



# Commune de Bois d'Arcy

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

### 2.2

## JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS ET IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

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



# Sommaire

<b>Introduction</b> .....	<b>5</b>
<b>Explication des choix retenus pour établir le PLU</b> .....	<b>7</b>
1. <b>Choix retenus pour établir le PADD</b> .....	<b>7</b>
2. <b>Justification de la production de logements envisagée</b> .....	<b>20</b>
3. <b>Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD</b> .....	<b>23</b>
4. <b>Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD</b> .....	<b>25</b>
A. <b>L'OAP Espace naturel, sportif et de loisirs</b> .....	<b>26</b>
B. <b>L'OAP Mairie</b> .....	<b>30</b>
C. <b>L'OAP Entrées de ville</b> .....	<b>32</b>
D. <b>L'OAP Voies et déplacements doux</b> .....	<b>34</b>
5. <b>Justification du dispositif réglementaire (zonage, règlement) avec les orientations et objectifs du PADD</b> .....	<b>36</b>
A. <b>La zone UA</b> .....	<b>39</b>
B. <b>La zone UC</b> .....	<b>43</b>
C. <b>La zone UG</b> .....	<b>47</b>
D. <b>La zone UE</b> .....	<b>52</b>
E. <b>La zone UL</b> .....	<b>56</b>
F. <b>La zone N</b> .....	<b>60</b>
G. <b>La zone A</b> .....	<b>65</b>
6. <b>Justification des dispositions communes applicables en toutes zones</b> .....	<b>68</b>
A. <b>Les protections paysagères patrimoniales et environnementales</b> .....	<b>68</b>
a. <i>Espaces Boisés Classés</i> .....	<b>68</b>
b. <i>Protection des lisières de bois et forêts</i> .....	<b>69</b>
c. <i>Espaces paysagers protégés</i> .....	<b>70</b>
d. <i>Alignements d'arbres protégés</i> .....	<b>72</b>

e. Arbres remarquables protégés.....	72
f. Corridors écologiques.....	73
g. Zones humides à protéger.....	74
h. Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables.....	75
i. Dispositions spécifiques applicables aux sentes à protéger.....	76
<b>B. Performance énergétique et environnementale.....</b>	<b>77</b>
<b>C. Mixité sociale.....</b>	<b>79</b>
<b>D. Conditions de desserte des terrains et des réseaux.....</b>	<b>80</b>
a. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.....	80
b. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement.....	80
<b>E. Stationnement.....</b>	<b>82</b>
a. Stationnement de véhicules motorisés.....	82
b. Le stationnement vélo.....	85
<b>7. Justification des autres dispositions du PLU.....</b>	<b>86</b>
<b>Les impacts du PLU sur l'environnement.....</b>	<b>88</b>
<b>Les indicateurs de suivi.....</b>	<b>101</b>

# Introduction

Les présentes justifications des différents documents du Plan Local d'Urbanisme de Bois d'Arcy ont été rédigées en respectant les articles L.151-4 et R.151-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, fixant le cadre légal suivant lequel le rapport de présentation doit être écrit. Les articles rappelés ci-dessous sont ceux sur lesquels s'appuient plus particulièrement l'écriture de la partie du rapport de présentation justifiant les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

## *Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme*

---

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surface et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

#### *Rappel de l'article R.151-2 du Code de l'urbanisme*

---

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

#### *Rappel de l'article R.151-4 du Code de l'urbanisme*

---

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévues à l'article L. 153-29.

#### *Rappel de l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme*

---

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

- 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
- 2° Modifié ;
- 3° Mise en compatibilité.

# Explication des choix retenus pour établir le PLU

## 1. Choix retenus pour établir le PADD

### *Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU*

La révision du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouveaux objectifs municipaux. Par délibération en date du 2 juin 2020, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal. À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis :

- Limiter la densification en diminuant encore les hauteurs
- Privilégier l'habitat individuel au collectif
- Augmenter le pourcentage d'espaces verts dans chaque programme immobilier
- Préserver les continuités écologiques et la biodiversité

Le projet de territoire, soit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est tout d'abord construit autour des trois axes suivants :

### **AXE 1 : PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE NATUREL ET PATRIMONIAL DE BOIS D'ARCY**

- ❖ Intégrer l'environnement au cœur du projet de territoire à toutes les échelles de la trame verte et bleue
- ❖ Mettre en valeur les patrimoines paysager, culturel et historique

### **AXE 2 : MAITRISER LA DYNAMIQUE D'ÉVOLUTION DU TISSU URBAIN EN RENFORCANT LA COHESION DU TERRITOIRE COMMUNAL**

- ❖ Respecter l'identité de chacun des quartiers de la ville
- ❖ Répondre qualitativement et quantitativement à la diversité des besoins en logements

- ❖ **Suivre l'évolution des secteurs d'OAP porteurs d'enjeux que sont les abords de l'axe avenue Jean Jaurès et Paul Vaillant-Couturier et de la Croix Bonnet**

### **AXE 3 : GARANTIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE ARCISIEN**

- ❖ **Renforcer les liaisons et la cohésion entre quartiers**
- ❖ **Améliorer l'accessibilité aux infrastructures de transports**
- ❖ **Répondre aux besoins des arcisiens en équipements et services**
- ❖ **Favoriser le dynamisme des secteurs d'activités, de commerces et de services**
- ❖ **Limiter l'exposition aux risques et nuisances**
- ❖ **Maîtriser le traitement des déchets**



### **Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.**

Les tableaux ci-après font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans l'élaboration des orientations du PADD. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD a été réalisée dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<p><b>AXE 1 : PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE NATUREL ET PATRIMONIAL DE BOIS D'ARCY</b></p> <p>❖ <b>Intégrer l'environnement au cœur du projet de territoire à toutes les échelles de la trame verte et bleue</b></p> <p>1. Protéger les vastes milieux naturels, porteurs de biodiversité</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger les deux grandes entités boisées et leurs lisières présentes sur la commune</li> <li>- Assurer la protection des milieux humides</li> <li>- Protéger la biodiversité reconnue sur les espaces naturels identifiés en Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 « Bassin Ouest de la Croix Bonnet » et « Bois Gazé » et de type 2 « Forêt de Bois d'Arcy ».</li> </ul>	<p><b>La forêt de Bois d'Arcy</b>, située sur les communes des Clayes-sous-Bois et Bois d'Arcy, est gérée par l'ONF et occupe une superficie de 480 ha, couvrant environ un tiers du territoire communal. A l'extrémité Est de la commune, le <b>parc forestier du bois Gazé</b> s'étend au-delà de l'A12.</p> <p>Le système de <b>la Rigole des Clayes</b> présente des zones en eau superficielles ainsi que des zones humides de classe 3. Des zones humides potentielles se trouvent autour de cette rigole et à l'amont de celle-ci. Enfin, plusieurs petites zones humides avérées se situent au niveau de la Croix-Bonnet.</p> <p>Les <b>ZNIEFF</b> répertoriées sur le territoire communal sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ZNIEFF de type 1 : n°110020384 « Bois Gazé »</li> <li>- ZNIEFF de type 1 : n°110030020 « Bassin Ouest de la Croix Bonnet »</li> <li>- ZNIEFF de type 2 : n°110020349 « Forêt de Bois d'Arcy »</li> </ul> <p>Par ailleurs, le SRCE identifie la Forêt de Bois d'Arcy, les lisières de l'espace boisé et des corridors de la sous-trame herbacée comme des <b>composantes de la Trame Verte et Bleue</b>.</p>
<p>❖ <b>Intégrer l'environnement au cœur du projet de territoire à toutes les échelles de la trame verte et bleue</b></p> <p>2. Poursuivre, protéger et valoriser le cadre de vie de la zone pavillonnaire</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer la protection des éléments supports de</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le diagnostic aborde une trame urbaine riche, vecteur de biodiversité :</li> </ul> <p>« Le paysage urbain est animé par différents motifs végétaux, inégalement répartis selon les quartiers, mais globalement riches dans les quartiers résidentiels d'habitat individuel ou collectif.</p> <p>Le <b>système végétal en milieu urbain</b> est complété par les jardins privés (pas toujours visibles du domaine public) et les clôtures végétales et les espaces jardinés</p>

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<p>biodiversité</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantir la conservation d'une trame urbaine aérée</li> <li>- Développer la nature en ville en valorisant les espaces verts publics et privés, et en renforçant la diversité végétale tout en privilégiant des méthodes de gestion durables et respectueuses de l'environnement.</li> <li>- Lutter contre les espèces invasives recensées.</li> <li>- Protéger la ressource en eau.</li> </ul>	<p>dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement. »</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des espèces invasives sont recensées sur le territoire communal : <ul style="list-style-type: none"> <li>« De <b>nombreuses espèces invasives</b> ont été observées lors des inventaires de la végétation de Bois d'Arcy réalisés par Gérard ARNAL de 2006 à 2011. Parmi ces espèces, le Robinier Faux-Acacia (<i>Robinia pseudoacacia</i>) et la renouée du Japon (<i>Reynoutria japonica</i> ou <i>Fallopia japonica</i>) représentent un enjeu fort au niveau national. »</li> </ul> </li> <li>- Une ressource en eau à préserver : <ul style="list-style-type: none"> <li>« En-dessous des argiles à meulière, <b>la formation des sables de Fontainebleau</b> renferme une nappe située à environ 28 m sous le terrain, soit à la cote NGF 140. »</li> <li>« <b>Les bassins de la rigole des Clayes</b> et quelques <b>retenues d'eau artificielles</b> au sein de l'urbanisation constituent les eaux de surface sur la commune. »</li> </ul> </li> </ul>
<p>❖ <b>Mettre en valeur les patrimoines paysager, culturel et historique</b></p> <p>1. Protéger l'héritage historique arcisien</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantir la préservation des traces historiques de la relation de Bois d'Arcy avec le domaine royal de Versailles (Grand Parc créé par Louis XIV, forêt domaniale, rigole des Clayes, bornes...)</li> <li>- Préserver les éléments intéressants de l'architecture arcisienne et les mettre en valeur sans dénaturer les principes architecturaux d'origine (Ecole Turpault, pôle de la Tremblaye...)</li> <li>- Respecter le patrimoine urbain : inscrire le renouvellement urbain dans le respect de la trame et de la structure de la ville héritée (affirmation de l'axe Paul Vaillant-Couturier/Jean Jaurès, permanence des anciens chemins devenus des rues...)</li> </ul>	<p>Le diagnostic fait état d'un patrimoine paysager à valoriser :</p> <p>« <b>La rigole des Clayes</b> 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. »</p> <p>Des éléments de <b>patrimoine religieux</b> (Église Saint-Gilles-Saint-Leu et le presbytère, Chapelle Sainte-Geneviève), <b>militaire</b> (Batterie de Bois d'Arcy) <b>rural et agricole</b>, de <b>petit patrimoine</b> ou encore <b>scolaire</b> (Ecole Alexandre Turpault) sont également identifiés par le diagnostic comme étant à préserver.</p> <p>Il souligne la composition du tissu historique de Bois d'Arcy, toujours perceptible aujourd'hui :</p> <p>« Réparti originellement en plusieurs pôles (autour de l'Église 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</p>

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer la pérennité des éléments du tissu historique (bâti, murs...) encore préservés autour de l'église Saint Gilles et de la place de la Tremblaye.</li> </ul>	<p>ces traces historiques qui ne subsistent que ponctuellement, signalées par la présence d'une construction à l'architecture rurale traditionnelle. »</p>
<p>❖ <b>Mettre en valeur les patrimoines paysager, culturel et historique</b></p> <p>2. Donner à voir les paysages spécifiques de la ville</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer les relations paysagères entre la ville et la forêt : garantir le maintien des liaisons existantes et les perspectives créées sur la forêt, et développer de nouvelles liaisons nord-sud, en s'appuyant sur la trame des cheminements et des espaces verts existants. L'objectif est de valoriser le paysage à travers les réseaux de déplacements</li> <li>- Protéger les paysages créés autour de l'axe de la rigole des Clayes révélant la présence de l'eau dans la ville</li> <li>- Poursuivre un véritable embellissement du cadre de vie paysager notamment par la protection et la plantation d'arbres sur les espaces publics (entrées de ville, places, parcs, squares, parkings, alignements d'arbres...)</li> </ul>	<p>Le diagnostic des relations paysagères entre les espaces boisés et le tissu urbain encore timides, mais appelées à évoluer par la transformation des lisières : « La <b>lisière urbaine occidentale</b> 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. »</p> <p>La <b>Rigole des Clayes</b>, « ligne de force paysagère majeure » et « trait d'union emblématique à l'articulation entre la forêt de Bois d'Arcy et l'espace urbanisé », a d'ores et déjà fait l'objet d'aménagements dans sa portion Est. Elle « a été <b>aménagée en canal paysager</b> avec promenades et pontons, seule la partie la plus à l'ouest présente un paysage plus sauvage de marais et étangs. La partie busée est en partie traitée en coulée verte à l'intérieur du tissu urbanisé. »</p> <p>Des aménagements paysagers ponctuels au sein du tissu urbain sont déjà d'actualité afin de contribuer à l'amélioration du cadre de vie : « Les <b>alignements d'arbres</b> sont principalement développés autour des avenues formant l'axe central, ainsi que dans les quartiers du Lotissement et de la Croix Bonnet sur les principaux axes. Ainsi, les alignements d'arbres participent à la lisibilité de la hiérarchie des voies. ».</p>
<p><b>AXE 2 : MAITRISER LA DYNAMIQUE D'EVOLUTION DU TISSU URBAN EN RENFORCANT LA COHESION DU TERRITOIRE COMMUNAL</b></p> <p>❖ <b>Respecter l'identité de chacun des quartiers de la ville</b></p> <p>1. Affirmer les spécificités paysagères et fonctionnelles des quartiers et l'unité d'ensemble des opérations</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir l'unité d'ensemble du paysage pavillonnaire ainsi que les petits commerces de proximité et les petites activités non nuisantes.</li> </ul>	<p>L'analyse urbaine identifie plusieurs quartiers distincts, datant de différentes époques de l'histoire arcisienne, aux identités propres :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le <b>tissu ancien</b> : « Le tissu ancien se caractérise par la présence d'un réseau viaire qui s'appuie sur d'anciens chemins ruraux. (...) Le croisement des voies forme des placettes (place de la Tremblaye, place de l'Eglise) qui <b>ont polarisé l'urbanisation historique.</b> »</li> <li>- Le <b>lotissement Saint Jean</b> : « Le lotissement Saint-Jean constitue une entité particulière dans le tissu de Bois d'Arcy. Il s'agit d'un morceau de ville <b>fortement structuré</b>, 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</li> </ul>

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anticiper la dégradation des bâtiments et répondre aux besoins des habitants des grandes résidences d'habitat collectif (la Petite Tremblaye, l'Église, la Croix Blanche) situés sur des vastes espaces ouverts paysagers et le maintien de petits pôles commerciaux en rez-de-chaussée.</li> <li>• Maîtriser la réalisation d'opérations immobilières d'habitat (petits collectifs et individuels) dans le respect de la qualité environnementale et de l'identité architecturale et paysagère des quartiers.</li> <li>• Maintenir les secteurs de grands équipements publics (Grange de la Tremblaye, Parc des Sports Jean Moulin...) et des zones d'activités économiques (Centre commercial Leclerc et zone d'activités de la Croix Bonnet).</li> </ul>	<p>portes d'entrées dans le quartier) et à la rue Alexandre Turpault. » Il se compose de <b>maisons traditionnelles</b> « ouvrières », de <b>maisons bourgeoises</b> ou encore de constructions plus récentes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les <b>grands ensembles</b> : « Le paysage de ces résidences est marqué par le traitement des espaces ouverts, composé de <b>grands espaces verts</b>, enherbés et généralement qualitativement arborés, et de grandes aires de stationnement, la plupart non paysagées. », « A Bois d'Arcy, les <b>formes de barres et de plots</b> ont été utilisées. ».</li> <li>- Le <b>tissu de faubourg</b> : « Ce tissu renvoie à <b>l'urbanisation linéaire des abords de l'ancienne nationale</b> (avenues centrales, Jean Jaurès et Paul-Vaillant Couturier). Ce tissu se caractérise par une absence d'unité d'ensemble architecturale liée à <b>l'hétérogénéité des styles et des époques</b>. On observe ainsi : des anciennes maisons rurales, parfois surélevées, des pavillons de la fin du XIXème, des maisons individuelles, des petits collectifs des années 1980 et 1990... mais aussi des bâtiments d'activités »</li> <li>- Les <b>grands équipements</b> : « Leur architecture (forme des toitures, ouvertures...) est liée directement à leur fonction : elle présente une simplicité de volumes »</li> <li>- Les <b>zones d'activités</b> : « L'écriture architecturale des bâtiments se distingue selon les constructions, mais renvoie à une architecture plus contemporaine, souvent « dessinée », et moins connotée que dans les zones d'activités traditionnelles : les constructions intègrent notamment des matériaux (bardages bois, acier...) et des jeux de volume empruntés à des formes traditionnellement plus urbaines. »</li> </ul>
<p>❖ <b>Répondre qualitativement et quantitativement à la diversité des besoins en logements</b></p> <p>1. Accompagner le parcours résidentiel et répondre aux besoins spécifiques des populations</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en place une offre en matière d'habitat qui soit quantitativement et qualitativement équitablement répartie,</li> </ul>	<p>Une diversité du parc de logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Bois d'Arcy possède <b>une part de propriétaires (64,1%)</b> bien plus importante que la CAVGP (52,7%), que les Yvelines (58,9%) ou que l'Île-de-France (47,1%). De la même manière, <b>les locataires représentent une part moins importante des ménages (34,7%)</b> que dans les trois autres échelles »</li> <li>- Un taux de logements sociaux de 17% en 2019. « Le rythme très soutenu de</li> </ul>

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<p>pour répondre aux différents modes de vie qui coexistent</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Encourager le parcours résidentiel en garantissant une programmation en faveur de la mixité sociale, dans le respect des exigences législatives et réglementaires en matière de logement social.</li> </ul>	<p>construction de résidences principales engendre de fait une augmentation du nombre de logements sociaux à construire, que la commune s'engage à rattraper au sein des opérations en cours. »</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En termes de typologie de logements sociaux, Bois d'Arcy comprend 83,8% d'habitat collectif pour 16,2% de logement individuel. Le taux de logements individuels est 5 fois plus important qu'à l'échelle de Versailles Grand Parc.</li> <li>- « La construction de l'<b>EHPAD</b> (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) de Bois d'Arcy a débuté en octobre 2019 »</li> <li>- « La commune accueille déjà dans le quartier <b>un foyer de jeunes travailleurs</b> géré par l'ALJT »</li> </ul>
<p>❖ <b>Répondre qualitativement et quantitativement à la diversité des besoins en logements</b></p> <p>2. Veiller à la qualité de la construction, de l'architecture et de l'esthétique des opérations</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer la transition écologique et énergétique du parc de logements</li> <li>- Réaliser des opérations de qualité, confortables, et à taille humaine (gabarits, ensoleillement, espaces verts, insonorisation...)</li> </ul>	<p>Le diagnostic décrit un parc de logements plus récent que celui de la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc, mais datant en majeure partie des années 1946 à 1970 (environ 40%) induite par la construction de la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines. Un quart du parc est également daté des années 1970 à 1990, et les constructions issues de la ZAC de la Croix Bonnet représentent près de 20% des logements de la commune.</p> <p>L'enjeu est aujourd'hui de renouveler ce parc de logements afin de répondre à l'évolution des besoins de la population mais aussi aux ambitions écologiques portées par la commune.</p>
<p>❖ <b>Suivre l'évolution des secteurs d'OAP porteurs d'enjeux que sont les abords de l'axe avenue Jean Jaurès et Paul Vaillant-Couturier et de la Croix Bonnet</b></p> <p>1. Engager une réflexion d'ensemble sur l'évolution des abords de l'axe avenue Jean Jaurès et avenue Paul Vaillant Couturier, afin d'assurer une cohérence des aménagements, tout en conservant l'autonomie de chacune des opérations</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtriser l'urbanisation autour du secteur de la Mairie</li> <li>- Maîtriser le renouvellement urbain sur le secteur du carrefour du Puits</li> </ul>	<p>Les abords des axes Jean Jaurès et Paul Vaillant-Couturier sont identifiés comme du tissu de faubourg dans l'analyse urbaine du diagnostic. Ils sont caractérisés par « une absence d'unité d'ensemble architecturale liée à l'hétérogénéité des styles et des époques » et par une mixité fonctionnelle « (logements, équipements, commerces, artisanat, autres activités) inscrite parfois dans une typologie de constructions inattendue : C.C.A.S et autres services de la ville dans un pavillon, tout comme banques, assurances et restaurants ».</p> <p>« L'enjeu sur cette forme de tissu urbain est de <b>restructurer le bâti</b> afin de proposer un <b>espace de vie qualitatif</b> et présentant une <b>cohérence d'ensemble</b>. L'amélioration des espaces publics (notamment espaces verts,</p>

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<p>❖ <b>Suivre l'évolution des secteurs d'OAP porteurs d'enjeux que sont les abords de l'axe avenue Jean Jaurès et Paul Vaillant-Couturier et de la Croix Bonnet</b></p> <p>2. Finaliser la réalisation du secteur de la Croix Bonnet, en cohérence avec l'espace actuellement urbanisé et les espaces naturels à proximité</p>	<p>alignements d'arbres...) est à envisager dans cette optique. »</p> <p>« La ZAC est initiée en 2002, sur une surface de 120ha à l'ouest de la commune.</p> <p><u>Programmation</u> :</p> <p><b>1 500</b> logements, dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• un <b>foyer de jeunes travailleurs</b></li> <li>• une <b>résidence étudiante</b></li> <li>• un <b>complexe de résidence-hôtel.</b> »</li> </ul> <p>Le quartier de la Croix Bonnet existant est décrit comme un tissu à la <b>programmation mixte</b>, caractérisé par « des implantations et une architecture empruntées à la fois au tissu d'opérations groupées mixtes d'habitat (individuel et collectif) et au tissu d'activités. »</p> <p>Le <b>quartier est en cours de finalisation</b> et intégrera prochainement un nouveau projet : « les lisières ont été préservées et un projet de liaisons douces et équestres, dans le prolongement de la rigole des Clayes notamment, assurera un nouvel espace de promenade, entre le milieu boisé et les quartiers. »</p>
<p><b>AXE 3 : GARANTIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE ARCISIEN</b></p> <p>❖ <b>Renforcer les liaisons et la cohésion entre quartiers</b></p> <p>1. Donner une place plus grande au piéton et au vélo. Développer, en lien avec Ile-de-France Mobilités, l'offre de transports en commun, tout en fluidifiant la circulation automobile pour faciliter les trajets</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer le traitement des « ponctuations » urbaines et des axes majeurs qui constituent des lieux de convivialité potentielle et doivent participer à la qualité du cadre de vie paysager sur la commune.</li> <li>• Améliorer les perméabilités entre quartiers en maintenant</li> </ul>	<p>Le diagnostic de Bois d'Arcy met en avant plusieurs types de circulations douces présentes sur le territoire et nécessitant des améliorations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Un réseau de promenade</b> traversant le massif forestier ouvert aux piétons, cycles, et chevaux, dont « le sentier de grande randonnée 11 (GR11 dits Pays d'Île-de-France) », mais « contraint par des effets de barrière liés aux infrastructures encadrant la commune : la voie ferrée au nord, la RN12 au sud, et l'A12 à l'est ». « Aucune traversée n'existe vers le sud de la RN12, permettant de rejoindre les jardins familiaux de Bois d'Arcy ou encore le pôle de loisirs d'envergure régionale, la base de loisirs de Saint-Quentin-en-Yvelines »</li> <li>- <b>Une liaison inter-quartiers</b> paysagée, la Rigole des Clayes.</li> </ul>

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<p>ou complétant le réseau de sentes ou de voies de desserte existant.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Compléter le réseau viaire de façon hiérarchisée pour un meilleur fonctionnement, notamment dans le cadre des opérations d'aménagement urbain, en limitant les dessertes en impasse.</li> <li>• Favoriser les échanges entre quartiers dans un souci de partage des usages encourageant des déplacements fonctionnels alternatifs à la voiture</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Des trottoirs aménagés</b>, « 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 »</li> <li>- <b>Des sentes ponctuelles</b> au cœur du tissu urbain, mais contraintes par un « manque de continuités » entre les aménagements existants</li> <li>- <b>Des liaisons cyclables inexistantes</b>, mais rendues possibles par « un partage des usages sur voiries ».</li> </ul> <p>Il met également en exergue la problématique des <b>voies en impasse</b>, « situées à l'intérieur d'une opération ou directement reliées à une liaison inter-quartier (quartier de l'Eglise) ou d'intérêt communal (rue Hoche) ». Dans le quartier de la Croix Bonnet, cette problématique est déjà intégrée au plan de circulation : « les impasses présentes constituent le dernier niveau de desserte d'un maillage hiérarchisé. »</p>
<p>❖ <b>Améliorer l'accessibilité aux infrastructures de transports</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantir des conditions satisfaisantes pour rejoindre les gares situées dans l'environnement de la commune (Fontenay-le-Fleury et Saint-Quentin-en-Yvelines)</li> <li>• Prendre en considération les projets d'infrastructures de circulation à l'échelle intercommunale : améliorer les échanges avec la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, réaménager en lien avec le Conseil départemental, la voirie en faveur des bus sur la RD 127, aménager le réseau piéton et cycle, aménager des itinéraires entre la commune et la gare de Fontenay-le-Fleury.</li> </ul>	<p>« 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.</p> <p>La gare de Fontenay-le-Fleury constitue la gare la plus proche, située au nord de l'espace urbanisé (...). La gare de Saint-Quentin-en-Yvelines, située à Montigny-le-Bretonneux, est plus éloignée des zones habitées de Bois d'Arcy dont elle est séparée par l'emprise de la RN12 et les zones urbanisées de Montigny. »</p> <p>Ces gares sont desservies depuis Bois d'Arcy par des lignes de bus, dont la fréquence a été améliorée ces dernières années.</p> <p>Les gares de Fontenay-le-Fleury et Saint-Cyr-l'Ecole disposent chacune de stationnement gratuit, les gares de Versailles-Chantiers et de Saint-Quentin-en-Yvelines de parcs de stationnement payants, et également de parcs à vélos. « Ainsi, les équipements nécessaires à un usage intermodal existent dans chacune de ces gares. Toutefois, l'aménagement en faveur des cycles reste insuffisamment attractif (sécurisation) pour favoriser le mode cycle. »</p>
<p>❖ <b>Répondre aux besoins des arcisiens en équipements et services</b></p>	<p>Le diagnostic recense de nombreux équipements sur la commune (administratifs, petite enfance, scolaires, périscolaires, sportifs, culturels, socio-</p>

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<p>1. Compléter le parc d'équipements collectifs et poursuivre son renouvellement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adapter les équipements aux exigences environnementales, aux besoins du fonctionnement communal et à l'évolution de la population.</li> <li>• Créer une maison médicale (rue Blaise Pascal)</li> <li>• Requalifier l'école Alexandre Turpault</li> <li>• Favoriser l'implantation d'un établissement d'enseignement</li> <li>• Reconstruire le centre de loisirs de la Colombe dans un bâtiment écologique dont le bois sera la ligne conductrice, intégrant les normes récentes d'éco-construction</li> <li>• Reconstruire et étendre la crèche collective Ambroise Paré</li> <li>• Étendre la caserne des pompiers</li> </ul>	<p>culturels, de santé, sociaux, culturels ou encore associatifs), mais concentrant des points noirs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>L'hôtel de Ville</b> n'a pas un fonctionnement satisfaisant et nécessite une mise aux normes, et une actualisation de la programmation</li> <li>- « Le bâtiment [de la <b>Poste</b>], quoiqu'en assez bon état, reste peu apte à sa destination. »</li> <li>- <b>L'école Alexandre Turpault</b> « est implantée de part et d'autre de la rue Alexandre Turpault ». « Cette implantation spécifique engendre des problèmes d'insécurité pour les élèves lors des traversées de la rue.</li> <li>- Les enfants des écoles Vigée-Lebrun, Frédéric Mistral et Alexandre Turpault sont accueillis à <b>l'accueil de loisirs la Colombe</b> durant les vacances scolaires, situé dans le parc Jean Moulin, qui constitue la seule structure de loisirs déconnectée d'un équipement scolaire. »</li> </ul>
<p>❖ <b>Répondre aux besoins des arcisiens en équipements et services</b></p> <p>2. Renforcer l'accès à la nature pour les habitants</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reconquérir des espaces pollués (anciennes décharges) en bordure de la forêt</li> <li>• Préserver les liaisons douces existantes en continuité avec les territoires limitrophes, essentiellement dédiés à la promenade</li> <li>• Créer de nouveaux aménagements et allées piétonnières permettant d'accéder à la forêt et à la base régionale de loisirs (franchissement de la RN12)</li> <li>• Réaliser en continuité de la ZAC de Croix Bonnet, des espaces sportifs et de loisirs de plein air en lisière de forêt</li> </ul>	<p>« 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. »</p> <p>« 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. »</p>
<p>❖ <b>Répondre aux besoins des arcisiens en équipements et services</b></p> <p>3. Développer une ville innovante et intelligente</p>	<p>En termes d'énergie, le diagnostic établit les faits suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'énergie solaire est la seule production énergétique communale : « la</li> </ul>



Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduire la consommation énergétique, inciter les habitants à réaliser des travaux permettant des économies d'énergies, etc. afin d'obtenir le label Ville durable et innovante pour préparer Bois d'Arcy aux défis du futur.</li> <li>• En termes de communications numériques, finaliser l'accès au très haut débit.</li> <li>• Poursuivre l'enfouissement du réseau électrique de la ville.</li> </ul>	<p>commune bénéficie d'un bon ensoleillement, avantage important pour produire de l'énergie à partir du solaire : panneaux solaires, intégration du solaire passif dans la conception du bâtiment (éclairage naturel, chauffage par verrière...).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'énergie éolienne n'est pas exploitable sur le territoire, en raison du manque de terrains disponibles et de la proximité du site classé de la Plaine de Versailles</li> <li>- Fort potentiel géothermique.</li> </ul>
<p>❖ <b>Favoriser le dynamisme des secteurs d'activités, de commerces et de services</b></p> <p>1. L'objectif est à la fois de maintenir les deux échelles d'activités économiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- caractéristiques et organisées dans des pôles d'activités dédiés (commerciaux, économiques)</li> <li>- intégrées à des secteurs de mixité dans les zones urbaines.</li> </ul> <p>Et de conforter et confirmer cet atout pour le rayonnement plus large que le territoire communal.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantir des conditions d'accueil satisfaisantes pour les activités afin de favoriser un bon niveau d'emploi</li> <li>• Garantir l'accueil et l'accessibilité d'activités d'intérêt supracommunal de la Croix Bonnet et des équipements commerciaux implantés à l'Est de la ville.</li> <li>• Maintenir la coexistence des deux types de tissu commercial et garantir leur structuration (type et localisation) : les grandes surfaces aux entrées de ville / le tissu commercial de proximité</li> </ul>	<p>Le diagnostic identifie deux types de tissu économique sur la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la zone d'activité : 50 ha à vocation au sein de la ZAC de la Croix Bonnet, accueillant 1235 emplois,</li> <li>- « Au sein du tissu, de nombreuses activités, généralement artisanales ou industrielles, aux emprises variées, sont implantées dans des quartiers à dominante résidentielle comme dans le quartier du Lotissement (garage automobile). »</li> </ul>
<p>❖ <b>Favoriser le dynamisme des secteurs d'activités, de commerces et de services</b></p>	<p>Le diagnostic identifie plusieurs types de polarités commerciales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le centre commercial Leclerc et ses abords</li> </ul>

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<p>2. Renforcer les polarités commerciales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Construire une nouvelle halle couverte pour le marché afin de créer un espace plus approprié et plus moderne pour les commerçants et les habitants.</li> <li>• Accompagner l'opération de modernisation du magasin Lidl en développant les espaces de stationnement nécessaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un axe commercial discontinu : les avenues Jean Jaurès et Paul Vaillant Couturier</li> <li>- Des petits centres commerciaux de quartier : le centre commercial de la Tremblaye, le centre commercial de l'Église, le centre commercial de la Croix Blanche ou Laënnec (comportant la surface commerciale de Lidl), etc</li> <li>- Le marché couvert : « Pourtant situé en position centrale, en face de l'hôtel de ville et au carrefour des voies principales, il reste peu attractif et ne s'impose pas comme un élément de centralité »</li> </ul> <p>Il pose la problématique d'une absence de centralité commerciale à Bois d'Arcy.</p>
<p>❖ <b> limiter l'exposition aux risques et nuisances</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer la protection des habitants vis-à-vis des risques naturels et technologiques, en privilégiant la création de nouveaux logements dans des secteurs où les risques sont faibles et en adoptant des mesures permettant de limiter l'exposition des populations</li> <li>• Prendre en compte les contraintes liées au sol : aléa lié au retrait-gonflement des argiles qualifié de « moyen » sur une partie de la commune, risque de remontée de nappe...</li> <li>• Limiter l'exposition des populations au plus près des infrastructures de transport bruyantes.</li> <li>• Canaliser la circulation de transit.</li> </ul>	<p>Les risques et nuisances suivants sont identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Un risque de retrait/gonflement des argiles important</li> <li>- Une sensibilité du territoire aux remontées de nappes mais n'ayant occasionné aucune catastrophe naturelle</li> <li>- Un territoire exposé aux nuisances sonores avec l'A12 et la N12 ainsi que les lignes ferroviaires</li> <li>- Une faible pollution de l'air</li> <li>- Un risque sanitaire réduit au vu des risques de l'exposition au plomb, amiante et les logements insalubres</li> <li>- La commune est traversée par des canalisations de gaz ainsi que des axes de transport de matières dangereuses</li> <li>- Peu de sites pollués et peu d'activités polluantes »</li> </ul>
<p>❖ <b> Maîtriser le traitement des déchets</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Traiter le problème des déchets accumulés dans les zones naturelles</li> <li>• Poursuivre l'optimisation de la gestion des déchets</li> </ul>	<p>La commune de Bois d'Arcy fait l'objet d'une collecte sélective des déchets. Il existe aussi des Points d'Apport Volontaire (PAV) pour différents types de déchets, ainsi que des lieux pour déposer des déchets plus spécifiques (électronique, toxique, pile, textile).</p> <p>« La déchèterie intercommunale de la Communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc se trouve à Bois d'Arcy (rue Abel Gance, ZAC Croix</p>

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
	Bonnet). »

## 2. Justification de la production de logements envisagée

Les justifications suivantes s'appuient sur les chiffres du référentiel territorial du schéma directeur de la région Ile-de-France afin de calculer la projection sur la période 2013-2030 conformément aux orientations du SDRIF.

### Evaluation de la production de logements construits sur la commune depuis 2013

La commune compte 14 081 habitants en 2013 (chiffre du référentiel territorial IAU au 31 décembre 2013). La population est en augmentation constante. On relève une croissance démographique au cours de ces dernières années de + 4% entre 2006 et 2013 due à la mise en œuvre de la ZAC de la Croix Bonnet qui intègre une offre en logements importante et diversifiée en termes de taille et de typologie.

Cette croissance a été encore plus importante entre 2013 et 2021, puisque la grande majorité des logements de la ZAC de la Croix Bonnet ont été réalisés ou livrés pendant cette période.

Ainsi les logements réalisés, accordés ou livrés sur la période 2013-2021 s'élèvent au total à 1596 logements sur le territoire, (soit un rythme moyen sur cette période de 200 logements/an), suivant la répartition suivante :

- 571 logements au sein des espaces d'habitat c'est-à-dire à travers des opérations de renouvellement urbain ou de densification.
- 1025 logements sur le secteur de la ZAC de Croix Bonnet en extension des espaces urbanisés.

Adresses	Nombre de logement réalisés au sein des espaces d'habitat (entre dans le calcul de la densification du SDRIF)	Nombre de logements en extension (secteur Zac de la Croix Bonnet)	
17-19 Avenue Paul Vaillant Couturier	41		
1 place de la Tremblaye	30		
1 place Sacha Guitry	16		
16-18 rue Etienne Jules Marey	92		
	154		
5 rue Barbusse	34		
	12		
74/76 avenue Jean Jaurès	96		
34 avenue Paul Vaillant Couturier	51		
70-70 bis avenue Jean Jaurès	31		
	14		
<b>TOTAL</b>	<b>571</b>		<b>1025</b>

### Une production de logements définie dans le respect des orientations du SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) constitue le document d'urbanisme de référence à l'échelle régionale. Il a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de la région Ile-de-France. En l'absence de SCoT, les autres documents d'urbanisme, et donc le PLU, doivent être compatibles avec le SDRIF.

Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine ainsi que de la densité moyenne des espaces d'habitat. La commune est donc concernée par cette orientation avec la présence à proximité de la gare de Fontenay-le-Fleury.

A Bois d'Arcy, l'augmentation de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat correspond à la réalisation de 888 logements. Or, depuis 2013, environ 571 logements ont été autorisés en densification des espaces d'habitat.

Le PLU doit donc, pour être compatible avec le SDRIF, permettre la réalisation d'environ 317 logements en densification des espaces d'habitat à horizon 2030 (cf. tableau ci-après).

Situation en 2013	Objectifs définies par le SDRIF à horizon 2030	Situation en 2021	Reste à réaliser à horizon 2030
<p><u>Nombre de logements :</u></p> <p><b>5 882,10 logements</b> (source : référentiel IAU 2013)</p> <p><u>Densité des espaces d'habitat :</u></p> <p><b>38,40 logements / ha</b> (source : référentiel IAU 2013)</p>	<p><b>+15%</b> de la densité moyenne des espaces d'habitat, soit un objectif d'une densité de <b>44,2 logements / ha</b>, ce qui correspond à la réalisation de <b>888 logements</b> au sein des espaces d'habitat.</p>	<p><b>571 logements</b> en densification des espaces d'habitat qui ont été autorisés entre 2013 et 2021 (cf. Tableau synthétisant le nombre de logements produits entre 2013 et 2021).</p>	<p>Pour atteindre les objectifs du SDRIF, le nouveau PLU doit donc permettre la réalisation d'environ <b>317 logements</b> à horizon 2030 en densification des espaces d'habitat.</p>

### Conclusion :

L'ensemble de la production de logements d'ici 2030 se fera à l'intérieur des espaces d'habitats, puisqu'aucune zone d'extension dédiée en résidentiel n'est prévue. En effet, l'objectif du PLU rappelé dans le PADD, est de préserver les espaces naturels et agricoles du territoire à la fois à l'extérieur de l'enveloppe urbanisée (forêt de Bois d'Arcy, espaces agricoles et à l'intérieur de celle-ci (espaces paysagers protégés, pourcentage de pleine terre renforcé, etc).

Par ailleurs, la commune participe, à son niveau, de manière volontariste à l'effort de construction de logements demandé en Ile-de-France. En effet, ce sont plus de 300 logements nouveaux qui sont envisagés et permis par le nouveau PLU, ce qui permet de répondre aux objectifs fixés par le SDRIF (+15%).

## Evaluation de la production de logements envisagée dans le cadre du PLU à horizon 2030

La commune doit aujourd'hui, car c'est l'objectif fixé dans le PLU, se développer à l'intérieur de son enveloppe urbaine bien que le SDRIF offre des possibilités d'extension sur le territoire. Or Bois d'Arcy est aujourd'hui en grande majorité composé de constructions récentes, très constituées. En effet, la commune a fait l'objet depuis 1990, de deux opérations d'aménagement d'envergure (2 ZAC) dont la plus importante vient d'être achevée. La marge de manœuvre est donc limitée notamment pour maintenir un équilibre entre les espaces verts et les constructions. Malgré les nombreuses contraintes du territoire, le PLU permet la création de logements de manière maîtrisée, ainsi qu'un équilibre entre préservation du cadre de vie et réponses aux besoins en logements.

Après une période de forte croissance, l'objectif est de maîtriser l'évolution urbaine de manière à permettre une croissance mesurée tout en permettant un maintien du dynamisme démographique. Finalement, ce sont un peu plus de 300 nouveaux logements qui peuvent voir le jour à travers les possibilités du projet de PLU révisé (cf. tableau ci-joint).

Conformément à l'analyse foncière menée dans le cadre du diagnostic, il a été estimé en tenant compte de la situation existant et au regard des règles établies par le PLU, le potentiel suivant :

Dans la zone UA, qui correspond aux abords des avenues Paul Vaillant-Couturier et de Jean Jaurès, le potentiel est plus important. En effet, plusieurs projets portés par la commune sont prévus sur les abords de l'avenue (réhabilitation de l'école Turpault, délocalisation du marché, extension de la caserne pompiers...). Ils font d'ailleurs l'objet d'une OAP. Ainsi, à l'horizon 2030, l'évolution de la ville et la production de logement devraient se produire sur ce linéaire. La densification a d'ailleurs déjà débuté de manière ponctuelle. La moyenne constatée de l'emprise au sol des bâtiments existants est de 20% tandis que le PLU permet 50% maximum. Le potentiel de densification est donc important et est rendu possible par le PLU. Sur cette zone qui représente environ 13 hectares, le potentiel a été estimé à environ 200 à 250 logements à l'horizon 2030 (soit 20 à 25 logements/an), en tenant compte du taux de rétention et de la perspective assez courte (10 ans). Ces logements devraient s'opérer par division foncière ou par transformation du bâti, surélévations et extensions des constructions existantes.

Dans la zone UG qui correspond aux centres anciens et aux quartiers pavillonnaires, la moyenne constatée de l'emprise au sol des bâtiments existants est de 20% tandis que le règlement permet 35% maximum. La création de nouveaux logements est donc rendue possible par le PLU. On estime en tenant compte du taux de rétention foncière (l'évolution étant conditionnée à l'initiative privée), de la perspective du PLU assez courte (horizon 2030) et de la protection du patrimoine bâti et des espaces verts importante dans cette zone, un potentiel d'environ 100 logements d'ici 2030, soit à 5 à 10 logements/an.

### 3. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD

Le projet porté par ce nouveau PLU se réalisera sans aucune consommation d'espace naturel ou agricole. En effet, la ZAC de la Croix Bonnet est aujourd'hui achevée et aucune extension d'urbanisation n'est prévue. Seule la mise en œuvre du projet d'espace naturel sportif et de loisirs va engendrer la réalisation de quelques bâtiments légers dont l'emprise ne représentera pas plus de 0,02% de la superficie communale.

Ainsi, aucune consommation liée à cette fin d'opération ne peut être rattachée au nouveau PLU. De plus, la dernière tranche, dont la moitié était occupée par les dépôts de matériaux inertes issus des travaux de Grand Paris Aménagement, n'est pas comptabilisée en espaces agricoles selon le mode d'occupation du sol de l'Institut Paris Région, mais en espace d'activité (donc déjà urbanisé). En effet, ces espaces ne sont plus depuis longtemps des espaces naturels ou agricoles, l'agriculture ayant cessé dans les années 2000 ; ils servaient depuis soit de dépôts de matériaux de chantiers, soit d'espaces en friches peu entretenus ayant subi des dégradations par tassements et remblaiements.

Le projet de PLU a également pour ambition la réalisation d'équipements légers sportifs et de loisirs de plein air et de nature au nord du territoire, dans un espace de lisière de la forêt domaniale. Les équipements sportifs et de loisirs ne représentent qu'une petite partie du projet de reconquête d'espaces naturels. En effet, le projet consiste essentiellement à revaloriser ces espaces naturels en remettant en fonction les espaces délaissés, en créant des zones hygrophiles (mouillères), etc.

De plus, le projet d'équipements de loisirs assure une optimisation en matière d'emprise au sol. Le projet global prévoit la réalisation de petits équipements mais leur emprise globale cumulée sera limitée à 1000 m<sup>2</sup> au maximum sur une superficie totale d'espaces naturels de 18 ha de projet, soit 0,1% de la constructibilité possible dans le secteur spécifique NI (STECAL\*). Le dispositif réglementaire mis en place dans ce secteur encadre strictement la construction, afin de limiter au strict nécessaire l'implantation de bâti, de veiller à développer un projet vertueux et avec un impact faible sur les espaces naturels alentours. Le PLU propose ainsi des dispositions graphiques au plan de zonage, écrites au sein du règlement et également une OAP spécialement dédiés à l'encadrement de ce projet.

Les équipements programmés dans ce projet sont les suivants : une aire de tir à l'arc, une aire de pétanque, un circuit ludique dédié à l'apprentissage scolaire du vélo, un atelier de cross training multi générationnel, un espace multisports et une aire de jeux d'enfants. En complément de ces équipements, un parking d'environ 60 places en 1 ou 2 poches doit accueillir les utilisateurs et visiteurs du parc.



*Vue aérienne du site*

L'ensemble de ce parc est imaginé dans une ambiance végétale ambitieuse tenant compte des caractéristiques des sols en place. Seuls les volumes nécessaires seront abrités de façon à minimiser l'impact du bâti dans le végétal dominant. Il s'agira de l'ensemble des équipements réalisés en bois. La légèreté de ces écoconstructions permettra une adaptation au terrain moins impactantes (fondations légères) et une modularité de ces bâtiments sur le long terme.

**\*Définition d'un STECAL (Source : DDT 25) :**

« Des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) peuvent « à titre exceptionnel » être délimités dans les zones A et N.

Dans lesquels peuvent être autorisées :

- Des constructions ;
- Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. »



## 4. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

Pour accompagner et préciser la mise en œuvre des orientations du PADD, plusieurs OAP ont été définies, chacune répondant à des enjeux particuliers.

### Orientations du PADD



Au total, 4 OAP ont été créées dans le cadre de la révision.

#### 2 OAP géographiques :

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

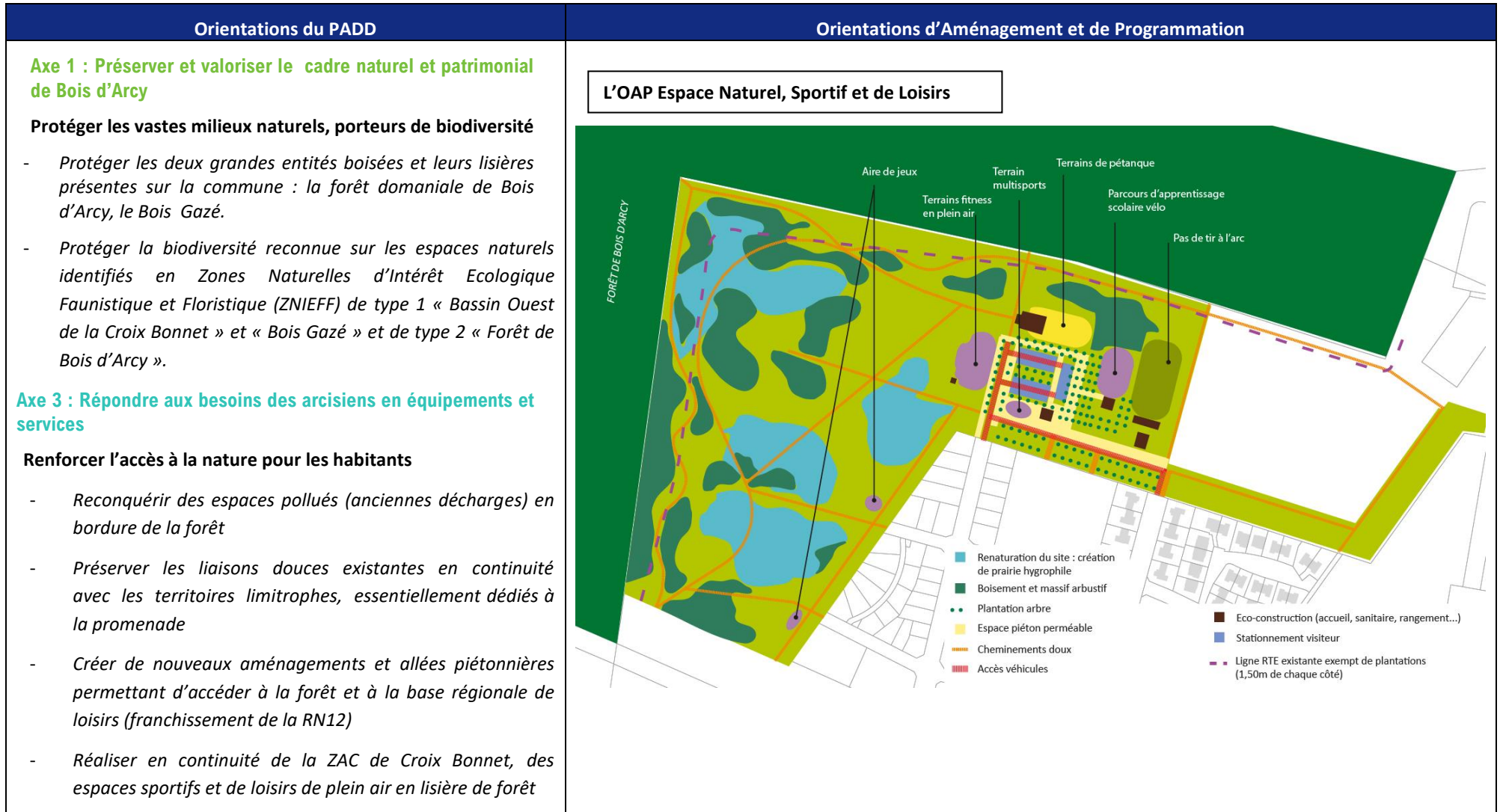
#### 2 OAP thématiques :

- OAP Entrées de ville
- OAP Voies et déplacements doux



Localisation des OAP sectorielles

## A. L'OAP Espace naturel, sportif et de loisirs

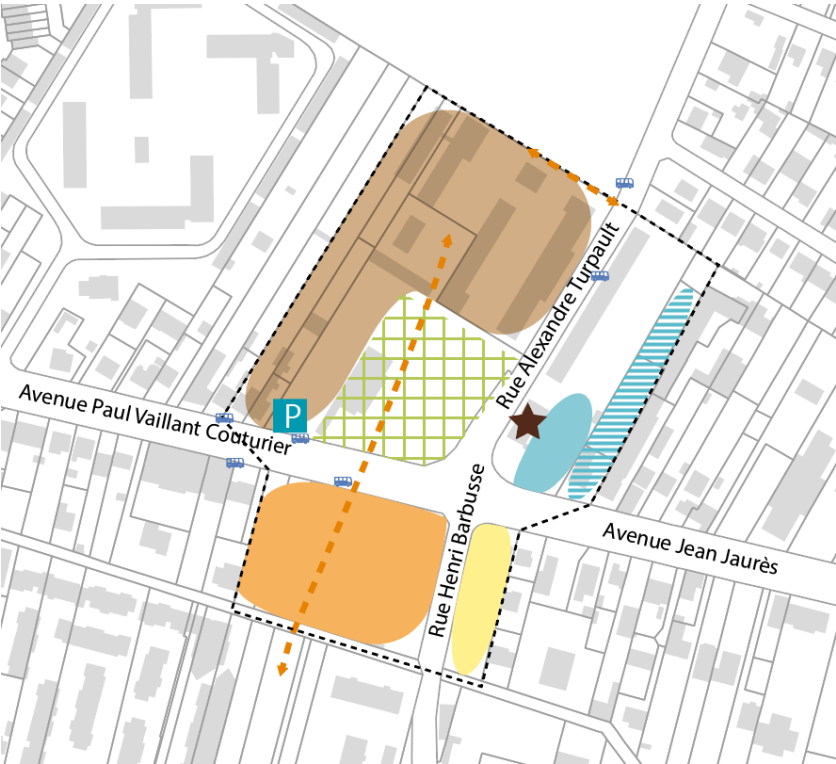


Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p style="text-align: center;"><b>Justifications</b></p>	<p>La question des lisières de la forêt de Bois d'Arcy fait l'objet d'une attention particulière exprimée dans le PADD. Ainsi plusieurs orientations visent à préserver ces lisières, à les mettre en valeur et développer un projet d'espace de loisirs respectueux de son environnement immédiat. Cet espace sportif et de loisirs représentera 1 000 m<sup>2</sup> pour une surface totale de l'OAP de 18 ha, et aura un faible impact environnemental.</p> <p>L'intégration d'une OAP sectorielle sur cette question s'est naturellement imposée dans le cadre de cette révision.</p> <p>Celle-ci a pour objectif d'encadrer la réhabilitation de cette zone humide et l'aménagement de l'espace de loisirs à travers une cartographie détaillée à l'échelle du site.</p> <p>Ainsi, l'OAP identifie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des secteurs faisant l'objet d'une renaturation, par la création d'une prairie hygrophile</li> <li>• Des boisements et massif arbustifs à planter</li> <li>• Des cheminements doux à créer au sein de l'espace naturel reconstitué</li> <li>• La ligne RTE existante, exempte de plantations (1,50m de chaque côté)</li> </ul> <p>Au sein du secteur affecté à l'espace naturel sportif et de loisirs, sont identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des plantations d'arbres</li> <li>• Des espaces piétons perméables</li> <li>• Des accès véhicules</li> <li>• Des écoconstructions (accueil, sanitaire, rangement...)</li> <li>• Du stationnement visiteur</li> </ul> <p>L'OAP liste également les équipements qui y seront implantés : des aires de jeux, des terrains fitness de plein air, un terrain multisports, des terrains de pétanque, un parcours d'apprentissage vélo.</p> <p>Concernant les accès, l'OAP prolonge la rue Pierre Brasseur, aujourd'hui en impasse, aménagée et sécurisée, et intégrant une liaison douce centrale. Le projet d'espace sportif et de loisirs prévoit, pour des raisons de sécurité, deux accès : un accès principal par la rue Pierre Fresnay, dimensionné pour accueillir les flux automobiles et bus et un accès secondaire, par la rue Pierre Brasseur. Le trafic routier sera très limité rue Pierre Brasseur (quelques véhicules par jour), et permettra uniquement la sortie secondaire (et de secours) de l'espace de loisirs. Aucun trafic de transit ne sera possible par cette voie. L'impact sur le cadre de vie des</p>

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	<p>arcisiens habitant rue Pierre Brasseur sera donc insignifiant.</p> <p>En termes d'impacts environnementaux, la réalisation d'équipements sportifs et de loisirs de plein air ne représente qu'une petite partie du projet de reconquête d'espaces naturels à vocation sportive et de loisirs. En effet, le projet consiste essentiellement à revaloriser ces espaces naturels en remettant en fonction les espaces délaissés, en créant des zones hygrophiles (mouillères), etc. De plus, le projet d'équipements de loisirs assure une optimisation en matière d'emprise au sol. Le projet global prévoit la réalisation de petits équipements mais leur emprise globale cumulée sera limitée à 1000 m<sup>2</sup> au maximum sur une superficie totale d'espaces naturels de 18 ha de projet. L'ensemble des équipements sera réalisé en bois. La légèreté de ces écoconstructions permettra une adaptation au terrain moins impactante (fondations légères) et une modularité de ces bâtiments sur le long terme.</p> <p>De la même manière, le diagnostic des zones humides, mené par la commune en 2019, a étudié les impacts des aménagements du projet d'équipements de loisirs sur ces zones humides, en superposant les orientations de projet de niveau Esquisse (hypothèses septembre 2019) et la délimitation des zones humides.</p> <p>Compte tenu de l'absence de nappe alluviale et de zone humide directement adjacente au site, ainsi que de la nature des aménagements, il n'est pas considéré d'impact indirect significatif des aménagements des lisières sur les potentielles zones humides adjacentes. L'impact des aménagements projetés sur le fonctionnement hydrologique, biogéochimique et écologique de la ZNIEFF de la rigole des Clayes est considéré comme négligeable.</p> <p>Les surfaces d'impacts permanents projetés sur la zone humide au sein de l'emprise sont estimées au maximum à 3,8 ha (emprises équipements, voiries, parkings, cheminements nécessaires aux projets).</p> <p>En application des dispositions du Code de l'Environnement et du SDAGE Seine- Normandie, les orientations de projet doivent intégrer des mesures d'Evitement et de Réduction des impacts, et en cas d'impossibilité d'évitement, de compensation des impacts résiduels. Le ratio de compensation surfacique retenu correspond à celui du SDAGE Seine- Normandie 2016-2021 à savoir 100% de surface impactée + 50% de mesure d'accompagnement, soit 150% de surface impactée si compensation au sein du même bassin versant.</p> <p>La définition d'une grande emprise contiguë de 6 ha est donc nécessaire pour la compensation de zone humide, favorable aux continuités hydrologiques et écologiques entre la forêt domaniale et la ZNIEFF de la rigole des Clayes, et correspondant aujourd'hui au secteur peu ou pas humide, ou dégradé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Environ 15 000m<sup>2</sup> de surface actuellement classée non humide, non fonctionnelle ;</li> <li>- Environ 30 000m<sup>2</sup> de surface actuellement sous remblai ou aux abords, présentant une fonctionnalité</li> </ul>

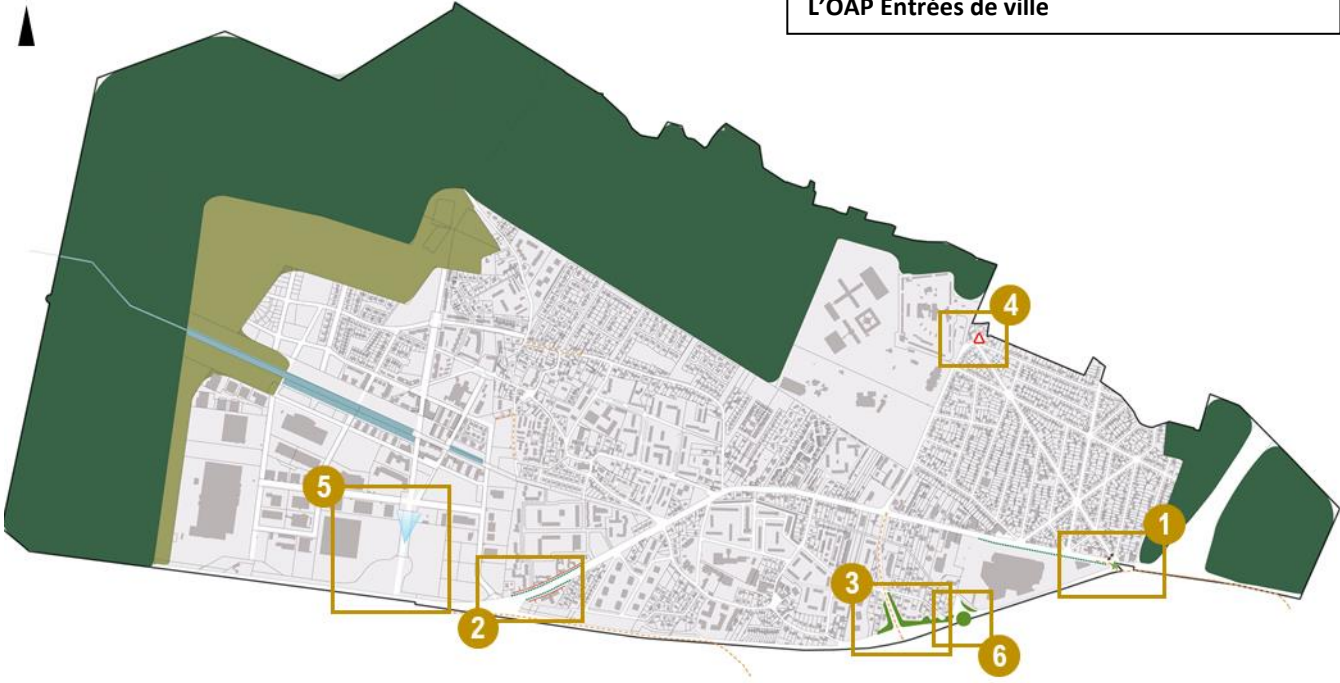
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	<p>de zone humide particulièrement dégradée par les tassements et remblaiements : sol compacté, décapé, absence de végétation, perturbation des ruissellements ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Environ 15 000m<sup>2</sup> de surface de lisière sud-ouest assez peu fonctionnelle, favorable à la reconstitution d'une continuité hydrologique et écologique nord-sud.</li> </ul> <p>Il est à noter que la superficie de 3,8 ha de surfaces impactées a été revue à la baisse puisque le projet a évolué (depuis les hypothèses de 2019) pour prendre en compte les principes d'évitement et de réduction des impacts préconisés dans le diagnostic. Les évolutions de projet au stade avant-projet (AVP) conduisent à un impact direct des aménagements estimé à 3,0 ha (détail cf. annexe faisabilité).</p> <p>Toutefois, la superficie de la zone de compensation reste inchangée dans la phase AVP. Cette emprise de 6 ha correspondant aujourd'hui au secteur peu ou pas humide est contiguë et favorable à la restauration de continuités hydrologiques et écologiques entre la forêt domaniale et la ZNIEFF de la rigole des Clayes.</p> <p>Les actions de compensation de zone humide intégrées à l'AVP sont complémentaires et permettent une valorisation hydrologique et écologique du site aujourd'hui de faible fonctionnalité (détail cf. annexe faisabilité). Une véritable intégration paysagère de transition avec la lisière boisée est proposée tout en limitant les impacts d'usage, par la mise en place de cheminements traversants et périphériques, et de jalons pédagogiques mettant en valeur les intentions écologiques du projet. Les usages restent très majoritairement concentrés sur le secteur central des Lisières.</p> <p>Les zones de compensation (mouillères et zones de boisements/massifs arbustifs) sont reprises dans l'OAP du PLU sous l'orientation « prairie hygrophile » et « boisement et massif arbustif). La délimitation de ces zones humides ne figure pas sur la cartographie du PADD mais dans l'orientation écrite « Assurer la protection des milieux humides : la rigole des Clayes dans le quartier de la Croix Bonnet, les mares, les bassins, dont ceux de la ZAC Hoche et l'étang Daniel Perrot, et les autres secteurs humides situés dans la forêt domaniale. ». Ces zones humides figurent également dans le dispositif réglementaire.</p> <p>Ainsi, l'OAP a vocation à garantir la reconstitution d'un environnement naturel propice au maintien et à l'épanouissement d'une biodiversité locale, mais aussi à permettre la réalisation d'un espace de loisirs bien intégré et respectueux dans son environnement.</p>

## B. L'OAP Mairie

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><b>Axe 2 : Maitriser la dynamique d'évolution du tissu urbain en renforçant la cohésion du territoire communal</b></p> <p>Engager une réflexion d'ensemble sur l'évolution des abords de l'axe avenue Jean Jaurès et avenue Paul Vaillant Couturier, afin d'assurer une cohérence des aménagements, tout en conservant l'autonomie de chacune des opérations</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Maîtriser l'urbanisation autour du secteur de la Mairie :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>Etudier les possibilités de transférer le groupe scolaire à l'ouest de la rue Turpault pour un fonctionnement plus sécurisé.</i></li> <li>○ <i>Maintenir les équipements et permettre le développement des commerces et services de proximité.</i></li> <li>○ <i>Articuler la mutation du secteur aux abords de l'axe de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue Paul Vaillant-Couturier.</i></li> <li>○ <i>Réduire les nuisances dues au trafic de l'axe Nord/Sud des rues Barbusse et Turpault.</i></li> <li>○ <i>Construire une nouvelle halle couverte pour le marché afin de créer un espace plus approprié et plus moderne pour les commerçants et les habitants.</i></li> <li>○ <i>Rénover l'ancienne école Alexandre Turpault</i></li> <li>○ <i>Adapter la caserne des pompiers en lien avec les besoins recensés par le SDIS.</i></li> </ul> </li> </ul>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">L'OAP Mairie</div>  <div style="display: flex; flex-direction: row;"> <div style="flex: 1;"> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8B4513; margin-right: 5px;"></span> Réserve pour équipement public</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #00A0C0 2px, #00A0C0 4px); margin-right: 5px;"></span> Extension de la caserne de pompiers</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFD700; margin-right: 5px;"></span> Secteur à dominante d'habitat individuel</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF8C00; margin-right: 5px;"></span> Secteur à dominante d'habitat collectif et individuel</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px dashed #9ACD32; margin-right: 5px;"></span> Square Charles de Gaulle</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 1px dashed #FF8C00; margin-right: 5px;"></span> Principe de circulations douces</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #008080; color: white; text-align: center; line-height: 15px; font-weight: bold; font-size: 10px;">P</span> Stationnement</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8B4513; text-align: center; line-height: 15px; font-weight: bold; font-size: 10px;">★</span> La poste</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #00A0C0; margin-right: 5px;"></span> Caserne de pompiers</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #008080; margin-right: 5px;"></span> Arrêt de bus</li> </ul> </div> <div style="flex: 1; padding-left: 20px;"> </div> </div>

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><b>Justifications</b></p>	<p>Le PADD identifie le secteur de la Mairie comme un secteur à réaménager. La création d'une OAP sectorielle spécifique permet de maîtriser l'évolution de ce secteur à enjeu, afin d'y garantir une cohérence en termes de programmation et d'aménagement.</p> <p>Conformément aux orientations déclinées par le PADD, l'OAP identifie les éléments de projet suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une réserve pour équipement public, qui accueillera la mairie et l'école Alexandre Turpault</li> <li>- L'extension de la caserne de pompiers</li> <li>- Un secteur à dominante d'habitat collectif et individuel en face du square Charles de Gaulle</li> <li>- Un secteur à dominante d'habitat individuel</li> <li>- Le square Charles de Gaulle</li> <li>- Un principe de circulation douce Nord-Sud</li> <li>- Un espace dédié au stationnement à proximité des équipements</li> <li>- La Poste</li> <li>- La caserne de pompiers et son extension</li> </ul> <p>La Ville se caractérise historiquement par plusieurs centralités : Jaurès, carrefour du Puits, l'Eglise. Le projet vise à réorganiser les équipements dans le secteur de la Mairie, conforté par des projets de logements le long de l'axe Paul Vaillant Couturier/Jean Jaurès et d'introduire de nouveaux déplacements doux, en lien avec l'OAP Voies et déplacements doux.</p> <p>Il est prévu d'adapter l'offre en équipements pour répondre à la demande. La caserne de Pompiers aura son extension, projet porté par le SDIS et le CD78. Un emplacement réservé est indiqué pour éviter toute velléité de promoteurs. En face de la mairie, une étude d'architecte est en cours. La halle de marché, vétuste, sera déconstruite pour laisser place à des logements. L'organisation des équipements publics sera réétudiée afin de permettre le rassemblement de tous les équipements publics scolaires du même côté de la rue Alexandre Turpault.</p>


## C. L'OAP Entrées de ville

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p data-bbox="165 331 680 395"><b>Axe 1 : Préserver et valoriser le cadre naturel et patrimonial de Bois d'Arcy</b></p> <ul data-bbox="197 416 705 608" style="list-style-type: none"><li data-bbox="197 416 705 608">○ <i>Poursuivre un véritable embellissement du cadre de vie paysager notamment par la protection et la plantation d'arbres sur les espaces publics (entrées de ville, places, parcs, squares, parkings, alignements d'arbres...)</i></li></ul>	<p data-bbox="1518 352 2063 408">L'OAP Entrées de ville</p>  <p>The map displays the urban layout of Bois d'Arcy, with green areas representing parks and natural spaces. Six numbered callout boxes (1-6) are placed over specific locations: 1. A small green square in the eastern part of the town. 2. A green area near a road intersection in the southern part. 3. A green area near a road intersection in the southern part, adjacent to 2. 4. A green area near a road intersection in the northern part. 5. A green area near a road intersection in the western part. 6. A green area near a road intersection in the southern part, adjacent to 3.</p>



Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p style="text-align: center;"><b>Justifications</b></p>	<p>La commune compte six entrées de ville qui ont pour point commun de constituer l'arrivée d'une voie routière dans un espace très urbanisé. L'objectif de verdissement et d'amélioration esthétique de ces entrées de ville fonctionnelles, porté par cette OAP thématique, répond à l'ambition d'embellissement du cadre de vie du PADD.</p> <p>Ainsi, les six entrées de villes sont matérialisées par six sous-secteurs d'OAP, où se déclinent les orientations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un élément paysager à préserver (entrée de ville Est)</li> <li>- Principe de piste mixte piétons / cycles</li> <li>- Implantation qualitative des façades des constructions, marqueur de l'entrée de ville</li> <li>- Maintien des espaces engazonnés, boisés et alignements d'arbres</li> <li>- Valoriser les espaces payagers</li> <li>- Implanter un panneau annonçant un passage piéton à créer (entrée de ville Nord)</li> <li>- Préserver la percée visuelle (entrée de ville parc d'activités)</li> </ul> <p>Ces orientations visent à améliorer la lisibilité des entrées de ville, à les embellir et à en faire des lieux végétalisés qualitatifs. Elles s'inscrivent pleinement dans l'objectif de plantation de nouveaux arbres porté par la commune.</p>

## D. L'OAP Voies et déplacements doux

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><b>3. Garantir la qualité du cadre de vie arcisien</b></p> <p>Donner une place plus grande au piéton et au vélo.</p> <p>Développer, en lien avec Ile-de-France Mobilités, l'offre de transports en commun, tout en fluidifiant la circulation automobile pour faciliter les trajets.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Améliorer les perméabilités entre quartiers en maintenant ou complétant le réseau de sentes ou de voies de desserte existant.</li> <li>○ Favoriser les échanges entre quartiers dans un souci de partage des usages encourageant des déplacements fonctionnels alternatifs à la voiture pour les vélos-piétons en assurant des liaisons fonctionnelles confortables entre le réseau d'équipements et d'espaces verts</li> </ul> <p><b>Renforcer l'accès à la nature pour les habitants</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Préserver les liaisons douces existantes en continuité avec les territoires limitrophes, essentiellement dédiés à la promenade</li> <li>○ Créer de nouveaux aménagements et allées piétonnières permettant d'accéder à la forêt et à la base régionale de loisirs (franchissement de la RN12)</li> </ul>	 <p><b>À préserver :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>GR 11</li> <li>Chemins et sentiers forestiers</li> <li>Piste cavalière</li> <li>Cheminements doux aménagés</li> <li>Sente de la Rigole des Clayes</li> </ul> <p><b>À créer :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Liaisons douces à aménager</li> <li>Liaisons douces à l'étude (tracé indicatif)</li> </ul>

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><b>Justifications</b></p>	<p>La question des mobilités, et notamment des circulations douces, est un élément important sur le territoire et a fait l'objet de plusieurs orientations au sein du PADD. Ce sujet avait toute légitimité à être affiné et développé dans le cadre d'une OAP thématique.</p> <p>Cette OAP a été conçue comme un document qui exprime la stratégie globale pour les années à venir, en termes de circulations douces, de manière à développer un maillage complet et efficient à l'échelle du territoire et vers les territoires voisins. Ainsi, l'OAP décline des actions à mener sur le réseau existant de circulations douces (cheminements, pistes cyclables, etc.), puis définit les continuités à créer et à préserver. Les voies identifiées tiennent compte de la typologie de voies existantes, à savoir les pistes cavalières, les chemins forestiers, la sente de la Rigole des Clayes, le GR 11 ainsi que les divers cheminements doux.</p> <p>Les axes y sont matérialisés de manière précise car ils sont issus d'une réflexion poussée sur le fonctionnement actuel de ce territoire, les besoins à venir liés aux projets récemment construits et les ambitions portées par la commune. Ils intègrent une stratégie globale de renforcement de l'accès aux pôles de déplacements des communes voisines, une stratégie forte de développement durable et s'inscrivent dans l'objectif de renforcement des logiques de proximité aux commerces, équipements, emplois et logements, favorable à l'amélioration du cadre de vie des arcisiens.</p>

## 5. Justification du dispositif réglementaire (zonage, règlement) avec les orientations et objectifs du PADD

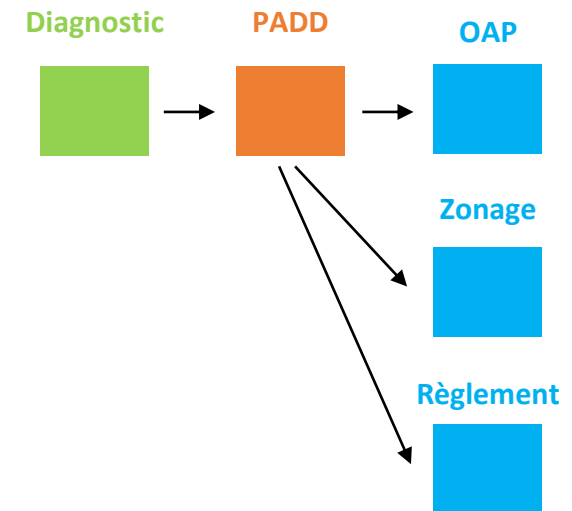
### *La cohérence de la délimitation des zones avec les orientations et objectifs du PADD*

La délimitation des zones veille à traduire au mieux les orientations du PADD. Ces orientations ont été fondées notamment sur un travail approfondi de diagnostic. En effet, une analyse fine des quartiers et de leur occupation a été réalisée dans le cadre du diagnostic de manière à respecter au mieux dans le règlement et le zonage, les caractéristiques de chaque quartier ou ensemble urbain. Le PADD définit des orientations en termes de qualité urbaine, de besoins en équipements, de préservation de la trame arborée et de la trame verte et bleue ou encore de déplacements doux en se basant, entre autres, sur le travail réalisé dans le diagnostic. Tous ces éléments ont été pris en compte dans le nouveau plan de zonage et le règlement.

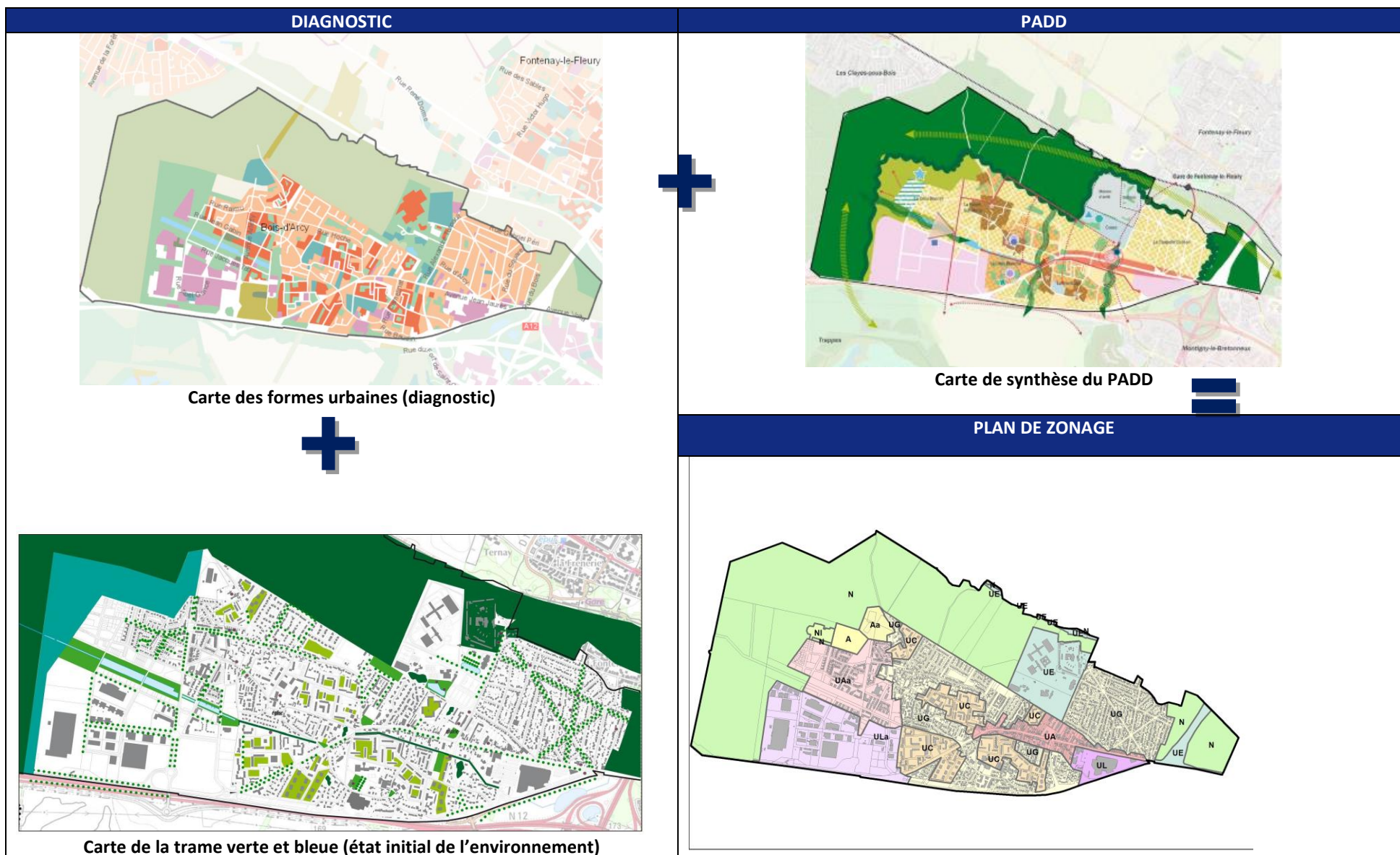
### *L'exposé des motifs des changements de zonage apportés*

Le plan de zonage a été revu à la marge selon les secteurs dans le cadre de la révision du PLU de manière à répondre à plusieurs objectifs :

- Ajuster le plan de zonage actuel afin de mieux respecter les grands principes des formes urbaines présentes sur le territoire, de manière à les protéger et les faire évoluer de manière adéquate.
- Le deuxième objectif est de permettre la mise en œuvre du projet de territoire tel qu'il est défini dans le nouveau PADD, complété par les OAP, dans toutes ses composantes : préservation des espaces naturels, développement d'un espace sportif, naturel et de loisirs, évolutions mesurées des abords des avenues Paul Vaillant-Couturier et Jean Jaurès, évolution du secteur de la Mairie, préservation des quartiers pavillonnaires, développement du réseau de mobilités douces etc.
- Enfin, le dispositif réglementaire révisé a pour objectif d'actualiser le plan de zonage et le règlement à la suite de la finalisation de projets précédemment prévus au PLU.

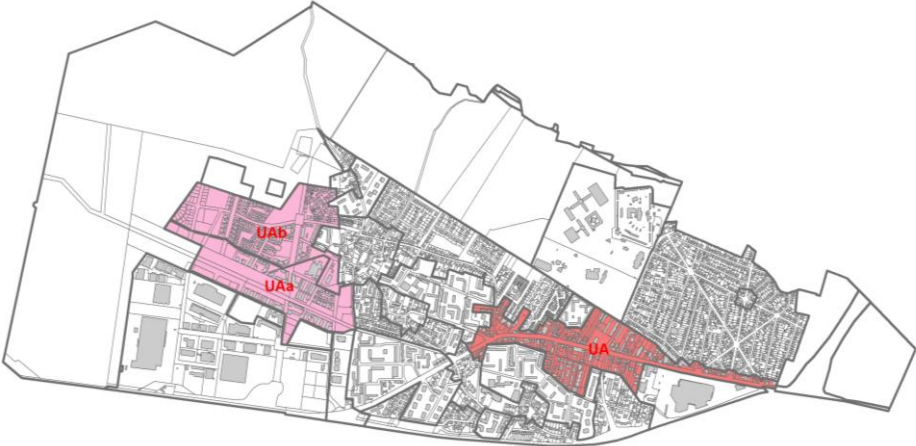
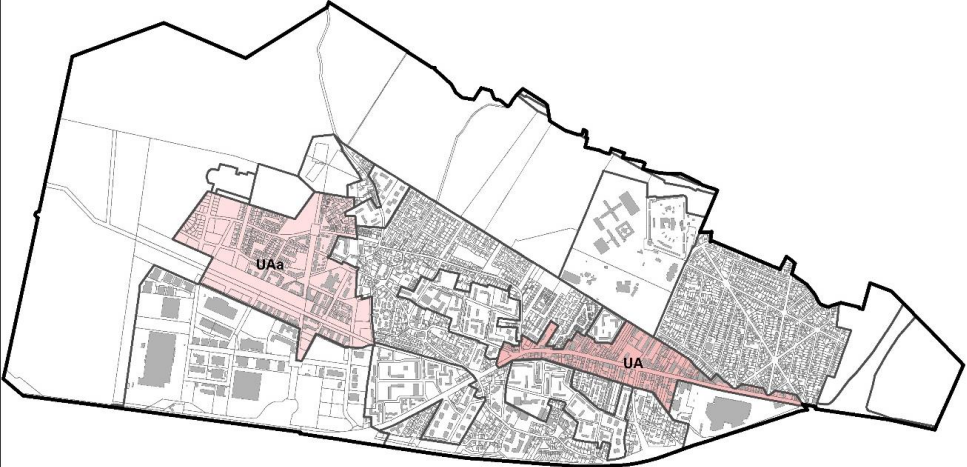


L'élaboration du dispositif réglementaire est réalisée sur la base des analyses faites lors du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, dont les grands enjeux servent à construire le projet de territoire que traduit ainsi le PADD. Le plan de zonage et le règlement apportent ainsi une réponse réglementaire au PADD.





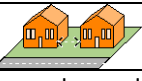


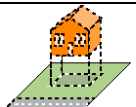


## A. La zone UA

PLU de 2016	Justification
	<p>Cette zone de centralité comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la zone UA qui correspond aux abords des avenues Paul Vaillant-Couturier et Jean Jaurès,</li> <li>• le sous-secteur UAa qui correspond aux secteurs résidentiels le long du canal et de la forêt de Bois d'Arcy, qui ont fait l'objet d'une opération d'aménagement dans le secteur dit de la Croix Bonnet.</li> </ul> <p>Elle regroupe une mixité de fonctions : une grande partie des commerces et des services de la ville, ainsi que les équipements et des constructions d'habitat.</p> <p>La zone UA du PLU de 2016 comprenait deux secteurs (UAa et UAb) correspondant au quartier de la Croix Bonnet et au quartier d'habitat bordant l'espace naturel riverain de la forêt de Bois d'Arcy. La ZAC de la Croix Bonnet étant finalisée, et le secteur n'ayant pas vocation à évoluer, le Projet de PLU révisé ne crée qu'une seule et unique zone UAa afin de conformer ce secteur à un régime de droit commun.</p>
Projet de PLU révisé	
	<p>Des modifications de périmètre à la marge ont été réalisées, afin de coller davantage à la réalité du territoire et de son fonctionnement. La plupart des ajustements ont ainsi consisté à sortir de la zone UA certains pavillons périphériques pour les reclasser en zone UG (quartiers pavillonnaires).</p> <p>La délimitation de cette zone et la rédaction du règlement qui y est associé ont pour objectif de préserver les caractéristiques de ces secteurs (formes urbaines, densité du bâti, présence de patrimoine, mixité de fonctions, etc.), et de permettre son évolution et son amélioration dans le respect de son identité. Les quartiers figurant dans cette zone n'ont pas vocation à beaucoup évoluer.</p>


Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	<p>Les règles concernant les destinations et sous destinations autorisées sont restées les mêmes sur le fond entre le PLU de 2016 et le projet de PLU révisé.</p> <p>Ce chapitre du règlement prend en compte la mixité fonctionnelle de ce secteur. La vocation de centralité de ces zones, qui accueillent de nombreuses fonctions (habitations, services, commerces, équipements, activités, etc.) est réaffirmée dans le PADD ce que traduit ce règlement. Aussi, le chapitre 1 du règlement autorise la plupart des destinations. Seules les destinations qui n'ont pas vocation à s'implanter dans le centre urbain (commerce de gros, exploitations agricoles et forestières) sont interdites. Une tolérance est désormais accordée à l'industrie*, sous condition d'une surface limitée de 200m<sup>2</sup>. Les conditions accordées aux constructions à destination d'artisanat sont allégées.</p> <p>*Pour rappel, et comme spécifié dans le lexique au sein du règlement, la sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Il s'agit donc par exemple de : construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture...</p>
<b>HABITATION</b>				
Logement		x	Obligation de mixité sociale (cf. dispositions communes)	
Hébergement		x		
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				
Artisanat et commerce de détail			à condition : - que leur surface de plancher soit inférieure à 500 m <sup>2</sup> en zone UA et 800 m <sup>2</sup> dans le secteur UAa, - qu'elles soient situées en tout ou partie au rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages, - et qu'elles réservent un accès direct à ces logements ou bureaux.	
Restauration		x		
Commerce de gros	x			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x		
Hébergement hôtelier et touristique		x		
Cinéma		x		
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>				
Industrie			à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m <sup>2</sup>	
Entrepôt	x			
Bureau		x		
Centre de congrès et d'exposition		x		
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Équipements sportifs				
Autres équipements recevant du public				
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>				
Exploitation agricole	x			
Exploitation forestière				



Règlement		Justification
 <p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>- Retrait de <b>5 mètres</b> minimum par rapport à l'alignement.</p> <p>- Pour les terrains d'angles existants à la date du présent règlement : l'implantation en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement imposée que sur l'une des deux voies, avec un minimum de <b>2 mètres pour l'autre</b>.</p> <p><b>En zone UAa :</b></p> <p>L'implantation des nouvelles constructions ou extensions ne doit pas modifier l'implantation des constructions existantes à la date d'approbation par rapport à l'alignement.</p>	<p>Le règlement de la zone UA n'a que peu évolué.</p> <p>La règle de retrait par rapport à l'alignement est renforcée, et portée à 5 mètres. Les bandes constructibles se dotent de règles de hauteur dégressives, afin de garantir une harmonie du paysage urbain dans ces espaces de centralité et de préserver le cadre de vie apaisé des cœurs d'ilots...</p>	
 <p>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p><u>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :</u></p> <p>- Les constructions doivent être implantées sur <b>au moins sur l'une des deux limites séparatives</b>.</p> <p>En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• si vues, L=H avec un minimum de 5 mètres.</li> <li>• si pas de vues, L=H/2 avec un minimum de 3 mètres.</li> </ul> <p><u>Implantation par rapport au fond de parcelle :</u></p> <p>Retrait de L=H, avec un minimum de 5 mètres.</p>	<p>Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont conservées.</p> <p>La règle d'implantation par rapport au fond de parcelle évolue afin de garantir une bande de tranquillité de part et d'autre de la limite de terrains, et est portée à L=H avec un minimum de 5 mètres.</p>	
 <p>L'implantation des constructions sur un même terrain</p> <p>Marge de recul égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>8 mètres</b> dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues.</li> <li>• <b>4 mètres</b> si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des ouvertures créant des vues.</li> </ul>	<p>Les marges de recul sont conservées car suffisantes pour permettre la protection des vues entre constructions.</p> <p>Pour rester cohérent avec le caractère urbain et central de la zone, l'emprise</p>	



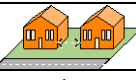
Règlement		Justification
	L'emprise au sol maximale des constructions	<p>au sol est maintenue. Le bonus pour les commerces est toutefois supprimé, pour permettre la préservation des cœurs d'îlots verts et espaces de respiration.</p> <p>La règle de hauteur est diminuée et se dote d'une hauteur dégressive par bande.</p> <p>Ces règles permettent de garantir une intégration harmonieuse des futures constructions dans le tissu urbain existant en termes de paysage, en cohérence avec la structure viaire et afin de correspondre à un équilibre de hauteur avec le couvert arboré des espaces publics. Cette baisse des hauteurs vise également à limiter l'exposition aux nuisances sonores pour les arcisiens, dans la mesure où des hauteurs plus généreuses pourraient entraîner un afflux de population, et donc d'automobilistes, plus important que ne peuvent le supporter les voiries communales. Enfin, cette règle est en parfaite adéquation avec les objectifs initiaux motivant la révision du PLU de Bois d'Arcy, tels qu'inscrits dans la délibération du 2 juin 2020.</p> <p>En zone UAa, correspondant à la ZAC de la Croix Bonnet récemment finalisée, le règlement ne permet pas de hauteurs plus hautes que celles pensées dans le cadre du projet de ZAC, afin de respecter l'harmonie du quartier.</p>
Emprise au sol maximum de <b>50%</b>		
	La hauteur des constructions	<p>Une augmentation de 5% de la surface de pleine terre et du minimum d'espace vert est appliquée, afin de correspondre à l'objectif du PADD d'introduire de la nature en ville et de garantir une trame urbaine aérée. Cela s'inscrit également dans la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbains.</p>
<p><b>En zone UA :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans une <b>bande de profondeur de 20 mètres</b>, mesurés à partir des 5 mètres de retrait de l'alignement : <b>10 m</b> max au point le plus haut, ou <b>7 mètres à l'acrotère</b>.</li> <li>- Dans une <b>bande comprise entre le retrait de 20 m et 30 m</b>, mesurés à partir des 5 mètres de retrait de l'alignement : <b>8 mètres</b> max au point le plus haut, ou <b>6 mètres à l'acrotère</b>.</li> <li>- <b>Au-delà d'une bande de 30 m</b>, mesurés à partir des 5 mètres de retrait de l'alignement : <b>5 mètres</b> max au point le plus haut, ou <b>3 mètres à l'acrotère</b>.</li> </ul> <p><b>En zone UAa :</b> La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.</p>		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
<p>Une part de <b>35 %</b> minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert perméable <b>dont 20 % minimum en espace vert</b> de pleine terre.</p> <p>Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espace éco-aménagé.</p>		

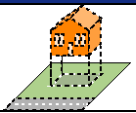


## B. La zone UC

PLU de 2016	Justification
	<p>La zone UC regroupe les grandes opérations groupées d'habitat collectif implantées au cœur de larges parcelles végétalisées. Elle comprend notamment : au nord-ouest, les résidences du quartier des Langots (Les Lilas, La Forêt, Toit et Joie) ; au sud-ouest, les résidences de la Croix-Blanche (Neauphle d'Arcy, Croix d'Arcy) ; à l'ouest, les résidences de l'Église (Les Perdreaux, de l'Église, Hoche) ; au sud, les résidences de la Petite Tremblaye et de Sainte Catherine ; au nord, la résidence Normandie.</p> <p>Elle a peu évolué dans son périmètre. Ces zones ont un caractère essentiellement résidentiel même si elles accueillent ponctuellement des commerces, activités, bureaux et équipements.</p>
Projet de PLU révisé	<p>La délimitation de cette zone et la rédaction du règlement qui y est associé ont pour objectif de permettre des évolutions et des améliorations de ces quartiers, et notamment de permettre une opération de réhabilitation du commerce LIDL.</p>



Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	<p>Les règles concernant les destinations et sous destinations autorisées sont restées identiques sur le fond.</p> <p>Même si ces quartiers sont à dominante résidentielle, ils accueillent diverses fonctions urbaines telles que du commerce, des équipements, des activités, bureaux, etc. Ce chapitre prend en compte cette mixité fonctionnelle et autorise donc la plupart des destinations, parfois sous conditions. Les conditions imposées dans la sous-catégorie « Artisanat et commerce de détail » ont pour but de permettre la reconfiguration et la modernisation de l'enseigne LIDL présente sur la commune et campant un rôle de commerce de proximité pour les arcisiens. Ce projet à la marge permettra de répondre aux besoins des habitants.</p> <p>Au-delà de ce projet, ces quartiers sont très constitués et n'ont pas vocation à évoluer de manière importante, sauf réhabilitations éventuelles.</p> <p>Par ailleurs, les destinations qui peuvent engendrer des nuisances au sein de ces quartiers majoritairement résidentiels, comme le commerce de gros, les exploitations agricoles et forestières, ou encore l'industrie, sont interdites.</p>
<b>HABITATION</b>				
Logement		x	Obligation de mixité sociale (cf. dispositions communes)	
Hébergement		x		
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				
Artisanat et commerce de détail			<p>À condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m<sup>2</sup></li> <li>- qu'elles soient situées en tout ou partie au rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages et qu'elles réservent un accès direct à ces logements ou bureaux.</li> <li>- que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.</li> </ul> <p>Toutefois, la démolition/reconstruction avec extension de surface de plancher de commerce existant à la date d'approbation du présent règlement est autorisée.</p>	
Restauration	x			
Commerce de gros	x			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			<p>À condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m<sup>2</sup></li> <li>- qu'elles soient situées en tout ou partie au rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages et qu'elles réservent un accès direct à ces logements ou bureaux.</li> <li>- que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.</li> </ul>	
Hébergement hôtelier et touristique	x			
Cinéma		x		
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>				
Industrie	x			
Entrepôt	x			
Bureau			À condition qu'ils s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation et que les nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.	
Centre de congrès et d'exposition	x			

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière			

Règlement		Justification
	<b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b>	<p>Le règlement de la zone UC n'a que peu évolué.</p> <p>La règle d'implantation aux voies autorise toujours l'alignement ou le retrait, mais supprime toutefois le minimum d'1 mètre pour privilégier l'intégration à l'environnement immédiat.</p> <p>Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont conservées.</p> <p>La marge de recul est conservée car suffisante pour permettre la protection des vues entre constructions.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation à l'alignement ou en retrait.</li> <li>- L'implantation privilégiée devra prendre en compte les constructions voisines en cherchant à s'implanter dans leur prolongement.</li> </ul>		
	<b>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	
<p>En retrait des limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si vues, <b>L=H avec un minimum de 6 mètres.</b></li> <li>- si pas de vues, <b>L=H/2 avec un minimum de 3 mètres.</b></li> </ul>		
	<b>L'implantation des constructions sur un même terrain</b>	
<p>Marge de recul égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>8 mètres</b> dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues.</li> <li>• <b>4 mètres</b> si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des ouvertures créant des vues.</li> </ul>		


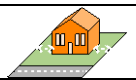
Règlement		Justification
	L'emprise au sol maximale des constructions	<p>Pour rester cohérent avec le tissu urbain existant, l'emprise au sol est maintenue.</p>
<p>Emprise au sol maximum de <b>40%</b></p> <p>Pas de règle dans le cadre de la démolition/reconstruction avec extension de surface de plancher de construction à destination de commerce existant à la date d'approbation du présent règlement.</p>		
	La hauteur des constructions	
<p>La hauteur des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 15 mètres au faîtage.</p>		<p>La règle de hauteur est réduite, pour respecter les hauteurs actuelles et éviter de créer des émergences pouvant produire des nuisances visuelles.</p>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>L'obligation de 20% minimum d'espaces verts de pleine terre permet de renforcer l'effet d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle. Cette règle est donc maintenue et accentuée grâce à l'ajout d'un minimum d'espace vert afin de conforter la nature en ville. Elle est également renforcée sur de nombreuses parcelles, par une disposition de protection des espaces paysagers identifiés au plan de zonage.</p>
<p>Une part de <b>30 %</b> minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert perméable <b>dont 20 % minimum en espace vert</b> de pleine terre.</p> <p>Pas de règle dans le cadre de la démolition/reconstruction avec extension de surface de plancher de construction à destination de commerce existant à la date d'approbation du présent règlement.</p> <p>Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espace éco-aménagé.</p>		


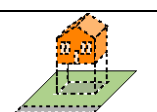
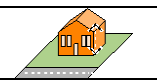

## C. La zone UG

PLU de 2016	Justification
	<p>La zone UG correspond aux quartiers essentiellement pavillonnaires développés autour de la zone de centralité et des hameaux historiques.</p> <p>Elle a été légèrement agrandie de manière à bien intégrer et préserver l'ensemble des quartiers pavillonnaires.</p> <p>Cette zone se caractérise par un habitat peu dense qui laisse place à des espaces verts de jardins qui participent d'une réelle trame verte à l'échelle du territoire et de la qualité paysagère de ces quartiers.</p> <p>La délimitation de cette zone et la rédaction du règlement qui y est associé ont donc pour objectif de préserver les caractéristiques de ces secteurs (formes urbaines pavillonnaires, présence de jardins et espaces verts, etc.).</p>
Projet de PLU révisé	
	

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	<p>Les règles concernant les destinations et sous destinations autorisées évoluent peu.</p> <p>En effet, le règlement vise à préserver le cadre de vie de ces quartiers très majoritairement résidentiels. Ainsi, seules les constructions à destination de logements ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés. Toutes les autres destinations, qui pourraient compromettre l'équilibre et la qualité de vie de ces secteurs sont interdites. Une exception est faite pour les cinémas.</p> <p>Même si ces quartiers sont à dominante résidentielle, ils accueillent diverses fonctions urbaines telles que du commerce, des équipements, des activités, bureaux, etc. Ce chapitre prend en compte cette mixité fonctionnelle et autorise donc la plupart des destinations, parfois sous conditions, à l'exception des destinations pouvant engendrer des nuisances au sein de ces quartiers majoritairement résidentiels, comme le commerce de gros, les exploitations agricoles et forestières, ou encore l'industrie.</p>
<b>HABITATION</b>				
Logement		x	Obligation de mixité sociale (cf. dispositions communes)	
Hébergement		x		
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				
Artisanat et commerce de détail			À condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m<sup>2</sup></li> <li>- qu'elles soient situées en tout ou partie au rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages et qu'elles réservent un accès direct à ces logements ou bureaux.</li> <li>- que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.</li> </ul>	
Restauration	x			
Commerce de gros	x			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			À condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m<sup>2</sup></li> <li>- qu'elles soient situées en tout ou partie au rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages et qu'elles réservent un accès direct à ces logements ou bureaux.</li> <li>- que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.</li> </ul>	
Hébergement hôtelier et touristique	x			
Cinéma		x		
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>				
Industrie	x			
Entrepôt	x			
Bureau			À condition qu'ils s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation et que les nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.	
Centre de congrès et d'exposition	x			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Équipements sportifs				
Autres équipements recevant du public				
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>				
Exploitation agricole	x			
Exploitation forestière	x			



Règlement		Justification
	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	<p>Le règlement de la zone UG n'a que peu évolué.</p> <p>Le retrait par rapport à la voie est augmenté et les annexes doivent respecter un gabarit spécifique au-delà d'une bande de 20 mètres, afin de préserver les fonds de jardin.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Retrait de <b>5 m</b> minimum par rapport à l'alignement.</li> <li>- Pour les terrains d'angles existants à la date du présent règlement : l'implantation en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement imposée que sur l'une des deux voies, avec un minimum de <b>2 mètres pour l'autre</b>.</li> </ul> <p><u>Bande constructible :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au-delà d'une bande constructible d'une profondeur de 20 mètres, mesurés à partir des 5 mètres de retrait de l'alignement, seules sont autorisées <b>les constructions annexes et piscines</b> dans le respect des dispositions communes.</li> </ul>		
	<p>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont conservées.</p> <p>Une règle relative aux fonds de parcelle est ajoutée, permettant de préserver une frange non-construite aux abords des parcelles voisines et ainsi conserver le cadre de vie paisible de ces quartiers, de préserver les jardins végétalisés et de renforcer la trame verte et bleue. Les cœurs d'ilots sont en effet des supports de biodiversité et des constituants du paysage arcisien.</p>
<p><u>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales</u></p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur l'une des deux limites séparatives latérales.</p> <p>En retrait des limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si vues, <b>L=H avec un minimum de 5 mètres</b>.</li> <li>- si pas de vues, <b>L=H/2 avec un minimum de 3 mètres</b>.</li> </ul> <p><u>Implantation par rapport au fond de parcelle</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En retrait de la limite du fond de parcelle.</li> <li>- La marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment (<b>L=H</b>), avec un minimum de <b>5 mètres</b>.</li> </ul>		


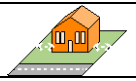
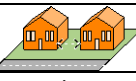
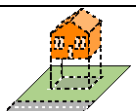
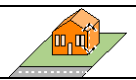
Règlement		Justification
 <p>L'implantation des constructions sur un même terrain</p>	<p>Les marges de recul sont conservées car suffisantes pour permettre la protection des vues entre constructions.</p> <p>L'emprise au sol est maintenue, permettant de préserver un ratio espace bâti/non-bâti cohérent avec le tissu original de ces quartiers. L'emprise au sol est ainsi suffisamment importante au regard des tailles de parcelles présentes dans ces secteurs, afin de permettre une densification de ces quartiers au regard des obligations du SDRIF.</p> <p>La règle de hauteur est abaissée, permettant de respecter le gabarit original des constructions de ces quartiers (R+1+C).</p> <p>La part de pleine terre est augmentée de 20% pour les anciennes zones UGa et UGb, et de 10% pour l'ancienne zone UG. Les 55% d'espaces verts imposés et les 40% d'espace vert de pleine terre permettent de conserver un ratio espace bâti/non-bâti cohérent avec le tissu pavillonnaire original de ces quartiers. Cette règle vient en effet protéger la trame verte support de biodiversité constituée par les jardins arborés des logements individuels et permet de ce fait une meilleure infiltration des eaux pluviales.</p> <p>A noter également que la définition de la pleine terre a été modifiée dans le cadre de la révision du PLU de manière à être moins permissive et garantir un réel impact positif sur l'environnement.</p>	
<p>Marge de recul égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>8 mètres</b> dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues.</li> <li>• <b>4 mètres</b> si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des ouvertures créant des vues.</li> </ul>		
 <p>L'emprise au sol maximale des constructions</p>		
<p>Emprise au sol maximum de 35%.</p>		
 <p>La hauteur des constructions</p>		
<p>La hauteur des constructions devra être inférieure à 8 mètres au faîtage, ou 6 mètres à l'acrotère.</p>		
 <p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>		
<p>Une part de <b>55 %</b> minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert perméable <b>dont 40 % minimum en espace vert</b> de pleine terre.</p> <p>Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espace éco-aménagé.</p>		


Règlement	Justification
	<p><i>Extrait du règlement</i> : « Un espace vert de pleine terre est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrage sous sa surface. Les allées piétonnes non imperméabilisées et de moins d'1 mètre de largeur réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc. sont considérées dans le calcul des espaces verts de pleine terre.</p> <p>N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons imperméables ou de plus d'1 mètre de large, <i>piscines</i> et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.</p> <p>Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeur (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre. »</p>

## D. La zone UE

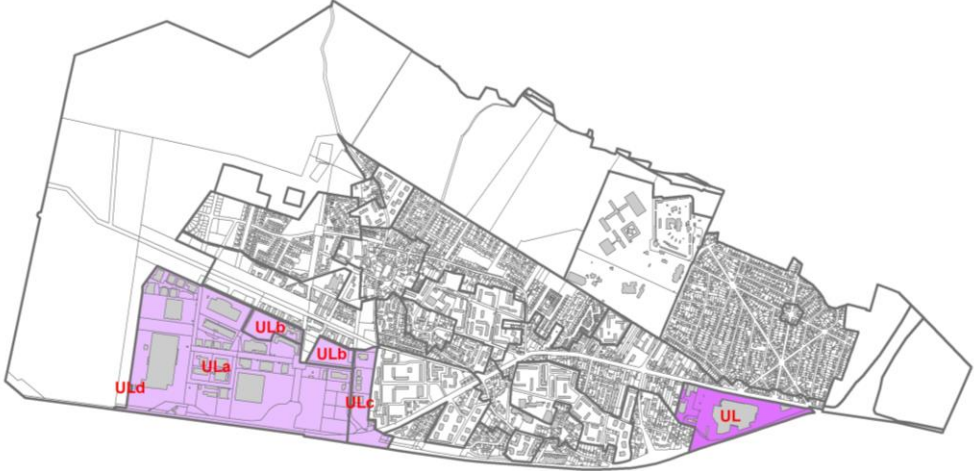
PLU de 2016	Justification
	<p>La zone UE correspond aux sites d'implantation des grands équipements, notamment à destination de loisirs, culturels ou sportifs (la batterie de Bois d'Arcy avec les archives françaises du film et le pôle sportif) ainsi que des équipements pénitentiaires (maison d'arrêt) et les infrastructures de transport que sont l'A12 et la voie ferrée.</p> <p>Le périmètre de la zone ne connaît pas de changement.</p>
Projet de PLU révisé	
	

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	
<b>HABITATION</b>				
Logement			Uniquement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées	Les règles concernant les destinations et sous destinations autorisées sont restées les mêmes sur le fond entre le PLU de 2016 et le projet de PLU révisé.  En effet, le règlement vise à préserver la vocation d'équipements de ces secteurs. Aussi, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics ou encore des commerces, activités de services et des locaux d'activités (entrepôts, bureaux, etc.) qui peuvent facilement s'implanter sur ces grandes emprises. Dans ces zones, seuls les logements directement liés ou nécessaires aux installations implantées dans la zone (exemple : logement de gardien, etc) ou les hébergements dans le cadre d'un établissement d'enseignement (prévu au PADD) sont autorisés.
Hébergement			Rappel : Conformément à l'article R. 421-8 d) du Code de l'Urbanisme, les constructions situées à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires sont dispensées de toute formalité au titre de ce code, en raison du fait qu'ils nécessitent le secret pour des motifs de sécurité.  Uniquement en accompagnement direct d'un établissement d'enseignement (pensionnat...)	
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				
Artisanat et commerce de détail	x			
Restauration	x			
Commerce de gros	x			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x			
Hébergement hôtelier et touristique	x			
Cinéma		x		
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>				
Industrie	x			
Entrepôt	x			
Bureau			Uniquement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées	
Centre de congrès et d'exposition		x		
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Équipements sportifs				
Autres équipements recevant du public				
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>				
Exploitation agricole	x			
Exploitation forestière				

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Le règlement de la zone UE est conservé quasiment dans son intégralité.  La règle d'alignement est conservée. Elle permet de s'adapter aux différents besoins d'implantation.
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation à l'alignement ou en retrait.</li> <li>- En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (<math>L=H/2</math>) avec un minimum de 6 mètres</li> </ul>		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont conservées. Elles sont suffisamment souples pour s'adapter aux différentes typologies de locaux présents au sein de cette zone et permettent l'évolution ou l'accueil de nouveaux locaux et constructions en fonction des besoins.
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.</li> <li>- En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (<math>L=H/2</math>) avec un minimum de 6 mètres.</li> </ul>		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	Les marges de recul sont conservées car suffisantes pour protéger les vis-à-vis en cas de vues directes et permettre l'accessibilité des terrains et la desserte interne.
Marge de recul égale à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>8 mètres</b> dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues.</li> <li>• <b>4 mètres</b> si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des ouvertures créant des vues.</li> </ul>		
	L'emprise au sol maximale des constructions	L'emprise au sol de la zone n'est pas réglementée, afin répondre aux besoins d'évolution des constructions existantes ou d'accueil de nouvelles constructions.
Non réglementé.		
	La hauteur des constructions	La règle de hauteur n'est pas non plus réglementée, pour permettre les réalisations correspondant à la diversité des typologies bâties du secteur et
Non réglementé.		



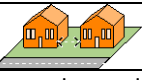
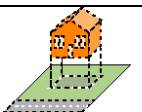
Règlement		Justification
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	aux besoins pour les équipements.
<p>Une part de <b>20 %</b> minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert perméable <b>dont 10 % minimum en espace vert</b> de pleine terre.</p> <p>Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espace éco-aménagé.</p>		<p>L'obligation de 20% minimum d'espaces verts de pleine terre permet de renforcer l'effet d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle et d'imposer une végétalisation de ces zones d'activités. Cette règle est donc ajoutée, afin que l'entièreté du territoire soit compatible avec les orientations du PADD visant à renforcer la trame verte et bleue.</p>



## E. La zone UL

PLU de 2016	Justification
	<p>L'ensemble de la zone UL a vocation à accueillir des constructions à usage commercial, artisanal et industriel, qui ne peuvent trouver place dans le tissu urbain traditionnel, compte tenu de la nature des activités, de leur emprise et des potentielles nuisances.</p> <p>Elle se compose de la zone UL stricte, constituée de l'ensemble de la zone d'activités en entrée de ville Est, située au sud de l'avenue Jean Jaurès, qui accueille notamment l'enseigne E. Leclerc, et du secteur ULa qui correspond aux activités économiques mixtes situées dans le quartier de la Croix Bonnet.</p>
Projet de PLU révisé	<p>La délimitation de cette zone et la rédaction du règlement qui y est associé ont pour objectif de permettre, comme cela est exprimé dans le PADD, de répondre au mieux aux besoins des entreprises d'aujourd'hui et de demain pour favoriser leur maintien et leur implantation sur le territoire et plus globalement le maintien des dynamiques économiques du territoire. Le projet de révision du PLU entend également conforter la diversité de l'offre d'emploi à l'échelle de la commune, afin de garantir au maximum un équilibre entre activités économiques, résidentiel et équipements, dans l'objectif durable de restreindre les déplacements domicile / travail.</p>

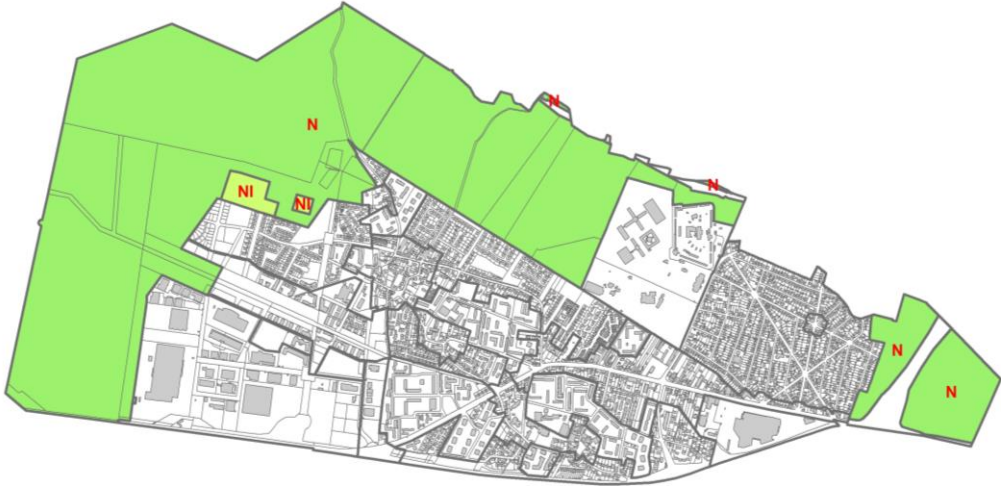


Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	<p>Les règles concernant les destinations et sous destinations autorisées sont restées les mêmes sur le fond entre le PLU de 2016 et le PLU révisé.</p> <p>En effet, le règlement vise à préserver la vocation économique de ces secteurs. Aussi, l'ensemble des constructions à destination d'activités (artisanat, bureau, industrie, etc.) sont autorisées. En revanche, les logements ne sont pas autorisés à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à des activités, ce qui pérennise ces zones à vocation économique et empêche toute mutation vers des fonctions plus résidentielles.</p>
<b>HABITATION</b>				
Logement			uniquement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées	
Hébergement	x			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				
Artisanat et commerce de détail		x		
Restauration		x		
Commerce de gros		x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x		
Hébergement hôtelier et touristique		x		
Cinéma		x		
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>				
Industrie		x		
Entrepôt		x		
Bureau		x		
Centre de congrès et d'exposition		x		
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Équipements sportifs				
Autres équipements recevant du public				
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>				
Exploitation agricole				
Exploitation forestière	x			

Règlement		Justification
 <p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	<p>Le règlement de la zone UL n'a que peu évolué.</p> <p>La règle d'alignement, correspondant à la typologie de la zone, est conservée. Au sein du sous-secteur ULa le retrait imposé est plus important ce qui correspond à la réalité d'implantation sur ce secteur. La zone d'activités étant récente, elle a été conçue avec un principe de qualité paysagère reposant sur la volonté d'avoir une trame urbaine aérée, pour le bien-être de ses usagers, ce que vise à conforter cette règle.</p>	
<p><b>Zone UL :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions peuvent être <b>implantées à l'alignement ou en retrait</b>.</li> <li>- En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait doit être au moins égale à 10 mètres.</li> </ul> <p><b>Zone ULa :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.</li> <li>- En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait doit être au moins égale à 5 mètres.</li> </ul>		
 <p>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>		
<p><b>Zone UL :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions peuvent être <b>implantées sur les limites séparatives ou en retrait</b>.</li> <li>- En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (<math>L=H/2</math>) avec un minimum de 6 mètres.</li> </ul>	<p>Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont conservées. Elles sont suffisamment souples pour s'adapter aux différentes typologies de locaux d'activités présents au sein de cette zone et permettent l'évolution ou l'accueil de nouveaux locaux et constructions.</p> <p>Des marges de recul sont fixées pour protéger les vis-à-vis en cas de vues directes et permettre l'accessibilité des terrains et la desserte interne.</p>	
 <p>L'implantation des constructions sur un même terrain</p>		
<p>Marge de recul égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>8 mètres</b> dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues.</li> <li>• <b>4 mètres</b> si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des ouvertures créant des vues.</li> </ul>		
 <p>L'emprise au sol maximale des constructions</p>	<p>L'emprise au sol de la zone est maintenue car suffisante pour répondre aux besoins d'évolution des constructions existantes ou d'accueil de nouvelles constructions.</p>	
<p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à <b>60 %</b> de la superficie de l'unité foncière.</p>		





Règlement		Justification
	<p>La hauteur des constructions</p>	<p>La règle de hauteur est maintenue car suffisante pour permettre les réalisations correspondant à la typologie du secteur et aux besoins pour les activités économiques.</p>
<p><b>Zones UL :</b> La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.</p> <p><b>Zone ULa :</b> La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.</p>		
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p>L'obligation de 20% minimum d'espaces verts de pleine terre permet de renforcer l'effet d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle et d'imposer une végétalisation de ces zones d'activités. Cette règle est donc renforcée.</p>
<p>Une part de <b>30 %</b> minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert perméable <b>dont 20 % minimum en espace vert</b> de pleine terre.</p> <p>Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espace éco-aménagé.</p>		



## F. La zone N

PLU de 2016	Justification
	<p>La zone N est une zone protégée en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent. La zone N stricte vise une protection maximale des espaces naturels en grande partie boisés, couvrant notamment le bois d'Arcy, le bois Gazé et le bois Senon.</p> <p>La zone naturelle comprend un secteur NI de STECAL qui correspond à des espaces naturels et/ou végétalisés du périmètre de la ZAC, destinés à accueillir des équipements sportifs et de loisirs de plein air.</p> <p>La délimitation de cette zone N et la rédaction du règlement qui y est associé ont pour objectif de correspondre à l'actualité du territoire. Ainsi, conformément à ce qui est exprimé dans le PADD, les dispositions de la zone N visent à pérenniser et protéger ces espaces dans les années à venir, et à encadrer de manière stricte le projet d'Espace naturel sportif et de loisirs.</p>
Projet de PLU révisé	<p>La réalisation d'équipements sportifs et de loisirs de plein air ne représente qu'une petite partie du projet de reconquête d'espaces naturels à vocation sportive et de loisirs. En effet, le projet consiste essentiellement à revaloriser ces espaces naturels en remettant en fonction les espaces délaissés, en créant des zones hygrophiles (mouillères), etc. De plus, le projet d'équipements de loisirs assure une optimisation en matière d'emprise au sol. Le projet global prévoit la réalisation de petits équipements mais leur emprise globale cumulée sera limitée à 800 m<sup>2</sup> au maximum sur une superficie totale d'espaces naturels de 18 ha de projet, soit 0,1% de ce</p>

qu'autorise le secteur spécifique de STECAL. Il s'agira d'équipements réalisés en bois. La légèreté de ces écoconstructions permettra une adaptation au terrain moins impactante (fondations légères) et une modularité de ces bâtiments sur le long terme. Une OAP, des corridors écologiques et des identifications de zones humides au plan de zonage viennent également renforcer la protection de ces espaces.

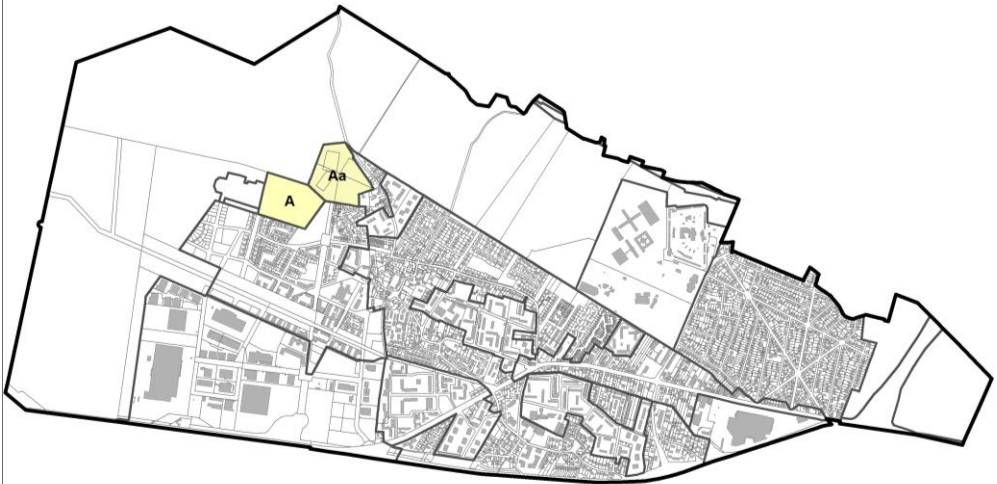
Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	
<b>HABITATION</b>				
Logement	x			La zone N n'a pas vocation à accueillir des constructions. Elle est entièrement préservée pour pérenniser son caractère naturel et paysager.
Hébergement	x			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				Le règlement y limite donc strictement les constructions. Seuls les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être autorisés sous condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone et de s'insérer parfaitement dans l'environnement et le paysage. Les exploitations forestières sont également autorisées.
Artisanat et commerce de détail	x			
Restauration	x			
Commerce de gros	x			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x			
Hébergement hôtelier et touristique	x			
Cinéma	x			
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>				Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées à conditions de respecter la fonction agricole, pastorale et forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages du site.
Industrie	x			
Entrepôt	x			
Bureau	x			
Centre de congrès et d'exposition	x			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				Les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public sont autorisés en secteur NI, dans le seul cadre de l'OAP Espace naturel, sportif et de loisirs et limités à un total de 1 000 m <sup>2</sup> .
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Uniquement si les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article I-.151-11 du code de l'urbanisme.	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x			
Salles d'art et de spectacles	x			
Équipements sportifs			Uniquement dans le secteur NI, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation « espace naturel, sportif et de loisirs » et limité à un total de 1000 m <sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article I-.151-11 du code de l'urbanisme.	
Autres équipements recevant du public				
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>				
Exploitation agricole	x			
Exploitation forestière		x		

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	<p>Le règlement de la zone N a quelque peu évolué.</p> <p>La règle d'alignement aux voies dans le STECAL est en lien avec l'OAP Espace naturel, sportif et de loisirs.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.</li> <li>- Elles devront respecter les implantations prévues par l'orientation d'aménagement et de programmation « espace naturel, sportif et de loisirs ».</li> </ul>		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>La règle d'implantation aux limites séparatives dans le STECAL est en lien avec l'OAP Espace naturel, sportif et de loisirs.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.</li> <li>- Elles devront respecter les implantations prévues par l'orientation d'aménagement et de programmation « espace naturel, sportif et de loisirs »</li> </ul>		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	<p>La règle d'implantation sur un même terrain dans le STECAL est en lien avec l'OAP Espace naturel, sportif et de loisirs.</p>
<p><b>Dans la zone N :</b> Non réglementé</p> <p><b>Dans le STECAL NI :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elles devront respecter les implantations prévues par l'orientation d'aménagement et de programmation « espace naturel, sportif et de loisirs »</li> </ul>		
	L'emprise au sol maximale des constructions	<p>La règle d'emprise au sol permet aux constructions autorisées de ne pas dénaturer la fonction de la zone N.</p> <p>La règle d'emprise au sol dans le STECAL est en lien avec l'OAP Espace naturel, sportif et de loisirs et limite à 1000 m<sup>2</sup> afin de ne pas impacter de manière importante les espaces naturels voisins et correspond aux besoins d'équipements sportifs légers identifiés dans l'OAP.</p>
<p><b>Dans la zone N :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque l'unité foncière est inférieure ou égale à 1 hectare, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 3 % de la superficie de l'unité foncière</li> <li>- Lorsque l'unité foncière est supérieure à 1 hectare, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 1 % de la superficie de l'unité foncière</li> </ul> <p><b>Dans le STECAL NI :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emprise au sol maximale des constructions de l'ensemble de la zone NI doit être inférieure à un total de 1 000 m<sup>2</sup>.</li> </ul>		



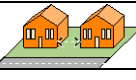
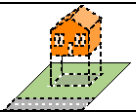


Règlement		Justification
	<p>La hauteur des constructions</p>	<p>La règle de hauteur pour les constructions autorisées permet de ne pas dénaturer le paysage de la zone N.</p> <p>La règle de hauteur dans le STECAL permet la réalisation des structures légères, en lien avec l'OAP Espace naturel, sportif et de loisirs.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur maximale des constructions doit être inférieure à 6 mètres au point le plus haut.</li> <li>- Toutefois, la hauteur pourra être portée ponctuellement à 8 mètres maximum pour des structures légères, type toiles tendues... conformément à la mise en oeuvre de l'OAP « espace naturel, sportif et de loisirs ».</li> </ul>		
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p>La règle de part minimale de pleine terre est inchangée, car jugée suffisante pour protéger le caractère naturel de la zone N.</p> <p>La règle d'emprise au sol dans le STECAL est en lien avec l'OAP Espace naturel, sportif et de loisirs et permet d'assurer un traitement végétalisé aux espaces libres.</p>
<p><b>Dans la zone N :</b> Une part de 80 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.</p> <p><b>Dans le STECAL NI :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une part de 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert perméable.</li> <li>- Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espace éco-aménagé.</li> </ul>		



## G. La zone A

PLU de 2016	Justification
Le PLU de 2016 ne comportait pas de zone agricole.	
Projet de PLU révisé	
	<p>La zone agricole A est créée à la demande de la Chambre d'Agriculture pour accompagner l'activité de l'exploitation équestre. Elle correspond à l'emplacement actuel des paddocks. Cette zone inconstructible a pour vocation de maintenir l'occupation du sol existante.</p> <p>Le secteur Aa encadre les possibilités de construction dans le secteur du centre équestre, exclusivement destinées à de l'exploitation agricole, à proximité de l'espace naturel de loisirs.</p>

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	
<b>HABITATION</b>				
Logement			Uniquement dans la zone Aa, les extensions à condition d'être strictement lié à l'activité agricole dans la limite de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher totale et sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article I-.151-11 du code de l'urbanisme.	La zone A n'a pas vocation à accueillir des constructions. Elle est entièrement préservée pour pérenniser son caractère agricole.
Hébergement	x			Le règlement interdit donc strictement les constructions. Dans la zone Aa, seuls les logements liés à l'activité agricole et dans une limite de 150m <sup>2</sup> de plancher sont possibles. Cette règle permet une réversibilité des constructions, dans la mesure où elle permet d'accueillir, dans le respect du règlement sanitaire départemental, diverses structures servant à de l'activité agricole (serres, bâti de stockage, etc).
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				
Artisanat et commerce de détail	x			
Restauration	x			
Commerce de gros	x			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x			
Hébergement hôtelier et touristique	x			
Cinéma	x			
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>				
Industrie	x			
Entrepôt	x			
Bureau	x			
Centre de congrès et d'exposition	x			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Uniquement les ouvrages du réseau public de transport d'électricité nécessaires au fonctionnement des services publics et sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article I-.151-11 du code de l'urbanisme.	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x			
Salles d'art et de spectacles	x			
Équipements sportifs	x			
Autres équipements recevant du public	x			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>				
Exploitation agricole			Uniquement dans la zone Aa et dans le respect du règlement sanitaire départemental	
Exploitation forestière	x			

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Les règles d'implantation sont libres, en fonction des besoins nécessaires à l'exploitation agricole et son fonctionnement.
Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait dans le respect du règlement sanitaire départemental.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait dans le respect du règlement sanitaire départemental.		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Non réglementé		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
L'emprise au sol maximale est fixée à 35 % de la superficie de l'unité foncière.		
	La hauteur des constructions	L'emprise au sol est fixée à 35%, afin de permettre la réalisation de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et son fonctionnement.
La hauteur maximale est fixée à 5 mètres à l'égout et 8 mètres au point le plus haut.		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	La hauteur des constructions permet la réalisation de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et son fonctionnement tout en préservant les vues et le paysage agricole de la zone.
Une part de 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert perméable.		
		La part d'espaces verts est fixée à 20%, afin de permettre la réalisation de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et son fonctionnement tout en préservant le paysage agricole de la zone.

D'autres prescriptions relatives à l'occupation et l'utilisation du sol, les constructions annexes, ainsi que les annexes (piscine, spa, jacuzzi) et applicables dans toutes les zones urbaines du PLU (UA, UC, UG, UE, UL), sont présentes à l'article III.5 du règlement, dans les règles spécifiques transversales, pour une question de lisibilité du règlement.

## 6. Justification des dispositions communes applicables en toutes zones

### A. Les protections paysagères patrimoniales et environnementales

#### a. Espaces Boisés Classés


Conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. En application des dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces.

Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU. Les espaces concernés sur le territoire sont les suivants : la forêt de Bois d'Arcy et le Bois Gazé.

Conformément à la forte volonté de sanctuarisation des espaces naturels exprimée dans le PADD, les espaces boisés classés existants dans le PLU actuel ont été sauvegardés dans le cadre de la révision du PLU. Ils représentent **195,7 ha hectares** pour 210,7 ha en 2016, mais cette baisse s'explique uniquement par des précisions graphiques apportées au plan de zonage, correspondant à la suppression de périmètres de chemins forestiers et de canalisation d'eau de la surface d'EBC totale.



 Espace boisé classé protégé au titre du L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme

## b. Protection des lisières de bois et forêts

Un site urbain constitué (SUC) est défini comme « un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées » par le SDRIF. À Bois d'Arcy, la forêt domaniale longe des espaces enrichis et donc non-urbanisés à l'ouest et au nord-ouest du territoire. Elle vient également border des espaces plus denses, traversés par une trame viaire résidentielle, et habités, correspondant à la définition de SUC tel que le SDRIF les définit. Au nord du territoire, le tissu est plus lâche (site du CNC, Archives Françaises du Film, Centre pénitentiaire de Bois d'Arcy, équipements publics, etc), composé de bâtiments en cœur de parcelle arborées, et dont la densité n'est pas conforme à la définition d'un SUC.

Des lisières inconstructibles de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares en dehors des sites urbains constitués et en site urbain constitués sont identifiées sur le plan de zonage en bordure de la forêt de Bois d'Arcy. Il est par ailleurs précisé que la limite graphique figurant sur le plan est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif telle qu'elle est constatée sur le terrain au moment de l'instruction du permis de construire ou du permis d'aménager. Selon la taille et l'âge du peuplement sylvicole l'aspect de la lisière peut être plus ou moins visible.

Ces marges imposent deux niveaux de protection :

- En dehors des sites urbains constitués à l'exclusion des bâtiments à usage agricole : toute construction nouvelle est interdite. Peuvent toutefois être autorisés la réfection ou l'extension des constructions existantes dès lors qu'il n'y a pas d'avancée vers le massif, les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière, les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylviculture ou forestières, les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul.
- Dans les sites urbains constitués : la protection au titre des lisières ne s'applique pas. Il est toutefois recommandé d'éviter toute nouvelle construction ou extension dans une bande de 15 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière.

L'identification au PLU de ces lisières inconstructibles en dehors des sites urbains constitués est conforme à l'orientation du SDRIF sur la préservation des lisières des massifs boisés :

*« Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué. »*

Extrait du plan de zonage



-  Lisière des bois et forêts 100ha hors Site Urbain Constitué
-  Lisière des bois et forêts 100ha en Site Urbain Constitué

Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :

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

### c. Espaces paysagers protégés

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet de protéger et de mettre en valeur des éléments de paysage. Pour rappel, cet article indique que : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »


Les terrains repérés sur le plan de zonage comme « espaces paysagers protégés » sont régis par les dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Le règlement y indique les éléments suivants :

Toute construction ou aménagement y est interdit. Seuls sont autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Toutes constructions et aménagements liés au fonctionnement et à la mise en valeur du canal (rigole des Clayes) et de ses abords ainsi qu'au maintien des fonctionnalités écologiques de la ZNIEFF ;
- Les ouvrages et aménagements des services publics et d'intérêt général (bassin de gestion des eaux pluviales, canalisations...).

Dans les périmètres des espaces verts protégés, les seules constructions autorisées sont les annexes.





 Espaces paysagers protégés au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

La surface de ces espaces verts protégés a évolué à la marge, passant de 26,6 hectares en 2016 à **25,9 hectares** dans le PLU actuel. Cette réduction correspond à des ajustements graphiques afin de coller davantage à la réalité du territoire (cf. extrait du plan de zonage ci-dessous).

Cette protection traduit une attention particulière portée par ce nouveau PLU dans ce domaine de manière à préserver au maximum ces ensembles qui participent de la présence de nature et ville et qui sont des composantes importantes de la trame verte.

*Extrait du plan de zonage - espace paysager protégé*



-  Ancien périmètre
-  Périmètre révisé

#### d. Alignements d'arbres protégés

Des alignements d'arbres à protéger ont été repérés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sur le plan de zonage. Ils se trouvent principalement le long de l'avenue Jean Jaurès / Paul Vaillant-Couturier, le long des axes principaux du quartier du Lotissement et en entrées de ville.

Le repérage des arbres a été effectué en partenariat avec le CAUE et le service des espaces verts de la ville en raison de leur aspect patrimonial et paysager et de leur état sanitaire.

Le règlement spécifie que les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Conformément au PADD, ces mesures permettent de préserver la qualité des paysages, notamment en entrées de ville et le long des grands axes urbains, et contribuent à développer la biodiversité au sein du tissu urbain.



..... Alignements d'arbres protégés au titre du 151-23 du Code de l'Urbanisme

#### e. Arbres remarquables protégés

Des arbres remarquables avaient été repérés dans l'actuel PLU. Le repérage des arbres a été effectué en partenariat avec le CAUE et le service des espaces verts de la ville en raison de leur aspect patrimonial et paysager et de leur état sanitaire. Afin d'assurer une continuité dans leur protection, cette identification est maintenue. Le repérage fait l'objet d'une annexe au PLU et leur identification est reprise sur le plan de zonage.

Les dispositions qui s'appliquent sur ces arbres remarquables sont les suivantes : « Sont interdits les coupes et abattages d'arbres remarquables identifiés sur le document graphique et détaillés en annexe du règlement, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire. Il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement. »

Il s'agit, à travers la protection de ces arbres remarquables, de pérenniser un paysage urbain dont l'intérêt ne se situe pas dans la qualité exceptionnelle de telle ou telle parcelle isolée mais de considérer le caractère d'ensemble et le quartier défini, leurs abords, de reconnaître l'importance du paysage perçu depuis la voie publique. Il s'agit également de protéger des éléments constitutifs de la trame verte du territoire, supports de biodiversité et participant à la lutte contre les îlots de chaleur en milieu urbain.



### f. Corridors écologiques

Plusieurs corridors écologiques sont identifiés au titre de l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme sur le territoire traversant les massifs boisés et parcourant la Rigole des Clayes.

La règle suivante est ainsi en vigueur : « Tout aménagement ou construction susceptible de porter atteinte au corridor écologique et à leur fonctionnement est interdit, hormis les infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif. »

L'identification des corridors écologiques est une nouvelle règle qui a été introduite dans le PLU afin de protéger la biodiversité et les continuités écologiques. Elle reprend ainsi les orientations du PADD (« **Protéger les vastes milieux naturels, porteurs de biodiversité** », dont « Préserver les possibilités de liens biologiques », « **Renforcer la trame verte et bleue et favoriser la biodiversité locale dans le milieu urbain** »), et se conforme aux corridors écologiques identifiés par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).



←.....→ Corridors écologiques à protéger au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

*g. Zones humides à protéger*


L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Les zones humides avérées identifiées par la DRIEE ont été classées en zone N avec un règlement spécifique qui permet, conformément à ce qui est exprimé dans le PADD, d'assurer leur protection.

Ainsi, afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables. Il est interdit :

- de créer tout remblai ou décaissement susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites.
- de réaliser quelques affouillements ou exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à un réaménagement ou une amélioration de la qualité et de la gestion de la zone humide.



 Zone humide existante et à créer au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

#### h. Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables

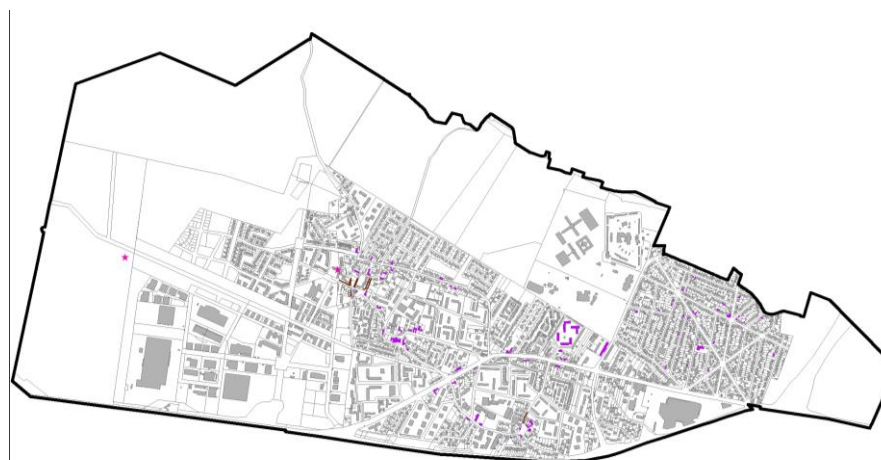
Afin de préserver le patrimoine et l'identité de Bois d'Arcy, les constructions et éléments remarquables, qui avaient déjà fait l'objet d'un recensement, ont repérés sur le plan de zonage. Ils sont régis par les dispositions de l'article L.151-19° du Code de l'urbanisme.

Trois types d'éléments patrimoniaux sont identifiés au plan de zonage, correspondant à différents types de protection :

- le patrimoine bâti remarquable :

- Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé doit être exceptionnelle et directement liée à des impératifs de sécurité et/ou de salubrité.
- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Tout aménagement ou extension des constructions protégées doit respecter l'identité architecturale de la construction.
- Toute restauration de clôture doit préserver et /ou restaurer la composition d'origine.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

- l'élément remarquable protégé (élément de petit patrimoine et patrimoine vernaculaire) : Leur démolition est interdite et leur restauration doit respecter les techniques et matériaux d'origine.



- Patrimoine bâti remarquable protégé au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Mur protégé au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme
- ★ Élément remarquable protégé au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme

- le mur remarquable protégé : [ils] devront être protégés et réhabilités à l'identique (matériaux et mise en œuvre analogues à ceux d'origine). Leur démolition est interdite, sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement indispensable à l'accès à la parcelle.

Ces prescriptions permettent de garantir la protection du patrimoine arcisien, tant pour sa valeur paysagère qu'historique, en accord avec les orientations du PADD : « **Protéger l'héritage historique arcisien** », dont « Préserver les éléments intéressants de l'architecture arcisienne et les mettre en valeur sans dénaturer les principes architecturaux d'origine (Ecole Turpault, pôle de la Tremblaye...) » et « Assurer la pérennité des éléments du tissu historique (bâti, murs...) encore préservés autour de l'église Saint Gilles et de la place de la Tremblaye. »

*i. Dispositions spécifiques applicables aux sentes à protéger*

Des sentes sont identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme qui vise à développer ce réseau piétonnier. Il s'agit ici de la sente de la Rigole des Clayes, constitutive du paysage communal, de son histoire et qui d'après les orientations du PADD doit pouvoir constituer une liaison piétonne qualitative pour ses habitants et améliorer les perméabilités entre quartiers.

Le règlement prescrit la règle suivante : Ces sentes doivent conserver leurs caractéristiques permettant la circulation des déplacements piétons/cycles. Leur continuité doit être assurée.



— Sente à protéger au titre du L.151-38 du Code de l'Urbanisme

## B. Performance énergétique et environnementale

*Extrait du site internet du ministère de la Transition Écologique :*

« Le respect des engagements pris dans la lutte contre le changement climatique, récemment réaffirmés dans la loi Energie Climat, suppose que la France atteigne la neutralité carbone en 2050. L'un des principaux leviers est d'agir sur les émissions des bâtiments, du secteur résidentiel comme du secteur tertiaire, qui représentent un quart des émissions nationales de gaz à effet de serre. Dans cet objectif, la nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs (RE2020) a été prévue par la loi « Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique » (ELAN), pour une entrée en vigueur qui interviendra à partir du 1er janvier 2021.

Dans ce cadre, les priorités de la future Réglementation environnementale sont de :

- **Diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs** en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, dès la construction. Cela permettra d'une part d'inciter à des modes constructifs qui émettent peu de gaz à effet de serre ou qui permettent d'en stocker tels que le recours aux matériaux biosourcés. D'autre part, la consommation de sources d'énergie décarbonées sera encouragée, notamment la chaleur renouvelable.
- **Poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs.** La réglementation ira au-delà de l'exigence de la réglementation actuelle, en insistant en particulier sur la performance de l'isolation quel que soit le mode de chauffage installé, grâce au renforcement de l'indicateur « de besoin bioclimatique » (dit « Bbio »).
- **Garantir aux habitants que leur logement sera adapté aux conditions climatiques futures** en introduisant un objectif de confort en été. Les bâtiments devront mieux résister aux épisodes de canicule, qui seront plus fréquents et intenses du fait du changement climatique. »

En réponse aux exigences en matière de transition énergétique, et conformément à la nouvelle réglementation des bâtiments neufs, le projet de PLU révisé consacre un volet entier de son règlement à la question de la performance énergétique et environnementale.

Ainsi, il encourage la recherche en matière d'énergie renouvelable au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

L'utilisation de matériaux biosourcés et géosourcés, en lien avec une démarche Haute Qualité Environnementale, est également encouragée.

Enfin, pour toute opération de logements de plus de 12 logements, et/ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m<sup>2</sup>, le dispositif réglementaire impose des prescriptions poursuivant les objectifs suivants :

- **Garantir un éclairage optimal des logements et favoriser la ventilation naturelle**
- **Développer des logements « utilisables »**
- **Développer des logements agréables**

A souligner que ces mesures de bon sens sont trop souvent secondaires dans le cadre de programmes immobiliers alors qu'elles constituent pour les habitants, des améliorations de leur quotidien, et tout cela quasiment sans surcout, notamment concernant les espaces extérieurs agréables.

Cela est en lien direct avec l'enjeu de protection de la nature en ville, du paysage urbain et de la gestion de la ressource en eau.

## C. Mixité sociale

La commune de Bois d'Arcy recensait 17% de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2019 (soit 924 logements sur les 6 401 logements que comprenait la commune), sur les 25% à atteindre en 2025 pour répondre aux obligations de la loi SRU.

Le rythme très soutenu de construction de résidences principales ces dernières années a engendré de fait une augmentation du nombre de logements sociaux à construire, que la commune s'est engagée à rattraper au sein de ses projets urbains. Ainsi, entre 2018 et 2019, 43 nouveaux logements sociaux ont été construits sur la commune, notamment grâce à la finalisation de la ZAC de la Croix Bonnet, permettant ainsi de rattraper une partie du retard constaté.

Afin de poursuivre les efforts engagés, des taux minimaux de logements à construire dans le cadre d'opérations de logements ont été fixés au sein des zones UA et UG, correspondant aux zones destinées à accueillir de nouvelles opérations de logements au Projet de PLU révisé.

- **En zone UA** : Les opérations de logements comprenant plus de 12 logements, ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m<sup>2</sup> devront comprendre une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- **En zone UG** : Les opérations de logements comprenant plus de 12 logements, ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m<sup>2</sup> devront comprendre une part d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ces dispositions répondent ainsi aux orientations du PADD : « Encourager le parcours résidentiel en garantissant une programmation en faveur de la mixité sociale, dans le respect des exigences législatives et réglementaires en matière de logement social. »

## D. Conditions de desserte des terrains et des réseaux

### *a. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement. Les règles poursuivent trois objectifs essentiels à savoir :

- Concernant **les conditions de desserte** des terrains par les voies publiques : il s'agit de s'assurer que les terrains constructibles sont accessibles par une voie et que celle-ci est adaptée à l'importance ou à la destination des constructions. L'objectif est également de garantir l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
- **Les conditions d'accès** aux voies ouvertes au public afin que chaque terrain présente un accès suffisant, adapté et aux normes.
- La réglementation des **voies de desserte internes** privées, notamment pour garantir la sécurité (accès incendie) ou encore l'accès dans de bonnes conditions au stationnement.

### *b. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement*

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et de communications électroniques, règlemente les différents points suivants :

#### - **L'alimentation en eau potable**

Le règlement rappelle que le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### - **Le réseau d'assainissement**

Le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de construction, les modalités de desserte par les réseaux d'eau et d'assainissement. Il précise les modalités de raccordement et interdit le rejet des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fosses et égouts. Concernant les eaux pluviales, le PLU recommande la gestion des eaux pluviales à la parcelle, la récupération des eaux et recommande de limiter le rejet des eaux pluviales vers le réseau public. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable.



- **Le réseau électrique et téléphone**

Le PLU impose le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

- **Le stockage et la collecte des déchets ménagers**

Ce chapitre a pour objectif de garantir que les futures constructions et programmes respectent le tri sélectif en place dans la commune et favorise l'implantation de points d'apport volontaire pour la collecte du verre. L'implantation de composteurs est également encouragée. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable.

## E. Stationnement

### a. Stationnement de véhicules motorisés

Ce chapitre, qui permet de définir les règles relatives aux places de stationnement, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement.

Règlement	Justifications
<p><b>Habitation :</b></p> <p><u>Logement :</u></p> <p>2 places de stationnement par logement dont une place couverte</p> <p><u>Hébergement :</u></p> <p>1 place par tranche entamée de 3 unités d'hébergement.</p>	<p>L'usage de la voiture reste prédominant à Bois d'Arcy. Si le diagnostic identifie un parc de stationnement satisfaisant dans les quartiers à dominante résidentielle, en raison de leur construction récente, des problèmes de stationnement ont été repérés dans les quartiers de centre-ville. Il apparaît donc justifié de maintenir un seuil de places de stationnement imposé aux futurs constructeurs conforme aux besoins de manière à éviter l'encombrement du domaine public par du stationnement « sauvage ».</p> <p>Enfin, dans un souci de la meilleure information possible, et de promotion de l'utilisation de véhicules électriques, le règlement intègre un rappel du code de la construction concernant les obligations en termes d'équipement permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.</p> <p>Par ailleurs dans cet article sont prises en compte les orientations du PDUIF, à savoir la création d'un nombre de places de stationnement inférieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.</p>
<p><b>Commerces et activités de service :</b></p> <p><u>Artisanat et commerce de détail :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces et les surfaces d'artisanat de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>• Pour les constructions supérieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>• 1 place de stationnement dédiée à la livraison doit être réalisée pour tous les commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<p>Des normes de stationnement différentes ont également été définies en fonction de la destination des constructions. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permette le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités qui justifient la création de places de stationnement.</p> <p>Ces règles permettent également de respecter les orientations du PADD, notamment visant à « Accompagner l'opération de modernisation du magasin Lidl en développant les espaces de stationnement nécessaires ».</p>

Règlement	Justifications
<p><u>Restauration :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les constructions à destination de restauration de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>• Pour les constructions supérieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> <p><u>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :</u> 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p><u>Hébergement hôtelier et touristique :</u> 0,6 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel, dont au minimum 50 % des places en sous-sol.</p> <p><u>Cinéma :</u> 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>	
<p><b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b></p> <p><u>Industrie :</u> 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p><u>Entrepôt :</u> 1 place par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p><u>Bureau :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• À moins de 500 mètres de la gare de Fontenay-le-Fleury : 1 place maximum par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>• Au-delà d'un rayon de 500 mètres de la gare de Fontenay-le-Fleury : 1 place maximum par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> <p><u>Centre de congrès et d'exposition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>	<p>Des normes de stationnement différentes ont également été définies en fonction de la destination des constructions. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permette le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités qui justifient la création de places de stationnement (industrie, activités, entrepôts, etc.).</p> <p>Par ailleurs, concernant les bureaux, dans cet article sont prises en compte les orientations du PDUIF.</p>
<p><b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement. Il reviendra au porteur de projet de démontrer, par une note justificative, les besoins réels de l'équipement suivant son usage.</li> </ul>	<p>Un besoin en places de stationnement supplémentaires est identifié dans le diagnostic pour les équipements publics, et notamment pour l'accès aux espaces boisés et espaces naturels et de loisir.</p> <p>Ainsi, pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est indiqué que le nombre de places de</p>

Règlement	Justifications
	stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés. Il appartiendra au porteur de projet de justifier la nécessité du stationnement demandé.

b. Le stationnement vélo

Règlement	Justifications
<p><b>Habitation :</b>  <u>Logement :</u>            Pour les constructions comprenant plus de 3 logements, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>, aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. Il peut néanmoins être réalisé en sous-sol en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée.</li> <li>au moins 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales</li> <li>au moins 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas</li> </ul>	<p>Le PADD, dans le cadre d'une volonté de Renforcer les liaisons et la cohésion entre quartiers, entend « développer l'offre en stationnement pour les vélos : sur l'espace public mais aussi au sein des programmes (habitat, activités, équipements publics...) ». Les règles imposées par le PLU en matière de stationnement servent donc cette orientation, en permettant de développer le stationnement vélo dans la commune.</p> <p>Le PLU respecte par ailleurs les prescriptions fixées par le PDUIF, et va même plus loin quantitativement pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur.</p>
<p><b>Commerces et activités de service :</b>            Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m<sup>2</sup></p>	
<p><b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b>  <u>Industrie / entrepôts :</u>            Au moins 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 3 m<sup>2</sup></p> <p><u>Bureau :</u>            Au moins 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 3 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Équipements d'intérêt collectif et services publics :</b>  <u>Équipements publics (hors établissements scolaires) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.</li> </ul> <p><u>Équipements publics (établissements scolaires)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pour les écoles primaires : au moins 1 place pour 12 élèves.</li> <li>Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins 1 place pour 5 élèves.</li> </ul>	

## 7. Justification des autres dispositions du PLU

### A. Les emplacements réservés

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants ».

Le nombre total d'emplacements réservés est de 3. Ils sont destinés à la création d'un équipement public (police municipale), à l'extension de la caserne de pompiers et à l'implantation d'un équipement public permettant d'assurer la gestion de l'eau.

Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 1° du Code de l'Urbanisme			
Identifiant de l'emplacement réservé	Destination	Bénéficiaire	Surface (en m <sup>2</sup> )
1	Équipement public (Police Municipale)	Commune	318
2	Équipement public (Extension caserne de pompiers)	Département	1709
3	Équipement public (Traitements des eaux usées)	Commune	83

## B. Les autres risques ou nuisances

Le territoire de Bois d'Arcy est concerné par d'autres risques ou nuisances qui ont été, dans la mesure du possible, pris en compte dans le dispositif réglementaire. C'est le cas pour :

- Le risque lié à la nature du sol. En effet, le territoire de Bois d'Arcy est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Le règlement mentionne de se référer à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre annexé au PLU.
- Le risque lié au transport de matières dangereuses. Le PLU indique que les dispositions particulières en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent dans le périmètre des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel institué par l'arrêté préfectoral no 2016246-0031 du 2 septembre 2016. L'arrêté en question est annexé au PLU.
- Les nuisances sonores. La commune de Bois d'Arcy est concernée par un arrêté préfectoral de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit. Cet arrêté du 10 octobre 2000 fixe les secteurs concernés et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et pour les prescriptions techniques de nature à les réduire. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans l'annexe du dossier PLU.

# ■ Les impacts du PLU sur l'environnement

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dont les plans locaux d'urbanisme (PLU). Dans ce cadre, les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie aux articles L.104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation doit être renforcé et complété au regard des dispositions de l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme.

## ***La décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE)***

Une demande d'examen au cas par cas a été formulée auprès de l'autorité environnementale. La décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France n°MRAe IDF-2020-5623 a été prise en date du 17 décembre 2020 : **la révision du PLU de Bois d'Arcy prescrite par délibération du 2 juin 2020, n'est pas soumise à évaluation environnementale.**

Cette décision est notamment motivée comme suit :

- *Considérant que les objectifs de la révision générale du PLU de Bois d'Arcy sont de préciser diverses dispositions et s'inscrivent dans la continuité de ceux portés par le document d'urbanisme communal approuvé le 27 septembre 2016,*
- *Considérant que les évolutions du PLU visent notamment à :*
  - *limiter la densification en diminuant les hauteurs des constructions ;*
  - *privilégier l'habitat individuel au collectif ;*
  - *augmenter le pourcentage d'espaces verts dans chaque programme immobilier ;*
  - *préserver les continuités écologiques et la biodiversité ;*
- *Considérant que la commune de Bois d'Arcy, dans le cadre de la révision de son PLU, a pour ambition de porter sa population totale à environ 16 000 habitants à l'horizon 2030 (la population actuelle étant estimée à 15 200 habitants), ce qui nécessitera, en sus des livraisons dans le cadre de l'achèvement de la ZAC de la Croix Bonnet, la production de 320 logements qui seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine communale, essentiellement autour des avenues Paul Vaillant-Couturier et Jean-Jaurès ;*



- *Considérant en outre que le dossier transmis précise que la construction des 320 logements précités et la production de 570 logements réalisés au sein de l'espace urbanisé communal depuis 2013 permettent de répondre aux exigences du SDRIF en matière de densification des espaces d'habitat (+15 % de la densité des espaces habitats) ;*
- *Considérant qu'en matière de développement économique, le dossier transmis précise que les orientations du PADD visant à « favoriser le dynamisme des secteurs d'activités, de commerces et de services [en garantissant notamment] l'accueil et l'accessibilité d'activités d'intérêt supracommunal de la Croix Bonnet et des équipements commerciaux implantés à l'Est de la ville » ;*
- *Considérant que le dossier transmis précise que les orientations précitées, s'inscrivant dans la continuité de celles figurant dans le PADD du PLU en vigueur, n'ont pas pour objet de permettre la réalisation de nouvelles activités économiques sur ce secteur, mais de conforter et pérenniser les activités existantes « afin d'affirmer leur rayonnement supracommunal » ;*
- *Considérant qu'en matière de développement d'équipements publics, les orientations du projet de PADD transmis prévoient toujours un aménagement d'espaces sportifs et de loisirs de plein air dans la ZAC de la « Croix Bonnet », sur des espaces naturels constitués de milieux humides, et situés à proximité de lisières d'espaces boisés ;*
- *Considérant que les dispositions réglementaires du PLU de Bois d'Arcy devront être cohérentes avec les orientations du projet de PADD en application de l'article L.151-8 du code de l'urbanisme, et notamment avec celles visant à protéger les espaces boisés et leurs lisières ainsi que les milieux humides ;*
- *Considérant en outre qu'au regard des éléments du dossier transmis, le projet de révision du PLU introduit des règles plus strictes pour l'aménagement de ces espaces sportifs et de loisirs de plein air, exprimées par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) identifiant notamment les enjeux environnementaux du secteur, et par des dispositions réglementaires limitant la constructibilité et n'autorisant que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, strictement liées à la mise en oeuvre de l'OAP précitée ;*
- *Considérant par ailleurs que le projet de PADD transmis comporte des orientations visant à préserver les éléments de la trame verte et bleue communale, développer la nature en ville, protéger les paysages et le patrimoine architectural et limiter l'exposition de la population aux risques et nuisances ;*
- *Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que **la révision du PLU de Bois d'Arcy n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation environnementale de certains plans et programmes.*

Le PLU, à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, définit un certain nombre d'orientations et fait de la préservation de l'environnement un enjeu majeur de son projet de territoire. Celles-ci traduisent les évolutions générales souhaitées par les élus et doivent conforter l'état initial du territoire communal tel qu'il est analysé dans le diagnostic du rapport de présentation. L'évaluation des orientations, au regard de l'environnement, vise à anticiper ces transformations. Il ne s'agit pourtant pas de donner une identification exhaustive des effets sur le milieu urbain, mais de dégager les effets positifs et, le cas échéant, négatifs de ces orientations sur l'environnement urbain.

## A. La préservation des espaces naturels et plus généralement de la trame verte et bleue

### Les espaces naturels

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
<p>La protection des grands espaces naturels est au cœur du projet de PLU, et constitue en partie le premier axe du PADD : « Protéger les vastes milieux naturels, porteurs de biodiversité ».</p> <p>Ainsi, les orientations suivantes du PADD montrent la volonté de préserver les deux grandes entités boisées du territoire (la forêt de Bois d'Arcy et le Bois Cassé), ainsi que leurs lisières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Protéger les deux grandes entités boisées et leurs lisières présentes sur la commune</b> : la forêt domaniale de Bois d'Arcy, le Bois Gazé.</li> <li>• <b>Protéger la biodiversité reconnue sur les espaces naturels</b> identifiés en Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 « Bassin Ouest de la Croix Bonnet » et « Bois Gazé » et de type 2 « Forêt de Bois d'Arcy ».</li> </ul> <p>Les principaux corridors écologiques du territoire sont également identifiés par la SRCE au sein de ces espaces boisés.</p>	<p>Les grands ensembles naturels identifiés dans le PADD ont été protégés dans le dispositif réglementaire. Ainsi les deux espaces boisés sont classés en zone N stricte, ce qui empêche toute urbanisation de ces espaces, autres que des exploitations agricoles et forestières, et assure leur pérennité.</p> <p>Par ailleurs, les espaces boisés ont été classés en Espaces Boisés Classés (EBC), protection forte qui assure la pérennité de ces boisements.</p> <p>Les lisières de la forêt de Bois d'Arcy sont également classées en zone N, et font par ailleurs l'objet d'une OAP Espace naturel sportif et de loisirs, ayant notamment pour but de reconstituer cet espace naturel et son écosystème sur une surface de 17 ha. Une surface de 2,3 hectares sur l'entièreté du projet sera dédiée à la réalisation d'un espace de loisirs, qui présente peu d'impact sur l'environnement grâce à l'implantation de bâtis légers répartis sur un total de moins de 1 000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (auvents, toile tendue, etc) et aux matériaux biosourcés. Les espaces non-bâtis seront traités de manière à être perméables. Le regroupement des équipements et la préservation d'une large emprise écologique à l'ouest permet d'éviter l'essentiel des impacts sur la zone humide existante, selon l'application des principes Eviter-Réduire-</p>

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
	<p>Compenser (ERC).</p> <p>De plus, les corridors écologiques identifiés au SRCE sont reportés sur le plan de zonage et disposent d'une protection réglementaire, permettant ainsi la protection de la trame arborée de la commune.</p> <p>Le PLU, grâce à l'ensemble de ces protections, a donc un impact faible sur l'environnement.</p>

### La trame verte

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
<p>Au-delà des grandes entités naturelles du territoire, le PADD décline également des orientations volontaristes concernant la protection de toutes les composantes de la trame verte et bleue de manière transversale sur le territoire.</p> <p>C'est le cas pour les continuités formées par les différents parcs et espaces verts avec notamment la volonté de préserver les jardins privés des quartiers pavillonnaires qui jouent un rôle important dans la présence de nature en ville et les continuités écologiques au sein du tissu urbain.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Assurer la protection des éléments supports de biodiversité</b> (parcs et jardins, alignements d'arbres, espaces paysagers des grandes résidences, plans d'eau...)</li> <li>• <b>Garantir la conservation d'une trame urbaine aérée</b> intégrant des jardins et un traitement de clôtures favorable à la biodiversité locale.</li> <li>• <b>Développer la nature en ville</b> en valorisant les espaces verts publics et privés, et en renforçant la diversité végétale tout en privilégiant des méthodes de gestion durables et respectueuses de l'environnement.</li> </ul>	<p>Le PLU traduit les objectifs du PADD en mettant en place des dispositions qui garantissent un traitement végétalisé important des espaces de jardin et des espaces publics.</p> <p>Cela se traduit réglementairement par la définition d'une proportion minimale d'espaces libres qui doit être traitée en surfaces non imperméabilisées et une part de la superficie du terrain qui doit être conservée en espaces verts de pleine terre. Ces taux de pleine terre ont été augmentés dans la quasi-totalité des zones dans le cadre de la révision du PLU, à l'instar de la zone UG où il s'élève désormais à 40% de la surface (pour 30% au PLU de 2016).</p> <p>De nombreux cœurs d'îlots, notamment d'ensembles d'habitation collectifs, ont également été identifiés au plan de zonage et au dispositif réglementaire en espace paysager protégé, où toute construction est interdite. Ces prescriptions assurent ainsi une préservation et une gestion appropriée de ces espaces.</p> <p>De plus, la combinaison des règles permet, sans compromettre une légère densification maîtrisée des zones, de préserver les cœurs d'îlots verts. C'est le cas de la distance imposée entre deux</p>

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
	<p>constructions principales sur une même unité foncière, ou encore de la marge de retrait imposée par rapport à l'une des limites séparative latérale ou encore au fond de parcelle, pour garantir le maintien de jardins dans les zones d'habitat individuel. Cette règle est d'autant plus renforcée au sein de la zone UG, concernant les quartiers pavillonnaires où la trame verte occupe une superficie importante.</p> <p>L'ensemble de ces dispositifs permet donc de préserver les espaces verts de jardin et les cœurs d'îlots verts significatifs et de limiter l'imperméabilisation, favorisant ainsi l'infiltration des eaux pluviales et le développement d'une végétation spontanée qui offre des espaces refuges (habitat, alimentation, reproduction) à certaines espèces animales.</p> <p>Le PLU permet néanmoins une certaine forme de densification maîtrisée dans ces quartiers individuels, où de nouvelles constructions auront forcément un impact. Toutefois, la combinaison de l'ensemble de ces règles et dispositifs, et d'autres encore qui s'y ajoutent, permet de limiter au maximum ces impacts et de préserver une réelle trame verte et bleue sur le territoire.</p>

### Les zones humides

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
<p>Les principales zones humides identifiées sur le territoire se situent dans l'espace de lisière de la forêt de Bois d'Arcy et le long de la Rigole des Clayes, et font l'objet d'une orientation au PADD.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Assurer la protection des milieux humides</b> : la rigole des Clayes dans le quartier de la Croix Bonnet, les mares, les bassins, dont ceux de la ZAC Hoche et l'étang Daniel Perrot, et les autres secteurs humides situés dans la forêt domaniale.</li> </ul>	<p>Le PLU traduit les objectifs du PADD en mettant en place des dispositions qui garantissent la protection de ces zones humides.</p> <p>Les zones humides avérées ont été classées dans leur intégralité en zone N bénéficiant ainsi d'un règlement particulier à la fois protecteur et adapté à la spécificité de ces espaces. Les zones humides sont également repérées sur le plan de zonage et bénéficient de dispositions de protection spécifique au sein du règlement.</p>

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
<p>De manière plus spécifique, les lisières de la forêt de Bois d'Arcy sont identifiées comme à protéger au sein du PADD.</p> <p>De la même manière, la rigole des Clayes est identifiée comme milieu humide à protéger, mais aussi comme patrimoine historique et paysager communal.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Garantir la préservation des traces historiques de la relation de Bois d'Arcy avec le domaine royal de Versailles</b> (Grand Parc créé par Louis XIV, forêt domaniale, rigole des Clayes, bornes...)</li> <li>• <b>Protéger les paysages créés autour de l'axe de la rigole des Clayes</b> révélant la présence de l'eau dans la ville</li> </ul>	<p>La Rigole des Clayes bénéficie par ailleurs de prescriptions spécifiques au plan de zonage : elle est identifiée comme un corridor écologique, ainsi qu'en espace paysager protégé.</p> <p>Les mouillères en lisière de forêt font l'objet d'une OAP Espace naturel, sportifs et de loisirs. La fonctionnalité globale de zone humide actuellement y est évaluée comme assez faible. Les mouillères initialement présentes sur le site ne sont aujourd'hui plus clairement visibles. Le projet d'OAP vient permettre que soient créées des zones humides sous forme de prairies hygrophiles. Le projet s'appuie sur les dynamiques constatées de recolonisation du milieu en privilégiant le maintien de milieux ouverts prairiaux, et la diversification des ourlets arborés et arbustifs caractéristiques de milieux frais à hydromorphes de plateau. Ainsi, les actions de compensation de zone humide intégrées au projet sont complémentaires et permettent une valorisation hydrologique et écologique du site aujourd'hui de faible fonctionnalité. Le projet d'équipement complémentaire est concentré sur 2,3 ha, dont 1 000 m<sup>2</sup> maximum d'emprise bâtie sur les 18 ha du périmètre de l'OAP, et ne vient pas impacter les zones humides recrées.</p> <p>Le PLU s'attache à protéger les milieux humides recensés via la superposition de plusieurs dispositifs réglementaires. Plus que protéger, il adopte une démarche de compensation des milieux humides en recréant des mouillères dans un secteur de zones humides en lisière de forêt. Les impacts sur l'environnement sont donc positifs.</p>

## B. La limitation de la consommation de l'espace

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
<p>Après un développement urbain important et nécessaire au cours des dernières décennies via la réalisation de la ZAC de la Croix Bonnet, permettant d'améliorer significativement le cadre de vie de la commune et de répondre à la demande de logements, qui a engendré une croissance démographique significative, le projet porté par ce nouveau PLU s'inscrit dans une volonté de maîtrise de cette croissance démographique.</p> <p>Pour être compatible avec l'augmentation minimale de 15% de la densité humaine imposée par le SDRIF, le PLU doit permettre la réalisation d'environ 317 logements à horizon 2030, soit une moyenne d'environ 32 logements par an. Les seuls secteurs potentiels d'évolutions futurs se concentrent aux abords des avenues Jean Jaurès et Paul Vaillant-Couturier. L'emprise mutable repérée représente environ 7 hectares. A raison de 35 logements/hectare (recommandation du SDRIF), le potentiel mutable théorique est estimé à 250 logements minimum sur ce secteur.</p> <p>Aussi, le PADD met davantage l'accent sur la protection et la mise en valeur, ce qui ne veut pas dire pour autant que tout est figé. La nécessaire poursuite du développement est permise mais fortement encadrée, notamment au sein du tissu urbain déjà constitué permettant ainsi de ne consommer aucun espace naturel ou agricole.</p> <p>Pour le reste, le projet prône la protection et mise en valeur des marqueurs forts de l'identité territoriale comme les grands espaces naturels et paysagers, le centre-ville ou encore les quartiers pavillonnaires.</p>	<p>Le projet de PLU ne crée aucune consommation d'espaces naturel, agricole et forestier. Le seul projet envisagé sur le territoire communal consiste en la préservation des espaces forestiers à l'ouest, en la reconstitution d'espaces de biodiversité et en la création d'un espace dédié à la pratique sportive et de loisirs au nord. Des éco-constructions légères et biosourcées pour accompagner la pratique sportive y sont prévues, mais n'impactent pas les espaces à protéger alentours.</p> <p>Pour répondre aux obligations de densification portées par le SDRIF, et ciblées par le diagnostic aux abords de l'axe Jean Jaurès / Paul Vaillant-Couturier, des secteurs de logements collectifs et individuels ont été inscrits au sein de l'OAP Mairie. Il ne s'agit pas d'ouverture à l'urbanisation mais d'un renouvellement urbain par réorganisation et recomposition du tissu urbain.</p> <p>Les impacts du PLU sur la consommation d'espace sont donc quasi nuls.</p>

## C. La qualité de l'eau et la capacité des réseaux d'eau et d'assainissement

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
<p>La question de la qualité de l'eau et de la bonne adéquation entre développement et capacité des réseaux, notamment d'assainissement, à absorber et accompagner ce développement est un sujet et une préoccupation traité dans le PADD.</p> <p>Ainsi celui-ci affiche la volonté de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Protéger la ressource en eau</b> : limiter l'imperméabilisation des sols en encadrant l'emprise au sol des constructions et en veillant à la préservation d'espaces de pleine terre ; respecter la gestion à la parcelle des eaux pluviales par des dispositifs adaptés.</li> <li>• En termes de gestion des eaux pluviales, les nouvelles constructions devront comporter, tant sur les parties habitat qu'activité, des systèmes de rétention à la parcelle adaptés à l'importance du projet, conformément aux obligations fixées par les SAGE de la Bièvre et de la Mauldre en vigueur.</li> </ul>	<p>Au-delà des outils mis en place pour préserver la trame bleue et les zones humides et milieux aquatiques, le PLU a donc également pour double objectif de garantir la bonne capacité des réseaux d'eau potable et d'assainissement mais également d'aller dans le sens d'une amélioration de la qualité de l'eau.</p> <p>Cela passe tout d'abord par la volonté de maîtriser le développement de la commune, à la fois sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le plan démographique pour éviter une augmentation de la population trop rapide et importante, avec un impact trop lourd sur les réseaux,</li> <li>- le plan urbain en privilégiant un développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine se raccordant sur les réseaux existants et évitant leur développement.</li> </ul> <p>Par ailleurs, les règles relatives à l'assainissement font directement référence aux règles en vigueur en la matière (règlement du SAGE de la Bièvre et du SAGE de la Mauldre) et aux principes de développement durable que celui-ci porte (limitation des possibilités de rejet dans le réseau public des excès de ruissellement, obligation pour les rejets supplémentaires de faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, obligation d'un prétraitement des eaux issues des parkings avant déversement dans le réseau public, etc.).</p> <p>De plus, l'ensemble des dispositions visant à favoriser la présence végétale et la diversité des essences (dispositions qui ont été développées dans le cadre de la présente révision du PLU), notamment dans les espaces urbanisés, participe à la préservation de la qualité de l'eau en favorisant l'infiltration à la parcelle et en évitant ainsi le rejet d'eaux de ruissellement directement dans les</p>

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
	<p>bassins versants de la Bièvre ou la Mauldre.</p> <p>La réalisation de nouveaux logements et de nouvelles constructions aura forcément un impact sur la qualité de l'eau et les réseaux. Malgré tout, en encadrant ce développement d'une part et en intégrant l'ensemble de ces dispositions qui ont pour objectif de minimiser l'impact des constructions sur les réseaux et les milieux aquatiques d'autre part, le PLU limite ces impacts négatifs sur l'environnement.</p>



## D. La prise en compte des risques d'inondation et autres risques et nuisances

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
<p>Le territoire de Bois d'Arcy est concerné les risques ou nuisances suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le risque lié à la nature du sol. En effet, le territoire de Bois d'Arcy est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Le règlement mentionne de se référer à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre annexé au PLU.</li> <li>- Le risque lié au transport de matières dangereuses. Le PLU indique que les dispositions particulières en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent dans le périmètre des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel institué par l'arrêté préfectoral no 2016246-0031 du 2 septembre 2016. L'arrêté en question est annexé au PLU.</li> <li>- Les nuisances sonores. La commune de Bois d'Arcy est concernée par un arrêté préfectoral de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit. Cet arrêté du 10 octobre 2000 fixe les secteurs concernés et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et pour les prescriptions techniques de nature à les réduire. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans l'annexe du dossier PLU.</li> </ul> <p>Le projet de territoire porté par le PADD entend prendre en compte les risques ou nuisances qui impactent le territoire.</p> <p>Ainsi, le PADD identifie notamment des orientations concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Assurer la protection des habitants vis-à-vis des risques</b></li> </ul>	<p>Le PLU se fait le relais des différents documents réglementaires permettant de maîtriser les risques naturels et technologiques qui affectent la commune, à la fois en rappelant au sein du règlement que ces documents s'imposent. Les documents référents ainsi que le plan des servitudes sont annexés au PLU.</p> <p>Le risque de retrait et gonflement des argiles est pris en compte de manière renforcé par rapport au règlement du PLU de 2016 du fait d'une évolution législative rendant l'étude de sol obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'<i>extension</i> d'une habitation dans les secteurs soumis aux mouvements de sols.</p> <p>Le risque lié au transport de matières dangereuses est connu, précisé dans les dispositions générales du règlement et représenté dans le plan des servitudes. Leur prise en compte est ainsi assurée dans le PLU révisé.</p> <p>L'objectif de lutte contre les nuisances a été intégré dans les projets. Ainsi, les dispositions générales applicables en toutes zones intègrent des objectifs énergétiques et environnementaux pour les constructions. L'isolation thermique renforcée se traduira en parallèle par une isolation acoustique plus efficace. La réglementation énergétique et environnementale sera par ailleurs rendue obligatoire à priori à compter de la mi-juin 2021.</p> <p>Enfin, l'ensemble des mesures en faveur de la ville des proximités (mixité de fonction : habitat, équipements, commerces, activités économiques) et du développement des modes de circulation douce, sera favorable à l'objectif de réduction des nuisances des flux.</p>

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
<p><b>naturels et technologiques</b>, en privilégiant la création de nouveaux logements dans des secteurs où les risques sont faibles et en adoptant des mesures permettant de limiter l'exposition des populations.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Prendre en compte les contraintes liées au sol</b> : aléa lié au retrait-gonflement des argiles qualifié de « moyen » sur une partie de la commune, risque de remontée de nappe...</li> <li>- <b>Limiter l'exposition des populations</b> au plus près des infrastructures de transport bruyantes.</li> <li>- <b>Canaliser la circulation de transit.</b></li> </ul>	<p>Le parti d'urbanisme exprimé dans le PADD, et traduit dans le PLU à travers le dispositif réglementaire qui protège les grands ensembles naturels (zones N, EBC, etc.), la présence de nature en ville (espaces verts protégés, pourcentage de pleine terre, etc.), ou encore la trame verte et bleue (corridors écologiques), s'inscrit en tant que tel dans une démarche durable et donc bénéfique pour l'environnement.</p> <p>Le PLU intègre et favorise tous les projets qui permettent de développer l'offre en transports en commun ou le réseau de circulations douces. Cela se traduit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La mise en place d'une OAP voies et liaisons douces.</li> <li>- L'intégration de principes de circulations douces ou transports en commun à améliorer, à créer, au sein des autres OAP Mairie, Entrées de ville et Espace naturel sportif et de loisirs.</li> <li>- L'intégration au règlement de prescriptions concernant la qualité énergétique des bâtiments (éclairage, ventilation naturelle, logements « utilisables », etc)</li> <li>- L'intégration au règlement de prescriptions concernant la gestion des déchets pour les opérations de constructions nouvelles (collecte sélective, point d'apport volontaire)</li> </ul> <p>Le développement de ces alternatives à la voiture, de gestion énergétique et des déchets devrait avoir un impact globalement positif sur l'environnement.</p>

## E. La prise en compte du développement durable

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
<p>Le PLU, à travers son PADD, porte un projet équilibré qui met l'accent sur la préservation des grands espaces naturels, de la nature en ville ou encore de la trame verte et bleue, tout en permettant la poursuite d'un développement ciblé et maîtrisé.</p> <p>Ce principe-même va dans le sens d'un développement durable. Mais au-delà de ce parti d'urbanisme, cette volonté de s'inscrire dans une démarche durable se traduit à travers d'autres orientations dans d'autres domaines.</p> <p>C'est notamment le cas du projet d'espace naturel, sportif et forestier qui met en œuvre des principes de développement durable (constructions aux dernières normes environnementales, bâtiment biosourcés, etc).</p> <p>Cela se traduit également par la volonté d'agir sur le parc de logements existants en luttant contre la précarité énergétique par exemple.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Assurer la transition écologique et énergétique du parc de logements</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Viser l'atteinte d'une performance énergétique et environnementale optimale des bâtiments collectifs et individuels (isolation par l'extérieur, architecture moderne...) ainsi que l'exploitation des énergies renouvelables (géothermie, photovoltaïque), dans le respect du paysage environnant.</li> <li>• Tendre vers un objectif passif en matière de performance énergétique des bâtiments neufs.</li> <li>• En termes de gestion des eaux pluviales, les nouvelles constructions devront comporter, tant sur les parties habitat qu'activité, des systèmes de rétention à la parcelle adaptés à l'importance du projet, conformément aux obligations fixées par</li> </ul> </li> </ul>	<p>Le parti d'urbanisme exprimé dans le PADD, et traduit dans le PLU à travers le dispositif réglementaire qui protège les grands ensembles naturels (zones N, EBC, etc.), la présence de nature en ville (espaces verts protégés, pourcentage de pleine terre, etc.), ou encore la trame verte et bleue (corridors écologiques), s'inscrit en tant que tel dans une démarche durable et donc bénéfique pour l'environnement.</p> <p>Le PLU intègre et favorise tous les projets qui permettent de développer l'offre en transports en commun ou le réseau de circulations douces. Cela se traduit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La mise en place d'une OAP voies et liaisons douces.</li> <li>- L'intégration de principes de circulations douces ou transports en commun à améliorer, à créer, au sein des autres OAP Mairie, Entrées de ville et Espace naturel sportif et de loisirs.</li> <li>- L'intégration au règlement de prescriptions concernant la qualité énergétique des bâtiments (éclairage, ventilation naturelle, logements « utilisables », etc)</li> <li>- L'intégration au règlement de prescriptions concernant la gestion des déchets pour les opérations de constructions nouvelles (collecte sélective, point d'apport volontaire)</li> </ul> <p>De plus, et conformément au volet réglementaire du PDUIF, le PLU impose du stationnement vélo pour toutes les opérations de logement collectif.</p> <p>Le développement de ces alternatives à la voiture, de gestion énergétique et des déchets devrait avoir un impact globalement positif sur l'environnement.</p>

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
<p>les SAGE de la Bièvre et de la Mauldre en vigueur.</p> <p>Cela se traduit enfin par la volonté de développer toute forme de mobilités alternatives à la voiture :</p> <p><b>Donner une place plus grande au piéton et au vélo. Développer, en lien avec Ile-de-France Mobilités, l'offre de transports en commun, tout en fluidifiant la circulation automobile pour faciliter les trajets.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Compléter le réseau viaire de façon hiérarchisée</b> pour un meilleur fonctionnement, notamment dans le cadre des opérations d'aménagement urbain, en limitant les dessertes en impasse.</li> <li>• <b>Favoriser les échanges entre quartiers dans un souci de partage des usages</b> encourageant des déplacements fonctionnels alternatifs à la voiture</li> </ul>	

# ■ Les indicateurs de suivi

Pour apprécier les évolutions et éventuellement réviser ou modifier le document d'urbanisme, il est prévu un dispositif de suivi et la définition d'indicateurs de suivi. Ces indicateurs doivent permettre d'apprécier l'efficacité du PLU pour orienter l'évolution du territoire en fonction des orientations décidées.

Le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation, conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU est un document de planification prospectif à l'horizon des 10 à 15 prochaines années. Il est donc opportun de définir des outils de suivi et d'évaluation afin d'analyser, au fur et à mesure des différentes étapes d'avancement du PLU, si les objectifs sont atteints et de pouvoir, éventuellement, adapter les outils existants ou mettre en place de nouveaux outils.

Propositions d'indicateurs de suivi et d'évaluation des objectifs définis dans le cadre du PLU :

- Des critères quantitatifs : ce sont les plus faciles à utiliser et les plus fiables dans la mesure où ils peuvent reposer sur des données statistiques chiffrées donc objectives,
- Les critères qualitatifs : l'évaluation qualitative est beaucoup plus difficile à mettre en place car elle induit nécessairement une part de subjectivité.

Ces indicateurs sont mis en relation avec les orientations du PADD.

## AXE 1 : PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE NATUREL ET PATRIMONIAL DE BOIS D'ARCY

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
<p>Protéger les vastes milieux naturels, porteurs de biodiversité</p> <p>Donner à voir les paysages spécifiques de la ville</p>	Les espaces naturels protégés	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie des zones N</li> <li>- Superficie des EBC</li> <li>- Superficie des zones humides</li> <li>- Superficie des espaces paysagers protégés dans le PLU</li> </ul>	Commune	3 ans
<p>Affirmer les spécificités paysagères et fonctionnelles des quartiers et l'unité d'ensemble des opérations</p>	<p>Les espaces libres</p> <p>Les surfaces perméables</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries</li> <li>- Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet</li> </ul>	Commune DDT 78	3 ans
<p>Protéger l'héritage historique arcisien</p>	Les éléments patrimoniaux	- Nombre d'éléments patrimoniaux protégés	Commune	3 ans
<p>Renforcer la trame verte et bleue et favoriser la biodiversité locale dans le milieu urbain</p>	Les parcs et espaces verts publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Surface de parcs et squares</li> <li>- Création de nouveaux espaces verts publics</li> </ul>	Commune	3 ans

## AXE 2 : MAITRISER LA DYNAMIQUE D'ÉVOLUTION DU TISSU URBAIN EN RENFORÇANT LA COHÉSION DU TERRITOIRE COMMUNAL

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
<p><b>Modération de la consommation d'espace</b></p> <p><b>Accompagner le parcours résidentiel et répondre aux besoins spécifiques des populations</b></p> <p><b>Engager une réflexion d'ensemble sur l'évolution des abords de l'axe avenue Jean Jaurès et avenue Paul Vaillant Couturier, afin d'assurer une cohérence des aménagements, tout en conservant l'autonomie de chacune des opérations</b></p> <p><b>Finaliser la réalisation du secteur de la Croix Bonnet, en cohérence avec l'espace actuellement urbanisé et les espaces naturels à proximité</b></p>	Densité humaine et densité des espaces d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de logements construits dans les zones urbaines</li> <li>- Nombre de m<sup>2</sup> d'activités construits dans les zones urbaines</li> </ul>	Commune	3 ans
	Objectif démographique et perspective de construction de logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'habitants</li> <li>- Classe d'âge</li> <li>- Nombre de personnes par ménage</li> <li>- Vacance</li> <li>- Nombre de logements construits</li> </ul>	Commune INSEE SITADEL FILOCOM	3 ans
	Mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution de la part de logements sociaux</li> <li>- Nombre de logements spécifiques créés (primo-accédant, étudiants, foyer jeunes travailleurs, établissement personnes âgées...)</li> <li>- Evolution des demandes de logements sociaux</li> </ul>	Commune Préfecture des Yvelines	Annuelle

## AXE 3 : GARANTIR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE ARCISIEN

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
<p>L'objectif est à la fois de maintenir les deux échelles d'activités économiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- caractéristiques et organisées dans des pôles d'activités dédiés (commerciaux, économiques)</li> <li>- intégrées à des secteurs de mixité dans les zones urbaines.</li> </ul> <p>Et de conforter et confirmer cet atout pour le rayonnement plus large que le territoire communal.</p>	Les activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Taux d'emploi</li> <li>- Nombre d'entreprises</li> <li>- m<sup>2</sup> de constructions à usage d'activité réhabilités/créés</li> <li>- Nombre de chômeurs</li> </ul>	INSEE CCI 78 Chambre des métiers et de l'Artisanat	3 ans
<p>Compléter le parc d'équipements collectifs et poursuivre son renouvellement</p> <p>Développer une ville innovante et intelligente</p>	Les équipements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de création de services et d'équipements livrés</li> <li>- Travaux d'extension, d'amélioration, modernisation, des équipements réalisés</li> <li>- Evolution des effectifs scolaires</li> <li>- Capacité résiduelle des équipements</li> </ul>	Commune	3 ans
	Les communications numériques	- Nombre de constructions reliées au Haut Débit	Commune	3 ans
Renforcer les polarités commerciales	Les commerces et services	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de création de commerce/services</li> <li>- Nombre de fermeture</li> <li>- Nombre de reprise de commerce/services</li> </ul>	Commune	3 ans



<p><b>Donner une place plus grande au piéton et au vélo.</b></p> <p><b>Développer, en lien avec Ile-de-France Mobilités, l'offre de transports en commun, tout en fluidifiant la circulation automobile pour faciliter les trajets.</b></p> <p><b>Améliorer l'accessibilité aux infrastructures de transports</b></p> <p><b>Renforcer l'accès à la nature pour les habitants</b></p>	La circulation	- Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental	CD 78	Annuelle
	Le stationnement	- Nombre de places de stationnement réalisées - Nombre de stationnement vélo réalisés	Commune	Annuelle
	Les circulations douces	- Linéaire de circulations douces réalisé	Commune CD 78	Annuelle
<p><b>Limiter l'exposition aux risques et nuisances</b></p>	Les risques	- Arrêtés de catastrophe naturelle - Nombre d'ICPE - Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL) - Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS)	Prim.net INSEE Préfecture des Yvelines BRGM BASOL BASIAS	3 ans
	Les nuisances (bruit)	- Nombre d'actions réalisées pour réduire les nuisances - Nombre de voies bruyantes	Commune, Conseil Départemental, Conseil Régional Préfecture DDT	3 ans

<p><b>Veiller à la qualité de la construction, de l'architecture et de l'esthétique des opérations</b></p> <p><b>Maîtriser le traitement des déchets</b></p>	La gestion de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'abonnés</li> <li>- Nombre de branchements</li> <li>- Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m<sup>3</sup> par jour</li> <li>- Nombre de réservoirs et capacité totale de stockage en m<sup>3</sup></li> <li>- Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution</li> <li>- Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau</li> </ul>	Gestionnaire ARS	Annuelle
	Le réseau d'assainissement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de constructions ou de personnes raccordées au réseau d'assainissement collectif</li> <li>- Bilan annuel des réseaux</li> <li>- Capacité de stockage et d'évacuation</li> </ul>	Gestionnaire	Annuelle
	Le réseau de chaleur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Linéaire du réseau</li> <li>- Pourcentage d'énergies renouvelables alimentant le réseau de chaleur</li> <li>- Nombre de constructions (ou logements) raccordées au réseau de chaleur</li> </ul>	Gestionnaire	3 ans
	Les énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME</li> <li>- Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables</li> </ul>	ADEME et Commune	3 ans
	Déchets	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage)</li> <li>- Evolution du nombre de déchets récoltés et traités</li> </ul>	SIOM	Annuelle