-forme industrielle du courrier, située dans le quartier de la Croix Bonnet, dispose d'un accès direct à la RN12 via l'échangeur de la Croix Bonnet et intègre sur son emprise, 24 quais de livraisons.

Les centres commerciaux de quartiers (l'Eglise, la Tremblaye, la Croix Blanche), disposent d'emplacements de livraison possibles, à l'écart des voies principales.

Répartition des types d'activités génératrices de déplacements de marchandises - Versailles Grand Parc-
(source : PLD SMBDRV)



Signalisation à destination des poids lourds en entrée de ville
(source : Street View)



Un trafic de transit du transport de marchandises depuis les RN12 et A12 vers les autres communes du secteur.

Une signalisation d'entrée de ville visant à maîtriser les itinéraires de transit.

Des aires de livraison prévues autour des principales implantations commerciales et industrielles.

5.5. Trafic et accidentologie

5.5.1. ... sur les principales infrastructures

Bois d'Arcy est bordée de deux voies du réseau principal des Yvelines, l'A12 et la RN12, toutes deux empruntées par un trafic moyen journalier de plus de 80 000 véhicules par jour en 2006 : 82 254 véhicules sur la RN12 et 111 499 véhicules sur l'A12.

D'autres voiries accueillent un trafic important :

- en périphérie, la RD129 avec un trafic de plus de 15 000 véhicules par jour ;
- au cœur du tissu urbanisé, la RD127 (rue Henri Barbusse et Alexandre Turpault) avec un trafic de près de 13 000 à 20 000 véhicules par jour.

5.5.2. ... sur les autres voies²

Une commune soumise à un trafic intercommunal important

A l'échelle du canton, on observe :

. en HPM (Heure de Pointe du Matin) :

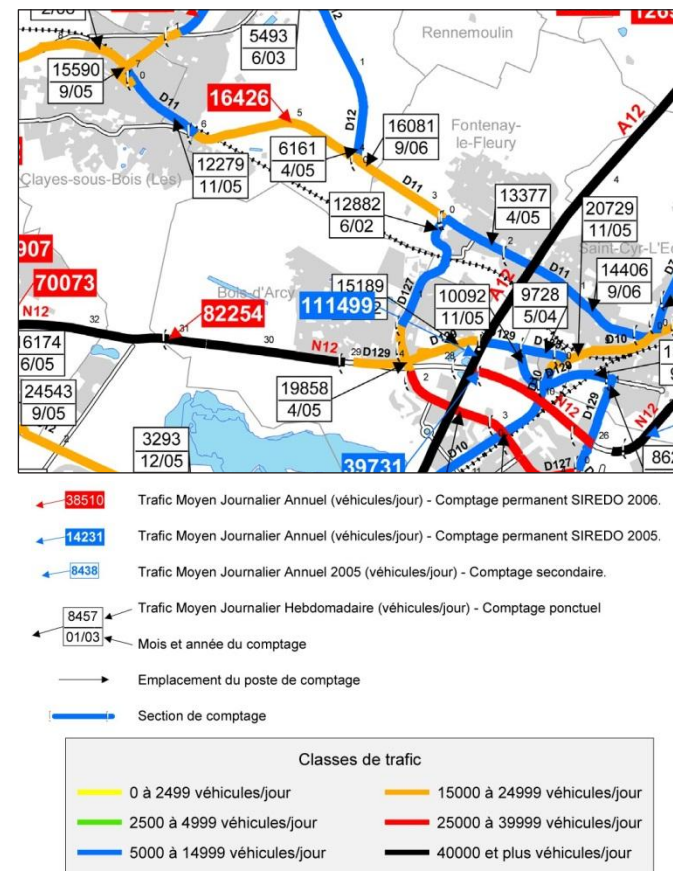
- 7 982 véhicules entrants (58,3%), 9 509 véhicules sortants (48,9%), et 4655 véhicules en transit à l'intérieur de la zone.
- Bois d'Arcy est concernée par trois des principaux itinéraires de transit en direction du Pas du Lac (*itinéraire nord-sud par la RD127, et est-ouest via la RD129*) et de la RN12 (*itinéraire est-ouest depuis l'A12 via l'axe des avenues Jean Jaurès et Paul Vaillant-Couturier*).

. en HPS (Heure de Pointe du Soir) :

- 11 068 véhicules entrants (43,9%), 8 737 véhicules sortants (55,6%), et 4 861 véhicules en transit à l'intérieur de la zone.
- Bois d'Arcy est concernée par l'un des principaux itinéraires de transit en direction de la Plaine de Versailles (*itinéraire nord-sud par la RD127*).

Ainsi, la congestion des principaux axes de Bois d'Arcy par le trafic automobile, qui nuit au fonctionnement urbain communal, est liée au dysfonctionnement du réseau intercommunal des communes situées entre la Plaine de Versailles et les infrastructures du réseau régional (A12 et RN12).

Le trafic sur les réseaux routiers national et départemental (source : Conseil général des Yvelines, DDT 78)



Un trafic de transit important en périphérie des zones urbanisées de la commune mais aussi en cœur de commune...

... lié aux dysfonctionnements de la structure du réseau viaire de ce secteur des Yvelines.

... générateur de nuisances déjà prises en compte : plan de circulation et classement sonore des voies.

² Etude globale de circulation – secteur Saint-Cyr-l'Ecole – Bois d'Arcy – Fontenay-le-Fleury, Egis Mobilité – Diagnostic – octobre 2010.

L'importance du trafic sur la commune et des nuisances associées est reconnue par le classement sonore départemental des infrastructures qui définit périmètres de protection acoustique (de 300 à 30 mètres selon les voies concernées).

Des effets de contournement constatés sur la commune

Le réseau principal du canton est très chargé aux heures de pointe du matin et du soir. La situation à Bois d'Arcy reste moins congestionnée qu'à Saint-Cyr-l'Ecole, mais soumise à une forte pression automobile : le trafic de transit utilise toutes les possibilités offertes par le réseau viaire.

En effet, plusieurs effets de contournement ont pu être observés :

- dans le quartier du Lotissement, la rue d'Arcy était empruntée pour des véhicules évitant le carrefour à feux situé en coeur de ville pour rejoindre la RD127. La transformation de la rue d'Arcy en impasse a mis fin à ce shunt à travers le quartier résidentiel.
- le trafic de transit traverse l'aire de stationnement liée au centre commercial E. Leclerc (voie privée) pour rejoindre l'avenue Jean Jaurès à la RD129.

Jusqu'à présent, le plan de circulation de la voirie communale a ainsi permis de canaliser le trafic de transit en limitant les possibilités de «shunt» et les impacts sur les zones plus résidentielles.

Des projets programmés qui devraient améliorer la situation

Les projets situés dans l'environnement de Bois d'Arcy (*bouclage de l'A86, doublement en 2*2 voies de la RD30 et mise en service de la Tangentielle ouest en 2014*) devraient améliorer la fluidité du trafic de transit dans ce secteur des Yvelines et contribuer à désengorger les voies communales.

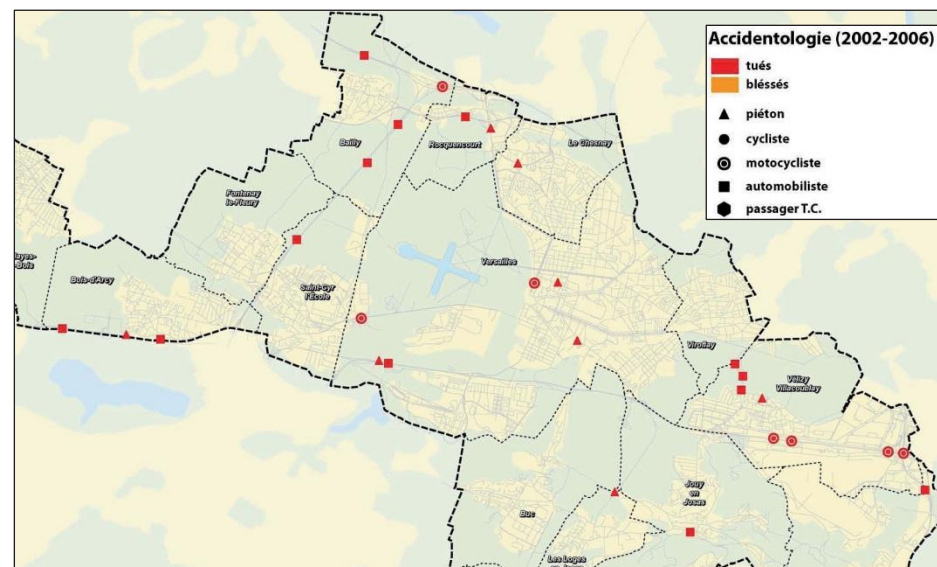
5.5.3. Accidentologie

Globalement, sur l'ensemble des réseaux autoroutiers, nationaux et départementaux, le département des Yvelines présente un risque inférieur d'environ 30 % par rapport à l'ensemble des départements français³. L'indicateur d'accidentologie locale (0,689 contre 1 en France) prend en compte les particularités des réseaux et des trafics respectifs et permet d'apprécier le risque d'être tué en fonction des kilomètres parcourus.

L'accidentologie dans la CAVGP se concentre avant tout sur les axes majeurs (A13, A12, RN12, A86, RN118), comme cela est confirmé à l'échelle de Bois d'Arcy où la RN12 concentre les accidents. Bois d'Arcy ne fait toutefois pas partie des secteurs les plus accidentogènes du territoire de la CAVGP, situés plus à l'est.

Accidentologie et victimes impliquées
à l'échelle de la CAVGP
(source : PLD SMBDRV/DDE78)

Ville	Nombre d'accidents	Nombre de tués	Nombre de blessés hospitalisés	Nombre de blessés non hospitalisés
Versailles	761	6	106	804
Vélizy	306	10	84	276
Le Chesnay	104	1	28	108
Saint-Cyr-l'Ecole	96	2	16	98
Viroflay	96	0	24	89
Bailly	93	4	21	90
Rocquencourt	87	2	15	37
Buc	76	0	11	75
Jouy-en-Josas	73	1	20	78
Bois d'Arcy	70	3	12	67
Les Clayes-sous-Bois	42	0	11	36
Fontenay-le-Fleury	37	0	6	41
Les Loges-en-Josas	10	1	0	11
Chateaufort	10	1	6	7
Toussus-le-Noble	4	0	1	4



Une accidentologie, surtout liée à la présence d'infrastructures au trafic important, jusqu'à présent concentrée sur la RN12.

³ Bilan 2002-2006, source : www.securite-routiere78.fr

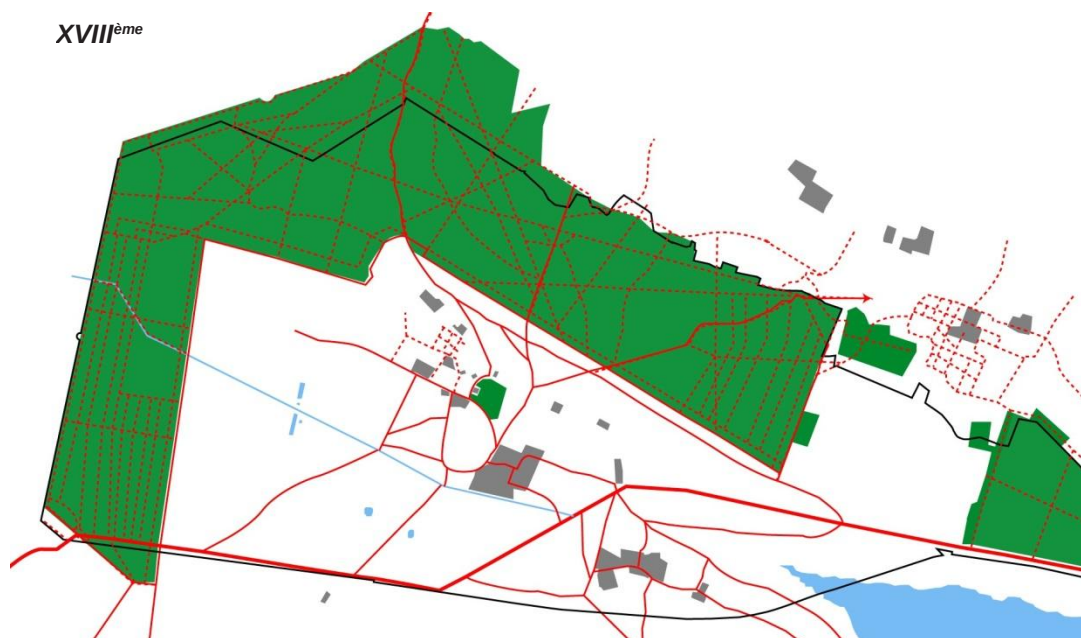
5. DÉVELOPPEMENT URBAIN ET GRAND PAYSAGE

1. Histoire de l'évolution urbaine¹

Les origines

Le toponyme de Bois d'Arcy prend sa forme définitive au début du XVIII^{ème} 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.

Bois d'Arcy, érigée en paroisse depuis 1220, dépendait de Villepreux, elle-même propriété de l'Abbaye Notre-Dame de Paris, avant de passer sous la coupe de l'abbaye de Marmoutiers (proche de Tours). Un hameau se développe autour de l'église et sur le plateau autour de la Tremblaye, lieu-dit qui fait l'objet d'une paroisse à part.



Avant le XVIII^{ème} siècle : une commune au destin lié à Versailles

Suite à la peste noire, la guerre de Cent Ans, puis la Jacquerie au XIV^{ème} 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 XVII^{ème} 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 Perdreux, 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.

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...

¹ Source : éléments issus des ouvrages suivants : Histoire de Bois d'Arcy, éditions Champflour, 1993 ; Bois d'Arcy, le temps retrouvé, Gérard Simmat, éditions Denfert, Equinoxe, 1996 ; Mémoires de Bois d'Arcy, Eric Thiébaud, Fer de Chances, 2001

Du XIX^{ème} 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 1^{er} 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.

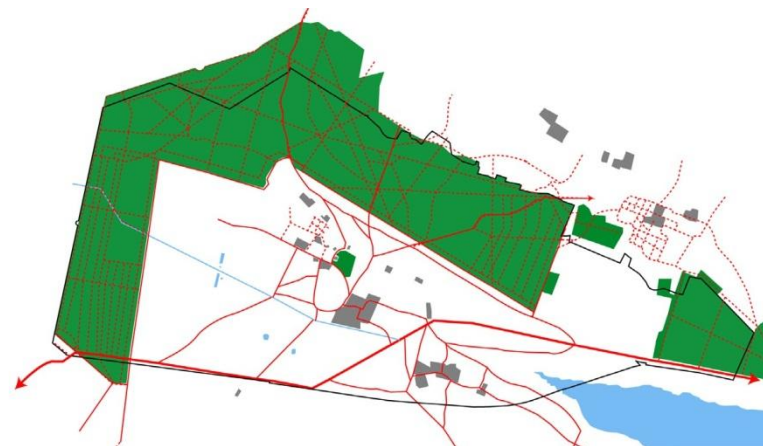
L'Après-guerre et les années soixante

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 :

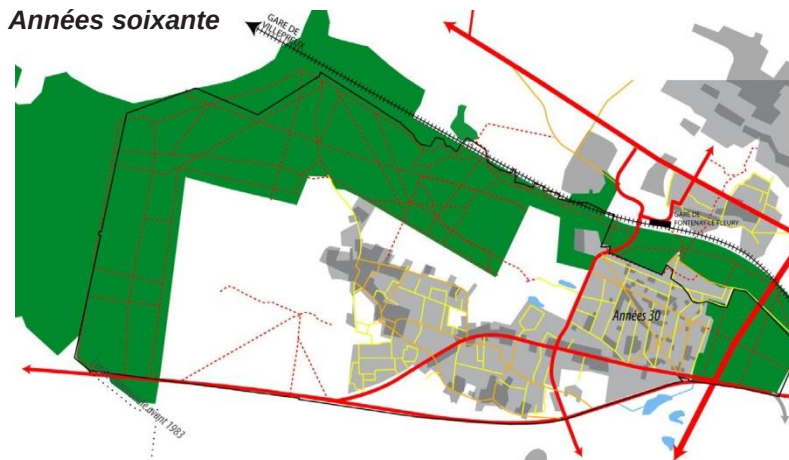
- la résidence de Beauregard en 1958 (14 pavillons)
- la résidence du Vieux Bois d'Arcy en 1962 (20 pavillons)
- la résidence de la Petite Tremblaye en 1964-1965 (340 logements)
- la résidence de l'Eglise en 1965-1969 (360 logements)
- la résidence de Bois d'Arcy en 1966 (80 logements)
- la résidence des Perdreux 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 taille très variées, ont ainsi contribué à la production de 2 147 logements individuels et collectifs.

1900



Années soixante



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.

La création du centre commercial situé à l'est de la commune (*successivement Galeries Lafayette, Monoprix et dernièrement Leclerc*) accompagne alors ce développement.

Parallèlement, la déviation de la RN12 est réalisée au moment de la création de l'échangeur de l'A12.

Des équipements sont créés sur la commune pour répondre à la demande en services liée à l'augmentation de la population : le bâtiment des pompiers est créé en 1963, le bureau de Poste en 1964, le nouvel hôtel de ville en 1966, tous au niveau du carrefour entre la rue Alexandre Turpault et les avenues Paul Vaillant-Couturier/ Jean Jaurès, qui constitue le centre géographique du territoire urbanisé.

Les années soixante-dix et quatre-vingt

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.

Les années quatre-vingt-dix

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 1980-90



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...

... relativement contenue vers l'ouest.

Une dynamique de création d'équipements publics, parmi lesquels, la création du centre pénitentiaire.

L'emprise de l'autoroute est portée à 2*2 voies en 1995.

Au milieu des années quatre-vingt-dix et dans le respect des orientations portées par le S.D.R.I.F approuvé en 1994, la commune de Bois d'Arcy initie l'urbanisation de la partie ouest du territoire en créant la Z.A.C de la Croix Bonnet en octobre 1995. D'une emprise de 120 ha, dont un parc d'activités de 50 ha, un quartier d'habitat de 34 ha articulés au nord et au sud de la rigole des Clayes, et entourés d'espaces paysagers en lisière de forêt de Bois d'Arcy, ce projet visait à répondre aux besoins en logements des Arcisiens (environ 1500 logements soit entre 3000 et 4000 habitants) et au développement économique.

Les années 2000...

La réalisation de la Z.A.C. de la Croix Bonnet a commencé au début des années 2000. Elle est encore en cours d'aménagement. 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 de renouvellement urbain ou de comblement des dents creuses s'observent :

- un programme est lancé dans le coeur de ville en 2001-2002 : Résidence « les Terrasses du parc » (40 pavillons individuels et 47 appartements réalisés en cinq immeubles de deux étages).
- plus récemment, 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).

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 prochainement 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....).

Aujourd'hui un territoire urbanisé au maximum de ses capacités spatiales...

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 lisières ayant vocation à être préservées comme telles. Les dents creuses les plus importantes ont été urbanisées dans la dernière décennie.



Évolution de l'occupation du sol entre 1982 et 2012 (source : MOS IAURIF)

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 protégés.

2. Le grand paysage de Bois d'Arcy

2.1. Les composantes du paysage

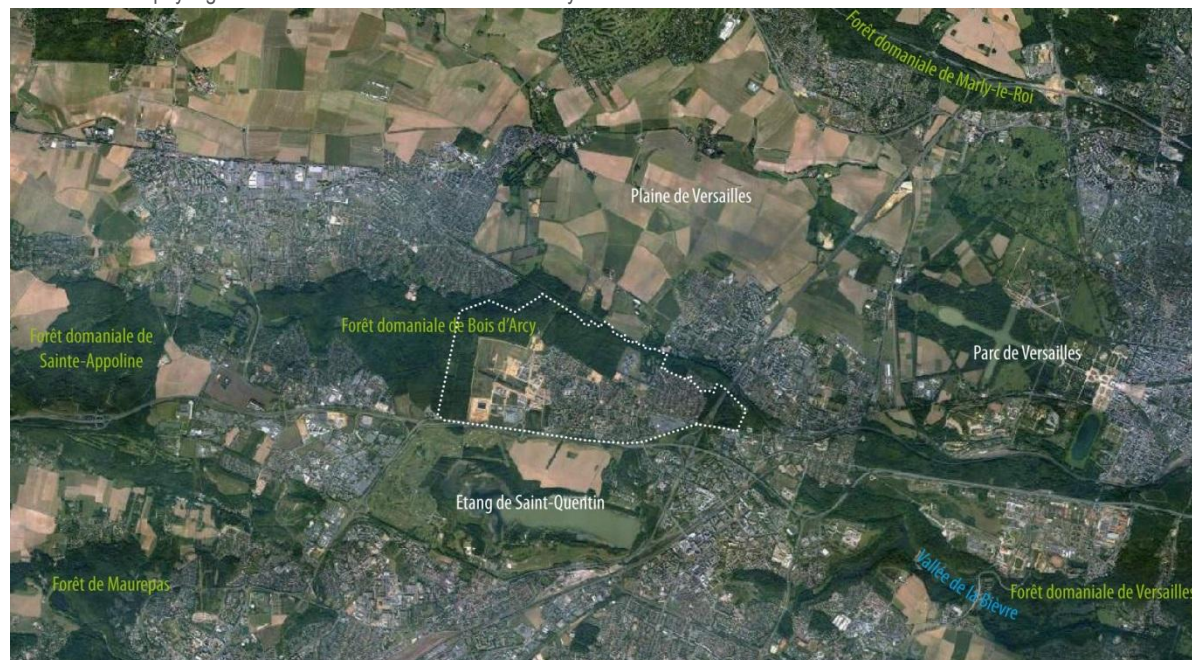
Le grand paysage de Bois d'Arcy était originellement composé de complémentarités entre paysages agricole, forestier et urbain issus des modes d'occupation du sol en présence (forêt, terres cultivées, bourg). Il s'est simplifié au cours des siècles, avec la réduction des espaces dits « naturels » et la suppression des terres agricoles. Il reste aujourd'hui, en cours de transformation avec la réalisation 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.

Grandes entités paysagères dans l'environnement de Bois d'Arcy



2.1.1. Les espaces boisés

2.1.1.1. Une continuité boisée bordant la commune

Les masses boisées forment un arc épousant les façades ouest, nord et est de la commune.

La principale entité boisée est la forêt de Bois d'Arcy qui épouse le rebord du plateau d'Arcy.

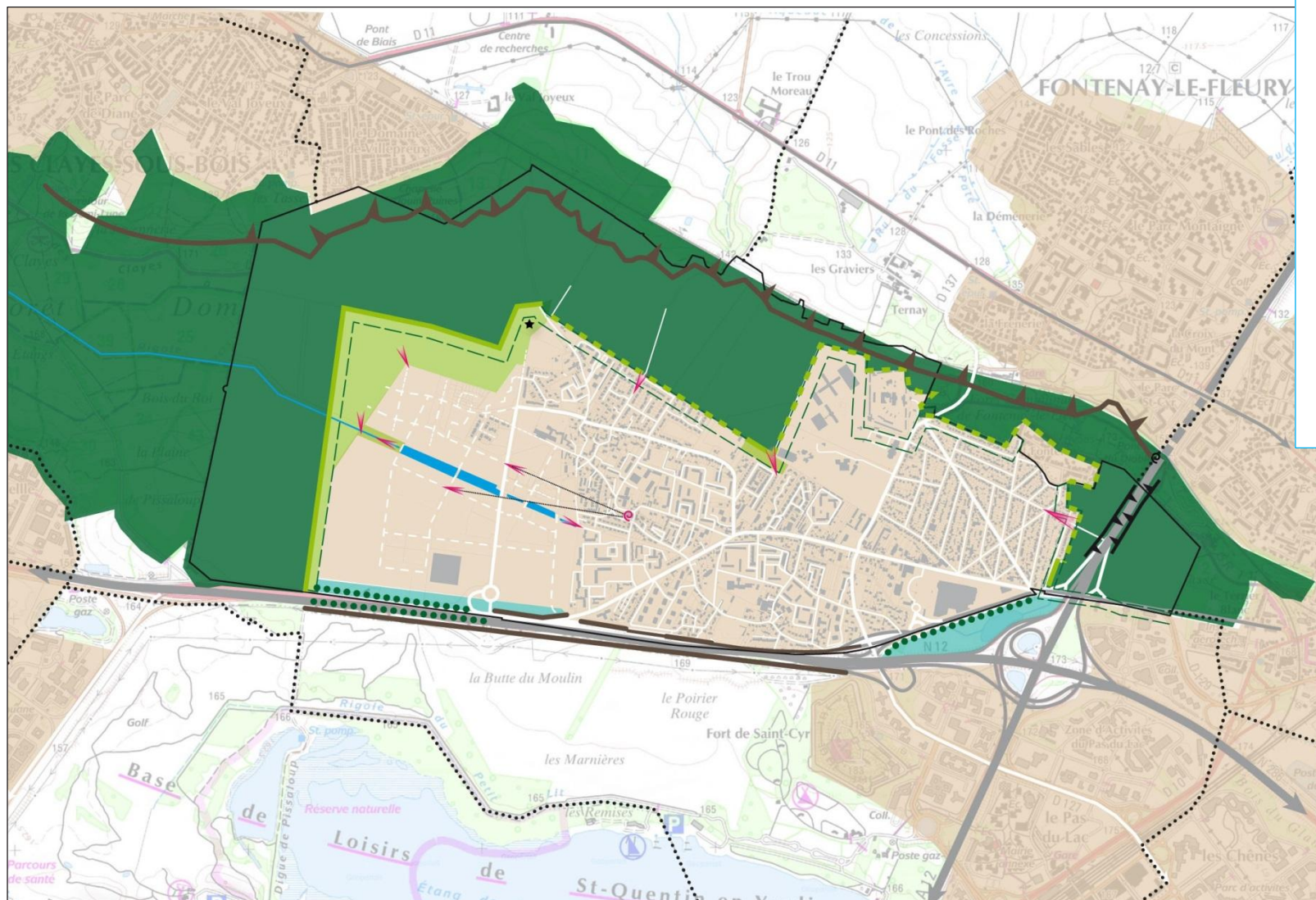
Elle encadre, avec la forêt de Marly au nord, la Plaine de Versailles. Largement développée vers l'ouest (les Clayes-sous-Bois), elle est moins développée vers le nord (Villepreux, Fontenay-le-Fleury) où s'impose le paysage agricole ouvert de la Plaine de Versailles. Elle se poursuit vers l'est sous 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.

La proximité géographique de grandes entités paysagères (Plaine de Versailles, étang de Saint-Quentin)...

... non ressentie du fait de l'effet de barrière des grandes infrastructures.

Une entité paysagère majeure : la forêt de Bois d'Arcy.

Le grand paysage de Bois d'Arcy



COMPOSANTES PAYSAGÈRES

- espace boisé
- espace urbanisé
- espace paysager de transition
- présence d'eau de surface
- paysagement des délaissés d'infrastructure

PERCEPTIONS PAYSAGÈRES

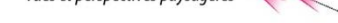
... de la lisière boisée

- linéaire
- - - arrière-plan en pointillé
- bande théorique de protection de la lisière (SDRIF 1994)

repère paysager vertical

- église Saint-Gilles

vues et perspectives paysagères



effet de barrière

- plantations d'alignement
- talus
- mur d'isolation acoustique

relief

- coteau (terrain naturel)
- décaissement (autoroute)

Les différentes perceptions des lisières boisées

La commune se caractérise ainsi par une forte empreinte boisée (203 ha soit environ 36% de la superficie du territoire communal).

Toutefois, cette présence boisée, qui constitue un atout important pour la qualité du cadre de vie sur la commune, est inégalement prégnante dans le grand paysage.

En effet, l'épaisseur du massif boisé n'est pas perceptible. Seules les lisières donnent à voir le motif boisé dans les perceptions du site.

2.1.1.2. Lisières et perceptions de l'espace boisé

L'interface avec l'espace urbanisé existant

Longtemps, l'urbanisation s'est développée en s'adossant à la lisière du massif boisé. En effet, ces espaces boisés historiques participent de l'identité verte et du cadre de vie de Bois d'Arcy : ils constituent un atout pour les programmes immobiliers réalisés.

Ainsi, il n'existe pas à proprement parler de lisière sur l'interface nord de la zone urbanisée où les parcelles privatives sont en contact quasi direct avec l'espace boisé. Les constructions sont implantées à une dizaine de mètres (le Lotissement) voire à une quinzaine de mètres dans le cas de logements collectifs (résidence de la Forêt) des premiers arbres de haute tige constituant le massif boisé. Les quelques mètres de retrait sont occupés par des parkings ou des jardins privatifs.

En bordure de l'empreinte urbaine de Bois d'Arcy, les espaces boisés apparaissent en pointillé dans le paysage urbain, selon un jeu d'ouverture-fermeture des vues :

- en fonction des implantations des constructions, se dessine en arrière-plan la lisière boisée dont les arbres de haute-tige émergent au-dessus des constructions.
- la lisière boisée apparaît comme le point de fuite des percées visuelles offertes par les voies.

Une seule exception (allée des Mésanges) révèle la lisière boisée, mise à distance par un espace paysager ouvert qui la devance et ouvre des vues directes sur la forêt.

Ce jeu paysager inscrit donc une ambiance forestière au sein des quartiers du nord de la commune, en arrière-plan du paysage urbain.

L'évolution de la lisière occidentale

Longtemps, à l'ouest de la commune s'ouvrait, à l'interface entre la zone urbanisée et le massif forestier, un paysage ouvert, à la végétation basse, traversé par les lignes électriques haute

Rue Hoche



Avenue Marcel Hirbec



Résidence de la Forêt - rue Racine



(source : GoogleStreetview)

Allée des Mésanges



Vue vers l'ouest : la Croix Bonnet, avant la construction du quartier de la Croix Bonnet (source : AFTRP)



tension. La Promenade arcisienne (ex. Rigole des Clayes), qui traverse cet espace d'est en ouest, était peu perceptible.

Depuis la zone urbanisée, tenue à distance du massif boisé par cet espace en friche, la lisière boisée se percevait dans sa continuité, au fond d'un paysage ouvert qui donnait de la profondeur au grand paysage arcisien.

La réalisation du quartier de la Croix Bonnet a engagé la mutation de ce paysage, urbanisation de l'espace ouvert. Ainsi, le projet urbain de la Z.A.C de la Croix Bonnet a intégré le principe de protection des lisières imposé par le SDRIF adopté en 2013, approuvé le 06 février 2014² : le massif boisé va être bordé d'un large espace public, de 50 à 350 m de large. Quoique la distance de retrait soit réduite, cet espace va maintenir en recul la lisière boisée et ainsi permettre de continuer d'appréhender l'importance du massif forestier dans le paysage local.

2.1.2. L'espace urbain et les franges urbaines

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 perception des franges urbaines : une frange peu perceptible

- 1- RN12 au niveau du château d'eau
- 2- RN12 au niveau de la RD129
- 3- RN12 au de la Croix Bonnet (la Poste)



Des lisières boisées inégalement perceptibles, apparaissant ponctuellement à l'arrière-plan des espaces construits.

Une profondeur de l'espace boisé non ressentie.

Une empreinte urbaine agglomérée, encadrée par les infrastructures, aux franges peu perceptibles.

² Le SDRIF adopté en 2013, approuvé le 06 février 2014a prévu une protection renforcée des lisières : ainsi, hors des zones urbaines constituées, toute nouvelle urbanisation est interdite à moins de 50 mètres des bois et des forêts de plus de 100 hectares.

2.1.3. La Promenade arcisienne (Rigole des Clayes)

Créée en 1678 pour alimenter les eaux de Versailles, 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 qui 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.

2.1.4. Les infrastructures majeures

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 2*2 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 3*2 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 nœud autoroutier entre la RN12 et l'A12, situé sur la commune de Montigny-le-Bretonneux, qui bordent la RD129.

La rigole des Clayes

Vers l'ouest et la forêt de Bois d'Arcy



À l'est, aménagements des abords

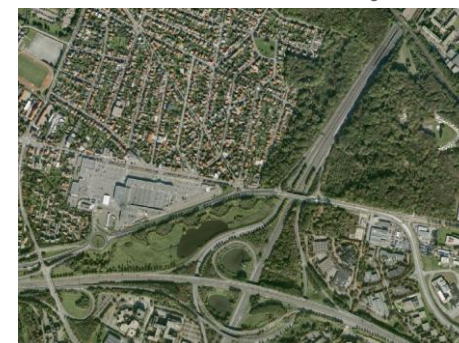


Les infrastructures

La RN12, vers Versailles



L'A12, et les délaissés de l'échangeur



(source : GoogleMaps)

Un rôle central joué par la Promenade arcisienne / Rigole des Clayes : ligne de force et trait d'union entre les entités paysagères (espace boisé et espace bâti). Un projet de revalorisation paysagère du canal déjà bien amorcé.

Une disparition du motif de l'eau dans la partie urbanisée : une présence de la rigole suggérée par le tracé de la coulée verte.

Des infrastructures majeures végétalisées à leurs abords, mais qui compartimentent le paysage de Bois d'Arcy.

2.2. Perceptions des entrées de ville

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 limitrophes³:

- **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.

L'entrée de ville est ainsi marquée par cette dissymétrie des franges de la RD127 qui s'observe jusqu'au carrefour du cœur de ville, entre un paysage pavillonnaire à l'est, et les grandes emprises d'équipements (centre pénitentiaire, et pôle sportif) à l'ouest.

- **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 donnant 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.

³ La continuité urbaine entre Fontenay-le-Fleury et Bois d'Arcy à travers le lotissement existe mais ne constitue pas une véritable entrée de ville, les Hauts de Fontenay étant desservis via Bois d'Arcy.



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*).

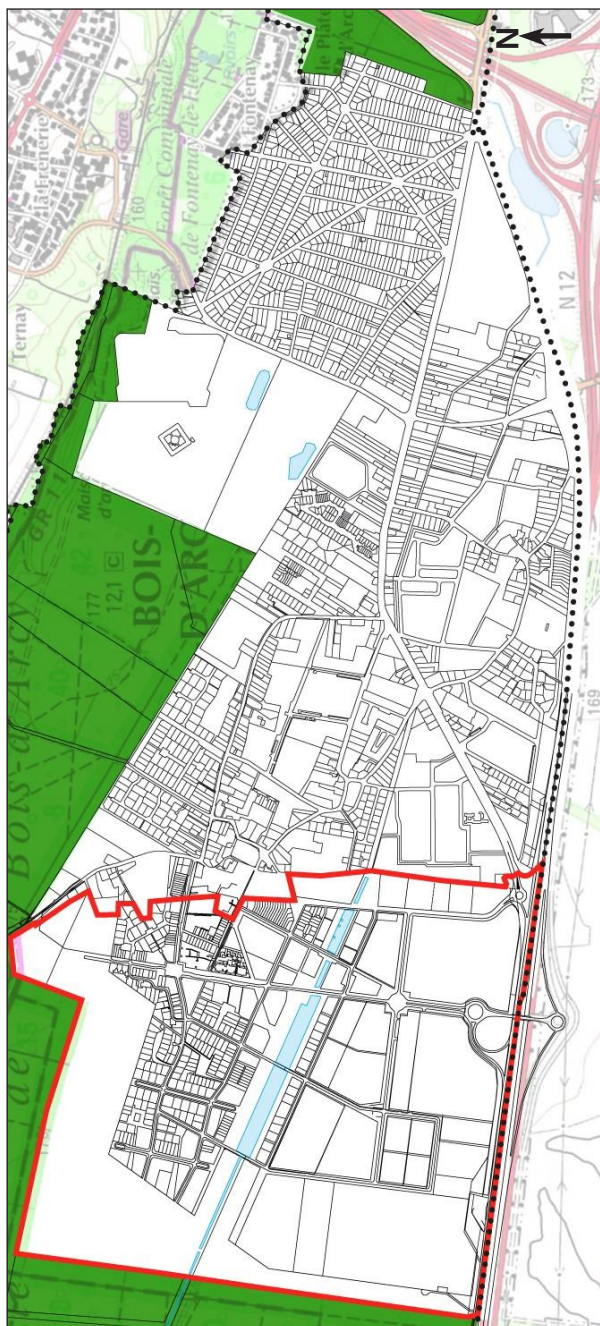
- **à l'est**, l'entrée via la RD129 reste peu lisible, juxtaposant un paysage de zone d'activités (abords du centre commercial Leclerc) à celui du quartier du Lotissement. En effet, cette entrée de ville constitue à la fois une entrée sur le territoire communal, dans le quartier du Lotissement Saint-Jean, 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.

Des entrées de ville inégalement qualifiées, et hiérarchisées.

6. PAYSAGE URBAIN ET CADRE DE VIE

Les composantes de la morphologie urbaine

Trames bâtie, parcellaire et trame viaire



1. La structure urbaine : ville ancienne et ville nouvelle

L'analyse des composantes urbaines (*trames viaire, parcellaire et bâtie*) met en évidence :

- une ville urbanisée par strates successives dès le XVIIIème, mais de manière accélérée au cours du XXème siècle, dont l'empreinte urbaine est d'approximativement 214 ha.
- un développement récent, le quartier de la Croix Bonnet, dont l'empreinte urbaine est d'approximativement 96 ha. Ce développement, réalisé et en cours de réalisation, sur environ quinze ans, représentera à terme environ 30% de l'empreinte urbaine totale de Bois d'Arcy.

Ainsi, à grande échelle, ces deux villes juxtaposées racontent deux histoires différentes de Bois d'Arcy et fonctionnent indépendamment l'une de l'autre.

1.1.1. La ville ancienne ou le patchwork

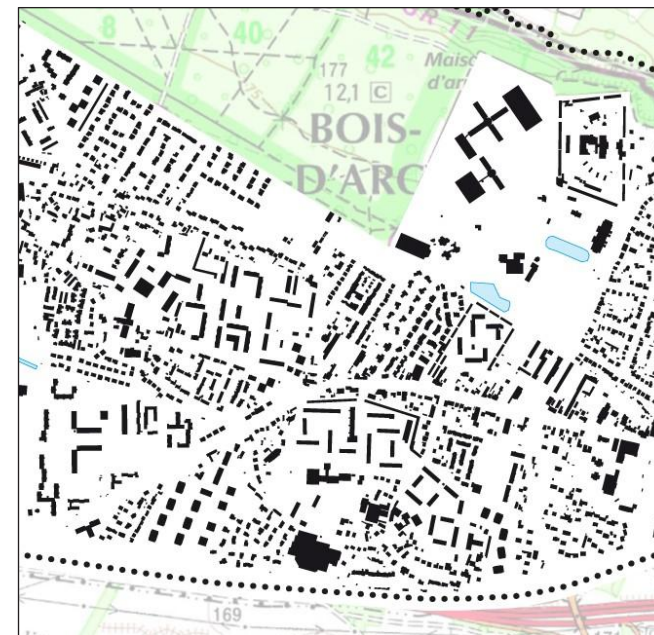
Le tissu de Bois d'Arcy (*hors quartier de la Croix Bonnet*) se caractérise par la variété des typologies urbaines et architecturales représentées et juxtaposées. Il illustre les différentes époques de l'urbanisation arcisienne, principalement des années soixante à nos jours. Différentes séquences urbaines s'observent ainsi, caractérisées par :

- un maillage viaire (*maillage régulier, maillage sinueux, boucles et impasses...*), qui découpe ainsi des îlots de taille et de forme variées ;
- une répartition des «vides» et des «pleins» (*liés à l'implantation et l'emprise au sol des constructions*) qui met en évidence des séquences distinctes, selon le principe de rupture ou continuités entre constructions mais aussi l'importance des respirations urbaines à Bois d'Arcy.
- des échelles variées, comme le démontre le découpage parcellaire : des traces de parcellaire historique (*laniéré*) s'observent encore mais la majorité du parcellaire a été transformé, redécoupé au coup par coup ou à l'échelle d'opérations d'ensemble.

Au milieu des différentes séquences urbaines, le tissu ancien, traditionnellement repérable par les implantations des constructions en front bâti continu à l'alignement des voies, est à peine repérable dans les sites historiques (*quartiers de l'Eglise et de la Tremblaye*).

Ainsi, l'analyse comparée des différentes trames bâtie, parcellaire et viaire met en évidence l'absence d'une centralité morphologique, généralement observé dans un tissu traditionnel, par un front bâti, créant des façades urbaines denses autour d'un point central. Le cœur de ville apparaît aujourd'hui comme un carrefour mal structuré.

Toutefois cette analyse confirme le rôle structurant de la large emprise des avenues Paul vaillant-Couturier et Jean Jaurès qui constituent la colonne vertébrale du tissu, et créent un lien dans ce patchwork urbain.



Trames bâtie et viaire : zoom sur la «ville ancienne»



1.1.2. La ville «nouvelle» ou le quartier de la Croix Bonnet

Le quartier de la Croix Bonnet constitue une entité particulière au sein du paysage urbain et de la morphologie urbaine de Bois d'Arcy. Initié au milieu des années 1990 (*Z.A.C. de la Croix Bonnet créée en juillet 1994*) mais réalisé dans les années 2000, le quartier de la Croix Bonnet constitue un véritable morceau de ville, créé sous la forme d'une opération d'ensemble d'envergure, sans échelle comparable et sans précédent à Bois d'Arcy.

S'il ménage des transitions urbaines, paysagères et architecturales avec le reste du tissu urbanisé, il se distingue du reste de la ville par sa composition d'ensemble et son fonctionnement urbain autonome.

Un «morceau» de ville composé autour d'un plan d'ensemble...

Le parti d'aménagement de la Z.A.C de la Croix Bonnet repose sur trois composantes complémentaires :

- le parc d'activités, au sud de la rigole des Clayes (50 ha)
- un quartier d'habitat, au nord de la rigole des Clayes (34 ha hors espaces verts urbains), intégrant des équipements publics ;
- des espaces paysagers : *espaces verts (8 ha), la rigole des Clayes, constituant bassin de retenue des eaux pluviales, un vaste espace naturel en bordure de forêt (28 ha).*

Ainsi, la rigole des Clayes constitue une ligne de force paysagère est-ouest majeure inscrite au coeur du plan d'ensemble du quartier. L'autre axe majeur est constitué par l'avenue Fritz Lang, d'orientation nord-sud, directement reliée à la RN12 par l'échangeur.

La desserte interne du quartier est assurée par un réseau viaire maillé, découpant des îlots géométriques. Les voies en impasse sont quasi-inexistantes, favorisant les échanges entre îlots, d'un point à l'autre du quartier. Les voies à l'interface avec l'espace paysager de la lisière boisée sont prolongées par des chemins.

Le quartier d'habitat s'organise en plusieurs secteurs :

- le pôle central : carrefour habitat activités et principaux points forts du paysage (*rigole des Clayes, ferme, église, cimetière*) : l'habitat y est représenté par des maisons de ville et des petits collectifs.
- un secteur intermédiaire mixte habitat/activités à dominante d'habitat : ce secteur a vocation à ménager une transition pour limiter les ruptures brutales d'échelle et de fonction
- un secteur d'habitat individuel, bordant l'espace paysager jouxtant la forêt.

Un quartier dans la ville

Le quartier de la Croix Bonnet a fait l'objet d'une réflexion d'ensemble qui a permis de développer un «morceau» de ville développant de réelles qualités : en favorisant la mixité fonctionnelle (*habitat, activités, équipements publics*), et la mixité des programmes de logements (*logements individuels et collectifs*), et en affirmant des principes paysagers forts en lien avec la présence de l'eau (*rigole des Clayes*) et la proximité de l'espace boisé.

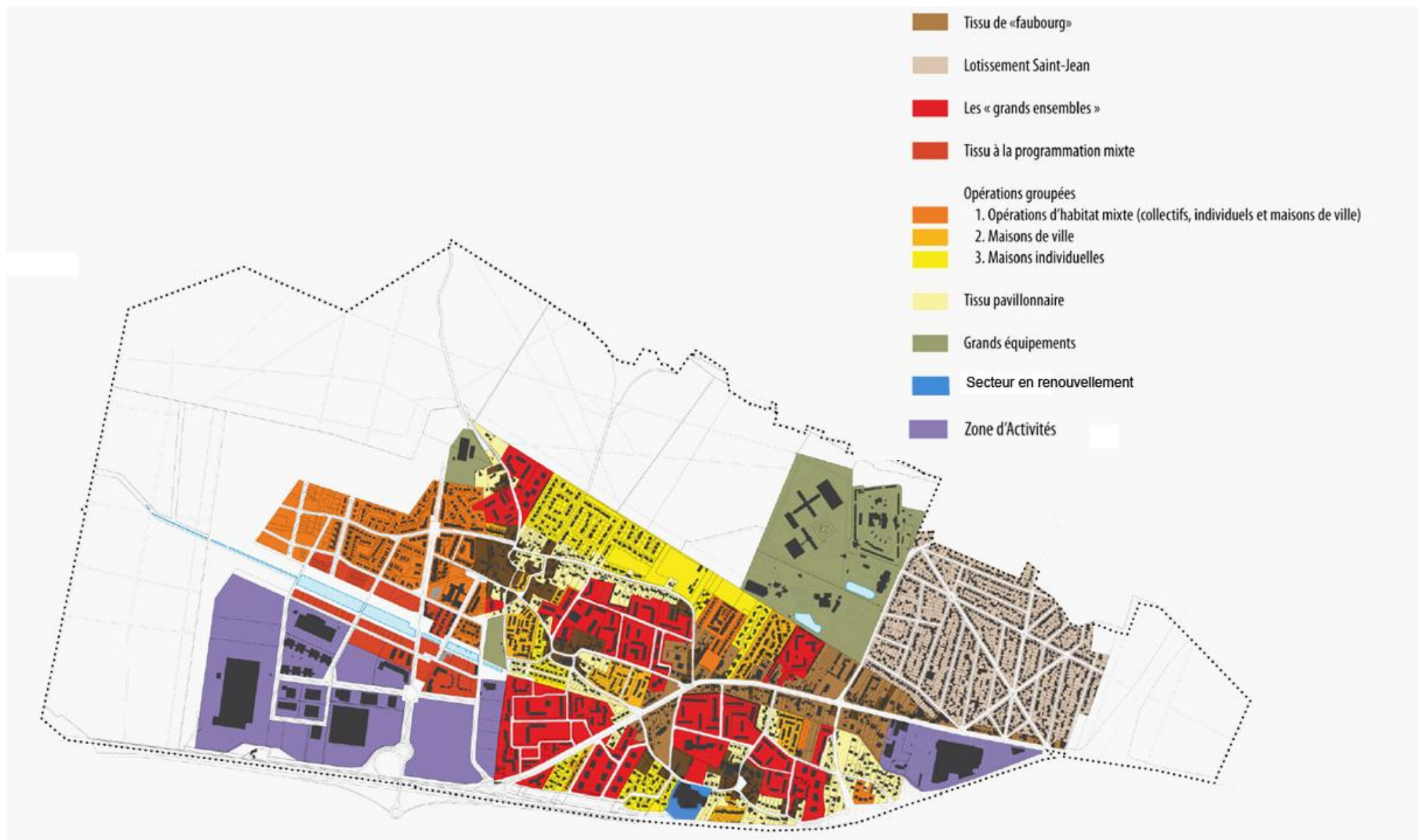
Trames bâtie et viaire : zoom sur la «ville nouvelle»



Toutefois, si des efforts ont été réalisés en matière d'accroche paysagère et morphologique avec le tissu existant, le quartier de la Croix Bonnet apparaît, tant en termes d'ambiance urbaine que de fonctionnement urbain, comme une ville dans la ville.

En effet, juxtaposée au tissu existant de Bois d'Arcy, la Croix Bonnet lui tourne le dos. Le secteur de transition entre ce nouveau quartier et la ville «ancienne» concentre des points durs : trame viaire en impasse des opérations préexistantes, îlots imperméables du cimetière et des résidences aussi tournées sur elles-mêmes. Le parti d'aménagement retenu pour la Z.A.C a néanmoins créé deux points d'accroche, en prolongeant la rue Hoche par la rue Louis Jouvét, et en prolongeant la rigole des Clayes pour les liaisons piétonnes. Néanmoins, ces accroches restent insuffisantes pour créer des liens entre ces deux morceaux de ville.

Toutefois, le projet de la Ferme Sainte-Marie, qui prévoit des logements inscrits dans des bâtiments de petite hauteur (R+2 maximum) et des maisons individuelles ou mitoyennes, réalisés autour d'un parc urbain, ouvert à tous, va permettre de mieux articuler le nord du quartier avec le reste de la ville.



2. Les typologies urbaines et le paysage urbain

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.

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 XX^{ème} 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**, positionnés 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).

2.1. 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.

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).

Le tissu ancien autour de la place de la Tremblaye



Implantation à l'alignement, pignon, rue Voltaire



Front bâti à l'alignement, rue Robespierre



Murs à l'alignement, rue Maurice Berteaux



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

Certains greniers ont été transformés en combles habités comme en témoignent les fenêtres de toit.

Les façades des constructions se distinguent par leur fonction : les maisons rurales présentent des ouvertures plus hautes que larges, aux menuiseries en bois peint. Elles sont occultées par des volets en bois à battants. Les bâtiments composant le corps de ferme présentent souvent des façades aveugles sur rue.

Les constructions sont en moellons recouverts d'un enduit de protection en plâtre et chaux, parfois à pierre vue.

Le traitement des façades : enduits et ouvertures



Rue Baudin



Rue Danton



Place Danton

2.2. Le Lotissement Saint-Jean

La composition urbaine

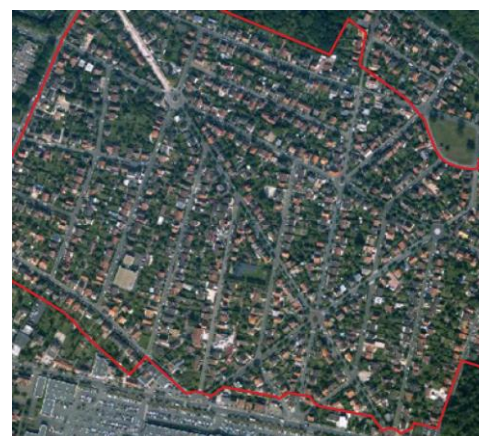
Le lotissement Saint-Jean constitue une entité particulière dans le tissu de Bois d'Arcy. Il s'agit d'un morceau de ville fortement structuré, dès sa conception dans les années trente, par une trame viaire qui se rattache à l'avenue Jean Jaurès (où des demi-places marquent les portes d'entrées dans le 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.

À 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 ortho-normé, 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.



Placette, place de la République



Paysagement des marges de recul, rue Mansart

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.

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 destructuration du paysage urbain.

Des typologies originelles



Un exemple de maison ouvrière, rue de la Paix



Un exemple de maison bourgeoise, rue du Bois



Aux angles des places : place du Centre

Renouvellement et transformations



Pavillon, rue du docteur Roux



Pavillon, rue Marcel Hirbec



Clôture en plaque béton et grillage plastifié

2.3. 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 cœur 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 (*rés. de la Petite Tremblaye*),
- dissociation des flux piétons et des flux voitures,
- mixité des fonctions : des commerces implantés au cœur 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.

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. Toutefois, certaines opérations ont intégré le stationnement en rez-de-chaussée (*rés. Sainte-Catherine, rés. Champs d'Arcy*) ou par des boxes (*rés. des Lilas, de la Petite Tremblaye*).

Résidences de la Petite Tremblaye et Sainte-Catherine



Le traitement des espaces ouverts

Espaces verts et cheminements



Rés. la Normandie, rue Jean Mermoz

Des aires de stationnement plus ou moins paysagées



Rés. Croix d'Arcy



Rés. La Pépinière



Rés. des Rosiers

L'architecture

L'urbanisation des grands ensembles s'accompagne de constructions à l'architecture elle-même 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 succédé 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.

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 (boxes par exemple).



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



Rés. de la Forêt : un exemple de plot
Une façade aux petites fenêtres répétitives



Rés. les Lilas : un exemple de barre
Une façade avec l'émergence des premiers balcons



Rés. les Perdreaux :
Une façade largement vitrée avec balcons filants à barreaudage ouvert



Rés. de la Petite Tremblaye : un exemple de barre
Un rez-de-chaussée commercial, une façade largement vitrée avec balcons filants à barreaudage ouvert.



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

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 Perdreux (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*). À 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.*

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 Perdreux 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*). Enfin, les matériaux plus récents, tels que le plastique, ont fait leur apparition, notamment au niveau des châssis des percements et des volets pliants ou roulants.



Rés. la Petite Tremblaye : pignons en pierre



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



Rés. la Pépinière :
Une façade plus travaillée avec loggias aux angles.



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



Rés. de Néauphle d'Arcy : un exemple de barre
résidentialisée
Marquage des entrées, plaquage de la brique



Rés. Champs d'Arcy 1 :
Une façade lisse vitrée, des balcons filants en saillie
sur le pignon, un enduit bicolore mettant en relief
la façade

2.4. 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 destruction. 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 cœur 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 XX^{ème} 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 pavillonnaire. 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.

L'originalité du tissu de faubourg arcisien se caractérise, outre par cette forme urbaine de péri-urbanisation en cœur 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 et assurances.

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.

Le tissu de «faubourg» avenue Paul Vaillant-Couturier



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



Bâti ancien à l'alignement intégrant du commerce de proximité.



Pavillon en retrait de la rue, occupé par une activité de service (assurance).



Trois implantations apposées : alignement, retrait et second rang (repérable par l'appendice d'accès)



Avenue Jean Jaurès, un secteur emblématique de la destruction du tissu

L'architecture

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 XIX^{ème}, 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 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 déstructurée 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 XIX^{ème}-début XX^{ème}) 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 XIX^{ème}-début XX^{ème}, av. Paul Vaillant-Couturier



Pavillon années soixante-dix, avenue Jean Jaurès



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



Bâtiment d'activités, av. Paul Vaillant-Couturier



Juxtaposition peu réussie, avenue Jean Jaurès



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

2.5. 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.

2.5.1. Maisons individuelles et maisons de ville

La composition urbaine

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.

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 lanierées, 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.

Résidence les Jardins d'Arcy



Résidences Beaupré 1-2 et le Domaine des Chênes



L'architecture

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.

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. Le plastique n'a été introduit

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) : une réécriture contemporaine de l'architecture villageoise



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*) doublé 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 (1962)

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



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*

2.5.2. 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. Côte 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.

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 «versillais» (*mansarde, garde-corps en acier forgé...*), ou des influences anglo-saxonnes (*rés. Côte 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 Côte Ouest



Rés. Côte 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

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



Le néo-rural «classique»



L'inspiration anglo-saxonne et nord-américaine



La recherche d'une écriture plus contemporaine



Une 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'intérieur de l'îlot.



2.6. 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.

Le tissu pavillonnaire : un exemple, rue du Chemin-Vert



Rue Collin Perdreau



Rue Maurice Berteaux



Rue Maurice Berteaux



Rue Hoche



Place de l'église

2.7. 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).

2.8. 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.

Les grands équipements



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



années 2000 : le centre équestre



Le tissu mixte de transition

Résidences hôtelières et commerces >



Résidence étudiante et jeunes travailleurs



2.9. 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 dans les 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.

La zone d'activités de la Croix Bonnet : bureaux



Le centre commercial Leclerc et ses abords



La zone d'activités de la Croix Bonnet
Traitement paysager des abords des constructions



Un réel patchwork de typologies architecturales et urbaines.

Un tissu ancien quasiment inexistant dans le paysage urbain.

Un tissu structuré à l'échelle des opérations...

... mais déstructuré dans le tissu au coup par coup et le faubourg qui composent pourtant le cœur de ville

Une évolution du bâti mal maîtrisée dans certaines opérations qui nuit à l'unité d'ensemble et à l'identité du quartier (Lotissement)

Un quartier nouveau, la Croix Bonnet, qui développe des typologies déjà présentes sur la commune mais introduit une écriture plus contemporaine.

2.10. La trame végétale

Le paysage urbain est animé par différents motifs végétaux, inégalement répartis selon les quartiers.

Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres sont peu nombreux dans le tissu urbain. Ils 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 alors à la lisibilité de la hiérarchie des voies.

Ponctuellement, on retrouve un principe d'alignements à l'échelle de certaines opérations comme dans celles de la Z.A.C Hoche.

Les espaces d'agrément : un traitement de qualité des espaces collectifs

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). Leur statut privé n'est pas affirmé par une clôture mais signalé par un panneau.

Les jardins privatifs et la végétalisation des clôtures

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



3. Le paysage des espaces publics

3.1. L'absence de place publique

Un coeur de ville sans place urbaine

Le paysage de Bois d'Arcy ne comporte pas de place urbaine, généralement signe de centralité. Le coeur de ville est consacré comme tel par la présence d'équipements administratifs et de services (hôtel de ville, la Poste, marché) et par la présence d'un carrefour structurant dans la commune, mais il n'est pas mis en scène par un «lieu».

Cette situation est héritée de l'évolution historique de la commune, où les principaux équipements ont été repositionnés, dans les années soixante, au centre géographique de la commune pour des raisons fonctionnelles (accessibilité par rapport à l'ensemble des secteurs urbanisés) sur des terrains libres. Leur implantation et leur architecture, s'agissant du marché, ne créent pas de monumentalité susceptible d'embellir le coeur de ville.

Seul le square Charles de Gaulle, inscrit au carrefour de la rue Alexandre Turpault et de l'avenue Paul Vaillant-Couturier apporte un élément de ponctuation paysagère qui qualifie ce secteur mais relègue, à l'arrière-plan, la présence de l'hôtel de ville.

Les espaces sur lesquels sont ancrés l'hôtel de ville et le marché constituent avant tout des aires de stationnement, plus que des parvis, comme en témoigne leur traitement de sol. Ils n'ont aucune valeur ajoutée paysagère pour l'ambiance du coeur de ville et laissent apparaître la présence de l'automobile en premier plan dans le paysage urbain.

L'aire de jeux, située à l'arrière du marché, joue aussi un rôle de lieu de sociabilité en coeur de ville mais sa présence n'est pas perceptible depuis l'avenue Paul Vaillant-Couturier.

Des placettes ponctuant les différents quartiers

L'espace urbain est ponctué de placettes ou «places», comme en témoigne la toponymie, réparties dans les différents quartiers.

Les quartiers historiques de l'Église et de la Tremblaye comportent ainsi deux placettes. Toutefois, seule la place de la Tremblaye, aménagée en square, se lit dans le paysage urbain de Bois d'Arcy comme une placette. En effet, la place de l'Église a quant à elle été déstructurée pour les besoins de l'aménagement du terminus de bus.

Dans les autres quartiers, le motif de placette ne se lit pas comme tel mais l'on retrouve des ponctuations identifiables par une ouverture créée dans le paysage urbain :

Le paysage des espaces publics du Coeur de Ville



Les «parvis» de l'hôtel de ville et du marché

Le coeur de ville et l'absence de place publique



Les placettes



Place de l'Église



Place de la Tremblaye

- des giratoires, plus ou moins paysagés ponctuent la traversée du Lotissement (*places Henri Juillet, place du Centre, place de la République*);
- le coeur du quartier de la Croix Blanche, ouvert sur le centre commercial et son aire de stationnement.

Dans le quartier de la Croix Bonnet, une place va être créée à l'articulation entre les quartiers d'habitat et d'activités, au centre géographique du quartier (place Michel Simon). Elle sera bordée de commerces de proximité pour favoriser son animation.

3.2. Une avenue centrale inégalement qualifiée

L'axe central (*avenues Jean Jaurès et Paul Vaillant Couturier*) se distingue par la succession de plusieurs séquences urbaines, participant inégalement à la qualité du paysage urbain.

Les récents aménagements de voies douces et d'espaces engazonnés offrent un caractère paysager urbain à l'avenue.

La présence d'alignements d'arbres contribue à créer une façade végétale qui palie au manque de structuration des façades urbaines de part et d'autre de la voie. Toutefois, ce motif végétal n'est pas continu et les arbres sont de hauteurs et d'essences variées.

3.3. La Promenade arcisienne (Rigole des Clayes), une coulée verte centrale

La rigole des Clayes complète les motifs d'espaces publics linéaires en s'inscrivant comme une coulée verte, alternative paysagée aux avenues centrales, reliant les quartiers de Bois d'Arcy d'est en ouest. Développant différentes ambiances, elle participe véritablement de la qualité du paysage urbain de Bois d'Arcy quoique sa perception soit parfois assez confidentielle.

En effet, si dans le quartier de la Croix Bonnet, le canal paysager constitue une ligne de force du parti d'aménagement vers laquelle sont tournées les opérations, dans le reste de la ville, la rigole est généralement bordée par des fonds de jardin, des façades arrières de résidences collectives ou de boxes de stationnement. Simple cheminement piéton, la rigole y est parfois enserrée et ne s'inscrit pas toujours comme un élément véritablement qualifiant du paysage urbain de Bois d'Arcy.

L'avenue Paul Vaillant-Couturier :

terre-plein central et mobilier urbain : une ambiance routière en coeur de ville



Des séquences végétalisées

(source : Google Streetview)



L'aménagement de la rigole des Clayes



En coeur de ville



Au sud du cimetière

3.4. Squares et aires de jeux

Répartis dans différents quartiers de Bois d'Arcy, on en compte notamment deux dans le coeur de ville (square Charles de Gaulle et aire de jeux, rue Baragué), et un dans le quartier de la Croix Blanche (square Calmette et Guérin).

Le square rue Hoche, situé à l'ouest du coeur de ville se distingue des autres squares et espaces verts présents sur la commune par la mise en scène monumentale auquel il participe. Il s'inscrit ainsi, comme le square Charles de Gaulle à l'un des carrefours majeurs de la commune, mais de manière plus affirmée.

Dans un esprit plus confidentiel, la lisière comprise entre le pôle sportif et la Z.A.C Hoche offre un vaste espace ouvert de qualité.

L'aménagement du quartier de la Croix Bonnet complète l'offre à l'échelle du nouveau quartier : des espaces de jeux paysagers ont été réservés dans certaines opérations d'habitat, ainsi que les lisières nord, à vocation d'équipements sportifs et de loisirs de plein air.



Aire de jeux, rue Romy Schneider



Aire de jeux, rue Baragué



Square Charles de Gaulle



Square de la rue Hoche



Square Calmette et Guérin (Croix Blanche)

Un statut d'ancienne route nationale des avenues centrales qui se lit toujours dans le paysage urbain et nuit à l'urbanité du coeur de ville.

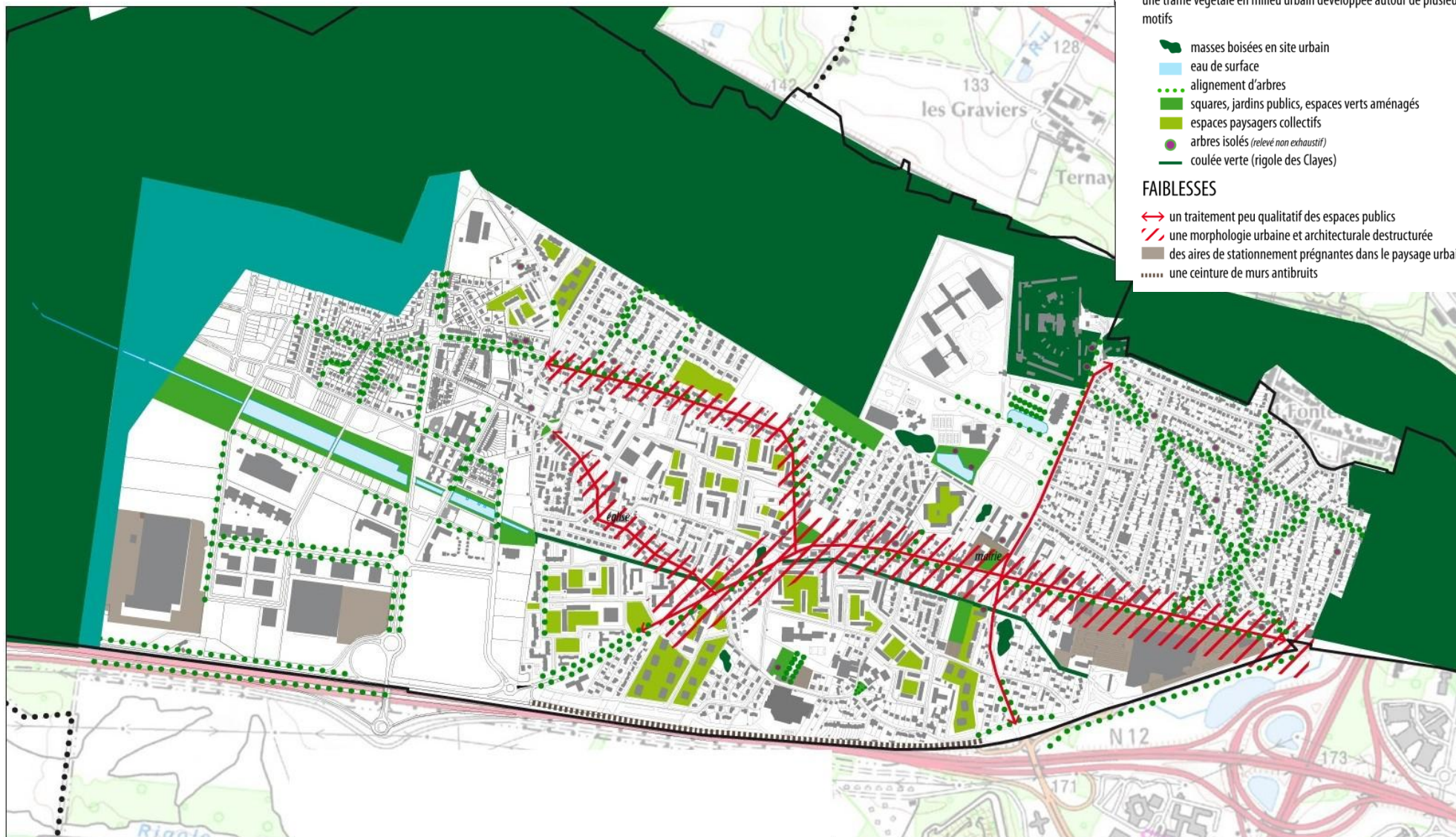
Des «lieux» publics finalement peu nombreux, mais complétés par les espaces collectifs des résidences.

Une absence de lieu ou place centrale à l'échelle de la ville.

Un traitement des espaces publics inégal selon les secteurs de la commune.

Une coulée verte paysagée qui qualifie les quartiers qu'elle traverse.

Atouts et faiblesses du paysage urbain



4. Le patrimoine bâti

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.

4.1. Le patrimoine religieux

Église Saint-Gilles-Saint-Leu et le presbytère

L'église a été édifiée au cours du XII^{ème} siècle, puis rénovée au XVI^{ème} 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.

4.2. 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



La batterie de Bois d'Arcy, vue aérienne
(source : Googlemaps)



4.3. Patrimoine rural et agricole

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

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 subsistent 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 le 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

4.4. 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 (perçements d'ouvertures en façade).

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 maraîchère, 6 rue Camille Desmoulins



Maison, 3 rue Louise Michel
(source : Google Streetview)



Villa Chabrier

4.5. 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.

4.6. 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.

5. Le patrimoine archéologique

Plusieurs secteurs de sensibilité archéologique sont identifiés sur le plan des servitudes et contraintes du P.O.S de Bois d'Arcy. Ces secteurs sont situés à l'ouest de la commune dans la forêt de Bois d'Arcy.

Ecole Alexandre Turpault



Un patrimoine bâti peu lisible dans le paysage urbain.

Des réhabilitations déjà engagées des principales fermes (la Tremblaye, Sainte Marie)

Un seul bâtiment repéré au titre des monuments historiques : la batterie de Bois d'Arcy.

7. VIE LOCALE

- **Équipement administratif et de service public**
Mairie, annexes et services techniques
Centre de secours
Château d'eau
Bureau de poste
Gendarmerie
Cimetière
Marché couvert
CTM, Mairie annexe, maison de quartier
- **Équipement scolaire**
Groupes scolaires maternelles
Groupes scolaires primaires
Collège
- **Équipement socio-sanitaire**
Structures petite enfance
Foyers pour étudiants et jeunes travailleurs
Centre communal d'action sociale
- **Équipement culturel, socio-culturel et de loisirs**
Pôle jeunesse (MJC, MPT, Abri-Blues)
Médiathèque Ludothèque Salle de spectacles
Centre culturel Espace associatif Salle des fêtes
Centre de loisirs
- **Équipement sportif**
Complexe sportif et/ou gymnase
Centre équestre
- **Équipement religieux**
Église Saint-Gilles
Chapelle Sainte-Geneviève
- **Jardins publics**
Square
Aire de jeux
- **Autres**
Maison d'arrêt des Yvelines
Centre national cinématographique (archives du film)
Jardins familiaux



1. Les équipements administratifs et de service public

1.1. 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.

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.

1.2. Les services à la population

1.2.1. 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.

1.2.2. 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



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

l'arrière avec la Promenade arcsienne 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.

Le bâtiment est vétuste.

1.3. Les équipements liés à la sécurité

1.3.1. Le centre de secours

Bois d'Arcy appartient au groupement territorial sud, et est rattaché au commandement de Versailles.

Le centre de première intervention de Bois d'Arcy est situé au cœur de la commune, sur l'avenue Jean Jaurès, à côté de la Poste. La caserne s'ouvre sur l'avenue au niveau du feu tricolore marquant le carrefour avec la rue Alexandre Turpault.

Son déplacement, initialement prévu dans le cadre de la Z.A.C de la Croix Bonnet, n'est pas envisagé à court et moyen terme. En effet, la localisation du centre est optimale pour desservir l'ouest du canton et gagner rapidement les communes limitrophes, Saint-Cyr-l'Ecole et Fontenay-le-Fleury.

C'est pourquoi des travaux de réhabilitation de l'ancienne caserne, transformée en garage ont été réalisés.

1.3.2. La gendarmerie

La brigade territoriale de gendarmerie de Bois d'Arcy est présente sur la commune depuis la fin des années soixante-dix. Le bâtiment est situé rue Robespierre, près du centre commercial de l'église.

Depuis avril 2004, la brigade territoriale de Bois d'Arcy a été dissoute

et les officiers se sont spécialisés dans le transfert des détenus. De ce fait, ils ne sont plus habilités à recevoir du public dans leur bâtiment.

Le commissariat de police de Fontenay-le-Fleury/Plaisir ou la gendarmerie de Trappes ont compétence pour intervenir sur le territoire communal en cas de besoin.

1.3.3. La police municipale

Un service de police municipale a été mis en place sur la Commune. Il prend place dans les bâtiments techniques à proximité de la Mairie.

1.4. La gestion urbaine

1.4.1. Le centre technique municipal

Le CTM est aujourd'hui situé dans le quartier de la Croix Bonnet, rue Abel Gance, sur un site qui jouxte celui de la déchetterie intercommunale.

1.4.2. Le cimetière

Longtemps situé en bordure de l'espace urbanisé, à l'ouest du bourg, le cimetière communal est désormais situé à l'interface avec le quartier de la Croix Bonnet, rue Raymond Lefèvre. Il dispose encore d'emplacements libres.

1.4.3. La déchetterie intercommunale

Une déchetterie a été créée rue Abel Gance (ouverture en avril 2012), dans le quartier de la Croix Bonnet, à proximité de la RN12 et du nouveau Centre Technique Municipal. Projet mené par la CAVGP, la déchetterie a une vocation intercommunale.



Vue du cimetière de Bois d'Arcy
(source : IAURIF photo aérienne 2008)
et vue depuis la rigole des Clayes

2. Les équipements scolaires

2.1. Les écoles maternelles et élémentaires

2.1.1. Les établissements

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.



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

2.1.2. L'évolution des effectifs scolaires

On compte, à la rentrée 2015, 652 enfants scolarisés en maternelle (soit 23 classes et 28.3 enfants par classe), et 1081 scolarisés en élémentaire (soit 42 classes et 25.76 enfants par classe).

Les effectifs scolaires sur la commune sont en hausse depuis les années 2000. Entre la rentrée 2000 et la rentrée 2010, les effectifs ont progressé d'environ 30% en maternelle (+28,3%), comme en élémentaire (+34,2%).

Entre 2010 et 2015 les effectifs sont toujours en hausse : nous avons une augmentation de 29 élèves en maternelle (soit une progression de +4.6%) et de 229 élèves en primaire (soit une progression de +26.8 %).

Depuis 2004, l'augmentation des effectifs est marquée et continue. Cela correspond à l'urbanisation du quartier de la Croix Bonnet, qui a généré de nouveaux besoins en termes de scolarisation du premier degré. L'ouverture du groupe scolaire de la Croix Bonnet, en 2008,

a permis la création de trois classes maternelles et de cinq classes élémentaires (soit près de 300 enfants) qui répondent à ces besoins.

Moins de 1% de ces effectifs sont constitués d'enfants habitant hors commune. Sont notamment concernés les enfants habitant la partie du Lotissement située à Fontenay-le-Fleury, qui fréquentent les écoles de Bois d'Arcy.

2.1.3. Autour de l'école

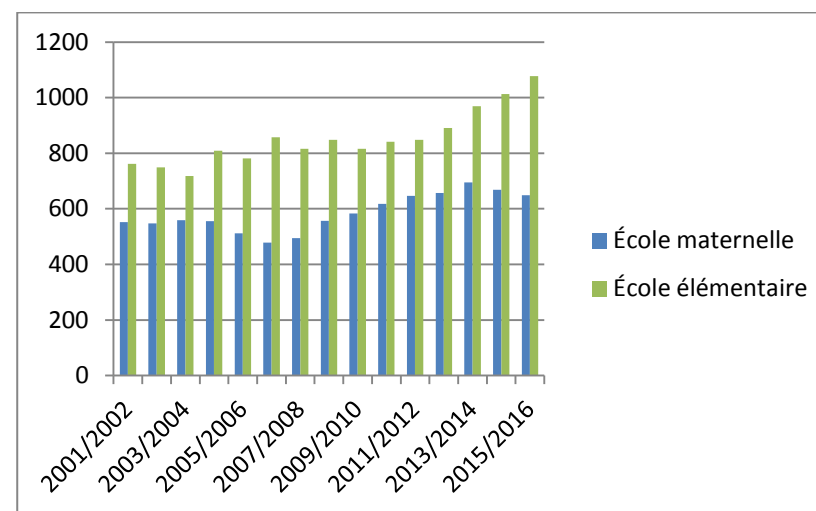
L'accueil périscolaire

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)

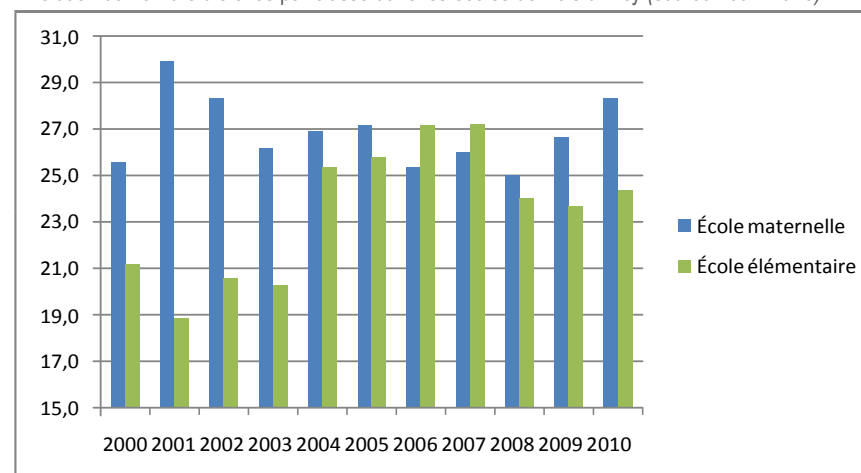
L'étude surveillée

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.

Évolution des effectifs scolaires dans les écoles de Bois d'Arcy (source : commune)



Évolution du nombre d'élèves par classe dans les écoles de Bois d'Arcy (source : commune)



2.2. Le collège Mozart

Situé avenue Mozart, le collège Mozart compte 574 élèves à la rentrée 2014. Les enfants du quartier du Pas du Lac, situé à Montigny-le-Bretonneux, sont scolarisés au collège de Bois d'Arcy.

2.3. 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.

2.4. 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 scolarisés 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 métropolitaine	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

3. Les équipements sportifs et de plein air

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.

3.1. 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 gymnase Perdreau



Pièce d'eau Daniel Perrot

Le parc sportif Jean Moulin



Skate



Le gymnase du



Stade



Le stade Jean

3.2. 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. Il va bénéficier d'une extension/surélévation permettant l'activité danse. Les travaux sont prévus pour 2016/2017, sans fermeture de l'équipement ;

- un club house tennis.

3.3. Dans la Z.A.C de la Croix Bonnet : Centre équestre, impasse Orane Demazis 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.

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 sont à venir dans les lisières nord et à proximité du centre équestre, courant 2017 : 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



3.4. Équipements situés hors commune

3.4.1. Base de loisirs régionale de Saint-Quentin-en-Yvelines

La base de loisirs régionale est située en limite communale de Bois d'Arcy, au sud de la RN12. Toutefois, l'entrée au site se fait par la RD910, route de Dreux, sur la commune de Trappes.

La base offre un panel de sports et de loisirs très diversifiés : voile, canoë, équitation, piscine à vague, accro-branche, minigolf, parcours d'orientation, tennis de table ...

3.4.2. Piscines

Aucune piscine n'est présente à Bois d'Arcy. Toutes les communes alentours en sont pourvues (Saint-Cyr-l'Ecole, Villepreux, les Clayes-sous-Bois, Montigny-le Bretonneux, Trappes...).

Des accords tarifaires privilégiés existent pour les Arcisiens et les scolaires bénéficient de créneaux auprès de la piscine de Saint-Cyr l'Ecole.

3.4.3. Les projets

Plusieurs projets sont à l'étude sur la commune :

- une salle de sports est prévue dans la Z.A.C de la Croix Bonnet. Il s'agit d'une petite structure (environ 450 m² avec les annexes) programmée pour répondre aux besoins des écoles et de certaines activités sportives en soirée. Cette opération, dont la livraison est prévue en 2017-2018, est couplée avec la création d'un accueil périscolaire maternel et élémentaire dédiée aux écoles du quartier.
- la relocalisation du CTM a pu libérer une emprise importante à la Tremblaye qui a permis la réalisation d'un programme mixte parmi lequel la réalisation d'un gymnase à proximité du collège.

4. Les équipements de santé

4.4.1. 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.

4.4.2. Une forte représentation des professions libérales

Les activités représentées

Une dizaine de médecins généralistes exercent sur la commune soit environ un médecin pour 1 360 habitants (13 994 hab. en 2014). Ce ratio semble inférieur au niveau de représentation des médecins généralistes à l'échelle des Yvelines (144 pour 100 000) et de la région Ile-de-France (174 pour 100 000).

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...

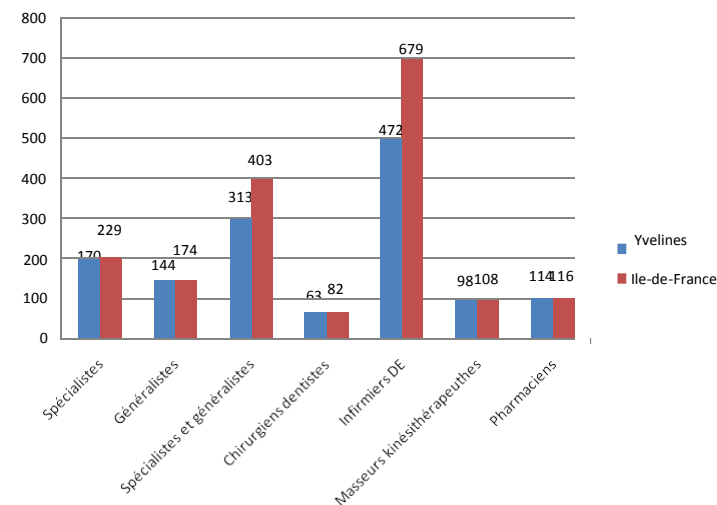
La structuration du tissu médical

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.

Effectifs du personnel de santé pour 100 000 habitants en 2008
(sources : INSEE Statistiques locales, DREES-ADELI)



Pôle de services de santé, avenue Jean Jaurès
(source : Google Street View)



5. Les équipements culturels et socio-culturels

5.1. 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.



Pôle Jeunesse/MJC/MPT/Abriblues



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.

5.2. 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.

L'espace Baragué

L'espace Baragué, constitue un lieu polyvalent qui accueille notamment l'école de musique, réhabilitée en 2015-2016.

Le site de la Tremblaye



Espace Baragué



5.3. L'accueil de loisirs

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 maternelles

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.

6. Les équipements sanitaires et sociaux

6.1. 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.).

Les équipements liés à l'accueil de loisirs



Centre de loisirs la Colombe



Centre de loisirs Lewis-Carroll

Les équipements liés à la petite enfance



Espace Petite Enfance Jacques Demy



Crèche collective



Crèche associative



RAM-PMI

6.1.1. 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.

6.1.2. 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.

6.1.3. 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.

Elle est située avenue Ambroise Paré.

6.1.4. 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.

6.1.5. 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.

6.1.6. Le Relais d'Assistants 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.

6.1.7. La micro-crèche

Une structure de micro-crèche « la Coccinelle » doit voir le jour au printemps 2017 dans des locaux en rez-de-chaussée d'un programme immobilier au centre du quartier de la Croix Bonnet.

6.2. 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 dispose d'une entrée commune.



Foyer de Jeunes Travailleurs et résidence étudiante

Le foyer, géré par l'ALJT, s'adresse aux 18-32 ans. Il propose 80 studentes individuelles, accessibles aux personnes à mobilité réduite, ainsi que des services hôteliers (laverie, internet...), d'accompagnement (emploi...).

6.3. Le centre communal d'action sociale (CCAS)

Situé avenue Paul-Vaillant Couturier, le CCAS de Bois d'Arcy, outre ses missions d'aides, met à la disposition des Arcisiens :



CCAS

- 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)

6.4. L'accueil des personnes âgées

Bois d'Arcy dépend en la matière des structures situées dans son environnement à ce jour. Néanmoins un projet de transfert / extension d'un EHPAD de 50 lits, couplé avec une résidence senior de 30 appartements bénéficie d'une réserve foncière dans la partie activités de la Croix Bonnet.

6.5. 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.

7. Autres équipements

7.1. Jardins familiaux

Source : www.ajfba.org

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.



7.2. 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 cultes 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.

7.3. 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.

7.4. 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).

8. Le tissu associatif

Bois d'Arcy possède un tissu associatif bien développé. La Ville dénombre les associations suivantes :

- 26 associations sportives (arts martiaux, cyclisme, boxe, athlétisme et marathon, football, volley-ball, pêche, tennis...) ;
- 9 associations culturelles (activités musicales, théâtre, arts plastiques, histoire et patrimoine, danse) ;
- 13 associations à but social et humanitaire ;
- 7 associations de parents d'élèves ;
- 3 associations d'anciens combattants ;
- 2 associations liées à l'environnement, à la santé, au cadre de vie ;
- 15 associations de loisirs (jardins familiaux, retraite, tarot, bridge...).

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. La création d'une maison de quartier / mairie annexe avec une salle associative est prévue au centre du quartier de la Croix Bonnet.

Un bon niveau d'équipements, répartis entre trois pôles de quartier : la Croix Bonnet, la Tremblaye, le cœur de ville...

Des besoins importants en petite enfance liés à la structure démographique.

Un tissu associatif riche et dynamique mobilisant de nombreux équipements pour les activités des associations (sportives, culturelles, loisirs...).

Une dynamique de renouvellement des équipements déjà engagée et de nombreux projets à l'étude.

8. PRÉVISIONS, BESOINS ET ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT

1. Les prévisions démographiques

1.1. Les prévisions communales

1. Evaluation des besoins en logements

Les mécanismes de consommation des logements

L'augmentation du besoin en logements n'est pas uniquement induite par une augmentation de la population.

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- le renouvellement,
- l'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale,
- la variation du parc de logements vacants,
- et la variation du parc de résidences secondaires.

Une estimation de cette consommation de logements peut être faite pour les années antérieures.

Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène se produit dans le sens d'une nouvelle production de logements : des locaux d'activités sont transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la variation du parc total de logements durant la même période.

Phénomène de renouvellement (bilan des changements d'affectation) entre 2006 et 2011	
Evolution du nombre de logements (A)	478
Nombre de logements achevés sur la période (B)	454
Impact du phénomène de renouvellement sur les besoins en nombre de logements (C=B-A)	-24
Taux de renouvellement en % (C/nombre de logements en 2006/nombre d'années)	-0,09%

L'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale

Le parc de logements se doit d'être suffisant pour répondre aux besoins issus des nouveaux comportements sociaux. De manière générale, l'augmentation du nombre de ménages de taille réduite entraîne notamment des besoins plus importants en matière de logements.

L'évolution du nombre de personnes par ménage résulte :

- de la progression des divorces, des séparations,
- de l'allongement de la durée des études retardant l'installation en ménage
- de l'allongement de la durée de vie moyenne, allongeant la durée pendant laquelle les parents vivent une fois les enfants partis.

Il en résulte donc une évolution du besoin en logements.

Nombre moyen d'occupants par résidence principale							
	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Bois d'Arcy	3,47	3,17	3,09	3,05	2,77	2,69	2,62
CA Versailles Grand Parc	3,21	2,98	2,74	2,63	2,51	2,46	2,44
Département des Yvelines	3,35	3,15	2,95	2,85	2,69	2,59	2,55

Evolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale entre 2006 et 2011	
Nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2006 (A)	2,69
Nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2011 (B)	2,62
Population des résidences principales en 2006 (C)	13 331
Nombre de résidences principales nécessaires en 2011 pour loger une population dont l'effectif est égal à celui de 2006 (D=C/B)	5080
Nombre de résidences principales en 2006 (E)	4956
Impact en nombre de logements de l'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale (D-E)	124

La variation des logements vacants

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...). Un taux équivalent à environ 6 % du parc de

logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :

- l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants.
- au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

Taux de logements vacants en 2011						
1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
10,9%	3,8%	4,2%	3,1%	4,8%	3,1%	3,9%

Evolution du nombre de logements vacants entre 2006 et 2011 : 63

La variation des résidences secondaires

Le taux de résidences secondaires et occasionnelles peut être très différent selon la situation géographique de la commune.

Taux de résidences secondaires et logements occasionnels						
1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
2,8%	1,2%	1,7%	1,9%	0,9%	0,9%	2,9%

Evolution du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels entre 2006 et 2011: 115

Le récapitulatif de la période inter-censitaire

L'analyse de la période intercensitaire précédente a démontré que la construction de logements n'engendre pas forcément l'accroissement de l'effectif de population. Les besoins nécessaires au maintien de la population, à la rénovation et à la fluidité du parc peuvent impliquer une consommation de logements.

Récapitulatif pour la période inter-censitaire entre 2006 et 2011	
Phénomène de renouvellement : -24	Nombre de logements achevés sur la période (B) : 454
Evolution du nb moyen d'occupants par RP : 124	Excédent de logements par rapport au point mort (C=B-A) : 176
Variation des logements vacants : 63	Nombre moyen d'occupants par RP en 2011 (D) : 2,62
Variation des résidences secondaires : 115	Impact en nombre d'habitats de l'excédent de logements créés (CxD) : 462
TOTAL (A) 278	Evolution du nombre d'habitants selon l'INSEE entre 2006 et 2011 : 457

En 2006 et 2011, 655 logements ont donc été nécessaires pour maintenir l'effectif de population de 2006.

Les perspectives d'évolution

Préambule – sources et hypothèses

Les mécanismes de consommation de logements constatés au cours des périodes précédentes, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de l'Île-de-France, démontrent qu'il est nécessaire d'envisager la réalisation de nouveaux logements pour assurer ne serait-ce que le maintien de la population d'ici une quinzaine d'années, soit en 2030.

Les données de références sont celles diffusées par l'INSEE à la suite du recensement général de la population de 2011.

En tenant compte du maintien du phénomène de renouvellement entre 2011 et 2030

Au regard du taux de renouvellement négatif sur la dernière période intercensitaire, on formule l'hypothèse d'un taux de renouvellement du parc de logements nul à l'horizon 2030.

Parc total de logements en 2011 :	5 639
Taux de renouvellement estimé à l'horizon 2030	0,00%
Nombre de logements en 2030, après évolution du parc par application sur 19 ans du taux estimé à l'horizon 2030	5639
Impact en nombre de logements du phénomène de renouvellement à l'horizon 2030	0

En tenant compte de l'évolution du nombre moyen d'occupants par résidences principales entre 2011 et 2030

Étant donné la diminution continue du nombre moyen de personnes par ménage depuis 1990, on peut formuler l'hypothèse d'une légère baisse de ce nombre à l'horizon 2030. On formule l'hypothèse de 2.24 occupant en moyenne par résidence principale en 2030, comme ce qui est prévu au PLHi2.

Population en 2011 (A)	13 788
Nombre moyen d'occupants par résidence principale estimé en 2030 (B)	2,6
Nombre de résidences principales nécessaires pour loger une population d'effectif égal à celui de 2011 (C=A/B)	5303
Nombre de résidences principales en 2011 (D)	5 254
Nombre de résidences principales supplémentaires nécessaire pour loger la population (C-D)	49

Entre 2011 et 2030, la diminution du nombre moyen d'occupants par résidence principale nécessitera la construction de 49 logements pour maintenir l'effectif de population.

En tenant compte du maintien des résidences secondaires

L'hypothèse du maintien des **163 résidences secondaires** existantes en 2011 est retenue.

En tenant compte du maintien du taux de logements vacants

En 2011, le pourcentage de logements vacants est de 3.9%. On peut envisager l'augmentation de ce taux à 6% d'ici 2030, ce qui est suffisant pour assurer une bonne rotation de la population au sein du parc de logements.

Calcul du nombre de logements en 2030, sans les logements vacants :	
Parc de logements en 2030 sans les logements vacants = (Nombre de logements en 2011) + (renouvellement) + (évolution du nb moyen d'occupants par RP) + (résidences secondaires)	5 688

Cependant, avec un taux de vacance théorique de 6%, ces logements ne représentent que 94 % du parc total (6% de vacance).

Calcul du nombre de logements vacants en 2030 :	
Nombre des logements vacants en 2030 (6% du parc total) soit : (A)	362
Nombre de logements vacants en 2011 (B)	221
Nombre de logements à créer pour atteindre un taux de logements vacants de 6% (A-B)	141

Le récapitulatif

Récapitulatif des besoins minimums en logements pour assurer le maintien de la population d'ici l'an 2030	
Renouvellement	0
Evolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale	49
Résidences secondaires	0
Logements vacants	141
TOTAL 2011-2030	190

A ces besoins en logements doivent être déduits les 93 logements commencés en 2012 et 2013 (données SITADEL).

2. Les objectifs de création de logements supra-communaux

Les objectifs de la territorialisation de l'offre de logements

La relance de l'offre de logements en Île-de-France est une priorité affichée par l'État dans ses politiques publiques et par la Région dans son projet de Schéma Directeur. Les élus, à travers les PLU, exercent une responsabilité fondamentale pour assurer le développement de l'offre de logements. En effet, les documents d'urbanisme, en déterminant l'usage des sols et la possibilité effective de produire du logement, constituent un maillon essentiel dans la chaîne de production de logements.

Compte tenu du déficit de réalisation de logements enregistré sur la période 1990/2005, et afin de répondre aux besoins des populations, la loi du 3 juin 2010 fixe un objectif de construction de 70 000 logements par an en Île-de-France dans le cadre du Grand Paris.

Le 29 juillet 2011, le Préfet de Région Île-de-France a transmis la Territorialisation des Objectifs de Logements (TOL) liée à la loi du Grand Paris. Sur le secteur «Versailles Grand Parc élargi» (intégrant les communes du Chesnay et de Vélizy-Villacoublay), la TOL fixe un objectif de création de 1867 logements par an.

Tenant compte des exigences de la TOL, l'intercommunalité Versailles Grand Parc s'est fixé comme objectif la création de 1500 logements par an.

La déclinaison au niveau communal de cet objectif est opérée par le PLHi2.

Les objectifs de création de logements sociaux

En 2011, 2012 et 2013, 118 logements sociaux ont été créés. En 2014, la commune comptabilise 903 logements sociaux au sens de l'art. 55 de la loi SRU.

Le PAC mentionne un objectif triennal de 119 logements sociaux à créer pour la période 2014-2016. Il y est précisé qu'au total, la commune devra conduire à la construction de 479 à l'horizon 2025.

Les objectifs de création de logements du Programme local de l'habitat de Versailles Grand Parc

En rapport avec les objectifs fixés par la loi du Grand Paris (par le biais de la TOL), le PLHi 2 2012-2017 a pour première ambition de ralentir la diminution tendancielle de la taille des ménages pour aboutir à une taille moyenne des ménages de 2,24 à horizon 2025.

Le PLHi 2 détermine ses objectifs selon le «scénario Grand Paris» en décomposant trois «étages» :

- étage 1 : objectif de 500 logements/an pour maintenir le niveau de la population ;
- étage 2 : objectif de 500 logements/an pour accompagner le développement démographique ;
- étage 3 : objectif de 500 logements/an pour répondre aux objectifs du Grand Paris.

Ainsi, l'objectif du PLHi 2 fixe une production de 1500 logements par an dont 500 spécifiquement liés à la loi du Grand Paris et conditionnés à la mobilisation des ressources foncières de l'Etat. Cet effort constructif visant à favoriser les parcours résidentiels, répondre aux besoins de la population et accompagner le développement du territoire, s'attachera à préserver la qualité du cadre de vie. Bien que la priorité du PLHi soit la production de nouveaux logements, la recherche de qualité fait également partie des enjeux soulevés.

Sur la durée du PLHi 2, Versailles Grand Parc s'engage sur un objectif de 6 000 logements, avec une production de logements progressive (hors objectif du Grand Paris). Cet objectif permettra d'atteindre à terme un rythme de 1 500 logements par an.

Cinq grandes orientations permettent de préciser cette stratégie :

- positionner Versailles Grand Parc ;
- se doter des moyens communautaires pour produire plus et mieux ;
- réunir les conditions nécessaires à la réalisation des objectifs du Grand Paris ;
- restaurer les parcours résidentiels sur l'agglomération ;
- relever le défi de la conversion du parc existant.

Le programme d'actions décline de façon opérationnelle en fonction des parcs (locatif social, locatif privé, accession) et des territoires, les orientations issues du diagnostic. Il comporte 17 actions réparties autour de 4 thématiques:

- La production neuve
- Le parc existant
- Les populations spécifiques
- La gouvernance.

Pour Bois d'Arcy, le PLHi 2 (2012-2017) fixe comme objectifs :

- 630 logements sur la durée du PLHi 2, soit 105 logements par an ;
- dont 190 logements LLS.

Ainsi, la commune de Bois d'Arcy contribue à l'objectif global du PLHi 2 à hauteur de

10,5%, ce qui compte parmi les efforts de production les plus importants à l'échelle de Versailles Grand Parc (l'effort de production le plus élevé étant Versailles avec 24,2% de contribution à cet effort global).

Selon les données de la Ville : sur la période 2012-2017 ont été construits ou sont programmés : 1 209 logements dont 260 sociaux.

Les objectifs fixés par le PLH sont donc très largement atteints.

Le détail des projets est repris dans le tableau suivant.

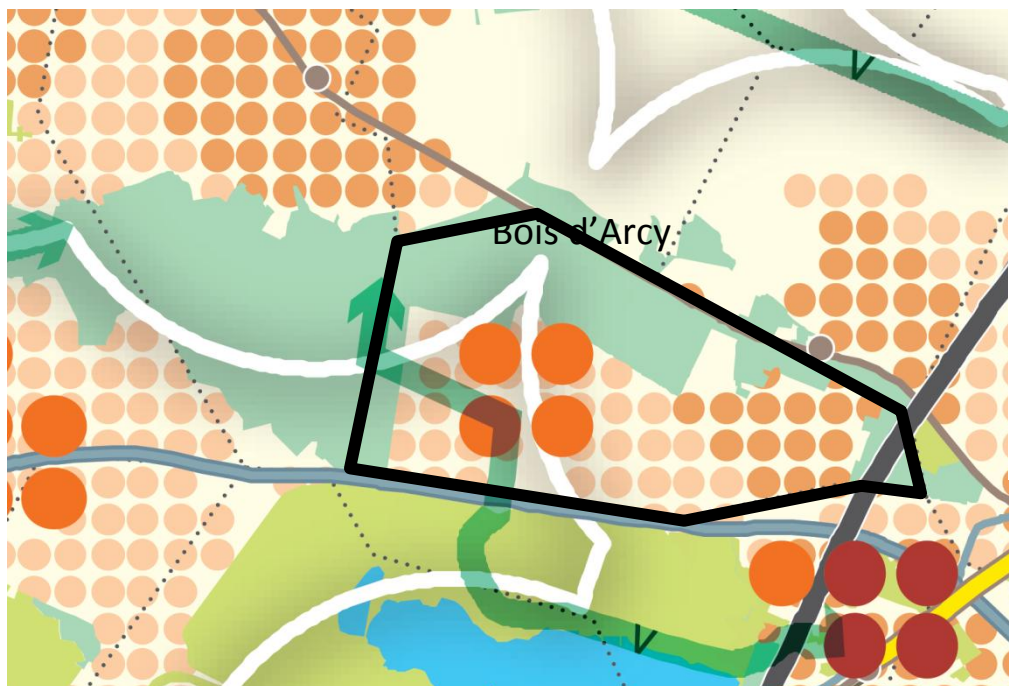
Constructions pressenties Ville de Bois d'Arcy - 2014 - 2022					
Adresses	Références cadastrales	type de constructions	Nombre de logements	Date de livraison	LLS UA 30% autre 25 %
Centre Ville					
17-19 Avenue Paul Vaillant couturier	BC171-172	CAMAR FINANCES Logements collectifs	41	T4 2017	11
34 Avenue Paul Vaillant Couturier	BC 182	EIFFAGE Logements collectifs	48	T1 2019	15
16 - 18 rue Etienne Jules Marey	BH 191	COGEDIM Logements collectifs	246	T2 2019	74
35 Rue Ader	BD 734	A définir	20	2019	5
OAP Mairie - Potentiel					
74/76 Avenue Jean Jaurès	BE 19-BE 20	Logements collectifs Logements individuels	54	2019	17
70-70 bis Avenue Jean Jaurès	BE 25-BE29	Logements	40	2020	12
1 Place de la Tremblaye	BH 134 - BH 135		30	2020	8

ZAC Croix Bonnet					
Rue Jacques Tati/ AV fritz lang	BK 42 lot UA 24a	Maison de quartier		T2 2018	
Zone d'habitation					
Livraisons à partir de 2014					
20 -22 Avenue Arletty 19 Rue Simone Signoret	Lot UA10a	VALOPHIS Logements Collectifs Logeemnts individuels	57	T2 2014	0
1 - 46 Rue BERGMAN	UA5	SEDAF Construction/Nacarat Collectifs : 35 Individuels : 6	41	T1 2014	0
Av ARLETTY Rue Louis Juvet Rue Mastroianai	Lot UA11	BOWFONDS MARIGNAN Collectifs : 58 Individuels : 10	68	T2 2014	0
41 -47 Rue Jean Gabin 49-65 Rue Jean Gabin	Lot UA13b	SOGEPROM Logements collectifs Logements individuels	81	T4 2014	41
6-8-10 Rue Louis Juvet 2 Rue Marcello Mastroiani 6-8 Rue Simone Signoret 7-8-9 Rue André	BA 67, BA 68, BA323	PROMOGIM Ferme Sainte Marie Voltaire et Pelletier	110	T4 2015	27

Chenier					
3 - 9 Avenue Arletty 25 Rue jean Gabin	Lot UA 12a	Arc Promotion Logements collectifs	77	T2 2016	0
Rue Jean gabin	Lot UA 12b	Arc Promotion Logements collectifs	66	T1 2018	
3 Avenue Fritz Lang 12 Avenue Jacques Tati	Lot UA7	Antin résidence Logements collectif	73	T2 2016	50
1 Place Sacha Guitry	La Ferme	Promogim	16	2017	0
PC à partir de 2016					
Rue Jacques Tati (Ouest)	BK 44 (UA 24a)	BOUYGUES IMMO Logements Collectifs	31	T1 2019	0
Rue Jacques Tati (Ouest)	BK 44 (UA24b)	BOUYGUES IMMO Logements Collectifs	40	T1 2019	0
Rue Jacques Tati / Rue Charlie Chaplin (Est)	BK 44 (UA6b)	KAUFMAN Logements Collectifs	70	T1 2019	0

3. Le SDRIF

Extrait de la carte de destination générale des différentes parties du territoire du SDRIF :



Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- 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

Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

Relier et structurer

Les infrastructures de transport

Les réseaux de transports collectifs	Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)
Niveau de desserte national et international			
Niveau de desserte métropolitain	Réseau RER RER A RER B RER C RER D RER E	Nouveau Grand Paris tracé de référence	
Niveau de desserte territorial			
Gare ferroviaire, station de métro (hors Paris)			
Gare TGV			



Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares



Pôle de centralité à conforter

Les réseaux routiers et fluviaux

	Existant	Itinéraire à requalifier	Projet (Principe de liaison)
Autoroute et voie rapide			
Réseau routier principal			
Franchissement			
Aménagement fluvial			

Les aéroports et les aérodromes

L'armature logistique

- Site multimodal d'enjeux nationaux
- Site multimodal d'enjeux métropolitains
- Site multimodal d'enjeux territoriaux

Objectifs d'augmentation de la densité



LES ESPACES URBANISÉS À OPTIMISER

A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% :

- de la densité humaine;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements/hectare (soit deux fois la densité moyenne des espaces d'habitat du cœur de métropole-110 logements/hectare) doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé.



LES QUARTIERS À DENSIFIER À PROXIMITÉ DES GARES

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;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

⇒ Il est donc nécessaire de prévoir l'accueil d'habitants et logements supplémentaires dans l'espace actuellement urbanisé. Concernant Bois d'Arcy, l'urbanisation est rompue entre la gare et l'espace urbanisé. Les voies de déplacements sont mal aménagées et la liaison en bus est mauvaise, de sorte que les habitants et actifs de Bois d'Arcy ne bénéficient pas de la proximité de la gare.

Photos des voies de déplacements entre Bois d'Arcy et la gare :



Les horaires de bus : aux heures de pointe, il y a seulement deux bus par heure reliant la Mairie de Bois d'Arcy à la gare de Fontenay-le-Fleury.

Pour cette raison, c'est une augmentation de 10% de la densité humaine et de la densité d'habitat qui est visée.

Objectifs d'augmentation de la densité d'habitat

Densité d'habitat = $\frac{\text{Nombre de logements}}{\text{Superficie d'habitat}}$

Les espaces d'habitat sont les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs et les espaces communs);
La densité des espaces d'habitat est le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat.
La densité de référence est celle observée en 2013.

Objectifs d'augmentation de la densité humaine

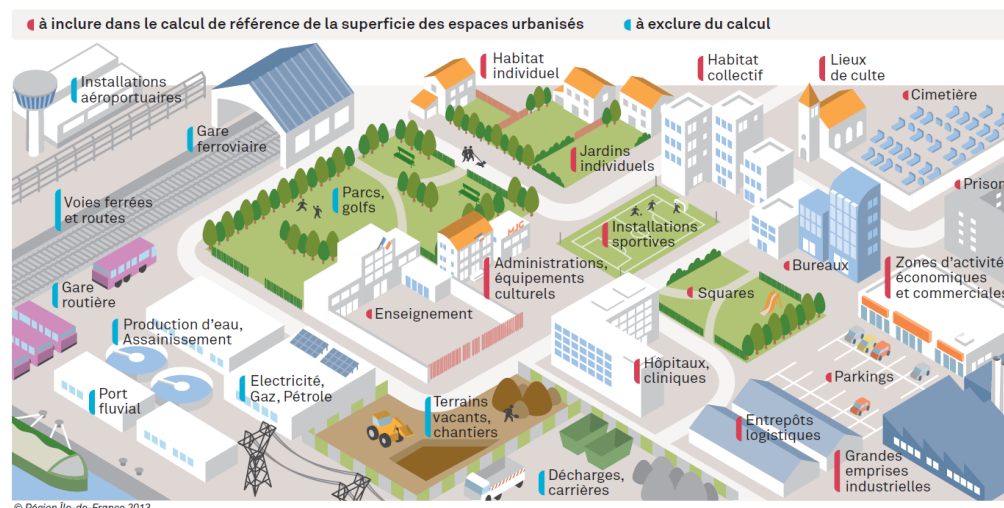
$$\text{Densité humaine} = \frac{\text{Nombre d'habitants} + \text{nombre d'emploi}}{\text{Superficie urbanisée} + \text{superficie nouvelle ouverte à l'urbanisation}}$$

La densité humaine à l'horizon 2030 selon le SDRIF est obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.

La densité de référence est celle observée en 2013.

EXTRAIT DU DOCUMENT D'ORIENTATION DU SDRIF

Les espaces urbanisés



Possibilités d'extension urbaine



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 terme et des projets.



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 de destination générale des différentes parties du territoire par le figuré.

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 : la voie ferrée isole le territoire communal de la gare.

LES AGGLOMÉRATIONS DES PÔLES DE CENTRALITÉ À CONFORTER

Les communes concernées sont identifiées sur la carte des «Grandes entités géographiques».

Les pôles doivent être renforcés en :

- développant l'accueil de logements, favorisant la mixité de l'habitat et des autres fonctions urbaines de centralité;
- valorisant le potentiel de mutation et de densification;
- favorisant le développement de l'emploi;
- implantant en priorité les équipements, les services et les services publics de rayonnement intercommunal;
- confortant les transports collectifs.

Objectifs de préservation de l'environnement



ESPACES AGRICOLES

Ces espaces doivent être préservés, sauf si des possibilités d'urbanisation nouvelle sont prévues au SDRIF. En l'occurrence, les espaces cartographiés comme tels à Bois d'Arcy comportent des constructions.



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.

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 éparées 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 : LA LIAISON VERTE

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.).

Leur rétablissement doit être favorisé à l'occasion d'opérations d'aménagement et de renouvellement urbain. Ces continuités peuvent être le support de plusieurs fonctions : espaces de respiration et/ou liaisons agricoles et forestières et/ou continuités écologiques et/ou liaisons vertes. Il faudra alors veiller à la compatibilité de ces fonctions.

L'emplacement, le tracé et l'ampleur des continuités doivent être précisés et adaptés localement à leurs fonctions, y compris en cas de superposition avec des secteurs urbanisés ou d'urbanisation, et ceci en cohérence avec les territoires voisins.

La consommation d'espaces

Le projet communal vise explicitement à la préservation des espaces affectés aux activités forestières. La forêt de Bois d'Arcy constitue le principal site, milieu et paysage naturel présent sur la commune. Le projet communal entend le préserver au titre du grand paysage, du patrimoine historique et culturel, mais aussi pour la qualité de son milieu écologique.

10.5 hectares de consommation d'espace sont inscrits au PADD. Cette consommation d'espace correspond aux terrains qui seront encore non construits sur la ZAC Croix Bonnet à la date d'approbation du PLU. En effet, cette ZAC a déjà été autorisée et son urbanisation est à ce jour très largement avancée.



Périmètre de la ZAC :



Secteur maintenu en espace de loisir :



Secteurs de la ZAC, dont l'urbanisation, hors viabilisation en périphérie du terrain n'a pas été engagé et classé en zones U au projet de révision du PLU :



Espace urbanisé :  Secteur maintenu en espace de loisir : 
 Terrains pour lesquels la construction n'est pas engagée à ce jour : 

A ce jour la plus grande partie de la ZAC est soit construite soit concernée par des projets dont la réalisation a commencé.

Le PLU a l'obligation de classer l'ensemble des terrains pour lesquels les projets sont lancés en zone urbaine.

La consommation d'espaces porte donc sur les terrains marqués en rouge:

- qui ne sont pas urbanisés, et qui ne le seront pas à la date d'approbation du PLU,
- qui sont classés en zone U, comme au PLU avant révision.

Les terrains repérés en rouge ci-avant totalisent une superficie de 8 ha, 2,5 ha

urbanisés au cours des deux premiers semestres de 2016. C'est donc uniquement 8 ha que le PLU permet de consommer. Rappelons que ces terrains sont déjà constructibles à ce jour.

Au moment de leur urbanisation ces terrains seront entourés de zone urbaine. Cela constituera donc un comblement des interstices urbains et non une amorce permettant d'envisager un prolongement ultérieur.

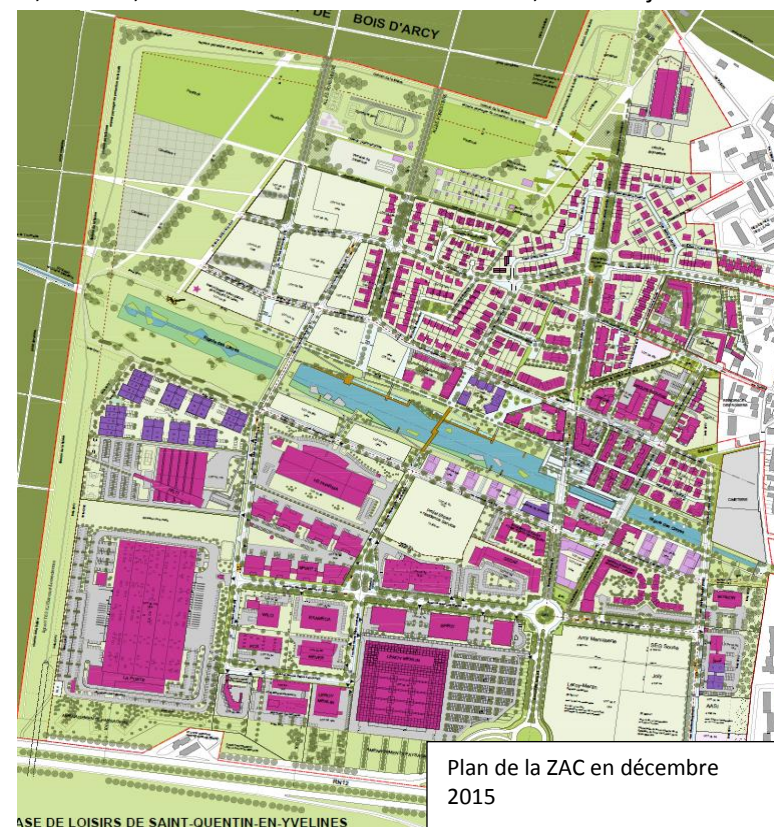
La consommation d'espaces naturels n'est donc pas augmentée par rapport au PLU en vigueur actuellement.

Attention toutefois, pour évaluer la superficie de l'espace urbanisé à l'horizon 2030, il faut tenir compte de la consommation d'espaces effectuée entre l'approbation du SDRIF adopté en 2013 et l'approbation du PLU en septembre 2016.

Cette superficie est de 27.9 ha : aux 10.5 ha de consommation d'espaces autorisés par le PLU, dont 2,5 ont été urbanisés début 2016, il faut ajouter les terrains de la

ZAC pour lesquels les constructions seront réalisées entre l'approbation du SDRIF adopté en 2013 et l'approbation du PLU à l'automne 2016.

La compatibilité avec le SDRIF est respectée car sur ce secteur, le SDRIF autorise une consommation d'espaces de 100 ha.



Plan de la ZAC en décembre 2015

Augmentation de la superficie de l'espace urbanisé



 espace urbanisé supplémentaire entre 2013 et 2030 : + 27.9 ha

La densification

CALCUL DE L'AUGMENTATION DE LA DENSITÉ HUMAINE

NOMBRE D'HABITANTS ESTIMES EN 2013 (HYPOTHESE RETENUE : EFFECTIF EVALUE PAR L'INSEE POUR 2014)	13 994
NOMBRE D'EMPLOIS EN 2013 (HYPOTHESE RETENUE : NOMBRE D'EMPLOIS EN 2012 SELON LE REFERENTIEL TERRITORIAL)	4 094
TOTAL HABITANTS + EMPLOIS EN 2013	18 088
SURFACE DE L'ESPACE URBANISE EN 2013 (EN HECTARES)	269
SURFACE DE L'ESPACE URBANISE EN 2030 (EN HECTARES)	297
DENSITE DE REFERENCE EN 2013 (= HABITANTS + EMPLOIS / HECTARE)	67
DENSITE DE REFERENCE DE 2013 AUGMENTEE DE 10% = OBJECTIF DU SDRIF POUR 2030 (= HABITANTS + EMPLOIS / HECTARE)	74
HABITANT ET/OU EMPLOIS QUI DOIVENT POUVOIR ETRE ACCUEILLIS DANS L'ESPACE URBANISE EN 2030	21961
POPULATION / EMPLOIS SUPPLEMENTAIRE ESTIMEE A L'HORIZON 2030 HYPOTHESE DE MAINTIEN DE LA REPARTITION EMPLOIS / HABITANTS DE 2012 EN 2030 :	3 872
% HABITANTS	77%
% EMPLOIS	23%

Le potentiel de logements identifié ci-après permet de répondre aux besoins en logements pour une augmentation de 4 300 habitants à l'horizon 2030 :

- 1 890 logements constructibles (dont 6% de logements devront rester vacants pour permettre une bonne rotation dans le parc)
- Desquels sont déduits les logements nécessaires pour le point mort qui est de 190 unités à l'horizon 2030 (duquel doivent être déduits les 93 logements commencés en 2012 et 2013)
- Avec une moyenne de 2.6 habitants par résidence principale

A ce jour, les perspectives d'accueil de nouvelles entreprises sont les suivantes : la zone d'activités de la ZAC n'est pas encore complètement urbanisée, et quelques projets d'implantation sont en cours de discussion :

- poursuite du parc secondaire et tertiaire SPIRIT, rue René Clair;
- un projet d'EHPAD privé (transfert extension de 50 lits, avec résidence service de 30 appartements);
- divers projets, dont cour des matériaux Leroy Merlin et autres sont en négociation sur le grand lot au sud de la zone;
- peut-être une petite résidence hôtelière
- développement des activités récemment implantées sur la ZAC et des activités de services aux entreprises

⇒ **Le PLU permet donc d'accueillir les habitants et emplois supplémentaires correspondants aux objectifs d'augmentation de la densité humaine imposés par le SDRIF.**

Nouveaux espaces d'habitat à l'horizon 2030 = 16.9 ha

IGN

CALCUL DE L'AUGMENTATION DE LA DENSITE D'HABITAT

Nombre de logements en 2013	5 531
93 logements commencés de janvier 2012 à novembre 2013 inclus (source : SITADEL)	
Superficie de l'espace d'habitat en 2013 (référentiel territorial)	153
Densité d'habitat de référence en 2013 (=nombre de logements / hectare)	36
Densité de l'espace d'habitat de référence en 2013 augmentée de 10% (=nombre de logements / hectare)	40
Superficie de l'espace d'habitat en 2030 (+16.9 ha)	169,9
Logements devant pouvoir être accueillis dans l'espace urbanisé en 2030	6757,2
Nombre de logements à créer pour l'augmentation de la densité d'habitat dans l'espace urbanisé de référence entre 2014 et 2030	1226,2

Sources INSEE - IAURIF

Les 1 890 logements engagés depuis 2014, programmés à l'horizon 2025 ou constructibles permettent de répondre aux objectifs du SDRIF.

Le détail de ces projets est repris dans le tableau ci-après.

Constructions pressenties Ville de Bois d'Arcy - 2014 - 2022					
Adresses	Références cadastrales	type de constructions	Nombre de logements	Date de livraison	LLS UA 30% autre 25 %
Centre Ville					
17-19 Avenue Paul Vaillant couturier	BC171-172	CAMAR FINANCES Logements collectifs	41	T4 2017	11
34 Avenue Paul Vaillant Couturier	BC 182	EIFFAGE Logements collectifs	48	T1 2019	15
16 - 18 rue Etienne Jules Marey	BH 191	COGEDIM Logements collectifs	246	T2 2019	74
35 Rue Ader	BD 734	A définir	20	2019	5
Rue Edourad Vaillant	Bi 38	A définir	25	2020	7
		380	380	112	102
					26,84%
OAP Mairie - Potentiel					
74/76 Avenue Jean Jaurès	BE 19-BE 20	Logements collectifs Logements individuels	54	2019	17

70-70 bis Avenue Jean Jaurès	BE 25- BE29	Logements	40	2020	12
1 Place de la Tremblaye	BH 134 - BH 135		30	2020	8
		124	124	37,2684	37
30%					
ZAC Croix Bonnet					
Rue Jacques Tati/ AV fritz lang	BK 42 lot UA 24a	Maison de quartier		T2 2018	
Zone d'habitation					
Livraisons à partir de 2014					
20 -22 Avenue Arletty 19 Rue Simone Signoret	Lot UA10a	VALOPHIS Logements Collectifs Logeemnts individuels	57	T2 2014	0
1 - 46 Rue BERGMAN	UA5	SEDAF Construction/N acarar Collectifs : 35 Individuels : 6	41	T1 2014	0
Av ARLETTY Rue Louis Jouvet Rue Mastroianai	Lot UA11	BOWFONDS MARIGNAN Collectifs : 58 Individuels : 10	68	T2 2014	0

41 -47 Rue Jean Gabin 49-65 Rue Jean Gabin	Lot UA13b	SOGEPROM Logements collectifs Logements individuels	81	T4 2014	41
6-8-10 Rue Louis Jouvet 2 Rue Marcello Mastroiani 6-8 Rue Simone Signoret 7-8-9 Rue André Chenier	BA 67, BA 68, BA323	PROMOGIM Ferme Sainte Marie Voltaire et Pelletier	110	T4 2015	27
3 - 9 Avenue Arletty 25 Rue jean Gabin	Lot UA 12a	Arc Promotion Logements collectifs	77	T2 2016	0
Rue Jean gabin	Lot UA 12b	Arc Promotion Logements collectifs	66	T1 2018	
3 Avenue Fritz Lang 12 Avenue Jacques Tati	Lot UA7	Antin résidence Logements collectif	73	T2 2016	50
1 Place Sacha Guitry	La Ferme	Promogim	16	2017	0
		589	589	118	118
PC à partir de 2016					
Rue Jacques Tati (Ouest)	BK 44 (UA 24a)	BOUYGUES IMMO Logements	31	T1 2019	0

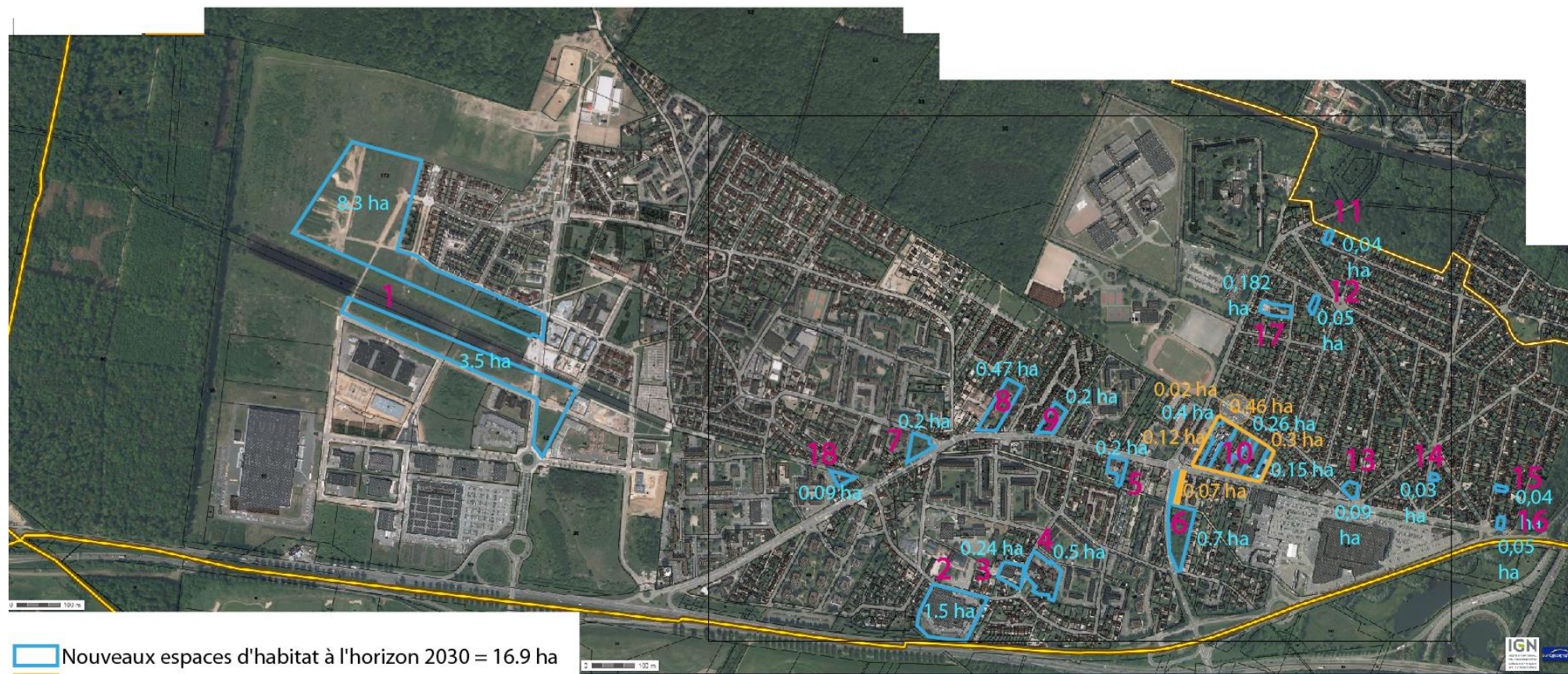
		Collectifs			
Rue Jacques Tati (Ouest)	BK 44 (UA24b)	BOUYGUES IMMO Logements Collectifs	40	T1 2019	0
Rue Jacques Tati / Rue Charlie Chaplin (Est)	BK 44 (UA6b)	KAUFMAN Logements Collectifs	70	T1 2019	0
Av Fritz Lang/ Rue Jacques Tati (Est)	BK 44 (UA8b)	VERSAILLES HABITAT Logements Collectifs	33	T2 2019	33
croisement rue Raimu/pierr e Fresnay/ Viviane Romance	BM 179 (uA20a)	Autisme en Yvelines	30	T1 2019	30
Rue Raimu/ Rue Fresnay	UA21 /UA16c	LOCTICIS	13		0
Rue Raimu/ Rue Fresnay	UA16b	SULLY	23		0
Rue Raimu/ Rue Fresnay	UA 22	NACARAT Logements Collectifs et individuels	35	2020 -2021	0
Rue Gabin / rue Viviane Romance	BM 179 (UA20b UA17b)	I3F Logements Collectifs et individuels	15	2020 -2021	15
Rue Jacques Taiti (Ouest)	BL 52 (UA25a Ua25B)	I3F- PICHET Logements Collectifs	65	2020- 2021	30

Rue Gabin / rue Viviane Romance (Sud rue Gabin)	UA13a - UA 18	OGIC - Logements Collectifs et individuels	60		0
Rue Gabin / rue Viviane Romance (Sud rue Gabin)	BM 179 UA19	I3F Logements Collectifs	15	2021- 2022	15
	UA 20c	SULLY/LOTICIS	6	2021-2022	0
		436	436	123	123
Total LLS ZAC à partir de 2014					241 23,51%
Zone d'activité					
9 rue René Clair	BL 44 à BL 50 (UI11c)	Parc d'activités industrielles		T2 2017	
Rue Jacques Tati / Rue Orson Welles	BK 44 (UL16c)	EPHAD		T4 2018	
Av Fritz Lang / Av Marcel Carné	BK 44 (UI18)	Hôtel		T3 2019	
Parc d'activité artisanat					
Av Fritz Lang / Av Georges Melies/ Rue Chralie Chaplin	BK 25 (UI12C)	Menuiserie		T4 2017	

Av Fritz Lang / Av Georges Melies/ Rue Chralie Chaplin	BK 25 (U112d)	Menuiserie		T4 2017
Av Fritz Lang / Av Georges Melies/ Rue Chralie Chaplin	BK 25 (U112a)	transports		T2 2017
Av Fritz Lang / Av Georges Melies/ Rue Chralie Chaplin	BK 25 (U112B)	Cours au matériaux Leroy Merlin		T4 2017
Rue Charlie Chaplin	BK 44 (UL13c)			T3 2017

TOTAL ZAC + FSM + FJT : 1880 Logements	LLS 617 LLS	32,81%			
---	------------------------	---------------	--	--	--

LOCALISATION DES INTERSTICES URBAINS



ÉVALUATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUCTIBLES:

PERIMETRE	ZONE DU PLU	SUPERFICIE (HA)	NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUCTIBLES	DONT SOCIAUX	TAUX DE LS PREVU OU IMPOSE PAR LES OAP OU LE REGLEMENT (30% UA et 25% UG et UC pour opération supérieure à 12 logements ou 800m ² de SP)
1	UAb et UAa	11,8	1025	241	24%
2	UGb	1,5	246	74	30%
3	UGA	0,24	5	0	0%
4	UGA	0,5	30	8	27%
5	UA	0,2	41	11	27%
6	UG	0,77	104	27	26%
7	UA	0,2	59	18	30%
8	UA	0,47	138	41	30%
9	UA	0,2	48	15	31%
10	UA	1,71	94	29	31%
11	UG	0,04	4	0	0%
12	UG	0,05	5	0	0%
13	UA	0,09	26	8	30%
14	UG	0,03	3	0	0%
15	UG	0,04	4	0	0%
16	UA	0,05	15	4	30%
17	UG	0,18	20	5	25%
18	UC	0,09	25	7	28%
TOTAL		18	1890	488	26%

Les objectifs démographiques inscrits au PADD

Le PADD pose :

Les orientations démographiques de Bois-d'Arcy

La croissance démographique moyenne depuis les vingt dernières années est de +0.41% par an. Afin de répondre aux objectifs des documents supra-communaux et de prendre en compte les projets engagés, la commune vise désormais à l'horizon 2030 un objectif de croissance plus soutenue soit +1.6% par an."

Le potentiel de logements identifié ci-contre permet de répondre aux besoins en logements pour une augmentation de 4 300 habitants à l'horizon 2030 :

- 1 890 logements constructibles (dont 6% de logements devront rester vacants pour permettre une bonne rotation dans le parc)
- Desquels sont déduits les logements nécessaires pour le point mort qui est de 190 unités à l'horizon 2030 (duquel doivent être déduits les 93 logements commencés en 2012 et 2013)
- Avec une moyenne de 2.6 habitants par résidence principale

Cela correspond à une croissance annuelle moyenne de +1.6% par an.

Le potentiel de logements constructible est donc en cohérence avec les objectifs démographiques inscrits au PADD.

4. Les objectifs de création de logements sociaux

En 2011, 2012 et 2013, 94 logements sociaux ont été créés. En 2014, la commune comptabilise 903 logements sociaux au sens de l'art. 55 de la loi SRU.

Le PAC mentionne un objectif triennal de 119 logements sociaux à créer pour la période 2014-2016.

Il y est précisé qu'au total, la commune devra conduire à la construction de 479 à l'horizon 2025.

Les moyens pour créer ces 479 logements :

- à ce jour 488 logements sociaux sont engagés, programmés ou potentiellement constructibles.
- en zones UG et UC les dispositions du règlement imposent que toute construction de plus de douze logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher comporte au moins 25 % de la surface de plancher destinée à l'habitation soit affectée au logement locatif social.
- Ce taux est élevé à 30% en zone UA, qui concerne la plus grande partie des sites appelés à évoluer prochainement.
- En zone UGb, l'opération programmée de 246 logements comporte 30% de logements sociaux, soit un total de 74 logements.
- des logements sociaux seront créés par conventionnement.

Ainsi, le PLU permet d'atteindre les objectifs de création de logements sociaux.

5. Les objectifs de consommation de l'espace

Afin d'assurer les conditions favorables à la mixité sociale et au suivi sur la commune du parcours résidentiel, il est nécessaire de compléter le parc de logements avec des logements sociaux, tout en maintenant un équilibre entre logements sociaux et non sociaux. Cela induit un besoin en consommation d'espace de 11.8 ha entre 2013 et 2030.

Afin de favoriser l'emploi sur place, en réduisant le besoin en déplacement, il est nécessaire de permettre la création et l'implantation de nouvelles activités. Cela induit un besoin en consommation d'espace de 16.1 ha entre 2013 et 2030.

17.4 ha sont consommés entre 2013 et juin 2015, date du débat en conseil municipal sur le PADD. Le PADD prévoit donc une consommation d'espace de 10.5 ha à l'horizon 2030.

2. Synthèse du diagnostic : enjeux et besoins

POSITIONNEMENT

	ATOUTS / POTENTIELS	FAIBLESSES / DYSFONCTIONNEMENTS	ENJEUX / BESOINS
POSITIONNEMENT	<p>Une commune qui tire profit des espaces naturels qui l'entourent à proximité directe du site inscrit de la Plaine de Versailles</p> <p>... positionnée sur un territoire à fort potentiel et bien desservie par les liaisons routières (RN12, A12)</p> <p>... à proximité de plusieurs gares</p> <p>... engagée dans une logique intercommunale importante (la CAVGP)</p>	<p>Une commune enclavée, isolée des communes environnantes par la forêt de Bois d'Arcy, les infrastructures et la base de loisirs de Saint-Quentin</p> <p>Une commune qui dépend des gares situées dans les communes limitrophes et qui constitue un point de passage obligé et saturé (RD127) vers l'agglomération de Saint-Quentin, la RN12 et l'A12</p> <p>Un développement urbain arrivé au maximum de ses capacités spatiales</p>	<ul style="list-style-type: none">➡ Affirmer l'identité de Bois d'Arcy➡ Limiter l'isolement de la commune➡ Poursuivre le renforcement du rôle de Bois-d'Arcy dans l'environnement local et anticiper les besoins futurs en termes de renouvellement urbain

MIXITÉ SOCIALE DE L'HABITAT / ÉQUIPEMENTS

	ATOUTS / POTENTIELS	FAIBLESSES / DYSFONCTIONNEMENTS	ENJEUX / BESOINS
PROFIL DÉMOGRAPHIQUE	<p>Une dynamique démographique positive, renouant avec la croissance après une période de diminution (1990-1999)...</p> <p>... soutenue à la fois par un solde naturel et migratoire positifs</p> <p>Une population jeune : un indice de jeunesse élevé qui se renforce, un solde naturel élevé, une augmentation des effectifs scolaires</p> <p>Une population familiale : une taille des ménages assez importante (2,56)</p>		<p>➡ Assurer le dynamisme démographique retrouvé depuis quelques années</p>
HABITAT	<p>Un parc récent, en bon état</p> <p>La Z.A.C de la Croix Bonnet et la finalisation de la Z.A.C Hoche : une dynamique réelle de constructions contribuant au renouvellement du parc</p> <p>Un effort réel réalisé en matière de rattrapage du logement social au regard des objectifs de la loi S.R.U : vers une plus grande mixité des formes urbaines</p>	<p>Un parc spécialisé : une forte proportion de propriétaires</p> <p>Des secteurs du marché du logement absents, notamment celui des petits logements en accession</p> <p>Une offre locative privée et publique encore insuffisante : un nombre de logements sociaux inférieur à 25% du parc (objectif de la loi S.R.U)</p>	<p>➡ Satisfaire les besoins en logements des popula- tions</p> <p>➡ Poursuivre la diversification du parc pour assu- rer le parcours résidentiel et le renouvellement de la population</p>
ÉQUIPEMENTS ET VIE LOCALE	<p>Un bon niveau global d'équipements, structurés en diffé- rents pôles...</p> <p>Un renouvellement des équipements amorcé dans le cadre de la réalisation de la Z.A.C de la Croix Bonnet</p>	<p>De nombreux équipements publics créés dans les années soixante, qui ne répondent plus au fonctionnement com- munal ni aux normes en vigueur</p> <p>Des besoins toujours importants en matière de petite en- fance, de sports, de personnes âgées...</p>	<p>➡ Offrir des équipements plus qualitatifs, mieux adaptés et « durables »</p> <p>➡ Adapter les capacités des équipements en fonc- tion des perspectives démographiques envisagées</p>

POPULATION ACTIVE ET EMPLOIS

	ATOUTS / POTENTIELS	FAIBLESSES / DYSFONCTIONNEMENTS	ENJEUX / BESOINS
POPULATION ACTIVE ET EMPLOIS	<p>Une population active arcisienne en nette progression entre 1999 et 2007 (taux d'activité : 74,2%)</p> <p>Un faible taux de chômage (5,5 %) inférieur aux échelles de référence</p> <p>Une commune captant des actifs extérieurs</p> <p>Un profil assez équilibré entre secteurs d'activités offerts sur la commune et pourvus par les actifs résidents : un réel potentiel pour limiter les déplacements domicile-travail et améliorer le taux d'emploi communal.</p> <p>Une relance des emplois amorcée par la réalisation du parc d'activités de la Croix Bonnet.</p>	<p>Un taux d'activité inférieur à ce qui peut être observé dans le canton (76,7%) ou dans les Yvelines (74,3%)</p> <p>Le nombre d'emplois offerts en diminution et un taux d'emploi en diminution (2007) mais de nombreuses entreprises implantées depuis 2007 dans le quartier de la Croix Bonnet</p> <p>Une majorité d'actifs travaillent hors de la commune (85,8%) : un renforcement des déplacements hors commune (+2 points) depuis 1999.</p>	<p>➡ Maintenir la dynamique d'attraction de population active sur la commune</p> <p>➡ Renforcer le nombre d'emplois sur la commune pour rapprocher les lieux d'emplois et lieux de vie</p> <p>➡ Permettre une diversification des secteurs d'activités présents</p>
	<p>Un profil de classe intermédiaire : une majorité de professions intermédiaires et d'employés</p> <p>Une majorité d'emplois (57,1%) appartenant au secteur des commerces, transports et services divers</p>		
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	<p>Une zone d'activités récentes, de qualité, facilement accessible : la zone d'activités de la Croix Bonnet</p> <p>Un équipement commercial majeur - le centre commercial Leclerc - véritable locomotive commerciale qui fonctionne bien</p> <p>Un tissu de petits commerces et services déjà existant... ... réparti entre les différents quartiers</p>	<p>Un éclatement de la centralité commerciale...</p> <p>... qui ne parvient pas à générer d'animation urbaine</p> <p>Un linéaire commercial discontinu et dilaté entre deux pôles commerciaux : Leclerc et Leroy-Merlin</p>	<p>➡ Offrir des conditions au maintien et à l'accueil de commerces et services sur la commune</p> <p>➡ Garantir le maintien de petits pôles de proximité dans les quartiers</p> <p>➡ Permettre la diversification et l'évolution des autres activités sur la commune</p>

PAYSAGE ET CADRE DE VIE

	ATOUTS / POTENTIELS	FAIBLESSES / DYSFONCTIONNEMENTS	ENJEUX / BESOINS
LE GRAND PAYSAGE	<p>Un important arc boisé, encadrant la Plaine de Versailles : la forêt de Bois d'Arcy</p> <p>Des traces historiques datant de plusieurs siècles (forêt domaniale, rigole...)</p> <p>Un projet de revalorisation paysagère de la rigole des Clayes, axe majeur dans le nouveau quartier de la Croix Bonnet</p> <p>Une silhouette urbaine qui n'est perceptible que depuis l'intérieur de la ville</p>	<p>Une proximité non ressentie avec des ensembles paysagers d'intérêt (Plaine de Versailles, étang de Saint-Quentin...)</p> <p>Des effets de barrière autour de la commune</p> <p>Des lisières boisées inégalement perceptibles et une profondeur du massif boisé non ressentie</p> <p>Des entrées de ville rarement qualitatives, qui n'introduisent pas à une ambiance urbaine</p>	<p>➡ Préserver les équilibres du grand paysage (espaces boisés, lisières, limites de l'empreinte urbaine)</p> <p>➡ Poursuivre la mise en valeur des éléments du patrimoine paysager</p> <p>➡ Requalifier les entrées de ville</p>
MORP. URBAINE, PAYSAGES URBAINS ET CADRE DE VIE	<p>Une coulée verte centrale, doublant l'axe avenues Jean Jaurès/Paul Vaillant Couturier qui participe au paysage et au fonctionnement urbains.</p> <p>Un traitement de qualité des espaces collectifs des résidences : un rôle important dans le paysage urbain.</p> <p>Des ensembles urbains de qualité, liés à l'urbanisation par opérations d'ensemble ou opérations groupées</p>	<p>Un patchwork de paysages urbains, aux morphologies urbaines variées, fonctionnant souvent comme des morceaux de ville juxtaposés.</p> <p>Une absence de place publique identifiée comme telle.</p> <p>Un axe central (avenues Jean Jaurès et Paul Vaillant Couturier), à dominante routière, peu convivial pour le piéton</p> <p>Une forte hétérogénéité du mobilier urbain.</p> <p>Une homogénéité des opérations groupées pavillonnaires menacées par les transformations et travaux (clôtures, extensions) engagés.</p>	<p>➡ Recréer une centralité à l'échelle de Bois d'Arcy</p> <p>➡ Anticiper le renouvellement urbain</p> <p>➡ Requalifier les espaces publics</p> <p>➡ Permettre et encadrer l'évolution du tissu urbain constitué (tissu ancien, quartiers pavillonnaires, grandes opérations...)</p> <p>➡ ... en garantissant la préservation des caractéristiques urbaines des différents paysages urbains</p>
PATRIMOINE	<p>Une histoire liée à la création du Grand Parc et des eaux de Versailles jusqu'à présent peu mise en valeur, en cours de requalification : la rigole des Clayes</p> <p>Une réhabilitation réussie et emblématique : la ferme de la Tremblaye, la ferme Sainte Marie...</p>	<p>Un patrimoine peu accessible : le fort de Bois d'Arcy, occupé par le Centre National des Archives du Film</p> <p>Une mauvaise lisibilité du tissu ancien autour de l'Église et de la Tremblaye</p>	<p>➡ Favoriser l'unité architecturale dans le tissu ancien sans passéisme</p>

DÉPLACEMENTS

	ATOUTS / POTENTIELS	FAIBLESSES / DYSFONCTIONNEMENTS	ENJEUX / BESOINS
ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ROUTIÈRE	<p>Une accessibilité stratégique (RN12 et A12) qui rapproche Bois d'Arcy du cœur de l'agglomération parisienne.</p> <p>Une commune «porte d'entrée» vers la plaine de Versailles</p> <p>Des opérations d'ensemble (Lotissement, grands ensembles et Croix Bonnet) qui ont développé un maillage raccordé aux voies d'intérêt communal</p>	<p>Une accessibilité contrainte par les effets de barrière aux franges du territoire communal : arc boisé au nord et à l'est; grandes infrastructures à l'est et au sud.</p> <p>Une commune qui subit le trafic de transit depuis et vers la plaine de Versailles, en plein cœur de ville.</p> <p>Peu de voies structurantes à l'échelle communale</p> <p>Des opérations juxtaposées, qui ne participent pas au maillage viaire (voies en impasse ou en</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Conforter la bonne accessibilité routière de Bois d'Arcy pour les Arcisiens ➡ Favoriser une ambiance urbaine en cœur de ville et mettre à distance sa fonction de carrefour routier ➡ Étudier les possibilités de compléter le maillage viaire ➡ Favoriser les perméabilités entre quartiers
TRANSPORTS EN COMMUN	<p>Un réseau de bus développé sur l'ensemble des quartiers de Bois d'Arcy.</p> <p>Plusieurs gares situées dans l'environnement de la commune</p> <p>Une intermodalité bus/train améliorée ces dernières années</p>	<p>Une desserte de bus qui ne dessert pas l'ensemble des quartiers, selon les créneaux horaires.</p> <p>Une intermodalité cycle/train encore à développer.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Poursuivre l'amélioration de la desserte en transports en commun et de l'intermodalité
DÉPLACEMENTS DOUX	<p>Un réseau de promenade, de pistes équestres bien développé en forêt de Bois d'Arcy</p> <p>Un relief favorable aux déplacements doux sur la majorité du territoire communal</p> <p>Une liaison douce interquartier, la rigole des Clayes, qui dessert notamment plusieurs équipements.</p>	<p>Un réseau de promenade contraint par les effets de barrière et qui manque de connexions vers la Plaine de Versailles ou l'étang de Saint-Quentin.</p> <p>Un relief plus accentué vers la gare de Fontenay-le-Fleury (côte de la Batterie)</p> <p>Un réseau fonctionnel qui n'est pas maillé, et mal sécurisé pour les piétons et cycles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Conforter le réseau de promenade en forêt de Bois d'Arcy ➡ Développer des connexions intercommunales ➡ Favoriser l'usage des déplacements doux, notamment cycles dans les déplacements fonctionnels ➡ Développer une ambiance urbaine plus favorable aux piétons et aux personnes à mobilité réduite

ENVIRONNEMENT

	ATOUTS / POTENTIELS	FAIBLESSES / DYSFONCTIONNEMENTS	ENJEUX / BESOINS
DONNÉES PHYSIQUES	<p>Un plateau, exposé sud, dominant la Plaine de Versailles et le Val de Gally : une topographie favorable aux déplacements doux fonctionnels</p> <p>Un plateau drainé par des rigoles pour alimenter naguère le parc du château de Versailles.</p> <p>Une nappe d'eau souterraine vulnérable aux pollutions, source d'alimentation d'eau potable : la nappe de Fontainebleau.</p> <p>Des contraintes climatiques faibles.</p>	<p>Une géologie générant des risques de retrait-gonflement des argiles.</p> <p>Une rigole en partie busée, la rigole des Clayes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Exploiter l'exposition sud sur la commune pour valoriser l'énergie solaire disponible sur la commune ➡ Maîtriser les pollutions de surface sur le secteur de vulnérabilité de la nappe de Fontainebleau
BIODIVERSITÉ	<p>Une sensibilité écologique et paysagère dans l'environnement de Bois d'Arcy déjà identifiée par des espaces protégés et/ou inventoriés : milieux humides, boisements, site classé de la Plaine de Versailles, proximité d'un site Natura 2000 (l'étang de Saint-Quentin)...</p> <p>Deux continuités écologiques d'intérêt localisées sur la commune et un projet de Trame Verte et Bleue départemental</p>	<p>Des espèces végétales et animales protégées et/ou menacées présentes sur la commune.</p> <p>Quelques plantes « envahissantes » présentes sur la commune</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Prendre en compte les protections et classements existants selon leur richesse écologique ainsi que la proximité du site Natura 2000 ➡ Participer à la préservation des connexions écologiques à grande échelle ➡ Créer des conditions favorables au développement de la biodiversité urbaine et améliorer la fonctionnalité écologique des rigoles
RESSOURCES	<p>Des sources d'énergie locales exploitables : solaire et géothermie</p> <p>Des ressources naturelles : eau, sols fertiles et bois</p> <p>Une filière déchets organisée et structurée à l'échelle intercommunale</p>	<p>Une eau souterraine captée pour les besoins en eau potable mais vulnérable aux pollutions</p> <p>Une commune dépendante d'une station d'épuration à mettre aux normes européennes.</p> <p>Une ressource agricole qui a disparu.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Permettre la valorisation énergétique des ressources locales ➡ Économiser les ressources ➡ Faciliter la collecte sélective des déchets ➡ Un assainissement à cadrer et améliorer, une eau potable à protéger

RISQUES ET NUISANCES	<p>Une pollution de l'air peu importante essentiellement liée aux déplacements et aux secteurs résidentiel et tertiaire</p> <p>Des risques sanitaires réduits</p>	<p>Des risques naturels liés aux tassements différentiels des sols et aux remontées de nappe</p> <p>Des risques technologiques liés aux canalisations de gaz et aux transports routiers de marchandises dangereuses et radioactives</p> <p>Des nuisances sonores liées à l'A12, une nationale et deux départementales, voies bruyantes classées</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Maîtriser les risques liés au retrait-gonflement des argiles et les remontées de nappes ➡ Prendre en compte les différentes contraintes et nuisances
---------------------------------	---	---	---