



COMMUNE DE LA VILLE DU BOIS

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## 3. PADD



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

## Préambule

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** constitue l'une des pièces essentielles du PLU : il présente les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour conduire l'évolution du territoire communal sur les quinze prochaines années. Il fait l'articulation entre, d'une part, le diagnostic à partir duquel un certain nombre d'enseignements ont été identifiés et, d'autre part, le zonage et le règlement d'urbanisme du PLU.

Le contenu du PADD a été établi sur les bases suivantes :

- **La prise en compte du diagnostic**, des enseignements et des grandes problématiques auxquels le PLU s'efforce d'apporter des réponses
- **La réflexion de la municipalité** et sa vision pour l'avenir du territoire
- **Le porter à connaissance et les préconisations des services de l'Etat**
- **L'intégration de l'avenir du territoire de la commune de la Ville du Bois dans une perspective plus large**, en s'appuyant notamment sur les projets et les réflexions, portés par la Communauté d'Agglomération Europ'Essonne et en s'inscrivant dans les orientations du SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France)
- **La prise en compte des principes** définis aux articles L 110 et L 121-1 du Code de l'urbanisme qui précisent les objectifs **de développement durable** auxquels le PLU doit s'efforcer d'apporter une réponse.

Les orientations du PADD sont regroupées en trois chapitres :

- 1- **Les évolutions socio-économiques, les équipements et les transports**
- 2- **L'urbanisme et le cadre de vie**
- 3- **La protection de l'environnement**

## I- Les évolutions socio-économiques, les équipements et les transports

Le projet de réaménagement de la RN20 par le Conseil Général, qui intégrera sa transformation en boulevard urbain, avec la création d'un TCSP dont deux ou trois arrêts se situeront sur le territoire de la Ville du Bois, offre une réelle opportunité au développement communal. La façade de la ville, le long de la RN20, aujourd'hui dégradée, va pouvoir être restructurée.

En termes de vitrine, de paysage, de déplacement, de qualité du cadre urbain et de réductions des nuisances sonores, ce projet va permettre une amélioration sensible de la qualité de vie des habitants. Il constitue également une opportunité intéressante pour le développement de programmes de logements et de logements sociaux, qui conduira à une augmentation de l'offre et à une diversification du parc de logements sur la commune, favorisant la possibilité d'un parcours résidentiel complet sur le territoire communal.

### 1° Les perspectives souhaitées par la commune en matière de construction de logements et de croissance démographique à l'horizon 2025

- *Maintenir les équilibres démographiques mais avec un rythme d'évolution qui soit maîtrisé afin de tenir compte de la taille et de la capacité de la commune (notamment en termes d'équipements publics, de services offerts à la population, de moyens de transport dépendants des partenaires institutionnels..), et de favoriser l'intégration sociale et culturelle des habitants nouveaux ainsi que la mixité sociale et générationnelle*
- *Objectifs : construction d'environ 500 à 600 logements sur 15 ans soit en moyenne 36 logements par an dont environ 40 % de logements sociaux ce qui porterait le parc de logements à 3 150 logements et la population à environ 8 600 habitants. Cela équivaut à une augmentation de 25 % en 15 ans soit en moyenne 1,6 % par an (dans l'hypothèse d'un taux d'occupation constant à 2,75 personnes par logement). Le parc de logements sociaux serait alors porté à 360 logements, soit environ 11,5 % du parc total. Ces nouveaux logements seraient répartis sur les sites suivants : environ 400 à 500 aux abords de la RN 20, une centaine répartis sur les autres sites de projet : Les Bartelottes, le centre ville...*

### 2° Répondre aux besoins en logements en favorisant la mixité

- *Poursuivre la diversification de l'offre en logement :*
  - *Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle dans les futurs projets avec la construction de logements à destination des jeunes et des jeunes ménages, ainsi que des seniors, à proximité des commerces, services et équipements.*
  - *Compléter l'offre résidentielle : logements sociaux, logements en accession aidée...répartis sur la ville*

### 3° Maintenir et développer l'activité économique

Le développement économique dépasse le cadre communal. Il est de la compétence de la communauté d'agglomération Europ'Essonne, qui a pour objectif de doter l'intégralité de son territoire d'une couverture « Très Haut Débit ».

Néanmoins, plusieurs orientations sont retenues dans le cadre du PLU :

- *Valoriser et développer le commerce de centre ville en réhabilitant et revalorisant le cœur de village : action sur l'espace public, le stationnement...*
- *Prendre en compte le potentiel lié à l'existence de la RN 20 en misant notamment sur le caractère stratégique du site :*

- *Un secteur situé à la jonction entre 3 communes, d'où des besoins induits par la population actuelle et par la population nouvelle en termes de commerces, d'activités tertiaires et d'artisanat. Un site qui fera l'objet d'aménagements futurs (arrêts TCSP) qui nécessitera la réalisation d'un urbanisme compact.*
- *Conforter et valoriser les zones d'activités existantes :*
  - *La zone Nord : Carrefour - Truffaut : compléter l'offre commerciale en liaison avec Ballainvilliers (de l'autre côté de la RN 20).*
  - *La zone Sud : zone des Gravières : la développer dans le cadre de la requalification de la RN 20 en tenant compte des futurs accès, de son maillage et des liaisons avec les villes voisines de Longpont et de Monthéry (cible : l'hôtellerie, le commerce lié à la voiture et la moto...) . Projet à développer en liaison avec la communauté de communes du cœur du Hurepoix.*

#### **4° Adapter l'offre en équipements aux besoins actuels et futurs en tenant compte de l'apport de population que va entraîner la requalification de la RN 20 :**

- **Projets en cours ou à l'étude :**
  - *Construction d'une nouvelle école et d'un gymnase sur le site des Bartelottes*
  - *Augmentation de la capacité d'accueil pour l'enfance pour les vacances et les besoins pré et post scolaires (Ferme de la Croix St Jacques, Bartelottes)*
  - *Agrandissement du cimetière, de l'espace réservé au columbarium*
  - *Restructuration du site du Sacré Cœur et réaffectation du site de l'école Notre Dame à des besoins publics*
- **Orientations pour le moyen ou long terme :**
  - *Agrandissement de la Mairie et réaménagement de ses abords afin d'améliorer son accessibilité dans le but de permettre un meilleur accueil des familles et aussi de répondre aux besoins internes.*
  - *Réalisation de structures d'accueil pour la petite enfance (éventuellement incluses dans les programmes de logements).*
  - *Création d'un nouveau stade d'entraînement à côté des tennis, derrière le centre commercial*
  - *Réhabilitation de la propriété Schnerson et création d'un équipement culturel, réouverture du site au public.*

#### **5° Développer des modes de déplacement alternatifs à la voiture : vélos, piétons, transports en commun et faciliter les déplacements intra-communaux**

- *Poursuivre la constitution d'un maillage de liaisons douces (en s'appuyant sur les études en cours engagées par Europ Essonne) :*
  - *entre les quartiers et le centre bourg*
  - *s'appuyant sur l'armature constituée par les îlots boisés (créer un « fil vert » ?)*
  - *favorisant un accès sécurisé aux équipements et aux pôles commerciaux*
- *Organiser les déplacements vers les futurs arrêts du TCSP : liaisons piétonnes avec le centre village et les quartiers, liaisons vers les points de rabattement au moyen de la navette communautaire. Développer les accès vers les gares périphériques.*
- *Créer de nouvelles aires de stationnement public autour du centre-bourg*

## II - L'urbanisme et le cadre de vie

Compte tenu de la taille de la commune et de l'occupation actuelle du territoire, les marges de manœuvre pour engager de futurs projets sont assez réduites.

Les principaux sites d'évolution sont :

- Les abords de la RN 20 en s'appuyant sur la restructuration de la voirie et la création d'un transport en commun en site propre pour engager une opération de renouvellement visant à requalifier en profondeur ce quartier
- Le centre bourg et ses abords afin de le revaloriser, de le rendre plus agréable et plus vivant.

Pour le reste, les évolutions seront très limitées dans la mesure où la protection des bois et des forêts sera réaffirmée ainsi que la volonté de protéger le cadre et la qualité de vie dans les différents quartiers habitation existants.

### 1° Préserver les bois et coteaux, éléments emblématiques du paysage

- *Renforcer la protection des milieux naturels notamment des zones boisées et des milieux humides.*
- *Reboiser les zones détériorées par la tempête de 1999.*
- *Maîtriser l'urbanisation sur les secteurs de coteaux afin de préserver le caractère très végétal de ceux-ci.*
- *Mettre en relation les bois et faciliter leur appropriation par les habitants.*
- *Créer une trame verte à l'échelle communale voire intercommunale à partir des espaces naturels existants.*

**2° Requalifier les entrées de ville depuis la RN 20 et dans le secteur du Gros Chêne :** *requalification de la voirie, reboisement...*

### 3° Protéger et valoriser la qualité de vie dans les quartiers

- *Protéger les espaces verts, les jardins, les cœurs d'îlots, l'équilibre entre le bâti et le non bâti*
- *Permettre une extension modérée du bâti existant afin de répondre aux besoins des habitants*
- *Favoriser une évolution des quartiers existants vers une plus grande qualité environnementale : promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables, le traitement des eaux pluviales, le choix des végétaux favorables à l'amélioration de la biodiversité, etc.*
- *Protéger le patrimoine emblématique porteur de l'identité communale : l'Eglise paroissiale Saint-Fiacre, le château du Parc de l'institution du Sacré-Cœur, la maison Ambroise Paré. Mettre en valeur les formes urbaines historiques de la Ville du bois, notamment autour de la Grande Rue et de la rue du Grand Noyer.*

**4° Mettre en valeur le cœur de village, favoriser le commerce de proximité, aménager des espaces pour les piétons (site faisant l'objet d'une orientation particulière)**

**5° Mettre en œuvre progressivement un projet de renouvellement urbain aux abords de la RN 20 en appliquant les principes d'un écoquartier :** *projet de haute qualité paysagère architecturale et environnementale en comblant les espaces sous utilisés (site faisant l'objet d'une orientation particulière)*

## III - La protection de l'environnement et des ressources, la prévention des risques

### 1° La préservation des espaces naturels et de la biodiversité – la valorisation de la trame verte et trame bleue

- *Conforter la protection des espaces naturels : les espaces boisés, par un contrôle plus strict de la frange boisée urbaine en rapport avec le zonage du PLU*
- *Sensibiliser les habitants à utiliser des essences régionales dans les jardins privés*

### 2° L'amélioration de la qualité de l'air et de l'eau

- *Permettre le développement des énergies renouvelables dans l'habitat*
- *Donner la possibilité de mettre en œuvre les principes de l'architecture bio climatique dans les bâtiments privés (choix des matériaux, orientation des bâtiments, etc.), mais aussi dans les bâtiments publics (exemple de l'école et du gymnase des Bartelottes)*
- *Développer les modes de traitement écologique des eaux pluviales et maîtriser les ruissellements et les rejets (infiltration à la parcelle, réutilisation, etc.)*
- *Développer le maillage de sentes et sentiers pour favoriser les circulations à pied*

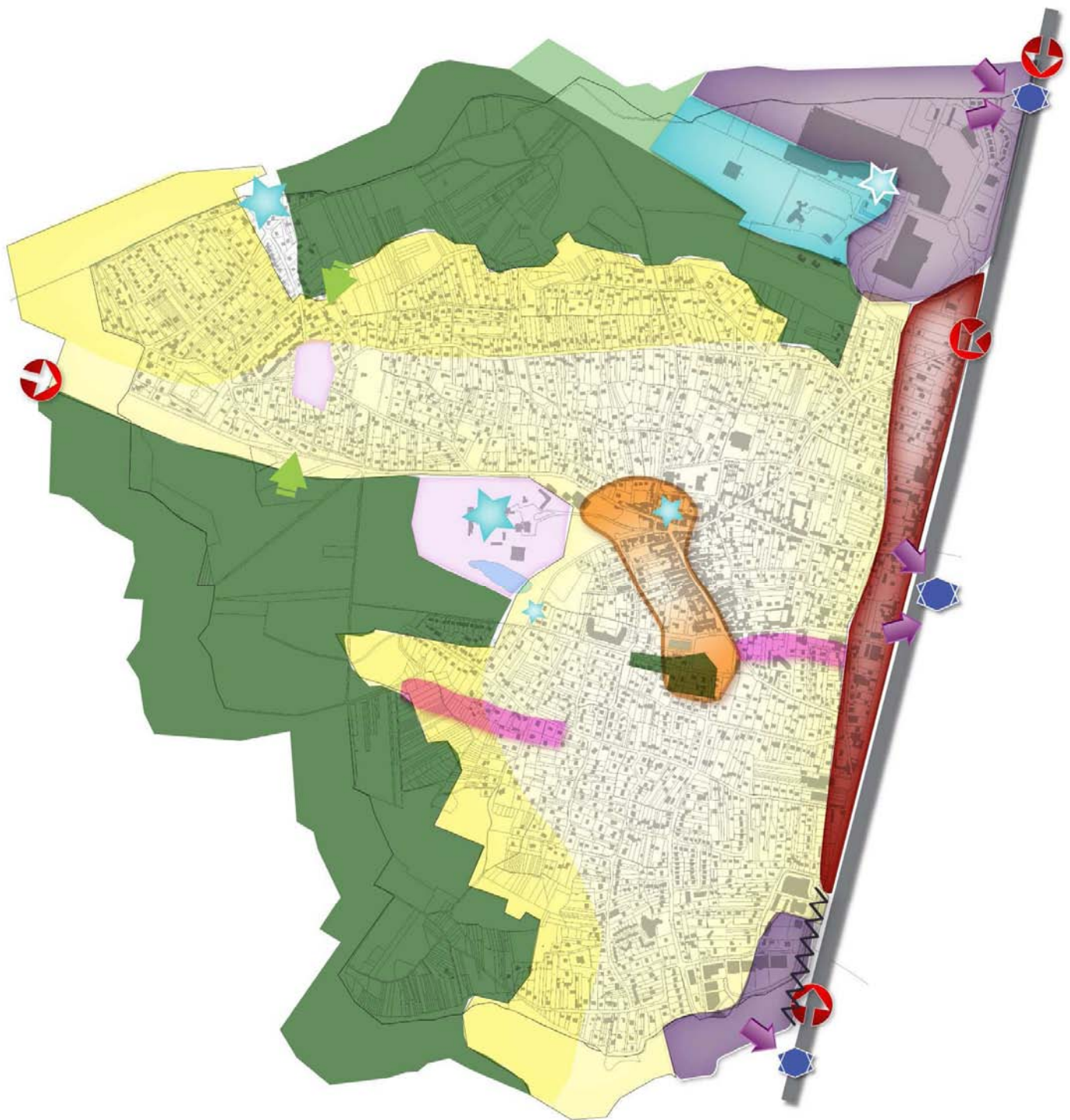
### 3° La maîtrise des risques et la protection contre les nuisances

- *Faire connaître et faire respecter les prescriptions pour les constructions situées sur les coteaux (aléa de retrait gonflement des argiles, notamment dans le secteur des Joncs Marins)*
- *La protection contre les nuisances sonores venant de la RN 20*

*La protection contre les nuisances sonore se manifestera de la manière suivante :*

- *Les nouvelles constructions seront implantées en retrait et seront séparées des voies de circulation par des aménagements urbains ou végétaux qui pourront faire écran*
- *La voie elle-même sera réaménagée entraînant une circulation plus lente donc moins bruyante*
- *Les nouveaux immeubles construits feront écran pour les constructions situées en deuxième front*
- *Les nouveaux bâtiments construits respecteront les normes actuelles d'isolation phonique et seront conçus dans la mesure du possible, de manière à ce que les pièces à vivre soient orientées au Sud ou à l'Ouest.*





## LEGENDE

### Les évolutions socio-économiques, les équipements et les transports

-  Conserver l'esprit village du centre et renforcer son attractivité
-  Mettre en oeuvre un projet de renouvellement urbain ambitieux aux abords de la RN 20
-  Maintenir et développer l'attractivité économique



Réhabiliter la façade commerciale









Adapter l'offre en équipements

- site des Bartelottes : gymnase et école
- Institution du Sacré-Coeur
- Ferme de la Croix Saint-Jacques
- cimetière
- réaménagement de la Mairie



Organiser les déplacements piétons depuis les quartiers vers les futurs arrêts du TCSP

### L'urbanisme et le cadre de vie, la protection de l'environnement

-  Protéger les bois et les espaces naturels
-  Conserver la couverture végétale sur les coteaux
-  Favoriser une continuité végétale entre les principaux espaces naturels
-  Requalifier les entrées de ville
-  Faubourgs servant de lien entre le bourg et la RN 20
-  Permettre une évolution douce des quartiers d'habitation