



COMMUNE DE LA VILLE DU BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME



4. Orientations particulières d'aménagement

P.L.U. approuvé par délibération du Conseil
Municipal en date du 27 mars 2012



1. Conforter et revitaliser le cœur de village

Le centre historique du village a été relativement bien préservé. Il conserve son aspect de bourg rural traditionnel et regroupe différentes fonctions qui affirment son rôle de pôle de centralité à l'échelle de l'ensemble de la commune : services publics et privés, commerces de proximité...

Il connaît toutefois un certain nombre de dysfonctionnements qui sont préjudiciables à son développement et au renforcement de son rôle de pôle d'animation et de convivialité : manque d'espace pour les piétons, façades parfois vétustes, manque de stationnement ...

L'objectif est, au cours des années à venir, de mettre en place différentes actions afin de rendre le cœur du village plus vivant, plus agréable et plus animé.

Ces actions ou orientations se déclineront de la manière suivante :

➤ **L'amélioration des modes de déplacement et de l'accueil des piétons :**

Les circulations piétonnes sont souvent étroites et peu sécurisées. Hormis le parvis de l'hôtel de ville, les espaces publics sont insuffisamment mis en valeur.

Les actions porteront sur :

- Le développement du stationnement dans le centre bourg ou en périphérie
- Le développement des liaisons douces, notamment vers les grands équipements (mairie, école...) et vers les futurs arrêts du TCSP sur la RN 20 notamment par la rue des Cailleboudes
- La création de nouveaux espaces publics : places et placettes, élargissement des trottoirs, ce qui sera favorable au développement du commerce de proximité

➤ **L'amélioration de la qualité esthétique et la mise en valeur du patrimoine architectural :**

De nombreux bâtiments sont des éléments de patrimoine et d'identité importants pour la Ville du Bois : l'église, la mairie, la maison Ambroise Paré. Existente aussi, notamment dans la Grande Rue, de nombreuses constructions anciennes qui, sans présenter d'intérêt architectural majeur, constituent néanmoins des symboles du passé agricole de la Ville du Bois et créent un paysage urbain de qualité.

Certaines constructions sont aujourd'hui dégradées, voire vétustes et nuisent à la qualité du cadre de vie.

Les actions suivantes sont donc envisagées :

- Favoriser les réhabilitations et la mise en valeur du patrimoine historique
- Favoriser le renouvellement urbain des îlots dégradés : démolition reconstruction des constructions vétustes, ou sans intérêt architectural

➤ **L'évolution des emprises mutables pour accueillir des logements et élargir les espaces publics :**

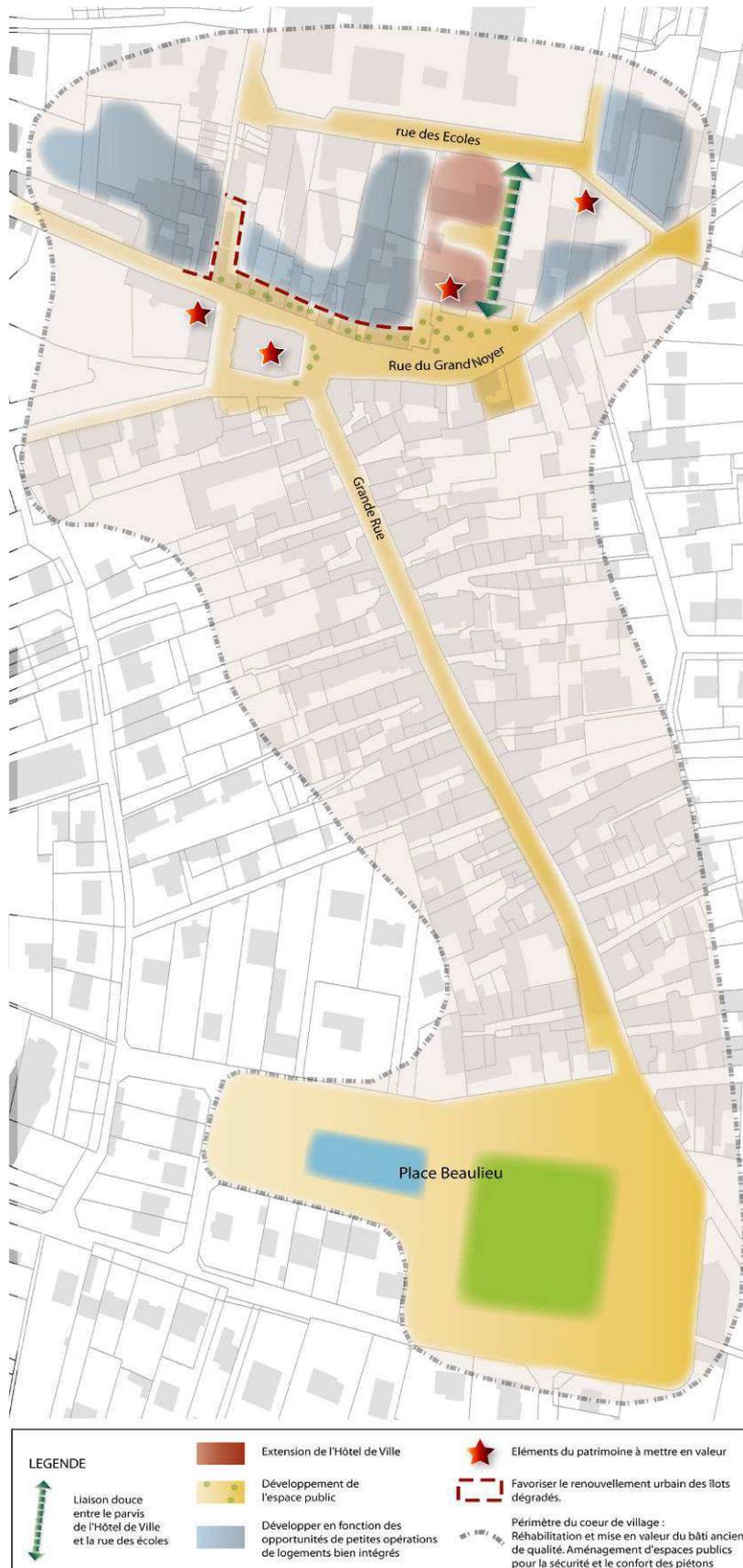
Là où existent des opportunités pour réaliser de nouveaux projets : parcelles peu ou pas occupées, constructions vétustes : favoriser des opérations d'urbanisme ou de construction permettant d'accueillir :

- de nouveaux logements destinés en particulier aux jeunes, jeunes actifs ou aux personnes âgées désirant quitter leur maison pour occuper un appartement en centre ville
- des espaces de stationnement
- des espaces publics et des espaces verts

➤ **L'amélioration de l'accueil du public et du fonctionnement des services publics :**

Desserrer certaines fonctions qui sont trop concentrées, notamment au niveau de la mairie et de l'école du centre, donner au cœur de village plus d'espace, d'aération et de respiration. La création d'une nouvelle école et d'un nouveau gymnase sur le site des Bartelottes permettra de desserrer l'école du centre en répartissant mieux la carte scolaire sur l'ensemble de la commune.

Intégrer le projet de restructuration et l'extension de l'Hôtel de Ville pour rassembler les services sur un même site, faciliter leur accès pour les habitants et améliorer l'accueil du public. Ce projet permettra d'aménager un petit espace public en cœur d'îlot et une traversée piétonne entre le parvis de l'Hôtel de ville et l'école du centre.



2-Entrée de ville, abords RN 20 :

➤ **Réaliser un aménagement de qualité, intégrant les principes du développement durable**

Après des dizaines d'années d'attente de projet, le site des abords de la RN 20 est aujourd'hui très dégradé tant pour ce qui est de l'aspect extérieur du bâti que du confort des logements.

L'objectif est d'engager un projet ambitieux de renouvellement urbain de ce quartier, et cela en s'appuyant sur le projet de requalification de la voirie accompagné de la création d'un transport en commun en site propre. Ce projet inclura un programme significatif de construction de logements avec une part de logements sociaux ce qui permettra à la commune de se rapprocher progressivement du seuil des 20 % de logements sociaux prévu par la loi. La réalisation de ce projet se fera par phases, sur une période qui pourra s'étaler sur une dizaine d'années environ.

Ce projet sera conduit en concertation avec la Communauté d'Agglomération Europ' Essonne et les communes voisines. Il permettra de répondre à des objectifs d'intérêt général :

- L'amélioration esthétique de l'important linéaire urbain le long de la RN 20 qui joue un rôle important dans l'image de marque de la commune
- La création d'une nouvelle offre de logements diversifiée, logements qui présenteront une très forte qualité environnementale : isolation, économie d'énergie
- L'accueil de nouvelles activités économiques intégrées dans le nouveau quartier : commerces de proximité, services, activités tertiaires
- La réalisation de nouveaux équipements notamment dans le domaine de la petite enfance
- L'aménagement d'espaces publics marquants, agréables et conviviaux, notamment aux abords des futurs arrêts du TCSP ainsi que la création de placettes publiques ou de traversées pour rejoindre la voie des Postes et les cœurs d'îlots.

Le parti d'urbanisme retenu est la création d'un front bâti discontinu, comprenant des bâtiments à l'alignement et en retrait afin de créer des ruptures d'alignement. Le projet sera conçu en s'inspirant des principes de création des Eco Quartiers. L'architecture des constructions nouvelles pourra reprendre des éléments du vocabulaire architectural traditionnel tout en s'inspirant des principes de l'architecture bio climatique.

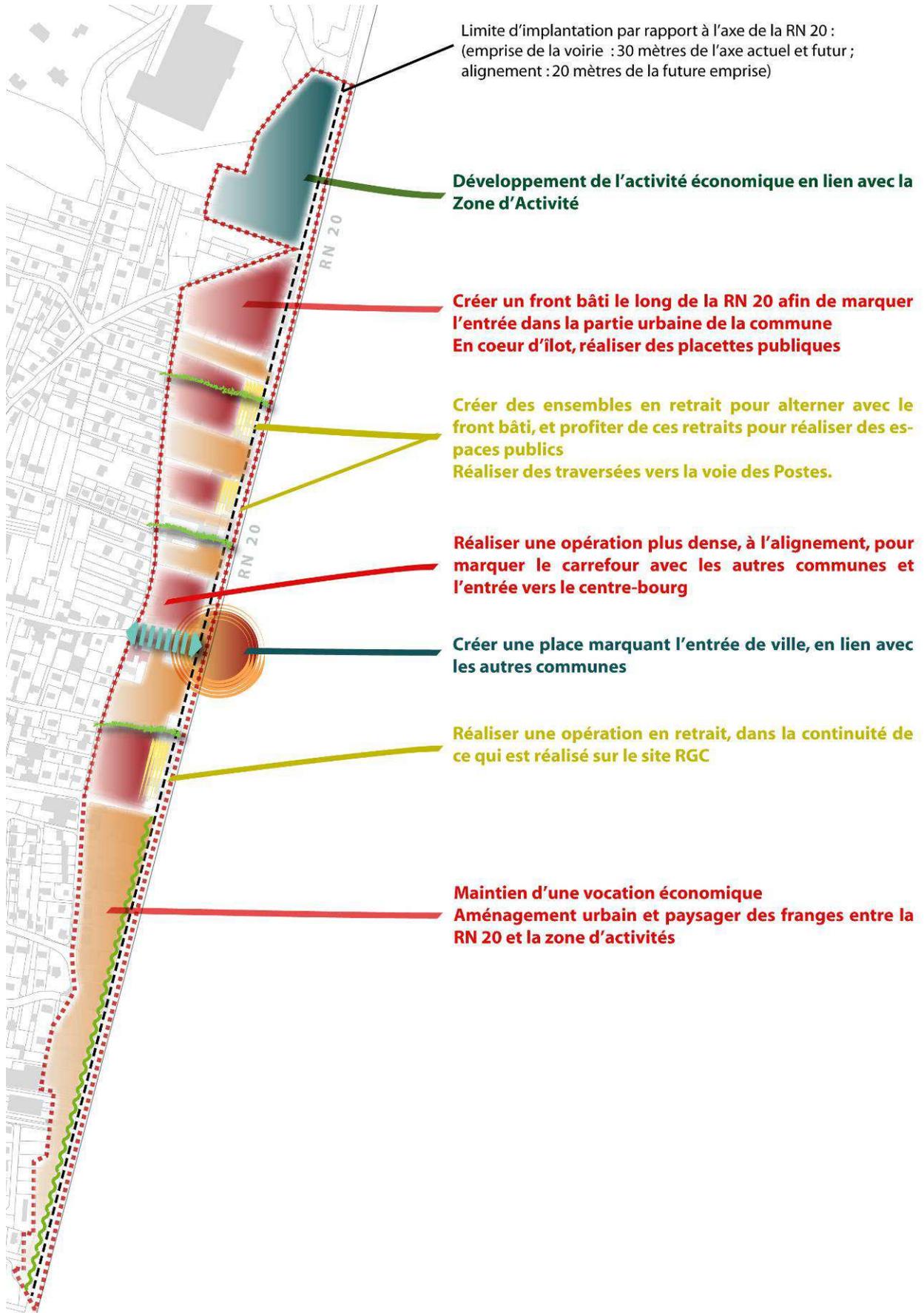
- formes urbaines compactes (petits collectifs ou maisons groupées type maisons de ville ou de village) et respectueuses du site
- développement des liaisons douces
- bâtiments à basse consommation énergétique, matériaux écologiques
- présence végétale
- gestion écologique des eaux pluviales
- mixité fonctionnelle et mixité sociale

La hauteur des constructions nouvelles sera dégressive au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la RN 20 et que l'on va vers la voie des Postes afin de ménager la transition avec les quartiers pavillonnaires. Aux abords de la RN 20, elle est fixée à R+3 avec la possibilité de réaliser ponctuellement un niveau supplémentaire, notamment pour marquer les angles aux principaux carrefours. Aux abords de la voie des Postes elle est fixée à R+1 et en cœur d'îlot à R +2.

➤ **Sur la partie Sud à partir de la rue des Prés jusqu'à la ZAC des Graviers**

Aux abords de la RN 20 la fonction économique sera conservée, la zone devra être requalifiée afin d'éviter le risque de dévalorisation en cas de départ de certaines entreprises, l'accent pourra être mis sur l'hôtellerie, les activités de service et les activités liées à l'automobile.

Un objectif de qualité esthétique devra être affirmé en cas de construction nouvelle mais, aussi pour les enseignes, les clôtures. Des aménagements paysagers devront être réalisés le long des voies avec la création d'une contre-allée plantée ou d'une place d'entrée de zone, avec des parkings végétalisés.



3 - Le site des Bartelottes

Le site des Bartelottes constitue l'une des rares opportunités sur le territoire communal pour réaliser un projet d'ensemble qui réponde à des besoins d'intérêt général.

Il fait donc l'objet d'un projet d'ensemble qui apportera une réponse significative aux deux catégories de besoins qui sont apparues comme des impératifs pour les années à venir :

- La construction d'une nouvelle école et d'un nouveau gymnase
- La construction de logements destinés en priorité aux jeunes et jeunes actifs

➤ **L'école et le gymnase des Bartelottes**

Cette nouvelle école sera de type primaire de 5 niveaux selon 5 classes (du CP au CM2) et maternelle (3 classes).

La création de cette nouvelle école et de ce nouveau gymnase vise un double objectif quantitatif et qualitatif :

- Quantitatif : la nouvelle école et le gymnase sont en effet destinés à permettre à la commune de faire face à l'évolution future des effectifs scolaires induits par les mutations démographiques et par la construction de nouveaux logements (projet RN 20).
- Mais aussi qualitatif, l'objectif n'étant pas en effet d'augmenter de 30 % les effectifs scolaires et d'une manière générale la population de la Ville du Bois, mais d'améliorer la qualité du service public scolaire pour l'ensemble des habitants de la commune :
 - ✓ Elle permettrait d'assurer un accueil de meilleure qualité dans l'ensemble des écoles de la commune et donc une amélioration des conditions d'enseignement et de la pratique sportive péri scolaire.
 - ✓ De diminuer la circulation et le flux de voitures convergeant vers le centre ville et d'améliorer la sécurité des enfants.

Le projet sera conçu avec une préoccupation environnementale forte, et avec l'objectif de s'intégrer aux mieux par rapport aux quartiers de maisons environnants afin de préserver la qualité de vie des habitants. Il intégrera les besoins propres à ces deux équipements en termes d'accès, de stationnement, de desserte par les cars et de liaisons douces.

➤ **La réalisation d'un petit programme de logements**

Le diagnostic a montré l'intérêt de diversifier le parc de logements et de construire des logements pour jeunes et jeunes actifs afin de maintenir l'équilibre de la pyramide des âges. Par ailleurs, la commune a l'obligation légale de se rapprocher du seuil des 20 % de logements sociaux prévus par la loi SRU. En conséquence, l'ouverture de cette zone à l'urbanisation permettrait, en accompagnement de la réalisation de la nouvelle école et du gymnase, de programmer la réalisation d'un petit programme de logements.

Ce programme est estimé à 30/35 logements, dont environ deux tiers de logements sociaux. Ils seront réalisés sous la forme de maisons groupées avec jardins dont la hauteur ne dépassera pas R+1+combles afin de bien s'intégrer par rapport aux quartiers pavillonnaires environnants. Le projet devra prendre en compte le relief du terrain naturel et éviter de créer des mouvements de terrains inutiles. L'architecture devra être de qualité en s'inspirant des principes de l'architecture bio climatique.

Aménagement du site des Bartelottes

