



Révision du Plan Local Urbanisme

2.1 DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Plan Local d'Urbanisme révisé, approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 29/04/2025

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
I. INTRODUCTION	5
1. Localisation et principales caractéristiques du territoire	6
2. Le contexte intercommunal.....	7
3. Les documents supra-communaux en vigueur.....	10
II. DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	16
A. Présentation du territoire communal.....	18
B. L'occupation des sols.....	19
C. La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années	21
D. Morphologie et paysages.....	24
1. Histoire et urbanisation	24
2. Le patrimoine architectural et urbain.....	26
3. L'évolution de l'urbanisation	27
4. Des formes urbaines caractéristiques de différentes phases de développement de la commune	28
5. Diagnostic foncier	39
B. Fonctionnement du territoire	40
1. Les équipements.....	40
2. Les transports et déplacements.....	43
3. Les espaces publics	56
4. Le fonctionnement urbain	58
III. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE.....	60
A. Les habitants	61
1. L'évolution de la population	61
2. Les facteurs d'évolution de la population	62
3. La structure par âge de la population.....	63
4. Les caractéristiques socio-économiques de la population	64
B. Les logements.....	66
1. Le nombre moyen de personnes par résidence principale	67
2. La typologie des logements	68
3. Le statut d'occupation des résidences principales	69
4. La construction récente de logements	70
5. Le logement social	71
6. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)	72
7. Les gens du voyage :	73
C. Les activités économiques.....	74
1. La structure des emplois.....	74
2. Les établissements actifs par secteurs d'activité.....	75
3. Le tissu commercial et artisanal	76
IV. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	78
A. Caractéristiques générales	79
1. La topographie.....	79

2.	La géologie	80	2.	La consommation énergétique	121
3.	L'hydrographie	82	3.	Les potentiels sur le territoire.....	122
4.	Le climat.....	86			
B.	Le paysage et les espaces naturels	87			
1.	Le paysage.....	87			
2.	Les espaces naturels	90			
3.	La faune et la flore	93			
4.	La trame verte et bleue.....	95			
C.	Les risques et nuisances.....	101			
1.	Les nuisances sonores.....	101			
2.	La qualité de l'air et les pollutions atmosphériques	102			
3.	Les risques d'inondation	104			
4.	Retrait et gonflement des argiles.....	106			
5.	Les risques liés au transport des matières dangereuses	107			
6.	Les risques technologiques et industriels	108			
7.	Les arrêtés de catastrophes naturelles.....	109			
8.	Les ondes radio	110			
9.	Les îlots de chaleur urbain (ICU)	111			
D.	Les réseaux techniques urbains	112			
1.	Le réseau d'eau potable.....	112			
2.	La gestion des déchets.....	115			
E.	Les énergies renouvelables	119			
1.	Les documents supra-communaux.....	119			



I. INTRODUCTION

1. Localisation et principales caractéristiques du territoire

Situation générale

La Ville-du-Bois se situe dans le sud-ouest du bassin parisien, au nord-ouest du département de l'Essonne, à 25 kilomètres des portes de Paris.

Aux franges de l'agglomération parisienne, la Ville-du-Bois s'est fortement urbanisée depuis la seconde guerre mondiale. Elle garde une forte attractivité résidentielle, notamment pour des ménages désirant rester proches des principaux pôles d'emplois du sud de l'agglomération francilienne tout en profitant d'un cadre naturel et urbain de qualité.

La commune se situe au centre d'un triangle formé par les autoroutes A6, A10 et N104. Elle est bordée à l'est par la RN20, qui lui confère une bonne accessibilité depuis Paris et les pôles d'emplois du nord de l'Essonne.

La commune compte environ 7 900 habitants (7 753 habitants en 2017 selon le chiffre officiel de l'INSEE) pour une superficie d'environ 353 hectares.

Enseignements :

- ***Une commune attractive pour l'habitat du fait de sa situation (proche des bassins d'emploi du Nord de l'Essonne) et de sa bonne desserte (via la RN20)***

2. Le contexte intercommunal

La Ville-du-Bois est limitrophe des communes de Montlhéry, Nozay, Saulx-les-Chartreux, Ballainvilliers, et Longpont-sur-Orge. Les limites communales suivent les cours d'eaux à certains endroits notamment le Rouillon et le Ruisseau Blanc.

La commune de La Ville-du-Bois fait partie depuis janvier 2016 de Paris-Saclay, Communauté d'Agglomération issue de la fusion de la Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay et de la Communauté d'Agglomération Europ' Essonne (CAEE) à laquelle appartenait La Ville-du-Bois depuis janvier 2007.



La Communauté d'Agglomération Paris-Saclay,
source : mairie-verrieres-91.fr

Paris-Saclay regroupe 27 communes. La communauté d'agglomération s'étend sur 140 km² et compte environ 300 000 habitants (Chiffres donnés par la Communauté d'Agglomération).

Par ailleurs la Ville-du-Bois est concernée par l'OIN du Plateau de Saclay, dont l'enjeu principal est de créer un cluster scientifique et économique de rang mondial, avec trois objectifs principaux :

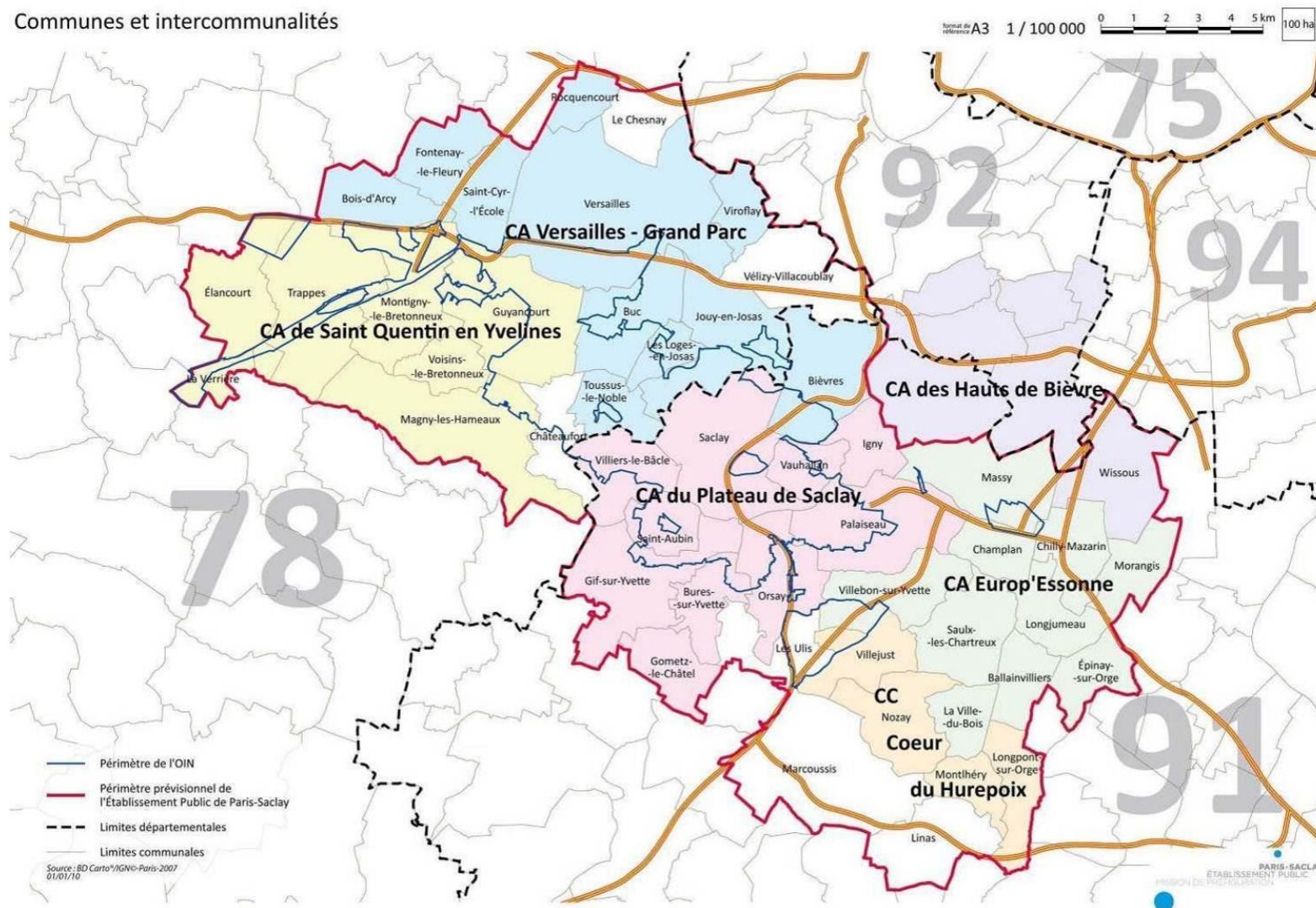
- Renforcer les synergies entre écoles, universités, centres de recherche et entreprises
- Dynamiser fortement la création d'emplois et d'entreprises nouvelles notamment dans les domaines de la santé, de l'alimentation, des nouvelles mobilités, des changements climatiques et économiques post-carbone.
- Concevoir un aménagement attractif qui privilégie la qualité de vie, d'étude et de travail, en pensant les déplacements et les interconnexions.

L'Etablissement Public de Paris-Saclay (EPPS) est constitué dans le but de créer le Cluster.

Ses missions sont multiples :

- **Favoriser la création et le développement de start-up technologiques.** Attirer les centres de recherche d'entreprises existantes et plus largement promouvoir la création d'activités et d'emplois.
- **Encourager l'innovation** en offrant des prestations en matière de valorisation et de transferts technologiques et en facilitant la circulation des savoirs et des bonnes pratiques.
- **Soutenir les activités de recherche et d'enseignement supérieur.**
- **Assurer la cohérence et la qualité de l'aménagement du territoire.** Réaliser des opérations visant à en faire un lieu où il fait bon vivre, étudier et travailler, soit en étant aménageur des sites stratégiques, soit en coordonnant l'action d'autres maîtres d'ouvrage.
- **Promouvoir l'image du Cluster en France et à l'étranger.**

Communes et intercommunalités



Compétence de Paris-Saclay

Dans le cadre de ses statuts, la plupart des compétences sont exercées au fur et à mesure de la définition de l'intérêt communautaire par délibération du Conseil communautaire.

Ces compétences visent à :

- Stimuler le développement économique et l'emploi
- Aménager l'espace communautaire
- Favoriser l'équilibre social de l'habitat
- Entretenir la voirie et les espaces publics
- Protéger l'environnement et viser un développement durable (Zone de Protection Naturelle Agricole et Forestière)
- Mise en place d'un réseau de transports en commun de proximité
- Dynamiser la politique de la ville
- Développer équipements et événements culturels et sportifs

Par ailleurs le projet départemental « ESSONNE 2020 » « identifie la stratégie à promouvoir à l'horizon 2020 pour un aménagement équilibré et un développement durable des différents territoires, ainsi que pour une amélioration de la qualité de vie de l'ensemble des Essonnais. »

La commune de la Ville-du-Bois est concernée par le PID Orge/RN 20, dont les dynamiques reposent sur les objectifs structurants suivants :

- Accélérer la requalification économique et urbaine (RN20 et ses abords) ;
- Améliorer la desserte du secteur et son fonctionnement avec les principaux pôles d'emploi (transport en commun en site propre sur la RN 20) ;
- Valoriser les atouts résidentiels du secteur.

Les ambitions portées par la commune de la Ville-du-Bois et Paris-Saclay s'inscrivent d'ores et déjà en cohérence avec ces orientations.

Enseignements :

- ➔ ***La Ville-du-Bois joue un rôle de porte d'entrée Sud-Est de Paris-Saclay. Elle joue le rôle de ville résidentielle grâce à son cadre de vie agréable, tout en accueillant d'importantes zones d'activités.***

3. Les documents supra-communaux en vigueur

3.1. Le SDRIF

Le nouveau SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France) a été approuvé le 27 décembre 2013. Il donne plusieurs orientations au territoire de La Ville-du-Bois.

Les espaces à protéger

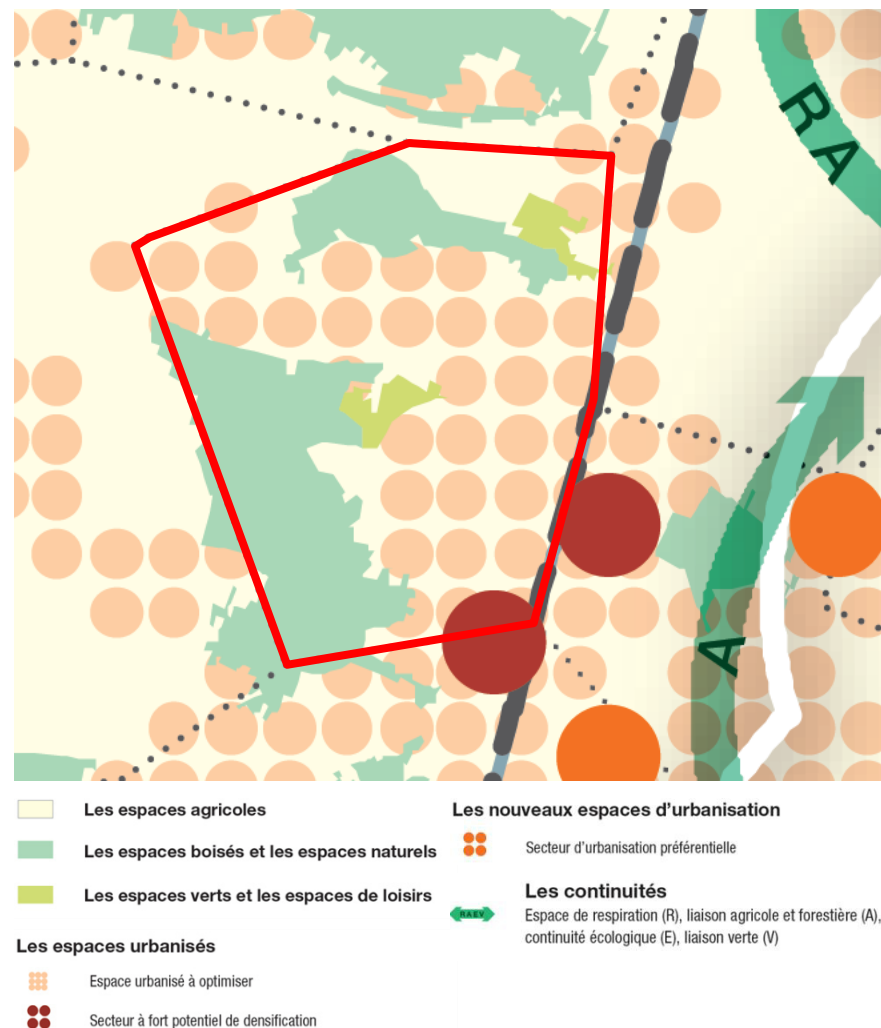
Les bois de la Turaude, de Monsieur et de Saint-Eloi et le bois du Gros Chêne sont classés comme espaces boisés et espaces naturels.

L'institution du Sacré Cœur et son parc, et le CCAS situé au nord de la commune sont identifiés en espaces verts et en espaces de loisirs.

Les espaces urbanisés

La zone d'activités Sud est la seule zone concernée comme étant à fort potentiel de densification, tandis que les autres espaces urbanisés de la commune sont considérés comme des espaces à optimiser, c'est-à-dire que le PLU devra y permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

La commune de La Ville-du-Bois n'est pas concernée par les continuités écologiques principales, qui sont situées à l'est du territoire communal.



3.2. Le PDUIF

Le PDUIF (Plan de déplacements urbains d'Île-de-France) est un plan donnant les orientations à suivre dans les documents de planification en matière de mobilités et déplacements.

Le PDUIF indique plusieurs prescriptions avec lesquelles le PLU doit être compatible, telles que déclinées ci-après.

- **Stationnements vélo privés**

Le Code de l'urbanisme (article L123-1-12, L151-30 au 1er janvier 2016) dispose que « le règlement [du PLU] fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L. 111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation. »

Habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Activités, commerces de plus de 500 m² de SP, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.

Établissements scolaires :

- Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves

- **Stationnement voiture pour les logements**

Le PDUIF recommande que le nombre de places exigées ne soit pas disproportionné au regard du taux de motorisation des ménages résidant dans le territoire. Le surdimensionnement de l'offre de stationnement résidentiel constitue en effet un facteur favorisant l'accroissement de la motorisation. Le PDUIF préconise ainsi que les règlements de zone des PLU n'exigent pas un nombre de places par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur la commune.

Le taux de motorisation dans la commune de La Ville-du-Bois est de 1,44. Il ne pourra ainsi pas être exigé la création de plus de 2,16 places par logement.

- **Stationnement voiture pour les bureaux**

Les constructions de places de stationnement pour les bureaux sont dépendantes de la proximité d'un point de desserte structurante en transport en commun. La Ville-du-Bois, relativement éloignée des axes de transports en commun structurants, est classée au sein du PDUIF dans une catégorie définissant la norme plancher suivante : au-delà de 500 mètres d'un point de desserte structurante en transports en commun, les documents d'urbanisme (notamment le PLU) ne pourront exiger la construction de plus de 1 place pour 55 m² de surface de plancher.

3.3. Le PLH

Le PLH de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay a été adopté lors du Conseil Communautaire du 18 décembre 2019.

Le PLH est un document de définition, de programmation et de pilotage de la politique locale de l'habitat. Il fixe pour une durée de 6 ans les enjeux, les objectifs et les actions permettant à la Communauté et aux communes qui la composent, de répondre aux besoins en logements de toutes catégories de population et à favoriser la mixité sociale en articulation avec l'ensemble des autres politiques territoriales.

Le PLH décline un programme d'actions suivant 5 axes :

- Axe 1 : Objectif d'accroissement de la production de logements,
- Axe 2 : Objectif de diversification de l'offre de logements,
- Axe 3 : Objectif d'intervention sur le parc privé existant,
- Axe 4 : Objectif d'intervention sur le parc social existant,
- Axe 5 : Objectif de suivi et de mise en oeuvre du PLH avec les partenaires.

Il prévoit, sur la période 2019 à 2024, la construction de 20 642 logements (soit 3 440 logements par an sur six ans) à l'échelle de l'ensemble du territoire, dont 8 455 logements locatifs sociaux. A l'échelle du territoire, le taux de logements sociaux sera alors, en 2024, d'environ 30 %.

Pour la Ville-du-Bois, les objectifs qui ont été établis est de 341 logements entre 2019 et 2024, dont 157 logements locatifs sociaux (soit 46% des logements construits entre 2019 et 2024). La réalisation de ces logements sociaux devrait ainsi permettre à la commune d'atteindre 17,3% de logements locatifs sociaux à échéance 2024, et 22,08% de logements locatifs sociaux en 2025, en comptabilisant les agréments des logements locatifs sociaux entre 2023 et 2025.

Les différentes actions du programme d'action du PLH, s'appliquent d'une manière nuancée sur le territoire de La Ville-du-Bois en fonction des actions. Le tableau ci-contre permet d'évaluer la prégnance différenciée de chaque action sur le territoire communal.

DECLINAISON DU PROGRAMME D'ACTIONS

Axe	Actions	La Ville-du-Bois
Axe 1 : Objectifs de production de logements	1. Préparation à la mise en place des opérations	++
	2. Référentiel pour le montage des opérations	++
	3. Soutien à la mise en œuvre des opérations	++
Axe 2 : Objectif de diversification de l'offre	4. Développer une offre privée à prix maîtrisés	+++
	5. Développer une offre de logements sociaux	+++
	6. Accompagner le développement de l'offre étudiante	NC
	7. Loger les jeunes actifs	++
	8. Favoriser la mixité générationnelle	++
	9. Le développement de l'offre d'hébergement et d'insertion	+
	10. Le développement de l'offre pour les Gens du Voyage	NC
Axe 3 : Intervention sur le parc privé existant	11. Faciliter le repérage des situations de mal-logement	++
	12. Orienter et accompagner les ménages pour l'amélioration de l'habitat privé	+++
Axe 4 : Objectif d'intervention sur le parc social existant	13. Adapter les logements sociaux à la perte d'autonomie	++
	14. Définir des priorités en matière de réhabilitation et rénovation énergétique	++
	15. Construire avec les partenaires une réflexion sur les attributions	++
	16. Disposer de modalités d'accueil et d'accompagnement des demandeurs	++
Axe 5 : Mise en œuvre et suivi du PLH	17. Partenariats	+++
	18. Observatoire de l'habitat et du foncier	+++

LEGENDE
 NC non concerné
 + enjeu faible
 ++ enjeu modéré
 +++ enjeu important

Source : PLH 2019-2024, Communauté Paris Saclay



Temporalité des projets logements connus

Source : communes

- PLH
- Hors PLH
- Inconnue
- Déjà livré (2016-2017)

Nom de l'opération	Nombre de logements
Logirep - Granges aux Cercles	28
Gaillard	163
Grimal	90
Garage Hebert	60

Détail des projets,

Source : PLH 2019-2024, Communauté Paris Saclay

3.4. Le PCAET

Le Plan Climat-Air-Energie-Territorial est une démarche territoriale de développement durable à la fois stratégique et opérationnelle, obligatoire pour les EPCI de plus de 20 000 habitants.

Le PCAET comprend 4 volets : un diagnostic, une stratégie territoriale, un programme d'actions et un dispositif de suivi et d'évaluation. Il est adopté pour 6 ans (2019-2024) avec un bilan obligatoire à mi-parcours.

Les objectifs majeurs poursuivis sont la préservation de la qualité de l'air, le développement de l'économie circulaire, la réduction des émissions de gaz à effet de serre et des consommations d'énergie, ...

Compte-tenu de la nécessité d'impliquer largement entreprises, associations, salariés et citoyens du territoire pour relever le défi du changement climatique et mettre en œuvre la transition énergétique sur notre territoire, l'élaboration du PCAET a été menée dans une démarche participative qui associe les acteurs socio-économiques du territoire, les communes, la société civile et les populations.

Cette démarche de co-construction a rassemblé près de 400 participants et a permis d'aboutir à un projet de plan d'actions, structuré autour de 8 axes stratégiques :

- A. Réduire la consommation d'énergie des logements et locaux d'activité
- B. Se déplacer mieux et moins
- C. Développer une économie circulaire
- D. Agir au quotidien pour changer ensemble
- E. Préserver les ressources naturelles et favoriser une agriculture locale durable
- F. Produire et distribuer des énergies renouvelables et citoyennes
- G. Aménager et urbaniser autrement pour une meilleure qualité de vie
- H. Vers des services exemplaires.

Un axe transversal est dédié au suivi du pilotage du Plan Climat : « Financer, suivre et faire vivre le Plan Climat ».

En particulier, une des actions du PCAET consiste à transposer les enjeux du climat, de l'énergie, de la qualité de l'air dans les PLU. Il s'agit, à travers les PLU notamment, de mettre en œuvre un urbanisme durable qui vise à :

- Encourager la performance énergétique du bâti et la conception bioclimatique des constructions ;
- Favoriser la production d'énergies renouvelables ;
- Limiter l'étalement urbain, responsable d'un accroissement des déplacements motorisés individuels que favorisent l'éloignement des fonctions urbaines et la faible densité ;
- Limiter l'artificialisation des sols, qui entraîne le déstockage du carbone contenu dans les sols agricoles et naturels ;
- Lutter contre les nuisances telles que la pollution de l'air et le bruit et réduire l'exposition des populations à ces nuisances ;
- Développer le végétal dans la commune et à l'échelle de projets immobiliers ;
- Contribuer aux modes de déplacements actifs et favoriser les modes de transports collectifs ou partagés ;
- Encourager la mobilité électrique.

Au total, le plan d'actions tel qu'adopté comprend 123 actions dont plus de 45% sont déjà engagées ou en réflexion, notamment dans le cadre de schémas et politiques en cours (schéma de transport, PLH, plan alimentaire territorial, programme d'actions ZPNAF, ...).

Certaines relèvent des compétences de la Communauté Paris-Saclay, et d'autres des compétences communales.

Le plan d'actions a été adopté par le Conseil Communautaire de la CPS le 28 juin 2018. Il a été adopté par le Conseil communautaire, dans sa version finale, le 27 juin 2019.

À la suite de son bilan obligatoire de mi – parcours en 2022, les objectifs du territoire d'ici 2030 ont été établis :

- Réduire de 34% les émissions de gaz à effet de serre* ;
- Réduire de 24% la consommation énergétique* ;
- Atteindre une consommation énergétique composée à 20% d'énergies renouvelables.

* Par rapport à 2012

En 2024, l'agglomération Paris-Saclay a réalisé **un schéma directeur des EnR** (disponible dans les annexes informatives) qui a pu identifier des objectifs de production énergétique du territoire visant une augmentation de la production de 56%, et permettant d'atteindre, grâce aux EnR, un niveau d'indépendance énergétique de 18%.

Les principales filières à développer d'ici 2040 sont le solaire (notamment sur les grandes toitures et sur ombrières dans les parkings), la géothermie et le biométhane.

3.5. Le SAGE

Découlant de la politique du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie (SDAGE), le SAGE Orge-Yvette (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est un outil de planification à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin-versant). Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Son objectif est de répondre à l'enjeu de bon état écologique et chimique des masses d'eau et des milieux aquatiques associés, fixé par la Directive Cadre Européenne sur l'Eau de l'année 2000 et renforcé par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) de 2006.

Le périmètre du SAGE Orge-Yvette s'étend sur 950km² et 116 communes, dont La Ville-du-Bois. Il couvre une rivière principale qui est l'Orge, 4 de ses affluents, plusieurs sous-affluents, de multiples rivières non pérennes et 24 masses d'eau.

Lors de l'élaboration de l'évaluation environnementale, trois enjeux principaux ont été identifiés ; il s'agit par ordre de priorité de **la qualité des eaux, la fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides, la gestion quantitative**. Un enjeu secondaire a été distingué ; il s'agit de **la sécurisation de l'alimentation en eau potable**.

Des orientations stratégiques ont été déclinées pour chacun des enjeux suscités :

La qualité des eaux :

- la suppression des rejets directs d'effluents non traités au milieu
- l'adaptation des rejets des stations d'épuration là où ils sont impactant
- la réduction des sources de contamination des eaux par les pesticides (notamment des produits phytosanitaires).

La fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides :

- la préservation des champs d'expansion des crues
- la valorisation du potentiel écologique du lit mineur des cours d'eau par un meilleur encadrement de la gestion de ce lit mineur
- la création de continuités écologiques des milieux aquatiques et des zones humides (Trame Verte et Bleue).

La gestion quantitative :

- la disponibilité de la ressource en eau
- l'amélioration des connaissances sur l'interaction entre les ressources souterraines et celles de surface
- la préservation et la restauration des zones d'écoulement et d'expansion des crues dans les fonds des vallées
- une gestion des eaux pluviales qui tienne compte de l'impact du ruissellement sur l'augmentation des débits de pointe dans les zones exposées au risque d'inondation
- la définition de principes et d'objectifs de gestion des eaux pluviales dans le cadre de futurs projets d'aménagement

La sécurisation de l'alimentation en eau potable :

- Veiller au maintien d'une qualité des eaux brutes propres à l'alimentation.

Le SAGE Orge-Yvette a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 02 juillet 2014. Ses enjeux devront être respectés et pris en compte dans les projets de PLU. Une cartographie des zones humides a été produite en 2019. La révision du SAGE est programmée pour les années à venir.



II. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A. Présentation du territoire communal

Si l'urbanisation de la commune a été très importante au cours des 40 dernières années, la commune se caractérise toujours par l'importance de ses espaces naturels, principalement les bois, qu'elle a su préserver et qui lui confèrent une véritable qualité paysagère.

La présence de ces espaces naturels compense le peu d'espaces verts dans ses zones urbaines. Les espaces publics sont très minéraux, mais la couverture végétale importante des quartiers pavillonnaires notamment donne à la commune une dimension très « verte ».

Le territoire communal, qui s'étend sur une superficie de 360 hectares, se compose à :

34 % de bois et forêts : ces espaces sont constitués par le bois de la Turaude sur le versant nord de la butte des Joncs Marins, et par les bois de Saint-Eloi et de Monsieur sur le plateau de Nozay.

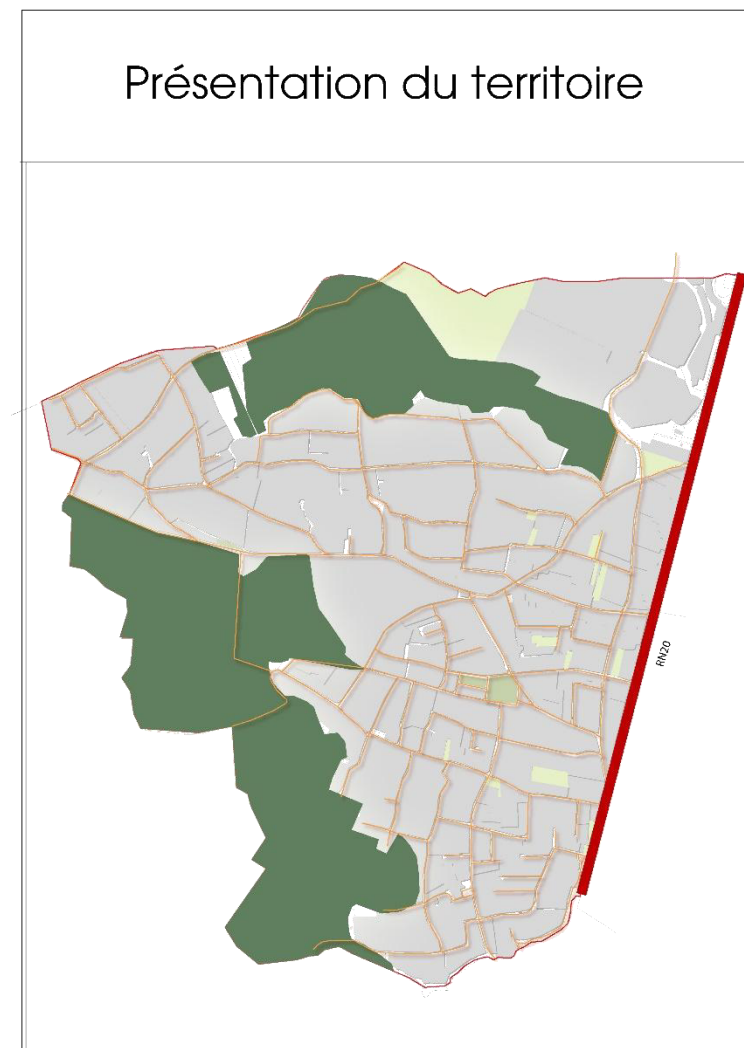
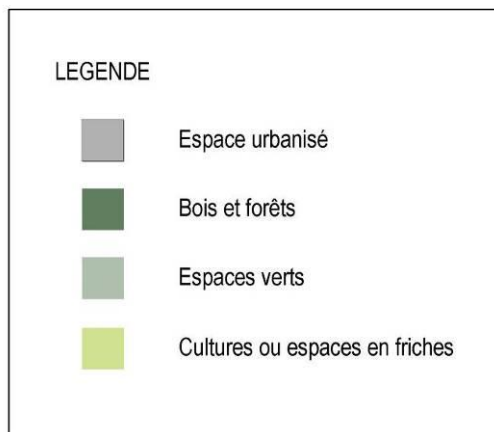
53 % d'espaces urbanisés répartis entre :

- Un habitat individuel composé de bâti de faible hauteur entouré de jardins. Il constitue l'essentiel de l'occupation du sol.
- Le centre-ville qui a conservé son aspect de bourg avec un bâti rural traditionnel.
- Les franges de la RN20 aux fonctions plus diversifiées (habitat, commerces, activités).

13 % d'espaces verts, libres ou plus ou moins cultivés.

Enseignements :

- ➔ *Un territoire peu étendu avec une occupation du sol répartie entre les espaces urbanisés et les bois. Peu de possibilités d'extension, mais des opportunités de renouvellement de certains quartiers (RN20).*



B. L'occupation des sols

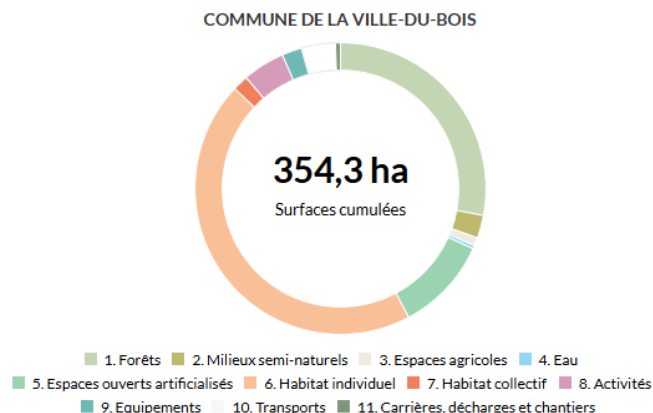
La superficie totale de la commune est d'environ 354 hectares.

Le MOS est l'inventaire numérique de l'occupation du sol de l'Île-de-France. Réalisé par l'Institut Paris Région à partir de photos aériennes, le MOS distingue les espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que les espaces urbains. Toutefois, la technique de la photo-interprétation peut donner lieu à quelques approximations dans l'identification de certains bâtiments. Une analyse urbaine a par ailleurs été réalisée dans le cadre du diagnostic pour distinguer plus finement les formes urbaines et prendre en compte les mutations les plus récentes.

Les chiffres du mode d'occupation du sol (MOS) de 2021 élaborés par l'Institut Paris Région (IPR) indique que :

L'occupation principale est **l'habitat individuel**. Il représente **49 % du territoire** de la commune. **L'habitat collectif représente seulement 2%** de l'occupation de sol et se situe plutôt le long de la RN20.

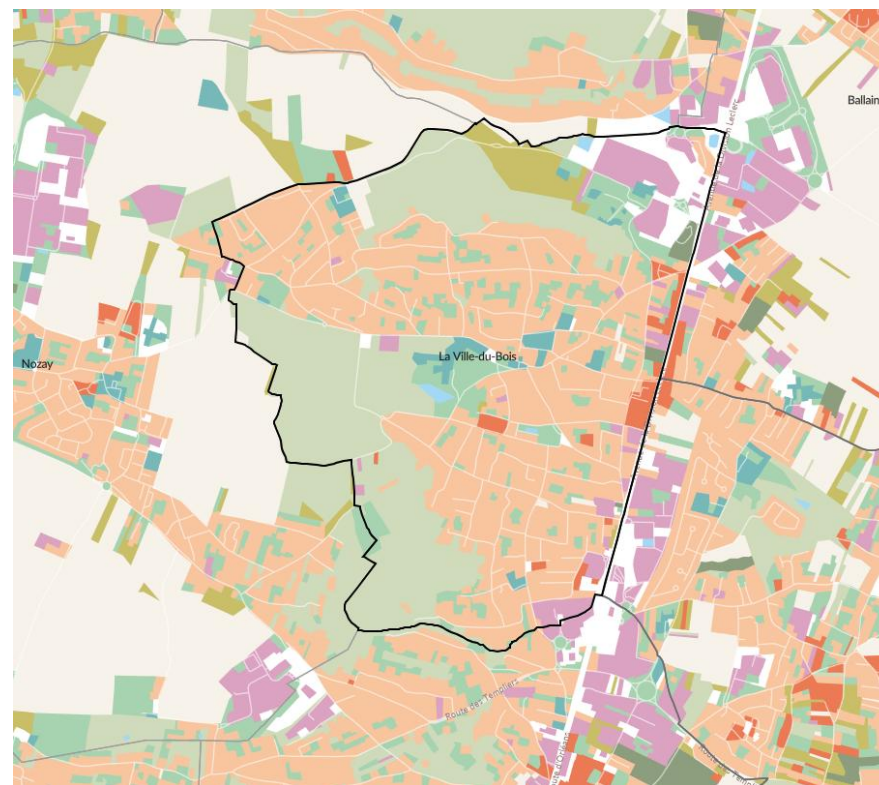
Les forêts et les bois sont le deuxième mode d'occupation du sol. Ils représentent **28 % du territoire**, soit des surfaces composées d'au moins 40 % d'arbres de 5 mètres de haut (hors vergers).



Les espaces ouverts artificialisés représentent eux **10% de la surface du territoire**. Ce terme recouvre des réalités différentes, allant de des espaces ouverts à vocation de sportive aux espaces verts urbains et les jardins des habitations.

5% des sols du territoire sont destinés aux activités économiques. Elle se situent en majorité au nord de la commune dans la zone commerciale, et le long de la RN20.

Enfin, **les transports** représentent **4% de la surface du territoire**. Il s'agit principalement d'infrastructures routières (routes, parkings).



Carte du MOS 2021 en haut,
Répartition du mode d'occupation des sols à la Ville du Bois à gauche,
Sources : IPR

L'évolution de l'occupation des sols entre 2017 et 2021 :

Selon le bilan de l'IPR entre 2017 et 2021, le territoire enregistre :

- Une diminution nette de **0,18 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)**, plus précisément une diminution des espaces forestiers ;
- Une réduction de 0,63 ha des espaces ouverts artificialisés.

À l'inverse, on note une **augmentation des surfaces artificialisées** avec :

- +0,44 ha d'espaces pour l'habitat collectif ;
- +0,22 ha d'espaces pour l'habitat résidentiels individuels ;
- +0,16 ha d'espaces dédiés aux activités ;

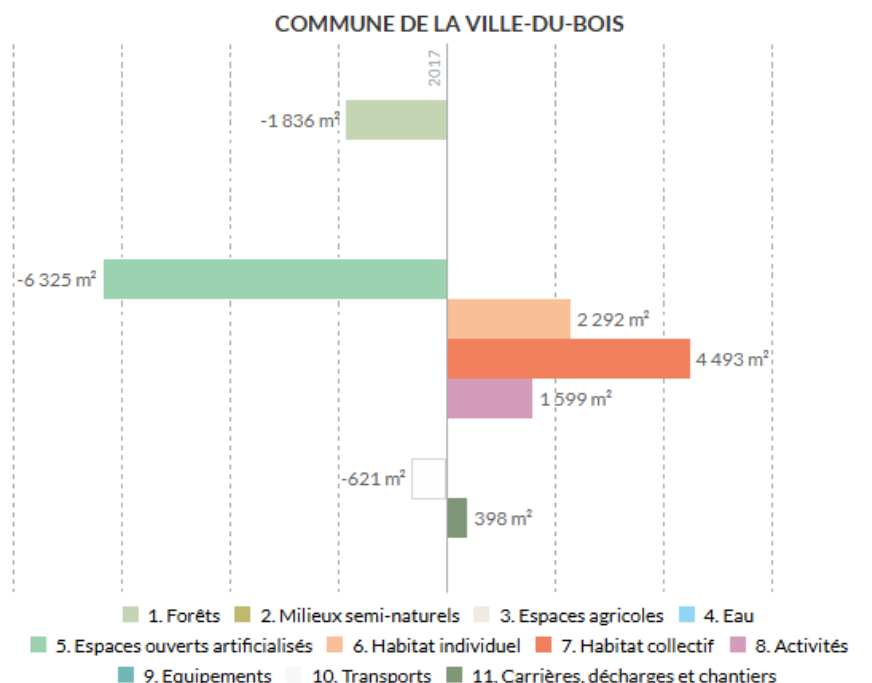
Enfin, on remarque une très légère fluctuation des espaces dédiés aux transports (-0,06 ha) et ceux dédiés aux carrières, décharges et chantiers (+0.04 ha).

Au regard du bilan des évolutions de l'occupation des sols durant cette période, on remarque une **bonne maîtrise de l'artificialisation et de l'urbanisation** du territoire communal par rapport à la superficie totale, avec une augmentation des espaces urbanisés de 0,86 ha (soit 0,2% du territoire) et une diminution des ENAF de 0,18 ha (soit moins de 0,1% de la superficie de la Ville du Bois).

Par comparaison avec la période entre 2012 et 2017, il y a eu une **plus grande diminution des ENAF** (-0,45 ha) par rapport à la période 2017/2021. En revanche, l'urbanisation est restée stable avec +0,74 ha pour la période 2012/2017. Là encore, on a une bonne maîtrise de l'artificialisation des sols sur le territoire communal.

EVOLUTION ANNUELLE

2012 à 2017 2017 à 2021

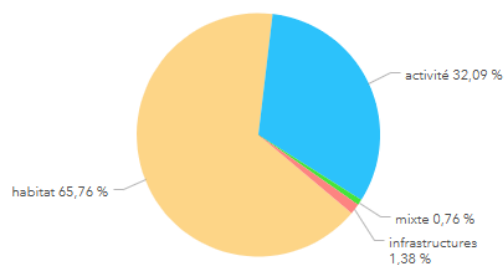


C. La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années

Évolution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

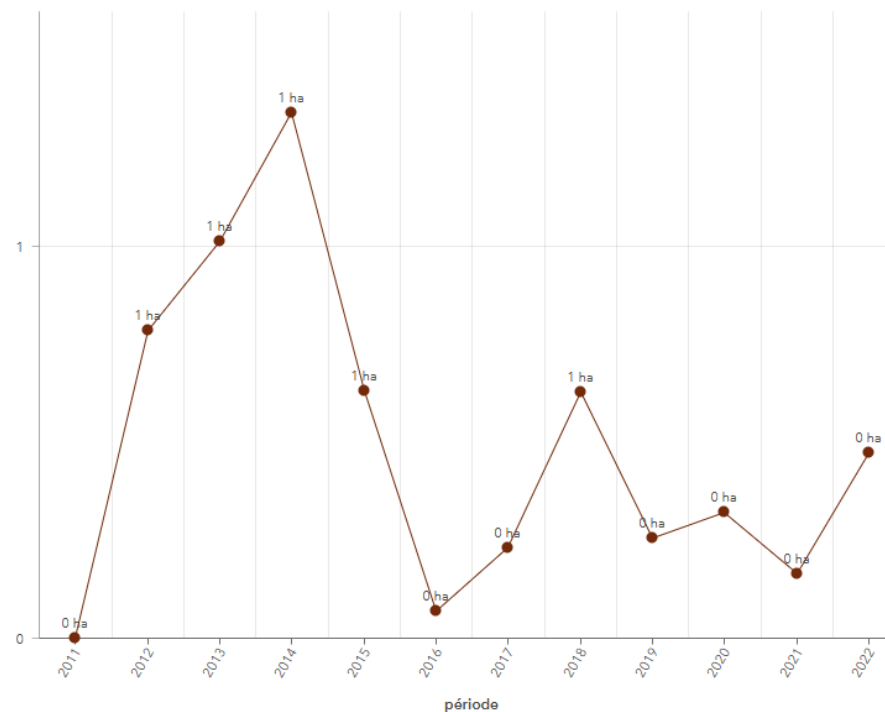
D'après l'Observatoire de l'artificialisation, entre 2011 et 2023, 5,9 hectares de nouvelles surfaces naturelles ont été consommées à Ville du Bois, soit seulement 1,66% de la surface communale. La majeure partie de cette consommation est à destination de l'habitat (3,89 ha soit 66%) et des activités (1,9 ha soit 32%). Les infrastructures et les secteurs mixte complètent la consommation d'ENAF avec 0,12 ha soit environ 2% cumulé.

Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023



Sources : Portail de l'artificialisation des sols

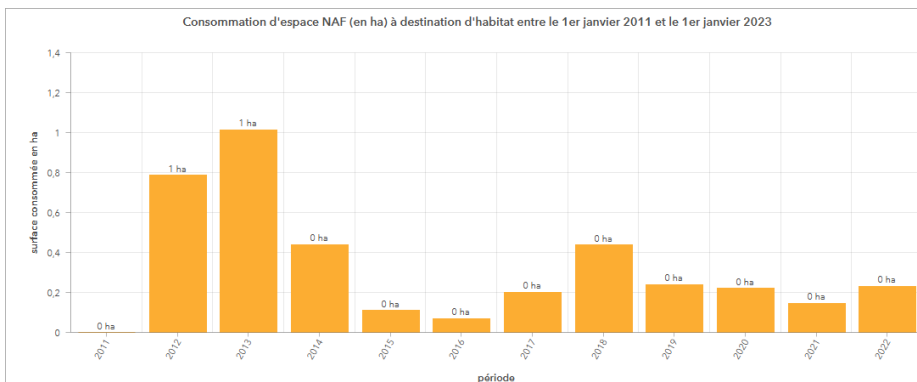
Consommation totale* (en hectares) entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données au 1er janvier 2023

La consommation d'ENAF pour l'habitat :

La période 2012 – 2013 est marquée par une forte consommation d'espace pour l'habitat (1,8 d'ENAF consommés en 2 ans). À partir de 2014, le développement de l'habitat se stabilise annuellement à moins de 0,4 ha d'ENAF maximum consommé par an.



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données au 1er janvier 2023

Entre 2011 et 2012, une opération immobilière pour des logements individuels groupés est réalisée le long de la rue du Grand Noyer sur une superficie d'environ 0,6 ha.



À partir de 2014, débute une opération immobilière pour des logements individuels groupés au nord de la commune rue des Bartelottes sur une superficie d'environ 1,1 ha. L'opération s'est achevée en 2016.



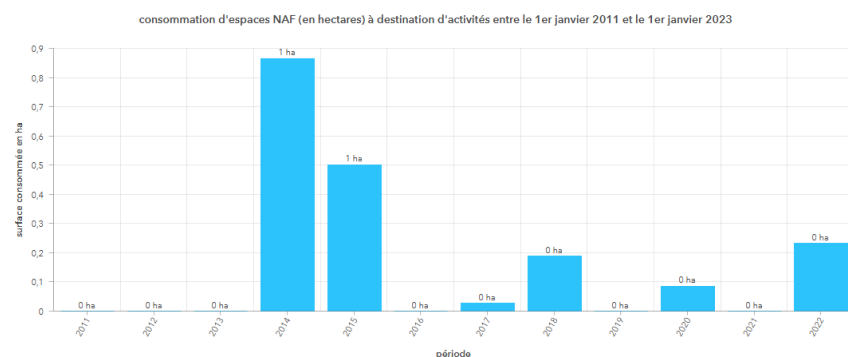
Entre 2015 et 2018 s'est développé le long de la RN20 une opération immobilière pour des logements collectifs en deux phases (1^{ère} phase sur l'îlot nord et 2^{ème} phase sur l'îlot sud) une superficie d'environ 1,6 ha.



La consommation d'ENAF pour les activités :

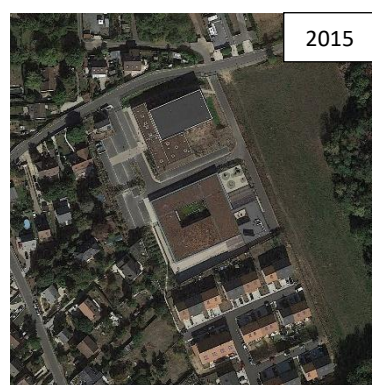
Entre 2014 et 2015, la consommation d'ENAF pour les activités connaît un pic avec plus de 1,4 ha consommés pendant ces 2 années.

Après cette période, la consommation d'ENAF reste éparse et faible. Elle fluctue entre 0 et 0,2 ha d'ENAF consommé par an.



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données au 1er janvier 2023

Entre 2014 et 2015 est réalisé au nord de la ville l'école maternelle les Bartelottes (située juste au nord de l'opération immobilière rue des Bartelottes). Cet équipement s'étend sur plus de 1,1 ha en superficie.



D. Morphologie et paysages

1. Histoire et urbanisation

(source : site internet de la ville, et ouvrage « HISTOIRE DE LA VILLE-DU-BOIS » de Jean-Pierre BONNE.)

Il n'existe aucun document permettant de dater précisément la date de fondation de la Ville-du-Bois. Aucune trace d'occupation gallo-romaine, mérovingienne ou franque n'a cependant été mise à jour sur le territoire communal.

Dans « HISTOIRE DE LA VILLE ET DU DIOCESE DE PARIS » l'abbé Lebeuf affirme que la Ville-du-Bois, dont le nom d'origine était Villa Bosci, était un hameau de Nozay, mais c'est seulement en 1061 qu'il est fait mention pour la première fois de la Ville-du-Bois, lors de la fondation du prieuré de Longpont.

Une commune maraîchère devenue résidentielle

Les premières habitations en colombages de bois couvertes en chaume furent remplacées assez vite par des constructions en pierre, couvertes de tuiles plates, pourvues de petites fenêtres et de portes cintrées à jambages de grès. Les habitations étaient groupées dans des cours communes afin de se protéger du froid, des animaux prédateurs, mais surtout des pillards. Des chambres hautes furent ajoutées auxquelles on accédait par des escaliers extérieurs aux marches de pierre.

Les habitants cultivaient les légumes, le chanvre et le lin pour leurs besoins propres. Ils fabriquaient également les cordages et tissaient la toile pour la fabrication de leurs vêtements. La culture de la vigne, qui occupait une grande partie des terres cultivables de La Ville-du-Bois, leur donna le noble statut de vigneron. Dans presque toutes les habitations on trouvait des caves à vin voûtées.

En 1467, La Ville-du-Bois comptait 140 habitants et Nozay 75. Mais jusqu'à la

révolution française, le village regroupait les deux hameaux et s'appelait Nozay-La Ville-du-Bois, La Ville-du-Bois restant une paroisse annexe de Nozay et faisant partie du diocèse de la Généralité de Paris.

Un cimetière fut créé au début du 16^{ème} siècle sur l'emplacement de l'actuelle mairie. Un certain Pierre, évêque Romanensis l'aurait béni en 1503.

En l'an 1511 débuta la construction d'une petite chapelle, nommée Saint Fiacre qui, pour suivre l'évolution des besoins de la population fut agrandie à cinq reprises en l'espace de deux siècles. L'année 1736 vit la dernière extension vers le sud. Sous l'ancien régime, l'église était le seul lieu de rassemblement, de décision et d'information. Le Conseil de Fabrique qui y siégeait assurait le rôle d'administration dévolu aujourd'hui au Conseil Municipal.

L'existence de Beaulieu est connue depuis le XVI^{ème} siècle. Le premier propriétaire en fut M. Claude Erard, avocat, qui acquit le domaine en 1699. Un descriptif du domaine apparaît dans un acte du 3 mai 1730 : "Le fief de Beaulieu, situé à La Ville-du-Bois, consistant en maison et autres bâtiments, jardin tant que potager, que planté d'arbres fruitiers contenant 15 arpents, clos de murs, inféodé avec d'autres héritages, par défunt Messire de Balsac d'Illiers d'Enragues, père du seigneur avouant, en faveur de Monsieur Claude Erard, Avocat en Parlement, Notaire Royal."

Le Château du Plessis Saint-Père fut construit en 1650 sur le domaine de la Croix Saint Jacques. Il était richement décoré par les plus grands artistes de l'époque et on y organisait au 18^{ème} siècle, comme dans la plupart des châteaux de la région, des fêtes fastueuses.

La Ville-du-Bois au 19^{ème} siècle

Le début du siècle vit la démolition du château de Plessis Saint-Père. Seule demeura la Ferme de la Croix Saint Jacques, encore bien conservée de nos jours, et l'exploitation agricole. A partir de 1854 la ferme perdit son activité, puis le domaine fut loti et vendu aux enchères (1894). Sous l'Empire, le général baron Valentin qui avait fait les campagnes impériales d'Autriche et d'Italie aux côtés de Napoléon, acheta le domaine de Beaulieu, le transforma et fit construire une grande demeure bourgeoise en 1816. En 1896, son dernier propriétaire, monsieur de Lalain, la fit démolir pour transformer la propriété en exploitation maraîchère. Ce dernier avait fait construire quelques

années plus tôt le château dit "du Sacré Cœur" (1891-1892) sur le domaine de la Grand'Maison.

C'est à la même époque que le cimetière actuel fut créé (1828). En 1843, suivant le souhait de Monsieur de Bagneux, propriétaire de la Grand'Maison et maire de La Ville-du-Bois, une chapelle y fut érigée. Les éléments de construction provenaient de la chapelle du château de Villebousin, lequel fut en son temps le lieu de célébrations de messes noires liées à l'affaire des poisons où fut impliquée Madame de Montespan, la favorite du roi Louis XIV.

L'actuelle mairie fut édifiée en 1876 et a peu évolué depuis, quant à son aspect extérieur. Conçue à l'origine pour abriter les services administratifs, les pompiers et les écoles, elle n'héberge désormais que les premiers, les autres s'étant déplacés vers des locaux plus adaptés à leurs activités.

Vers la fin du XIXème siècle, les vignobles pâtièrent du mildiou et laissent peu à peu la place à la culture maraîchère. La prospérité de la commune entraîne un accroissement constant de la population, essentiellement par apport extérieur. Le recensement de 1896 dénombre déjà 1 080 habitants. Ainsi, au début du XXème siècle, 90% de la population de La Ville-du-Bois tirait ses ressources du travail de la terre et de ses produits. Les habitants étaient maraîchers pour la plupart, mais également marchands de fromages pour certains.

L'accroissement de la population parisienne dans les années qui suivirent la guerre de 1870 et, par suite, la nécessité d'acheminer vers les halles de la capitale des produits maraîchers, furent à l'origine de la création d'une ligne de chemin de fer entre Paris et Arpajon. Baptisé "l'Arpajonnais", ce train qui assurait le trafic des marchandises et le transport des voyageurs, fonctionna de 1894 à 1934. La Ville-du-Bois, commune d'origine rurale, s'est urbanisée peu à peu sous l'effet de l'extension de l'agglomération parisienne.



Enseignements :

- ➔ **Une commune historiquement rurale, et principalement maraîchère**
- ➔ **Un développement commercial et économique lié à la RN20**
- ➔ **Une urbanisation des terres agricoles après la seconde guerre mondiale liée au développement de logements sous l'effet de l'extension de l'agglomération parisienne**

2. Le patrimoine architectural et urbain

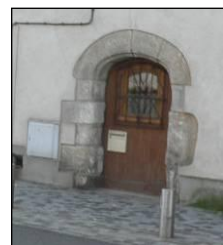
Etant donné son histoire et sa tradition maraîchère, la commune compte des éléments anciens remarquables : église, château, maison de maraîchers, bâti en meulière...

Aucun élément n'est classé au titre des Monuments Historiques mais les édifices intéressants sont identifiés sur la base de données « Mérimée » :

- l'église paroissiale Saint-Fiacre
- les vestiges du Château du Plessis Saint-Père (rue de la Croix-St-Jacques)
- le Château du parc de l'Institution du Sacré-Cœur
- des maisons de maraîchers (45 Grande Rue et 8 rue de Gaillard)
- une maison de notable (16 Grande Rue)
- la Mairie
- l'école maternelle et primaire Notre-Dame (17 rue des Cailleboudes)
- l'ancienne école primaire (23 rue du Grand Noyer)
- l'ancien presbytère (12 rue Ambroise Paré)
- la borne fontaine
- une croix de cimetière
- la place Beaulieu...



La Grande Rue et les ruelles et cours communes attenantes, présentent un intérêt tant sur le plan architectural que pour son organisation urbaine. Des maisons leur meulière, des puits et des portes (porte cochère en bois, porte en anse en panier) sont identifiés.

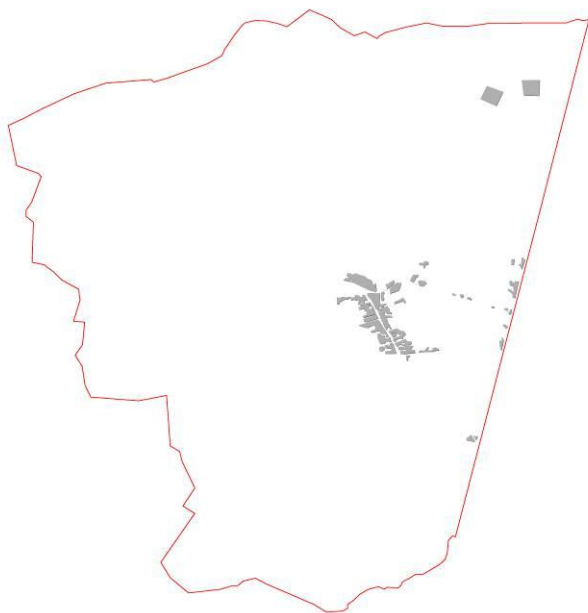


Enseignements :

→ *Pas de « grand patrimoine » mais une multitude de bâtiments et de monuments qui retracent le passé rural de la commune et qui sont porteurs de l'identité communale.*

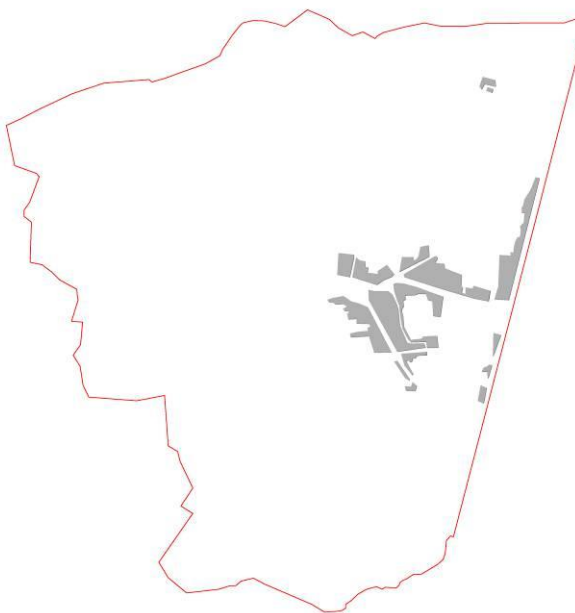
3. L'évolution de l'urbanisation

L'urbanisation en 1820



La commune se développe de part et d'autre de la Grande Rue. Le bâti se constitue majoritairement de maisons de bourg et de bâtiment agricole, lié à la culture de la vigne et du maraîchage.

L'urbanisation en 1900



Au début du XXème siècle, avec la création d'une liaison ferrée vers les Halles de Paris sur la RN20, la commune s'étend vers l'est, le long de la rue des Cailleboudes puis vers le nord, sur la RN20.

L'urbanisation en 2010



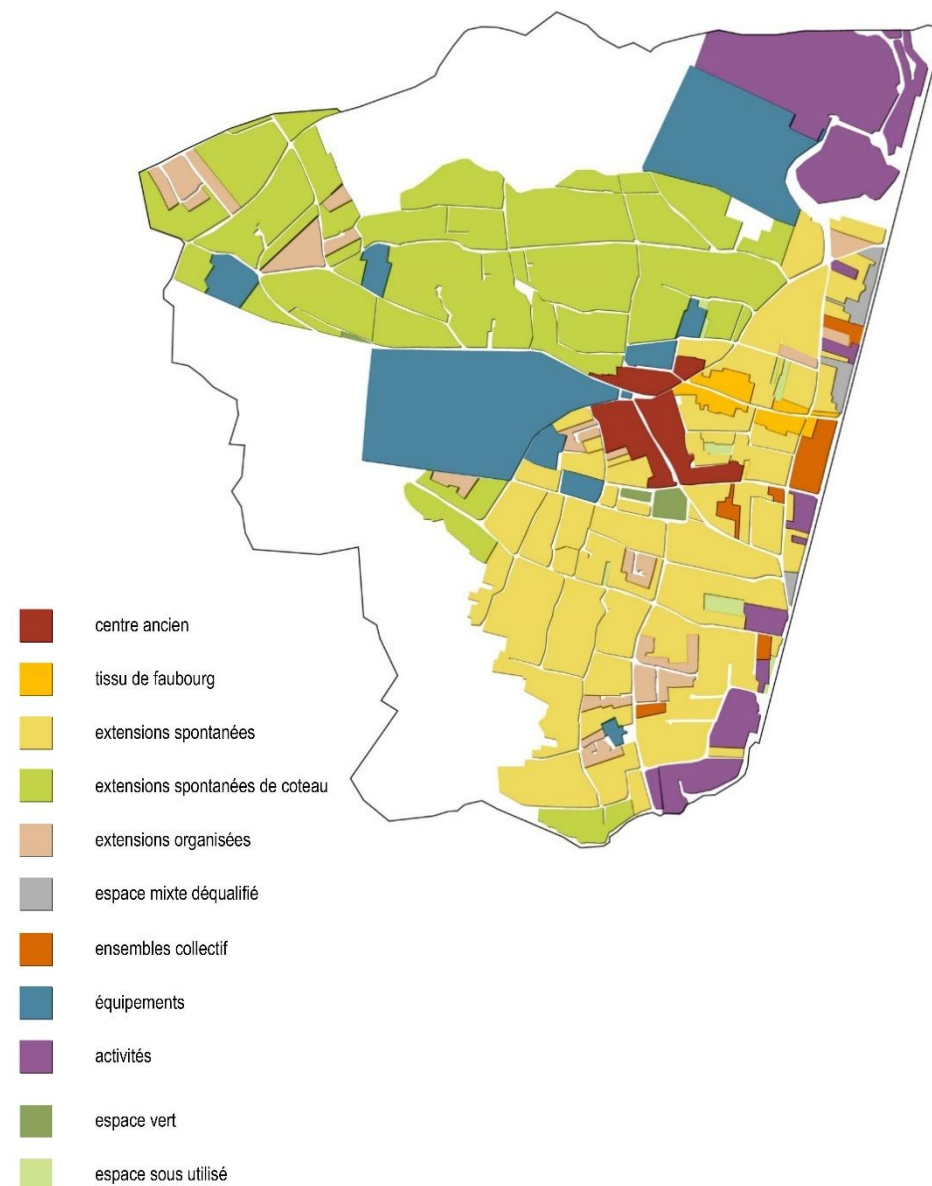
A partir des années 1960, la commune se développe rapidement sous la pression urbaine de l'agglomération. Le tissu se constitue principalement de quartiers d'habitat pavillonnaire tandis que les franges de la RN20 se dégradent peu à peu à cause des nuisances liées au trafic automobile.

4. Des formes urbaines caractéristiques de différentes phases de développement de la commune

Les différentes phases du développement urbain de la Ville-du-Bois ont donné lieu à une diversité de formes urbaines : du centre historique constitué principalement de maisons de bourg et d'anciens bâtiments agricoles aux lotissements les plus récents, en passant par les grandes zones commerciales et d'activités implantées le long de la RN20.

Enseignements :

- *Un centre historique à l'architecture traditionnelle marqué par la présence de corps de ferme et d'habitat sur cours le long de la Grande Rue, entouré par des quartiers pavillonnaires plus récents.*
- *Le long de la RN20, le bâti ancien est dégradé.*
- *L'activité occupe de grandes emprises au Nord et au Sud de la commune.*



4.1. LE CENTRE ANCIEN

Correspond aux parties les plus anciennes de l'urbanisation. Il est peu étendu et s'organise autour de la Grande Rue et de la rue du Noyer. La morphologie a peu évolué au fil du temps. Des constructions nouvelles ont cependant été réalisées sur l'arrière des îlots aux abords du chemin des Erables et de la ruelle des Néfliers.

Il a conservé les caractéristiques d'un centre bourg traditionnel. Il se compose d'un bâti relativement dense implanté à l'alignement des voies ou le long de passages privés, ne laissant que peu d'espace libre sur chaque parcelle.

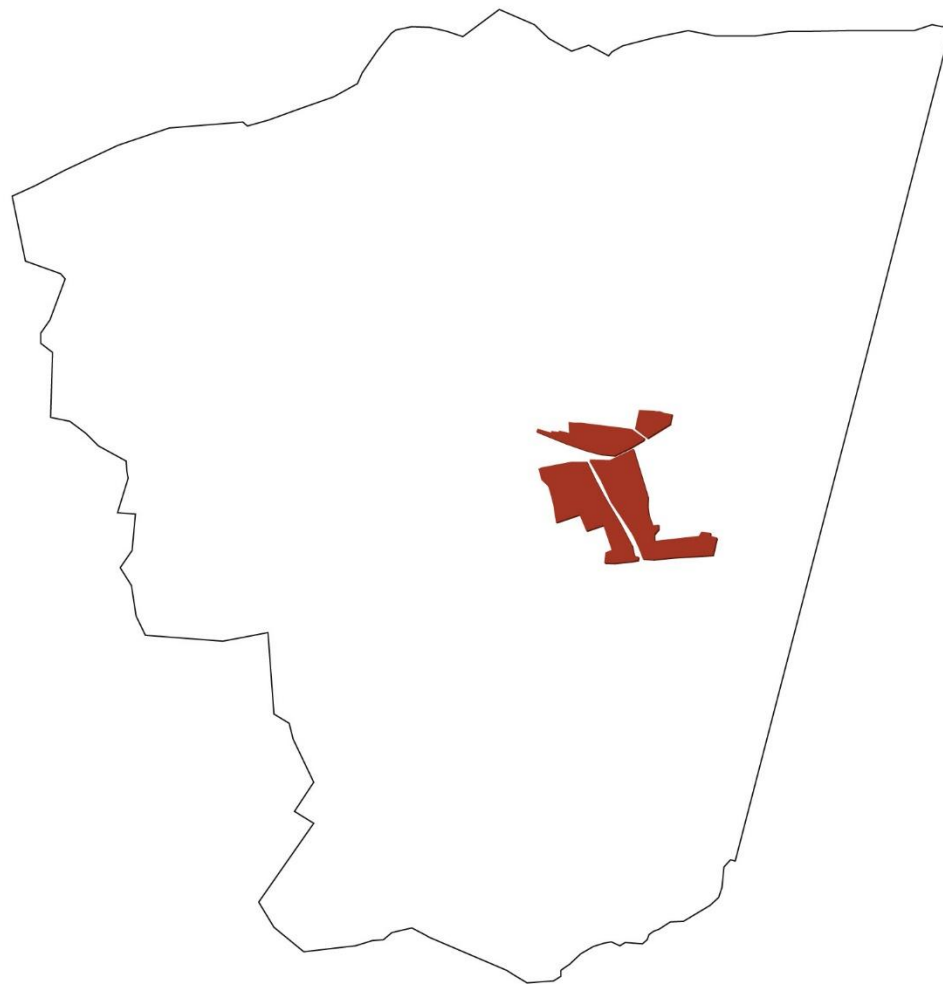
On y trouve trois types principaux de constructions :

Les maisons rurales, construites en matériaux traditionnels : tuiles pour les toitures, pierres apparentes sur les façades. La hauteur de ces constructions n'excède généralement pas le R+1+C.

Les maisons en meulières, principalement situées dans la rue du Grand Noyer. Ces constructions sont plus récentes et généralement plus hautes que les maisons rurales (R+2 ou R+1+C).

Des corps de fermes ou granges, qui témoignent du passé agricole de la Ville-du-Bois.

L'état général du bâti est varié. Certains bâtiments ont bénéficié d'une réhabilitation. Cependant il subsiste quelques vieux hangars ou granges qui pourraient être mis en valeur.



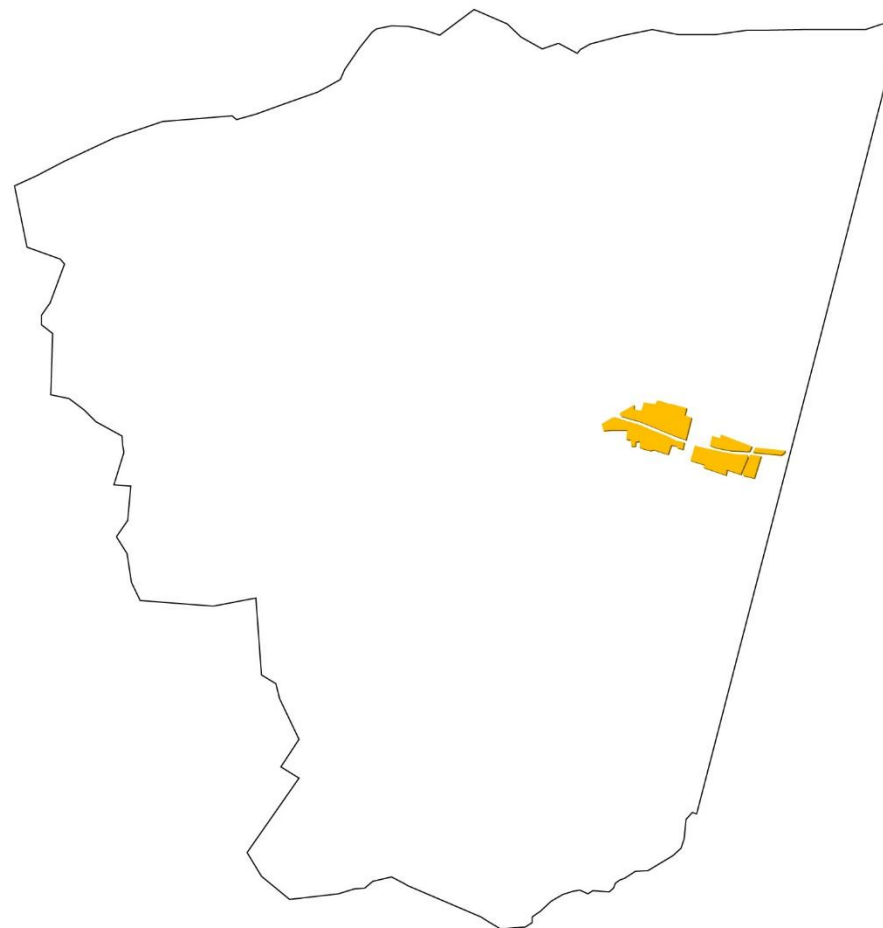
4.2. LE TISSU DE FAUBOURG

Il constitue la liaison historique entre le centre bourg et la RN20. Il est très localisé, et s'organise le long de la rue des Cailleboudes. Ce quartier s'est constitué au début du XXème siècle, avec le développement du commerce de maraîchage vers les Halles de Paris, via la RN20.

L'organisation urbaine est moins homogène que celle du centre historique. On y trouve un bâti soit à l'alignement soit en retrait, composé de maisons rurales et de maisons en meulrières, comme dans le centre historique, mais également de petites activités, de pavillons récents et de corps de ferme.

L'emprise au sol des bâtiments, même si elle est moindre que dans le centre bourg, reste importante.

Le bâti est moins dense mais s'organise également autour d'une voirie étroite.



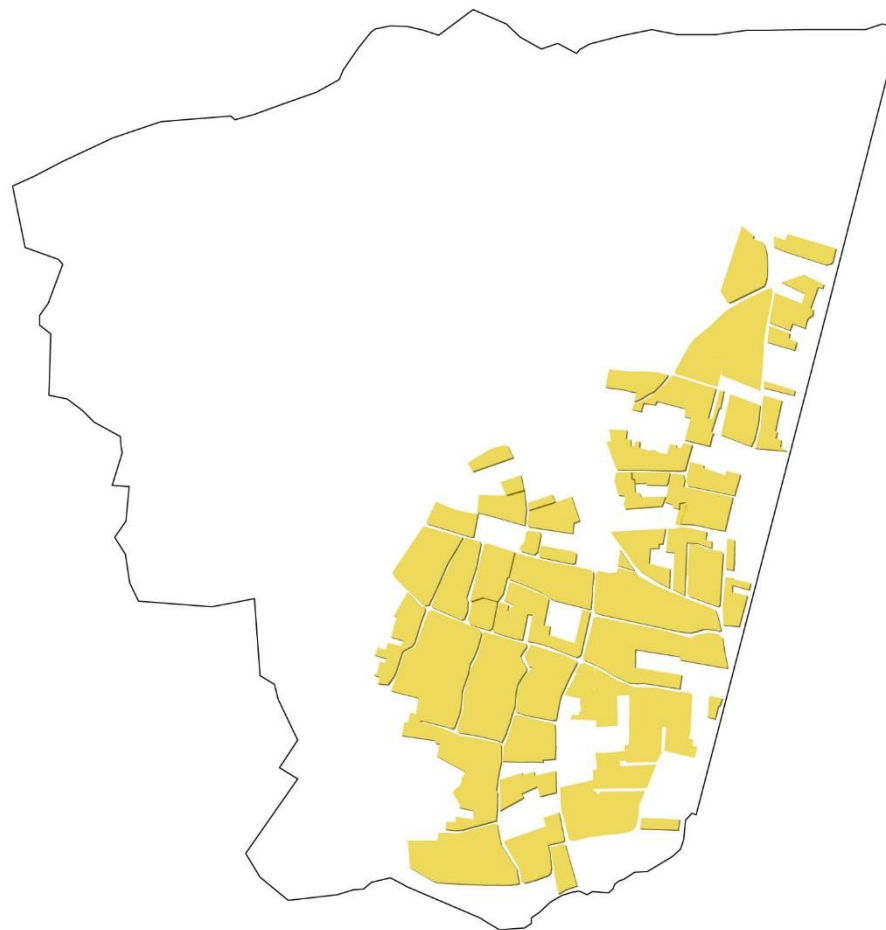
4.3. LES EXTENSIONS SPONTANÉES

C'est la forme urbaine la plus présente sur le territoire communal. Elle se développe autour du centre ancien, au fur et à mesure de l'urbanisation du territoire. Elle constitue le type d'occupation du sol dominant.

Ces quartiers forment un tissu urbain peu dense et assez végétalisé. Les maisons les plus anciennes se situent à la limite du centre-ville et datent des années 1960-1970. L'urbanisation s'étant développée depuis le centre, les constructions les plus récentes se situent en périphérie du territoire communal, notamment à l'ouest et au sud.

Le parcellaire traduit le passé agricole de la commune. Il résulte de divisions successives d'unités foncières. Les différences de taille et de forme des parcelles produisent des implantations de constructions variables : sur les parcelles étroites, les constructions s'implantent sur au moins une des limites séparatives. Quand les parcelles ont une largeur suffisante, les constructions s'implantent en retrait. La typologie architecturale des constructions est variée : de l'ancienne maison de jardin améliorée à la maison cosuée avec piscine.

La majorité du bâti est de bonne qualité.



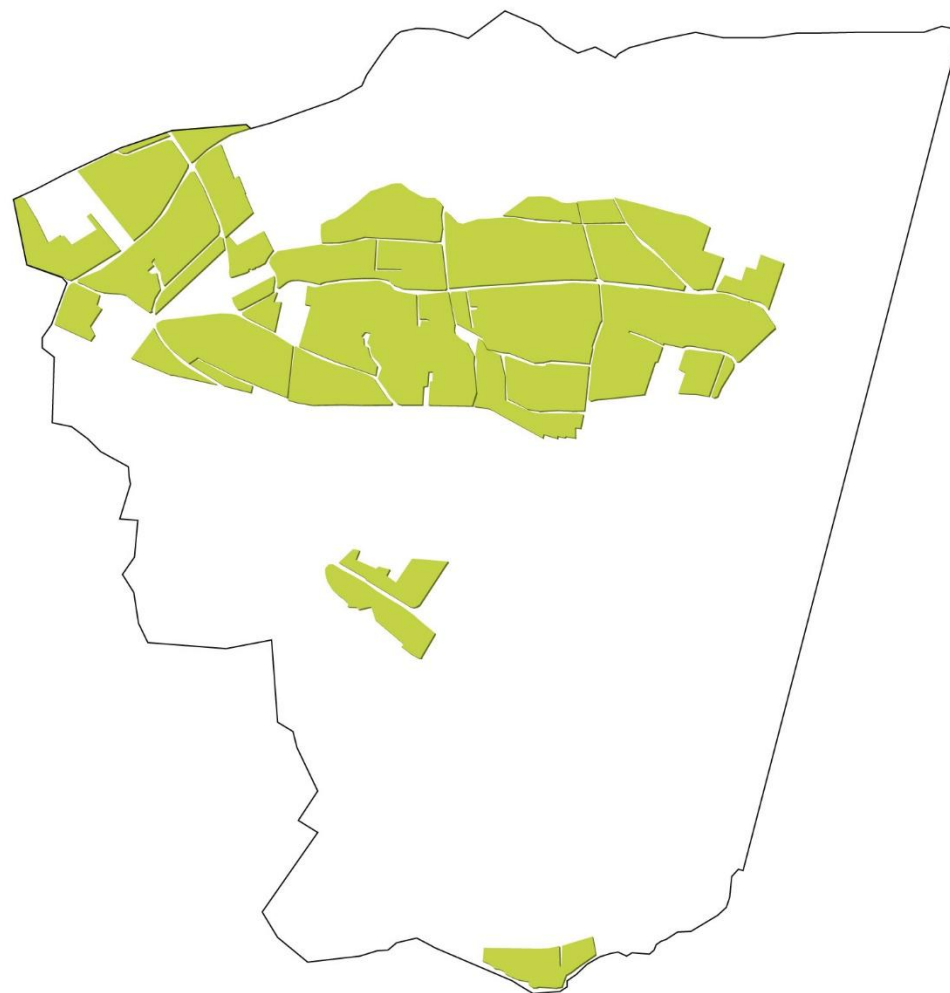
4.4. LES EXTENSIONS SPONTANÉES A FLANC DE COTEAU

D'une typologie similaire aux extensions spontanées classiques, elles présentent deux particularités qui justifient une prise en compte particulière :

- elles s'organisent autour de voies souvent sinueuses qui s'adaptent au relief : on observe de longues bandes perpendiculaires à la pente

Quelques parcelles, situées en cœur d'îlot, sont aujourd'hui enclavées ou difficilement accessibles en raison de la pente.

- elles ont un très fort impact paysager puisqu'elles sont visibles de la quasi-totalité du territoire communal.



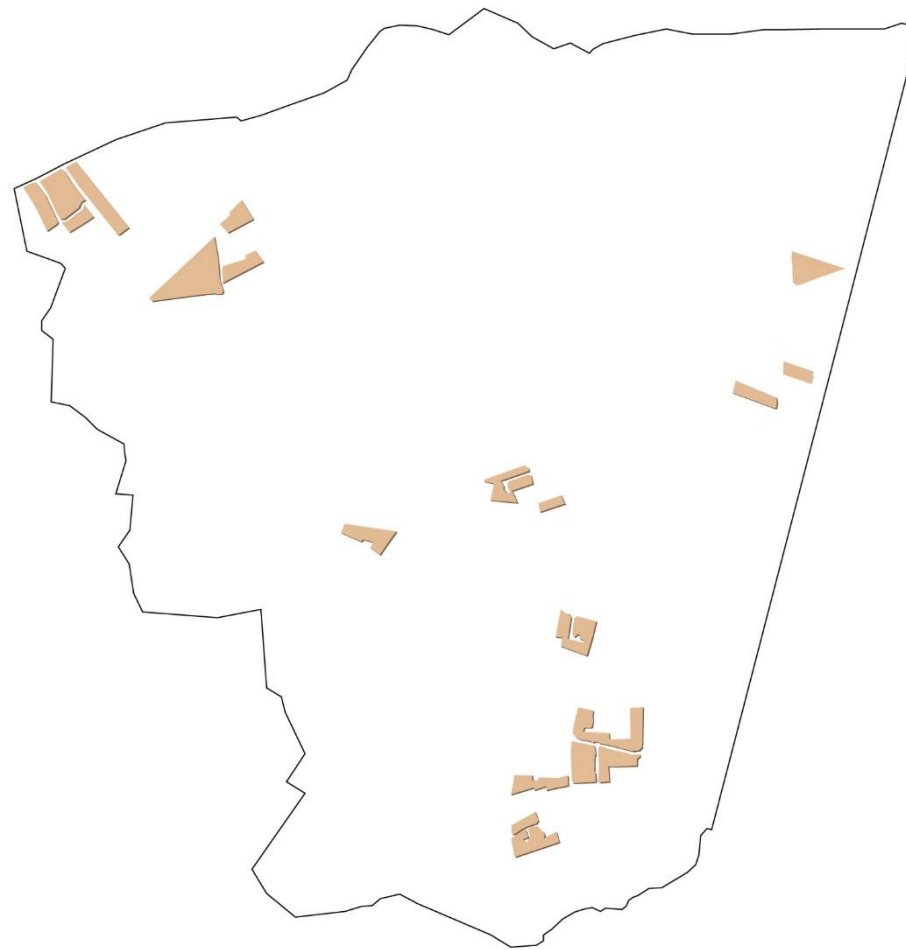
4.5. LES EXTENSIONS ORGANISEES

Elles correspondent aux secteurs d'habitat les plus récents.

Elles se différencient des extensions spontanées par leur densité, la contigüité et l'homogénéité des constructions.

Les extensions organisées sont présentes de manière très ponctuelle sur la commune. Elles se répartissent aléatoirement sur le territoire communal, souvent aux franges de l'espace urbain, notamment au sud (Les Renondaines), à l'ouest (rue de Longuaine) et au nord dans le prolongement du centre-ville (rue des Berges).

Ces quartiers s'organisent généralement autour d'une voie de desserte qui se termine le plus souvent en impasse. De ce fait, ces quartiers sont parfois mal intégrés au fonctionnement urbain.

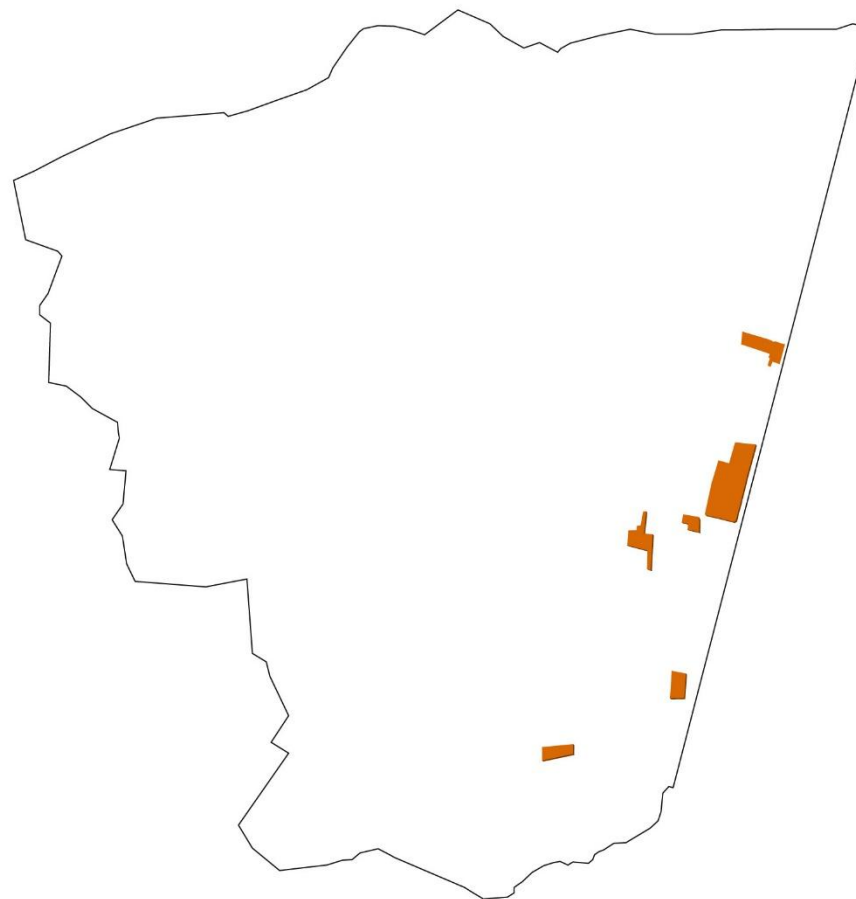


4.6. L'HABITAT COLLECTIF

La forme d'habitat collectif n'est pas très présente à la Ville-du-Bois. Néanmoins, celle-ci est en progression, en particulier grâce aux opérations de renouvellement urbain ayant eu lieu le long de la RN 20.

De petites unités, réalisées au coup par coup et insérées dans le tissu pavillonnaire, sont également présentes. Ces dernières ne représentent en revanche qu'un faible nombre de logements.

Leur hauteur varie entre R+2+C et R+3+C.



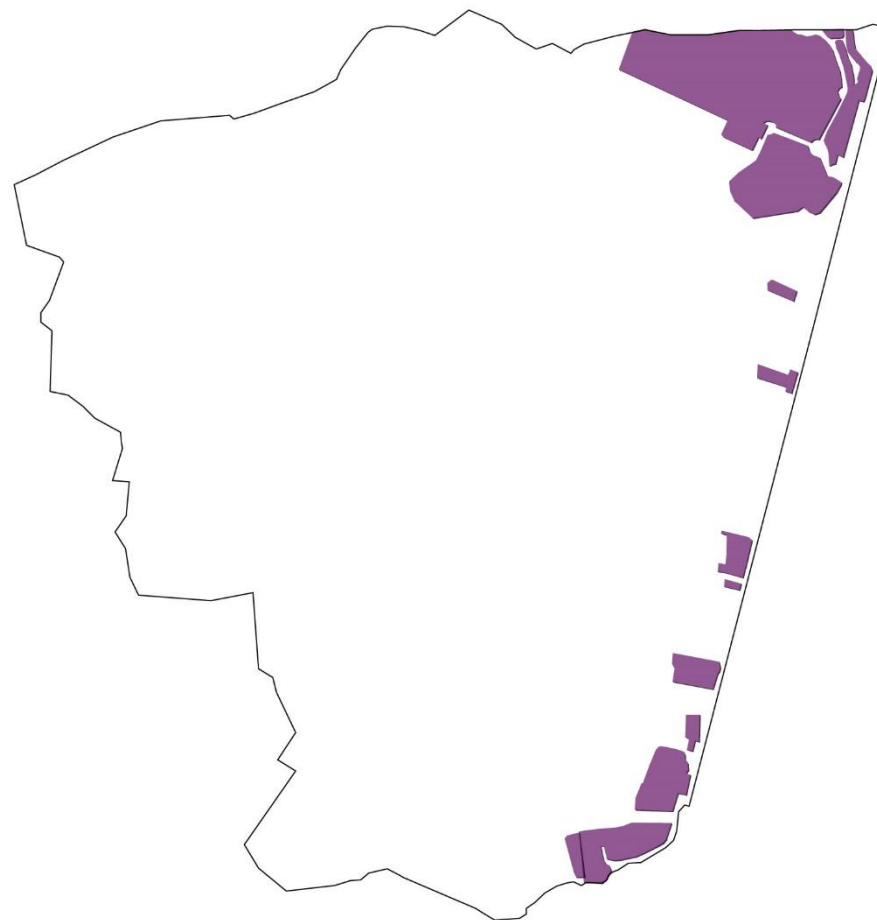
4.7. LES ZONES D'ACTIVITES

L'activité s'est développée principalement grâce à la présence de la RN20.

On dénombre deux principaux sites d'accueil d'activités sur la commune : une grande zone commerciale au nord ainsi qu'une emprise assez conséquente au sud, la zone d'activités des Graviers. Ces secteurs accueillent principalement des grandes et moyennes surfaces commerciales.

Cependant on note un risque de déqualification commerciale, notamment sur les Graviers, avec le départ de grandes enseignes.

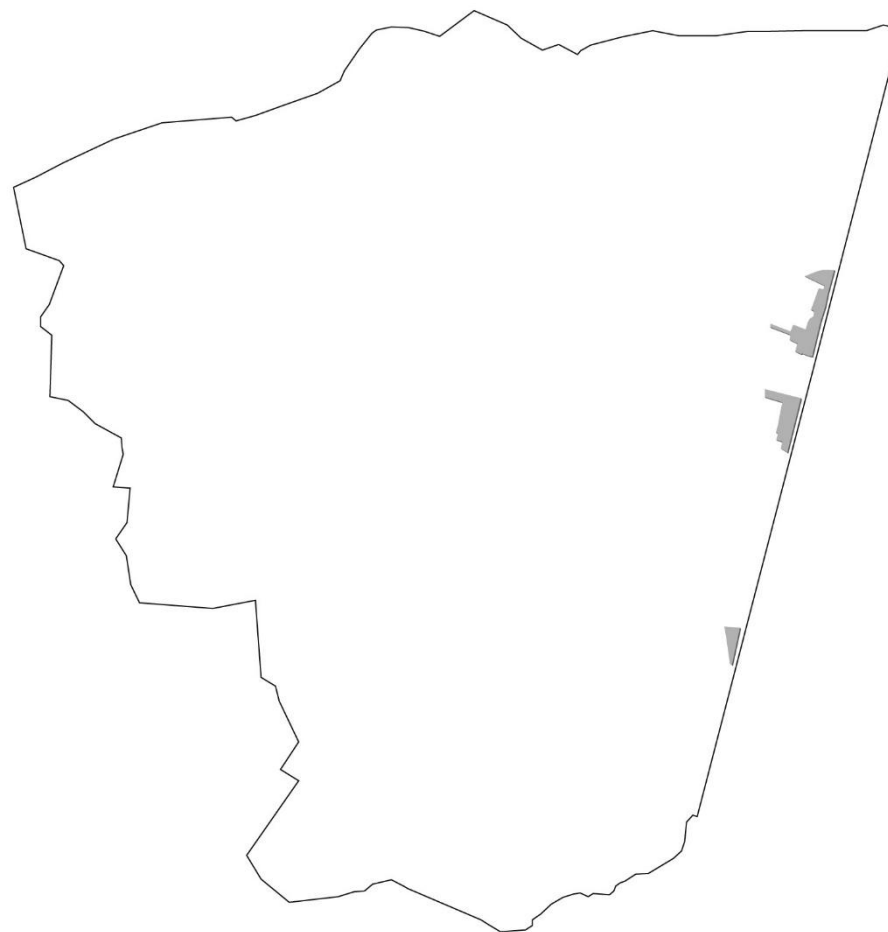
Entre ces deux pôles, de petites emprises regroupant des activités diversifiées peu qualifiantes (garages, ateliers), se sont implantées au gré des opportunités foncières. Elles sont aujourd'hui peu adaptées à un milieu urbain relativement dense, notamment en ce qui concerne l'accessibilité, les nuisances et les besoins de stationnement générés.



4.8. LES ESPACES DEQUALIFIES

Ces sites où l'urbanisation est assez ancienne, se sont dégradés au fur et à mesure que le trafic routier sur la RN20 s'est intensifié, et accueillent aujourd'hui un bâti dégradé, voire abandonné, de type faubourg où s'insèrent de manière ponctuelle des activités peu qualifiantes.

Très visible, ce secteur représentant un enjeu important à l'échelle de la commune.



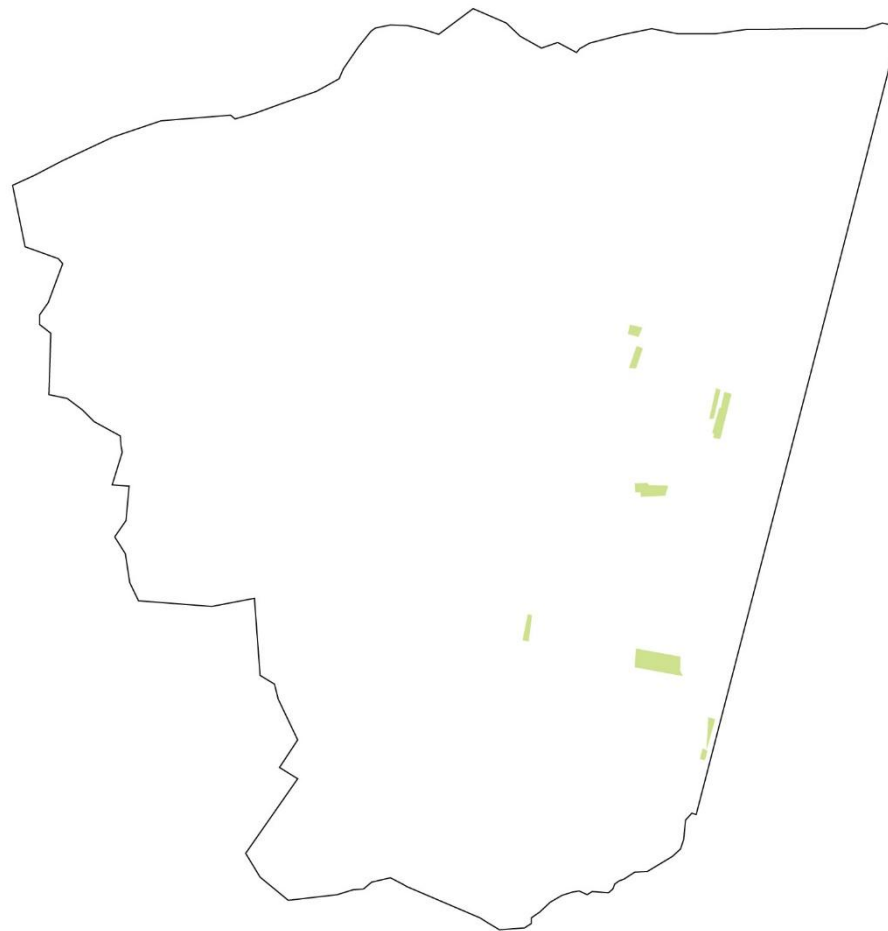
4.9. LES ESPACES SOUS UTILISÉS

Un certain nombre d'interstices a été relevé dans le tissu urbain constitué, notamment au sein des quartiers résidentiels.

Ces espaces se situent en majorité sur un secteur parallèle et en retrait du front bâti de la RN20, compris entre cette dernière et le centre-bourg. Ces espaces sont le plus souvent peu entretenus et accueillent une végétation composée d'espèces typiques des espaces en friche et ne développant que peu de services écologiques.

Ils sont majoritairement de petite taille, et englobent rarement plusieurs parcelles. Leur forme est typique du parcellaire agricole de la Ville-du-Bois : rectangulaire, étroit et relativement profond.

Ces sites, bien insérés au tissu urbain, accessibles et desservis par tous les réseaux urbains, situés à proximité des commerces, services et équipements, peuvent constituer des opportunités pour l'implantation de nouveaux logements ou d'équipements.



LES ENJEUX

POUR LE CENTRE ANCIEN ET LE TISSU DE FAUBOURG :

- Réhabiliter et mettre en valeur le bâti ancien
- Favoriser le maintien et le développement du commerce de proximité
- Valoriser la place du piéton et des modes de transports doux et créer de nouveaux espaces publics

POUR LES EXTENSIONS SPONTANÉES :

- Favoriser l'évolution douce de ces quartiers dans un souci de développement durable à travers :
 - o Une meilleure gestion des eaux de pluies
 - o Un recours aux énergies renouvelables
- Protéger les lisières des bois et gérer la transition espaces urbains/ espaces forestiers

POUR LES ESPACES D'ACTIVITÉS :

- Garantir leur attractivité et préserver les grandes zones commerciales
- Favoriser le renouvellement de petites activités implantées le long de la RN 20

5. Diagnostic foncier

L'étude du potentiel de densification a été réalisée par le croisement de plusieurs critères :

- Densité du bâti
- Âge du bâti
- Situation
- Organisation urbaine

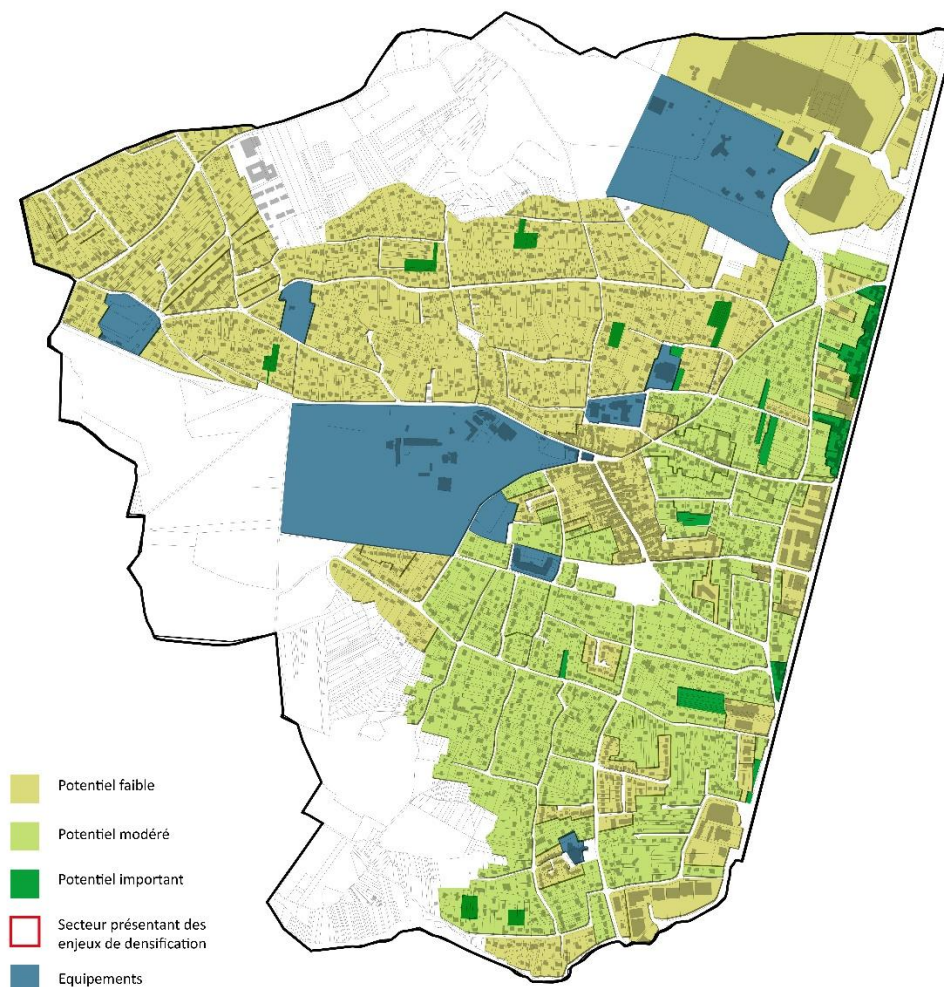
Cette étude est effectuée sur l'ensemble du territoire communal et constitue une première approche. Elle nécessitera une analyse plus fine en cas de projet.

Trois degrés de densification ont été définis :

- **Potentiel faible** : ces espaces présentent un caractère peu mutable du fait de leurs formes et morphologies urbaines très structurées et organisées. Il s'agit du centre ancien, des espaces d'habitat collectif, d'habitat individuel organisé et d'habitat spontané sur les coteaux (problématique du relief et des vues notamment).
- **Potentiel modéré** : une mutation sur ces espaces bâtis est envisageable à moyen terme mais nécessite des précautions. Il s'agit des espaces de faubourg entre le centre ancien et la RN20 et des espaces d'habitat individuel spontané, sachant que les potentiels restants sont limités et à l'initiative de particuliers.

Potentiel important : il s'agit notamment d'espaces sur lesquels des projets sont d'ores et déjà envisagés (abords de la RN20) ou d'espaces libres de construction en zone urbaine.

Les espaces liés aux équipements ont également été identifiés en espaces à capacité de densification nulle ou très faible au regard d'un potentiel de développement de logements et/ou d'activités, mais ils permettent l'évolution des équipements existants.



B. Fonctionnement du territoire

1. Les équipements

1.1. Les équipements administratifs et publics

Les équipements administratifs sont surtout localisés en centre-ville : L'Hôtel de Ville, La Poste, la police municipale, le cimetière. Seul le centre technique municipal est situé rue de Gaillard, un peu à l'écart du centre-ville.

La commune dispose d'un Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), situé rue du Grand Noyer.

1.2. Les structures de la petite enfance

La commune dispose d'un Relais d'assistance maternelle (RAM), d'une crèche multi accueil de 20 places (« Les écureuils du Bois »), d'une micro-crèche de 10 places (« Les bout'choux ») et d'un espace d'accueil parents/enfants (« 1, 2, 3, soleil »).

1.3. Les équipements scolaires

La commune compte quatre écoles sur son territoire :

- l'école élémentaire Ambroise Paré qui accueille les élèves du CP au CM2, répartis dans 13 classes.
- l'école des Renondaines, au sud de la commune. Elle accueille les enfants de maternelle dans 4 classes. Un projet de restructuration et d'agrandissement de cette école est prévu dans les années à venir, devant permettre à terme à cette école d'accueillir les élèves de la maternelle au CM2.
- l'école maternelle Marie Curie qui accueille les élèves au sein de 4 classes maternelles.
- l'école maternelle et primaire des Bartelottes, qui a ouvert ses portes en septembre 2015. L'école comprend 7 classes (2 maternelles et 5 élémentaires).

Dans le secteur privé, la commune compte deux établissements :

- l'école Notre-Dame (maternelle et élémentaire) qui compte environ 265 élèves dont un peu moins de 200 viennent de la Ville-du-Bois.
- l'Institution du Sacré-Cœur (enseignement privé), collège et lycée privé accueillant environ 1 500 élèves.



Les effectifs scolaires de la commune

Les effectifs pour l'année scolaire 2020 et 2021 sont les suivants :

- 331 élèves au sein de l'école Ambroise Paré,
- 125 élèves à l'école Marie Curie,
- 105 élèves à l'école des Renondaines,
- 172 élèves au sein de l'école des Bartelottes.

L'enseignement secondaire

Les élèves vont au collège Louise Weiss à Nozay, qui accueillent des élèves provenant des communes de Nozay et de La Ville-du-Bois.

Les élèves vont au lycée majoritairement à Longjumeau, sinon à Arpajon.

1.4. Les équipements et services périscolaires

La commune possède 6 centres de loisirs dont un pour l'accueil des adolescents :

- Le centre de loisirs de la Ferme de la Croix St-Jacques, utilisé principalement durant les périodes de vacances scolaires

- Les centres d'accueil de loisirs des Renondaines, et des écoles Ambroise-Paré et des Bartelottes

- Un centre d'accueil de loisirs maternel a été construit au-dessus du restaurant scolaire ; il accueille les maternelles de l'école Marie Curie.

- Pour les 11-17 ans, le MICADO, près de l'Escale.



1.5. Les équipements culturels

La commune dispose de nombreux locaux répartis sur le territoire mais ils sont souvent insuffisants (en nombre et en taille) pour répondre à la forte demande des associations.

- la salle Henri-Georges Adam (au premier étage de L'Escale)

- l'école municipale de musique et de danse (Croix Saint-Jacques) : à l'étage, école de musique et de danse et au RDC le centre de loisirs.

- le local des Cadets (fanfare associative), rue du Grand Noyer (environ 50 m²)

- la bibliothèque municipale Constantin Andréou (près de l'école Marie Curie)



Il existe d'autres petits locaux répartis dans la commune. La réhabilitation de la Propriété Schnerson permettra par ailleurs de compléter l'offre d'équipements culturels de la commune.

1.6. Les équipements sportifs

La commune compte plusieurs équipements sportifs :

- un petit gymnase entre les deux écoles (parquet, miroir, salle de danse), d'une taille de 400 m² (capacité de 200 personnes debout)

- le gymnase des Bartelottes
- l'Escale (chemin des Berges), avec une salle de sport au rez-de-chaussée (1120 m², avec une capacité de 500 chaises), et un dojo à l'étage (100 m², capacité de 15 à 20 personnes)

- des tennis au nord de la commune

- le terrain de football. Celui-ci est petit et peu adapté aux besoins des habitants ; on observe donc une mutualisation des moyens avec d'autres communes.

- les habitants de la commune fréquentent également la piscine intercommunale de Montlhéry, gérée par le Syndicat Intercommunal de la Région de Montlhéry.



La vie associative est très importante et les équipements actuels, étoffés depuis une dizaine d'années, notamment par la construction du gymnase des Bartelottes et son dojo, semblent répondre aux besoins des habitants et associations.

1.7. Les équipements sociaux et médicaux

La commune possède un bon niveau de service médical :

- un centre médical composé de 2 à 3 médecins plus un médecin indépendant
- un cabinet d'infirmières (deux infirmières)
- deux pharmacies (une dans le centre-ville et une dans le centre commercial)
- deux masseurs-kinésithérapeutes
- un cabinet de quatre orthophonistes
- un pédicure-podologue
- deux psychologues-psychothérapeutes

Une clinique spécialisée dans la maladie d'Alzheimer (les Parentèles).

La commune n'a pas d'hôpital ; il faut aller à Longjumeau, Orsay ou Arpajon.

Enseignements :

- ➔ ***Une commune bien dotée en équipements publics et pour laquelle l'offre s'enrichit.***
- ➔ ***La plupart des équipements sont situés dans le centre bourg, ce qui provoque parfois un encombrement des rues.***

2. Les transports et déplacements

2.1. Le réseau routier

La desserte de la commune est assurée principalement par la RN 20 qui borde le territoire à l'est. Celle-ci permet de rejoindre l'A 6 (Paris-Lyon), la Francilienne (RN 104) et l'A 10 (Paris-Bordeaux). Grâce à ce réseau, la commune dispose de bonnes liaisons vers les principaux pôles d'emploi tels que Longjumeau, Les Ulis, Massy, Orly et la zone d'emploi d'Evry-Courcouronnes.

La RN 20 supporte un trafic journalier moyen de 55 000 véhicules/j, dont 6% de poids lourds. Les conditions de circulation sont difficiles aux heures de pointe, en particulier au niveau de l'échangeur avec la route de Chasse ou au carrefour des Cailleboudes, ainsi que parfois au niveau du giratoire du centre commercial. Le projet du Conseil Général de créer un nouveau franchissement de la RN 20 au nord de la route de Chasse va permettre d'améliorer la situation

Les accès de la RN 20 vers le centre-ville sont limités et peu perceptibles.

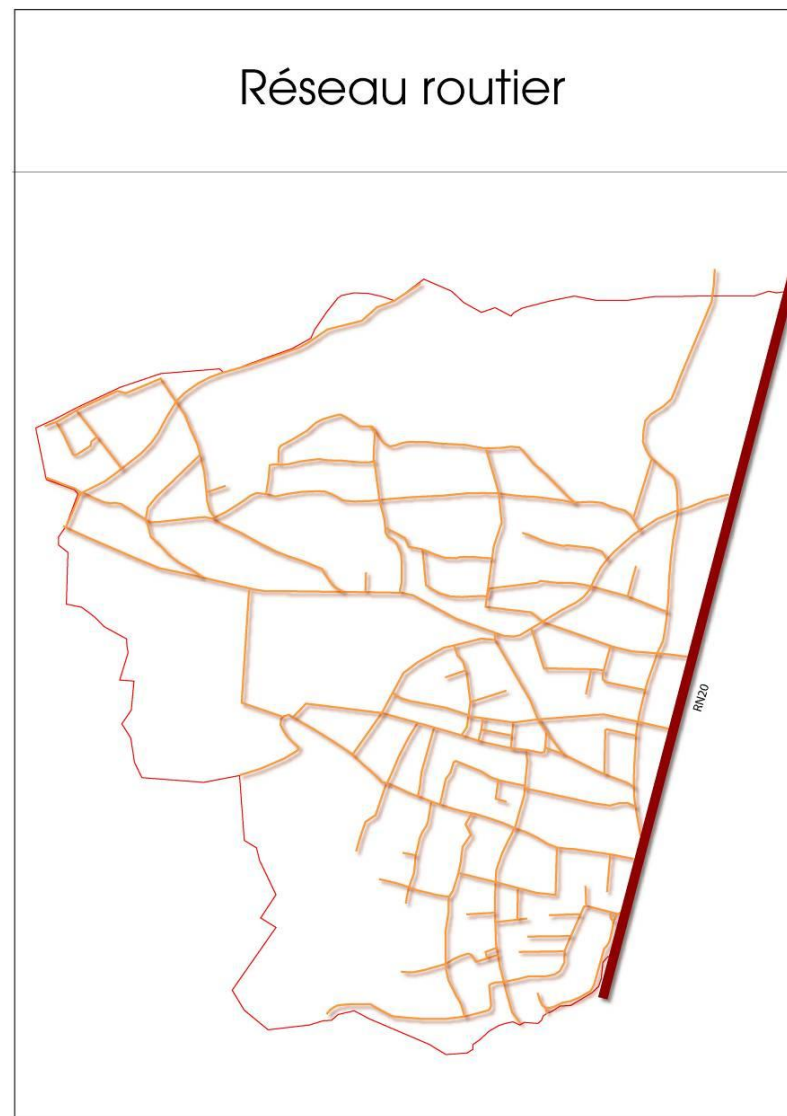
L'aménagement et l'amélioration des infrastructures et des traversées de la RN20 relève de la compétence départementale.

A l'ouest, la commune est desservie par la route de Nozay qui mène sur le plateau. Cette route permet de traverser la commune d'est en ouest en passant par le centre-ville et doit donc supporter un trafic relativement important.

Le réseau routier est très peu hiérarchisé et a souvent conservé ses dimensions d'origine, ce qui provoque des problèmes de circulation et d'accessibilité, notamment au centre bourg. Le réseau routier départemental au sein de La Ville-du-Bois s'organise autour de la RN20 et de la RD186. La RN 20 déclarée d'intérêt local et transférée au Département en 2006, en application de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, relève du réseau structurant. La RD 186 fait quant à elle partie du réseau d'accompagnement.

La commune est concernée, en limite Nord, par l'itinéraire M du SDVD 2015 qui se propose d'aménager des liaisons interurbaines entre les croissants économiques Nord (notamment Massy) et centre. Une de ces liaisons, la « route de Chasse », permettrait d'aménager un maillage entre la RD 59 (à Villebon sur Yvette), la RN 20 et la RD 186 (à Ballainvilliers) en vue de proposer une liaison transversale

permettant les échanges entre le pôle d'activités de Courtaboeuf et le pôle d'habitat de Saint Geneviève des Bois.



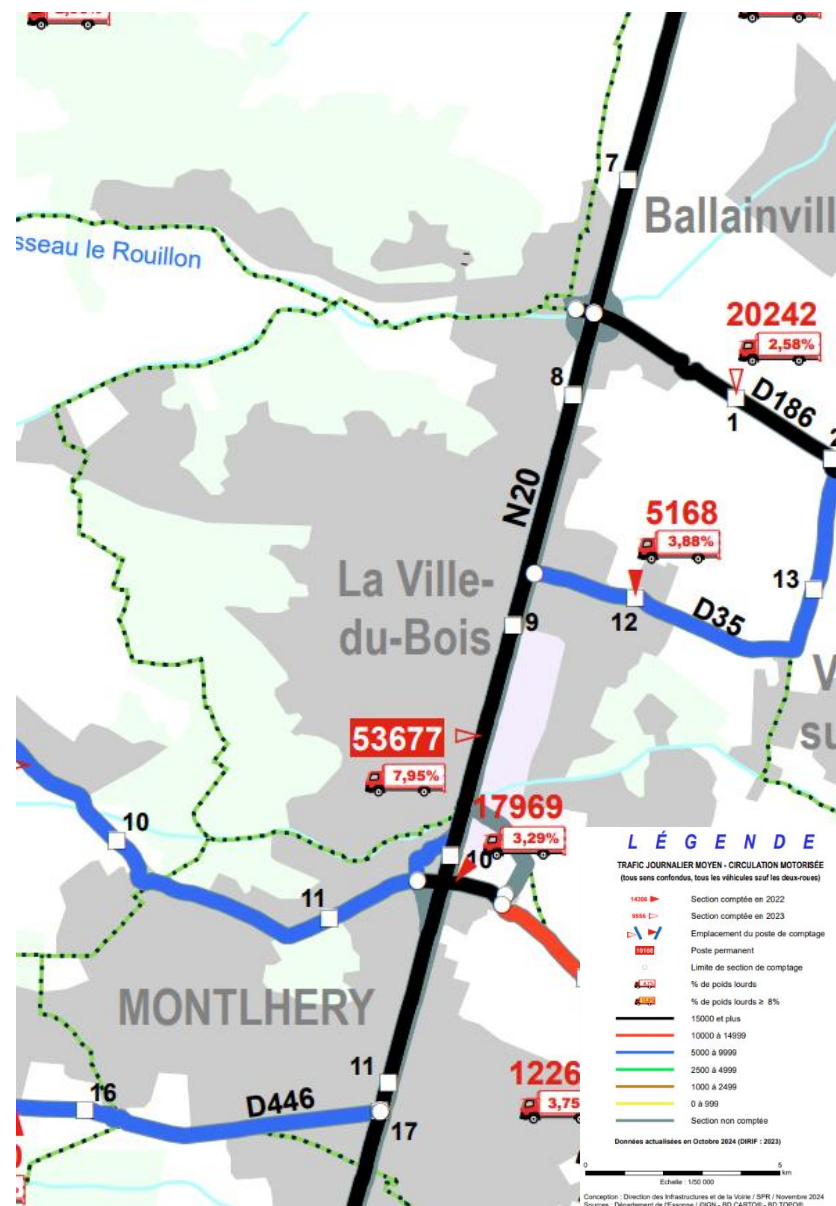
2.2. Les flux des axes routiers

Outre la RN20 qui supporte la majeure partie du trafic routier journalier de la commune, on trouve d'autres axes routiers d'importance :

- **La RD 186** qui relie le nord de Ville du Bois (au niveau du centre commercial) à Villiers sur Orge. Elle permet l'interconnexion avec la RN 20 et la RD35. Elle supporte un trafic très important avec environ 20 000 véhicules/jour (dont 2,58% de poids lourd) entre le carrefour avec la RN 20 et le carrefour avec la RD 35 sur la commune de Villiers sur Orge.
- **La RD 35 (rue du Perray)** qui relie la Ville du Bois au niveau du carrefour de la RN 20 avec la rue des Cailleboudes venant du centre-ville, au carrefour de la RD 186 sur la commune de Villiers sur Orge. C'est un axe routier fréquenté avec une moyenne journalière supérieure à 5 000 véhicules/jour (dont 3,88% de poids lourd). Même si elle relie la Ville du Bois à Villiers sur Orge comme la RD 186, son trafic est plus faible car la section sur le territoire de la commune de Ballainvilliers est en zone urbaine résidentielle. Ce qui limite le débit et le trafic routier.

Les comptages routiers ont été réalisés en 2023 par le Département de l'Essonne et la Direction Interdépartementale des Routes d'Ile de France. La carte ci – contre illustre le trafic routier en 2023 sur le territoire communal.

En 2021 selon l'INSEE, 79,9% des déplacements domicile – travail (incluant les déplacements intra communaux et inter communaux) sont effectués en voiture, et 2,7% en deux-roues motorisé.



L'observatoire national interministériel de la sécurité routière a créé **une cartographie des différents types d'accidents routiers entre 2010 et 2021** sur le territoire national (ci – contre à droite, Source : ONISR).

Cette cartographie permet de repérer les **points sensibles** sur la commune qui sont accidentogènes.

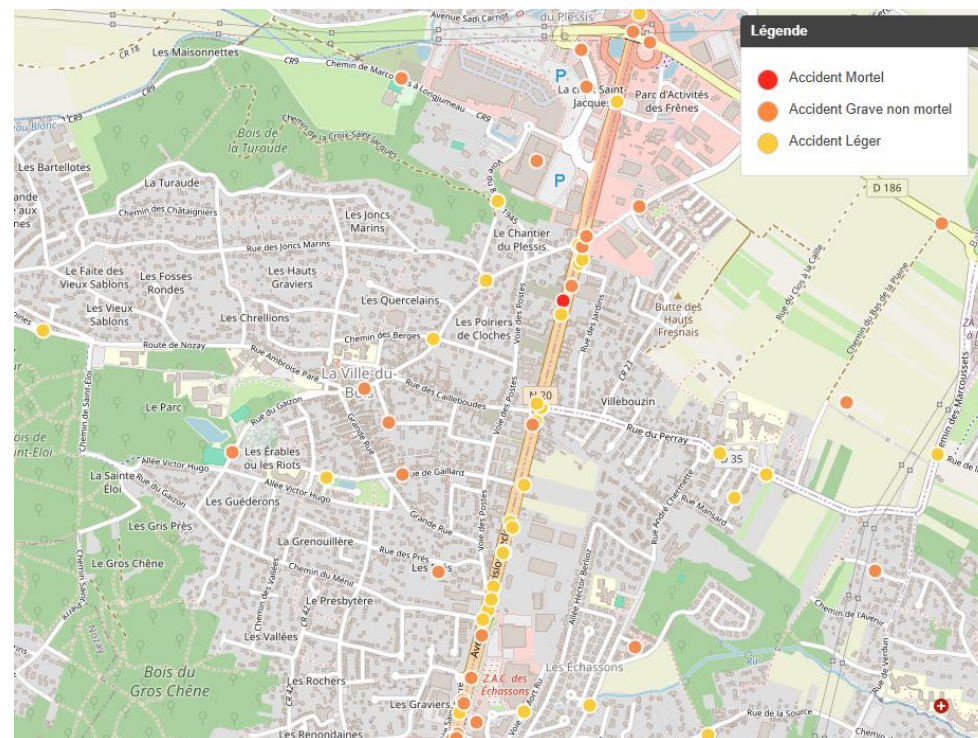
On voit que l'axe de la **RN20 est surreprésenté** sur le territoire de la Ville du Bois avec la majeure partie des accidents répertoriés depuis ces 10 dernières années.

Bien que la RN20 soit très accidentogène, la majeure partie des accidents répertoriés ne sont pas mortels.

On note sur cette carte, **3 points sensibles** sujets aux accidents à la Ville du Bois :

- Au sud de la commune vers la ZAC des Gravières, à l'intersection avec la Voie des Postes (en bas à gauche, Source : Google Earth) ;
- Au carrefour avec la rue des Cailleboudes et la rue du Perray (en bas au centre, Source : Google Earth) ;
- Au carrefour avec la rue du Grand Noyer et de la route de la Grange aux Cercles (en bas à droite, Source : Google Earth).

Sur le reste de la commune, la fréquence des accidents est assez faible et éparse. Il s'agit généralement d'accidents légers ou graves mais non mortels.



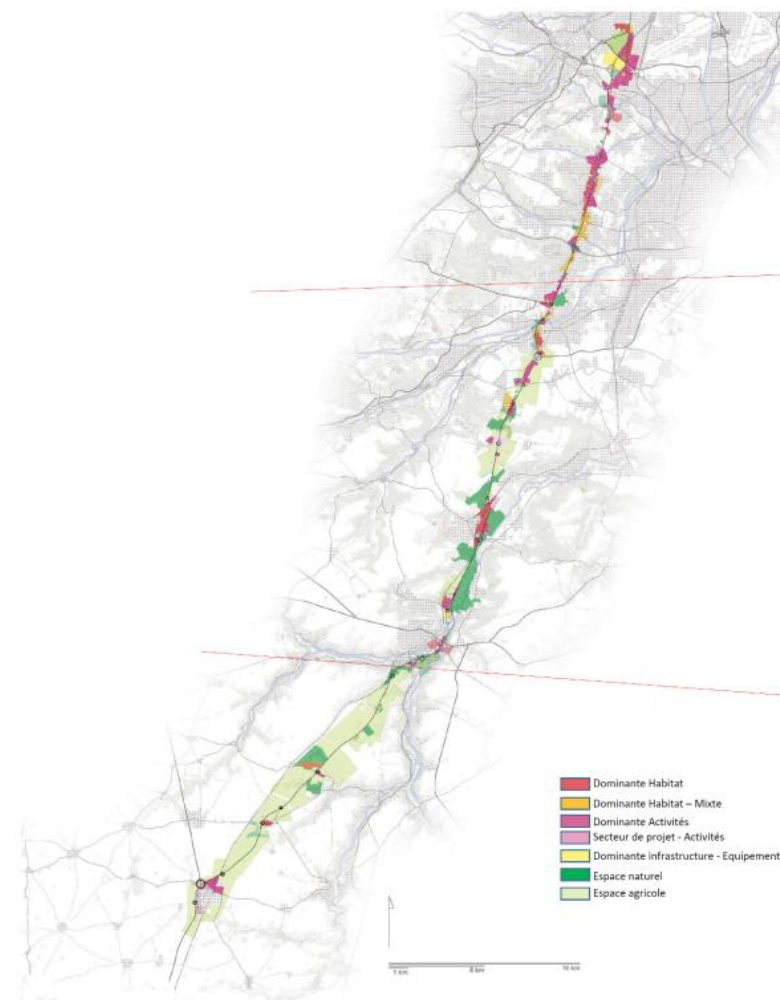
Présentation succincte du Projet Partenarial d'Aménagement RN 20

La RN 20 a été déclarée d'intérêt local et transférée au Département en 2006. Compte tenu des enjeux en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme, le Conseil général a souhaité engager une démarche collaborative sur son évolution en lien avec les collectivités traversées ou fortement impactées par cet axe.

Ce processus s'est concrétisé par la réalisation d'une étude préalable à une démarche partagée de requalification durable de la RN 20 (étude NTC) en 2009. Le syndicat mixte RN 20 créé le 16 juin 2009 a pris le relais du pilotage des études. Sa mission a consisté à élaborer le schéma de référence de la RN20 entre Massy et Boissy-sous-Saint-Yon approuvé le 30 septembre 2011. Le syndicat mixte d'études a fait place à la date du 09 mars 2023 au Projet Partenarial d'Aménagement de la RN20. Il s'agit d'un projet partagé de requalification de la RN 20 avec l'intégration d'un TCSP (dont l'échéance est estimée avant 2030 d'après le Schéma des transports de la CPS) grâce à une réflexion territoriale globale visant à faire de la RN20 un boulevard urbain structurant l'urbanisation de ce territoire. Le plan directeur de 2015 définit le cadre des orientations d'aménagement de la RN20. Avec la signature du PPA RN20, le projet se donne pour ambition l'évolution durable de cet axe structurant et historique et privilégiant les dimensions écologiques, la fluidité et l'approche paysagère. Ledit PPA est composé :

- Du Conseil général de l'Essonne,
- De la communauté d'agglomération Europ'Essonne,
- De la communauté de communes de l'Hurepoix,
- De la communauté d'agglomération du Val d'Orge,
- De la communauté de communes de l'Arpajonnais,
- De la commune de Linas.

Une charte de publicité en lien avec le projet de requalification de la RN20 est en cours d'approbation par les différentes communes et Etablissements de coopération intercommunale membres du Projet Partenarial d'Aménagement RN20. L'objectif est d'intégrer les préconisations de la charte dans le schéma de référence RN20 et de mettre en cohérence le projet de TCSP avec cette charte.

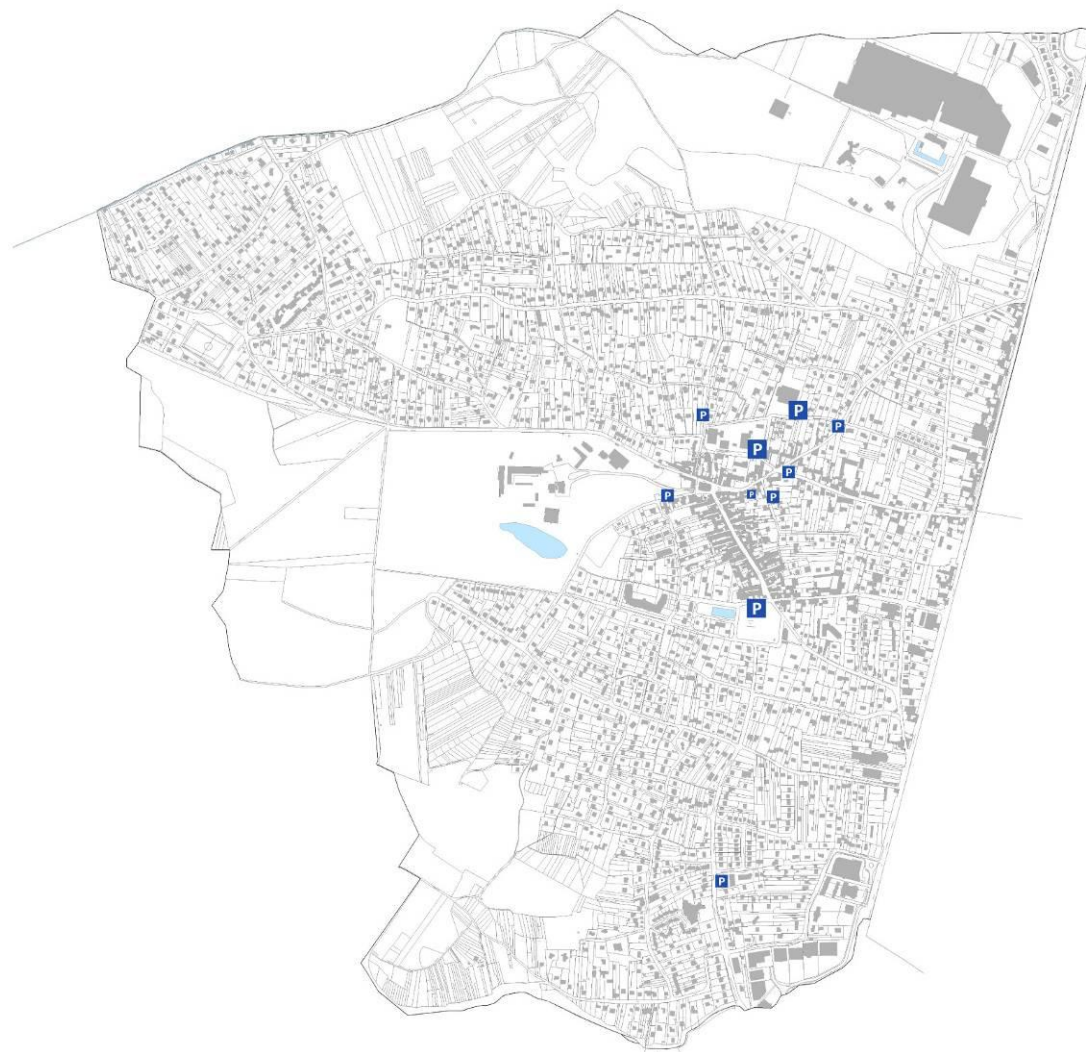


Le tracé de la RN20 et les secteurs soumis au PPA RN20
Sources : Paris Saclay

2.3. Le stationnement

De nombreux parkings sont recensés autour du centre mais leur taille n'est pas toujours adaptée aux besoins et donc le stationnement sur les trottoirs est fréquent.

En particulier, dans les zones pavillonnaires, le stationnement à cheval sur les trottoirs est très courant et rend la circulation difficile.



2.4. Les transports en commun

La desserte en transports en commun est assurée par les compagnies de transports RD Saclay et Transdev (anciennement Daniel Meyer, remplacée suite à la mise en place de nouveaux contrats de délégation de service public et ayant modifié la numérotation des lignes de bus). 4-5 lignes de bus traversent le territoire :

- La ligne 17 (ancienne DM 17) qui va de la gare RER d'Orsay-le Guichet à la gare RER d'Épinay-sur-Orge en passant par le centre commercial nord, la rue des Joncs Marins, la rue du Trou à Terre et la rue de Lunézy. Elle dessert également les communes des Ulis, Villejust, Nozay, La Ville-du-Bois et Ballainvilliers. La circulation des bus s'échelonne de 6h à 19h30 le soir avec un bus toutes les 10/15 min en heures de pointe (6h/9h et 16h/19h30) et un bus par heure en heures creuses (données IDFM).
- La ligne 9115 (ancienne DM 151) qui va d'Arpajon à Paris (Porte d'Orléans) en passant par la RN 20 via les communes de Massy, Chilly-Mazarin, Longjumeau, Ballainvilliers, Longpont-sur-Orge, La Ville-du-Bois, Montlhéry, Linas et Saint Germain-lès-Arpajon. Elle circule du lundi au dimanche avec une amplitude horaire de 5h30 à 22h et sa fréquence est importante (1 bus toutes les 15 min en heures de pointe et toutes les 30 min aux heures creuses, données IDFM).
- La ligne 4503 (ancienne DM 153) qui va d'Arpajon à la gare RER de Massy-Palaiseau en passant par la RN 20 via les communes de Palaiseau, Champlan, Villebon-sur-Yvette, Saulx-les-Chartreux, Longjumeau, Ballainvilliers, La Ville-du-Bois, Longpont-sur-Orge, Montlhéry, Linas et Saint-Germain-lès-Arpajon. Elle circule du lundi au samedi avec une amplitude horaire de 5h à 21h et sa fréquence est importante (1 bus toutes les 15 min en heures de pointe et toutes les 30 min aux heures creuses, données IDFM).
- La ligne 9114 (ancienne DM 154) qui va de Paris (Porte d'Orléans) à Arpajon en passant par les communes de Saulx-les-Chartreux, Ballainvilliers, La Ville-du-Bois, Longpont-sur-Orge, Montlhéry, Linas et Saint-Germain-lès-Arpajon. Il s'agit d'une ligne directe suivant la ligne 9115. Elle circule uniquement du lundi au vendredi avec des bus entre 6h/8h dans le sens Étampes – Paris et 17h/19h dans le sens inverse avec un bus toutes les 30 min pendant ces créneaux horaires (données IDFM).

- La ligne scolaire S17 qui permet de rejoindre le collège Louise Weiss, situé à Nozay, depuis les différents quartiers de la commune de La Ville-du-Bois.

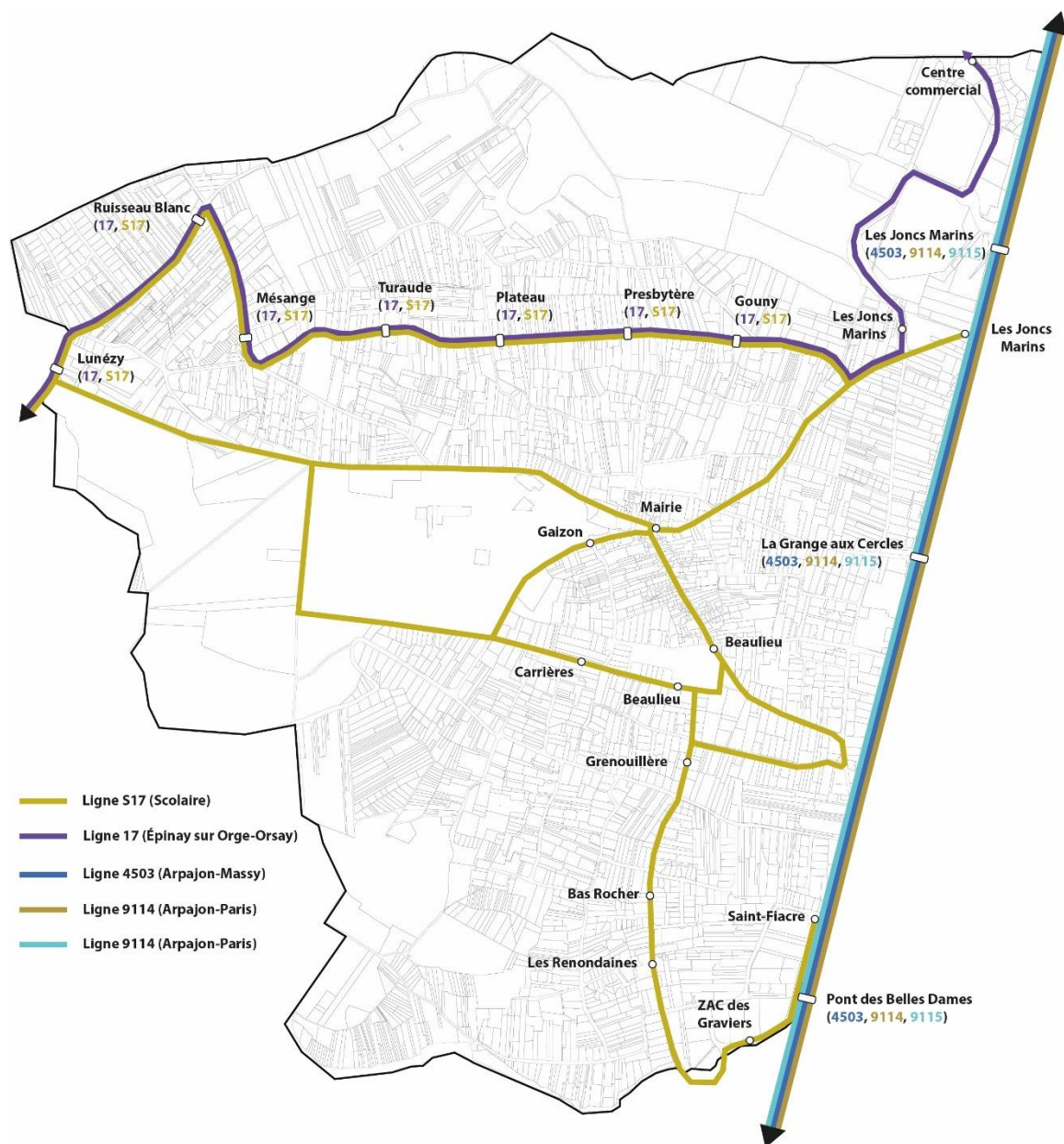
Jusqu'en 2022, une navette gratuite « I » mise en place par l'agglomération Paris-Saclay permettait d'assurer la correspondance soit vers la ligne 17, soit avec les lignes DM 151, DM 152, DM 153. Elle formait une boucle interne à la commune, reliant ainsi le centre-ville, les zones commerciales et les zones résidentielles. Elle fut arrêtée le 1^{er} juillet 2022 faute de fréquentation suffisante.

La nuit, la commune est desservie par la ligne Noctilien N123 (Paris Châtelet <> Gare d'Arpajon via Cachan, Antony, Chilly-Mazarin, Longjumeau, La Ville-du-Bois, Ballainvilliers, Montlhéry, Linas et Saint Germain-lès-Arpajon) depuis le 1er janvier 2024 (4 courses/nuit).

La commune n'est pas directement desservie par une ligne de RER mais les habitants vont le prendre dans les communes voisines. Les gares RER les plus utilisées par les habitants de la Ville-du-Bois sont celles de :

- Massy-Palaiseau (RER B & C, Transilien V, Tramway T12) : accessible via la ligne M153 ;
- Épinay-sur-Orge (RER C, Tramway T12) : accessible via la ligne 17 ;
- Longjumeau (Tramway T12) : accessible via la ligne M151 ;
- Sainte-Geneviève-des-Bois (RER C) : accessible en voiture.

Carte du réseau de bus de la Ville du Bois
Sources : Espace & Ville, IDFM



2.5. Le Schéma de Transports de l'agglomération Paris Saclay

Voté en juin 2018 par le Conseil communautaire de la Communauté Paris Saclay, le Schéma des Transports définit les principales orientations en matière de mobilité sur le territoire de la CPS à travers 15 objectifs et plus d'une cinquantaine d'actions.

L'objectif de ce schéma est de répondre au besoin de déplacements présents et futurs des habitants du territoire afin d'améliorer la qualité de vie et de faciliter le quotidien des usagers.

Quatre volets ont été identifiés :

- **Rendre les transports en commun plus attractifs** afin d'en garantir un accès à l'ensemble des habitants du territoire. 7 objectifs ont été identifiés pour améliorer l'attractivité :
 - Renforcer l'offre de bus ;
 - Optimiser le réseau de bus ;
 - Aménager les pôles d'échanges ;
 - Soutenir les projets structurants ;
 - Améliorer l'information voyageurs ;
 - Poursuivre la mise en accessibilité ;
 - Soutenir les plans de mobilité.
- **Favoriser la pratique du vélo** en s'appuyant sur le réseau cyclable de la CPS qui compte plus de 200 km de voies cyclables, voies vertes et chemins mixtes. 3 objectifs ont été identifiés :
 - Développer le réseau cyclable ;
 - Réaliser les aménagements cyclables ;
 - Promouvoir la solution vélo.

- **Agir sur la circulation** afin de résorber les points noirs routiers qui affectent les transports en commun, la sécurité routière et la qualité environnementale des espaces voisins de la route.
- **Favoriser une politique de stationnement à l'échelle de l'agglomération** en harmonisant l'offre globale de stationnement la réglementation et les tarifs, afin d'inciter les usagers au report modal.

Ce schéma de transports a été réalisé en lien avec le PDUIF (et bientôt le PDMIF), ainsi qu'avec le PCAET de Paris Saclay.

2.6. Les circulations douces

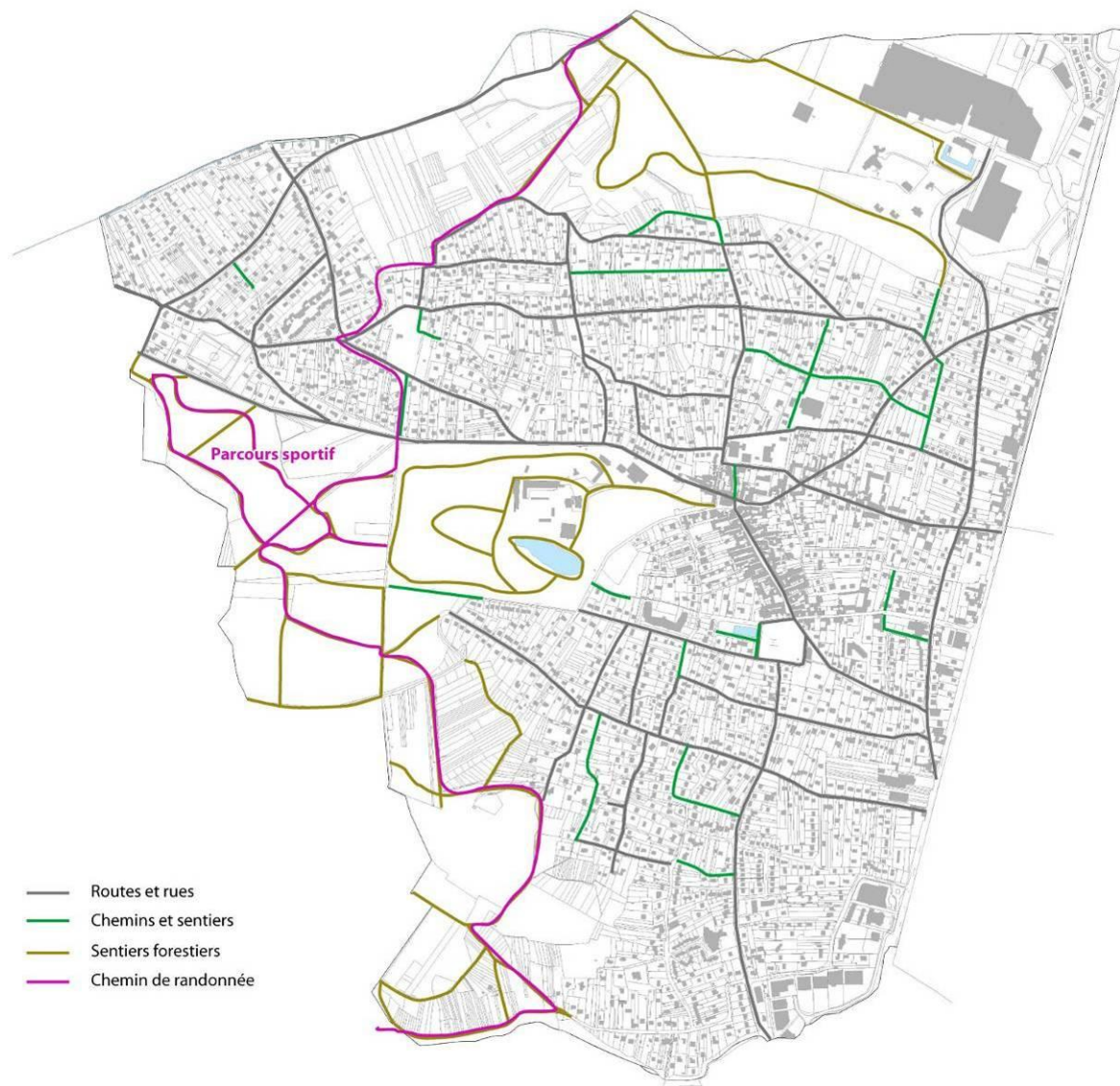
L'étroitesse des rues et la prédominance de la voiture (circulation et stationnement) ainsi que le relief important à certains endroits rendent les circulations douces difficiles.

Cependant, des sentiers et chemins permettant de traverser les îlots existent sur le territoire. Une piste cyclable est également située en rive Est de la RN20.

De plus, la commune est traversée par un sentier de randonnée reliant les différents espaces boisés qui se rattache au sud avec le GR 111 et au nord avec le GRP Ceinture verte d'Ile-de-France.

Le Conseil général de l'Essonne a adopté, par délibération de l'assemblée départementale en date du 20 octobre 2003, un schéma directeur départemental des circulations douces (SDDCD), outil de planification et d'aménagement des liaisons douces sur les routes départementales.

La Ville-du-Bois n'est pas concernée directement par un itinéraire du SDDCD, mais l'itinéraire 33 la concerne indirectement de par sa proximité et sa fonctionnalité dans une perspective de fonctionnement en réseau des circulations douces en général. En effet, cet itinéraire relie Saint-Michel-sur-Orge à Gometz-le-Châtel en empruntant la RD 35 sur le territoire communal de Montlhéry pour rejoindre ensuite la RD 133 en direction de Longpont-sur-Orge jusqu'à la promenade de l'Orge.

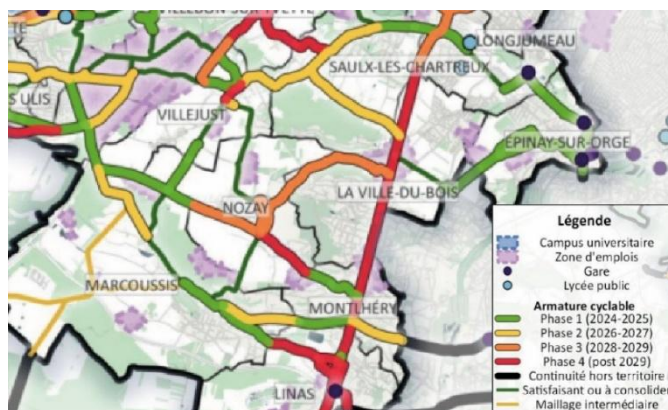
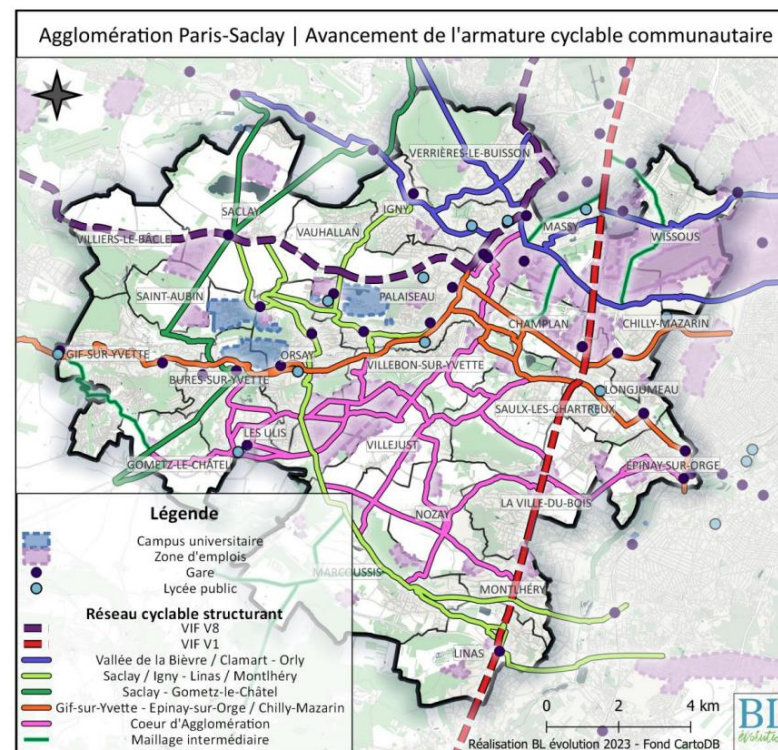


Le Schéma directeur cyclable de Paris Saclay :

Adopté le 20 septembre 2023, le Schéma Directeur Cyclable de Paris Saclay (ci-contre) est un outil de programmation et de planification qui permet de définir les actions à mettre en place à court, moyen et long terme pour améliorer et encourager la pratique cyclable.

La commune de Ville du Bois est concernée par deux axes cyclables stratégiques :

- La VIF V1 (ou axe nord – sud) qui relie Massy à Igny – Linas (très fréquenté par les cyclistes sportifs) et faisant partie de la phase 4 de l'armature cyclable communautaire retenu du SDDCD. La phase 4 pour l'axe nord – sud doit être achevée après 2029. La compétence de la MOA est attribuée au Conseil Départemental 91. L'armature cyclable de la VIF V1 est à consolider du nord au sud de la commune le long de la RN20, avec un court tronçon à créer au niveau de l'intersection entre la RD35 et la RN20.
- Le réseau Cœur d'Agglomération reliant Nozay à Épinay sur Orge et qui longe le nord de la commune en empruntant la rue du Bois Clair et le chemin de Lunézy jusqu'au centre commercial nord. Cet axe fait partie de la phase 3 du SDC et doit être achevé vers 2028-2029. La compétence de la MOA est attribuée à la commune (en propre ou via une délégation de la compétence voirie). Sur l'ensemble du tronçon sur le territoire communal, l'armature cyclable est à créer.



Phase du SDC, Source : Paris Saclay



Caractéristique de l'armature cyclable actuellement, Source : Paris Saclay

Les itinéraires historiques et de randonnées :

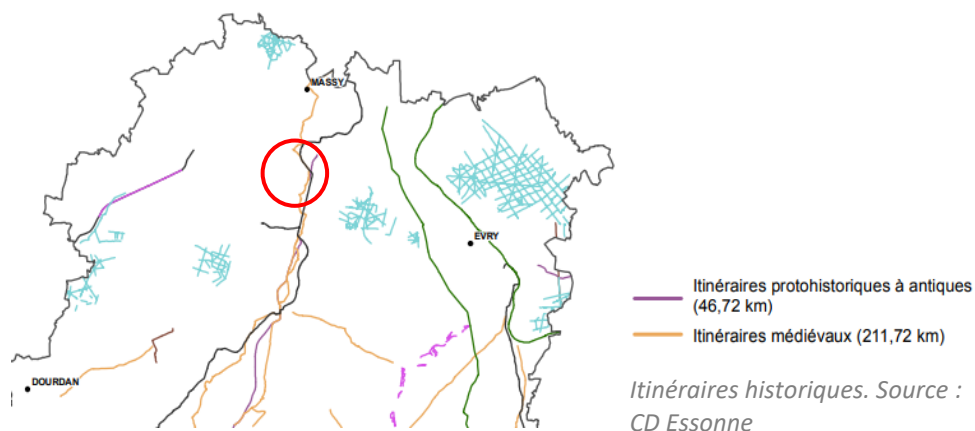
Le Département a également élaboré un Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), suite à la délibération communale du 05 décembre 2012 et de la délibération départementale du 23 juin 2013. Le PDIPR est un outil de préservation et de découverte des espaces culturels et naturels.

Il a pour objectifs :

- D'assurer la protection juridique des chemins,
- De favoriser la pratique de la randonnée en assurant la continuité des itinéraires à travers les communes afin de constituer sur l'ensemble de l'Essonne un réseau cohérent,
- De contribuer à la découverte des patrimoines naturels, culturels et touristiques essonniers,
- D'assurer un maillage des espaces naturels

Le PDIPR recense ainsi plusieurs chemins inscrits sur le territoire de la Ville-du-Bois.

En 2008, une étude visant à recenser l'ensemble des itinéraires historiques relatifs au patrimoine Essonnien, a été réalisée pour le compte du Département. La commune de la Ville-du-Bois est concernée par le « Chemin de Saint-Jacques de Compostelle » et un itinéraire médiéval.



2.5 Les entrées de ville

De par ses espaces boisés, qui occupent une grande part de ses espaces limitrophes, et la RN 20, la Ville-du-Bois ne connaît que peu de continuité urbaine avec les communes limitrophes. La seule entrée de ville réellement située en milieu urbain se situe au sud, avec Montlhéry.

La RN 20 joue le rôle de porte d'entrée principale, avec deux accès directs vers le centre-ville (dont un par la zone d'activités du nord), et une sortie.

Ces entrées de ville sont peu lisibles (pas de marqueur fort) et peu qualifiantes. On passe d'une voie rapide à des voies de desserte de quartiers pavillonnaires sans réelle transition, ce qui pose des problèmes de circulation et de sécurité.

Le centre-ville subit une circulation de délestage liée à l'encombrement de la RN 20 aux heures de pointe, notamment par les rues du Grand Noyer, Ambroise Paré et la Grande Rue.



Entrées par la RN 20 :

La RN20 est la porte d'entrée principale de la commune. Ces accès sont donc la première perception que l'on a de la Ville-du-Bois.

Par le nord :

Une fois passé sous le pont, la zone commerciale de Carrefour est le premier élément marquant de l'entrée dans la commune. Les bois se détachent dans le fond. La ville n'est pas perceptible immédiatement. La zone commerciale fait office de transition entre les quartiers résidentiels pavillonnaires et la RN20. Le trafic est assez fluide car la voirie a été calibrée pour la desserte de la zone commerciale.

L'accès le plus direct pour le centre bourg se situe au niveau du Chemin des Forêts. Jusqu'au centre bourg, la voirie est étroite, ce qui provoque parfois des problèmes de circulation, notamment aux heures de pointe.

Par le sud

La limite entre Montlhéry et La Ville-du-Bois est difficilement identifiable du fait de la continuité des formes urbaines, en particulier au niveau de la zone des Gravieres.

Entrée par la route de Nozay : C'est un accès secondaire, mais qui offre un accès vers la RN118 à travers le plateau de Nozay. Il marque une transition entre le plateau agricole et les bois et coteaux. Cet accès ne donne pas directement sur le centre bourg.



3. Les espaces publics

La Ville-du-Bois possède très peu d'espaces publics en milieu urbain. La présence des **bois de la Turaude, de Monsieur, de Saint-Eloi et du Gros Chêne**, qui couvrent une bonne partie du territoire communal et sont répartis de manière relativement homogène sur l'ensemble du territoire n'a pas entraîné de besoin de parc, de square ou d'importants espaces publics.

Les seuls recensés sont situés dans le centre bourg :

La place de Beaulieu, qui est l'espace public le plus important de la commune, est un espace végétal très ouvert situé sur l'embouchure sud de la Grande Rue. Sa superficie et sa position centrale lui permettent d'accueillir les diverses manifestations communales, tout en restant un lieu de détente, de jeux (dont un parc pour enfants) ou de sport pour les habitants de La Ville-du-Bois.

Le parvis de l'Hôtel de Ville est le pendant de la place de Beaulieu, à l'autre bout de la Grande Rue. Très minéral, il est un lieu de rencontre, même s'il incite moins à la halte. Son aménagement est relativement récent, et ses dimensions beaucoup plus modestes. Il offre tout de même un espace de respiration au sein d'un centre bourg de typologie traditionnelle avec une voirie étroite et des trottoirs peu généreux.

La Grande Rue est le liant entre ces deux espaces. Elle offre, de par sa fonction commerciale, un espace agréable à forte fréquentation. Malgré des trottoirs étroits, elle reste un lieu de rencontre privilégié de la commune, notamment pour ses habitants les plus anciens.

Le Parc Schneershon qui est un projet en cours de gestation en vue de son ouverture prochaine au public.



LES PRINCIPAUX ESPACES PUBLICS



La Grande rue

La Place de Beaulieu

Les bois



Le parvis



4. Le fonctionnement urbain

La commune se développe autour de son centre historique, organisé lui-même entre une entité végétale au sud et un pôle d'équipements au nord. Le commerce se développe entre ces deux polarités, le long de la Grande Rue.

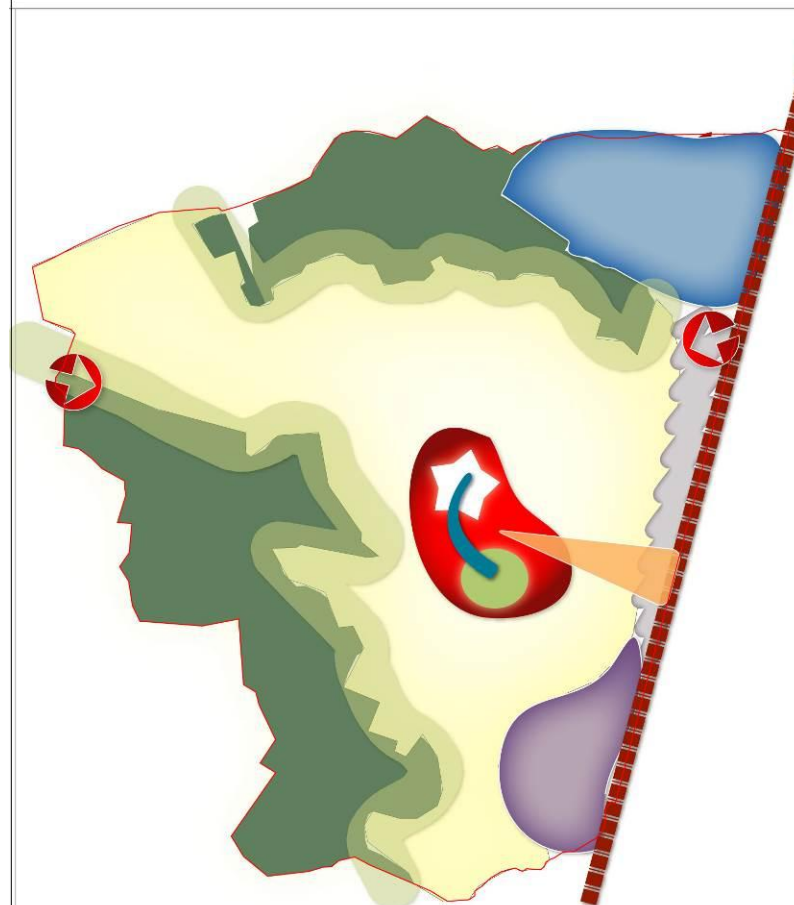
Le centre est entouré par de l'habitat individuel qui couvre la quasi-totalité du territoire urbanisé, enserré par les deux entités boisées des coteaux, au nord et à l'ouest. Seule la rue des Cailleboudes, liaison historique entre le centre et la RN20 présente un tissu de faubourg qui la démarque.

La commune tourne aujourd'hui le dos à la RN20 qui constitue pourtant sa porte d'entrée principale : peu de liaisons entre le bourg et la nationale, un bâti dégradé, des espaces de circulation piétons peu sécurisés et peu agréables et un commerce qui se lit à une échelle beaucoup plus large que celle de la commune.

Une circulation de transit est-ouest RN20-Nozay, et surtout RN20-RN20 par l'intérieur de la commune provoque de nombreux problèmes de circulation aux heures de pointe, notamment dans le centre bourg.



Le fonctionnement urbain





III. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

A. Les habitants

1. L'évolution de la population

La commune de La Ville-du-Bois compte 8 080 habitants au recensement de population de 2021 (+13,1 % depuis 2010, soit + 1,3 % par an sur cette période).

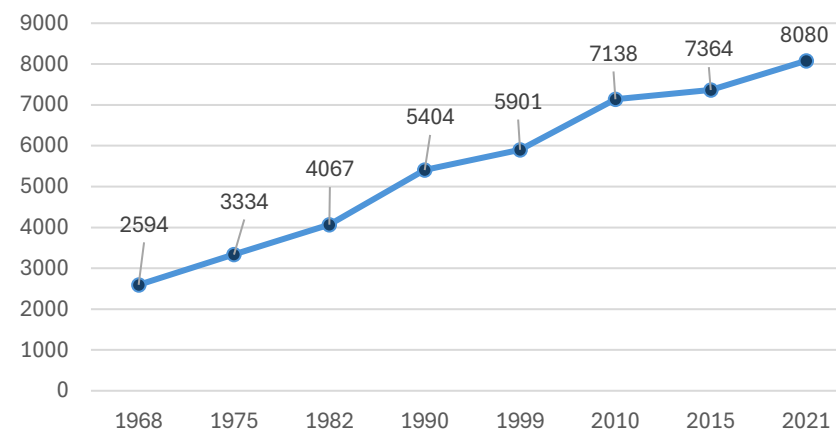
La population a été multipliée par 3 depuis 1968.

L'augmentation de population est régulière depuis 1968. Cependant la commune a connu une augmentation plus importante entre 1982 et 1990, la population augmentant alors d'un tiers (+ 32,9 %).

La densité de population

La densité moyenne de la population est de 2 232 habitants au km², augmentant en moyenne de 261 habitants au km² depuis 2012.

Évolution de la population entre 1968 et 2021



Source : INSEE 2024

2. Les facteurs d'évolution de la population

L'augmentation de la population est liée à deux facteurs :

- Le solde naturel (rapport entre le nombre de naissances et le nombre de décès) qui est positif depuis 1968 et varie entre 0,7 % et 1,3 %. Il est de 1,6 % par an entre 2015 et 2021 (en augmentation depuis le début des années 2010).
- Le solde migratoire (rapport entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs d'habitants dans la commune) était très largement positif entre 1968 et 1990, atteignant 2,7 % entre 1982 et 1990. Il est inférieur à 1 % depuis les années 1990, voir négatif entre 2010 et 2015. Toutefois, il est néanmoins à noter que le solde migratoire fluctue nettement entre 1990 et 2017. Ainsi, il est de 0,9 % entre 2015 et 2021 alors qu'il n'était que de -0,2 % entre 2010 et 2015.

La population communale croît toujours depuis 1968, grâce à la fois au solde naturel et au solde migratoire. Avant 1990, l'augmentation de population est due essentiellement au solde migratoire qui est positif et important (entre 1,8 % et 2,7 % annuellement).

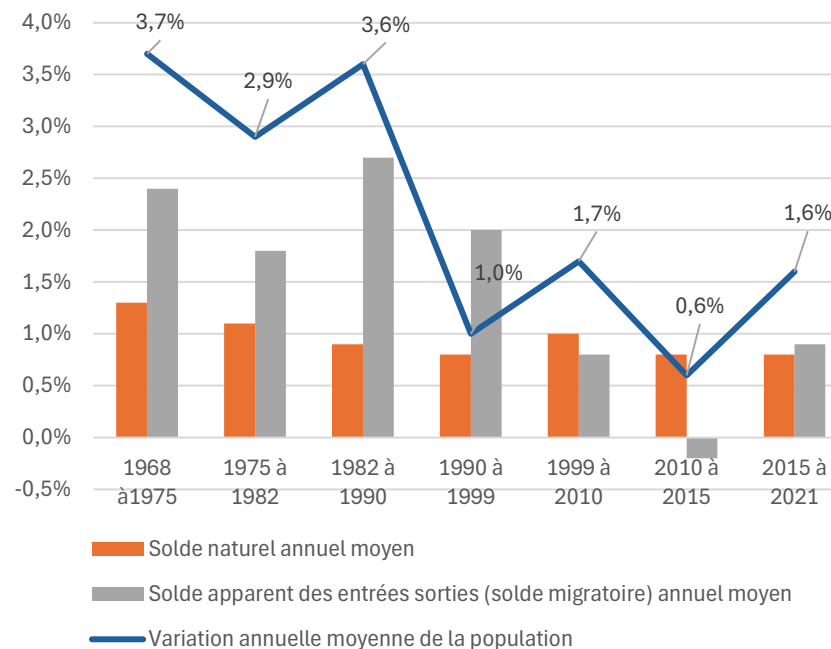
Entre 1990 et 1999, le solde migratoire baisse fortement même s'il reste toujours positif (0,2 % annuellement) et l'augmentation de population est alors surtout due au solde naturel.

Entre 1999 et 2010, le solde migratoire (en moyenne 0,8 % annuellement) et le solde naturel (en moyenne 1 % annuellement) participent de manière équivalente à l'augmentation de population.

Entre 2010 et 2015, le solde migratoire est faiblement négatif (en moyenne -0,2 % annuellement) et l'augmentation de la population est d'abord le fait du solde naturel (en moyenne 0,8 % annuellement).

Enfin, l'accroissement de la population entre 2015 et 2021 est due de manière équivalente au solde migratoire (en moyenne 0,9 % annuellement), et au solde naturel, qui régresse légèrement par rapport à la période précédente (en moyenne 0,8 % annuellement).

Facteurs d'évolution de la population entre 1968 et 2021



Source : INSEE 2024

3. La structure par âge de la population

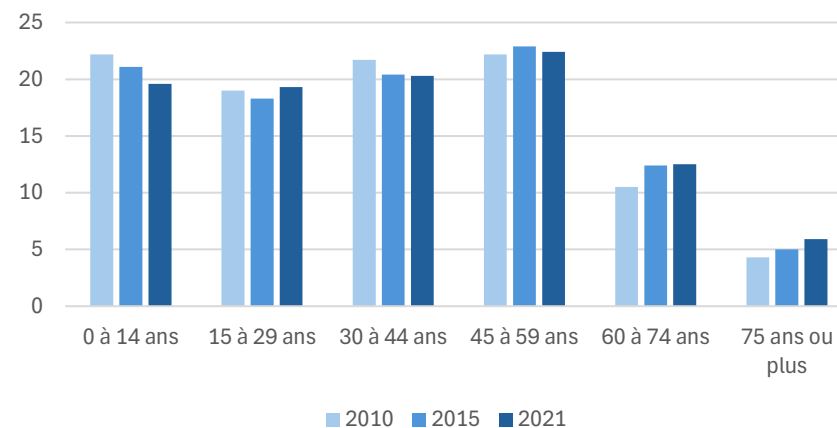
La population de La Ville-du-Bois est jeune puisque les moins de 15 ans représente environ un habitant sur cinq, tandis que les moins de 30 ans représentent presque deux habitants sur cinq. Si la part des moins de 15 ans est élevée, elle est néanmoins en diminution depuis 2010 (-2,6 points en 2021). La part des 15-29 ans est elle aussi en légère diminution entre 2010 et 2015 (diminution de 0,7 point sur cette période), avant de remonter à nouveau entre 2015 et 2021 de 1 point.

Toutefois, la population communale est marquée par un fort vieillissement de la population. En effet, la part des plus de 60 ans a augmenté fortement entre 2010 et 2021(+3,6 points sur cette période). Le vieillissement de la population est plus fort à la Ville-du-Bois par rapport à l'échelle départementale : l'augmentation de la part des plus de 60 ans est limitée à 2 points entre 2010 et 2021 à cette échelle.

Enfin, la part des 30-44 ans diminue légèrement (-1 point entre 2010 et 2021), tandis que la classe d'âge des 45-59 ans reste stable durant cette période (+0,2 point entre 2010 et 2021, avec une légère augmentation en 2015 de +0,7 point par rapport à 2010).

Il est à noter que le vieillissement de la population est notamment consécutif du vieillissement des populations arrivées lors avant les années 1990, mais aussi d'un ralentissement de la construction de nouveaux logements à destination de familles et jeunes ménages.

Évolution de la structure par âge de la population



Source : INSEE 2024

4. Les caractéristiques socio-économiques de la population

Le nombre d'actifs est de 6 400 environ (6 419 en 2021), en augmentation depuis 2010 (+835 entre 2010 et 2021). Le taux d'activité en 2021 est de 79,3 % (stable depuis 2012) et le taux d'emploi de 73 % (en légère augmentation depuis 2012, de 2,8 points).

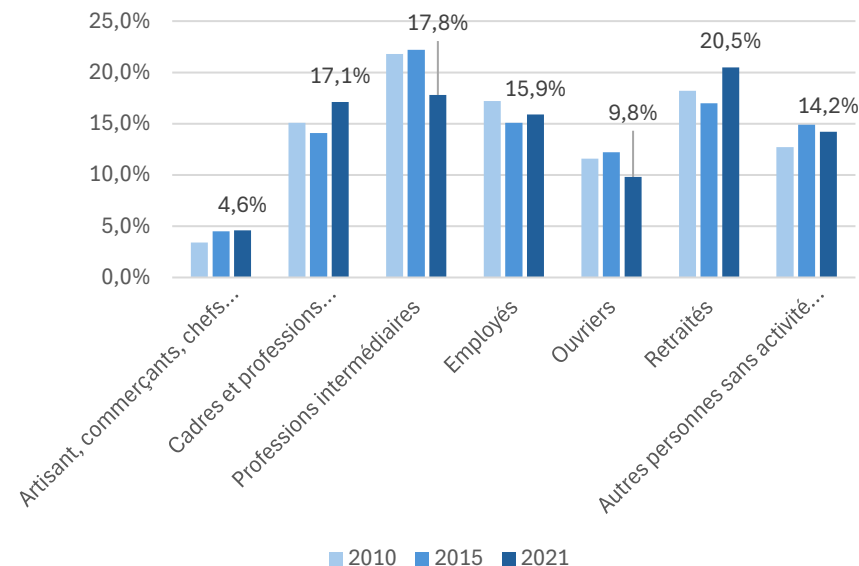
4.1. Les catégories socioprofessionnelles (CSP)

La structure socioprofessionnelle de la commune est marquée par un certain équilibre des différentes catégories, traduisant un profil « moyen » de la commune. En effet, la catégorie socioprofessionnelle la plus importante est celle des « retraités », catégorie représentant 20,5 % des habitants de plus de 15 ans (en augmentation de +2,3 points depuis 2010 et inférieure de -0,6 point à la moyenne départementale).

Les parts respectives des « Cadres et professions intellectuelles supérieures », et « professions intermédiaires » sont par ailleurs relativement équilibrées au sein de la commune, entre 17,1% et 17,8% des habitants de plus de 15 ans. Parmi ces catégories, il est à noter la régression de la part des « Ouvriers » (-1,8 points entre 2010 et 2021 et des « Employés » (-1,3 points sur la même période).

La part des autres personnes sans activités (comprenant les étudiants et personnes sans emploi n'en recherchant pas un) est quant à elle relativement stable, représentant 14,2% des habitants de plus de 15 ans. Par ailleurs, on peut remarquer la part importante des « Artisans, commerçants et chefs d'entreprise » (4,6% des plus de 15 ans, soit 1,8 point de plus que la moyenne départementale).

Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle, évolution entre 2010 et 2021



Source : INSEE 2024

4.2. Niveau de formation

Le niveau de formation des habitants de 15 ans ou plus non scolarisés est plus faible, comparativement à l'échelle départementale, mais en accroissement :

- 15,7% de la population ne possède pas de diplôme, ou un diplôme équivalent au brevet des collèges (-2,2 points par rapport à la moyenne départementale mais en diminution de 6,6 points entre 2010 et 2021),
- 21,6 % de la population possède un diplôme de niveau CAP ou BEP (+1,8 point par rapport à la moyenne départementale mais en diminution de 2,1 point entre 2010 et 2021),
- 20,4 % de la population possède un diplôme de niveau baccalauréat (+2 points par rapport à la moyenne départementale, et en augmentation de 2,5 points entre 2010 et 2021),
- 37,8% de la population possède un diplôme de l'enseignement supérieur (-0,7 point par rapport à la moyenne départementale, mais en augmentation de 4,7 point entre 2010 et 2021).

4.3. Le chômage

Le taux de chômage des 15-64 ans (selon l'INSEE en 2017) est de 6,2 %. Ce taux est inférieur au taux de chômage départemental qui s'élève à 7,9% à la même date.

4.4. Les déplacements domicile-travail

11,7% des actifs de La Ville-du-Bois résident et travaillent dans la commune, cette part est en diminution : -1,3 points entre 2010 et 2021 (tandis qu'elle était de +5 points entre 2010 et 2015).

On note une nette prédominance de la voiture par rapport à l'usage des transports en commun. En effet, 79,9% des habitants de La Ville-du-Bois utilisent leur voiture pour se rendre à leur travail (+1,1% entre 2010 et 2021), contre 10,8% qui utilisent les transports en commun (-0,6 % entre 2010 et 2021). 3,8% utilisent la marche à pied ou le vélo, 2,7% un deux-roues motorisé et 2,7% travaillent à domicile. Ceci s'explique par le fait que la commune n'est desservie par aucune gare et par la présence de la RN 20, axe de transport favorable à l'usage de la voiture.

B. Les logements

Les derniers chiffres de l'INSEE donnent un parc de 3 079 logements en 2017. Plus de 200 logements ont été construits entre 2012 et 2017.

Le nombre de logements a été multiplié par plus de 3 depuis 1968 et par plus de 2 depuis le début des années 1980.

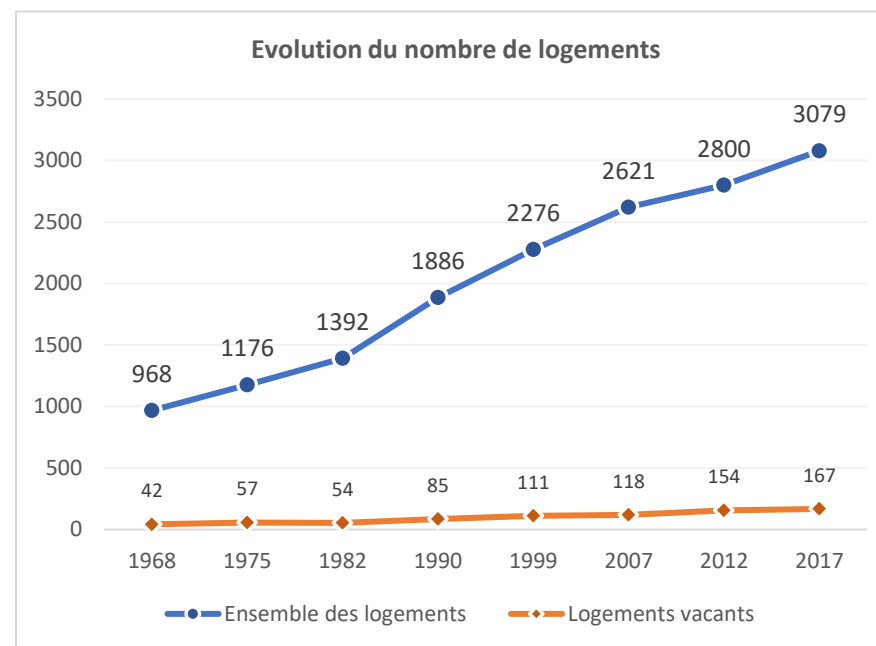
Le rythme de construction a connu plusieurs phases distinctes, avec une forte accélération du rythme de construction durant les années 1980 et depuis 2012 :

- 30 logements/an entre 1968 et 1982,
- 61 logements/an entre 1982 et 1990,
- 43 logements/an entre 1990 et 2007,
- 36 logements/an entre 2007 et 2012,
- 56 logements/an entre 2012 et 2017.

Tandis que la première accélération du rythme de construction a été essentiellement le fruit d'une construction de logements sous la forme de lotissements pavillonnaires, la récente accélération est quant à elle d'abord le fruit des opérations de logement réalisées suivant une forme collective le long de la RN20.

En 2017, les logements vacants représentent 5,4 % du parc de logements (cette part étant stable entre 2012 et 2017).

Enfin, il est à noter que 25 logements sont des résidences secondaires et logements occasionnels.



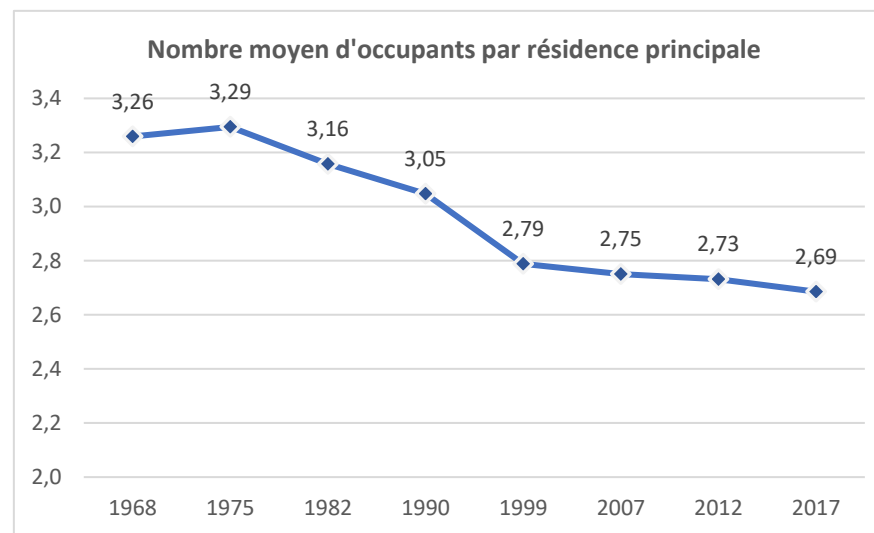
Source : INSEE 2021

1. Le nombre moyen de personnes par résidence principale

En 2017, les résidences principales de La Ville-du-Bois sont occupées en moyenne par 2,69 personnes, ce qui est relativement élevé à l'échelle du département (2,46 personnes en moyenne) et de la région (2,30 personnes en moyenne), en particulier du fait d'une part importante de grands logements sur la commune.

Après une forte réduction du nombre moyen de personnes par résidence principale entre la fin des années 1960 et la fin des années 1990, la diminution du nombre moyen d'occupants par résidence principale s'est nettement ralentie, passant de 2,79 personnes par résidence principale en 1999 à 2,69 personnes par résidence principale en 2017.

Cette baisse du nombre moyen d'occupants des résidences principales n'est pas un fait spécifique à La Ville-du-Bois mais un constat sur les communes de la région Ile-de-France. La structure du parc de logements de même que le vieillissement constaté de la population devraient induire une poursuite de la légère inflexion du nombre moyen de personnes par résidence principale.



Source : INSEE 2021

2. La typologie des logements

Un parc de logements récent dominé par la maison individuelle

Le parc se compose à 78,6% de maisons et à 20,6% d'appartements, tandis qu'à l'échelle du département de l'Essonne, les appartements sont majoritaires (52,3% contre 46,5% pour les maisons).

Les logements sont relativement récents. Ainsi, parmi les résidences principales construites avant 2015, 36,7% des logements ont été construits entre 1991, contre 9,3% avant 1946. 4 logements sur 5 (78,8% des résidences principales construites avant 2015) ont été construits depuis 1975. Cette part est nettement supérieure à l'échelle du département de l'Essonne (62 % des résidences principales construites avant 2015).

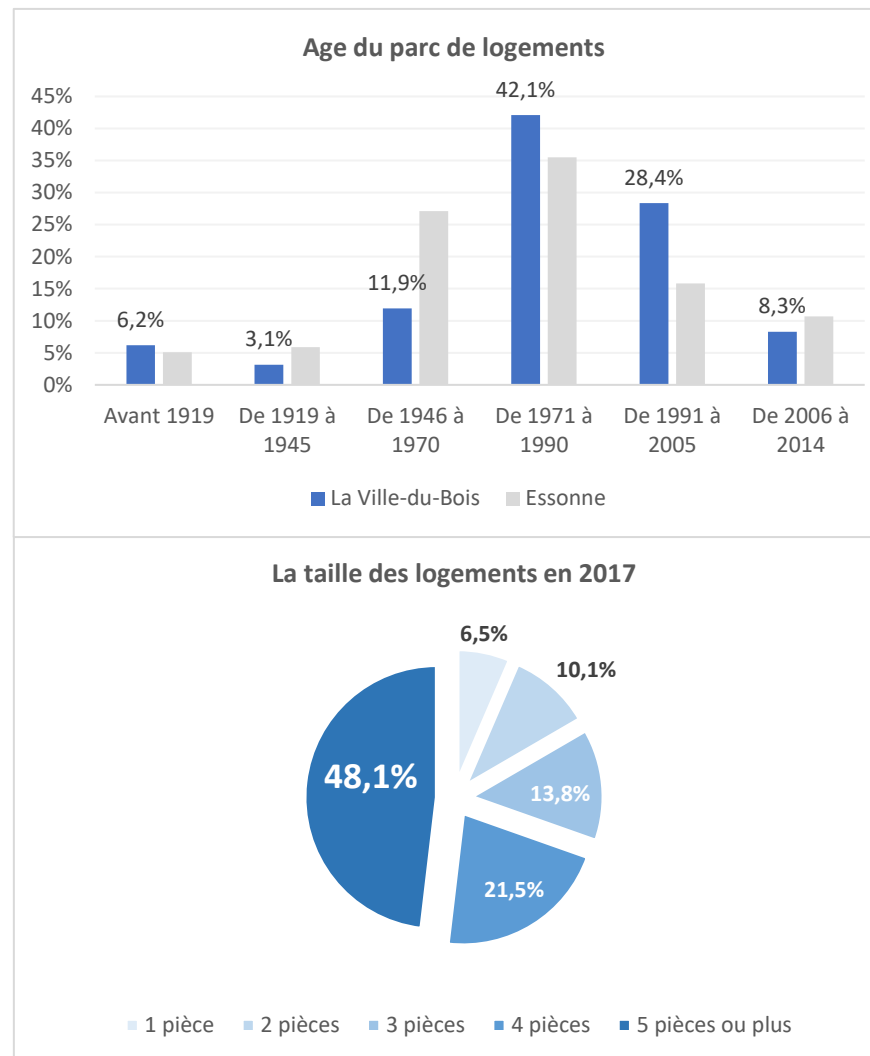
Une proportion importante de grands logements

Le parc est composé en majorité de grands logements : il y a 48,1% de 5 pièces et plus, et 21,5% de 4 pièces. Les logements de 1 pièce représentent seulement 6,5% du parc, les 2 et 3 pièces, 23,9%.

Entre 2012 et 2017, le nombre moyen de pièces par logement est resté stable, à 4,3 pièces par logement. Les appartements ont en moyenne 2,2 pièces, contre 4,9 pièces pour les maisons. Il est à noter que si les maisons ont une taille équivalente à la moyenne départementale (5 pièces en moyenne), les appartements sont quant à eux nettement plus petits que la moyenne départementale (3 pièces en moyenne). Il est possible que les nouvelles opérations de logements le long de la RN20, visant à accueillir une diversité de ménages dans des opérations de logements collectifs, puissent faire évoluer la taille moyenne des appartements de la commune à la hausse.

La commune manque néanmoins de petits logements pouvant accueillir des jeunes ménages et des familles monoparentales dont le nombre est en augmentation (325 en 2017 contre 215 en 2012).

Source : INSEE 2021

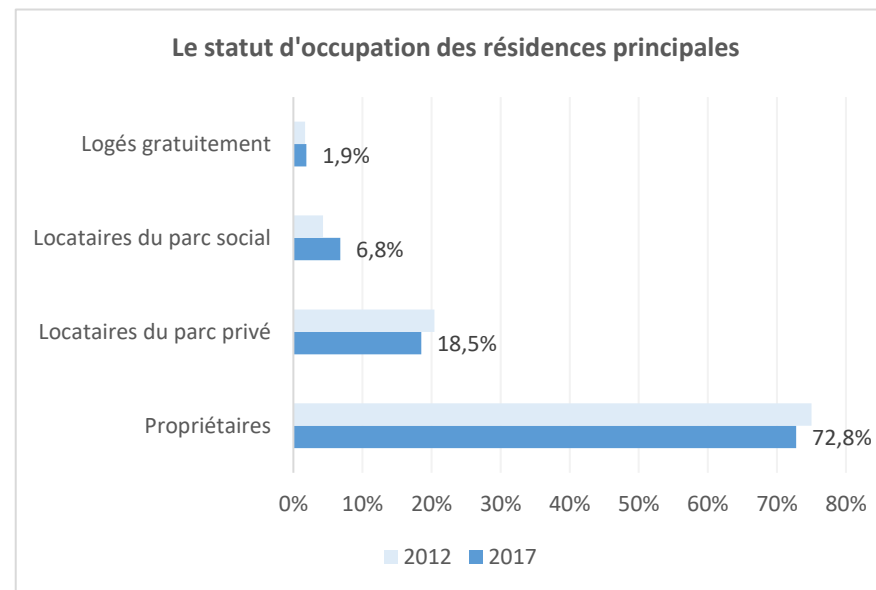


3. Le statut d'occupation des résidences principales

Les résidences principales sont occupées en 2017 à 72,8% par des propriétaires et à 25,3% par des locataires, dont 6,8% dans le parc social. 1,9% des habitants sont logés gratuitement.

Entre 2012 et 2017, la part des ménages propriétaires de leur résidence principale a diminué de 2,2 points, de même que la part des locataires du parc privé (diminution de 1,9 point). La part des locataires du parc social a quant à elle fortement progressé sur la même période, de 2,5 points.

Comparativement à la moyenne départementale, La Ville-du-Bois est marquée en 2017 par une forte part de propriétaires (+ 13,8 points), ainsi qu'une part de locataires du parc social nettement plus faible (- 12,7 points).



Source : INSEE 2021

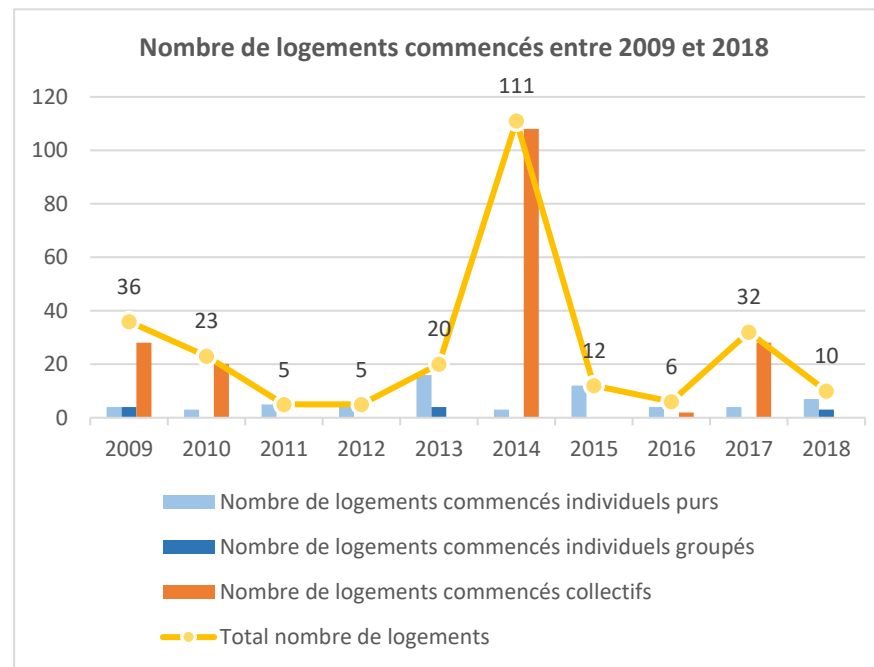
4. La construction récente de logements

La production de logements, fortement influencée par la conjoncture économique, connaît d'importantes fluctuations à La Ville-du-Bois, et est particulièrement dépendante des constructions de logements collectifs, en particulier aux abords de la RN 20.

260 logements ont été mis en chantier entre 2009 et 2018, dont 186 logements collectifs (représentant 71,5 % de la production de logements sur la période). Sur cette période, 63 logements individuels purs ont été construits, et 11 logements individuels groupés. Parmi les logements individuels commencés entre 2009 et 2018, 85,1 % ont été des logements individuels purs.

Les principales variations du nombre des constructions de logements ont été le fruit du commencement d'opérations de logements collectifs, avec particulièrement un fort pic en 2014, où 108 logements collectifs ont été commencés. Concernant les constructions de logements individuels, trois pics peuvent être identifiés, avec la construction de 20 logements individuels en 2013, 12 en 2015 et 10 en 2018.

Le renouvellement urbain des abords de la RN 20 se poursuivant, plusieurs opérations de logements collectifs sont programmées et sont en cours de réalisation. Les logements collectifs construits au sein de ces opérations permettent en outre de concourir au rattrapage des objectifs de la loi SRU, en compatibilité avec le SCOT.



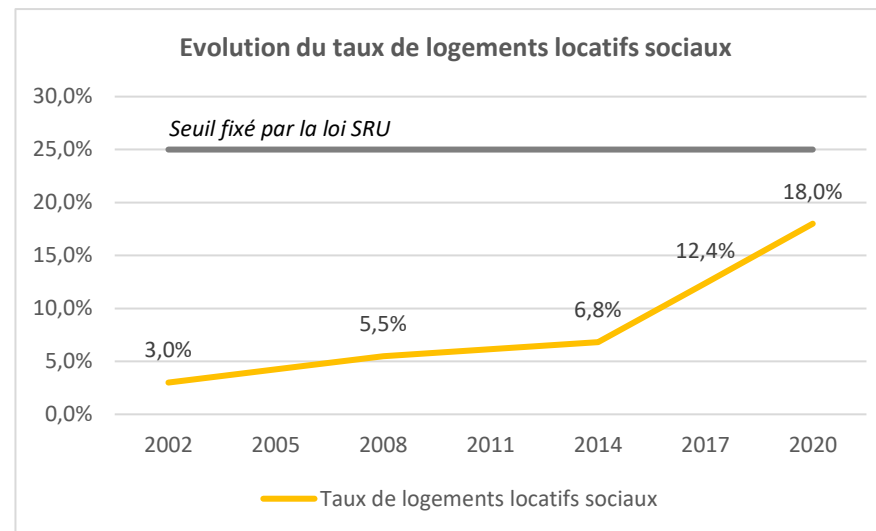
Source : Sit@del2, 2021

5. Le logement social

La commune compte, au 1^{er} janvier 2020, 533 logements sociaux, ce qui fait un pourcentage de 18,02 %. Cette proportion est insuffisante par rapport à l'objectif de 25% à l'horizon 2025 fixé par la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain ». Cependant, on peut mettre en évidence que la part de logements sociaux sur la commune est en augmentation constante. En effet, cette part était de 3 % en 2002 et 6,8 % en 2014.

La commune va également profiter du réaménagement de la RN 20 et de ses abords pour développer l'offre en logements sociaux sur le territoire.

La commune de La Ville-du-Bois se place dans une perspective de rattrapage des objectifs de la loi SRU. Ainsi, la commune s'est fixée des objectifs de réalisation de logements sociaux à travers le PLH de la Communauté Paris-Saclay qui établit pour la commune, dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (inscrit sur une temporalité 2019-2024), une projection de livraison de 157 logements locatifs sociaux produits entre 2019 et 2024 et l'agrément estimé de 84 logements entre 2023 et 2025. La construction de ces nouveaux logements sociaux devrait faire passer la commune d'un taux de 10,8% en 2018 à un taux proche de 20% de logements locatifs sociaux en 2024, et d'environ 22 % à échéance 2025 (perspectives du PLH, voir ci-après).



Source : Ministère du Logement et de l'Habitat Durable

6. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay a été adopté lors du Conseil Communautaire du 18 décembre 2019.

Le PLH décline un programme d'actions suivant 5 axes :

- Axe 1 : Objectif d'accroissement de la production de logements,
- Axe 2 : Objectif de diversification de l'offre de logements,
- Axe 3 : Objectif d'intervention sur le parc privé existant,
- Axe 4 : Objectif d'intervention sur le parc social existant,
- Axe 5 : Objectif de suivi et de mise en oeuvre du PLH avec les partenaires.

Il prévoit, sur la période 2019 à 2024, la construction de 20 642 logements (soit 3 440 logements par an sur six ans) à l'échelle du territoire, dont 8 455 logements locatifs sociaux. A l'échelle du territoire, le taux de logements sociaux sera alors, en 2024, d'environ 30 %.

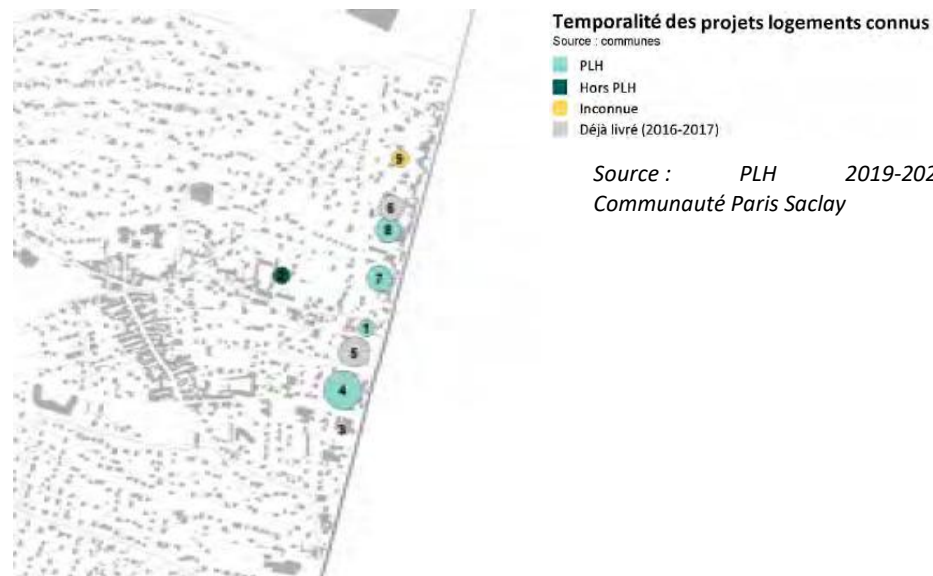
Pour la Ville-du-Bois, les objectifs qui ont été établis est de 341 logements entre 2019 et 2024, dont 157 logements locatifs sociaux (soit 46% des logements construits entre 2019 et 2024). La réalisation de ces logements sociaux devrait ainsi permettre à la commune d'atteindre 17,3% de logements locatifs sociaux à échéance 2024, et 22,08% de logements locatifs sociaux en 2025, en comptabilisant les agréments des logements locatifs sociaux entre 2023 et 2025.

Les différentes actions du programme d'action du PLH, s'appliquent d'une manière nuancée sur le territoire de La Ville-du-Bois en fonction des actions. Le tableau ci-contre permet d'évaluer la prégnance différenciée de chaque action sur le territoire communal.

Nom de l'opération	Nombre de logements
Logirep - Granges aux Cerdes	28
Gaillard	163
Grimal	90
Garage Hebert	60

Détail des projets,

Source : PLH 2019-2024, Communauté Paris Saclay



DECLINAISON DU PROGRAMME D'ACTIONS

Axe	Actions	La Ville-du-Bois
Axe 1 : Objectifs de production de logements	1. Préparation à la mise en place des opérations	++
	2. Référentiel pour le montage des opérations	++
	3. Soutien à la mise en œuvre des opérations	++
Axe 2 : Objectif de diversification de l'offre	4. Développer une offre privée à prix maîtrisés	+++
	5. Développer une offre de logements sociaux	+++
	6. Accompagner le développement de l'offre étudiante	NC
	7. Loger les jeunes actifs	++
	8. Favoriser la mixité générationnelle	++
	9. Le développement de l'offre d'hébergement et d'insertion	+
	10. Le développement de l'offre pour les Gens du Voyage	NC
Axe 3 : Intervention sur le parc privé existant	11. Faciliter le repérage des situations de mal-logement	++
	12. Orienter et accompagner les ménages pour l'amélioration de l'habitat privé	+++
	13. Adapter les logements sociaux à la perte d'autonomie	++
Axe 4 : Objectif d'intervention sur le parc social existant	14. Définir des priorités en matière de réhabilitation et rénovation énergétique	++
	15. Construire avec les partenaires une réflexion sur les attributions	++
	16. Disposer de modalités d'accueil et d'accompagnement des demandeurs	++
Axe 5 : Mise en œuvre et suivi du PLH	17. Partenariats	+++
	18. Observatoire de l'habitat et du foncier	+++

LEGENDE

NC	non concerné
+	enjeu faible
++	enjeu modéré
+++	enjeu important

7. Les gens du voyage :

L'aire d'accueil située 1, allée Jacques Tati permet l'accueil de 20 familles, sur des emplacements munis de sanitaires individuels. Cette aire d'accueil est gérée par le SYMGHAV (Syndicat mixte de gestion de l'habitat voyageur). La commune répond aux obligations départementales en termes de capacité d'accueil des gens du voyage.



Photo de l'aire d'accueil 1 allée Jacques Tati
Sources : Google Earth

C. Les activités économiques

1. La structure des emplois

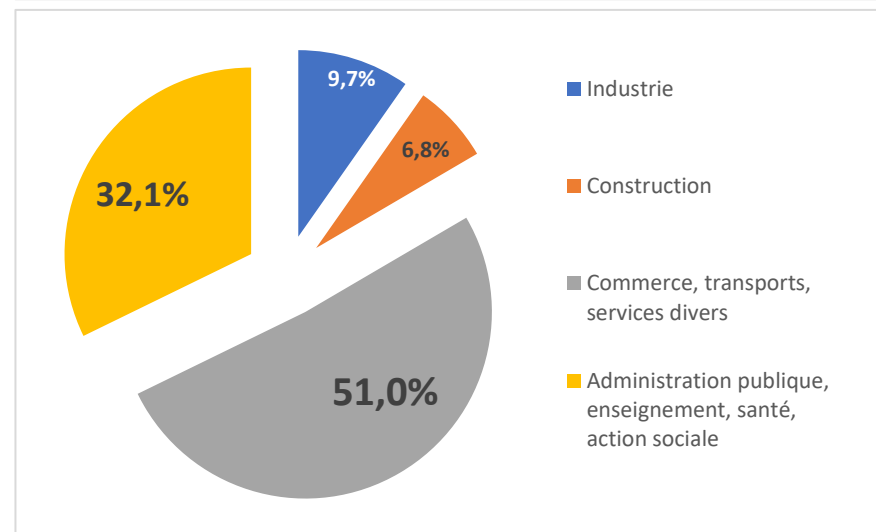
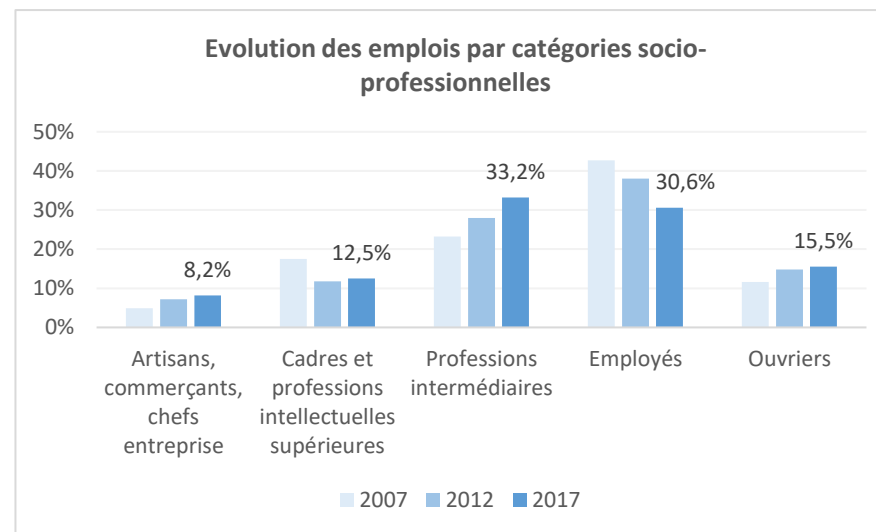
Le nombre d'emplois installés sur la commune est estimé à 2 200 en 2017. Ce chiffre est stable depuis 2007 (2 181 en 2007, 2 201 en 2012). Parmi les 2 200 emplois sur la zone, 1 925 sont salariés, soit 87,5 % des emplois.

Le nombre d'actifs ayant un emploi résidant sur le territoire est d'environ 3 647. Le nombre d'actifs ayant un emploi est en croissance depuis 2007 (3 406 en 2007, 3 504 en 2012). L'indicateur de concentration de l'emploi (soit le nombre d'emplois pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la commune) est en diminution entre 2007 et 2017, passant de 64 emplois pour 100 actifs ayant un emploi en 2007 à 60,3 en 2017.

La structure des emplois par catégorie socio-professionnelle a évolué sur le territoire de la Ville-du-Bois entre 2007 et 2017, avec notamment une forte progression des emplois de « Professions intermédiaires » (+10 points entre 2007 et 2017), au détriment des emplois de la catégorie « Employés » (-12,1 points entre 2007 et 2017). On peut également remarquer une progression des emplois dans les catégories « Artisans, commerçants, chefs d'entreprises » (+ 3,3 points) et « Ouvriers » (+3,9 points). La régression de la part des emplois de cadres et professions intellectuelles supérieures (-5 points) est également notable.

Il est à noter que ces évolutions notables marquent une spécificité de la commune par rapport aux échelles départementale et régionale.

La plupart des emplois à l'échelle de la commune sont dans le secteur « tertiaire » (la moitié des emplois sont dans les secteurs du commerce, des transports et services et un emploi sur trois dans le secteur de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale). Un emploi sur dix est un emploi industriel et 6,8 % dans le secteur de la construction.



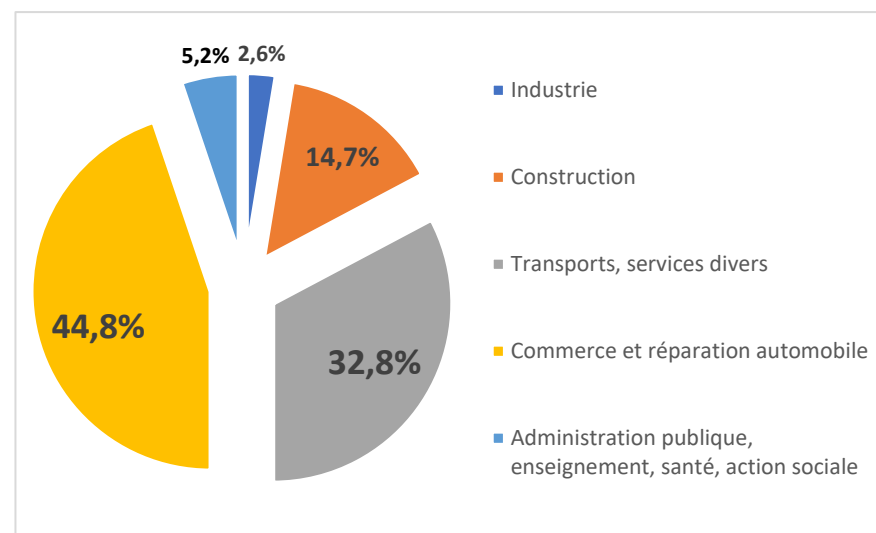
2. Les établissements actifs par secteurs d'activité

Au 1er janvier 2017, on recensait 232 établissements actifs sur le territoire :

- 44,8% sont des commerces
- 32,8% sont des entreprises de service
- 14,7% des entreprises de construction
- 5,2% des établissements dans le secteur de l'administration publique
- 2,6% des industries

Le tissu économique est composé essentiellement de petites entreprises ; en effet, 84,5% des établissements ont moins de 10 salariés. Cependant, seulement 6 % des établissements n'ont pas de salarié, cette part étant plus faible que la moyenne départementale (-1,6 points).

Les principaux employeurs de la ville sont les enseignes Carrefour (environ 430 employés), et Truffaut (environ 100 employés).



3. Le tissu commercial et artisanal

L'offre commerciale est de deux types : les commerces de proximité dans le bourg et les zones commerciales aux entrées de la commune.

- Les commerces de proximité sont situés dans le centre-ville autour de l'église et la Mairie et dans la Grande Rue. On y trouve une pharmacie, un bureau de tabac, un restaurant, un boucher-charcutier...
- Deux zones commerciales sont situées le long de la RN 20, l'une au nord du territoire en limite de Saulx-les-Charteux et l'autre au sud du territoire en limite de Montlhéry.

La zone Nord Carrefour a été réalisée dans les années 1980 et agrandie dans les années 2000 pour atteindre une superficie de 16 189 m². Elle comporte un centre commercial, 4 restaurants, une jardinerie Truffaut et un village de pavillons d'exposition.

La ZAC des Gravieres au sud compte 11 locaux commerciaux sur la commune de La Ville-du-Bois et 3 sur la commune de Montlhéry.



IV. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

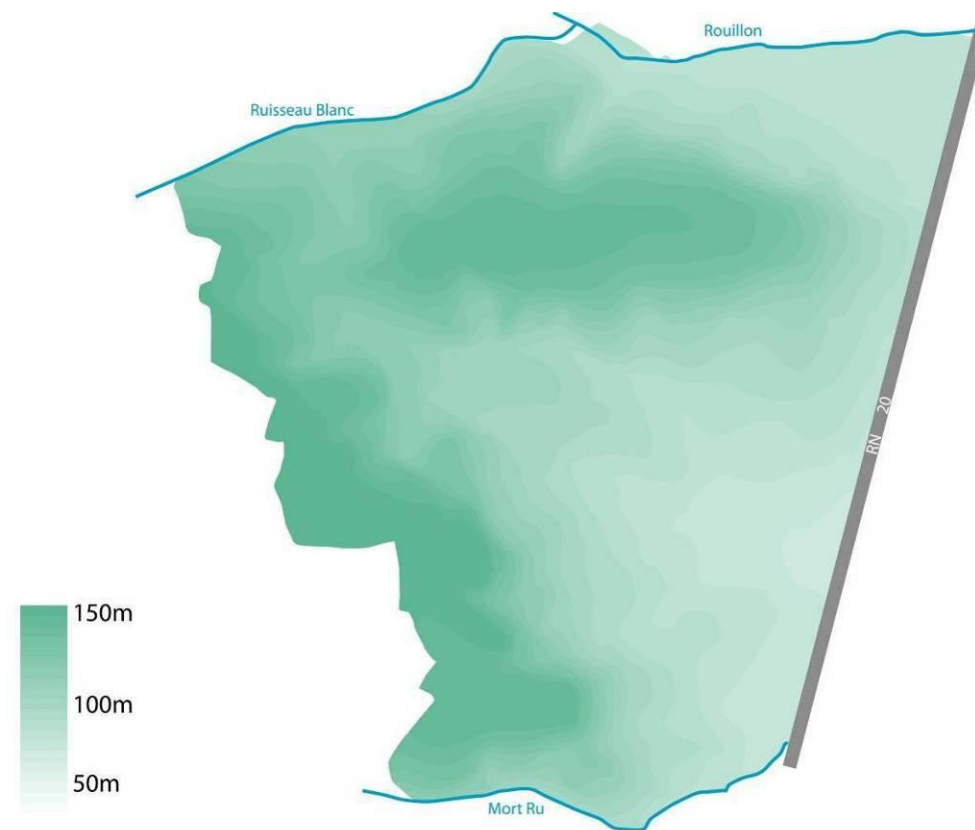
A. Caractéristiques générales

1. La topographie

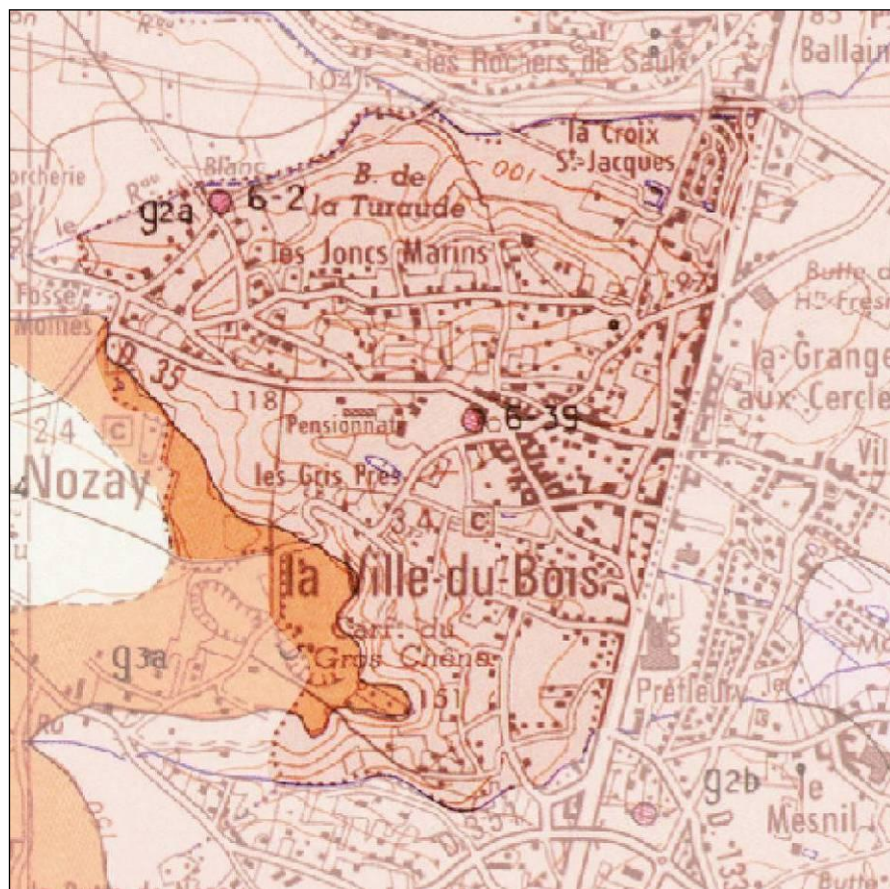
Le relief est marqué par la présence de deux buttes au nord et à l'ouest culminant à environ 150 m et formant un amphithéâtre naturel dans lequel le village s'est développé. Le relief diminue à l'est vers la vallée de l'Orge.

La butte des Joncs Marins au nord culmine à 149 mètres et la partie du plateau de Nozay située sur la commune (à l'ouest) à 156 mètres. L'ensemble du site est incliné d'ouest en est. La pente générale est de 5,5 %, elle s'amenuise vers la vallée de l'Orge. Le site de La Ville-du-Bois se présente comme un amphithéâtre naturel et boisé à mi-hauteur, qui avec le talweg du Rouillon constitue un ensemble remarquable, d'où la vue s'étend sur toute la vallée de l'Orge.

Le site naturel du Rouillon mérite d'être pris en considération et a fait par ailleurs l'objet d'une étude de protection et d'aménagement.



2. La géologie



Le sous-sol de la commune est essentiellement composé de deux formations géologiques :

- Sur la butte de Nozay affleure la meulière de Montmorency et de Beauce ;
- Le reste du territoire est composé de sables de Fontainebleau, avec çà et là des affleurements de grès.

Le schéma départemental des carrières (SDC) de l'Essonne en vigueur a été approuvé par arrêté préfectoral le 12 mai 2014 et est valable pour la période 2014-2020.

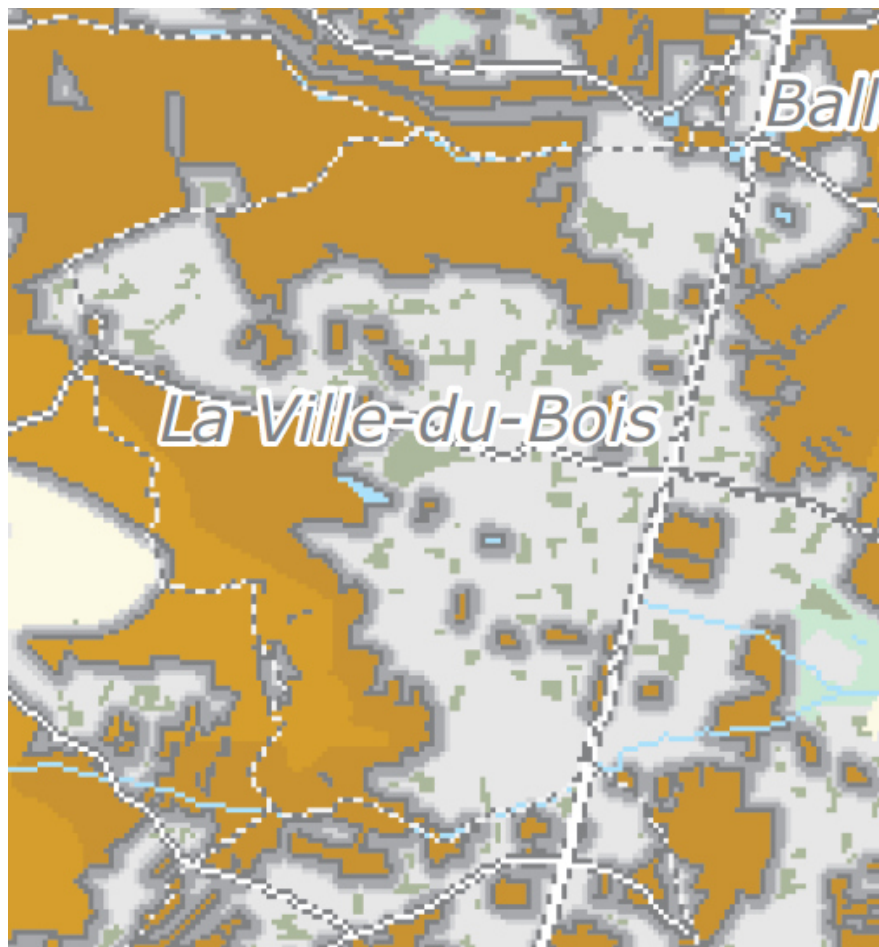
On distingue trois catégories de zones où l'on peut installer des carrières :

- les zones de type 1 dans lesquelles l'exploitation des carrières est interdite ;
- les zones de type 1 bis peu propices à l'exploitation des carrières dans lesquelles l'autorisation d'une carrière relève d'un régime dérogatoire lorsque l'impact est jugé acceptable au regard de dispositions compensatoires particulières ;
- les zones de type 2 dans lesquelles une attention particulière doit être apportée à la compatibilité de l'exploitation de carrière avec les enjeux en présence.

Quel que soit l'emplacement envisagé en zone de type 1 bis ou 2, en application de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, il appartient au porteur d'un projet de démontrer la compatibilité de son projet avec les enjeux en présence. Le tableau suivant récapitule les divers types de protections environnementales en fonction de leur catégorie (1, 1 bis ou 2).

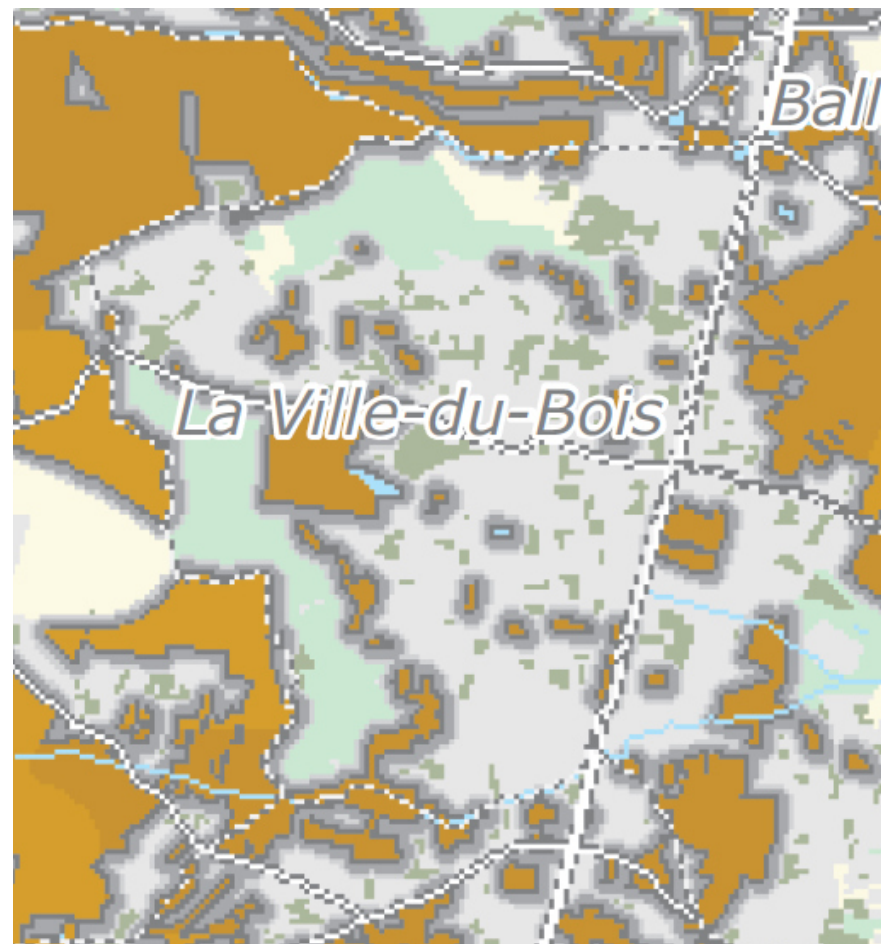
Protection des milieux naturels	
Arrêté de protection de biotope (sauf si règlement APB permet l'exploitation des carrières)	1
Réserves naturelles nationales ou régionales	1
Forêt de protection	1
Forêt domaniale ou soumise au régime forestier	2
Espaces naturels sensibles (ENS) zones acquises	1
Espaces naturels sensibles zones de préemption	2
Zone spéciale de conservation (ZSC)	1 bis
Zone de protection spéciale (ZPS)	2
Zone d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1	2
ZNIEFF de type 2	2
ZHIEP et des ZHSGE, en application des orientations du SDAGE et après information de la CDNPS (section spécialisée carrières)	1
Vallées des rivières classées en première catégorie piscicole	2
Vallées des rivières de têtes de bassin et des affluents mineurs en raison de leur haute qualité ou de leur faible débit, qui en font des milieux particulièrement sensibles (ces vallées concernent en général des gisements alluvionnaires faibles)	2
Protection du patrimoine historique / architectural	
Site classé	1 bis
Site inscrit	2
Périmètre de protection des monuments historiques classés	1 bis
Périmètre de protection des monuments historiques inscrits	2
Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager	2
Protection de la ressource en eau	
Périmètre de protection immédiat de captage AEP	1
Périmètre de protection rapproché des captages AEP avec DUP	Si carrières non réglementées dans la DUP : 1bis Application du règlement de la DUP dans le cas contraire
Périmètre de protection rapproché des captages AEP sans DUP	1 bis
Périmètre de protection éloigné des captages AEP	2
Aire d'alimentation de captages AEP*	2
Protection de la nappe alluviale de la Bassée : emprises des terrains à réserver pour l'AEP	1
Zone de préservation stratégique de l'alimentation en eau potable dans la Bassée	2
Zone de répartition des eaux	2
Lit mineur des fleuves ou des rivières	1
Fuseaux de mobilité	1
Lit majeur/ Zone atteinte par les PHEC (plus hautes eaux connues)	2

Gisements de matériaux de carrières, hors contraintes de fait et de type 1 et 1bis



Source : SDC

Gisements de matériaux de carrières, hors contraintes de fait et de type 1, 1bis et 2



Sablons

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 10 m

Plusieurs petits cours d'eau traversent la commune :

- Le Rouillon

Le Rouillon est un affluent de l'Yvette qu'il rejoint au sud de Longjumeau. Il marque la limite Nord avec Saulx-les-Chartreux. Il s'étire d'est en ouest sur une longueur d'environ 10 kilomètres depuis sa source dans la zone d'activités de Courtabœuf. Son débit est variable selon les saisons mais reste très faible.

Le site de ce cours d'eau constitue un des maillons de la ceinture verte autour de Paris, s'inscrivant dans la continuité géographique et paysagère de la coulée verte le long du T.G.V. entre Paris et Massy. Ainsi, la vallée du Rouillon fait partie du plan vert régional qui a pour objectif de protéger et de valoriser des espaces naturels.

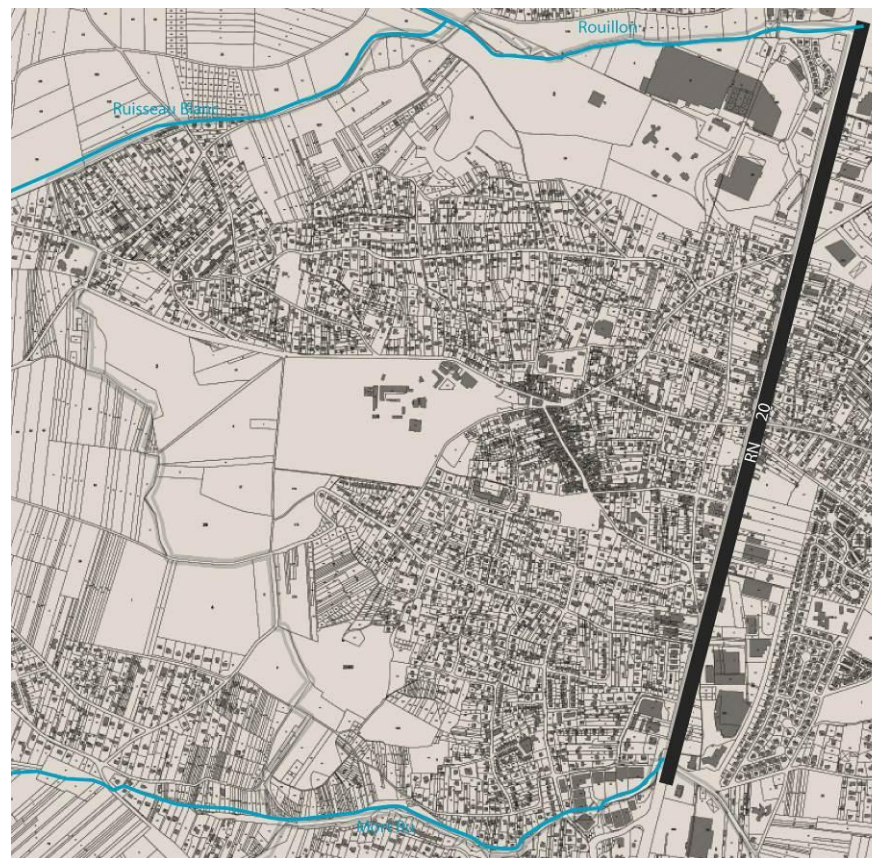
- Le Ruisseau Blanc

Il constitue la limite Nord-Ouest de la commune. Il s'étire sur deux kilomètres, en plein champs puis le long de quelques habitations et de la frange du bois de la Turaude pour rejoindre le Rouillon. Ce ruisseau est sec une partie de l'année. Le ruisseau souffre d'un état dégradé dû à la présence d'ouvrages en partie effondrés, à de fortes érosions ponctuelles, à une ripisylve ponctuelle, à des restes de canalisation dans la berge érodée en rive gauche et à la présence de canalisations de gaz à proximité du cours d'eau. Des travaux de restauration sont prévus en 2025.

- Le Mort Ru

Il constitue la limite Sud de la commune. C'est un affluent de l'Orge. Il coule au fond d'une vallée de 1 500 mètres de longueur et de 6 à 8 mètres de largeur. Le Mort ru est sec une partie de l'année. Situé dans une zone urbanisée, ce cours d'eau participe à l'équilibre écologique du milieu naturel et à la richesse de la vallée de l'Orge. Il a un affluent, le Ru Gaillard. Ces 2 rivières connaissent une problématique forte de pollution et des problèmes hydrauliques.

Carte du réseau hydrographique



Source : IGN, Géoportail

La qualité des eaux du Rouillon est mauvaise. En effet, selon une étude de qualité réalisée en août 2005, les nitrites (qualité « passable ») et la bactériologie (« mauvaise » qualité) sont les principaux paramètres déclassant le Rouillon.

Selon un rapport qualité établi en 2022 par le Syndicat de l'Orge, le Mort Rû est assujéti à de fortes variations hydrauliques. La détérioration importante du lit associé au manque de diversité des substrats (habitats) ne permet pas une stabilisation du cours d'eau. La qualité de l'eau est correcte sur le Mort Rû en amont du Rû Gaillard.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands)

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures sont entrés en vigueur le 1er janvier 2016. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine. Le SDAGE 2022 – 2027 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la restauration des milieux aquatiques ;
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- la prévention du risque d'inondation

Le SAGE Orge-Yvette

La commune est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette, outil de planification de la gestion de l'eau, approuvé en 2006 et révisé en 2013 (actuellement en révision depuis début 2022), qui fixe les grandes orientations pour une gestion globale de l'eau. La révision du SAGE est programmée dans les années à venir. Plusieurs enjeux ont été définis dans le cadre de la révision du SAGE :

- Qualité des eaux

- Réalisation d'un zonage d'assainissement collectif et non collectif par commune
- Mise à jour des schémas directeurs d'assainissement
- Le SDAGE recommande l'interdiction de l'implantation de réseaux de drainage à moins de 50m des cours d'eau et dans les zones humides.
- Maintien des éléments du paysage pour limiter le ruissellement et l'érosion

- Fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides

- Bande enherbée obligatoire de 5m autour des cours d'eau

- Gestion quantitative des ressources en eau

- Etat quantitatif des nappes et cours d'eau
- Inondations

→ La Commission Locale de l'Eau (CLE) recommande aux collectivités compétentes, lors de l'élaboration et/ou de la révision de leurs documents locaux d'urbanisme, d'intégrer les zones d'aléas d'inondation dans les documents graphiques correspondants et de définir des prescriptions assurant la préservation de ces zones d'écoulement et d'expansion des crues.

- Gestion des eaux pluviales

Bassin versant	Pluie de référence (au minimum)	Débit de fuite
Orge aval	55 mm en 4 heures	1 L/s/ha
Yvette (sur le territoire de compétence du SIAHVV)	50 mm sur 4 heures	1,2 L/s/ha

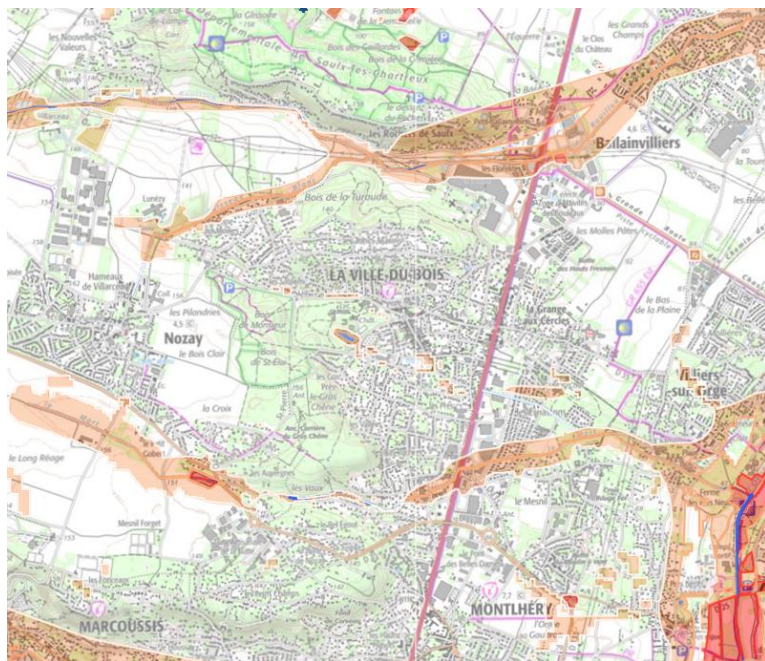
- Sécurisation de l'alimentation en eau potable

Les zones humides

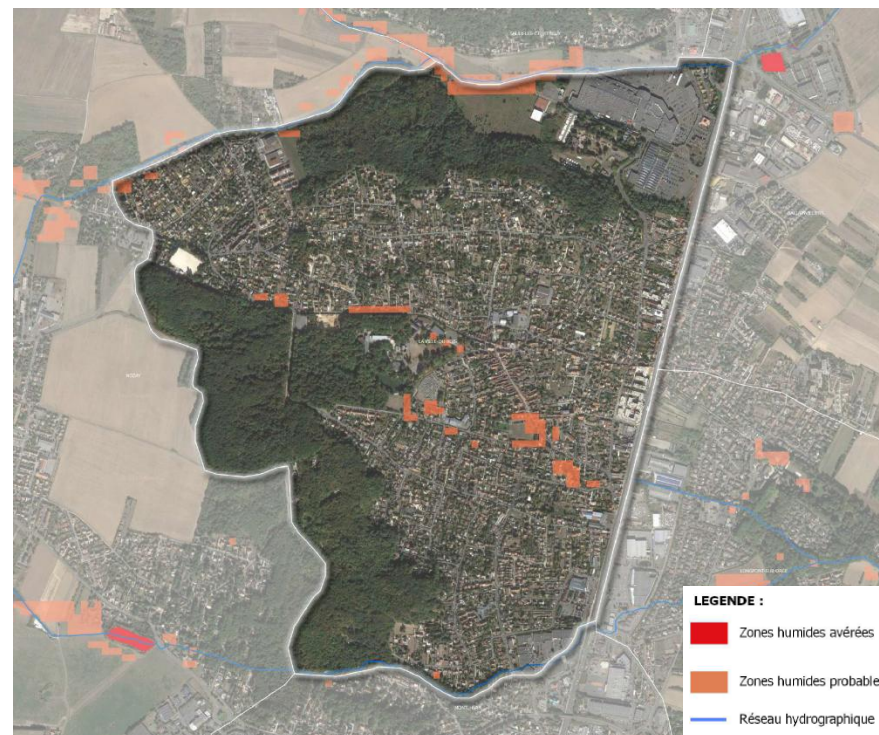
Une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides à l'échelle du SAGE Orge-Yvette a été élaborée en 2019. Cette étude précise nettement les cartographies produites antérieurement par la DRIEE à l'échelle de la région Île-de-France, et qui concluait à la présence de seulement quelques secteurs concernés par des zones humides de classe 3 (zone humide probable, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser) : à l'extrême Nord du territoire communal, à sa frange Sud et aux abords du plan d'eau.

Le recensement effectué par le SAGE identifie plusieurs zones humides probables, notamment dans des espaces urbanisés aux abords de la Grande rue, de l'Allée Victor Hugo ou de la Route de Nozay. Les abords du Rouillon et du Ruisseau Blanc sont également identifiés sur une large partie de son linéaire en limite communale

Carte des zones humides identifiées par la DRIAT



Carte des zones humides identifiées par le SAGE Orge-Yvette



Source : SAGE Orge-Yvette, octobre 2019

- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B: Zones humides probables dont la caractéristique humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.
- Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides

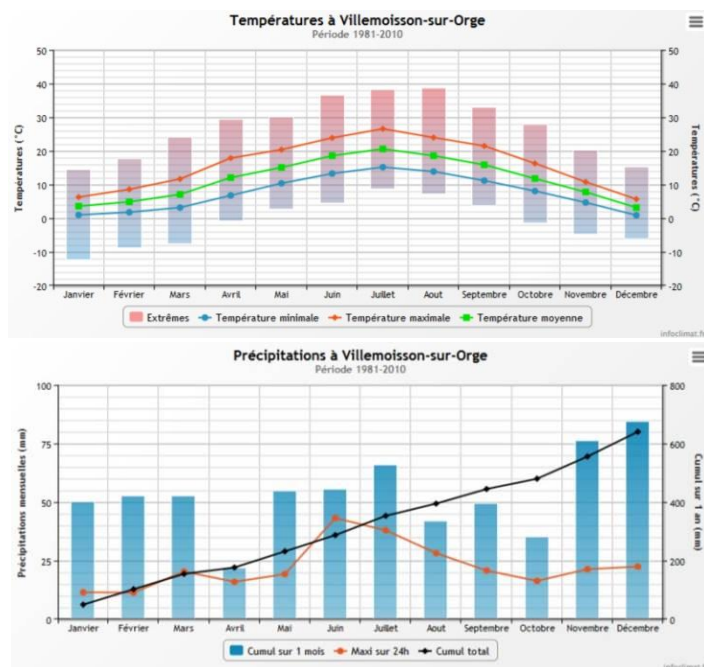
Source : DRIAT

4. Le climat

La Ville-du-Bois, comme l'ensemble de l'Île-de-France, est sous l'influence d'un climat océanique dégradé, caractérisé par des températures plutôt douces et une pluviométrie modérée. Les relevés proviennent de la station météorologique de Villemoisson-sur-Orge.

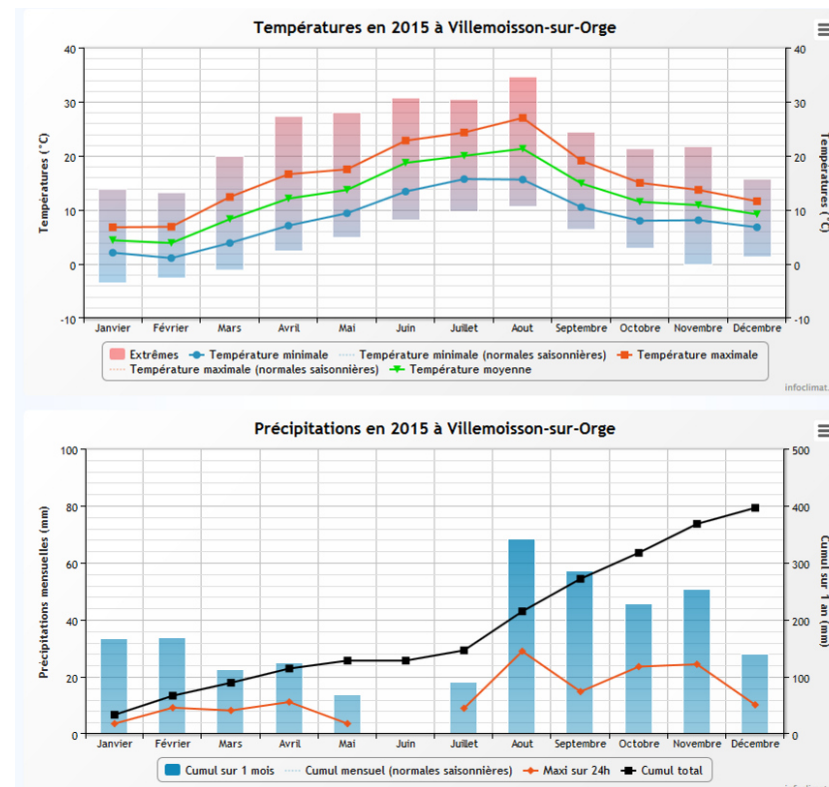
Les graphiques ci-dessous présentent les moyennes de température et de précipitations sur la période 1981-2010.

- Durant cette période, la température moyenne annuelle est de 11,6°C, la température maximale moyenne est de 16,1°C et la température minimale moyenne est de 7,5°C. Quelques extrêmes significatifs sont à relever : température la plus élevée : 38,7°C en 2012 et température la plus basse : -12,3°C en 2010.
- Durant cette période, les précipitations ont atteint 640 mm de cumul par an en moyenne. Les mois les plus secs sont avril, août, septembre et octobre.



Les graphiques du dessous présentent les moyennes de température et de précipitations pour l'année 2015.

- La température moyenne annuelle s'établit à 12,4°C et la température minimale moyenne est de 8,5°C ce qui est un peu supérieures à celles de la période 1981-2010. La température maximale moyenne est identique à celle de la période 1981-2010.
- Le cumul de précipitation est inférieur à celui de la période 1981-2010 (610 mm). Les mois de juin et novembre ont été particulièrement arrosés et le mois de décembre plutôt sec par rapport à la moyenne.



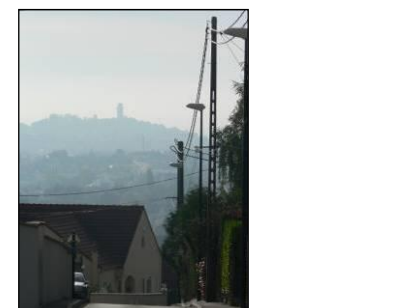
B. Le paysage et les espaces naturels

1. Le paysage



Le relief marqué de la commune a conditionné l'implantation des constructions et a donc généré un certain équilibre entre espaces bâtis et espaces naturels, créant ainsi des paysages variés.

L'urbanisation s'est tout d'abord développée dans les points bas de la commune, s'affranchissant ainsi des contraintes du relief. Petit à petit, le bâti s'est implanté à flanc de coteau. L'urbanisation s'est ensuite étendue très haut sur la butte des Joncs Marins et sa présence est importante dans le paysage. Sur la butte de Nozay, le bâti est plus diffus et bien intégré dans les boisements.



Les hauteurs et les ruptures de pente offrent une variété de points de vue et de nombreuses relations de co-visibilité, en particulier entre les deux buttes. Les vues vers la vallée de l'Orge sont très lointaines. Du Bois de la Turaude, on peut voir la butte et la Tour de Montlhéry se détacher sur l'horizon.

La RN 20 marque la limite communale à l'est du territoire et elle constitue une barrière physique et fonctionnelle de par le trafic important qu'elle supporte.



Le guide des paysages de l'Essonne

Le Conseil général a engagé en 2007 l'élaboration d'un guide des paysages de l'Essonne. Ce document a identifié 7 grands ensembles de paysages. La Ville-du-Bois est concernée à la fois par l'ensemble paysager dénommé « les paysages du Hurepoix » et « les paysages urbains du centre Essonne ».

Les caractéristiques des paysages du Hurepoix :

- Une alternance régulière de plateaux et de vallées clairement délimités
- Des plateaux cultivés agricoles aux horizons boisés au cœur de l'agglomération parisienne
- Des couronnes boisées sur les plateaux, horizons boisés des plateaux mais peu d'ouvertures visuelles sur les vallées
- Des vallées habitées, avec un patrimoine urbain et jardiné et une belle présence végétale sur les coteaux

Les enjeux de préservation, de réhabilitation et de valorisation auxquels sont confrontés les paysages du Hurepoix :

- Un parcellaire agricole très dilaté, des routes peu plantées, un manque de repères
- Une urbanisation trop dense des fonds de vallée, peu d'espaces ouverts et naturels accompagnant les rivières
- Une urbanisation formée de quartiers juxtaposés en grande masse qui « gagne » le plateau sans transition avec l'espace agricole
- Un mitage du paysage agricole du plateau de Nozay et une avancée de l'urbanisation sur le plateau de Saclay, des lisières urbaines peu valorisées
- De fortes coupures créées par l'A10, le TGV et la RN 118 entre les quartiers habités

Les valeurs paysagères urbaines du Centre Essonne

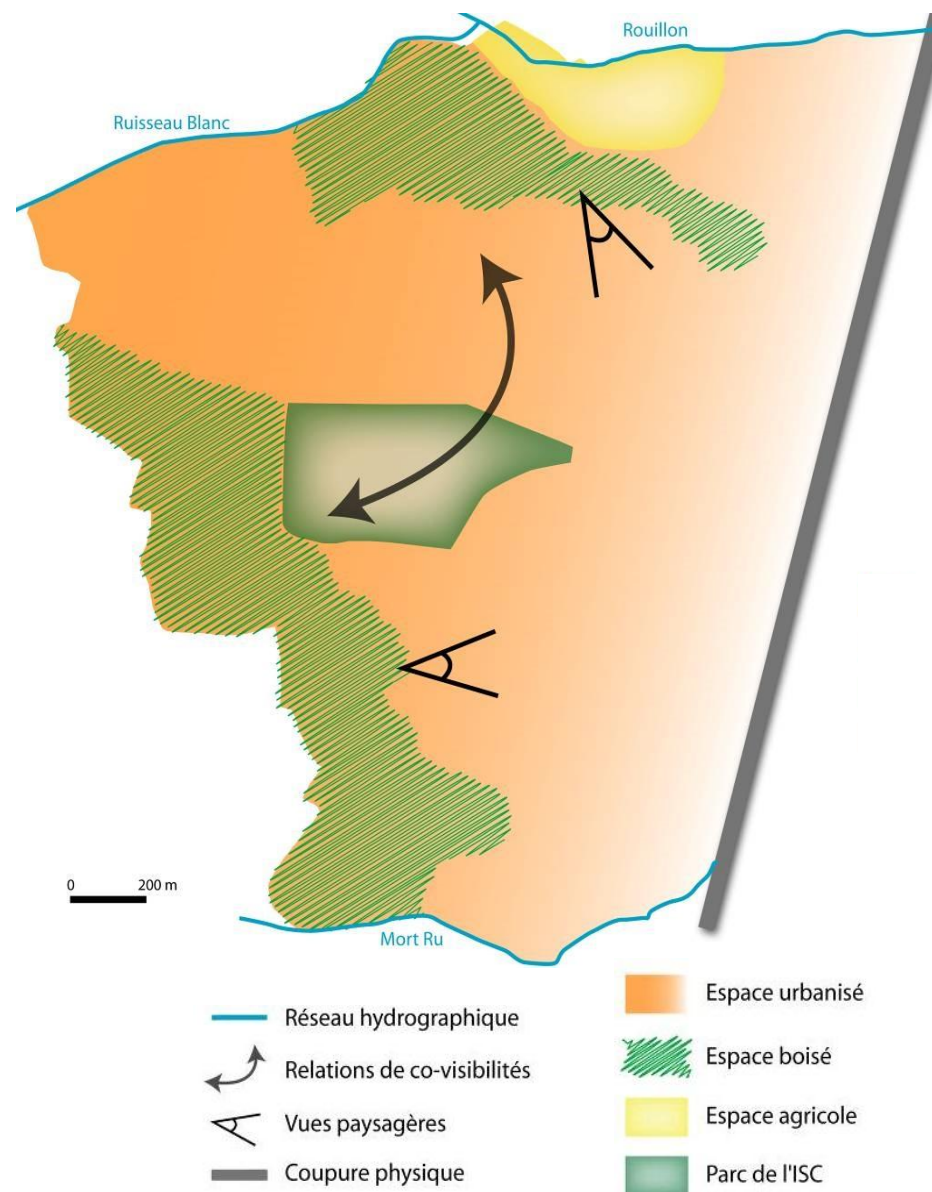
Les atouts et les caractéristiques des paysages urbains du centre Essonne :

- La centralité du département
- Les paysages les plus urbanisés du département et des pôles urbains forts (Evry, Massy, Palaiseau, Arpajon)
- Le patrimoine architectural et urbain des centres anciens
- Quelques reliefs repères : butte témoin boisée au sud du centre Essonne (plateau de Vert-le-Grand), butte témoin de Montlhéry, les pentes festonnées de l'Orge et de l'Yvette
- Des horizons lointains constitués par les coteaux des plateaux de Beauce et du Hurepoix
- Des vallées discrètes (Yvette et Orge) dans l'urbanisation mais précieuses
- Des espaces naturels des fonds de vallée préservés mais discontinus
- Des espaces agricoles au cœur des zones habitées sur les pentes de l'Yvette et de l'Orge et sur le plateau de Vert-le-Grand

Les enjeux de préservation, de réhabilitation, de valorisation auxquels sont confrontés les paysages urbains du centre Essonne :

- Des secteurs au relief peu présent : plateaux uniformes

- Une urbanisation formée de quartiers juxtaposés en grande masse mono spécifique, qui communiquent peu entre eux (grands ensembles, nappes pavillonnaires, zones d'activités)
- Des coupes très fortes par les infrastructures des quartiers urbanisés (A6, N7, voies de train et de RER)
- Des confluences de l'Orge « oubliées » et perdues dans l'urbanisation (Yvette, Salmouille, Rémarde)
- Une urbanisation qui avance sur le plateau agricole du sud et des lisières urbaines peu valorisées
- Des espaces agricoles morcelés ou enclavés sous forte pression urbaine
- Un paysage peu qualifiant depuis les voies de transit : urbanisation linéaire et zones d'activités le long des infrastructures (RN20, A 6, RN7, Francilienne).



2. Les espaces naturels

La commune dispose de nombreux espaces naturels, notamment sous forme de boisements qui occupent environ un tiers du territoire, mais aussi sous forme de parcs et d'espaces publics et d'espaces agricoles.

2.1. Les espaces boisés

L'identité de la commune est fortement marquée par les bois. Ils constituent ainsi un cadre privilégié d'entrée dans la commune par l'est et un repère identitaire.

Les espaces boisés sont très présents sur le territoire communal :

- A l'ouest, le bois de Saint-Eloi et le bois de Monsieur ;
- Au nord, le bois de la Turaude ;
- A l'intérieur du tissu urbain, le petit ensemble boisé situé au lieu-dit Le Faîte des Vieux Sablons.

Ces boisements constituaient à l'origine une partie de l'immense forêt qui s'étendait de Sainte-Geneviève-des-Bois à la Vallée de Chevreuse mais celle-ci a été fortement défrichée.

Ils représentent aujourd'hui une superficie d'environ 117 hectares, soit près d'un tiers de la superficie du territoire communal. Ces bois sont entretenus par l'Office National des Forêts (en partie seulement pour le bois de la Turaude).

La plus grande partie du bois de la Turaude, du bois de Saint-Eloi et du bois de Monsieur sont ouverts au public. Un sentier d'interprétation a été mis en place dans le bois de la Turaude.

Une grande partie des boisements est constituée des anciens taillis de châtaigniers dont le bois servait à la fabrication des cercles de tonneaux, des échelas et des échelles.

Les bois marquent fortement le paysage par leur implantation sur les hauteurs de la commune.



Vue sur le bois de Monsieur



Bois de Monsieur



Bois de la Turaude



Vue sur le parc de l'ISC



Vue sur le bois du Gros Chêne

2.2. Les parcs

Le parc de l'Institut du Sacré-Cœur constitue un grand espace vert, en continuité avec le Bois de Monsieur.

La place Beaulieu, espace vert majeur de la commune, est composée d'une grande pelouse et d'un plan d'eau : la mare Beaulieu. Cette place est un lieu central dans le territoire communal. Plusieurs manifestations se déroulent dans l'année sur ce site, propice au rassemblement.



2.3. Les espaces agricoles

La surface affectée à l'activité agricole a fortement diminué au fur et à mesure que se développait l'urbanisation. Entre 1970 et 1988, le recensement agricole montrait que la superficie agricole avait diminué de près de la moitié. En 1988, elle couvrait 128 hectares, soit 35% du territoire communal. La commune comptait alors 18 exploitations dont le chef d'exploitation avait plus de 55 ans. Depuis, l'activité agricole a encore diminué. Au milieu des années 1990, il ne restait plus que quelques parcelles utilisées pour le maraîchage au lieu-dit " les Poiriers de la Cloche ", aux abords de la voie des Postes, aux lieux-dits de la Grande Fosse aux Moines et de Lunezy à l'ouest de la commune et dans le vallon de Lunezy, à l'arrière de la ferme Saint-Jacques.

2.4. Les espaces naturels sensibles

Les espaces naturels sensibles (ENS) sont des zones naturelles remarquables et fragiles qui bénéficient d'une action de protection et de promotion menée par le Département en collaboration avec différents partenaires (collectivités locales, associations, ...).

Menée depuis 1989, la politique active de préservation des espaces naturels sensibles se définit autour de trois critères :

- la richesse naturelle (au plan floristique, faunistique, écologique et géologique)
- la qualité du cadre de vie (paysages naturels, culturels, intérêt pédagogique ou de détente)
- la fragilité (pression de l'urbanisation, urbanisation non contrôlée, espaces abandonnés, présence de nuisances ou de pollutions diverses).

Espace naturel sensible

C'est une notion définie par la loi (du 18 juillet 1985, modifiée par celles du 2 février 1995 et du 7 février 2002). Le texte officiel dispose qu' "afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels, des champs naturels d'expansion des crues, le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non."

Sur le territoire communal, les ENS représentent 100 ha et sont composés essentiellement d'espaces boisés. Ceux-ci constituent des corridors biologiques, aussi bien pour la faune que pour la flore et participent à la qualité du paysage de la commune.

Une zone de préemption au titre des ENS a été instaurée le 26 septembre 1996 à la demande de la commune. Il est à noter que des parcelles situées aux extrémités Est et Ouest du bois de la Turaude ont été consommées ou vont l'être, par des constructions réduisant d'autant la zone de préemption.

3. La faune et la flore

La faune et la flore sont celles de la région parisienne. (*Atlas de la flore sauvage du département de l'Essonne, 2004*)

Dans les bois et celui de la Turaude en particulier, on retrouve de nombreux châtaigniers issus de taillis anciens.

Les essences retrouvées sur le territoire communal sont communes : saules pleureurs, chênes, érables, aulnes glutineux, bouleaux, charmes, cornouillers sanguins, noisetiers, aubépines, fusains, frênes, troènes, peupliers trembles, merisiers, prunelliers, robiniers, sorbiers, ifs, ormes...

Il est aussi recensé des espèces caractéristiques des sols acides (callune, fougère aigle), des bords de chemins forestiers, et des bords de ruisseaux (joncs, lentilles d'eau, menthe aquatique, lentilles d'eau à plusieurs racines qui est une espèce déterminante ZNIEFF). Cependant, concernant les ruisseaux, leurs rives étant en mauvais état et étant secs une partie de l'année, ils offrent peu d'habitats et donc peu de végétation et de faune.

La flore des jardins, pour la plupart des essences horticoles, participe aussi à la biodiversité.

Il n'est pas recensé d'espèce faunistique remarquable, on retrouve seulement des espèces de la région parisienne, en particulier celles vivant dans les bois.

L'Atlas de la flore sauvage du département de l'Essonne recense 228 espèces sur le territoire communal, dont 12 assez rares.

Par ailleurs, afin de compléter la connaissance de la biodiversité locale dans une perspective d'amélioration de sa prise en compte, une étude a été lancée en 2018 par le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY). Celle-ci doit permettre de faire un diagnostic écologique (faune, flore, habitat) du secteur du Rouillon médian et du Ruisseau Blanc. Elle permettra de définir les possibilités de restauration ou d'amélioration de la situation liées aux désordres écologiques et hydrauliques, ou des problématiques liées aux ruissellements.

Cet atlas de la biodiversité listant les espèces patrimoniales de la Ville du Bois est disponible dans les annexes du PLU.



Callune



Fougère aigle



Menthe aquatique



Lentille à plusieurs racines

Les habitats naturels :

Le territoire abrite deux grands bois anthropiques de feuillus plus ou moins condensés (le bois de la Taraude et le bois Saint Éloi). Ces espaces sont des habitats naturels pour de nombreuses espèces animales sur le territoire communal. Très peu d'habitats ouverts se sont développés sur la commune. Ils occupent principalement la partie ouest de la RN20, au sein du tissu urbain existant (fond de parcelles, jardins, parc public...).

Globalement, la commune ne présente pas une forte diversité en termes d'habitat.

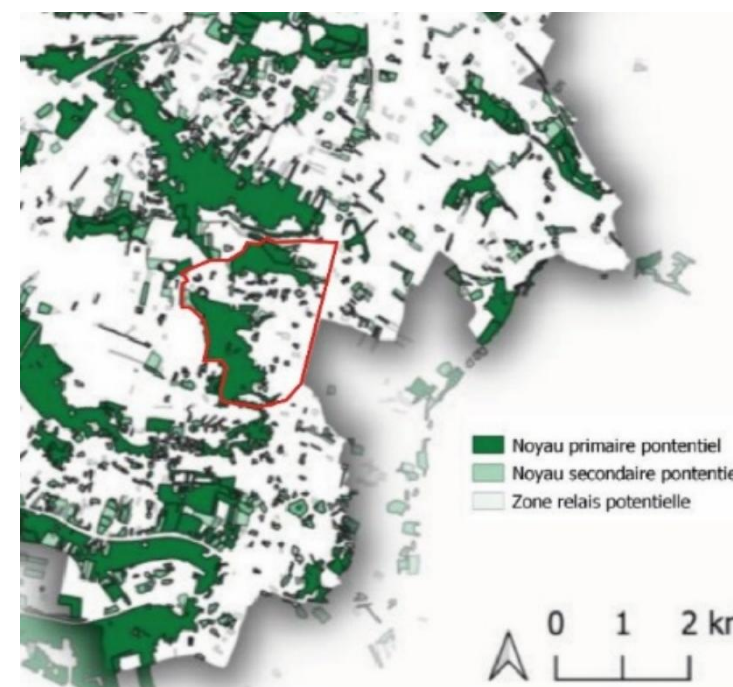
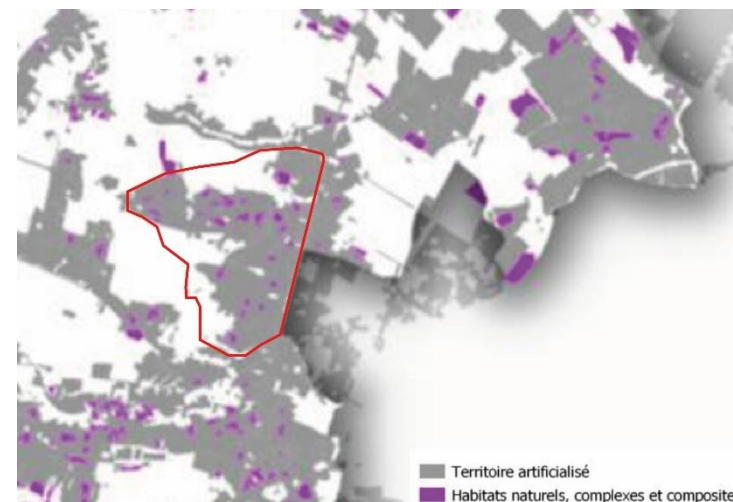
La biodiversité faunistique et floristique :

Entre 281 et 379 espèces faunistique et floristiques différentes ont été observées sur la commune. La Ville du Bois fait partie des communes où il y a eu le moins d'observations (inférieur à 1 239 observations).

La richesse faunistique communale relevée par l'ABC est la suivante :

Groupe	Nombre d'espèces
Insectes	1 – 62
Reptiles	1
Amphibiens	1 – 4
Oiseaux	33 – 56
Chiroptères	1 – 4
Mammifères	4 – 7

Pour conclure, la biodiversité est relativement pauvre sur le territoire communal par rapport à la richesse globale de l'intercommunalité. Cela peut s'expliquer par la taille réduite des habitats et leur éparpillement au sein des espaces urbanisés.



4. La trame verte et bleue

Trame verte et bleue

Il s'agit d'une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un vaste réseau de territoires reliés entre eux, tant au plan national que local, pour permettre les échanges entre milieux naturels et entre les espèces animales et végétales qui y vivent. On parle de continuités écologiques.

Les continuités écologiques constitutives de la Trame Verte et Bleue (TVB) comprennent deux types d'éléments : « les réservoirs de biodiversité » et les « corridors écologiques ».

Elle inclut deux composantes indissociables l'une de l'autre :

La trame verte concerne tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité, les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels et des formations végétales linéaires ou ponctuelle, les couvertures végétales des bords de cours d'eau et des plans d'eau (mentionnées au I de l'article L. 211-14).

La trame bleue concerne : Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux, tout ou partie des zones humides...

La TVB est complétée par d'autres trames : La Trame brune qui est constituée par l'ensemble tridimensionnel des éléments biotiques et abiotiques constituant des sols permettant d'assurer les fonctions et continuités écologiques nécessaires aux organismes réalisant tout ou partie leur cycle de vie dans la pédosphère. La Trame noire qui est un réseau formé de corridors écologiques caractérisé par une certaine obscurité dont l'objectif est de protéger la biodiversité nocturne de la pollution lumineuse.

Les corridors écologiques :

Un corridor écologique est un ensemble de structures généralement végétales, en milieu terrestre ou humide, permettant les dispersions animales et végétales entre différents habitats (massifs forestiers, zone humides, ...). Ce sont en fait des « éléments linéaires du paysage dont la physionomie diffère de l'environnement adjacent » (Burel, 2000).

La structure paysagère, appelée aussi mosaïque paysagère, peut se décomposer de la façon synthétique suivante :

La matrice : est le milieu interstitiel qui peut être soit de type forestier ou agricole. Selon le niveau d'artificialisation, la matrice opposera plus ou moins de résistance aux déplacements des espèces.

Les taches : sont les éléments ponctuels de taille variable et de nature différente disposés dans la matrice. L'ensemble des taches disponibles forme l'habitat d'une espèce.

Les corridors : sont les éléments qui relient les taches entre elles et qui inondent la matrice.

La Trame verte correspond au maillage existant entre les différents écosystèmes d'un territoire. Avec la trame bleue (réseau des milieux aquatiques), elle constitue un enjeu fort du Grenelle de l'Environnement. La préservation, la reconstitution voire l'extension de la trame verte et bleue, sont des mesures phare qui sont réfléchies à tous les échelles du territoire. Le Code de l'Environnement fixe des objectifs à atteindre, par l'article L371-3 :

- Enrayer la perte de la biodiversité en participant à la préservation, gestion, remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques tout en prenant en compte les activités humaines, agricoles en milieu rural ;
- Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces ;
- Prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
- Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;

- Mettre en œuvre les objectifs de qualité et quantité d'eau (visés au IV de l'article L212-2) et préserver les zones humides ;
- Prendre en compte la biologie des espèces sauvages, faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvage, améliorer la qualité et la diversité des paysages.

L'objectif est de contribuer à enrayer la perte de biodiversité en garantissant la libre circulation de la faune et de la flore, menacée aujourd'hui par la fragmentation croissante du territoire. En plus de ses fonctions écologiques, la trame verte et bleue assure des fonctions paysagères (qualité et diversité) et sociales (cadre de vie, support de modes de déplacement doux etc.).

La trame verte et bleue ne doit pas être pensée seulement à l'échelle communale, mais doit aussi s'inscrire dans un cadre plus large à l'échelle intercommunale.

L'IAU identifie la trame boisée dont la carte est présentée ci-après.

Celle-ci montre que la végétation est présente sur les coteaux (bois de la Turaude, bois de Monsieur, bois de Saint-Éloi...) mais aussi au sein de l'espace urbain, sous forme de cœurs d'îlots.

Trame boisée (source : IAU Ile-de-France)



Trame végétale ordonnancée

- Alignement d'arbres, allée
- Alignement de ligneux bas, haie ornementale dense, haie réalisée pour le gibier de plaine
- Alignement d'arbres, allée
- Alignement de ligneux bas, haie ornementale dense, haie réalisée pour le gibier de plaine (discon.)

Trame végétale libre

- Berme avec arbres plantés, haie arborescente, bosquet, bouquet d'arbres
- Berme avec ligneux bas plantés, haie de ligneux bas, verger (discon.), bouquet d'arbustes
- Berme avec embuissonnement spontané
- Arbre isolé, bouquet d'arbres
- Arbuste isolé, bouquet d'arbustes
- Berme avec arbres plantés, haie arborescente
- Berme avec ligneux bas plantés, haie de ligneux bas, verger (discon.)
- Berme avec embuissonnement spontané

Trame végétale humide

- Ripisylve arborée
- Ripisylve de ligneux bas
- Ripisylve arborée
- Ripisylve de ligneux bas

La trame Verte et Bleue locale :

Une étude de la Trame Verte et Bleue a été réalisée dans le cadre de l'Atlas de la Biodiversité de l'agglomération Paris-Saclay en 2022 (ABC). Cette étude a été menée par le bureau d'études URBAN ECOscop.

Il a été déterminé cinq trames qui composent le territoire intercommunal :

Trame boisée : forêts, bois et fruticées ;

Trame ouverte : prairies, landes, bernes et friches herbacées ;

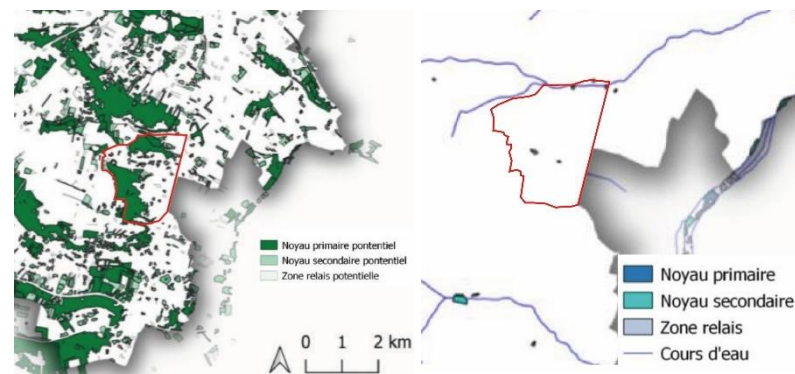
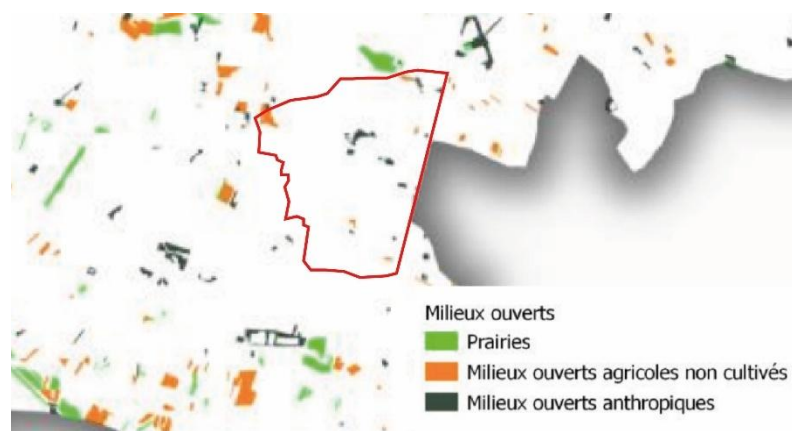
Trame agricole : cultures ouvertes et maraichage ;

Trame aquatique : cours d'eau ;

Trame humide : marais et mares.

Fortement urbanisée, l'ensemble des trames sont présentes mais peu développées. Les boisements localisés sur les coteaux (bois de la Turaude, de Monsieur, de Saint – Éloi...) sont considérés comme des noyaux de biodiversité primaires potentiels.

L'ensemble des trames et des obstacles présents sur la commune sont visualisés en dessous et ci-contre (source : ABC Paris Saclay 2022) :



Sous-trame :



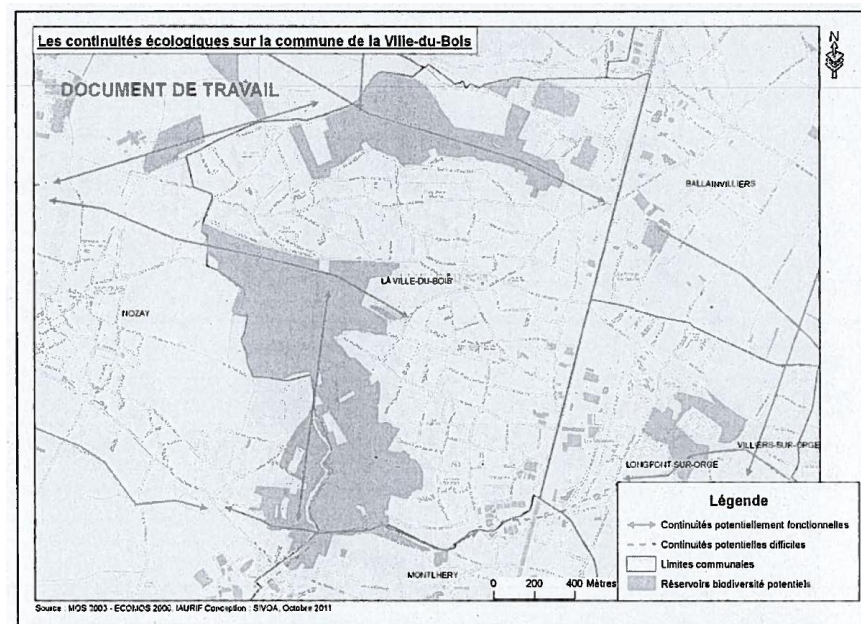
La Ville-du-Bois combine plusieurs atouts en termes de biodiversité et de continuités écologiques. En effet, la commune a un potentiel de biodiversité fort, compte-tenu d'une importante proportion d'espaces naturels et semi-naturels sur son territoire (bois, friches, parcs et jardins, etc.). Une attention particulière devra être portée pour conserver ces éléments qui rendent la ville plus agréable et permettent de faire le lien entre la vallée de l'Orge et le plateau de l'Hurepoix.

De plus, la forte proportion d'espaces boisés connectés crée sur la commune un réseau de continuités écologiques important, c'est la trame verte.

La trame bleue est ici représentée par la continuité créée par le Mort Ru, même si une partie reste busée. Il faut aussi préciser que la commune se situe à la limite de deux bassins versants, celui de l'Orge et celui de l'Yvette. Il y a donc une spécificité hydrologique.

Sur le reste du territoire de la commune, on note des alignements d'arbres, qui peuvent jouer un rôle de corridor. De même, l'habitat pavillonnaire, omniprésent, permet de conserver une matrice végétalisée importante par le biais des jardins privés.

En l'état actuel, la continuité écologique existe et est plutôt fonctionnelle sur le territoire de la commune. Cependant, la liaison avec la vallée de l'Orge à l'Est, par le tissu urbain situé à la limite de la Commune avec Longpont-sur-Orge doit être améliorée. La commune de la Ville-du-Bois a donc une place stratégique en termes de biodiversité et de trame verte.



Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

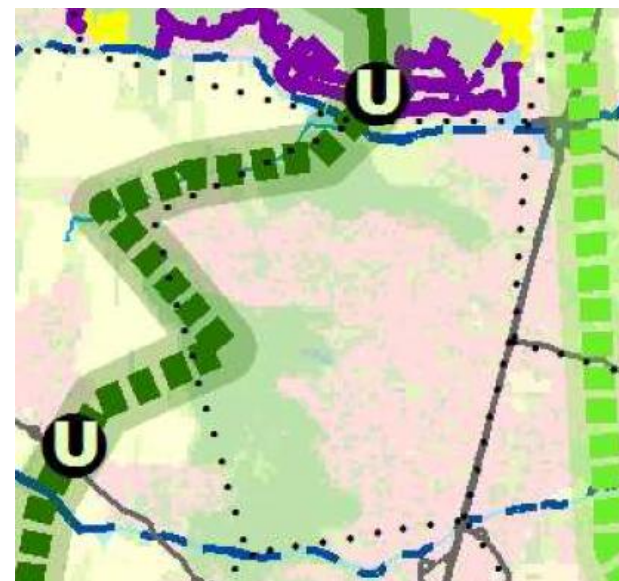
Le schéma régional de cohérence écologique, co-élaboré par l'Etat et la Région, est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant les composantes de la trame verte et bleue, et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue. Ces deux cartes sont présentées ci-dessous.

Dans la première carte, les bois sont identifiés comme corridor de la sous-trame arborée à fonctionnalité réduite. Un point de fragilité de la sous-trame arborée dû au mitage par l'urbanisation est identifié entre La Ville-du-Bois et le bois du Rocher de Saulx. Le Mort-Ru et le Rouillon sont identifiés comme cours d'eau à fonctionnalité réduite.

CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE



CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS
Réservoirs de biodiversité Réservoirs de biodiversité Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France Corridors de la sous-trame arborée Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité Corridors de la sous-trame herbacée Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite Corridors et continuum de la sous-trame bleue Cours d'eau et canaux fonctionnels Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite Cours d'eau intermittents fonctionnels Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite Corridors et continuum de la sous-trame bleue	Obstacles des corridors arborés Infrastructures fractionnantes Obstacles des corridors calcaires Coupures urbaines Obstacles de la sous-trame bleue Obstacles à l'écoulement (ROE v3) Point de fragilité des corridors arborés Routes présentant des risques de collisions avec la faune Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire Passages difficiles dus au mitage par l'urbanisation Passages prolongés en cultures Clôtures difficilement franchissables Points de fragilité des corridors calcaires Coupures boisées Coupures agricoles Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

Source : SRCE

La carte des objectifs identifie les bois comme corridor à restaurer ou à conforter.

Le Mort-ru et le Rouillon sont des cours d'eau à préserver et/ou à restaurer.

CARTE DES OBJECTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE



CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER	ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT
Principaux corridors à préserver - Corridors de la sous-trame arborée - Corridors de la sous-trame herbacée Corridors alluviaux - Fleuves et rivières - Canaux Principaux corridors à restaurer ou conforter - Corridors de la sous-trame arborée - Corridors des milieux calcaires Corridors alluviaux en contexte urbain - Fleuves et rivières - Canaux Réseau hydrographique - Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer - Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer Connexions multitrames - Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux - Autres connexions multitrames	Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée - Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes - Principaux obstacles - Points de fragilité des corridors arborés Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue - Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture - Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement) - Obstacles sur les cours d'eau - Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport - Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport
ÉLÉMENTS À PRÉSERVER	AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques
- Réservoirs de biodiversité - Milieux humides	- Secteurs de concentration de mares et mouillères - Mosaïques agricoles - Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés

Source : SRCE

C. Les risques et nuisances

1. Les nuisances sonores

Selon le code de l'Environnement et en application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, le Préfet de l'Essonne a procédé au classement des infrastructures terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic (arrêté préfectoral du 20 mai 2003 concernant le réseau national et arrêté préfectoral du 28 février 2005 concernant le réseau départemental).

Ce classement compte 5 catégories de pollution sonore (la catégorie 1 étant la plus bruyante). La délimitation de secteurs affectés par le bruit d'infrastructures terrestres oblige les constructeurs à respecter les normes d'isolation acoustique pour les constructions nouvelles.

Niveau sonore de référence Laeq (6h-22h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L>81	1	d=300m
76<L<81	2	d=250m
70<L<76	3	d=100m
65<L<70	4	d=30m
60<L<65	5	d=10m

- l'arrêté préfectoral de classement du réseau routier national du 20 mai 2003 classe les infrastructures existantes nationales

Il identifie la RN 20 en catégorie 2.

- l'arrêté préfectoral de classement du réseau routier départemental du 28 février 2005 classe les infrastructures existantes départementales dont le trafic dépasse les 5000 véhicules par jour ainsi que les projets du Schéma directeur de la voirie départementale de l'Essonne 2015, vis-à-vis du bruit.

Il identifie la RD 35 et la RD 188 (situées à Ballainvilliers mais impactant le territoire communal) en catégorie 3 et la RD 133 (située à Montlhéry mais impactant le territoire communal) en catégorie 4.

Actuellement, environ 1 200 habitants sont impactés par les nuisances sonores de la RN20 (en extrapolant la carte stratégique du bruit sur les secteurs impactés).

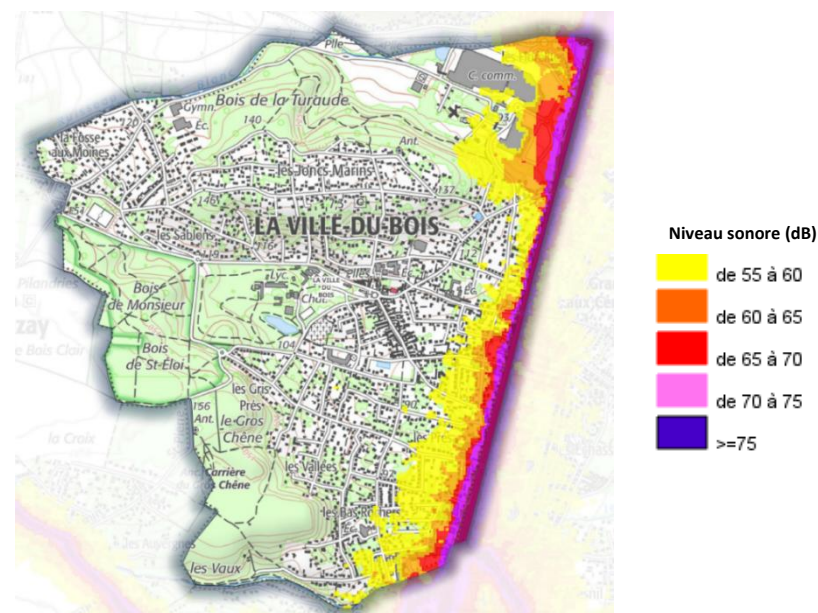
Les cartes stratégiques de bruit

Ces cartes, réalisées à l'échelle du département et approuvées par arrêté préfectoral n°2010-DDT-SE 1121 du 14 octobre 2010, présentent les niveaux de bruit liés aux grandes infrastructures routières et autoroutières (dont le trafic annuel est supérieur à 6 millions de véhicules).

La carte ci-dessous présente les niveaux sonores Lden (sur 24h) des routes nationales et départementales.

La RN 20 engendre des nuisances sonores importantes (niveau sonore > 70 dB). Cependant, très peu de zones d'habitation sont touchées par des niveaux sonores aussi importants. La majorité de l'urbanisation, à usage d'habitation, est concernée par un niveau sonore de 55 à 65 dB, 60 dB correspondant à un niveau de bruits courants, et 65 dB étant le seuil de gêne.

CARTE STRATEGIQUE DE BRUIT



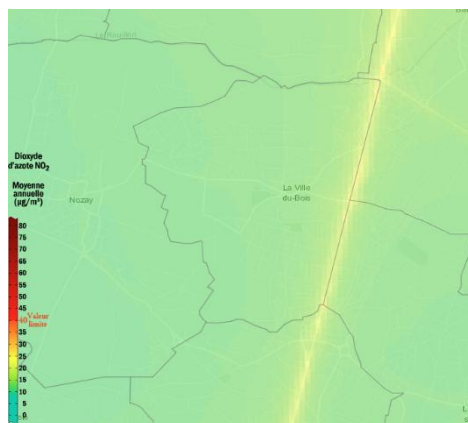
2. La qualité de l'air et les pollutions atmosphériques

La région Ile-de-France est concernée par un Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) approuvé par arrêté inter préfectoral le 31 janvier 2018. Saclay est donc intégré dans ce PPA. De plus, la commune est concernée par un zonage dit "sensible" vis-à-vis de la qualité de l'air. Ce zonage correspond au dépassement des valeurs limites annuelles des émissions de dioxyde d'azote et de PM10.

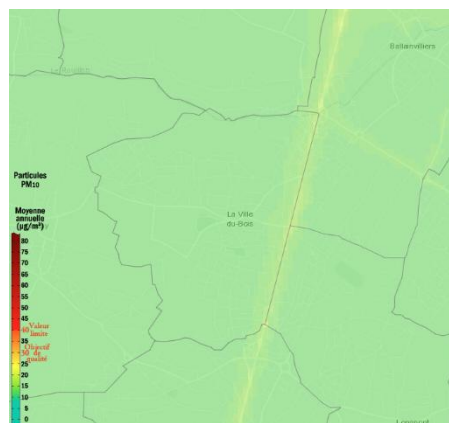
L'air de la région parisienne est caractérisé par des concentrations importantes :

- de **dioxydes d'azote** (NO2) ;
- de **particules fines**. Parmi les particules, sont distinguées les particules de diamètre inférieur à 10 micromètres (PM10) et les particules très fines, de diamètre inférieur à 2,5 µm (PM2,5) qui peuvent plus facilement pénétrer dans le système respiratoire ;
- **d'ozone** (O3). Le mécanisme de formation de ce polluant est cependant complexe et dépend de la présence d'autres polluants et des conditions climatiques.

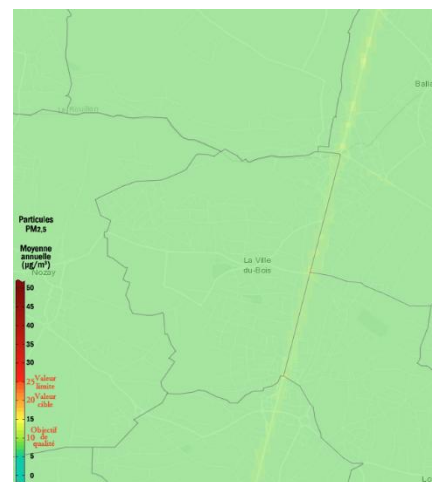
Le bilan annuel de 2023 de la concentration de certains de ces polluants est illustré sur les cartographies ci-dessous et traduit, globalement, une qualité de l'air moyenne sur le département en comparaison de celle nationale. On notera que la concentration des polluants à la Ville du Bois ne dépasse pas la valeur limite, sauf ponctuellement pour le dioxyde d'azote au niveau de la route nationale 20.



NO2 (airparif.asso.fr)



PM10 (airparif.asso.fr)

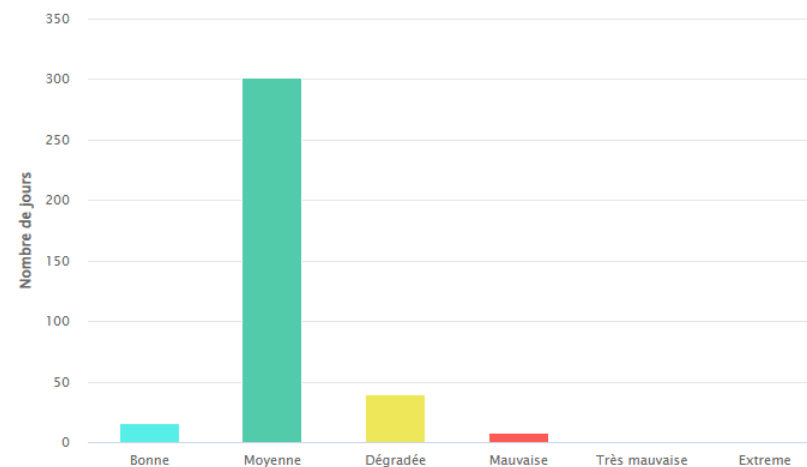


PM2,5 (airparif.asso.fr)



Benzène (airparif.asso.fr)

Répartition annuelle de l'indice global par qualificatif



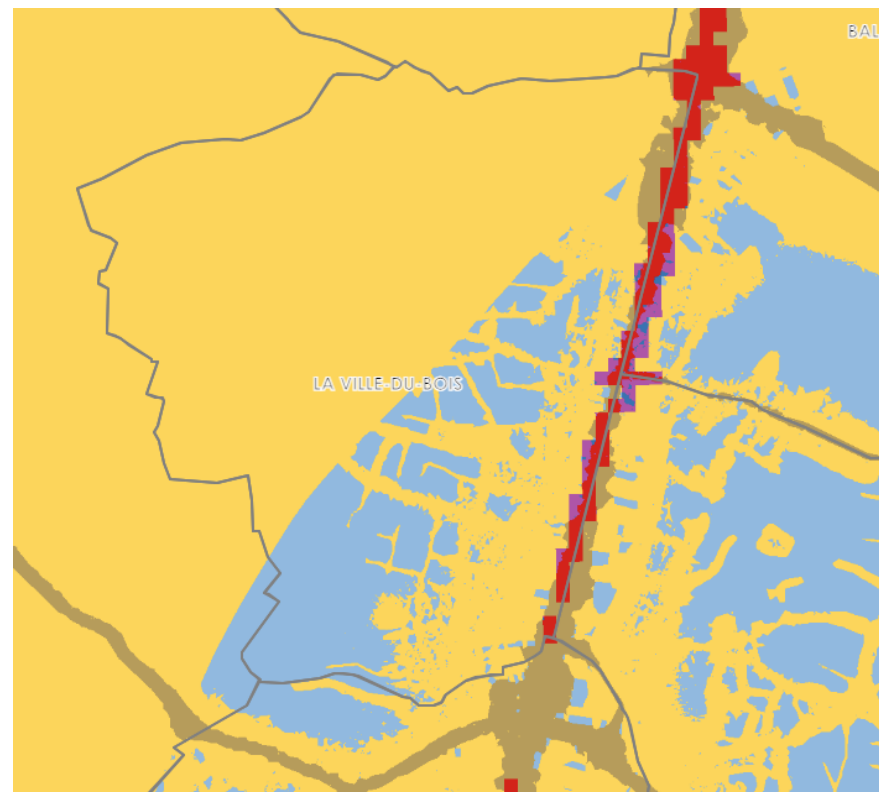
Répartition annuel de l'indice global par qualificatif sur la commune de la Ville du Bois en 2024 (Airparif)

D'après la répartition annuelle de l'indice global sur 2024 (page précédente), la qualité de l'air a été moyenne 301 jours par an (82%), dégradée 40 jours par an (11%), mauvaise 8 jours par an (2%) et bonne seulement 16 jours par an.

Sur la carte ci – contre issue du site Airparif, on voit qu'il existe une corrélation entre la qualité de l'air et les nuisances sonores. En effet, la qualité de l'air est très altérée et dégradée le long de certains axes, en particulier la RN20 où l'on observe également de fortes nuisances sonores. Les transports semblent impacter significativement la qualité de l'air sur la commune de Ville du bois.

De plus, le territoire étant globalement urbanisé, la pollution générée par les habitations et les activités humaines participent à la dégradation de la qualité de l'air sur la commune, ainsi qu'à une augmentation des nuisances sonores.

Carte de la qualité de l'air corrélée avec les nuisances sonores



Cartographie

Source : <https://carto.airparif.bruitparif.fr/>

Légende :

QUALITÉ DE L'AIR	Très dégradée	Altérée	Préservée
ENVIRONNEMENT SONORE			
	Préservé	Altéré	Très dégradé

3. Les risques d'inondation

La commune n'est concernée par aucun plan de prévention des risques d'inondation (PPRI).

Le réseau hydrographique de la Ville-du-Bois est peu étendu et se situe en limite du territoire et relativement éloigné des habitations. Les risques d'inondation sont de ce fait limités.

Seul le Ruisseau Blanc passe à proximité immédiate d'habitations, mais, étant sec une partie de l'année, les risques sont minimes.

L'écoulement du cours d'eau du Mort Ru se trouve altéré par les différents déchets déposés dans son lit et par l'effondrement de ses berges, renforçant le risque d'inondation.

Afin de limiter les risques d'inondation éventuels dus à une montée rapide des eaux suite à de fortes pluies, des bassins de rétention ont été créés (dans l'Institut du Sacré Cœur, la zone commerciale Carrefour et la ZAC des Gravières).

Le Mort Ru et le ru Gaillard sont des cours d'eau non domaniaux qui s'écoulent notamment sur la commune de la Ville-du-Bois. Ils présentent de nombreux désordres et dysfonctionnements liés à des travaux de rectification et d'artificialisation engagés depuis le 19^{ème} siècle. Ainsi, le ru Gaillard a été totalement busé, depuis l'aval de l'Institut du Sacré Cœur jusqu'à sa confluence avec le Mort Ru. Ce dernier s'écoule dans un lit totalement bétonné au droit de la ZA des Gravières puis est réduit à une buse sous la RN 20. Compte-tenu de ces aménagements, des fortes pentes et de l'urbanisation dense, ces deux cours d'eau sont à l'origine d'inondations. Aujourd'hui, il n'existe pas de document réglementant la construction aux abords du cours d'eau (PPRI).

Ces inondations ont plusieurs origines :

- L'apport d'eaux pluviales non régulées issues des surfaces imperméabilisées (toitures, cours, parkings, voiries...),
- Les déchets jetés sur la voie publique qui peuvent obstruer les passages busés des rus.

- Un mauvais entretien de la végétation des berges (formation d'embâcles faisant obstacle au libre écoulement des crues).

Depuis plusieurs années, les collectivités compétentes ont engagé des travaux pour réduire les inondations liées aux cours d'eau. Ainsi des bassins de rétention ont été aménagés sur les cours d'eau (site de l'Institut du Sacré Cœur, bassin d'orage de Nozay), des ouvrages d'infiltration ont été construits sous le domaine public (ex : route des Joncs Marins). Enfin le Syndicat de l'Orge engagé des travaux d'entretien des berges en se substituant aux riverains.

Les travaux curatifs engagés sur les cours d'eau et sur le réseau d'assainissement pluvial par les pouvoirs publics visent la réduction des inondations. Cependant le risque subsiste malgré tout. Enfin, le Mort Ru présente une érosion de berges et des incisions préoccupantes. Le Syndicat de l'Orge a engagé des travaux de réhabilitation et de protection des berges sur l'ensemble du lit de la rivière. Le maintien des berges et leur entretien régulier permet de réduire le risque de débordement et limite le risque d'effondrement des biens situés à proximité immédiate de la rivière.

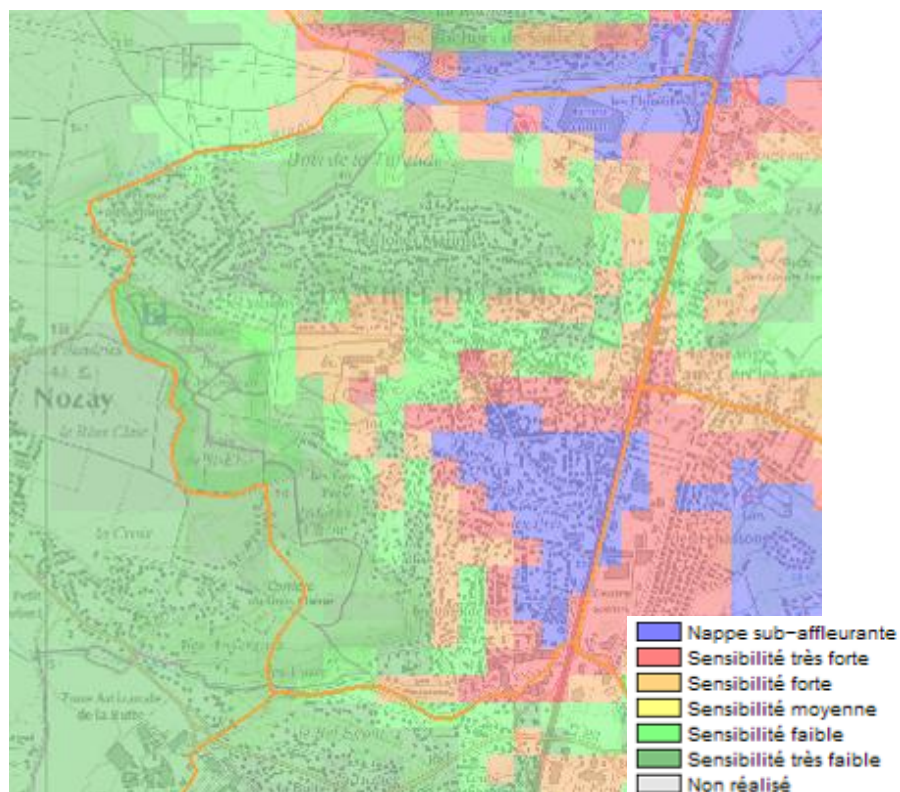
Une étude réalisée en 2011 a mis en évidence un enfoncement du lit mineur de 4 à 7 cm par an sur certains secteurs. Pour pallier à ce problème, le Syndicat de l'Orge envisage un rétablissement fonctionnel du cours d'eau, notamment du point de vue de la dynamique d'érosion des berges et du lit mineur (création de méandres, zones préférentielles d'érosion, remise à ciel ouvert des rus busés...).

L'inondation par remontée de nappe

La consultation du site du BRGM « Remontées de nappes » indique que la nappe est affleurante au nord et au sud-est du territoire.

On appelle zone « sensible aux remontées de nappes » un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée, et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol.

CARTE DU RISQUE DE REMONTEE DE NAPPE

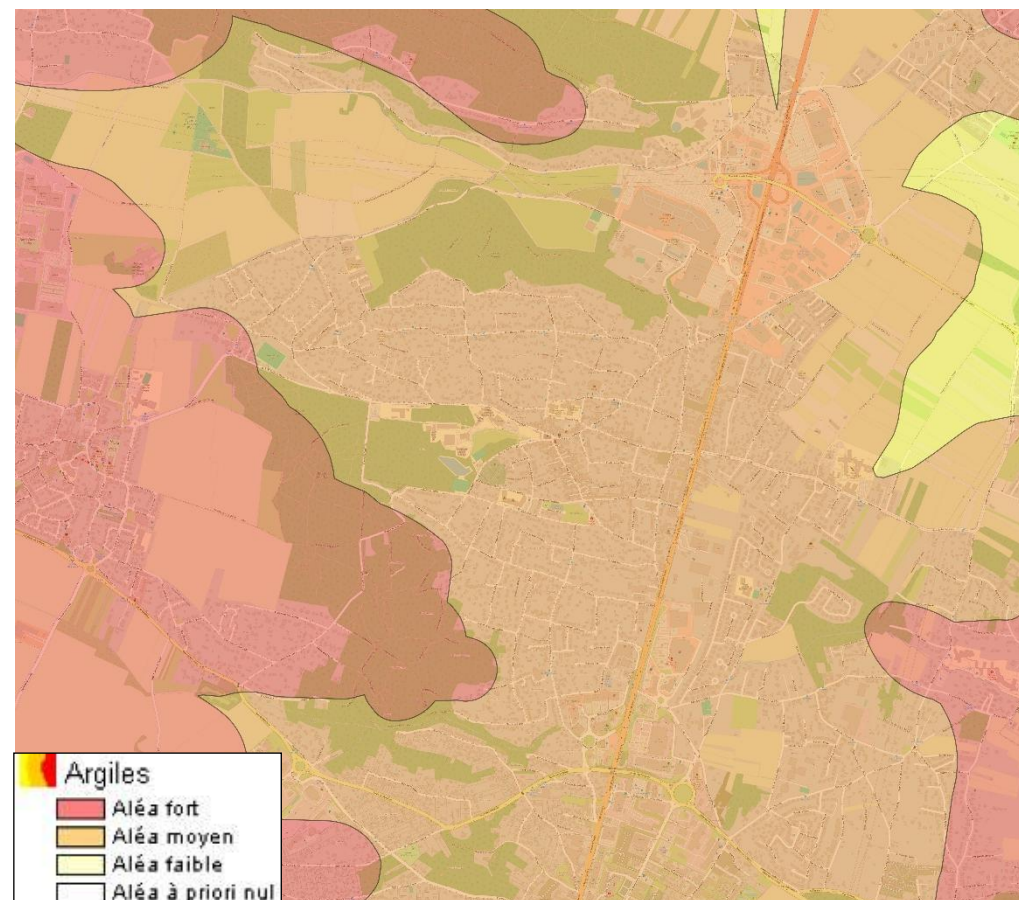


Source : www.inondationsnappes.fr

4. Retrait et gonflement des argiles

Le risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles est présent dans les secteurs à flanc de coteau sur la butte de Nozay lors de périodes où se succèdent sécheresse et forte pluie, en raison de la nature du sous-sol. La commune est inscrite au dossier départemental des risques majeurs du département de l'Essonne, paru en juin 2008.

CARTE DE L'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Source : Géorisques.fr

5. Les risques liés au transport des matières dangereuses

La Ville-du-Bois est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses consécutif à un accident se produisant lors du transport. Les produits dangereux sont nombreux ; ils peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs.

La commune est citée au dossier départemental des risques majeurs pour les risques liés au transport par voie routière (RN 20)

6. Les risques technologiques et industriels

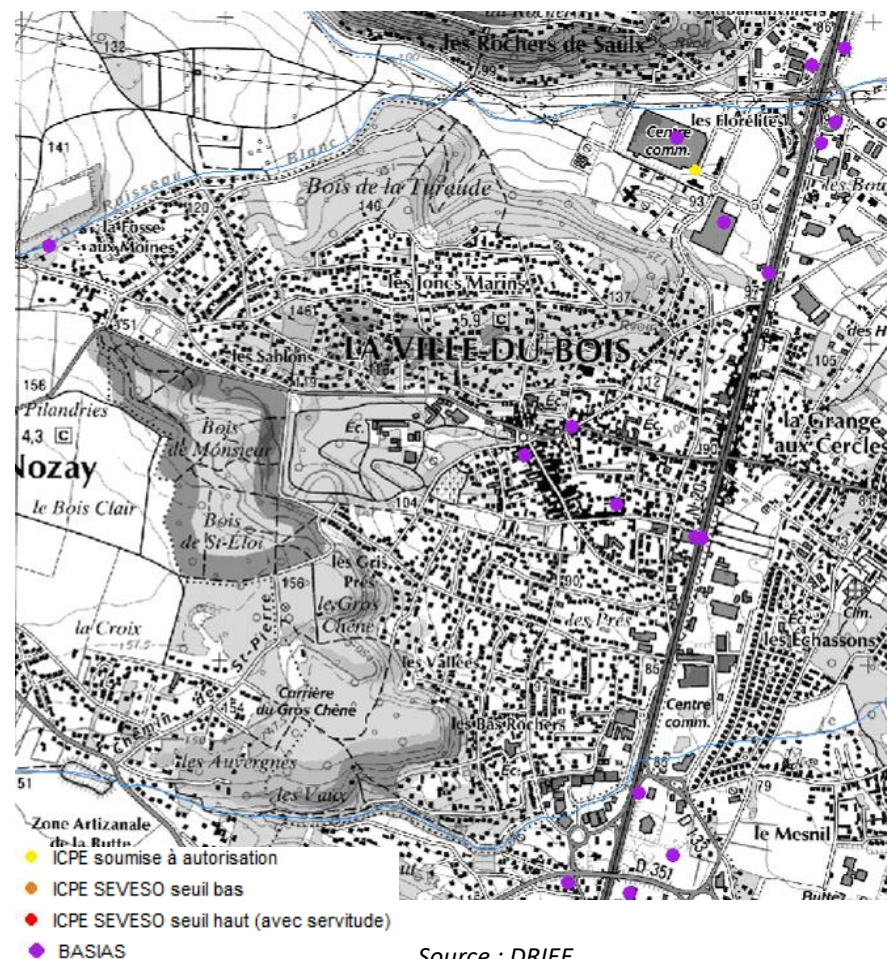
Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Le territoire compte 2 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : la société Carrefour soumise à autorisation et la société Continent.

Les sites industriels et activités de service, en activité ou non

Les données présentes dans la banque de données nationale BASIAS constituant l'inventaire des sites industriels et activités de service, en activité ou non, ont été extraites pour la commune de La Ville-du-Bois. Il est important de souligner que l'existence de site industriel dans BASIAS ne préjuge en rien d'une éventuelle pollution au droit de celle-ci mais laisse présager une activité potentiellement polluante. 11 sites sont recensés sur cette base de données. Il s'agit principalement de garages, de stations-service...

CARTE DES ICPE ET DES SITES BASIAS



Source : DRIEE

7. Les arrêtés de catastrophes naturelles

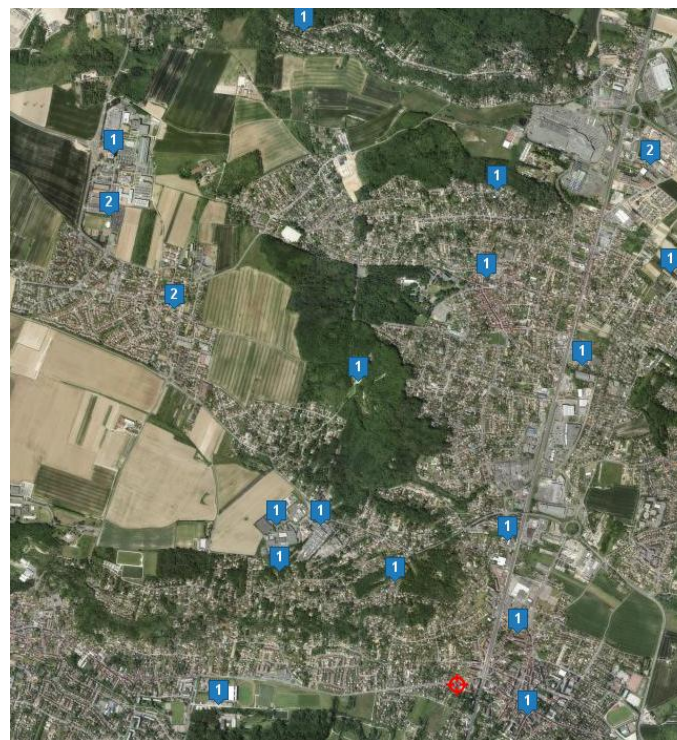
La commune de La Ville-du-Bois est concernée par les arrêtés de catastrophes naturelles suivants :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	31/08/1983	31/08/1983	15/11/1983	18/11/1983
Inondations et coulées de boue	25/07/1984	25/07/1984	21/09/1984	18/10/1984
Inondations et coulées de boue	15/06/1987	15/06/1987	27/09/1987	09/10/1987
Inondations et coulées de boue	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	31/12/1990	14/05/1991	12/06/1991
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/01/1991	31/12/1992	16/08/1993	03/09/1993
Inondations et coulées de boue	31/05/1992	31/05/1992	16/10/1992	17/10/1992
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1993	31/10/1997	09/04/1998	23/04/1998
Inondations et coulées de boue	05/08/1997	06/08/1997	12/03/1998	28/03/1998
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	07/07/2000	07/07/2000	30/11/2000	17/12/2000
Inondations et coulées de boue	07/07/2001	07/07/2001	15/11/2001	01/12/2001

8. Les ondes radio

La carte ci-contre présente la localisation des différentes antennes radios et téléphoniques émettant des ondes électromagnétiques. Dans la commune de La Ville-du-Bois, 3 antennes sont installées sur le territoire.

CARTE DES ANTENNES RADIOS ET TELEPHONIQUES



Source : www.cartoradio.fr

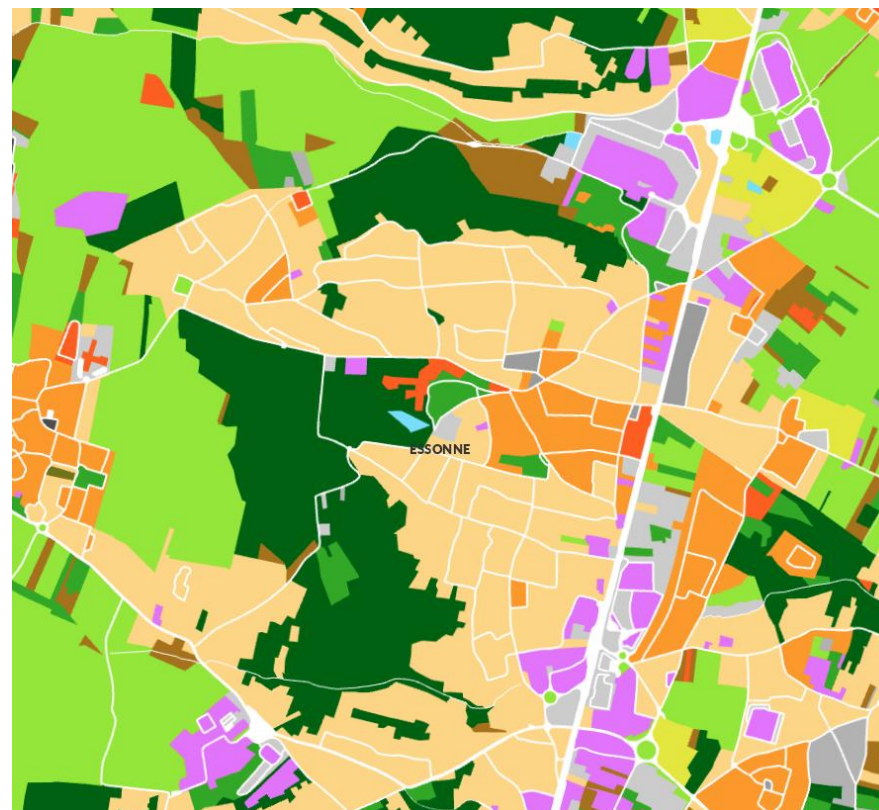
9. Les îlots de chaleur urbain (ICU)

Les îlots de chaleur urbains (ICU en abrégé) sont des élévations localisées des températures, particulièrement des températures maximales diurnes et nocturnes, enregistrées en milieu urbain par rapport aux zones rurales ou forestières voisines ou par rapport aux températures moyennes régionales. Au sein d'une même ville, des différences importantes de température peuvent être relevées selon la nature de l'occupation du sol (étendues d'eau, banlieue, ville dense l'albédo, le relief et l'exposition (versant sud ou nord), et bien entendu selon la saison et le type de temps.

La Ville du Bois est concernée par ce phénomène. En effet, la commune est localisée au sein du tissu urbain au sud de l'Agglomération Parisienne. La majeure partie du territoire est couverte par des maisons éparées/constructions isolées, des ensemble d'immeubles espacés et de grandes emprises tertiaires. Selon le MOS, les espaces artificialisés représentent 69% du territoire communal. Ce qui génère une importante énergie radiative augmentant la température dans ces espaces.

Néanmoins, 30% du territoire est couvert par des forêts et des espaces boisés denses. Ce qui permet une limitation du phénomène d'ICU. Une bonne circulation de l'air, la présence de l'eau et l'ombre produite par les boisements permettent de faire diminuer les températures, créant ainsi des îlots de fraîcheur.

Carte des îlots de chaleur urbain



A - Arbres denses	1 - Ensemble de tours compact	9 - Maisons éparées, constructions isolées
B - Arbres éparés	2 - Ensemble d'immeubles compact	10 - Industrie lourde
C - Buissons, broussaille	3 - Ensemble de maisons compact	
D - Pelouses, Prairies, Cultures	4 - Ensemble de tours espacées	
E - Roche nue, pavés, macadam	5 - Ensemble d'immeubles espacés	
E.b - Cimetière arboré, minéral/végétal	6 - Ensemble de maisons espacées	
F - Terrain nu ou sable	7 - Constructions légères	
G - Eau	8 - Grandes emprises tertiaires bâties	

Sources : IPR

D. Les réseaux techniques urbains

La gestion de l'eau et de l'assainissement est déléguée à la Lyonnaise des Eaux, filiale de Suez Environnement.

1. Le réseau d'eau potable

Depuis la création de la communauté d'agglomération Europ'Essonne, la commune de La Ville-du-Bois a quitté le Syndicat Intercommunal des Eaux des Communes du Nord-Est de l'Essonne. Aujourd'hui, la compétence de gestion du réseau d'eau potable est assurée par la Communauté d'agglomération Paris-Saclay.

La commune dispose de 32 km de réseau de distribution d'eau potable gérés dans le cadre du contrat de délégation de service public. Le nombre total de branchements a été estimé à 2 684 et le nombre de branchements plomb restants à 350. Dans le cadre de la réhabilitation des branchements plomb, la Loi oblige les collectivités à terminer les travaux de réhabilitation avant fin 2013.

2 488 clients sont desservis en eau, ce qui représente sur la commune 338 234 m³ d'eau facturée en 2008 ; ce chiffre est en baisse depuis 2006. La commune compte un réservoir d'eau d'une capacité de 1 000 m³.

D'après la préfecture de l'Essonne, voici le volume d'eau potable qui a été vendu à la commune de Ville du Bois entre 2020 et 2022 (exprimé en m3) :

Commune	2020	2021	2022	Évolution 2021-2022
La Ville-du-Bois	355 869	384 273	447 207	+ 16,4 %

On note une augmentation importante de la consommation d'eau potable sur la commune depuis 2020. Ce qui est cohérent avec l'augmentation de la population de Ville du Bois depuis les années 2010.

Par rapport aux autres communes du territoire de Paris Saclay, c'est Ville du Bois qui a connu la plus forte augmentation de la consommation d'eau potable du territoire de l'agglomération. L'évolution moyenne de la consommation d'eau potable de la CPS est de +0,5% entre 2021 et 2022.

La Seine est la principale ressource utilisée pour la production d'eau potable. De l'eau souterraine est également utilisée et mélangée à hauteur de 5 à 10% à l'eau de Seine, au cours du traitement de celle-ci. Des ressources alternatives (rivière Essonne pour l'usine de Morsang-sur-Seine, nappe souterraine du Champigny) garantissent l'alimentation de la commune.

Les usines de Morsang-sur-Seine et de Viry-Châtillon assurent la production de l'eau distribuée. Ces installations de production ont reçu la certification ISO22000 en mars 2007. Cette norme est relative à la sécurité sanitaire des produits alimentaires.

La commune de Ville du Bois est également concernée par le règlement des eaux potables de Paris Saclay qui définit les conditions et modalités suivant lesquelles est accordé l'usage du réseau de distribution d'eau potable sur le territoire de la CPS.

La qualité de l'eau potable :

L'Agence Régionale de la Santé a mené en 2023 une étude sur la qualité de l'eau distribuée sur la commune.

Les prélèvements effectués analysent la concentration bactériologique, les nitrates, le fluor, les pesticides et la dureté de l'eau.

Concernant la bactériologie, sur les 94 contrôles effectués, tous les contrôles sont conformes étant donné qu'il y a une absence totale de bactérie dans l'eau. Concernant les nitrates, sur les 13 contrôles, le maximum mesuré est 25 mg/L, ce qui reste bien inférieure à la limite de qualité de 50 mg/L.

Concernant le fluor, sur les 3 contrôles, le maximum mesuré est de 0,51 mg/L, bien inférieur à la limite de qualité de 1,5 mg/L.

Concernant les pesticides, sur les 3 contrôles effectués, la valeur maximale est de 0,038 µg/L, ce qui reste inférieur à la limite de qualité de 0,1 µg/L.

En définitive, l'eau distribuée a été conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physicochimiques analysés.

La qualité de l'eau distribuée est conforme aux limites de qualité d'eau potable en vigueur.



QUELLE EAU BUVEZ-VOUS ?



ZONE DE DISTRIBUTION : PARIS SACLAY TTP SAULX

Conclusion sanitaire	Indicateur global de qualité
2022 L'eau distribuée a été conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physicochimiques analysés, compte tenu des connaissances scientifiques actuelles.	A Eau de bonne qualité
	B : Eau sans risque pour la santé ayant fait l'objet de non conformités limitées.
	C : Eau de qualité insuffisante ayant pu faire l'objet de limitations de consommation
	D : Eau de mauvaise qualité ayant pu faire l'objet d'interdiction de consommation

Les éléments présentés dans ce document de synthèse sont issus des résultats d'analyses des 95 derniers prélèvements réalisés sur ce réseau, ayant porté sur 630 substances différentes.

Origine et gestion de l'eau

Votre réseau est alimenté par les captages : CAPT. MORSANG F2, CAPT. MORSANG F3, PRISE D'EAU DE MORSANG. L'eau qui l'alimente est d'origine à la fois souterraine et superficielle.

Elle fait l'objet d'un traitement.

Votre réseau alimente 49314 personnes de façon permanente. Son exploitation est assurée par : « SUEZ EAU FRANCE ».

Pour plus de renseignements, veuillez contacter le responsable des installations : « COMMUNAUTÉ AGGLO PARIS SACLAY ».

PARAMÈTRES D'INTÉRÊT POUR LA POTABILITÉ DE L'EAU

PARAMÈTRES D'INTÉRÊT	Qualité
BACTÉRIOLOGIE	A Très bonne qualité
Micro-organismes indicateurs d'une éventuelle contamination des eaux par des bactéries pathogènes. Absence exigée.	Nombre de prélèvements : 94 Conformité : 100 % Valeur maxi : 0 n/100 ml
NITRATES	A Bonne qualité
Éléments provenant des pratiques agricoles, des rejets domestiques et industriels. Le maximum réglementaire est 50 mg/L.	Nombre de prélèvements : 13 Valeur moyenne : 18,4 mg/L Valeur maxi : 25 mg/L
PESTICIDES ET MÉTABOLITES PERTINENTS	A Bonne qualité
Le terme "pesticides" regroupe plusieurs centaines de substances différentes. Le maximum réglementaire est 0,5 microgramme/L pour le total des pesticides analysés et 0,1 microgramme/L pour chaque substance. En-deçà de la valeur sanitaire propre à chaque pesticide, l'eau peut être consommée sans risque pour la santé.	Nombre de prélèvements : 3 Nombre de mesures : 1,657 Conformité : 100 % Valeur maxi : 0,038 microgramme/L
FLUOR	A Bonne qualité
Oligo-élément naturellement présent dans l'eau. Le maximum réglementaire est 1,5 mg/L. Avant d'envisager un apport complémentaire en fluor, il convient de consulter un professionnel de santé.	Nombre de prélèvements : 3 Valeur moyenne : 0,47 mg/L Valeur maxi : 0,51 mg/L
SÉLÉNIUM	A Très bonne qualité
Élément d'origine naturelle ou industrielle. Le maximum réglementaire est 10 microgramme/L.	Nombre de prélèvements : 3 Valeur moyenne : 0 microgramme/L Valeur maxi : 0 microgramme/L

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

DURETÉ	Eau dure
Concentration en calcium et magnésium dans l'eau exprimée en degré français. Il n'y a pas de valeur de seuil réglementaire.	Nombre de prélèvements : 13 Valeur moyenne : 24,5 °f Valeur maxi : 27,3 °f
ALUMINIUM	Présence inférieure à la référence de qualité
Élément d'origine naturelle ou pouvant provenir du procédé de traitement de l'eau. La valeur maximale réglementaire est de 200 microgramme/L.	Nombre de prélèvements : 83 Valeur moyenne : 11,6 microgramme/L Valeur maxi : 51 microgramme/L

Quelques conseils



Pour éliminer le goût de chlore, mettez une carafe ouverte au réfrigérateur pendant quelques heures.



Dans les habitats équipés de tuyauteries en plomb, ou après quelques jours d'absence, laissez couler l'eau quelques minutes avant de la boire.



Consommez exclusivement l'eau du réseau d'eau froide. Elle se conserve au frais dans un récipient fermé (pas plus de 24 heures).



Si vous possédez un adoucisseur, assurez-vous qu'il alimente uniquement le réseau d'eau chaude et entretenez-le régulièrement.

Pour aller plus loin



Retrouver les résultats des analyses de l'eau de votre commune sur le site Internet : www.eaupotable.sante.gouv.fr

Édité le 16/09/2023

L'indicateur global de qualité prend en compte les 30 paramètres / familles de paramètres faisant l'objet d'une limite de qualité. Il est égal à l'indicateur de qualité du paramètre le plus déclinant. Les résultats du contrôle des paramètres de qualité liés aux canalisations ne sont pas pris en compte, dans la mesure où ils ne sont pas représentatifs de la qualité de l'eau distribuée sur la zone concernée.

Le réseau d'assainissement et d'eaux pluviales :

Le système d'assainissement sur la commune comprend un réseau séparatif, eaux usées-eaux pluviales. Aujourd'hui, la compétence de gestion des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales est assurée par la Communauté d'agglomération Paris-Saclay.

La commune dispose de 38,05 kilomètres de réseaux d'assainissement : 20,53 km de réseau d'eaux usées et 17,52 km de réseau d'eaux pluviales.

1 poste de relèvement est exploité sur le réseau d'assainissement collectif. Grâce à un plan de maintenance préventive optimisé, aucun débordement n'a été observé au cours de l'année 2008.

Les eaux usées de la vallée de l'Orge et de l'Yvette sont transportées jusqu'à Crosnes par le réseau intercommunal géré par le Syndicat de l'Orge, de la Rémarde et de la Prédecelle, et le SIAHVY. Au-delà, le transport est assuré par le SIAAP (Syndicat Intercommunal d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne). La station d'épuration de Valenton qui traite les eaux usées de la vallée de l'Orge appartient également au SIAAP.

Les eaux pluviales se déversent dans le ru de Gaillard et sont naturellement dirigées vers l'Orge et ses affluents.

Cependant, en l'absence de pré-traitement, ce peut être une cause de pollution. Le Syndicat de l'Orge, de la Rémarde et de la Prédecelle a pour vocation de coordonner les actions en matière de dépollution, de régulation hydraulique de la rivière, de gestion du transport des eaux usées, d'amélioration du fonctionnement du réseau d'assainissement et d'aménagement des rivières et des milieux naturels.

Le règlement des eaux pluviales du SIAHVY définit les conditions et les modalités auxquelles sont soumis les branchements directs ou indirects sur le réseau public communal des eaux pluviales, mais aussi les types de déversements, directs ou indirects, autorisés sur le réseau pour assurer la sécurité, l'hygiène publique et la protection de l'environnement.

Tandis que le règlement de l'assainissement définit les conditions et les modalités de déversement des eaux usées, industrielles et pluviales dans le système d'assainissement de la communauté.

2. La gestion des déchets

La gestion des ordures est assurée par la Communauté d'agglomération Paris-Saclay.

Le SIOM (Syndicat Intercommunal des Ordures Ménagers) de la Vallée de la Chevreuse a la compétence déléguée par la CPS et s'occupe du ramassage et du traitement des différentes collectes des déchets.

Le tri sélectif est mis en place dans la commune depuis le milieu des années 1990.

La collecte des déchets ménagers s'effectue au porte-à-porte 2 fois par semaine, de même que celle des produits recyclables (verres, papiers, plastiques, métaux) 1 fois par semaine. Les objets encombrants sont ramassés 1 fois par mois, les déchets verts 1 fois par semaine.

Une déchetterie est également à disposition des habitants.

Ces dispositions rentrent dans le cadre du plan départemental d'élimination des déchets ménagers, réalisé en application de la loi du 13 Juillet 1992, qui a été approuvé le 19 novembre 2002.

Rappel des textes réglementaires sur la thématique des déchets actuellement en vigueur :

- La directive européenne n°2008/98/CE du 19 novembre 2008 (transposée en droit français fin 2010)

Cette directive renforce la place de la prévention au sein de la politique européenne des déchets.

Elle établit une hiérarchie des modes de gestion des déchets et place la prévention au premier rang des priorités :

- Prévenir la production de déchets
- Préparer les déchets en vue de leur réemploi
- Les recycler
- Les valoriser
- Les éliminer de manière sûre et dans des conditions respectueuses de l'environnement

Par ailleurs, la directive reprend et affirme les orientations majeures de la politique de gestion des déchets :

- Le principe du pollueur payeur
- Le principe de la proximité qui consiste à « gérer les déchets au plus près des lieux de production »
- La responsabilité élargie du producteur

En outre, elle pose les bases d'un processus de sortie du statut de déchets et impose aux Etats membres la mise en place de programmes de prévention des déchets qui pourront être ou non intégrés dans les plans de gestion des déchets.

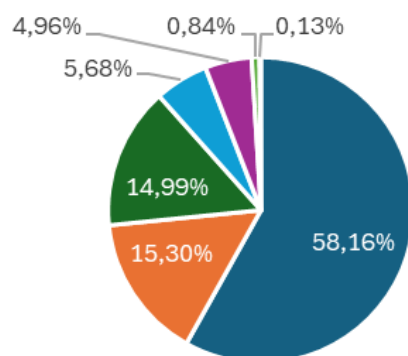
Elle fixe également des objectifs chiffrés de recyclage, de récupération et de valorisation à l'échéance de 2020. Le réemploi et le recyclage des déchets ménagers tels que le papier, le métal, le verre et le plastique devront atteindre un minimum de 50% du poids global. La gestion des déchets dangereux implique toujours de respecter l'interdiction de mélange et de dilution et une meilleure traçabilité pour toutes les installations.

- Les lois dites Grenelle 1 (3 août 2009) et 2 (12 juillet 2010) portant engagement national pour l'environnement
- Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA), Plan Régional d'Élimination des Déchets d'Activité de Soins (PREDA) et Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux (PREDD) approuvés en novembre 2009.

Collecte des déchets sur le territoire du SIOM :

Entre 2018 et 2021 on observe une légère augmentation du tonnage de déchets traités par le SIOM (environ 5%), avant que le tonnage ne diminue de quasiment 10% en 2023. La production de déchets par habitant en 2023 reste inférieure sur les 21 communes du syndicat par rapport aux niveaux national, régional et départemental.

En 2023, plus de la moitié des déchets sont des ordures ménagères (58,16%). Le deuxième poste de déchets sont les emballages, journaux et magazines (15,30%) suivi par les déchets végétaux (14,99%). Les verres et encombrants représentent chacun environ 5,68% des déchets collectés sur les 21 communes.



- Ordures ménagères
- Déchets végétaux
- Emcombrants
- Déchets électroniques, électriques DEEE
- Emballages journaux, magazines
- Verre
- Biodéchets

Répartition selon le type de déchets
Sources : Bilan d'activité du SIOM 2023

Les ordures et déchets ménagers produits par habitant au Siom et collectés en porte-à-porte et en apport volontaire depuis 10 ans

Population des 21 communes du Siom	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Tonnage total	84 850	86 144	82 923	84 801	85 255	82 130	84 405	86 184	86 675	80 527	78 440
DMA*											
Ratio kg/hab.	425,9	430,2	412,1	417,0	415,8	398,0	406,3	411,4	416,9	387,9	376,5
Évolution depuis 2013		1,00%	-3,25%	-2,10%	-2,37%	-6,57%	-4,62%	-3,41%	-2,13%	-8,93%	-11,60%

*Déchets Ménagers et Assimilés : Ordures ménagères et assimilés, végétaux et encombrants

Sources : Rapport technico/financier du SIOM 2023

Total des tonnages collectés

						Source : données ORDIF 2021		
	2022	2023	Evolution 2022/2023	Ratio 2022 (kg/hab/an)	Ratio 2023 (kg/hab/an)	IDF	Essonne	France
Ordures ménagères	48 139	45 651	-5,2%	231,9	219,1	281	241	246
Emballages, journaux, magazines	12 208	12 012	-1,6%	58,8	57,7	42	55	53
Verre	4 591	4 462	-2,8%	22,1	21,4	21	19	34
Biodéchets	402	656	63,1%	1,9	3,1	1		
OMA	65 340	62 781	-3,9%	315	301	345	315	333
Végétaux	11 394	11 769	3,3%	54,9	56,5	21	48	18
Encombrants (sur appel + dates fixes)	3 793	3 890	2,5%	18,3	18,7	28	15	10
DEEE	138	103	-25,5%	1,1	0,8			
Déchèterie	9 682	10 552	9,0%	46,6	50,6	82	170	243
DMA	90 348	89 095	-1,4%	435,2	427,7	476,0	548,0	604,0
CTM	5 108	5 056	-1,0%	27,3	27,3			
TOTAL	95 455	94 150	-1,4%	462,5	455,0			

Sources : Rapport technico/financier du SIOM 2023

Entre 2022 et 2023, le tonnage par habitant de déchets collectés à destination du tri a légèrement diminué. Ainsi les emballages, journaux et magazines ont diminué de -1,6%, les végétaux ont augmenté de +3,3% et le verre a diminué de -2,8%. Le traitement des biodéchets ayant été introduit en 2021, le tonnage par habitant a augmenté de +63,1% entre 2022 et 2023.

Traitement des déchets sur le territoire du SIOM :

Le SIOM possède une déchetterie sur la commune de Courtaboeuf (91) pour couvrir les 21 communes. Les déchets peuvent également être déposés dans les centres techniques municipaux (CTM).

Les déchets collectés sont gérés selon différentes filières qui ne se situent pas nécessairement sur le territoire du syndicat. Le mode de traitement est explicité dans le tableau ci-contre :

Unités utilisées par le Siom et tonnages traités

Déchets	Installations de traitement	Prestataires de traitement	Mode de traitement / valorisation	Mode de collecte	Quantités réceptionnées (en tonne)
Ordures ménagères / Incinérables	UVE (Villejust, 91)	Usine Siom exploitée par Generis	Incinération / Cogénération (chaleur et électricité)	Porte-à-porte, Apport volontaire, Déchetterie et CTM	49 647,95
Verre	Plateforme de stockage (Villejust - 91) Installations de traitement : (Everglass Rozet Saint Albin - 02 Sibelco Andrézieux - Bouthéon - 42 Solover Champforgeuil - 71)	Plateforme Siom exploitée par Generis	Recyclage matière	Apport volontaire (17 communes) ou porte-à-porte (4 communes)	4 462,32
Emballages ménagers, journaux et magazines	Centre de tri (Vert le Grand - 91)	Serivel	Recyclage matière et valorisation énergétique (refus incinérables issus du tri traités par l'UVE du Siom)	Porte-à-porte et apport volontaire	12 011,82
Biodéchets	Quai de transfert et de pré-traitement (Stains - 93) Méthaniseurs-agricoles partenaires (Ussy-sur-Marne - 77 Noyen-sur-Seine - 77 Thennelières - 10)	Moulinot compost	Valorisation énergétique (biométhane) et compostage (épandage agricole)	Porte-à-porte (volontariat)	655,72
Déchets végétaux	Plate-forme de compostage (Limours - 91)	Zymovet	Compostage et valorisation énergétique (bois énergie)	Porte-à-porte, Déchetterie et CTM	14 320,17
Gravats	Eco Site Vert le Grand / Echarcon (Vert le Grand - 91)	Semavert (groupe Semardel)	Valorisation en remblais / aménagements paysagers ou enfouissement	Déchetterie et CTM	3 288,42
Encombrants ménagers des particuliers		Semaval (groupe Semardel)	Recyclage matière et valorisation énergétique (CSR, bois énergie et refus incinérables issus du tri) ou enfouissement	Porte-à-porte	3 889,76
Encombrants ménagers déchetterie et CTM	Centre de traitement (Buc - 78)	Nicollin	Recyclage matière et valorisation énergétique (refus incinérables issus du tri) ou enfouissement	Déchetterie et CTM	5 098,04 dont 863 tonnes via Ecomaison
Déchets diffus spécifiques (DDS)	Centre de regroupement/ traitement (Etampes - 91)	Triadis	Recyclage matière et valorisation énergétique	Déchetterie et CTM	239,84 dont 85,40 tonnes via EcoDDS
Ferraille	Quai de transfert (Buc - 78) Site de reprise (Recyclage 94 Bonneuil-sur-Marne - 94)	Nicollin	Recyclage matière	Déchetterie et CTM	487,05
DEEE	Centre de regroupement : SEMAVAL - VERT LE GRAND (91) Centres de traitement : GEM F : REFINAL - BRUYERES SUR OISE (95); GEM HF - REVIVAL ENVIZE - GENNEVILLIERS (92); ECRANS - GALLOO - VERNUILLET (28); PAM - REMONDIS - SAINT THIBAUT (10)	Ecosystem	Recyclage matière	Porte-à-porte, Déchetterie et CTM	575,75

Sources : Rapport technico/financier du SIOM 2023

Le Plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD) :

Par suite de l'adoption de la loi sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe), le 7 août 2015, la compétence planification des déchets est transférée des Départements aux Régions. Ainsi, la région Île-de-France a la charge de l'élaboration d'un nouveau plan à l'échelle régionale : le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD). Celui-ci traite de tous les flux de déchets dans la région : dangereux, non dangereux et inertes. En effet, il remplace plusieurs documents de planification existants, parfois d'échelles différentes : le plan régional d'élimination des déchets dangereux, les plans départementaux de prévention et de gestion des déchets non dangereux, les plans départementaux sur les déchets du BTP.

Le plan comprend notamment :

- Un état des lieux en termes de prévention et gestion des déchets ;
- Une prospective à 6 et 12 ans de l'évolution tendancielle des quantités de déchets produites sur le territoire ;
- Des objectifs de prévention, recyclage et valorisation des déchets en lien avec les objectifs nationaux ;
- Les actions prévues pour atteindre ces objectifs.

Des volets spécifiques relatifs aux déchets du bâtiment et des travaux publics (BTP) et aux biodéchets, incluant des actions de lutte contre le gaspillage alimentaire sont également détaillés.

Le PRPGD de la région Île-de-France a été approuvé en juin 2019.

Conformément à la loi NOTRe, ce plan déchets constitue un volet du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Île-de-France.

Temporalité	Objectifs
2020	Réduire de 10% les déchets ménagers
	Atteindre 70% de recyclage des déchets du BTP
2025	Réduire de 50% le stockage des déchets
	Atteindre 65% de valorisation matière et organique

Objectifs nationaux en matière de traitement et de valorisation des déchets

(Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte)

E. Les énergies renouvelables

1. Les documents supra-communaux

Les documents régionaux en vigueur dans ce domaine sont les suivants : le schéma régional climat air énergie et le schéma régional de l'éolien, tous deux adoptés le 14 décembre 2012 par le Conseil Régional. Ces documents imposent de nouvelles mesures et orientations en matière de développement des énergies renouvelables, de la qualité de l'air et de la prise en compte du climat.

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

Le SRCAE a été prévu par l'article L.222-1 du Code de l'Environnement. Elaboré par l'Etat et la Région, il fixe à l'horizon 2020 et 2050 :

- Les orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter pour diviser par 4 les émissions nationales de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050. A ce titre, il définit notamment les objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie ;
- Les orientations permettant, pour atteindre les normes de qualité de l'air, de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets. A ce titre, il définit des normes de qualité de l'air propres à certaines zones lorsque leur protection le justifie ;
- Par zone géographique, les objectifs à atteindre en matière de valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération et en matière de mise en œuvre de techniques performantes d'efficacité énergétique

En termes d'urbanisme, il définit notamment l'orientation suivante : promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques, qui se décline selon les objectifs suivants :

- Densifier les zones urbaines tout en respectant les enjeux de la qualité de l'air et de l'adaptation au changement climatique

- Promouvoir la multipolarité à proximité des gares et des pôles intermodaux en lien avec les réseaux de transports en commun existants ou en développement
- Favoriser les modes actifs de déplacement et les transports en commun dans le partage de l'espace public
- Réserver dans l'aménagement urbain des espaces pour la logistique (entrepôts logistiques, espaces de livraison)
- Privilégier la mixité fonctionnelle, les commerces et les services de proximité afin de réduire la portée des déplacements
- Mutualiser les services et les équipements
- Favoriser le développement des réseaux de chaleur et de froid
- Poursuivre les actions pour rendre la ville attractive en privilégiant une qualité de vie agréable

Le Schéma Régional Eolien (SRE)

Il constitue un volet annexé au SRCAE. Le SRE francilien établit la liste des 648 communes situées dans des zones favorables à l'éolien et donc susceptibles de porter des projets éoliens. Elles ont été définies en tenant compte à la fois du "gisement" de vent et des enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux dont la région Île-de-France est riche. Leur identification a donné lieu à une concertation dans chacun des territoires de grande couronne, présentant un potentiel éolien. Il revient désormais aux collectivités locales, aux porteurs de projets et à l'ensemble des parties prenantes de se saisir de l'opportunité, pour un plus grand développement des énergies renouvelables dans la région

Par ailleurs, le **Plan Climat Energie Territorial (PCET)** de l'Essonne définit aussi des orientations spécifiques pour permettre de lutter contre l'effet de serre.

S'inscrivant dans les objectifs internationaux et nationaux de lutte contre le changement climatique (protocole de Kyoto et objectif européen des "3*20" en 2020), il s'appuie sur un état des lieux réalisé en 2008, le Bilan carbone essonnien qui évalue les principaux postes d'émissions de gaz à effet de serre induits par le territoire essonnien (émissions directes et indirectes).

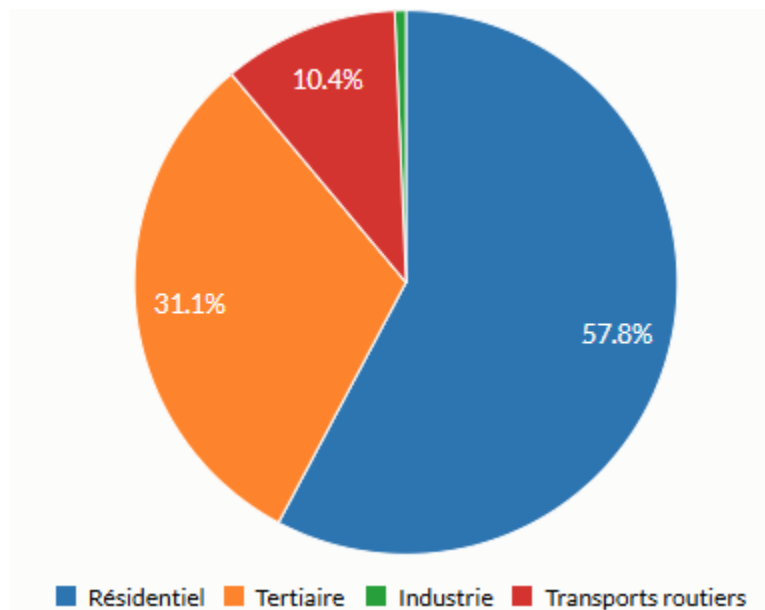
Il s'organise autour des trois leviers dont dispose le Département pour mettre en mouvement les acteurs essonnien : l'exemplarité, le rôle d'incitateur et le rôle d'animateur. Organisé autour de 7 thématiques (bâtiment/énergie,

déplacements/mobilité, achats/consommation/déchets, activités économiques, agriculture/biodiversité, urbanisme/aménagement du territoire, animation), il met en cohérence l'ensemble des actions contribuant à la réduction des gaz à effet de serre essonnienne et à l'adaptation du territoire à l'impact du changement climatique.

2. La consommation énergétique

La consommation énergétique finale par secteur d'activité

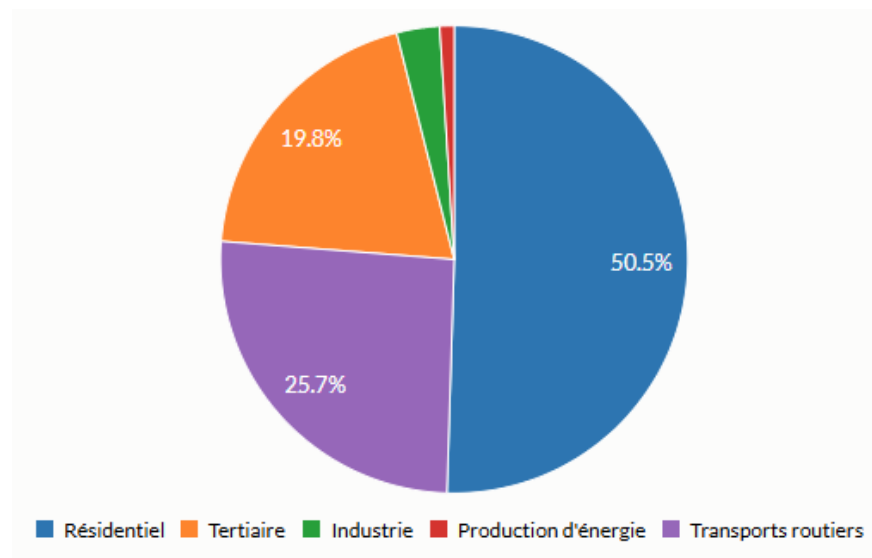
La Ville du Bois consomme environ 90 GWh en 2019. Cette consommation se divise de la manière suivant le graphique ci-dessous. Les deux secteurs consommant le plus d'énergie sont le secteur résidentiel représentant 57,8% (52 GWh) des émissions et les secteur tertiaire représentant 31,1% des émissions (28 GWh). Les transports routiers ne représentent que 10,4% (9,4 GWh) de la consommation communale. Le secteur industriel ne représente que 0,6 GWh, soit moins d'1% de la consommation communale.



Consommations énergétiques finales par secteur d'activité
Sources : Energif

Les émissions de gaz à effet de serre (GES) par secteur d'activité

La Ville du Bois produit 10,1 ktCO₂eq en 2019. Ces émissions se divisent de la manière suivant le graphique ci-dessous. Le principal émetteur de GES est le secteur résidentiel représentant 50,5% (5,1 ktCO₂eq). Le second secteur sont les transports routiers avec plus d'un tiers des émissions (2,6 ktCO₂eq). Le secteur tertiaire représente 19,8% des émissions de GES (soit 2 ktCO₂eq). Enfin, le secteur industriel et la production d'énergie représentent 0,4 ktCO₂eq, soit 4% des émissions de GES.



Émissions de GES par secteur d'activité
Sources : Energif

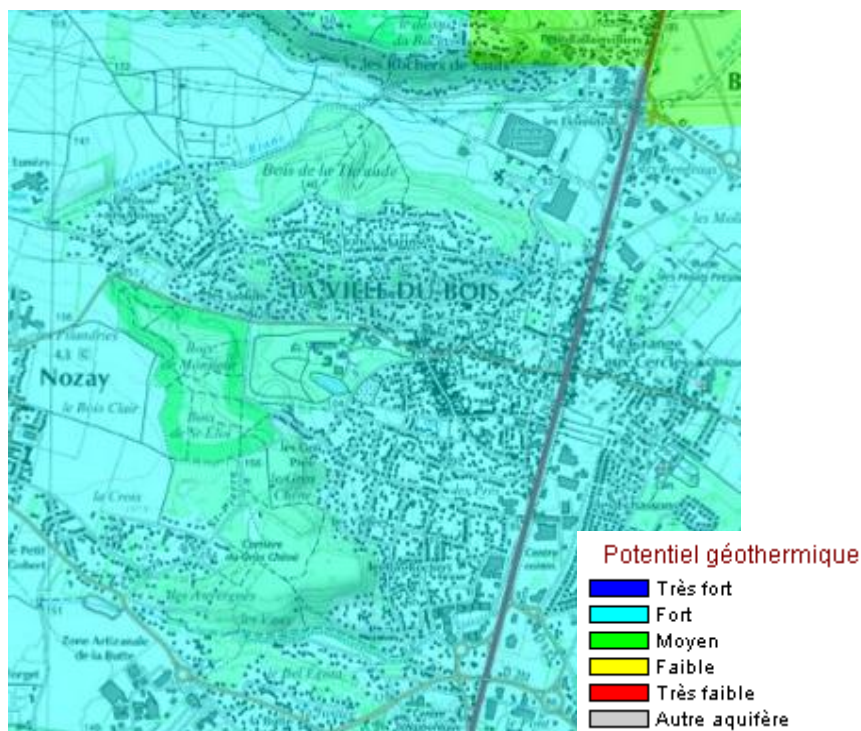
3. Les potentiels sur le territoire

La géothermie

Le BRGM, l'ADEME, la région Ile de France et EDF ont développé un système d'information géographique d'aide à la décision, qui indique si, en un endroit donné, l'installation de pompes à chaleur sur nappe aquifère est envisageable. Le SIG ne montre que la productivité des nappes superficielles, sans prendre en compte les nappes profondes.

Sur le territoire de La Ville-du-Bois, le potentiel relevé est fort.

CARTE DU POTENTIEL GEOTHERMIQUE



Source : www.geothermie-perspectives.fr

Le potentiel solaire

La durée d'ensoleillement moyen dans l'Essonne est de 1 750 à 2 000h par an. Le potentiel énergétique moyen en kwh thermique par an et par m² est de 1 220 à 1 350 kwh d'énergie récupérable par an.

Données plus précises à l'échelle du Département : ensoleillement moyen annuel : 1618 h, alors que la moyenne française est de 1 968 heures. (Source : Météo France)

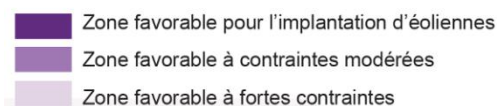
L'ensoleillement en Essonne est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire. Il convient, lors des études de faisabilité, d'analyser l'orientation et l'adaptabilité environnementale des projets (conception bioclimatique). Néanmoins, la production d'énergie solaire reste limitée pour subvenir aux besoins de chauffage ou d'électricité, sans mise en place d'une énergie complémentaire.

Le potentiel éolien

Selon le schéma régional de l'éolien réalisé en juillet 2012, La Ville-du-Bois est une commune qui ne possède aucune zone favorable au développement de l'éolien.



Source : SRE





Révision du Plan Local Urbanisme

2.2 JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

Plan Local d'Urbanisme révisé, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 29 avril 2025

SOMMAIRE

1. Choix retenus pour établir le PADD	6
2. Justification de la production de logements envisagée.....	22
3. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD	27
4. Justification du dispositif règlementaire (zonage, règlement) avec les orientations et objectifs du PADD	37
A. La zone UCV	45
B. La zone UE	50
C. La zone UR.....	54
D. La zone UAE	60
E. La zone UEC	64
F. La zone AUr	68
G. La zone N	71
6. Justification des dispositions communes applicables en toutes zones.....	75
A. Les protections paysagères, patrimoniales et environnementales	75
I. Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau	75
II. Protection des zones humides.....	76
III. Linéaires commerciaux	76
IV. Patrimoine bâti	77
V. Espaces Boisés Classés	78
VI. Patrimoine paysager et espaces paysagers à protéger	79
VII. Les lisières en site urbain constitué et hors site urbain constitué	80
B. Aspect extérieur des constructions	81
C. Performance énergétique et environnementale	81
D. Conditions de desserte des terrains et des réseaux	82
I. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.....	82
II. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement	82
E. Le stationnement.....	83
I. Stationnement de véhicules motorisés	83
II. Le stationnement vélo	85

7. Justification des autres dispositions du PLU.....	87
---	-----------

INTRODUCTION

Les présentes justifications des différents documents du Plan Local d'Urbanisme de la Ville-du-Bois 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° Mis en compatibilité.

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR 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 8 décembre 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 suivants :

- Une meilleure protection des éléments constitutifs de la trame verte et bleue et de la nature en ville, support de biodiversité et corridors écologiques, que ce soient les cœurs d'îlots, les jardins ou les espèces remarquables.
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU fermée Chemin de Mesnil, avec la nécessité d'encadrer le projet afin de garantir son insertion dans un environnement bâti à l'interface entre un secteur d'habitat pavillonnaire et une zone d'activité économique.
- La garantie du maintien de l'activité économique sur la partie sud de la façade RN20 pour préserver une mixité des fonctions sur le territoire communal.
- Permettre de mieux encadrer la restructuration de la façade RN20, notamment en y intégrant des aménités nécessaires au confort de vie des nouveaux habitants.
- Développer et aménager des circulations douces et actives, notamment les sentiers de promenade ou de randonnée dans les secteurs boisés.

PADD retenu :

La commune de la Ville-du-Bois souhaite concilier le développement de son attractivité résidentielle et économique avec la conservation de l'environnement et son caractère de ville boisée. Le projet allie un développement urbain maîtrisé, un maintien et une consolidation des activités économiques et une préservation des qualités paysagères et environnementales.

La commune a des caractéristiques paysagères, villageoises et économiques à préserver et valoriser.

Le projet de PLU se décline en huit axes :

I. L'aménagement urbain et le développement du territoire
II. L'habitat et le logement
III. Le développement économique et l'équipement commercial
IV. La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques
V. Le Patrimoine
VI. Les équipements
VII. Les transports et les déplacements
VIII. Le développement des communications numériques et les loisirs

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.

L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
De par ses espaces boisés, qui occupent une grande part de ses espaces limitrophes, et la RN 20, la Ville-du-Bois ne connaît que peu de continuité urbaine avec les communes limitrophes. La seule entrée de ville réellement située en milieu urbain se situe au sud, avec Monthéry. La RN 20 joue le rôle de porte d'entrée principale, avec deux accès directs vers le centre-ville (dont un par la zone d'activités du nord), et une sortie. Ces entrées de ville sont peu lisibles (pas de marqueur fort) et peu qualifiantes. On passe d'une voie rapide à des voies de desserte de quartiers pavillonnaires sans réelle transition, ce qui pose des problèmes de circulation et de sécurité. • La RN20 est la porte d'entrée principale de la commune. Ces accès sont donc la première perception que l'on a de la Ville-du-Bois. • Une fois passé sous le pont, la zone commerciale de Carrefour est le premier élément marquant de l'entrée dans la commune. Les bois se détachent dans le fond. La ville n'est pas perceptible immédiatement. La zone commerciale fait office de transition entre les quartiers résidentiels pavillonnaires et la RN20. Le trafic est assez fluide car la voirie a été calibrée pour la desserte de la zone commerciale. • L'accès le plus direct pour le centre bourg se situe au niveau du Chemin des Forêts. Jusqu'au centre bourg, la voirie est étroite, ce qui provoque parfois des problèmes de circulation, notamment aux heures de pointe. • La limite entre Monthéry et La Ville-du-Bois est difficilement identifiable du fait de la continuité des formes urbaines, en particulier au niveau de la zone des Graviers. • C'est un accès secondaire, mais qui offre un accès vers la RN118 à travers le plateau de Nozay. Il marque une transition entre le plateau agricole et les bois et coteaux. Cet accès ne donne pas directement sur le centre bourg.	Requalifier les entrées de ville depuis la RN 20 et dans le secteur du Gros Chêne : requalification de la voirie, reboisement..., ainsi que l'entrée de ville par la route de Nozay et le Vieux chemin de Monthéry. La requalification des entrées de ville depuis la RN20 se fait dans le cadre de la requalification de la RN20 et dans le cadre des projets portés par l'EPFIF
La présence de ces espaces naturels compense le peu d'espaces verts dans ses zones urbaines. Les espaces publics sont très minéraux, mais la couverture végétale importante des quartiers pavillonnaires notamment donne à la commune une dimension très « verte ». Sur le reste du territoire de la commune, on note des alignements d'arbres, qui peuvent jouer un rôle de corridor. De même, l'habitat pavillonnaire, omniprésent, permet de conserver une matrice végétalisée importante par le biais des jardins privés. En l'état actuel, la continuité	Préserver les quartiers d'habitat pavillonnaire, en évitant leur densification et en protégeant les espaces de jardins, éléments constitutifs majeurs de la nature en ville

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
écologique existe et est plutôt fonctionnelle sur le territoire de la commune. Cependant, la liaison avec la vallée de l'Orge à l'Est, par le tissu urbain situé à la limite de la Commune avec Longpont-sur-Orge doit être améliorée. La commune de la Ville-du-Bois a donc une place stratégique en termes de biodiversité et de trame verte.	
La Ville-du-Bois possède très peu d'espaces publics en milieu urbain. La présence des bois de la Turaude, de Monsieur, de Saint-Éloi et du Gros Chêne, qui couvrent une bonne partie du territoire communal et sont répartis de manière relativement homogène sur l'ensemble du territoire n'a pas entraîné de besoin de parc, de square ou d'importants espaces publics. La Grande Rue est le liant entre ces deux espaces. Elle offre, de par sa fonction commerciale, un espace agréable à forte fréquentation. Malgré des trottoirs étroits, elle reste un lieu de rencontre privilégié de la commune, notamment pour ses habitants les plus anciens. De nombreux parkings sont recensés autour du centre mais leur taille n'est pas toujours adaptée aux besoins et donc le stationnement sur les trottoirs est fréquent. Pour le centre ancien et le tissu de faubourg : • Réhabiliter et mettre en valeur le bâti ancien • Favoriser le maintien et le développement du commerce de proximité • Valoriser la place du piéton et des modes de transports doux et créer de nouveaux espaces publics	Mettre en valeur le cœur de village, favoriser le commerce de proximité, aménager des espaces pour les piétons, les vélos et le stationnement, ainsi que des cheminements de proximité pour les mobilités douces.
La commune tourne aujourd'hui le dos à la RN20 qui constitue pourtant sa porte d'entrée principale : peu de liaisons entre le bourg et la nationale, un bâti dégradé, des espaces de circulation piétons peu sécurisés et peu agréables et un commerce qui se lit à une échelle beaucoup plus large que celle de la commune. La RN20 est la porte d'entrée principale de la commune. Ces accès sont donc la première perception que l'on a de la Ville-du-Bois. Un territoire peu étendu avec une occupation du sol répartie entre les espaces urbanisés et les bois. Peu de possibilités d'extension, mais des opportunités de renouvellement de certains quartiers (RN20). La forme d'habitat collectif n'est pas très présente à la Ville-du-Bois. Néanmoins, celle-ci est en progression, en particulier grâce aux opérations de renouvellement urbain ayant eu lieu le long de la RN 20. Le renouvellement urbain des abords de la RN 20 se poursuivant, plusieurs opérations de logements collectifs sont programmées et sont en cours de réalisation. Les logements collectifs construits au sein de ces opérations permettent en outre de concourir au rattrapage des objectifs de la loi SRU, en compatibilité avec le SCOT.	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

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
Le réseau routier est très peu hiérarchisé et a souvent conservé ses dimensions d'origine, ce qui provoque des problèmes de circulation et d'accessibilité, notamment au centre bourg. On passe d'une voie rapide à des voies de desserte de quartiers pavillonnaires sans réelle transition, ce qui pose des problèmes de circulation et de sécurité. Le centre-ville subit une circulation de délestage liée à l'encombrement de la RN 20 aux heures de pointe, notamment par les rues du Grand Noyer, Ambroise Paré et la Grande Rue.	Dans les futurs projets, mettre en place des voies traversantes entre la voie des Postes et la RN20 afin de créer des espaces de respiration et de liaison entre les bâtiments
La commune de la Ville-du-Bois est concernée par le PID Orge/RN 20, dont les dynamiques reposent sur les objectifs structurants suivants : • Accélérer la requalification économique et urbaine (RN20 et ses abords) • Améliorer la desserte du secteur et son fonctionnement avec les principaux pôles d'emploi (transport en commun en site propre sur la RN 20) • Valoriser les atouts résidentiels du secteur • Les ambitions portées par la commune de la Ville-du-Bois et Paris-Saclay s'inscrivent d'ores et déjà en cohérence avec ces orientations Les espaces déqualifiés de la RN20, où l'urbanisation est assez ancienne, se sont dégradés au fur et à mesure que le trafic routier sur la RN20 s'est intensifié, et accueillent aujourd'hui un bâti dégradé, voire abandonné, de type faubourg où s'insèrent de manière ponctuelle des activités peu qualifiantes. Très visible, ce secteur représentant un enjeu important à l'échelle de la commune. Un certain nombre d'interstices a été relevé dans le tissu urbain constitué, notamment au sein des quartiers résidentiels. Ces espaces se situent en majorité sur un secteur parallèle et en retrait du front bâti de la RN20, compris entre cette dernière et le centre-bourg. Ces espaces sont le plus souvent peu entretenus et accueillent une végétation composée d'espèces typiques des espaces en friche et ne développant que peu de services écologiques.	Réaménager les abords de la RN 20 en s'appuyant sur la restructuration de la voirie et la création d'un site propre de transport en commun pour engager une opération de renouvellement visant à requalifier en profondeur ce quartier. Accompagner la réalisation d'une place dite « Place du Château », à l'intersection des communes de La Ville du Bois, Ballainvilliers et Longpont-sur-Orge
Ces quartiers forment un tissu urbain peu dense et assez végétalisé. Les maisons les plus anciennes se situent à la limite du centre-ville et datent des années 1960-1970. La majorité du bâti est de bonne qualité. La Ville-du-Bois combine plusieurs atouts en termes de biodiversité et de continuités écologiques. En effet, la commune a un potentiel de biodiversité fort, compte-tenu d'une importante proportion d'espaces naturels et semi-naturels sur son territoire (bois, friches, parcs et jardins, etc.). Une attention particulière devra être portée pour conserver ces éléments qui rendent la ville plus agréable et permettent de faire le lien entre la vallée de l'Orge et le plateau de l'Hurepoix	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 (objectif 0 rejet et infiltration maximale à la parcelle), le choix des végétaux favorables à l'amélioration de la biodiversité, ...

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
Sur le reste du territoire de la commune, on note des alignements d'arbres, qui peuvent jouer un rôle de corridor. De même, l'habitat pavillonnaire, omniprésent, permet de conserver une matrice végétalisée importante par le biais des jardins privés. Favoriser l'évolution douce de ces quartiers dans un souci de développement durable à travers : • Une meilleure gestion des eaux de pluies • Un recours aux énergies renouvelables Protéger les lisières des bois et gérer la transition espaces urbains/ espaces forestiers.	
Un territoire peu étendu avec une occupation du sol répartie entre les espaces urbanisés et les bois. Peu de possibilités d'extension, mais des opportunités de renouvellement de certains quartiers (RN20).	Ne pas consommer d'espaces agricoles ou naturels

L'HABITAT ET LE LOGEMENT

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
La production de logements, fortement influencée par la conjoncture économique, connaît d'importantes fluctuations à La Ville-du-Bois, et est particulièrement dépendante des constructions de logements collectifs, en particulier aux abords de la RN 20. 260 logements ont été mis en chantier entre 2009 et 2018, dont 186 logements collectifs (représentant 71,5 % de la production de logements sur la période). Sur cette période, 63 logements individuels purs ont été construits, et 11 logements individuels groupés. Parmi les logements individuels commencés entre 2009 et 2018, 85,1 % ont été des logements individuels purs. Les principales variations du nombre des constructions de logements ont été le fruit du commencement d'opérations de logements collectifs, avec particulièrement un fort pic en 2014, où 108 logements collectifs ont été commencés. Concernant les constructions de logements individuels, trois pics peuvent être identifiés, avec la construction de 20 logements individuels en 2013, 12 en 2015 et 10 en 2018. Le renouvellement urbain des abords de la RN 20 se poursuivant, plusieurs opérations de logements collectifs sont programmées et sont en cours de réalisation. Les logements collectifs construits au sein de ces opérations permettent en outre de concourir au rattrapage des objectifs de la loi SRU, en compatibilité avec le SCOT.	Objectifs : construction d'environ 450 logements d'ici 2030 soit en moyenne 40 logements par an ce qui porterait le parc de logements à environ 3 500 logements et la population à environ 9 250 habitants. Cela équivaut à une augmentation de 15 % (dans l'hypothèse d'un taux d'occupation constant à 2,7 personnes par logement)
Tandis que la première accélération du rythme de construction a été essentiellement le fruit d'une construction de logements sous la forme de lotissements pavillonnaires, la récente accélération est quant à elle d'abord le fruit des opérations de logement réalisées suivant une forme collective le long de la RN20.	Ces nouveaux logements seraient répartis sur les sites suivants : environ 90 % aux abords de la RN 20, 10 % répartis sur les autres sites de projet : le centre-ville...

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
La forme d’habitat collectif n’est pas très présente à la Ville-du-Bois. Néanmoins, celle-ci est en progression, en particulier grâce aux opérations de renouvellement urbain ayant eu lieu le long de la RN 20. Le renouvellement urbain des abords de la RN 20 se poursuivant, plusieurs opérations de logements collectifs sont programmées et sont en cours de réalisation. Les logements collectifs construits au sein de ces opérations permettent en outre de concourir au rattrapage des objectifs de la loi SRU, en compatibilité avec le SCOT.	
La commune compte, au 1^{er} janvier 2020, 533 logements sociaux, ce qui fait un pourcentage de 18,02 %. Cette proportion est insuffisante par rapport à l’objectif de 25% à l’horizon 2025 fixé par la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain ». Cependant, on peut mettre en évidence que la part de logements sociaux sur la commune est en augmentation constante. En effet, cette part était de 3 % en 2002 et 6,8 % en 2014. La commune va également profiter du réaménagement de la RN 20 et de ses abords pour développer l’offre en logements sociaux sur le territoire. La commune de La Ville-du-Bois se place dans une perspective de rattrapage des objectifs de la loi SRU. Ainsi, la commune s’est fixée des objectifs de réalisation de logements sociaux à travers le PLH de la Communauté Paris-Saclay qui établit pour la commune, dans son Document d’Orientations et d’Objectifs (inscrit sur une temporalité 2019-2024), une projection de livraison de 157 logements locatifs sociaux produits entre 2019 et 2024 et l’agrément estimé de 84 logements entre 2023 et 2025. La construction de ces nouveaux logements sociaux devrait faire passer la commune d’un taux de 10,8% en 2018 à un taux proche de 20% de logements locatifs sociaux en 2024, et d’environ 22 % à échéance 2025 (perspectives du PLH, voir ci-après).	Dans les nouvelles opérations, prévoir la réalisation d’une part de logements sociaux et adaptée, afin d’atteindre le taux de 25% de logements sociaux, dans la continuité des objectifs du PLH.
Il convient, lors des études de faisabilité, d’analyser l’orientation et l’adaptabilité environnementale des projets (conception bioclimatique).	S’appuyer sur les nouvelles opérations de logement pour la mise en œuvre d’opérations à haute valeur environnementale et en faveur de la transition énergétique.
Le parc se compose à 78,6% de maisons et à 20,6% d’appartements, tandis qu’à l’échelle du département de l’Essonne, les appartements sont majoritaires (52,3% contre 46,5% pour les maisons). Il est possible que les nouvelles opérations de logements le long de la RN20, visant à accueillir une diversité de ménages dans des opérations de logements collectifs, puissent faire évoluer la taille moyenne des appartements de la commune à la hausse. La commune manque néanmoins de petits logements pouvant accueillir des jeunes ménages et des familles monoparentales dont le nombre est en augmentation (325 en 2017 contre 215 en 2012).	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 • Maintenir la qualité de vie, l’ensoleillement des jardins et limiter les vis-à-vis en réduisant la construction de nouveaux logements en cœurs d’îlot.

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
La commune va également profiter du réaménagement de la RN 20 et de ses abords pour développer l'offre en logements sociaux sur le territoire. La Ville-du-Bois joue un rôle de porte d'entrée Sud-Est de Paris-Saclay. Elle joue le rôle de ville résidentielle grâce à son cadre de vie agréable, tout en accueillant d'importantes zones d'activités.	Intégrer la gestion des déchets au sein des projets, en particulier la gestion des biodéchets.

LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
le long de la rue des Cailleboudes. Ce quartier s'est constitué au début du XXème siècle, avec le développement du commerce de maraîchage vers les Halles de Paris, via la RN20. Pour le centre ancien et le tissu de faubourg : • Réhabiliter et mettre en valeur le bâti ancien • Favoriser le maintien et le développement du commerce de proximité • Valoriser la place du piéton et des modes de transports doux et créer de nouveaux espaces publics Les commerces de proximité sont situés dans le centre-ville autour de l'église et la Mairie et dans la Grande Rue. On y trouve une pharmacie, un bureau de tabac, un restaurant, un boucher-charcutier... La Ville-du-Bois possède très peu d'espaces publics en milieu urbain. La présence des bois de la Turaude, de Monsieur, de Saint-Éloi et du Gros Chêne, qui couvrent une bonne partie du territoire communal et sont répartis de manière relativement homogène sur l'ensemble du territoire n'a pas entraîné de besoin de parc, de square ou d'importants espaces publics. La Grande Rue est le liant entre ces deux espaces. Elle offre, de par sa fonction commerciale, un espace agréable à forte fréquentation. Malgré des trottoirs étroits, elle reste un lieu de rencontre privilégié de la commune, notamment pour ses habitants les plus anciens. De nombreux parkings sont recensés autour du centre mais leur taille n'est pas toujours adaptée aux besoins et donc le stationnement sur les trottoirs est fréquent.	Valoriser et développer le commerce de centre-ville en réhabilitant et revalorisant le cœur de village : action sur l'espace public, le stationnement...
La commune se situe au centre d'un triangle formé par les autoroutes A6, A10 et N104. Elle est bordée à l'est par la RN20, qui lui confère une bonne accessibilité depuis Paris et les pôles d'emplois du nord de l'Essonne.	Prendre en compte le potentiel lié à l'existence de la RN 20 en misant notamment sur le caractère stratégique du site

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
Une commune attractive pour l'habitat du fait de sa situation (proche des bassins d'emploi du Nord de l'Essonne) et de sa bonne desserte (via la RN20).	
Favoriser le renouvellement de petites activités implantées le long de la RN 20. Le projet du Conseil Général de créer un nouveau franchissement de la RN 20 au nord de la route de Chasse va permettre d'améliorer la situation. Les accès de la RN 20 vers le centre-ville sont limités et peu perceptibles. Deux zones commerciales sont situées le long de la RN 20, l'une au nord du territoire en limite de Saulx-les-Chartreux et l'autre au sud du territoire en limite de Montlhéry.	Dans le cadre de la restructuration de la RN20, mettre en œuvre un projet de « liaison » entre les zones commerciales et les zones d'activités
Les franges de la RN20 aux fonctions plus diversifiées (habitat, commerces, activités). Peu de possibilités d'extension, mais des opportunités de renouvellement de certains quartiers (RN20).	Développer de nouveaux services et commerces dans les futurs projets le long de la RN20, comme ce qui a été fait dans le cadre des projets actuels (400 m² de commerces, 1 micro-crèche), et prévoir le stationnement lié à ces commerces et services.
On dénombre deux principaux sites d'accueil d'activités sur la commune : une grande zone commerciale au nord ainsi qu'une emprise assez conséquente au sud, la zone d'activités des Graviers. Ces secteurs accueillent principalement des grandes et moyennes surfaces commerciales. Cependant on note un risque de déqualification commerciale, notamment sur les Graviers, avec le départ de grandes enseignes. Entre ces deux pôles, de petites emprises regroupant des activités diversifiées peu qualifiantes (garages, ateliers), se sont implantées au gré des opportunités foncières. Elles sont aujourd'hui peu adaptées à un milieu urbain relativement dense, notamment en ce qui concerne l'accessibilité, les nuisances et les besoins de stationnement générés.	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). Soutenir le projet de création d'un carrefour dans le cadre de la requalification de la RN20 qui va améliorer l'accès à la zone • La zone Sud : zone des Graviers et des Echassons : la développer dans le cadre de la requalification de la RN 20 en tenant compte des futurs accès et sorties des véhicules, de son maillage et des liaisons avec les villes voisines de Longpont-sur-Orge et de Montlhéry (cible : le commerce ...). Projet à développer en liaison avec les Communautés d'Agglomération Paris Saclay et Cœur d'Essonne, les communes concernées et le Département

LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, LA PRÉSERVATION OU LA REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
Des vallées habitées, avec un patrimoine urbain et jardiné et une belle présence végétale sur les coteaux. Des horizons lointains constitués par les coteaux des plateaux de Beauce et du Hurepoix. En l'état actuel, la continuité écologique existe et est plutôt fonctionnelle sur le territoire de la commune. Cependant, la liaison avec la vallée de l'Orge à l'Est, par le tissu urbain situé à la limite de la Commune avec Longpont-sur-Orge doit être améliorée. La commune de la Ville-du-Bois a donc une place stratégique en termes de biodiversité et de trame verte. De plus, la forte proportion d'espaces boisés connectés crée sur la commune un réseau de continuités écologiques important, c'est la trame verte. La commune est traversée par un sentier de randonnée reliant les différents espaces boisés qui se rattache au sud avec le GR 111 et au nord avec le GRP Ceinture verte d'Ile-de-France. 34 % de bois et forêts : ces espaces sont constitués par le bois de la Turaude sur le versant nord de la butte des Joncs Marins, et par les bois de Saint-Éloi et de Monsieur sur le plateau de Nozay. Sur le territoire communal, les ENS représentent 100 ha et sont composés essentiellement d'espaces boisés. Ceux-ci constituent des corridors biologiques, aussi bien pour la faune que pour la flore et participent à la qualité du paysage de la commune. Une zone de préemption au titre des ENS a été instaurée le 26 septembre 1996 à la demande de la commune. Il est à noter que des parcelles situées aux extrémités Est et Ouest du bois de la Turaude ont été consommées ou vont l'être, par des constructions réduisant d'autant la zone de préemption.	Préserver les bois et coteaux, éléments emblématiques du paysage : • Renforcer la protection des milieux naturels notamment des zones boisées et des milieux humides • Étudier les possibilités de reboisement des 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. Valoriser leur fonction essentielle dans le paysage communal grâce à leur caractère boisé et végétal • Mettre en relation les bois et faciliter leur appropriation par les habitants, notamment par des actions de communication adaptées • Créer une trame verte à l'échelle communale voire intercommunale à partir des espaces naturels existants

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
La commune dispose de nombreux espaces naturels, notamment sous forme de boisements qui occupent environ un tiers du territoire, mais aussi sous forme de parcs et d'espaces publics et d'espaces agricoles. La Ville-du-Bois combine plusieurs atouts en termes de biodiversité et de continuités écologiques. En effet, la commune a un potentiel de biodiversité fort, compte-tenu d'une importante proportion d'espaces naturels et semi-naturels sur son territoire (bois, friches, parcs et jardins, etc.). Une attention particulière devra être portée pour conserver ces éléments qui rendent la ville plus agréable et permettent de faire le lien entre la vallée de l'Orge et le plateau de l'Hurepoix. Sur le reste du territoire de la commune, on note des alignements d'arbres, qui peuvent jouer un rôle de corridor. De même, l'habitat pavillonnaire, omniprésent, permet de conserver une matrice végétalisée importante par le biais des jardins privés. De plus, la forte proportion d'espaces boisés connectés crée sur la commune un réseau de continuités écologiques important, c'est la trame verte. La place Beaulieu, espace vert majeur de la commune, est composée d'une grande pelouse et d'un plan d'eau : la mare Beaulieu. Cette place est un lieu central dans le territoire communal. Plusieurs manifestations se déroulent dans l'année sur ce site, propice au rassemblement. Par ailleurs, afin de compléter la connaissance de la biodiversité locale dans une perspective d'amélioration de sa prise en compte, une étude a été lancée en 2018 par le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVV). Celle-ci doit permettre de faire un diagnostic écologique (faune, flore, habitat) du secteur du Rouillon médian et du Ruisseau Blanc. Elle permettra de définir les possibilités de restauration ou d'amélioration de la situation liées aux désordres écologiques et hydrauliques, ou des problématiques liées aux ruissellements.	La préservation des espaces naturels et de la biodiversité – la valorisation de la trame verte et trame bleue à l'échelle de l'Agglomération • 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 • Protéger et conforter les espaces de jardins privés et cœurs d'îlots pour valoriser la trame verte à l'échelle de la commune • Sensibiliser les habitants à utiliser des essences régionales dans les jardins privés • S'appuyer sur les jardins partagés pour développer des productions potagères • Préserver la place Beaulieu comme espace vert majeur au sein des zones urbaines • Mettre en œuvre une politique d'aménagement économe du point de vue de la consommation foncière, en visant 0 hectare de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

LE PATRIMOINE

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
Étant donné son histoire et sa tradition maraîchère, la commune compte des éléments anciens remarquables : église, château, maison de maraîchers, bâti en meulière... Pas de « grand patrimoine » mais une multitude de bâtiments et de monuments qui retracent le passé rural de la commune et qui sont porteurs de l'identité communale. Le Conseil général a engagé en 2007 l'élaboration d'un guide des paysages de l'Essonne. Ce document a identifié 7 grands ensembles de paysages. La Ville-du-Bois est concernée à la fois par l'ensemble paysager dénommé « les paysages du Hurepoix » et « les paysages urbains du centre Essonne ».	Protéger le patrimoine emblématique porteur de l'identité communale : • l'Église paroissiale Saint-Fiacre • le château du Parc de l'institution du Sacré-Cœur • la maison Ambroise Paré • la Propriété Schneershon (sans le bâti) • la ferme de la Croix Saint-Jacques • la place Beaulieu
La Grande Rue et les ruelles et cours communes attenantes, présentent un intérêt tant sur le plan architectural que pour son organisation urbaine. Des maisons leur meulière, des puits et des portes (porte cochère en bois, porte en anse en panier) sont identifiés. La Grande Rue est le liant entre ces deux espaces. Elle offre, de par sa fonction commerciale, un espace agréable à forte fréquentation. Malgré des trottoirs étroits, elle reste un lieu de rencontre privilégié de la commune, notamment pour ses habitants les plus anciens. Un centre historique à l'architecture traditionnelle marqué par la présence de corps de ferme et d'habitat sur cours le long de la Grande Rue, entouré par des quartiers pavillonnaires plus récents. Correspond aux parties les plus anciennes de l'urbanisation. Il est peu étendu et s'organise autour de la Grande Rue et de la rue du Noyer. La morphologie a peu évolué au fil du temps. Des constructions nouvelles ont cependant été réalisées sur l'arrière des îlots aux abords du chemin des Erables et de la ruelle des Néfliers. Il a conservé les caractéristiques d'un centre bourg traditionnel. Il se compose d'un bâti relativement dense implanté à l'alignement des voies ou le long de passages privés, ne laissant que peu d'espace libre sur chaque parcelle	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

LES EQUIPEMENTS

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
Les espaces sous utilisés sont bien insérés au tissu urbain, accessibles et desservis par tous les réseaux urbains, situés à proximité des commerces, services et équipements, peuvent constituer des opportunités pour l'implantation de nouveaux logements ou d'équipements. Les espaces liés aux équipements ont également été identifiés en espaces à capacité de densification nulle ou très faible au regard d'un potentiel de développement de logements et/ou d'activités, mais ils permettent l'évolution des équipements existants. La vie associative est très importante et les équipements actuels, étoffés depuis une dizaine d'années, notamment par la construction du gymnase des Bartelottes et son dojo, semblent répondre aux besoins des habitants et associations. Une commune bien dotée en équipements publics et pour laquelle l'offre s'enrichit. La plupart des équipements sont situés dans le centre bourg, ce qui provoque parfois un encombrement des rues.	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 : • Réhabilitation de la propriété Schneershon et création d'un équipement culturel, ouverture du site au public • Restructuration de l'école rue des Cailleboudes pour répondre aux besoins des familles du secteur (école de quartier) • Orientations pour le moyen ou long terme : • Agrandissement de la Mairie et réaménagement de ses abords afin d'améliorer son accessibilité et répondre aux besoins internes • Agrandissement et restructuration de l'école des Renondaines (école de quartier) • Réalisation de structures d'accueil pour la petite enfance (éventuellement incluses dans les programmes de logements), dans la continuité de la micro-crèche récemment réalisée si possibilité • Création d'une résidence intergénérationnelle voie des Postes • Création d'un équipement sportif à côté des tennis, derrière le centre commercial • Création d'un équipement sportif urbain • Déplacement des services techniques, du service Espaces Verts et des ateliers municipaux à proximité des tennis • Création de jardins partagés sur le secteur de la zone naturelle du lieu-dit « La Croix Saint-Jacques » • Soutien du développement d'équipements culturels intercommunaux, notamment avec les communes avoisinantes et la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay • Tenir compte des objectifs de transition énergétique dans le cadre de la construction ou de la réhabilitation des équipements scolaires

LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
La desserte en transports en commun est assurée par la compagnie de transports Daniel Meyer. 4 lignes de bus traversent le territoire. La commune n'est pas directement desservie par une ligne de RER mais les habitants vont le prendre dans les communes voisines. Les gares RER les plus utilisées par les habitants de la Ville-du-Bois sont celles de Sainte-Geneviève-des-Bois (RER C), Épinay-sur-Orge (RER C) et Massy-Palaiseau (RER B et C). L'étroitesse des rues et la prédominance de la voiture (circulation et stationnement) ainsi que le relief important à certains endroits rendent les circulations douces difficiles. Cependant, des sentiers et chemins permettant de traverser les îlots existent sur le territoire. Une piste cyclable est également située en rive Est de la RN20. De plus, la commune est traversée par un sentier de randonnée reliant les différents espaces boisés qui se rattache au sud avec le GR 111 et au nord avec le GRP Ceinture verte d'Ile-de-France. La Ville-du-Bois n'est pas concernée directement par un itinéraire du SDDCD, mais l'itinéraire 33 la concerne indirectement de par sa proximité et sa fonctionnalité dans une perspective de fonctionnement en réseau des circulations douces en général. En effet, cet itinéraire relie Saint-Michel-sur-Orge à Gometz-le-Châtel en empruntant la RD 35 sur le territoire communal de Montlhéry pour rejoindre ensuite la RD 133 en direction de Longpont-sur-Orge jusqu'à la promenade de l'Orge.	L'objectif poursuivi est le développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture (vélos, piétons, transports en commun, covoiturage), et l'amélioration des déplacements intra-communaux
La commune tourne aujourd'hui le dos à la RN20 qui constitue pourtant sa porte d'entrée principale : peu de liaisons entre le bourg et la nationale, un bâti dégradé, des espaces de circulation piétons peu sécurisés et peu agréables et un commerce qui se lit à une échelle beaucoup plus large que celle de la commune. La RN 20 marque la limite communale à l'est du territoire et elle constitue une barrière physique et fonctionnelle de par le trafic important qu'elle supporte. Les accès de la RN 20 vers le centre-ville sont limités et peu perceptibles.	Permettre l'amélioration des traversées de la RN 20 dans le cadre du projet de requalification de cet axe
Il s'agit d'un projet partagé de requalification de la RN 20 avec l'intégration d'un TCSP grâce à une réflexion territoriale globale visant à faire de la RN20 un boulevard urbain structurant l'urbanisation de ce territoire.	Organiser les déplacements vers les futurs arrêts du TCSP : liaisons piétonnes avec le centre village et les quartiers. Développer les accès vers les gares périphériques
Valoriser la place du piéton et des modes de transports doux et créer de nouveaux espaces publics	Poursuivre la constitution d'un maillage de liaisons douces entre les quartiers et le centre-bourg en s'appuyant sur l'armature constituée par les îlots favorisant un accès sécurisé aux équipements et aux pôles commerciaux

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
	Développer une offre de stationnement vélo aux abords des principaux pôles générateurs de flux (écoles, équipements publics, mairie, commerces, etc...)
La Ville-du-Bois possède très peu d'espaces publics en milieu urbain. La présence des bois de la Turaude, de Monsieur, de Saint-Eloi et du Gros Chêne, qui couvrent une bonne partie du territoire communal et sont répartis de manière relativement homogène sur l'ensemble du territoire n'a pas entraîné de besoin de parc, de square ou d'importants espaces publics. Le parvis de l'Hôtel de Ville est le pendant de la place de Beaulieu, à l'autre bout de la Grande Rue. Très minéral, il est un lieu de rencontre, même s'il incite moins à la halte. Son aménagement est relativement récent, et ses dimensions beaucoup plus modestes. Il offre tout de même un espace de respiration au sein d'un centre bourg de typologie traditionnelle avec une voirie étroite et des trottoirs peu généreux. Valoriser la place du piéton et des modes de transports doux et créer de nouveaux espaces publics	Porter une réflexion sur le développement de zones partagées ou de rencontres à l'échelle de la commune, au sein du centre-ville et à proximité des bois ; mettre les piétons au cœur de l'aménagement de la voirie sur ces espaces
De nombreux parkings sont recensés autour du centre mais leur taille n'est pas toujours adaptée aux besoins et donc le stationnement sur les trottoirs est fréquent.	Créer de nouvelles aires de stationnement public autour du centre-bourg rue du Gaizon (ISC) Créer de nouvelles aires de stationnement pour favoriser l'accessibilité aux équipements publics et espaces naturels

LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES ET LES LOISIRS

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
L'étroitesse des rues et la prédominance de la voiture (circulation et stationnement) ainsi que le relief important à certains endroits rendent les circulations douces difficiles. Cependant, des sentiers et chemins permettant de traverser les îlots existent sur le territoire. Une piste cyclable est également située en rive Est de la RN20. De plus, la commune est traversée par un sentier de randonnée reliant les différents espaces boisés qui se rattache au sud avec le GR 111 et au nord avec le GRP Ceinture verte d'Ile-de-France. La Ville-du-Bois n'est pas concernée directement par un itinéraire du SDDCD, mais l'itinéraire 33 la concerne indirectement de par sa proximité et sa fonctionnalité dans une perspective de fonctionnement en réseau des circulations douces en général. En effet, cet itinéraire relie Saint-Michel-sur-Orge à Gometz-le-Châtel en empruntant la RD 35 sur le territoire communal de Monthéry pour rejoindre ensuite la RD 133 en direction de Longpont-sur-Orge jusqu'à la promenade de l'Orge.	Aménager et développer les sentiers pédestres et cyclables dans les espaces boisés de la commune, qui sont des vecteurs importants de la qualité du cadre de vie communal
Le Parc Schneershon qui est un projet en cours de gestation en vue de son ouverture prochaine au public. La réhabilitation de la Propriété Schnerson permettra par ailleurs de compléter l'offre d'équipements culturels de la commune.	Favoriser l'ouverture des bois et de la propriété Schneershon au public, notamment par l'aménagement d'espaces de stationnement adaptés
La plus grande partie du bois de la Turaude, du bois de Saint-Eloi et du bois de Monsieur sont ouverts au public. Un sentier d'interprétation a été mis en place dans le bois de la Turaude.	Remettre en état le parcours de santé existant dans le bois de Monsieur/Saint-Eloi
La vie associative est très importante et les équipements actuels, étoffés depuis une dizaine d'années, notamment par la construction du gymnase des Bartelottes et son dojo, semblent répondre aux besoins des habitants et associations.	Poursuivre les nombreuses manifestations qui se basent sur une vie associative riche et qui permettent une animation de la ville : festival de jazz, fête de la Saint-Fiacre, nettoyage des bois, jumelage, brocante...
	Accompagner le développement de la fibre et du « Très Haut Débit » sur le territoire. Porter une attention au développement de la 5G sur le territoire et aux potentielles nuisances associées

2. Justification de la production de logements envisagée

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

La commune compte **8 021 habitants** (populations légales municipales millésimées 2014 entrant en vigueur le 1er janvier 2020). L'évolution démographique de la commune est caractérisée par une croissance continue et assez régulière, avec une augmentation plus forte entre 1982 et 1990. La population a ainsi été multipliée par 2,8 depuis 1968.

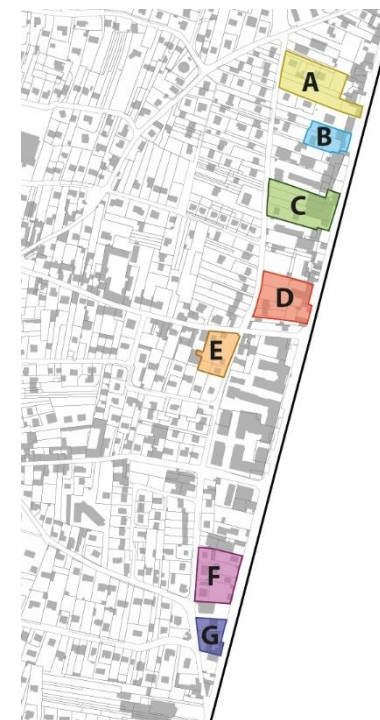
Le seuil d'évolution de la population a été fixé par le PADD en fonction de l'objectif de construction de logements. En effet, la construction d'environ **670 logements** est prévue sur la ville, en particulier grâce à la construction d'environ **500 logements aux abords de la RN 20**. Les projets aux abords de la RN 20 sont prévus et programmés en lien avec le Plan Directeur de la RN 20, qui en fixe les principales orientations : la ville dispose de ce fait d'une assez importante visibilité sur le nombre de logements devant être construits sur ces secteurs. Par ailleurs, il peut être envisagé en densification au sein de l'espace urbain (notamment dans le centre-ville, concerné par une OAP), la construction d'environ une centaine de logements. Enfin, **32 logements sociaux** sont prévus au sein de l'opération du chemin du Ménil. La volonté municipale est de conserver une structure des logements comparable à celle constatée actuellement, la ville accueillant essentiellement des familles. De ce fait, l'hypothèse retenue est celle d'un maintien de la taille des ménages à l'horizon 2034.

Les projets immobiliers le long de la RN 20 sont représentés sur la carte à droite. Ils concernent 7 opérations d'aménagements :

- **Opération A** : Création d'une résidence intergénérationnelle de **79 logements** ;
- **Opération B** : Secteur Herouli en cours d'étude pour la réalisation d'environ **50 logements sociaux** ;
- **Opération C** : Programme de **110 logements dont 55 logements sociaux** ;
- **Opération D** : Futur programme à l'étude pour environ **110 logements, dont 55 logements sociaux** ;
- **Opération E** : Programme Art Immobilier Construction en cours de réalisation pour **63 logements sociaux** (livraison pour le 2^{ème} trimestre 2026) ;
- **Opération F** : Futur Programme groupe ATLAND pour une résidence intergénérationnelle ;
- **Opération G** : Futur programme de la société ALSEI pour **40 logements sociaux**.

Est également inclut dans le programme de logements le long de la RN 20 la réalisation de **5 logements sociaux** dans le diffus.

L'ensemble des programmes immobiliers prévoient la réalisation d'au moins 457 logements, dont 268 logements sociaux (soit 58% des nouveaux logements).



Ainsi, au vu du nombre des nouvelles constructions prévues et le maintien de la taille actuelle des ménages, la population devrait raisonnablement atteindre **9 750 habitants** maximum à l'horizon 2035, soit une augmentation de **22%** et **environ 1 900 habitants entre 2020 et 2035**. Cet objectif d'augmentation de la population, de +1,5% par an en moyenne, se situe en continuité du rythme d'augmentation constaté depuis le début des années 2000 (fluctuant entre 1 % et 1,8 % annuels).

Dès lors, la construction d'environ **970 logements** entretiendrait un rythme de construction moyen d'environ **70 logements par an**. Ce rythme de construction s'inscrit dans la continuité de celui constaté actuellement (environ **67 logements par an entre 2014 et 2020**, selon les données INSEE), et est tout à fait plausible, notamment grâce au potentiel restant de construction en renouvellement urbain aux abords de la RN 20, estimé à 500 logements.

Pour ce qui est du potentiel de construction en densification des espaces urbanisés, estimé à environ 100 logements entre 2018 et 2030, soit environ 8 logements par an dans le « diffus ». Ces chiffres correspondent de manière estimative au rythme moyen constaté depuis le début des années 2010 d'après les données Sit@del2, identifiées dans le diagnostic socio-économique. Cet objectif apparaît raisonnable en tenant compte des formes urbaines présentes sur le territoire communal. En effet, comme cela a été identifié dans l'étude du potentiel de densification, le potentiel de mutation des espaces urbanisés hors du secteur identifié aux abords de la RN 20 est modéré à faible. Parallèlement, le projet de centre-ville mis en valeur par l'OAP correspondante doit permettre la réalisation d'une nouvelle offre de logements diversifiés, tout comme le projet de développement d'une petite offre de 32 logements chemin du Ménil. En dehors de ces opérations encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation, le calcul de l'apport de logements en diffus résulte d'une estimation reposant sur les divisions parcellaires et de grands logements en petits logements comme la commune a déjà observé. Le règlement limite les divisions parcellaires mais ne s'oppose pas à la division de grands logements en petits logements dès lors que toutes les conditions sont réunies, notamment les règles de stationnement.

Le PADD fixe par ailleurs l'objectif d'atteindre le taux de 25 % de logements sociaux à l'horizon du PLU. Pour ce faire, les nouvelles opérations de logements devront comporter une part importante de logements locatifs sociaux (30% à partir de 6 logements en zone UCV, 30% à partir de 12 logements en zone UR, 50% à partir de 1000 m² de surface de plancher en zone UE et 100% de logement sociaux en zone AUr). L'ensemble des zones urbaines de la commune présentant un potentiel de construction de logement sont donc concernées par le développement d'une offre de logements sociaux. Ainsi l'augmentation récente de la part des logements sociaux dans la commune devrait donc se poursuivre à l'horizon du PLU et permettre à la commune d'atteindre les objectifs fixés par la loi SRU.

Compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) :

Le PLH définit pour six ans la politique intercommunale en faveur de l'habitat. Elaboré en étroite collaboration avec l'ensemble des communes de la communauté d'agglomération Paris-Saclay, le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 (PLH) de la CPS a été approuvé en Conseil communautaire le 18 décembre 2019. Le PLH 2019-2024 présente des objectifs ambitieux pour répondre à la forte demande sur le territoire de la CPS, car il projette la livraison de 3 300 logements par an, en cohérence avec les orientations du Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF). Et conformément au PCAET, la conception des quartiers s'accompagnera nécessairement d'une réflexion systématique sur la transition énergétique et sur la promotion de l'économie circulaire.

Le PLH s'articule autour de 5 axes et les décline en 18 actions :

- Axe 1 : Objectif d'accroissement de la production de logements
- Axe 2 : Objectif de diversification de l'offre de logements

- Axe 3 : Objectif d'intervention sur le parc privé existant
- Axe 4 : Objectif d'intervention sur le parc social existant
- Axe 5 : Objectif de suivi et de mise en oeuvre du PLH avec les partenaires

Il pose des objectifs chiffrés de production de logements à La Ville du Bois pour la période 2018 – 2023 :

Territoire	Objectif total	Total logements privés		Total logements sociaux	
	Nb	Nb	%	Nb	%
La Ville du Bois	341	184	54%	157	46%
Secteur Sud RN20	3 727	1 849	50%	1 878	50%

Territoire	Dont logements sociaux ordinaires		Dont logements sociaux étudiants		Dont autres résidences	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%
La Ville du Bois	157	100%	0	0%	0	0%
Secteur Sud RN20	1 849	100%	0	0%	0	0%

Le PLU prend en compte les objectifs du PLH. Le PADD prévoit **la construction d'environ 450 logements d'ici à 2030** soit en moyenne 40 logements par an ce qui porterait le parc de logements à environ 3 500 logements et la population à environ 9 250 habitants. Cela équivaut à une augmentation de 15 % (dans l'hypothèse d'un taux d'occupation constant à 2,7 personnes par logement). **Le PADD prévoit également dans les nouvelles opérations, la réalisation d'une part de logements sociaux et adaptée**, afin d'atteindre le taux de 25% de logements sociaux, dans la continuité des objectifs du PLH.

Compatibilité avec le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) :

Parmi les documents supra communaux de référence figure également le SRHH. Ce document a été mis en révision. En effet, le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) a prescrit la révision du SRHH pour la période 2024-2030 lors de sa séance plénière du 6 juillet 2022. Les travaux ont abouti au projet de SRHH, dont la mise en consultation auprès des collectivités locales a été votée lors de la séance plénière du CRHH du 30 novembre 2023.

Ce document fixe un objectif de production de logements à l'échelle régionale qui se décline au niveau départemental puis intercommunal. Les objectifs fixés pour la période 2024-2030 sont les suivants :

Échelle	Objectifs de production annuel
Ile – de – France	70 000
Essonne	9 000
CA Communauté Paris - Saclay	3 400

Il fixe aussi des objectifs de production de logements sociaux à l'échelle intercommunale et des établissements publics territoriaux. Les objectifs fixés pour la période 2024-2030 sont les suivants :

Échelle	Objectifs de production annuel
CA Communauté Paris - Saclay	1 641

Le PLU prend en compte les objectifs du SRHH. Le PADD prévoit **la construction d'environ 450 logements d'ici à 2030** soit en moyenne 40 logements par an ce qui porterait le parc de logements à environ 3 500 logements et la population à environ 9 250 habitants. Cela équivaut à une augmentation de 15 % (dans l'hypothèse d'un taux d'occupation constant à 2,7 personnes par logement). **Le PADD prévoit également dans les nouvelles opérations, la réalisation d'une part de logements sociaux et adaptée**, afin d'atteindre le taux de 25% de logements sociaux.

Conclusion :

En résumé, à horizon 2035, on peut garantir la réalisation de quelques logements en diffus (100 logements) ainsi que les logements projetés dans les différentes OAP. Au total ce sont donc environ **970 logements que le PLU permet de réaliser en densification des espaces d'habitat**, ce qui répond largement aux objectifs du SDRIF, mais également aux objectifs du SRHH 2024-2030 qui vise la réalisation de 3 400 logements par an sur la communauté d'agglomération Paris-Saclay. En matière de logements sociaux, le règlement du PLU prévoit au minimum 30 % de LLS dans l'ensemble des projets, et un taux de 100 % sur le secteur du Chemin du Mesnil.

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

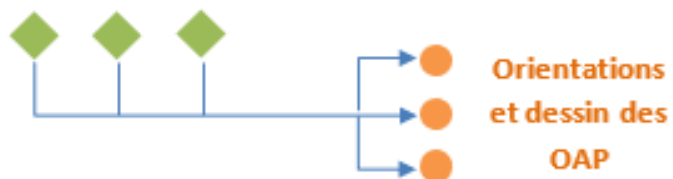
Le PADD a pour objectif d'assurer un développement urbain modéré et équilibré de son territoire, afin de répondre à des enjeux de maintien de dynamisme démographique de la commune, et d'assurer une réponse aux besoins en logements et services à la population. Pour ce faire, le PLU identifie des secteurs de densification potentiels au sein du tissu urbain constitué.

À ce titre, le PADD affiche clairement un objectif très fort en matière d'absence de consommation foncière puisqu'il n'est prévu zéro consommation d'espace naturel ou agricole (0ha) dans le PLU. Le PLU étend même les espaces N naturel, ce qui permet un bilan positif. Les capacités de mobilisation du foncier potentiellement mutable suffisent à répondre aux besoins en logements, activités économiques, hébergements et équipements publics pour les années à venir, dans le respect des obligations des documents supra communaux.

3. 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, quatre OAP ont été créées :

Trois OAP sectorielles :

1. OAP Centre-ville
2. OAP Abords de la RN20
3. OAP Rue des Prés

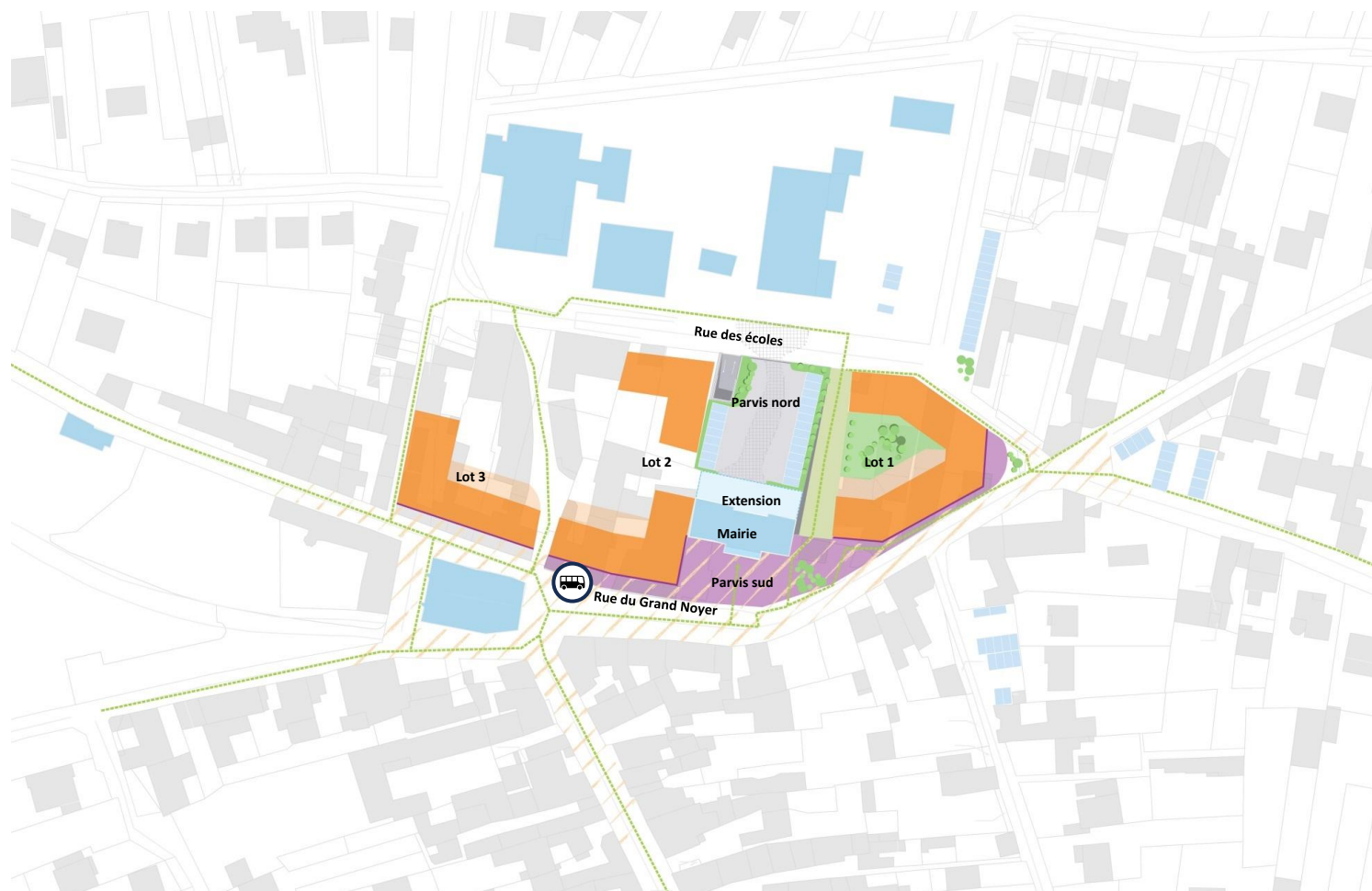
Une OAP thématiques :

- OAP Trame Verte et Bleue



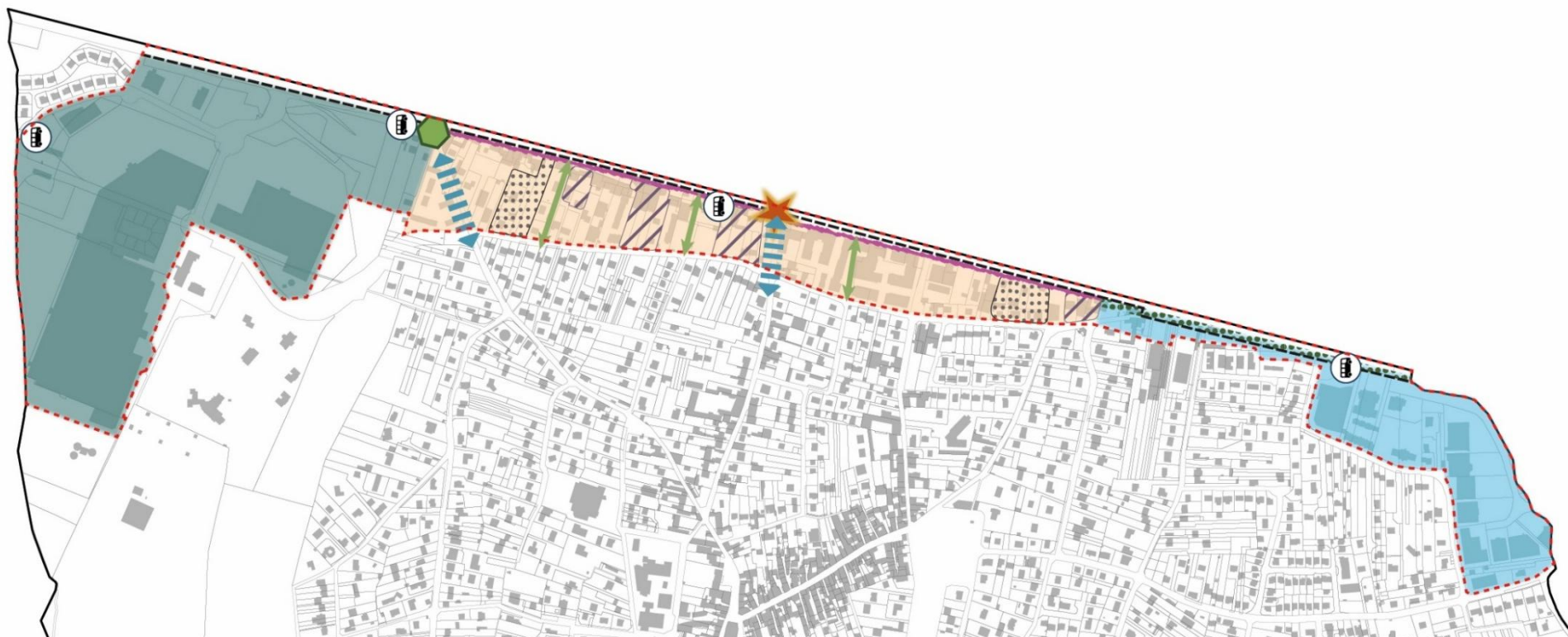
OAP SECTORIELLES

1. OAP Centre-Ville



Orientations du PADD	Justifications
Mettre en valeur le cœur de village, favoriser le commerce de proximité, aménager des espaces pour les piétons et le stationnement Objectifs : construction d'environ 670 logements d'ici 2030 soit en moyenne environ 70 logements par an ce qui porterait le parc de logements à environ 3 700 logements et la population à environ 9 750 habitants. Cela équivaut à une augmentation de 20 % (dans l'hypothèse d'un léger infléchissement du d'occupation à 2,6 personnes par logement) Valoriser et développer le commerce de centre-ville en réhabilitant et revalorisant le cœur de village : action sur l'espace public, le stationnement..., 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 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 Poursuivre la constitution d'un maillage de liaisons douces entre les quartiers et le centre-bourg en s'appuyant sur l'armature constituée par les îlots favorisant un accès sécurisé aux équipements et aux pôles commerciaux Porter une réflexion sur le développement de zones partagées ou de rencontres à l'échelle de la commune, au sein du centre-ville et à proximité des bois ; mettre les piétons au cœur de l'aménagement de la voirie sur ces espaces Créer de nouvelles aires de stationnement public autour du centre-bourg rue du Gaizon (ISC) Créer de nouvelles aires de stationnement pour favoriser l'accessibilité aux équipements publics et espaces naturels Développer une offre de stationnement vélo aux abords des principaux pôles générateurs de flux (écoles, équipements publics, mairie, commerces, etc...)	Ce secteur faisait déjà l'objet d'une OAP dans le cadre du PLU précédent. 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, pas d'espace de partage et d'apaisement sur les voiries existantes, façades parfois vétustes, manque de stationnement ... 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. Les prescriptions instaurées dans cette orientation portent sur la mise en œuvre de ces différents objectifs. Cette OAP a pour objectifs de réorganisation des services municipaux, revoir l'offre de logement, développer l'offre de stationnement, et de développer de nouvelles activités dans le centre village. L'espace public est actuellement sous exploité, de taille réduite et peu propice aux déplacements piéton. La refonte et l'uniformisation de l'espace public est nécessaire pour apaiser le secteur, avec notamment l'élargissement des trottoirs et la création de sente piétonne transversale, ainsi qu'une plus grande place dédiée aux mobilités douces et aux vélos en terme d'aménagement et d'équipement. Les équipements se voient évoluer dans le but de mieux répondre aux besoins des habitants présents et futurs. Une meilleure répartition à l'échelle de la commune et un renforcement des équipements phare du centre. Le dynamisme du centre-ville est une préoccupation. Dans ce but, l'offre commerciale est renforcée avec la création de linéaires commerciaux en rez d'immeuble, l'implantation d'espaces de détente et de loisirs, et la création d'un petit marché sur la place de l'Hôtel de Ville. Le développement de l'offre de logement accompagne le projet. Pour suivre les objectifs de construction l'offre en centre-ville est renforcé tout conservant la trame villageoise dans les gabarits des nouvelles constructions.

2. OAP Abords de la RN20



Orientations du PADD	Justifications
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 Dans les futurs projets, mettre en place des voies traversantes entre la voie des Postes et la RN20 afin de créer des espaces de respiration et de liaison entre les bâtiments Réaménager les abords de la RN 20 en s'appuyant sur la restructuration de la voirie et la création d'un site propre de transport en commun pour engager une opération de renouvellement visant à requalifier en profondeur ce quartier. Accompagner la réalisation d'une place dite « Place du Château », à l'intersection des communes de La Ville du Bois, Ballainvilliers et Longpont-sur-Orge Objectifs : construction d'environ 670 logements d'ici 2030 soit en moyenne environ 70 logements par an ce qui porterait le parc de logements à environ 3 700 logements et la population à environ 9 750 habitants. Cela équivaut à une augmentation de 20 % (dans l'hypothèse d'un léger infléchissement du d'occupation à 2,6 personnes par logement) • Ces nouveaux logements seraient répartis sur les sites suivants : une très large majorité sera localisée aux abords de la RN 20, le reste réparti sur les autres sites de projet comme le centre-ville ou, plus ponctuellement, au sein de petites opérations diffuses • Dans les nouvelles opérations, prévoir la réalisation d'une part de logements sociaux et adaptée, afin d'atteindre le taux de 25% de logements sociaux, dans la continuité des objectifs du PLH Dans le cadre de la restructuration de la RN20, mettre en œuvre un projet de « liaison » entre les zones commerciales et les zones d'activités Développer de nouveaux services et commerces dans les futurs projets le long de la RN20, comme ce qui a été fait dans le cadre des projets actuels (400 m² de commerces, 1 micro-crèche), et prévoir le stationnement lié à ces commerces et services. Permettre l'amélioration des traversées de la RN 20 dans le cadre du projet de requalification de cet axe Organiser les déplacements vers les futurs arrêts du TCSP : liaisons piétonnes avec le centre village et les quartiers. Développer les accès vers les gares périphériques.	Ce secteur faisait déjà l'objet d'une OAP dans le cadre du PLU précédent. Le périmètre de l'OAP a été révisé afin d'inclure les zones d'activités économiques au nord et au sud de la commune. Le tissu urbain aux abords de la RN 20 sur le territoire est à ce jour disparate ; avec des bâtiments aux dimensions importantes voisinent avec de petites maisons d'habitation ; des grandes opérations de logements dans le cadre de la « reconquête » des abords de la RN 20 ; des activités remplacent peu à peu l'habitat en raison des nuisances engendrées par cette voie à fort trafic ; de grandes zones d'activités sont implantées aux abords de l'axe. L'objectif engagé d'un ambitieux renouvellement urbain de ce quartier à bien débuté. Le projet s'appuie sur la requalification de la voirie et sur la création d'un transport en commun en site propre. L'offre de logement est fortement développée avec la construction de nouveaux logements, dont une part de logements sociaux permettant à la commune de se rapprocher progressivement du seuil des 25 %. L'ensemble des nouvelles constructions réalisées prennent en compte les nuisances sonores liées à la RN20. L'offre commerciale et de services du secteur se développe par la création de rez-de-chaussée actifs dans les nouvelles constructions. Les deux zones commerciales nord et sud du secteur se voient pérennisées et renforcées. L'offre commerciale nouvellement créée veillera à ne pas concurrencer l'activité commerciale dans le centre ville de la commune. Une refonte globale du secteur permet le développement de nouveaux espaces publics qui engendre une attractivité et une qualité de vie améliorée, ainsi que le renforcement de l'accessibilité du centre ville vers l'axe de la RN20 via des connexions physiques. Ne plus considérer la RN20 comme une limite communale et une rupture est un des objectifs majeurs de cette OAP. Les prescriptions instaurées dans cette orientation d'aménagement visent à favoriser et à encadrer la réalisation de ce projet.

Orientations du PADD	Justifications
Développer une offre de stationnement vélo aux abords des principaux pôles générateurs de flux (écoles, équipements publics, mairie, commerces, etc...)	

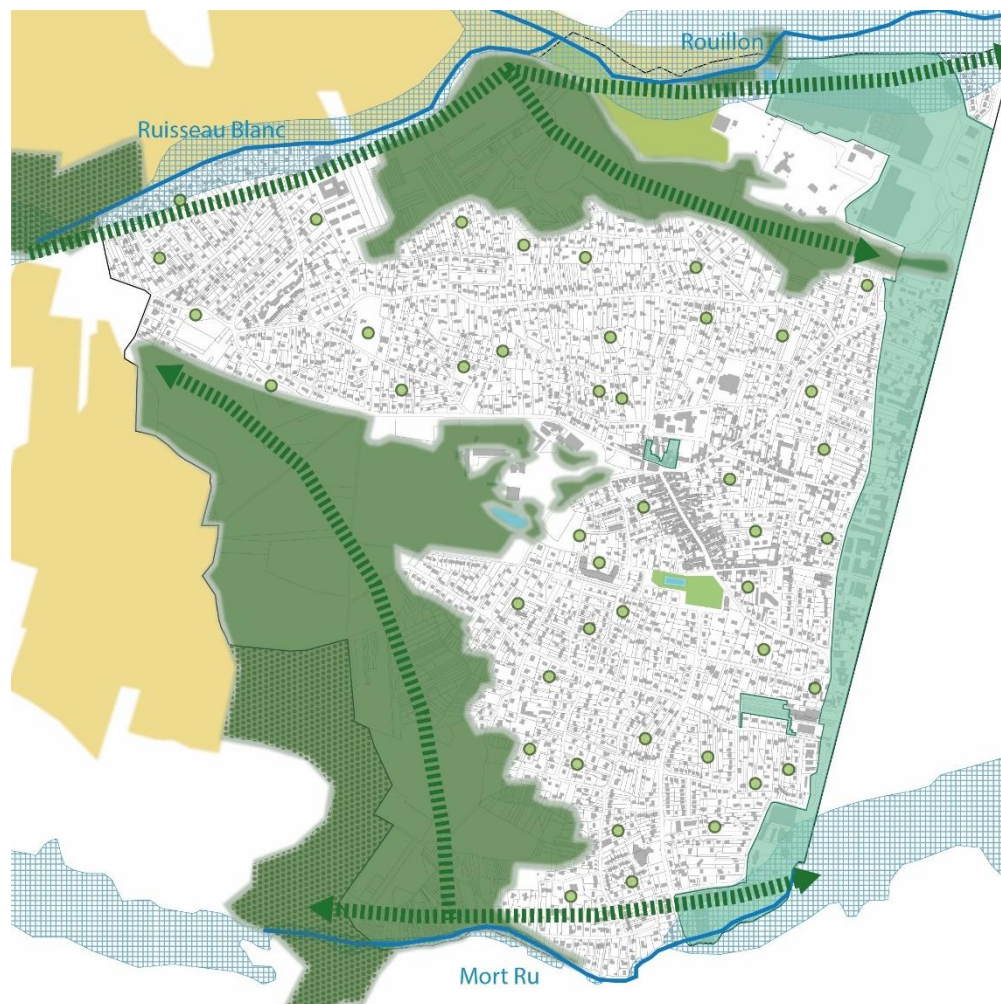
3. OAP Rue des Prés



Orientations du PADD	Justifications
Permettre la création d'une opération de logements individuels bien intégrée dans son environnement urbain sur le site du Chemin du Ménil Préserver les quartiers d'habitat pavillonnaire, en évitant leur densification et en protégeant les espaces de jardins, éléments constitutifs majeurs de la nature en ville Objectifs : construction d'environ 670 logements d'ici 2030 soit en moyenne environ 70 logements par an ce qui porterait le parc de logements à environ 3 700 logements et la population à environ 9 750 habitants. Cela équivaut à une augmentation de 20 % (dans l'hypothèse d'un léger infléchissement du d'occupation à 2,6 personnes par logement) • Ces nouveaux logements seraient répartis sur les sites suivants : une très large majorité sera localisée aux abords de la RN 20, le reste réparti sur les autres sites de projet comme le centre-ville ou, plus ponctuellement, au sein de petites opérations diffuses • Dans les nouvelles opérations, prévoir la réalisation d'une part de logements sociaux et adaptée, afin d'atteindre le taux de 25% de logements sociaux, dans la continuité des objectifs du PLH S'appuyer sur les nouvelles opérations de logement pour la mise en œuvre d'opérations à haute valeur environnementale et en faveur de la transition énergétique.	Pour une superficie d'environ 6 600 m² et une programmation d'environ 32 logements sociaux cette OAP permet de renforcer l'offre de logements sociaux au sien du tissu pavillonnaire et participe aux objectifs de construction tout en respectant les gabarits voisins de l'opération. Ce projet table sur une approche environnementale forte par le traitement de 30% minimum de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre, l'implantation de franges paysagères en limites séparatives avec les constructions avoisinantes, et la cration de places de stationnement perméables. Cette approche permet de conserver au sein du tissu pavillonnaire une présence végétale importante pour participer au maintien de la trame verte communale.

OAP THEMATIQUES

1. OAP Trame verte et bleue



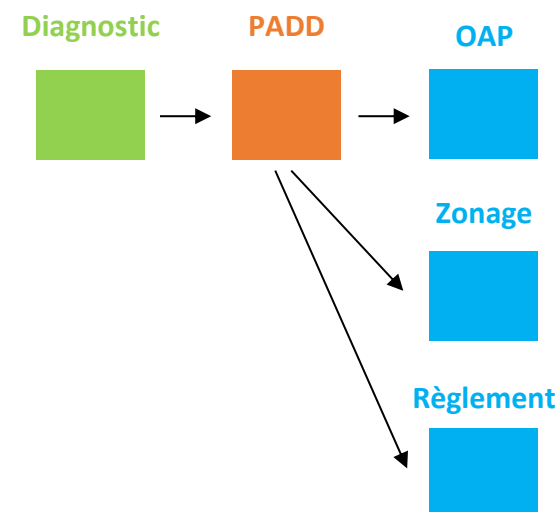
-  Protéger les espaces agricoles ou en jachère dans la vallée du Rouillon
-  Protéger les grands espaces boisés de la commune et favoriser leur accessibilité au public
-  Préserver les espaces verts publics et les alignements d'arbres
-  Aménager des espaces à vocation de loisirs
-  Zones humides probables, dont le caractère et les limites restent à vérifier et à préciser
-  Préserver les espaces de jardins, espaces verts publics ou privés et les cœurs d'îlots existants
-  Affirmer les projets urbains comme éléments de création de nature dans ces secteurs
-  Préserver les abords des cours d'eau afin de limiter les pollutions et les risques d'inondation
-  Valoriser la trame bleue sous toutes ses formes : pièce d'eau, étang, mare...
-  Trame boisée existante sur les communes voisines
-  Protéger les continuités écologiques et humides

Orientations du PADD	Justifications
Préserver les bois et coteaux, éléments emblématiques du paysage : • Renforcer la protection des milieux naturels notamment des zones boisées et des milieux humides • Étudier les possibilités de reboisement des 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. Valoriser leur fonction essentielle dans le paysage communal grâce à leur caractère boisé et végétal • Créer une trame verte à l'échelle communale voire intercommunale à partir des espaces naturels existants La préservation des espaces naturels et de la biodiversité – la valorisation de la trame verte et trame bleue à l'échelle de l'Agglomération • Préserver la place Beaulieu comme espace vert majeur au sein des zones urbaines • Mettre en œuvre une politique d'aménagement économe du point de vue de la consommation foncière, en visant 0 hectare de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers	Cette OAP découle des orientations du PADD et de la volonté de mettre en valeur les caractéristiques environnementales et paysagères du territoire. Elle se compose d'une carte de synthèse générale légendée présentant les grandes orientations liées à la trame verte et bleue sur le territoire. L'OAP permet de décliner la vision d'ensemble de la protection écologique sur le territoire, que ce soit sur les secteurs agricoles ou naturels. La commune présente des caractéristiques physiques intéressantes, à commencer par un relief marqué par les coteaux. La valorisation du paysage naturel se décline dans l'OAP. Les espaces boisés et leurs lisières sont identifiés dans la continuité de l'orientation du PADD comme à protéger, de même que le Rouillon, le Ruisseau Blanc et le Mort Ru et leurs berges. Ces espaces sensibles ont des fonctionnalités environnementales indispensables. Conformément au Code de l'urbanisme, les modalités de gestion des continuités écologiques sont définies par l'OAP. Il s'agit d'assurer la préservation de la biodiversité alluviale. De plus, l'OAP TVB présentent des orientations afin de concilier les projets urbains et l'environnement en intégrant des composantes végétales aux projets, en développement des aménagements extérieurs de qualité, et en favorisant le développement des énergies renouvelables et des matériaux vertueux. Enfin des thématiques comme les îlots de chaleur urbain, la trame noire et la trame brune sont identifiées dans l'OAP afin de limiter les impacts de l'urbanisation sur la faune et la flore urbaine existante.

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

A. 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.



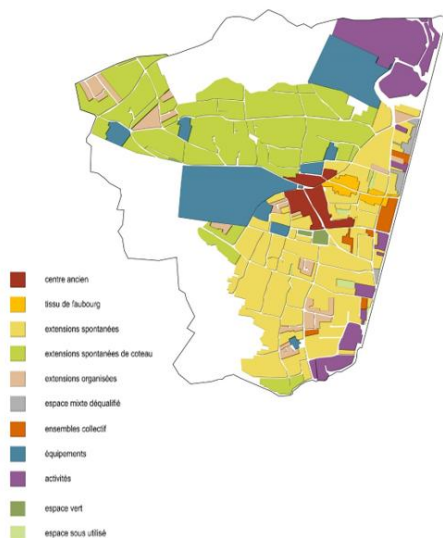
B. L'exposé des motifs des changements de zonage apportés

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. Classer notamment les opérations de logements récentes au sein des zones urbaines correspondant à leurs formes urbaines.
- Le deuxième objectif est de permettre la mise en œuvre du projet de territoire tel qu'il est défini dans le PADD révisé, complété par les OAP, dans toutes ses composantes : préservation des espaces naturels et agricoles, préservation des quartiers pavillonnaires, développement du réseau de mobilités douces, protection du patrimoine et des formes urbaines dans le centre-ancien etc.

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.

DIAGNOSTIC



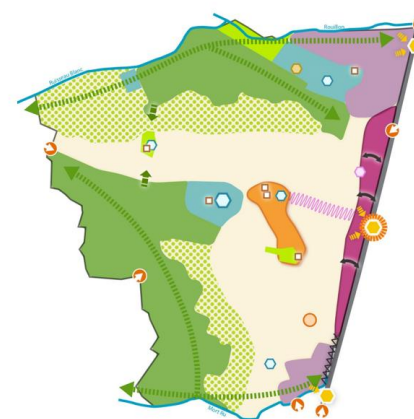
Carte des formes urbaines (diagnostic)



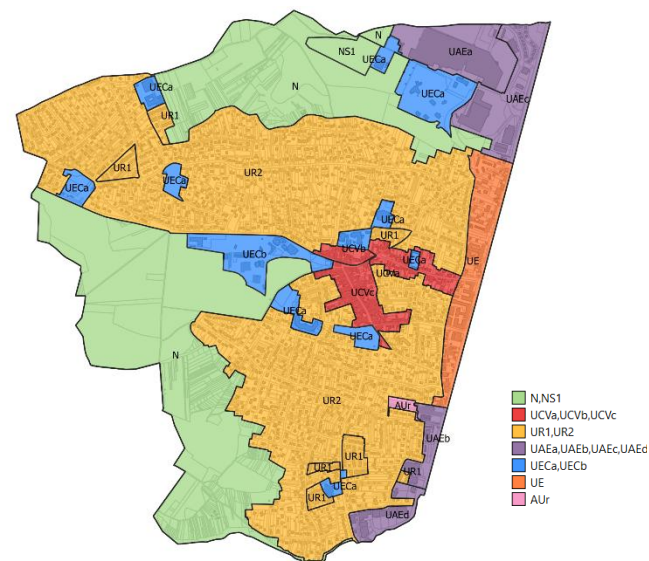
Carte de destination des sols du SDRIF 2013

Cartographie de synthèse thématique des grandes orientations du PADD

Carte de synthèse des orientations du PADD



PLAN DE ZONAGE



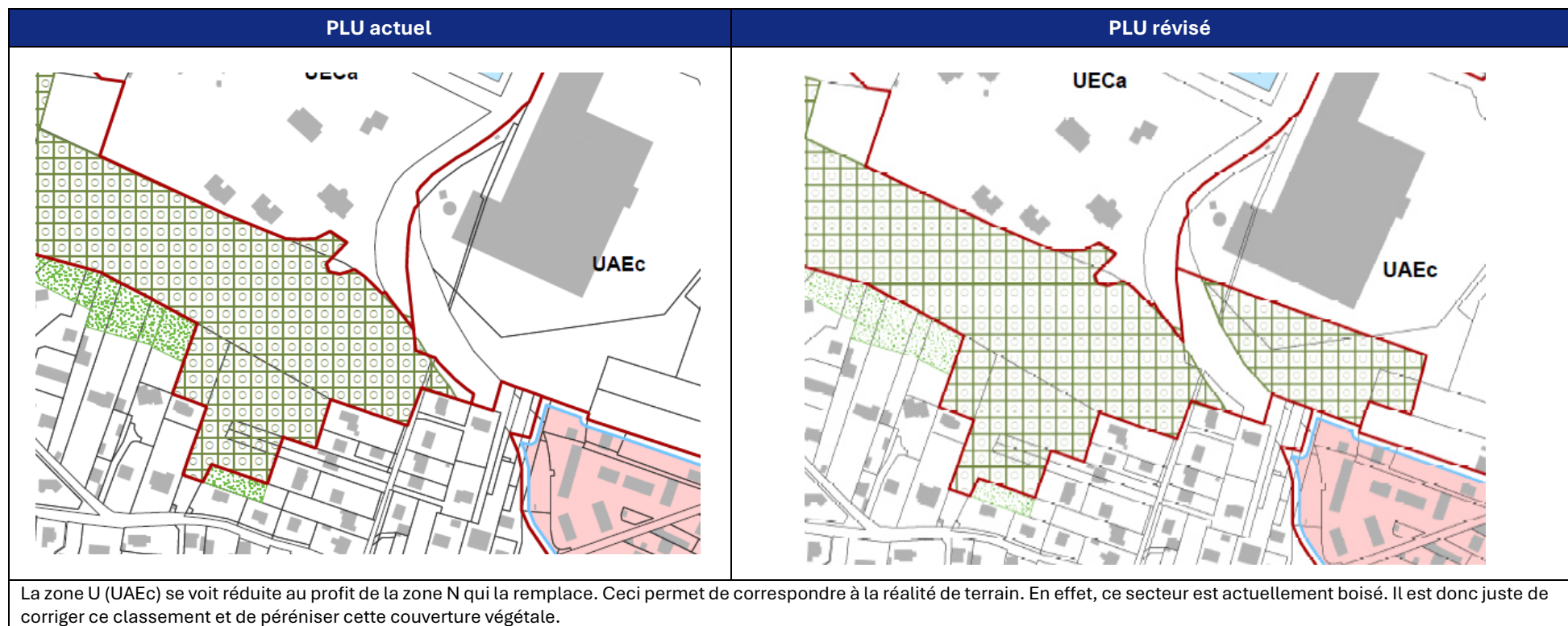
C. Tableau de l'évolution de la superficie des zones et principales évolutions

Sont ci-dessous identifiées les principales évolutions de la superficie des zones, en fonction des tissus urbains et objectifs poursuivis. Le traitement cartographique utilisé en SIG a produit une différence de 0,3 ha de superficie entre le PLU de 2019 et le projet de PLU. Les surfaces restent globalement identiques entre 2019 et aujourd'hui.

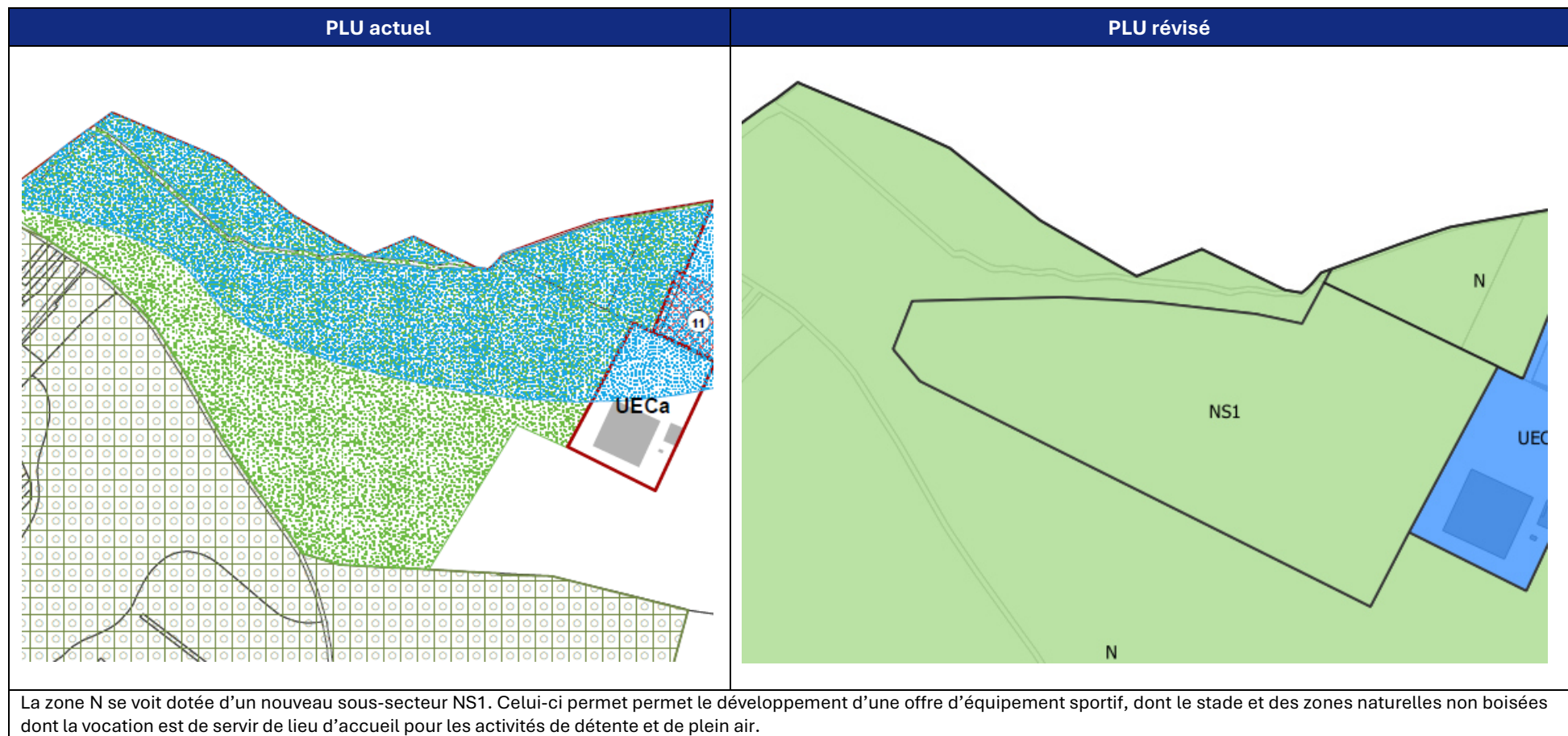
ZONES	Avant (PLU 2019)	Après (Projet de PLU)	Évolution
AU	0,8 ha	0,6 ha	-0,2 ha
N	111 ha	112,2 ha	+1,2 ha
U	241 ha	239,7 ha	-1,3 ha

Les évolutions les plus importantes du plan de zonage sont décrites ci-après :

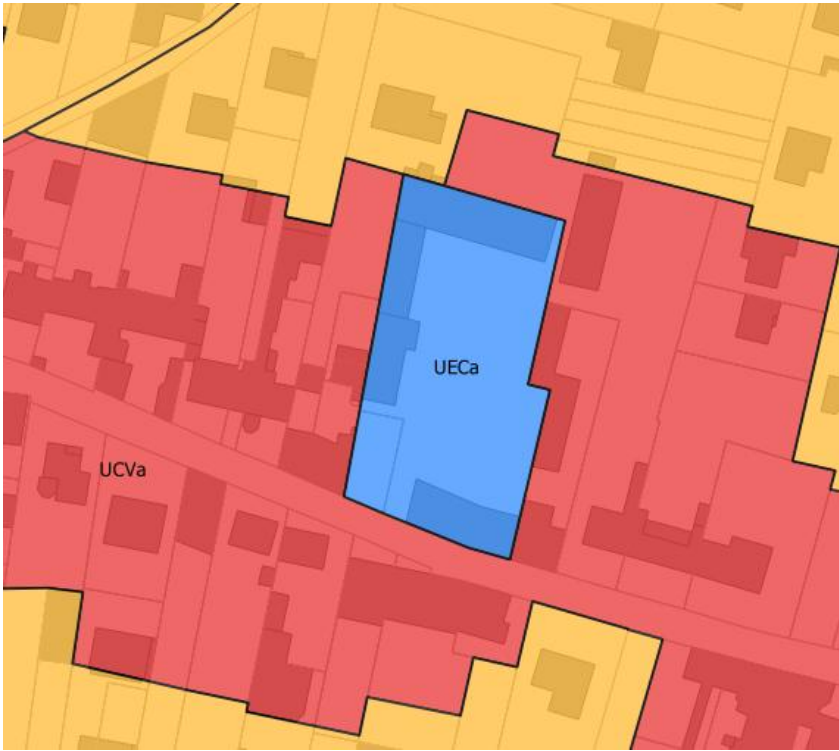
- **Extension de la zone N**



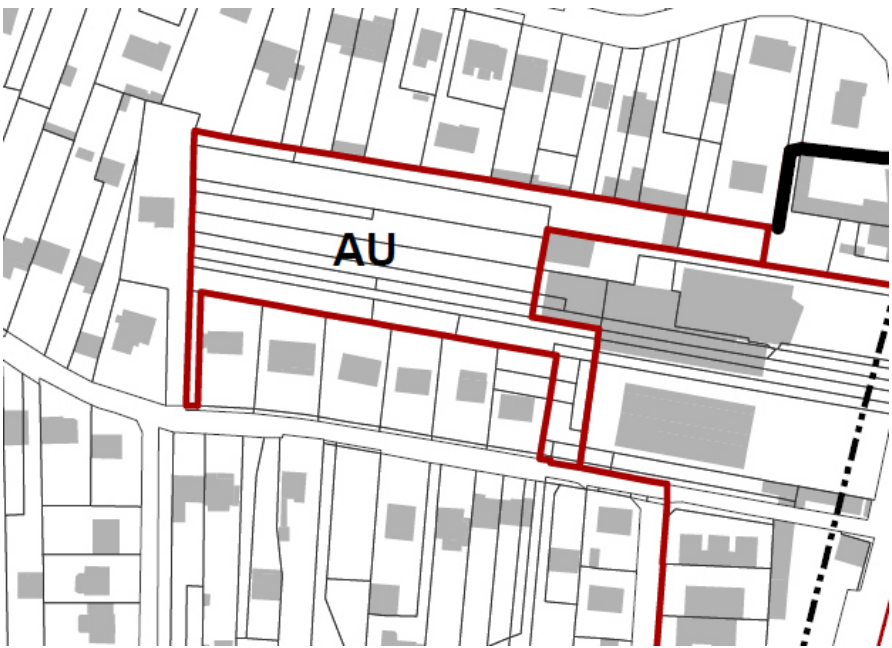
- Passage de la zone N en nouvelle zone NS1



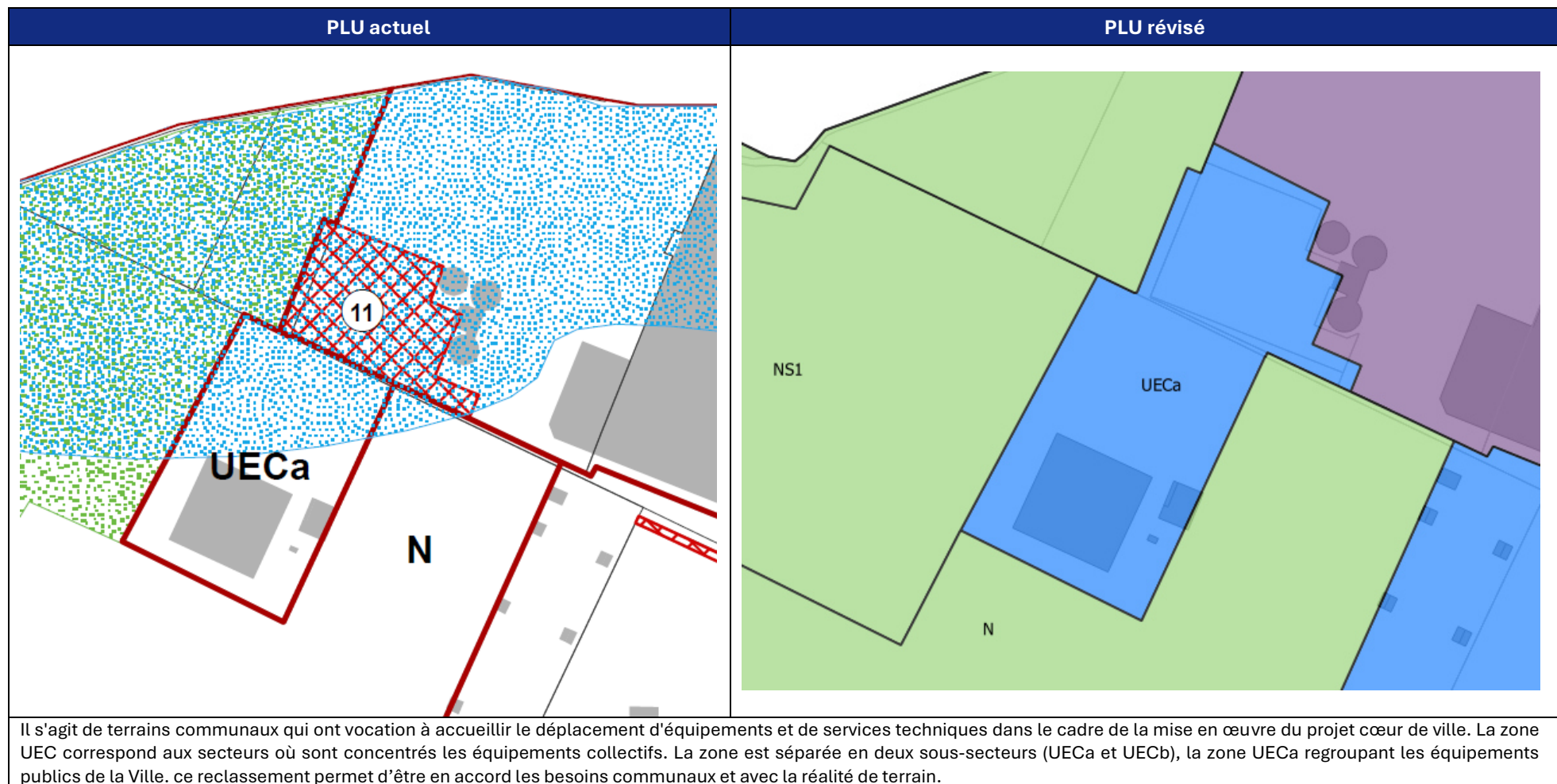
- Passage de la zone UCV en nouveau sous-secteur UECa

PLU actuel	PLU révisé
	
La zone UCVa se voit évoluer en un nouveau sous-secteur UECa. La zone UEC correspond aux secteurs où sont concentrés les équipements collectifs. Les règles sont adaptées à la fonction des équipements publics dans leur diversité, ceci afin de ne pas en contraindre les potentielles évolutions. La zone est séparée en deux sous-secteurs (UECa et UECb), la zone UECa regroupant les équipements publics de la Ville. Les travaux d'extension de l'école étant terminés, l'emplacement réservé est retiré pour laisser place au sous-secteur spécifique aux équipements publics.	

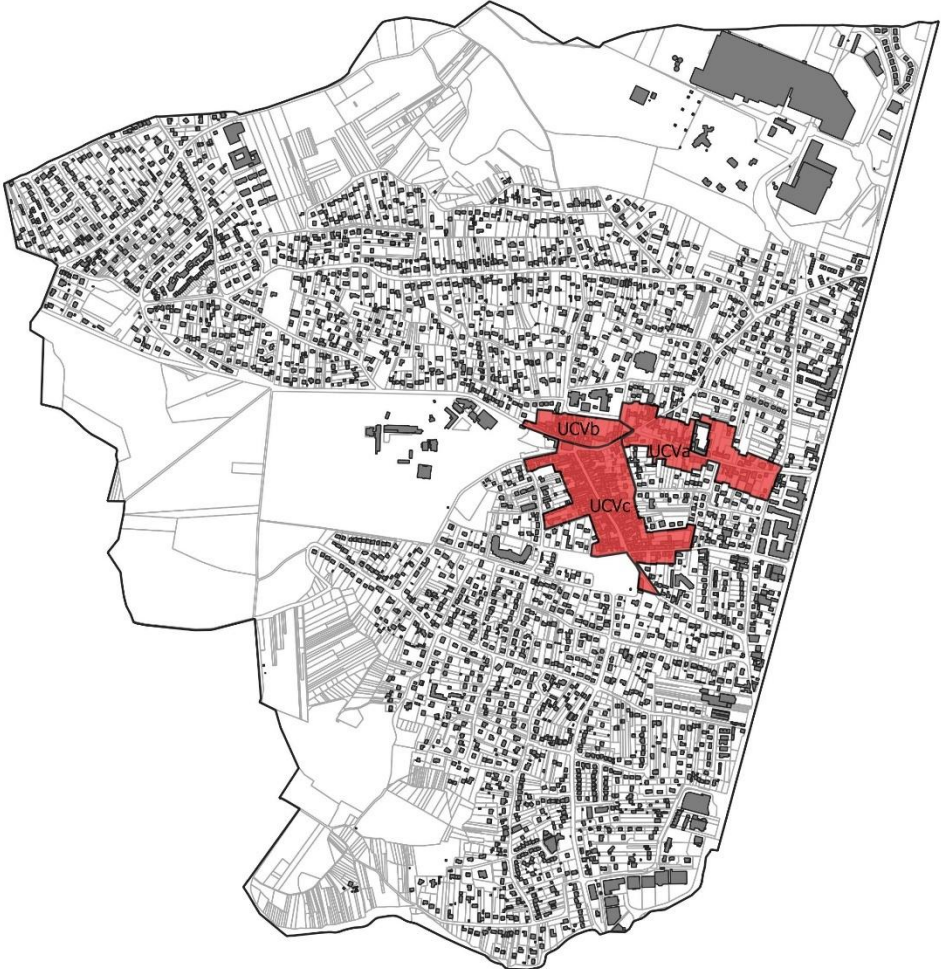
- Évolution du périmètre de la zone AU et classement en AUr

PLU actuel	PLU révisé
	
La zone AUr est une zone de projet « rue des prés » qui fait par l’objet d’une OAP. Ici l’évolution à eu pour but d’ouvrir à l’urbanisation cette zone AU et de l’adapter au projet qui est défini dans l’OAP. Il prévoit la construction de logements sociaux en respectant les gabaris des constructions voisines.	

- Évolution du périmètre de la zone UAEa au profit de UECa

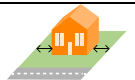


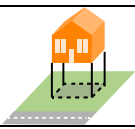
A. La zone UCV

Projet de PLU révisé	Justification
	La zone UCV correspond au centre-ville ancien, constitué sur le temps long d'une manière assez dense. Il s'agit d'une zone mixte, où il est distingué trois sous-secteurs : Un secteur UCVa correspondant à la rue des Cailleboudes, faubourg d'entrée de ville depuis la RN 20, Un secteur UCVb correspondant au secteur en mutation autour de la mairie ayant notamment fait l'objet d'une étude « centre-ville » ; Un secteur UCVc correspondant au tissu ancien dense, constitué aux abords de la Grande Rue. Le règlement de cette zone vise à permettre une légère évolution de la forme urbaine tout en préservant les caractéristiques spécifiques à la morphologie urbaine du centre-ville.

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions					Justification
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	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. Seules les destinations qui n'ont pas vocation à s'implanter dans le centre urbain sont interdites : • Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ; • Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ; • Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme. D'autres sont autorisées mais sous conditions : • À l'intérieur des périmètres repérés sur le document graphique comme secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations de construction de logements supérieures à une surface de plancher de 1 000 m² devront comprendre au moins 50 % de logements locatifs sociaux.
HABITATION	Logement			Les annexes dans la limite de 12 m ² . En UCVb et UCVc: A l'intérieur des périmètres repérés sur le document graphique comme secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations de construction de logements supérieures à 6 logements devront comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux.	
	Hébergement				
	Artisanat et commerce de détail			Autorisé dans la limite de 500 m ² maximum et à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation.	
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Autorisé dans la limite de 300 m ² maximum et à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation.	
	Hôtels				
	Autres hébergements touristiques				
	Cinéma				
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie				
	Entrepôt				
	Bureau			Autorisé dans la limite de 500 m ² maximum et à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation.	
	Cuisines dédiées à la vente en ligne				
	Centre de congrès et d'exposition				
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles				
	Équipements sportifs				
	Lieux de cultes				

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions					Justification
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Autres équipements recevant du public				
	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport à l'alignement Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie. En cas de retrait, celui-ci sera d'une distance similaire aux constructions voisines existantes dans un souci de cohérence de composition urbaine et paysagère. Pour les constructions le long de la Grande Rue : Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie. Des implantations différentes, en particulier des décrochements ou des redents, sont toutefois admises en raison du parti architectural, de la configuration du terrain, ou dans un souci de composition avec une construction voisine. Pour les constructions le long du Chemin des Érables : Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de 6 mètres.	Les règles d'implantation des constructions par rapport à l'alignement sont en partie inchangées par rapport au PLU actuellement en vigueur. Dans un souci de cohérence de composition urbaine et paysagère, la nouvelle règle de retrait permettent ainsi une souplesse d'implantation et permette de conserver au maximum la morphologie du centre-bourg.
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives. En cas de retrait, La règle minimum de retrait est la suivante : • Une distance minimum de 8 mètres, lorsque la construction comporte une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite ; • Une distance minimum de 4 mètres, lorsque la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite • Dans le cas d'une extension de type véranda, jardin d'hiver en rez-de-chaussée, comportant ou non des vues directes, le retrait est de 2,5 mètres minimum. • Une distance minimum de 8 mètres, pour les constructions ou extensions de construction en vis-à-vis de la limite du fond de terrain ; • Une distance minimum de 8 mètres, pour les constructions ou extensions de construction en vis-à-vis des limites séparatives ou du fond de terrain limitrophes à la zone UR.	

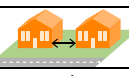
Règlement		Justification
	Implantation des constructions sur une même unité foncière	Les règles d’implantation des constructions sur une même unité foncière sont renforcées pour permettre de conserver les espaces de végétations et les cœurs d’îlots.
Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à : • 8 mètres si aucune des constructions en vis-à-vis ne comportent des vues directes ; • 16 mètres dès lors qu’une des constructions en vis-à-vis comporte une ou des ouvertures créant des vues directes.		
	L’emprise au sol maximale des constructions	L’emprise au sol du PLU en vigueur est réduite pour permettre la préservation des formes bâties actuelles.
En zones UCVc et UCVb : • L’emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie de l’unité foncière. En zone UCVa : • L’emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie de l’unité foncière. • L’emprise au sol maximale des constructions annexes est fixée à 12 m² par unité foncière.		
	Hauteur maximale des constructions	La règle de hauteur est maintenue car elle permet aujourd’hui l’implantation de constructions respectueuses des formes urbaines existantes.
En zone UCVc : La hauteur des constructions ne doit pas excéder : • 7 mètres à l’égout du toit ; • 11 mètres au faîtage ; • 7 mètres à l’acrotère pour les toitures terrasses En zones UCVa et UCVb : La hauteur des constructions ne doit pas excéder : • 12 mètres au faîtage ou point le plus haut ; • 9 mètres à l’acrotère pour les toitures terrasses ou à l’égout du toit. Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à une limite séparative constituant une limite avec la zone UR, la hauteur des constructions ne doit pas excéder : • 6 mètres à l’égout du toit ; • 9 mètres au faîtage ; • 7 mètres à l’acrotère pour les toitures terrasses Les dispositifs participant à la production d’énergie renouvelables ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.		

Règlement		Justification
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	La règle de pleine terre est augmentée pour permettre de protéger et conforter les espaces de jardins privés et cœurs d'îlots pour valoriser la trame verte à l'échelle de la commune.
Une part de 30% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre (hors stationnement et accès). Il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour toute tranche entamée de 200 m² de pleine terre.		

B. La zone UE

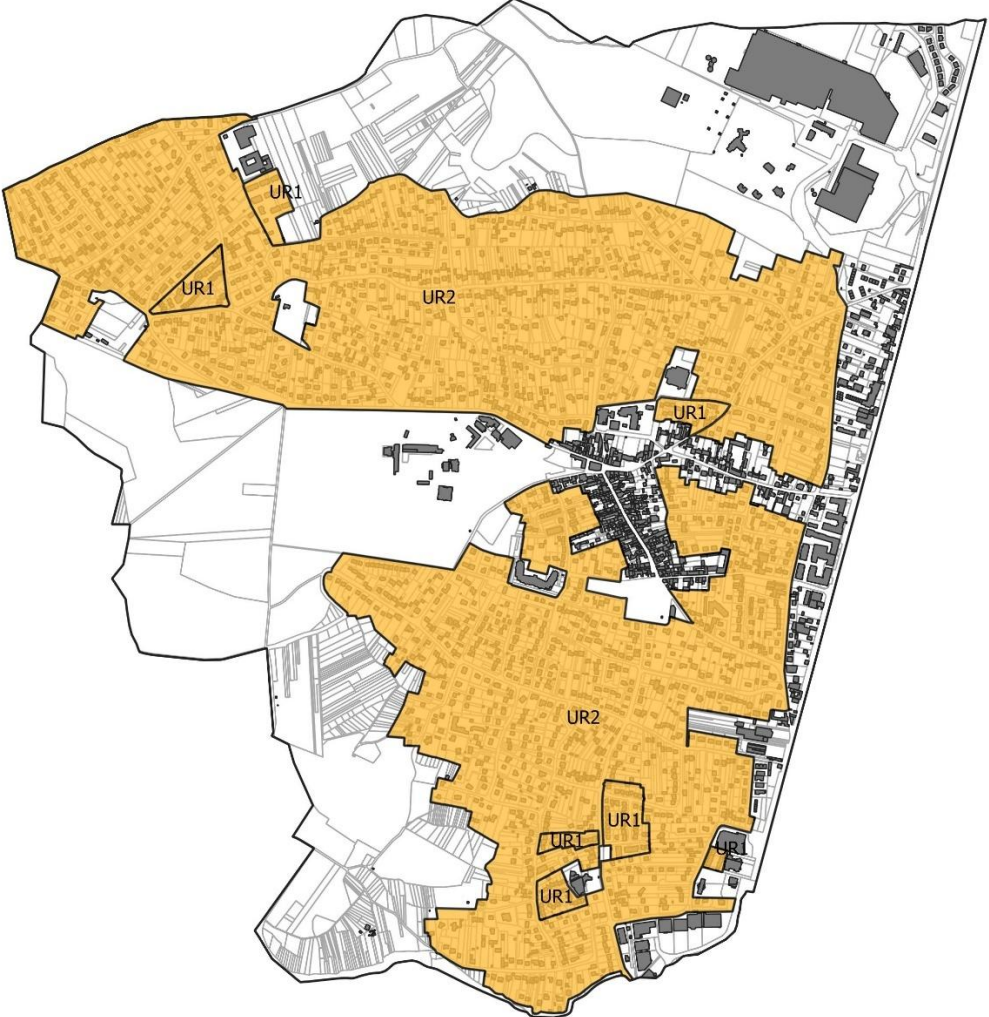
Projet de PLU révisé	Justification
 The map displays the urban layout of La Ville du Bois. A specific area along the eastern edge, adjacent to the RN 20, is highlighted in orange and labeled 'UE'. This area represents the urban renewal zone. The rest of the town's urban fabric is shown in a standard grey-scale map style with street and building footprints.	La zone UE correspond aux secteurs à proximité de la RN 20. Il s'agit d'une zone de renouvellement urbain, devant permettre de procéder à une requalification des abords de la RN 20 suivant le Plan directeur. Alors que le secteur est aujourd'hui constitué d'un tissu urbain hétérogène et en mutation, il doit être permis la création d'un boulevard urbain mixte. ».

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions					Justification
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	Ce chapitre du règlement prend en compte la mixité fonctionnelle de ce secteur qui accueille de nombreuses fonctions (habitations, services, commerces, équipements, activités, etc.). Seules les destinations qui n'ont pas vocation à s'implanter ce secteur de projet sont interdites : - Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ; - Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ; - Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme. D'autres sont autorisées mais sous conditions : - À l'intérieur des périmètres repérés sur le document graphique comme secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations de construction de logements supérieures à une surface de plancher de 1 000 m² devront comprendre au moins 50 % de logements locatifs sociaux.
HABITATION	Logement			A l'intérieur des périmètres repérés sur le document graphique comme secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations de construction de logements supérieures à une surface de plancher de 1 000 m ² devront comprendre au moins 50 % de logements locatifs sociaux.	
	Hébergement				
	Artisanat et commerce de détail			Autorisé dans la limite de 500 m ² maximum et à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation.	
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Autorisé dans la limite de 500 m ² maximum et à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation.	
	Hôtels				
	Autres hébergements touristiques				
	Cinéma				
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie				
	Entrepôt				
	Bureau			Autorisé dans la limite de 500 m ² maximum et à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation.	
	Cuisines dédiées à la vente en ligne				
	Centre de congrès et d'exposition				
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles				
	Équipements sportifs				
	Lieux de cultes				
	Autres équipements recevant du public				
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport à l'alignement	Les règles d'implantation des constructions par rapport à l'alignement sont inchangées par rapport au PLU actuellement en vigueur. Le long de la RN20, la règle est plus souple pour permettre l'implantation des futures opérations d'aménagement.
Sur la RN 20 : - Les constructions doivent à minima être implantées suivant le retrait indiqué par le schéma directeur de la RN20 et reporté sur le plan de zonage. Un retrait par rapport à l'alignement des futures emprises de ladite voie d'une distance minimale de 5 mètres est autorisé. Sur la voie des Postes : - Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de 5 mètres. Sur les autres voies : - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie. En cas de retrait, celui-ci sera d'une distance minimale de 5 mètres.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci. En cas de retrait, la règle minimum est la suivante : - Une distance minimum de 8 mètres, lorsque la construction comporte une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite ; - Une distance minimum de 4 mètres, lorsque la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite		Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives évoluent par rapport au PLU actuellement en vigueur. Elles permettent de créer des espace de respiration entre deux constructions et éviter de développer un front urbain imposant.
	Implantation des constructions sur une même unité foncière	Les règles d'implantation des constructions sur une même unité foncière sont renforcées pour permettre de conserver/créer les espaces de végétations et les cœurs d'îlots.
Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à : 6 mètres si aucune des constructions en vis-à-vis ne comportent des vues directes ; 12 mètres dès lors qu'une des constructions en vis-à-vis comporte une ou des ouvertures créant des vues directes.		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.		L'emprise au sol du PLU en vigueur est conservée car elle permet de conserver des espaces de respiration et de végétation.

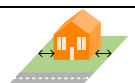
Règlement		Justification
	Hauteur maximale des constructions	La règle de hauteur s'adapte de manière à créer un épannelage entre la voie des Postes et la RN20. le but étant de développer un front urbain tout en préservant les quartiers voisins.
La hauteur maximale des constructions est fixée de manière à créer un épannelage entre la voie des Postes et la RN20. Dans une bande de 30 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à partir de l'alignement de la rue des Postes la hauteur maximale est fixée à 9,5 mètres. Au-delà de la bande de 30 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie des Postes et jusqu'à une profondeur de 50 mètres, la hauteur maximale est fixée à 12,5 mètres. Au-delà de la bande de 50 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie des Postes la hauteur maximale est fixée à 16,5 mètres. Les dispositifs participant à la production d'énergie renouvelables ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur. Il est précisé que, dans cette zone, en cas de terrain présentant un dénivelé, la hauteur sera calculée par rapport à la cote la plus haute du terrain d'emprise de la construction.		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	La règle de pleine terre est renforcée pour les constructions s'implantant au-delà de la bande de 18m, permettant la création et la préservation de vrais jardins végétalisés et d'espaces verts perméables.
Une part de 30% minimum de la superficie des espaces libres de toute construction doit être conservée en espace vert de pleine terre (hors stationnement et accès véhicules). Il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour toute tranche entamée de 200 m² de pleine terre.		

C. La zone UR

Projet de PLU révisé	Justification
	La zone UR correspond à l'ensemble des quartiers d'habitat pavillonnaire. Deux secteurs sont identifiés : la zone UR1 qui correspond aux quartiers d'habitat individuel organisé ou sous forme d'opérations d'ensemble, et la zone UR2 qui correspond aux quartiers d'habitat individuel spontané. Il s'agit de maintenir leur forme urbaine actuelle tout en permettant l'évolution des logements et la réalisation de nouveaux logements.

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions					Justification
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	
HABITATION	Logement			A l'intérieur des périmètres repérés sur le document graphique comme secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations de construction de logements comprenant plus de 5 logements doivent intégrer une part minimum de 30% de logements locatifs sociaux. Les annexes dans la limite de 12 m ²	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.
	Hébergement				
	Artisanat et commerce de détail			Autorisé dans la limite de 200 m ² maximum et à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation.	Ces quartiers sont très constitués et n'ont pas vocation à évoluer de manière importante, sauf réhabilitations éventuelles et surélévations mesurées rendues possibles par le règlement.
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Autorisé dans la limite de 200 m ² maximum et à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation.	
	Hôtels				
	Autres hébergements touristiques				
	Cinéma				
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie				Afin de respecter les objectifs de la loi SRU sur la commune, un taux de logements sociaux minimum pour chaque opération d'habitat est défini dans ce secteur.
	Entrepôt				
	Bureau			Autorisé dans la limite de 200 m ² maximum et à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation.	
	Cuisines dédiées à la vente en ligne				
	Centre de congrès et d'exposition				
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés				Par ailleurs, les destinations qui peuvent engendrer des nuisances au sein de ces quartiers majoritairement résidentiels.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles				
	Équipements sportifs				
	Lieux de cultes				
	Autres équipements recevant du public				
					Outre les destinations ciblées dans le tableau des destinations, sont également interdits :
					• Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ; • Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ; • Les aménagements de terrains de camping et les

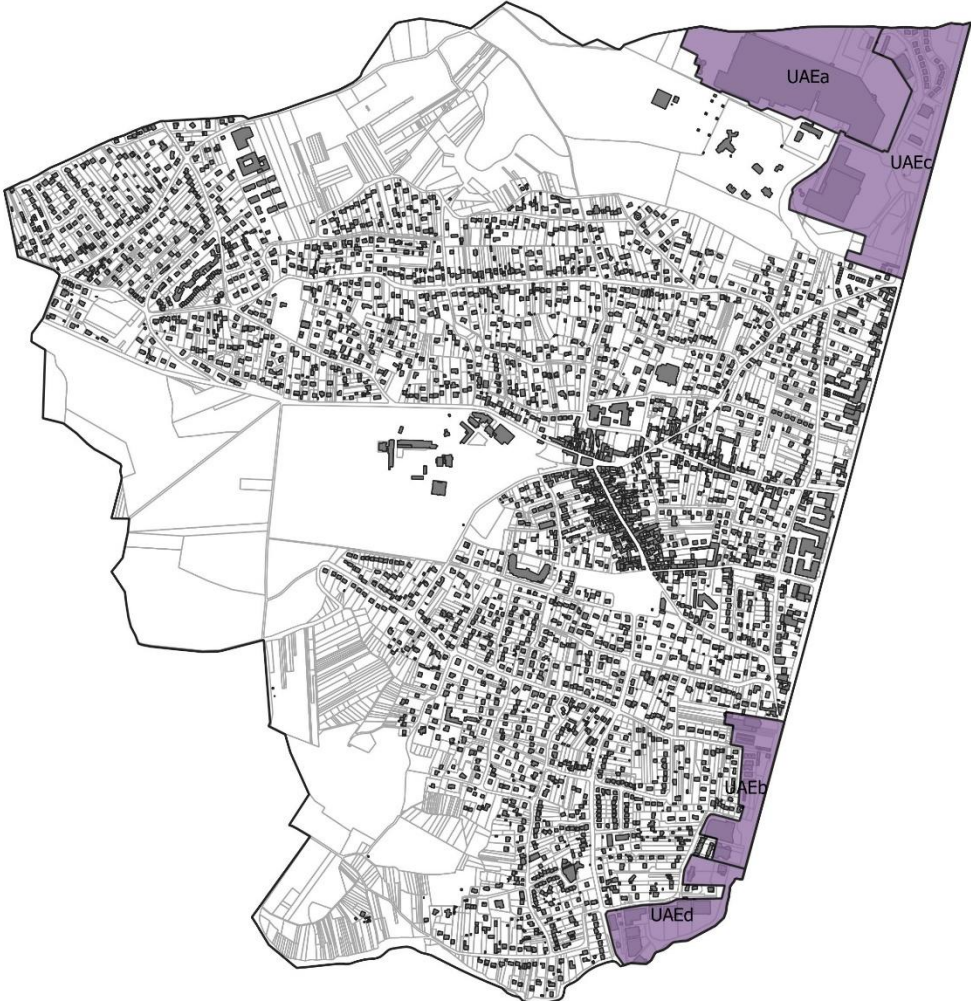
Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions					Justification
EXPLOITATIONS AGRICOLAS ET FORESTIERES	Exploitation agricole				caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière				

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport à l'alignement	La règle d'implantation par rapport à l'alignement a été légèrement augmenter. Cela permet de préserver les quartiers d'habitat pavillonnaire, en évitant leur densification et en protégeant les espaces de jardins, éléments constitutifs majeurs de la nature en ville
Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de 7 mètres. Lorsqu'un terrain est longé par trois voies ou emprises publiques, une implantation à l'alignement est possible sur deux voies ou emprises publiques.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives évoluent par rapport au PLU actuellement en vigueur. Elles permettent de conserver les cœurs d'îlot, de maintenir un équilibre entre espaces bâtis et espaces libres, et de créer des respirations visuelles sur le front de rue. Pour préserver les quartiers d'habitat pavillonnaire, en évitant leur densification et en protégeant les espaces de jardins, éléments constitutifs majeurs de la nature en ville, des dispositions particulières sont mises en place pour les terrains étroits existants. Celle-ci permet de les rendre constructibles tout en conservant un maximum d'espaces non bâti.
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La règle minimum de retrait est la suivante : • Une distance minimum de 2,5 mètres sur une des limites séparatives, lorsque la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite ; • Une distance minimum de 8 mètres, lorsque la construction comporte une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite. • Une distance minimum de 10 mètres par rapport à la limite de fond de terrain. Pour les terrains existants à la date d'approbation du PLU (29/04/2025) les dispositions particulières suivantes s'appliquent : • Les terrains dont la largeur en vis-à-vis de l'alignement est inférieure à 12 mètres : Les constructions peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives latérales • Les terrains dont la largeur en vis-à-vis de l'alignement est supérieure à 12 mètres : Les constructions doivent être implantée en retrait d'au moins une des limites latérales En cas de retrait, la distance est la suivante : • 8 mètres, lorsque la construction comporte une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite • 1,5 mètre, lorsque la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite. En cas d'implantation en limite séparative, une implantation sur le pignon mitoyen (si existant) doit être privilégiée. Dans tous les cas, les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain avec un minimum de 8 mètres. Pour tout terrain (existant ou créés) : Implantation des constructions au-delà de la bande de 25 mètres depuis la rue : Les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La règle minimum de retrait est la suivante : • Une distance minimum de 8 mètres, lorsque la construction comporte une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite • Une distance minimum de 4 mètres, lorsque la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite		

Règlement		Justification
	Implantation des constructions sur une même unité foncière	Pour maintenir la qualité de vie, l'ensoleillement des jardins et limiter les vis-à-vis en réduisant la construction de nouveaux logements en cœurs d'îlot, la règle de retrait de retrait entre deux constructions en zone UR a été définie au plus haut de la règle du PLU actuellement en vigueur, même en l'absence de vues
Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à 16 mètres.		
	Emprise au sol maximale des constructions	
En zone UR1 : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière. Chaque construction isolée dispose d'une emprise maximum limitée à 200 m ² . En zone UR2 : Dans une bande d'implantation de 25 mètres : • L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25% de la superficie de l'unité foncière. • Chaque construction isolée dispose d'une emprise maximum limitée à 200 m². Au-delà de la bande d'implantation de 25 mètres : • L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20 % de la superficie de l'unité foncière. • Chaque construction isolée dispose d'une emprise maximum limitée à 100 m²		Dans le but de préserver ces quartiers pavillonnaires l'emprise au sol a été réduite. Une bande de 25m a été mise en place pour renforcer la protection des fonds de parcelles pour garantir une armature verte à l'échelle du quartier.
	Hauteur maximale des constructions	
Les règles de hauteur sont différentes selon qu'elles se situent : • Dans une bande de 25 mètres à partir de l'alignement • Au-delà de la bande de 25 mètres à partir de l'alignement La hauteur des constructions, dans la bande des 25 mètres, ne doit pas excéder : • 6 mètres à l'égout du toit • 9 mètres au faîtage • 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses La hauteur des constructions, au-delà de la bande des 25 mètres, ne doit pas excéder : • 3,5 mètres à l'égout du toit • 6 mètres au faîtage • 4,5 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses		

Règlement		Justification
Les dispositifs participant à la production d'énergie renouvelables ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.		L'obligation de 60% 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 renforcée afin que la végétalisation existante ne soit pas réduite dans le temps. De plus cela permet de protéger et conforter les espaces de jardins privés et cœurs d'îlots pour valoriser la trame verte à l'échelle de la commune.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour toute tranche entamée de 200 m² de pleine terre. Une part de 60% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre (hors stationnement et accès).		

D. La zone UAE

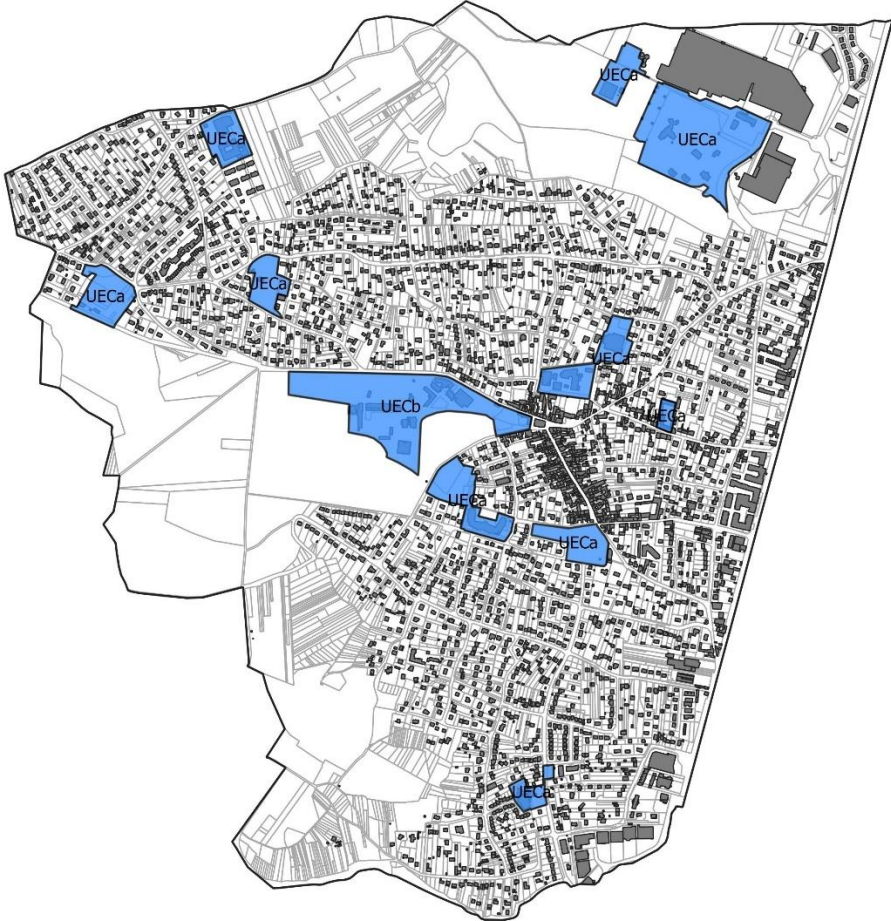
Projet de PLU révisé	Justification
	La zone UAE correspond à l'ensemble des secteurs urbains destinés à l'accueil d'activités économiques. Au sein de cette zone, on distingue quatre sous-secteurs en fonction des types d'activités présentes : • la zone UAEa accueillant des constructions commerciales, • la zone UAEd accueillant des activités artisanales, industrielles, commerciales, de service et bureaux en bordure de la RN 20, • la zone UAEd accueillant des activités commerciales et de service (hôtellerie et restauration), • la zone UAEd accueillant des activités commerciales, artisanales, de services ou des bureaux.

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions					Justification
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	Les règles concernant les destinations et sous destinations autorisées évoluent peu. En effet, le règlement vise à préserver ces secteurs d'activité. L'interdiction des cellules commerciales inférieure à 400 m² dans la zone commerciale (UAEd) permet de valoriser et développer le commerce de centre-ville. Ceci sans que les zones commerciales n'entrent en conflit avec le dynamisme du centre-ville Outre les destinations ciblées dans le tableau des destinations, sont également interdits : • Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ; • Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ; • Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, au sein du secteur UAEd, les techniques de construction doivent être adaptées pour tenir compte du caractère hydromorphe des sols.
HABITATION	Logement			sous condition d'être directement liées à une construction autorisée dans la zone (logement de gardien, de fonction)	
	Hébergement				
	Artisanat et commerce de détail		Dans les autres secteurs	EN UAEd, sous condition de disposer d'une surface de plancher de 400 m ² minimum.	
	Restauration	UAEd	Dans les autres secteurs		
	Commerce de gros				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	Hôtels				
	Autres hébergements touristiques				
	Cinéma				
	Industrie				
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Entrepôt			sous condition d'être directement liées au fonctionnement de constructions à destination d'artisanat, de commerce ou d'industrie.	
	Bureau				
	Cuisines dédiées à la vente en ligne				
	Centre de congrès et d'exposition				
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles				
	Équipements sportifs				
	Lieux de culte				
	Autres équipements recevant du public				
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport à l'alignement	Le retrait par rapport à l'alignement est maintenu. Le long de la RN20, la règle est plus souple pour permettre l'implantation des futures opérations d'aménagement.
En bordure de la RN 20 : Les constructions doivent à minima être implantées suivant le retrait indiquée par le schéma directeur de la RN20 et reporté sur le plan de zonage. Un retrait par rapport à l'alignement des futures emprises de ladite voie d'une distance minimale de 5 mètres est autorisé. En bordure des autres voies que la RN 20 : Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de 5 mètres.		
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
En zone UAEa : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, suivant un retrait minimal de 5 mètres. En zones UAEb et UAEd : Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives soit en retrait suivant une distance de retrait de 5 mètres minimum. En zone UAEd : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec : une distance minimum de 8 mètres, lorsque la construction comporte une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite, une distance minimum de 5 mètres, lorsque la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite. Dans toutes les zones : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives ou de fond de terrain limitrophes à la zone UR ou N suivant une distance de retrait de 5 mètres minimum si pas de vue, 8 mètres minimum si vue.		Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont conservées. Il est ajouté une règle pour les terrain limitrophe de zone naturelle et/ou pavillonnaire. Ceci permet de protéger les abords de site naturel et de préserver la tranquillité des quartiers résidentiels.
	Implantation des constructions sur une même unité foncière	
En zone UAEa : Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à 12 mètres. En zones UAEb, UAEd et UAEd : Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à 9 mètres.		

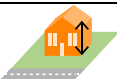
	Emprise au sol maximale des constructions	L'emprise au sol est maintenue, permettant de préserver un ratio espace bâti/non-bâti cohérent avec le tissu originel de ces quartiers. La règle de hauteur au faîtage est uniformisée, permettant de respecter le gabarit originel des constructions de ces secteurs tout en permettant un renouvellement urbain plus dense. La part de pleine terre évolue. À l'échelle de la parcelle la pleine terre diminue légèrement. Cependant, une part plus importante des espaces libres doit être perméable. Ceci permet une plus grande souplesse pour ces secteurs d'activité tout en réduisant l'imperméabilisation des sols.
En zones UAEa et UAEc : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière. En zone UAEb : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière. En zone UAEd : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière		
	Hauteur maximale des constructions	
La hauteur mesurée au point le plus haut des constructions ne doit pas excéder : • 12 mètres Les dispositifs participant à la production d'énergie renouvelables ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Une part de 30% minimum de la superficie des espaces libres de toute construction doit être traitée en espaces perméables dont 15% minimum d'espaces verts de pleine terre (hors stationnement et accès). Il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour toute tranche entamée de 200 m² de pleine terre.		

E. La zone UEC

Projet de PLU révisé	Justification
	La zone UEC correspond aux secteurs où sont concentrés les équipements collectifs. Les règles sont adaptées à la fonction des équipements publics dans leur diversité, ceci afin de ne pas en contraindre les potentielles évolutions. La zone est séparée en deux sous-secteurs (UECa et UECb), la zone UECa regroupant les équipements publics de la Ville, et la zone UECb étant délimitée spécifiquement pour l'Institut du Sacré-Cœur, établissement d'éducation privé au cœur d'un parc paysager dont il s'agit de préserver la qualité patrimoniale.

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions					Justification
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	La zone a pour but de préserver la vocation équipement et de permettre leur bon développement. L'objectif est de pouvoir accueillir éventuellement les besoins d'équipements à venir identifiés par la commune. Outre les destinations ciblées dans le tableau des destinations, sont également interdits : Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ; Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ; Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.
HABITATION	Logement			Sous condition d'être nécessaire aux équipements présents sur le site et d'être à destination de logement de gardien	
	Hébergement				
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail				
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	Hôtels				
	Autres hébergements touristiques				
	Cinéma				
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie				
	Entrepôt				
	Bureau				
	Cuisines dédiées à la vente en ligne				
	Centre de congrès et d'exposition				
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles				
	Équipements sportifs				
	Lieux de cultes				
	Autres équipements recevant du public				
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				

Règlement		Justifications
	Implantation des constructions par rapport à l'alignement	Les règle en UEC ne change pas. Elles restent en adéquation avec les besoins de la commune. Seule la règle de pleine terre se voit renforcée, dans la continuité des autres zones communales.
En zone UECa : - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie. En cas de retrait, celui-ci sera d'une distance minimale de 2,50 mètres. En zone UECb : - Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement de la voie, avec : - une distance minimum de 8 mètres, lorsque la construction comporte une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la voie, - une distance minimum de 5 mètres, lorsque la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la voie.		
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
En zone UECa : - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci. En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins 3 mètres. En zone UECb : - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec une distance minimum de 8 mètres.		
	Implantation des constructions sur une même unité foncière	
Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à 2 mètres.		
	Emprise au sol maximale des constructions	
En zone UECa : L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée. En zone UECb : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25 % de la superficie de l'unité foncière.		

	Hauteur maximale des constructions	
En zone UECa : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au point le plus haut. En zone UECb : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au point le plus haut. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public.		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour toute tranche entamée de 200 m² de pleine terre. Une part de 50 % minimum de la superficie des espaces libres doit être conservée en espace vert de pleine terre (hors stationnement et accès). Une part de 20% maximum de la superficie minimale exigée en espaces de pleine terre peut être traitée en toiture, terrasse ou dalle végétalisée présentant une hauteur de terre minimale de 60 cm (dans un coefficient de biotope de 0,5).		

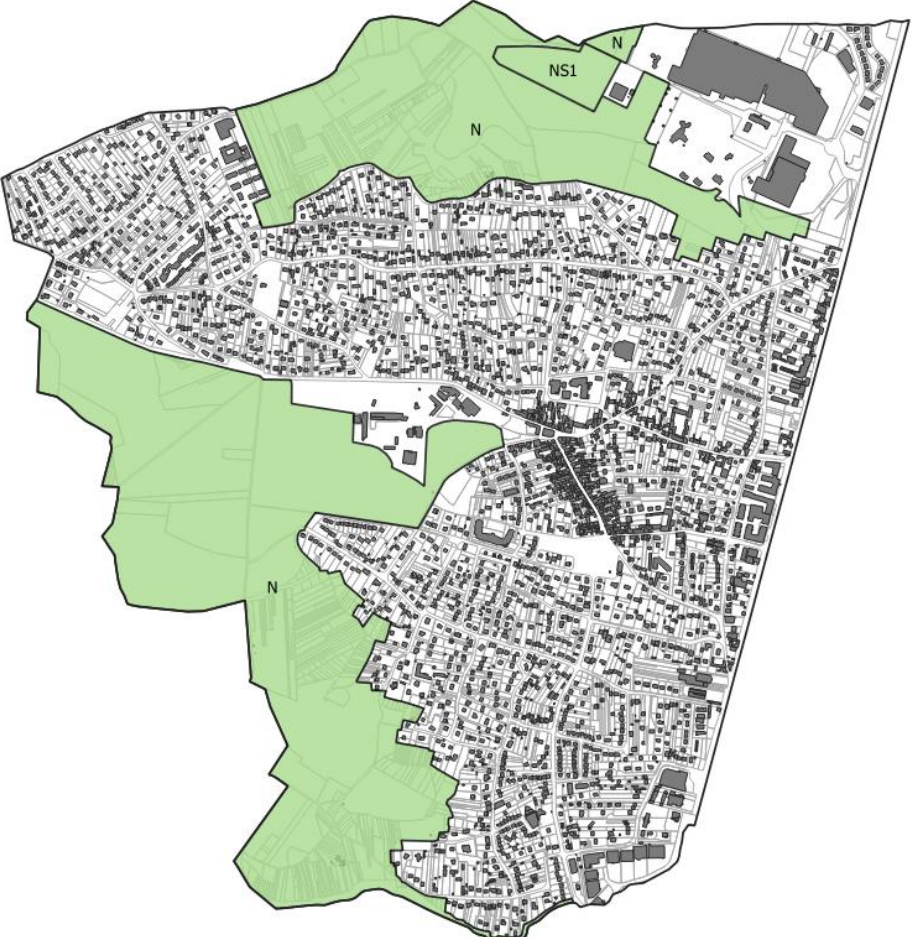
F. La zone AUr

Projet de PLU révisé	Justification
 The map shows the urban layout of La Ville du Bois. A specific area in the lower-right quadrant is highlighted in pink and labeled 'AUr'. This area is situated within a dense residential zone, adjacent to a larger open space or park area to its left. The map uses various shades of gray to represent different land uses and building footprints.	La zone AUr est une zone de projet « rue des prés » qui fait par ailleurs l'objet d'une OAP.

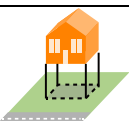
Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions					Justification
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	Autrefois fermée à l'urbanisation, ce secteur adapte ses destinations et sous-destinations au besoin de l'OAP. Outre les destinations ciblées dans le tableau des destinations, sont également interdits : - Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ; - Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ; - Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.
HABITATION	Logement				
	Hébergement				
	Artisanat et commerce de détail			Autorisé dans la limite de 200 m ² maximum et à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation.	
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Autorisé dans la limite de 200 m ² maximum et à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation.	
	Hôtels				
	Autres hébergements touristiques				
	Cinéma				
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie				
	Entrepôt				
	Bureau			Autorisé dans la limite de 200 m ² maximum et à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation.	
	Cuisines dédiées à la vente en ligne				
	Centre de congrès et d'exposition				
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles				
	Équipements sportifs				
	Lieux de cultes				
	Autres équipements recevant du public				
	Exploitation agricole				
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation forestière				

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport à l'alignement	Les règles mises en place sur ce secteur ouvert à l'urbanisation permettent de réaliser un projet de logements sociaux sur cet espace tout en respectant les gabarits des typologies bâties voisins et en aménageant des espaces perméables.
L'implantation des constructions est libre.		
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives soit en retrait. En cas de retrait, les règles de distance par rapport à la limite sont les suivantes : • une distance minimum de 8 mètres, lorsque la construction comporte une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite, • une distance minimum de 2,5 mètres, lorsque la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite. Dans tous les cas, elles doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain.		
	Implantation des constructions sur une même unité foncière	
Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à : • 4 mètres si aucune des constructions en vis-à-vis ne comportent des vues directes ; • 8 mètres dès lors qu'une des constructions en vis-à-vis comporte une ou des ouvertures créant des vues directes.		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.		
	La hauteur des constructions	
La hauteur des constructions ne doit pas excéder (hors dispositif lié à la production d'énergie renouvelables non visible depuis les voies et emprises publiques) : • 7 mètres à l'égout du toit • 9 mètres au faîtage • 8 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Une part de 30% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre (hors stationnement et accès).		

G. La zone N

Projet de PLU révisé	Justification
	La zone N correspond à l'ensemble des secteurs à dominante naturelle du territoire dans leur diversité (Bois de la Turaude et Bois de Monsieur de Saint-Éloi, parc de l'Institution du Sacré Cœur, abords du Rouillon, ...). L'objet de cette zone est une protection de ces espaces de manière adaptée, afin d'en garantir la perpétuation et la valorisation. On distingue ainsi un sous-secteur NS1 couvrant le stade et des zones naturelles non boisées dont la vocation est de servir de lieu d'accueil pour les activités de détente et de plein air ; les équipements légers y sont admis.

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions					Justification
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	
HABITATION	Logement			L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU à destination d'habitation à condition de ne pas dépasser 50 m ² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois. Les annexes des constructions à destination d'habitation, à condition de ne pas dépasser 12 m ² d'emprise au sol.	La zone N n'a pas vocation à accueillir des constructions. Elle est entièrement préservée pour pérenniser son caractère naturel et paysager. Le règlement y limite donc strictement les constructions. En termes de construction à destination de logements, seules les extensions de constructions existantes de plus de 50m² sont autorisées, afin de permettre aux logements d'évoluer selon le besoin de ses occupants. En N les locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 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. En Ns1 les équipements sportifs 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. Outre les destinations ciblées dans le tableau des destinations, sont également interdits : • Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ; • Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ; • Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme
	Hébergement				
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail				
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	Hôtels				
	Autres hébergements touristiques				
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Cinéma				
	Industrie				
	Entrepôt				
	Bureau				
	Cuisines dédiées à la vente en ligne				
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Centre de congrès et d'exposition				
	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			à condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone.	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			à condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone.	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles				
	Équipements sportifs	Au sein de la zone N		Au sein du secteur NS1, à condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone.	
	Lieux de cultes				
	Autres équipements recevant du public				
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport à l'alignement	La règle d'implantation par rapport à l'alignement a été légèrement augmenter. Cela permet de préserver de protéger les espaces verts en front de rue, éléments constitutifs majeurs de la nature en ville de ces secteurs.
Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de 7 mètres.		
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	La règle d'implantation aux limites séparatives permet l'évolution des constructions existantes tout en respectant le cadre naturel et paysager de la zone. Elle est maintenue.
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec une distance minimum de 6 mètres.		
	Implantation des constructions sur une même unité foncière	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.
Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute, avec une distance minimale de 6 mètres.		
	Emprise au sol maximale des constructions	La règle d'emprise au sol permet aux constructions autorisées de ne pas dénaturer la fonction de la zone N tout en permettant le développement des équipements et infrastructures qui s'y trouvent.
En zone N : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5 % de la superficie de l'unité foncière. Lorsque qu'une construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU (29/04/2025) ne respecte pas la règle générale de l'emprise au sol, son extension est admise dans la limite de 50 m² d'emprise au sol en rez-de-chaussée uniquement, sous condition de respecter les autres dispositions du présent règlement et de ne pas aggraver une non-conformité avec les autres règles. L'emprise au sol des constructions annexes aux constructions d'habitation existantes à la date. En zone NS1 : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15 % de la superficie de l'unité foncière.		
	Hauteur maximale des constructions	La règle de hauteur pour les constructions autorisées permet de ne pas dénaturer le paysage de la zone N. Elle est maintenue.
La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au point le plus haut. En zone NS1 : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au point le plus haut.		

Règlement		Justification
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	La règle est inchangée, car jugée suffisante pour protéger le caractère naturel de la zone N.
Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d’une conservation maximale des arbres existants. Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d’essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d’espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe). Afin de ne pas accentuer l’imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toute construction hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement), les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).		

6. Justification des dispositions communes applicables en toutes zones

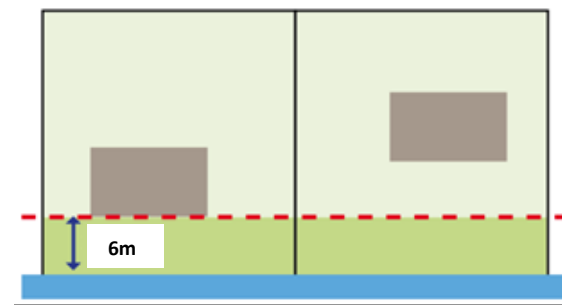
A. Les protections paysagères, patrimoniales et environnementales

I. Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Les riverains d'un cours d'eau non domanial sont propriétaires de la berge et du lit du cours d'eau jusqu'en son milieu (L.215-2 du Code de l'Environnement). Toutefois ces derniers ont l'obligation de laisser le libre passage sur leurs terrains aux fonctionnaires et agents chargés de la surveillance et de l'entretien des cours d'eau sur une largeur minimale de 6 mètres.

Cette distance de 6 mètres à partir de la crête de berge est applicable à tous les zonages qui sont concernés par la présence du cours d'eau (zones UAE, UEC, UR et N). Cette bande doit être enherbée. Les conséquences pour toute construction nouvelle en bord de cours d'eau sont donc les suivantes :

- aucun bien immobilier (habitation, mur, abri, etc.) ne peut être construit à moins de 6 m du bord du cours d'eau (pris soit à partir du haut de la berge si elle est nue soit à partir des arbres et plantations existantes le long de la berge)
- si des clôtures sont installées à moins de 6m du bord du cours d'eau, alors celles-ci ne doivent pas empêcher le passage des fonctionnaires agents et personnels en charge de la surveillance et de l'entretien du cours d'eau, ni empêcher la circulation des engins mécaniques. Les clôtures doivent donc pouvoir être ouvertes en cas de besoin.



Les espaces verts et les bordures de cours d'eau doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée pouvant utiliser la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée). Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et prohibant les espèces invasives. La référence de ces plantes est importante notamment pour le quartier proche du Ruisseau Blanc.

Cette règle a pour objectif la protection du lit de ces cours d'eau, de la biodiversité spécifique à ce milieu aquatique, mais également d'éviter la mise en péril de constructions établies trop proches des cours d'eau lors de phénomènes d'inondation.

Cette règle a pour objectif la protection du lit de ces cours d'eau, de la biodiversité spécifique à ce milieu aquatique, mais également d'éviter la mise en péril de constructions établies trop proches des cours d'eau lors de phénomènes d'inondation

II. Protection des zones humides

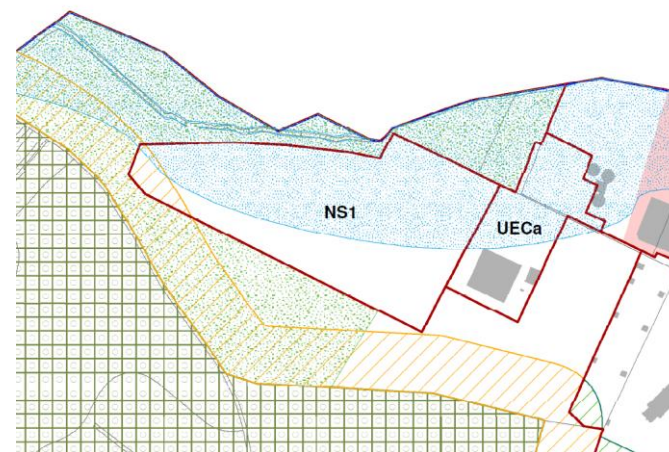
Les secteurs concernés par l'enveloppe des zones humides de classe B (définie par la DRIEE) correspondent à des secteurs pour lesquels les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence de zones humides qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser (carte des zones concernées dans les annexes informatives du PLU). En cas de projet sur ces secteurs, une étude devra être réalisée préalablement à tout dépôt de permis pour vérifier la présence d'une zone humide. Si la présence d'une zone humide est avérée, le principe ERC (Eviter, Réduire, Compenser) s'applique (conformément à l'article L110-1 du Code de l'environnement).

III. Linéaires commerciaux

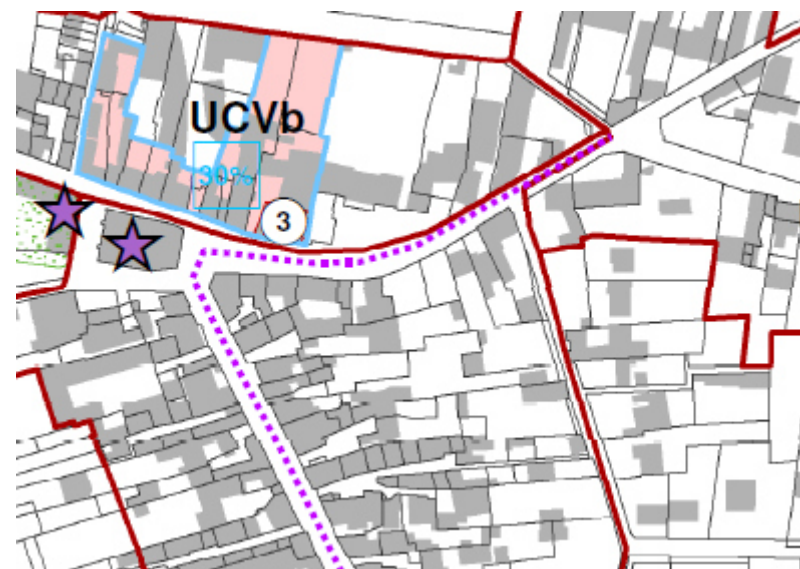
Selon l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Ainsi, le long du « linéaire de mixité d'activités » identifié sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, les locaux à rez-de-chaussée sur rue, lors d'un changement de destination, ou créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle (hors locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble) doivent être à destination de commerce de détail et d'artisanat, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ou d'équipement d'intérêt collectif et de services public.

La mise en place et l'allongement des linéaires commerciaux existants permet de développer le centre-ville de la commune et renforce la polarité cœur de ville en suivant l'orientation du PADD « Mettre en valeur le cœur de village, favoriser le commerce de proximité, aménager des espaces pour les piétons et le stationnement » ; « Valoriser et développer le commerce de centre-ville en réhabilitant et revalorisant le cœur de village : action sur l'espace public, le stationnement... ».



Zone humide probable au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
(art. L. 151-23 du Code de l'urbanisme)



..... Rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ou d'équipement d'intérêt collectif et de services public au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

IV. Patrimoine bâti

Le plan de zonage identifie des éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

La démolition des « bâtis remarquables » repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, est interdite.

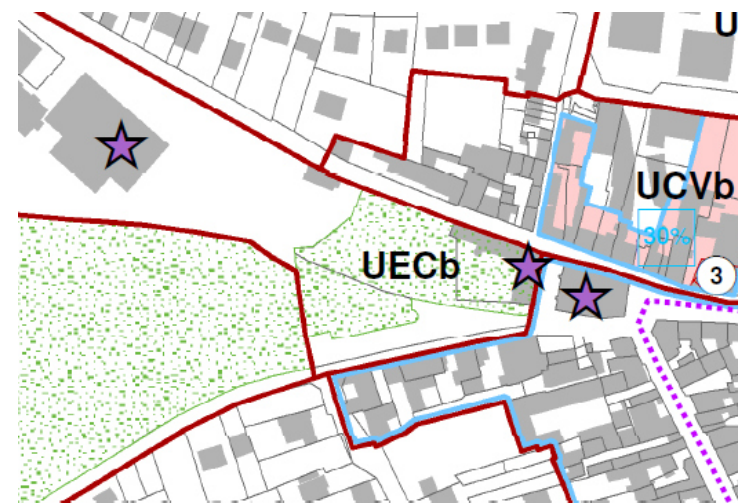
De plus, tous les travaux exécutés sur une construction repérée doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural et historique. Les éléments de modénature des façades et toitures qui constituent des dispositions d'origine, seront conservés et restaurés ou restitués à l'identique. Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces mêmes bâtiments est interdite sauf si la technique mise en œuvre permet de retrouver les caractéristiques architecturales à valeur patrimoniale à l'origine de son identification.

Ces prescriptions permettent de garantir la protection du patrimoine de la commune en accord avec les orientations du PADD :

« Protéger le patrimoine emblématique porteur de l'identité communale :

- l'Église paroissiale Saint-Fiacre
- le château du Parc de l'institution du Sacré-Cœur
- la maison Ambroise Paré
- la Propriété Schneershon (sans le bâti)
- la ferme de la Croix Saint-Jacques
- la place Beaulieu »

« 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. ».



★ Construction ou ensemble de constructions à protéger

V. *Espaces Boisés Classés*

Les espaces classés en espaces boisés classés, et figurant comme tels sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme.

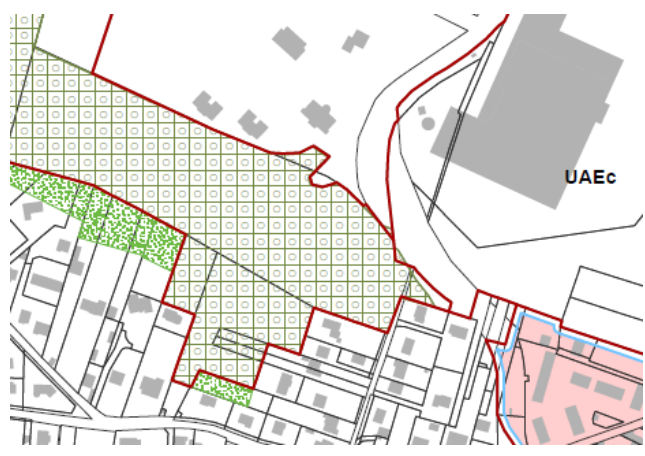
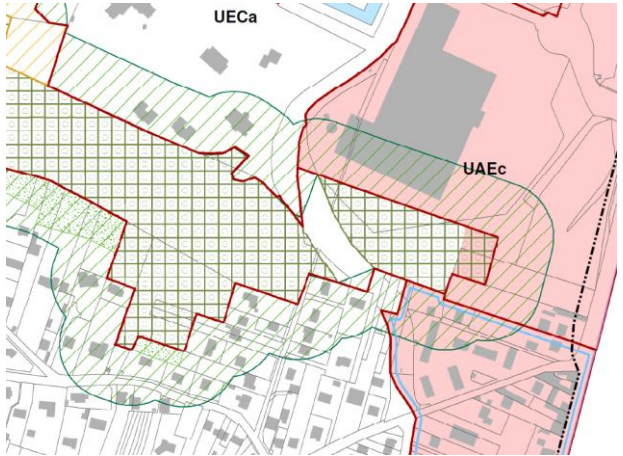
Pour rappel, l'installation de mobil homes et caravanes est interdite dans les espaces boisés classés.

Conformément à la volonté de préservation et de valorisation 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.

Les EBC représentent au total 91.1 ha. Une actualisation du tracé des espaces boisés a été réalisée à l'occasion de la révision, afin de mettre le PLU en conformité avec le SDRIF, de corriger des coquilles ou encore de mieux correspondre à la réalité des occupations du sol. La superficie des EBC évolue positivement avec +0.8 ha par rapport au PLU précédent (90.3 ha).



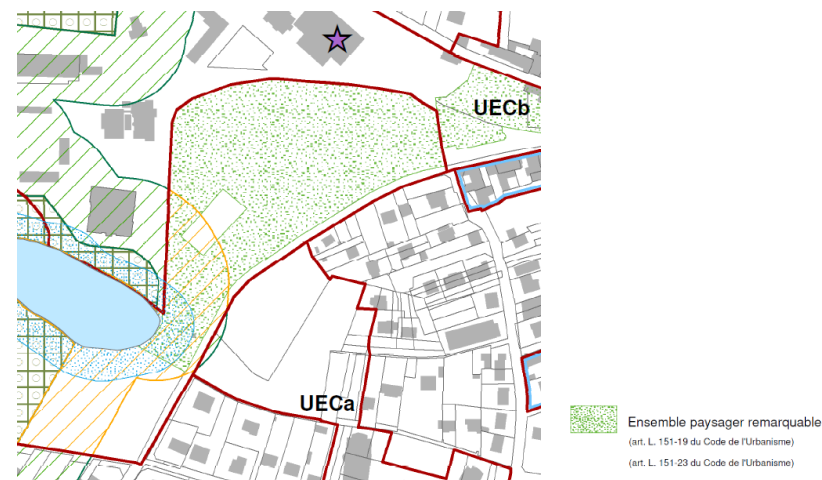
Exemples d'évolutions d'EBC apportées par la présente révision :

PLU actuel	SDRIF / Photo aérienne	Projet de PLU révisé
		
L'ancien PLU ne classait pas en EBC les espaces boisés en zone UAEC dans la zone commerciale nord. Il a été jugé à partir de la réalité terrain que leur classement en EBC était nécessaire. Par ailleurs, les photos aériennes et l'identification sur le terrain démontrent effectivement qu'il existe une réelle qualité boisée à protéger.		

VI. Patrimoine paysager et espaces paysagers à protéger

Des « espaces paysagers remarquables », introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable. À l'intérieur des « espaces paysagers remarquables », seules sont autorisées des aménagements et installations extérieurs et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin, piscine non couverte si elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Les espaces paysagers protégés représentent au total 13.1 ha. Une évolution de -2.8 ha expliquée par la création de la nouvelle zone NS1 par rapport au PLU précédent (15.9 ha).



VII. Les lisières en site urbain constitué et hors site urbain constitué

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares :

En dehors des sites urbains constitués :

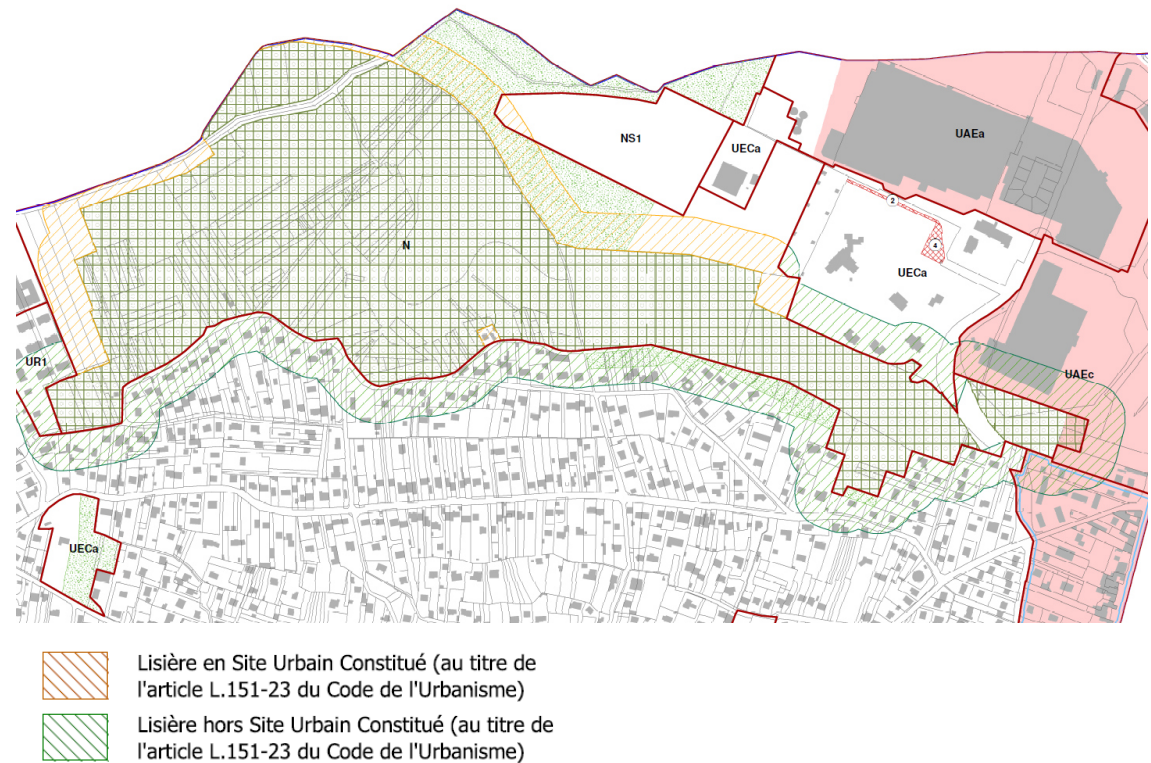
Toute construction, est interdite dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares identifiés sur le document graphique (plan de zonage). Toutefois, sont admis dans la marge des 50 mètres :

- la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU,
- les bâtiments à destination agricole ou d'exploitation forestière.

À l'intérieur des sites urbains constitués :

Toute construction est interdite dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares identifiés sur le document graphique (plan de zonage). Toutefois, sont admis dans la bande des 50 mètres :

- **la réfection des constructions existantes** à la date d'approbation du présent PLU,
- **les extensions des constructions existantes** à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction principale (possibilité maximale totale réalisées en une ou plusieurs fois) à compter de la date d'approbation du présent règlement,
- les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- **les constructions, à condition qu'elles ne soient pas implantées en direction du massif et qu'elles ne dépassent pas le front d'urbanisation existant.** Toutefois, dans la configuration spécifique où les sites urbains constitués sont concernés par plusieurs lisières forestières qui se superposent, les constructions devront être implantées au plus proche de la voie,
- les constructions annexes.



B. Aspect extérieur des constructions

Les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions visent à garantir une bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain et paysager, comme le cible le PADD de la manière suivante :

- « Préserver les quartiers d'habitat pavillonnaire, en évitant leur densification et en protégeant les espaces de jardins, éléments constitutifs majeurs de la nature en ville »

Selon l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'objectif est de rechercher une qualité architecturale et urbaine ainsi qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement et l'identité spécifique de la commune. Les dispositions peuvent également varier d'une zone à une autre pour s'adapter à la fois aux spécificités architecturales et paysagères des différents quartiers et ensembles (centre historique, lotissements pavillonnaires, etc.) mais également aux différentes fonctions urbaines (zones résidentielles, zones artisanales, etc.).

C. 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 Énergie 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 « Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique » (ELAN), pour une entrée en vigueur qui interviendra à partir du 1er janvier 2021.

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 de son règlement à la question de la performance énergétique et environnementale.

Ainsi, l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes présentant un intérêt architectural repérées sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être respectées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en cohérence avec les matériaux utilisés dans la région. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature). Les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés. La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

Travaux d'amélioration de l'habitat existant : Sont considérés comme travaux d'amélioration de l'habitat existant :

- des travaux lourds de réhabilitation visant à résoudre une situation de logement indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante (logement faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril),

- des travaux d'amélioration portant sur la sécurité du logement (sécurité liée au saturnisme),
- des travaux d'amélioration portant sur la salubrité du logement (traitement de l'insalubrité ou de péril ne nécessitant pas de travaux lourds...),
- des travaux d'amélioration portant sur l'adaptation du logement à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap,
- des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement.

Dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture d'une construction existante à la date d'application du présent règlement (29/04/2025), une surélévation **de 50 cm** de la construction est admise.

Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de **20 cm par niveau**.

D. Conditions de desserte des terrains et des réseaux

I. 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.

II. 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, réglemente 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 nouvelle 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.

En l'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés à condition :

- Qu'ils soient conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public.
- Qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

- **Autres réseaux**

Le PLU impose le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

- **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 permettent l'accès aux véhicules de collecte de déchets. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable.

E. Le stationnement

I. 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
HABITATION Logement : • 1 place pour 50 m² de surface de plancher affectée au logement, avec un minimum de 2 places par logement, auxquelles on ajoutera 10 % pour les places visiteurs • En zone UCVa, UCVb et UCVc il est demandé 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. • En zone UE, il est demandé 1 place par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. • En zone Aur il est demandé un minimum d'une place par logement. Des places visiteurs devront être prévues à l'échelle du projet.	L'usage de la voiture reste prédominant. Le diagnostic identifie des problèmes de stationnement sur la commune, notamment dus à la saturation mais aussi dus à la localisation et l'accessibilité des places. 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 ». 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.

Règlement	Justifications
Dans le cas d'une extension qui a pour conséquence la création de nouveaux logements, les règles de stationnement ci-dessus s'imposent. Hébergement : 1 place par unité d'hébergement (chambre d'étudiant ou logement senior par exemple). Pour les opérations de plus de deux logements, il devra être réalisé 1 place visiteur par tranche entamée de 10 logements.	
BUREAUX Il est imposé la réalisation d'1 place pour 55 m² de surface de plancher maximum. COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES Il est imposé la réalisation d'1 place pour 60 m² de surface de plancher commerciale maximum. Toutefois il n'est pas exigé de place de stationnement en zone UCV pour les commerces < 300 m²	Une norme commune de stationnement a été définie. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum à l'échelle de toute la commune qui justifient la création de places de stationnement. Par ailleurs, concernant les bureaux, dans cet article sont prises en compte les orientations du PDUIF.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES 1 place pour 100 m² de surface de plancher affectée aux activités industrielles. 1 place pour 60 m² de surface de plancher affectée aux ateliers artisanaux 1 place pour 200 m² de surface de plancher affectée aux activités de dépôts	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.).
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS Les équipements d'intérêt collectif et services publics le nombre de places doit être défini en fonction de la capacité d'accueil de l'établissement.	Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est indiqué que le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement et sa capacité d'accueil. Son mode de fonctionnement, sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité...) et le nombre et le type d'utilisateurs concernés devront justifier la nécessité du stationnement demandé.

II. Le stationnement vélo

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

Règlement	Justifications
HABITATION Logement et hébergement : 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales Ces locaux devront être majoritairement situés en rez-de-chaussée des constructions.	Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transport (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacement.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES Commerces et artisanat : 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements. Ces locaux devront être majoritairement situés en rez-de-chaussée des constructions.	Le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES Bureau, industrie et entrepôt : 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment Centre de congrès et d'exposition : 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements. Ces locaux devront être majoritairement situés en rez-de-chaussée des constructions.	Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur. Le PLU doit être compatible avec le PDUIF.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés / Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés / Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : 15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment	

Règlement	Justifications
Salles d'art et de spectacles / Équipements sportifs / Autres équipements recevant du public : 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements. Ces locaux devront être majoritairement situés en rez-de-chaussée des constructions.	

7. Justification des autres dispositions du PLU

A. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés institués au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, sont mentionnés sur le tableau figurant sur le document graphique.

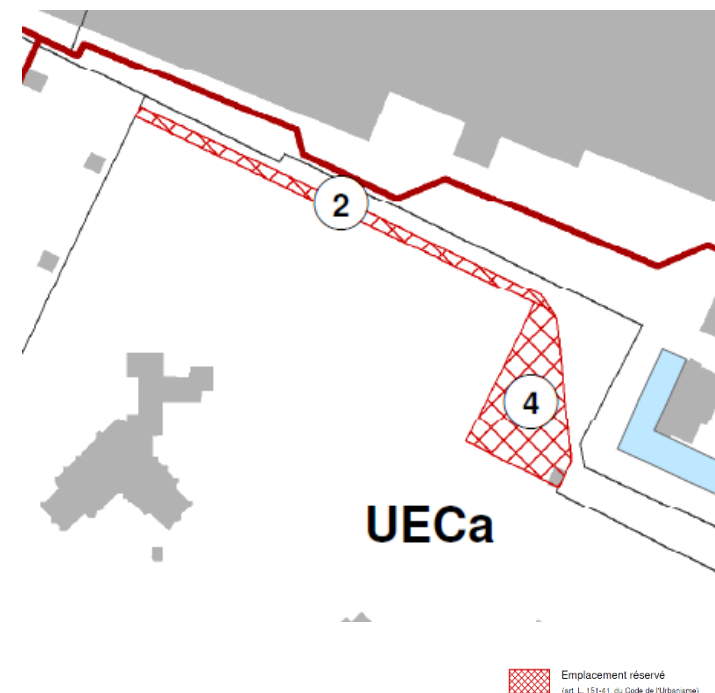
Sur les emprises foncières classées en Emplacement réservé ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement. Toutefois, une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en Emplacement réservé par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu
- Au titre du L. 151-2 du Code de l'urbanisme, mettre en demeure le bénéficiaire de l'Emplacement réservé d'acquérir son terrain dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Le nombre total d'emplacements réservés est de 7. Ils représentent une surface d'environ 1.16 ha. Ces prescriptions sont cohérentes avec les orientations du PADD suivantes :

- « Créer de nouvelles aires de stationnement public autour du centre-bourg rue du Gaizon (ISC) »
- « Créer de nouvelles aires de stationnement pour favoriser l'accessibilité aux équipements publics et espaces naturels »
- « Poursuivre la constitution d'un maillage de liaisons douces entre les quartiers et le centre-bourg en s'appuyant sur l'armature constituée par les îlots favorisant un accès sécurisé aux équipements et aux pôles commerciaux »



Numéro	Bénéficiaire	Objet	Superficie
1	Commune	Réalisation d'un parking	385 m ²
2	Commune	Réalisation d'un parking	1 000 m ²
3	Commune	Agrandissement des services publics	205 m ²
4	Commune	Extension de la ferme de la croix Saint-Jacques et de la voirie et autre	6 970 m ²
5	Commune	Extension du service technique bâtiment	1 350 m ²
6	Commune	Aménagement du carrefour	330 m ²
7	Commune	Elargissement de voirie et aménagement de carrefour	1381 m ²

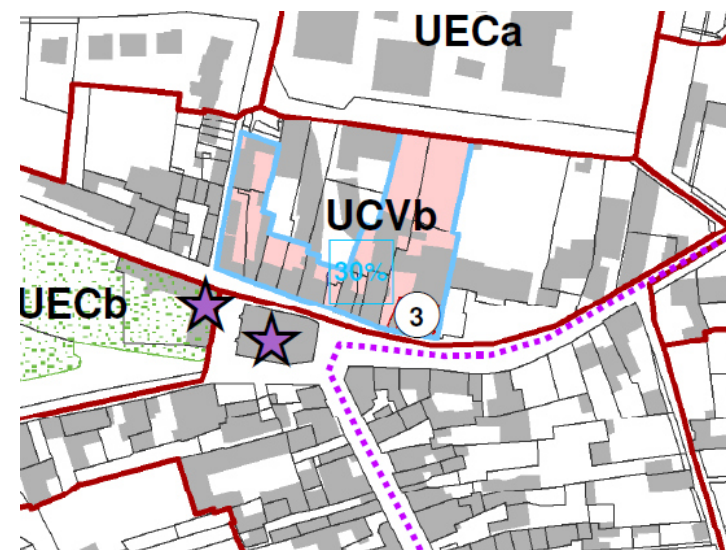
B. Secteurs de mixité sociale

En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération (construction nouvelle ou création de logements au sein d'une construction existante) à l'intérieur des périmètres repérés sur le document graphique comme secteurs de mixité sociale, les opérations de construction devront respecter le taux minimal de logements locatifs sociaux (LLS) suivant :

- UCVc : 30% de LLS à partir de 6 logements
- UCVb : 30% de LLS à partir de 6 logements
- UE : 50% de LLS à partir de 1 000 m² de surface de plancher
- AUr : 100% de LLS

Ces dispositions suivent la logique de répondre aux orientations du PADD :

- *Objectifs : construction d'environ 670 logements sur 10 ans soit en moyenne 70 logements par an ce qui porterait le parc de logements à environ 3 700 logements et la population à environ 9 750 habitants. Cela équivaut à une augmentation de 20 % (dans l'hypothèse d'un taux d'occupation à 2,6 personnes par logement).*
- *Dans les nouvelles opérations, prévoir la réalisation d'une part de logements sociaux et adaptée, afin d'atteindre le taux d'environ 25% de logements sociaux, dans la continuité des objectifs du PLH.*
- *Compléter l'offre résidentielle : logements sociaux, logements en accession aidée... répartis sur la ville*



 Secteur de logements locatifs sociaux en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

C. Les autres risques ou nuisances

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

- Les risques sismiques : Les communes sont réparties entre les cinq zones de sismicité définies à l'article R.563-4 du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 – art1. Ainsi, tout le département de l'Essonne est en zone de sismicité très faible (niveau 1).
- L'aléa retrait-gonflement des argiles : Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette jointe dans les annexes du PLU. Le risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles est présent dans les secteurs à flanc de coteau sur la butte de Nozay lors de périodes où se succèdent sécheresse et forte pluie, en raison de la nature du sous-sol. La commune est inscrite au dossier départemental des risques majeurs du département de l'Essonne, paru en juin 2008
- Protection contre les nuisances acoustiques générées par certaines infrastructures de transports terrestres : La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par l'arrêté du 30 juin 1999 relatif aux modalités d'application de la réglementation acoustique et l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. L'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 (cf. annexes du P.L.U.), portant classement des infrastructures de transports terrestres dans le département de l'Essonne au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique. À la Ville-du-Bois, la RN.20 est classée en catégorie 2, induisant une largeur affectée par le bruit de 250 mètres.
- La commune n'est concernée par aucun plan de prévention des risques d'inondation (PPRI). Le réseau hydrographique de la Ville-du-Bois est peu étendu et se situe en limite du territoire et relativement éloigné des habitations. Les risques d'inondation sont de ce fait limités. Seul le Ruisseau Blanc passe à proximité immédiate d'habitations, mais, étant sec une partie de l'année, les risques sont minimes. L'écoulement du cours d'eau du Mort Ru se trouve altéré par les différents déchets déposés dans son lit et par l'effondrement de ses berges, renforçant le risque d'inondation. Afin de limiter les risques d'inondation éventuels dus à une montée rapide des eaux à la suite fortes pluies, des bassins de rétention ont été créés (dans l'Institut du Sacré Cœur, la zone commerciale Carrefour et la ZAC des Gravieres). Le Mort Ru et le ru Gaillard sont des cours d'eau non domaniaux qui s'écoulent notamment sur la commune de la Ville-du-Bois. Ils présentent de nombreux désordres et dysfonctionnements liés à des travaux de rectification et d'artificialisation engagés depuis le 19ème siècle. Ainsi, le ru Gaillard a été totalement busé, depuis l'aval de l'Institut du Sacré Cœur jusqu'à sa confluence avec le Mort Ru. Ce dernier s'écoule dans un lit totalement bétonné au droit de la ZA des Gravieres puis est réduit à une buse sous la RN 20. Compte-tenu de ces aménagements, des fortes pentes et de l'urbanisation dense, ces deux cours d'eau sont à l'origine d'inondations. Aujourd'hui, il n'existe pas de document réglementant la construction aux abords du cours d'eau (PPRI).
- Protection contre les risques générées par la présence de sites potentiellement pollués : Les sites et sols potentiellement pollués, installations classées et anciennes décharges présents sur le territoire communal sont mentionnés à titre indicatif sur le plan de la base de données BASIAS annexée au PLU. Il est recommandé de réaliser une étude de sol sur les sites concernés avant d'envisager toute nouvelle construction ou installation. Sur ces sites, l'aménageur sera responsable de la compatibilité entre l'état des sols de ces terrains et leur usage futur.



Révision du Plan Local Urbanisme

2.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Plan Local d'Urbanisme révisé, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29 avril 2025

SOMMAIRE

I. LE CADRE JURIDIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	5
1. Le contexte réglementaire	7
2. Le contenu du document	8
II. SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE	9
1. Les enjeux environnementaux du territoire	11
III. L'ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	15
1. Le Schéma directeur Régional d'Ile-de-France	16
2. Le Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE)	17
3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie	18
4. Le Syndicat d'Aménagement et de Gestion des Eaux Orge-Yvette	19
5. Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD)	21
6. Le plan de Protection de l'Atmosphère (PPA).....	22
7. Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) d'Ile-de-France.....	23
8. Le Plan Climat Air Energie Territorial de Paris-Saclay	25
9. Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)	27
10. Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI)	28
IV. CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU.....	29
V. L'ANALYSE DES EFFETS NOTABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	42
VI. L'ANAYSE DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES	56
VII. LES INDICATEURS DE SUIVI	58

I. LE CADRE JURIDIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Le contexte réglementaire

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (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.

Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a modifié les conditions pour déterminer si les communes doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale ; en effet, il a introduit la notion de cas par cas, qui n'existait pas auparavant.

Les articles R.104-28 à R.104-33 définissent la procédure à suivre pour l'examen au cas par cas des documents d'urbanisme.

La plupart des procédures d'évolution des documents d'urbanisme sont obligatoirement soumises à évaluation environnementale ; c'est le cas notamment des procédures d'élaboration et de révision de PLU (article R122-17, I, 48° du Code de l'Environnement).

Le Code de l'urbanisme a évolué depuis l'entrée en application de ses articles R104-33 à R104-37

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

2. Le contenu du document

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**. En effet, cet article précise que le rapport de présentation du PLU :

*« 1° **Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes** mentionnés à l'article L. 122-4 du Code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*

*2° **Analyse les perspectives d'évolution** de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*

*3° **Expose les conséquences éventuelles** de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du Code de l'environnement ;*

*4° **Explique les choix retenus** mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;*

*5° **Présente les mesures envisagées** pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*

*6° **Définit les critères**, indicateurs et modalités retenus pour 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 prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*

*7° **Comprend un résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »

L'élaboration d'un document d'urbanisme comme le PLU est susceptible d'avoir des impacts sur l'environnement. Ainsi, l'extension ou la création de zones constructibles à vocation résidentielle ou économique peut avoir des impacts négatifs (consommation d'espace, multiplication des transports, destruction d'habitats naturels, de sols agricoles, dégradation de paysages). A l'inverse, le PLU peut contribuer à maîtriser ces impacts (limitation des extensions et du mitage, choix pertinent des zones constructibles, réserves d'emprises foncières pour des équipements collectifs, protection d'éléments naturels...).

L'objectif de cette évaluation est d'évaluer le plus tôt possible l'impact sur l'environnement des projets autorisés dans le PLU en amont de leur réalisation. Ainsi, l'évaluation permet de prendre en compte les incidences éventuelles et d'envisager des solutions pour éviter, réduire et compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document d'urbanisme.

II. SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE

Le diagnostic territorial et environnemental réalisé dans le cadre du rapport de présentation du PLU a déjà permis d'identifier les enjeux environnementaux sur l'ensemble du territoire communal.

Il s'agit donc là d'une présentation des principaux enjeux du diagnostic environnemental considérés comme significatifs dans le cadre de cette évaluation et localisés principalement sur les zones de projet.

1. Les enjeux environnementaux du territoire

Le diagnostic a permis d'identifier les enseignements et enjeux suivants :

Atouts	Faiblesses	Enjeux
Topographie, climat, hydrologie		
Un relief marqué par la présence de deux buttes : - Les buttes forment un amphithéâtre naturel dans lequel la commune s'est développée. - Le relief diminue à l'est, au fur et à mesure que l'on se rapproche de la vallée de l'Orge. Un réseau hydrographique peu développé et fragile : 3 rus bordent la commune : - le Rouillon, affluent de l'Yvette. la vallée fait partie du plan vert régional qui a pour objectif de protéger et de valoriser des espaces naturels - le Ruisseau Blanc - le Mort Ru, participe à l'équilibre écologique du milieu naturel et à la richesse de la vallée de l'Orge - Plusieurs zones humides probables dans des espaces urbanisés aux abords de la Grande rue, de l'Allée Victor Hugo ou de la Route de Nozay. Les abords du Rouillon et du Ruisseau Blanc sont également identifiés sur une large partie de son linéaire en limite communale Climat doux et favorable marqué par une influence océanique dégradé caractérisé par des températures douces et un pluviométrie modérée	Topographie marquée pouvant favoriser certains risques	Les projections du climat pour 2050 – 2100 indiquent une augmentation des températures, des précipitations plus marquées en hiver et au printemps avec une augmentation du nombre de jours de pluies intenses (pluies type « tropicales »), et des sols plus secs en été. Les risques naturels (retrait gonflement des argiles) et sanitaires nécessiteront d'être pris en compte dans les futurs projets de la commune : - Préservation de la ressource en eau superficielle en qualité et en quantité - Opter pour un urbanisme œuvrant dans le sens de la diminution du phénomène d'îlot de chaleur urbain - Valorisation des espaces de pleine terre afin d'augmenter l'absorption de l'eau par les sols et de participer au rafraîchissement de la ville.

Paysage, biodiversité et trame verte et bleue

Un paysage conditionné par son relief :

- Des buttes boisées surmontant une vallée urbanisée marquée par la présence importante de cœur d'îlots
- Une présence de deux massifs boisés

Une trame verte développée mais très localisée :

- Un corridor de la sous trame boisée fonctionnel identifiée par le SRCE en limite ouest
- Les espaces boisés occupent les hauteurs des buttes.
- Le parc de l'Institut du Sacré Coeur forme une enclave verte en continuité avec les bois
- La végétation des jardins et les arbres remarquables hérités de la forêt participent au cadre vert de la commune permettant de faire un lien en « pas japonais » entre les massifs boisés
- Quelques espaces agricoles et naturels sont recensés au nord, dans la vallée du Rouillon
-

Des espaces naturels bénéficiant de recensements mais pas de protection :

- Espaces naturels sensibles

Des obstacles anthropiques à la TVB notamment par l'urbanisation qui s'est étendue

Conserver la nature en ville pour conforter la trame verte

Conserver les espaces naturels de grande envergure

Valoriser la TVB

Apporter une attention particulière à la volumétrie des constructions pour conserver une qualité paysagère en lien avec le relief communal

Conforter la trame verte sur les espaces d'interface entre les grands massifs boisés

Conserver les grands cônes de vue

Atouts	Faiblesses	Enjeux
Risques et nuisances		
Malgré la présence de la RN20, source de nuisance sonore, peu d'habitations se situent au-delà du seuil de gêne de l'OMS Une préservation importante des cœurs d'îlots permettant d'atténuer le ruissellement urbain, notamment sur les coteaux	Une commune soumise aux nuisances sonores et atmosphériques - La RN 20 engendre des nuisances sonores importantes (niveau sonore > 75 dB). Cependant, très peu de zones d'habitation sont touchées par des niveaux sonores aussi importants. La majorité de l'urbanisation, à usage d'habitation, est concernée par un niveau sonore de 55 à 65 dB, 60 dB correspondant à un niveau de bruits courants, et 65 dB étant le seuil de gêne. Environ 1 200 habitants pourraient être impactés au-delà de ce seuil d'ici à l'horizon du PLU. - Cet axe est aussi une source de dégradation de la qualité de l'air à cause du trafic important (GES), la qualité de l'air est globalement moyenne, voir dégradée à l'année (voir qualité de l'air dans l'EIE). Une commune soumise aux risques d'inondation de source diverse : - Par remontée de nappe : La consultation du site du BRGM « Remontées de nappes » indique que la nappe est affleurante au nord et au sud-est du territoire. - Par ruissellement : due à l'augmentation de l'imperméabilisation des sols ou à une gestion des cours d'eau non adaptées. Un sol propice aux mouvements de terrains : - Le risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles est présent dans les secteurs à flanc de coteau sur la butte de Nozay lors de périodes où se succèdent sécheresse et forte pluie, en raison de la nature du sous-sol. La commune est inscrite au dossier départemental des risques majeurs du département de l'Essonne, paru en juin 2008. La commune est soumise à certains risques technologiques : - La Ville-du-Bois est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses consécutif à un	Se prémunir des nuisances sonores par isolation phonique des bâtis Améliorer la qualité de l'air (développement des modes de transport moins polluants...) Effectuer des études préalables avant construction sur les sols argileux Conserver des espaces perméables importants dans les espaces pavillonnaires et au sein des sites de projets pour permettre l'infiltration des eaux Limiter les constructions en sous-sol dans les secteurs de remontée de nappe Limiter l'urbanisation à proximité des secteurs à risque technologique

	accident se produisant lors du transport. Les produits dangereux sont nombreux ; ils peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs. La commune est citée au dossier départemental des risques majeurs pour les risques liés au transport par voie routière (RN 20) • 1 ICPE non SEVESO est recensée sur la commune • 11 anciens sites industriels ou activités de services sur la commune • 3 antennes radio installés sur la commune	
La gestion des déchets et la ressource en eau		
Une eau potable en quantité et en qualité suffisantes Collecte des déchets ménagers et recyclés Possibilité de déposer les encombrants et certains déchets dans une déchetterie Un réseau d'assainissement calibré aux besoins communaux	Une augmentation des besoins en eau potable et en assainissement dans le temps Augmentation du volume de déchets dans le temps	Maitriser l'assainissement et favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle Maitriser l'artificialisation des sols et protéger les espaces de pleine terre pour favoriser l'infiltration des eaux Gérer raisonnablement la ressource en eau dans un contexte de changement climatique
Le potentiel énergétique		
Gisement solaire exploitable sur la commune Potentiel géothermique fort sur la commune Phénomène d'îlot de chaleur atténué et ciblé sur la commune	Potentiel solaire peu exploité Potentiel de biomasse peu exploité	Proposer l'utilisation des énergies renouvelables pour les nouvelles constructions et permettre la production pour les logements existants tout en préservant le paysage

III. L'ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. Le Schéma directeur Régional d'Île-de-France

Le nouveau SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France) a été approuvé le 27 décembre 2013. Il donne plusieurs orientations au territoire de La Ville-du-Bois.

Les espaces à protéger

Les bois de la Turaude, de Monsieur et de Saint-Eloi et le bois du Gros Chêne sont classés comme espaces boisés et espaces naturels.

L'institution du Sacré Cœur et son parc, et le CCAS situé au nord de la commune sont identifiés en espaces verts et en espaces de loisirs.

Les espaces urbanisés

La zone d'activités Sud est la seule zone concernée comme étant à fort potentiel de densification, tandis que les autres espaces urbanisés de la commune sont considérés comme des espaces à optimiser, c'est-à-dire que le PLU devra y permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

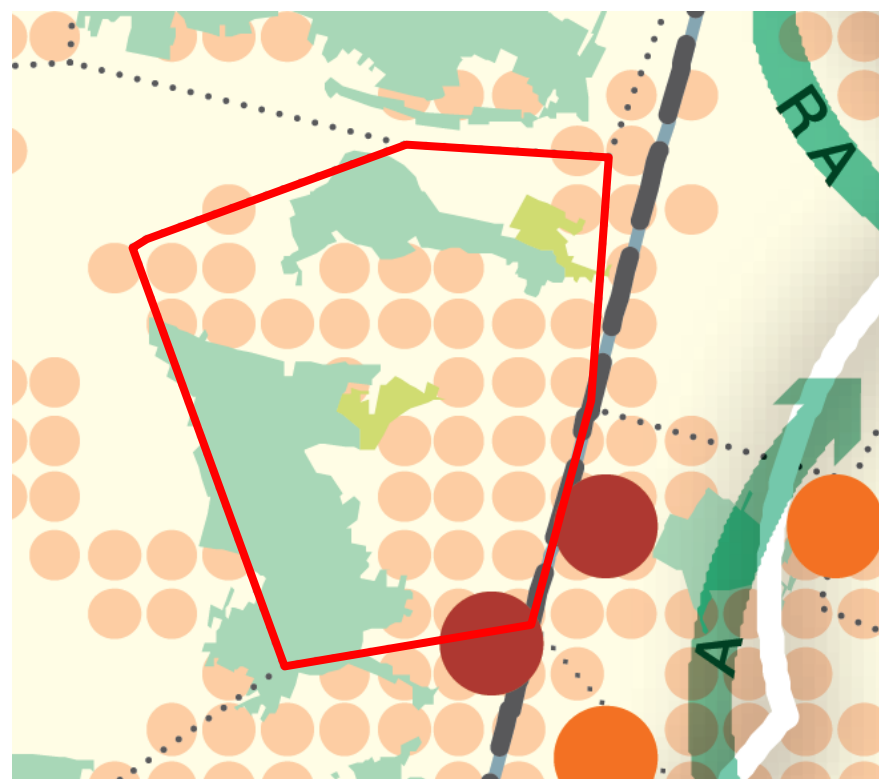
La commune de La Ville-du-Bois n'est pas concernée par les continuités écologiques principales, qui sont situées à l'est du territoire communal.

Compatibilité du PLU avec le document supra-communal :

Les espaces boisés et naturels à protéger identifiés par le SDRIF sont classés en zone N et en EBC.

Les espaces de jardin bordant les espaces boisés ainsi que les parcs font l'objet d'une protection via un espace paysager protéger inconstructible.

Sur la période 2014 – 2020, la commune a répondu à l'objectif d'augmentation de 10% de densité humaine en passant de 2 705 à 3 071 résidences principales (INSEE) sans extension urbain, soit une augmentation du parc de 13,5%. Les grandes zones de production de logement (façade RN20, centre-ville) sont maintenues dans leurs dispositions réglementaire dans le PLU révisé. Un nouveau secteur de renouvellement urbain est ouvert à l'urbanisation chemin du Ménil.



2. Le Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique, co-élaboré par l'Etat et la Région, est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

A ce titre :

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant les composantes de la trame verte et bleue, et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Le SRCE est un document supra communal qui doit être pris en compte dans le projet de PLU, notamment les objectifs pour le devenir de la Trame Verte et Bleue.

Il est dans l'intérêt général de respecter dans le PLU les principes édictés dans le SRCE afin de participer à la cohérence territoriale et à la préservation de la biodiversité.

Le PLU devra donc identifier les éléments remarquables des paysages, espaces boisés classés, ZNIEFF ou tout autre élément qui compose l'environnement naturel, et préciser les mesures permettant d'éviter, de réduire ou de compenser les impacts éventuels de futurs aménagements

Compatibilité du PLU avec le document supra-communal :

Le PADD identifie et précise les corridors écologiques identifiés dans le SRCE. L'OAP trame-verte et bleue permet de les rendre opposable.

Les éléments de la trame bleue sont également identifiés dans l'OAP thématique, et les zones potentiellement humides sont inscrites sur le document graphique, avec une obligation de vérification et, le cas échéant de protection, des zones humides. Par ailleurs le règlement fixe un retrait de 6 mètres par rapport au lit des cours d'eau identifiés au SRCE.

De plus le dispositif réglementaire permet protéger les grands espaces naturels grâce aux EBC et la nature en ville grâce aux espaces paysagers protégés

Composantes de la TVB - SRCE



Objectifs de la TVB - SRCE



3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures approuvé le 23 mars 2022. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine.

Le SDAGE 2022-2027 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la restauration des milieux aquatiques ;
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- la prévention du risque d'inondation

L'objectif à atteindre est de maintenir les masses d'eau en bon état, voire en très bon état, ou d'atteindre le bon état.

Pour les masses d'eau naturelles, cet objectif prend en compte l'objectif de bon état chimique et l'objectif de bon état écologique.

Le PLU doit être compatible ou rendu compatible avec les orientations du SDAGE 2022-2027 (article L131-1 du Code de l'urbanisme).

Compatibilité du PLU avec le document supra-communal :

Le règlement fixe un retrait de 6 mètres par rapport au lit des cours d'eau identifiés au SDAGE.

Par ailleurs, le principe de gestion des eaux pluviales au terrain est inscrit dans le règlement.

Les exigences de pleine terre ont été renforcées pour permettre une bonne infiltration des eaux pluviales.

Une largeur de 6 mètres enherbée est requise autour des cours d'eau en vue de leur préservation

Les zones humides probables sont identifiées sur le territoire d'après les études de la DRIEAT. La prise en compte de ces enveloppes est intégrée dans l'OAP TVB qui donne comme orientation la réalisation d'une étude de présence de zones humides pour chaque opération d'aménagement.

La présente procédure de révision du PLU n'inscrit aucune zone urbaine au sein d'une zone de protection de captage.

La présente procédure de révision du PLU prescrit la protection des boisements plantés et des espaces de lisières en tant qu'espace boisés classés (L.113-1 du Code de l'urbanisme) et espace paysager protégé (L.151-23 du CU). De plus, en cas d'abattage d'arbre existant, ce dernier doit être compensé par la plantation d'un arbre de même développement.

4. Le Syndicat d'Aménagement et de Gestion des Eaux Orge-Yvette

Découlant de la politique du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie (SDAGE), le SAGE Orge-Yvette (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est un outil de planification à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin-versant). Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Son objectif est de répondre à l'enjeu de bon état écologique et chimique des masses d'eau et des milieux aquatiques associés, fixé par la Directive Cadre Européenne sur l'Eau de l'année 2000 et renforcé par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) de 2006.

Le périmètre du SAGE Orge-Yvette s'étend sur 950km² et 116 communes, dont La Ville-du-Bois. Il couvre une rivière principale qui est l'Orge, 4 de ses affluents, plusieurs sous-affluents, de multiples rivières non pérennes et 24 masses d'eau.

Lors de l'élaboration de l'évaluation environnementale, trois enjeux principaux ont été identifiés ; il s'agit par ordre de priorité de la qualité des eaux, la fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides, la gestion quantitative. Un enjeu secondaire a été distingué ; il s'agit de la sécurisation de l'alimentation en eau potable.

Des orientations stratégiques ont été déclinées pour chacun des enjeux suscités :

La qualité des eaux :

- la suppression des rejets directs d'effluents non traités au milieu
- l'adaptation des rejets des stations d'épuration là où ils sont impactant
- la réduction des sources de contamination des eaux par les pesticides (notamment des produits phytosanitaires).

La fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides :

- la préservation des champs d'expansion des crues
- la valorisation du potentiel écologique du lit mineur des cours d'eau par un meilleur encadrement de la gestion de ce lit mineur
- la création de continuités écologiques des milieux aquatiques et des zones humides (Trame Verte et Bleue).

La gestion quantitative :

- la disponibilité de la ressource en eau
- l'amélioration des connaissances sur l'interaction entre les ressources souterraines et celles de surface
- la préservation et la restauration des zones d'écoulement et d'expansion des crues dans les fonds des vallées
- une gestion des eaux pluviales qui tienne compte de l'impact du ruissellement sur l'augmentation des débits de pointe dans les zones exposées au risque d'inondation
- la définition de principes et d'objectifs de gestion des eaux pluviales dans le cadre de futurs projets d'aménagement

La sécurisation de l'alimentation en eau potable :

- Veiller au maintien d'une qualité des eaux brutes propres à l'alimentation.

Le SAGE Orge-Yvette a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 02 juillet 2014. Ses enjeux devront être respectés et pris en compte dans les projets de PLU. Une cartographie des zones humides a été produite en 2019. La révision du SAGE est programmée pour les années à venir.

Compatibilité du PLU avec le document supra-communal :

Le règlement fixe un retrait de 6 mètres par rapport au lit des cours d'eau identifiés au SDAGE.

Par ailleurs, le principe de gestion des eaux pluviales au terrain est inscrit dans le règlement.

Aucune zone humide avérée n'est recensée sur la commune. Les zones humides probables sont cartographiées au sein de l'OAP TVB qui donne comme orientation la réalisation d'une étude de présence de zones humides pour chaque opération d'aménagement.

Le projet de PLU intègre plusieurs mesures telles que l'obligation de gérer les eaux pluviales à la parcelle par infiltration. Pour favoriser la mise en place de cette gestion à la parcelle, le règlement impose notamment des superficies de pleine terre minimales au sein de chaque zone.

De même, le repérage d'espaces boisés classé et d'espaces paysagers protégés contribue à préserver les sols de toute construction et constitue en cela une disposition efficace pour la protection des sols.

5. Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD)

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) répond aux dispositions de la loi n°2015 991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (dite loi NOTRe). L'article 8 prévoit que chaque région soit désormais couverte par un PRPGD.

En Île de France, le PRPGD prendra le relais des plans régionaux en vigueur suivants :

- Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA) approuvé en 2009
- Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux (PREDD) approuvé en 2009
- Le Plan Régional d'Élimination des Déchets d'Activités de Soins à risques infectieux (PREDAS) approuvé en 2009
- Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets Issus des Chantiers du Bâtiment et des Travaux Publics (PREDEC) approuvé en 2015

Pour s'adapter au contexte francilien, neuf grandes orientations sont déclinées dans ce plan

- Lutter contre les mauvaises pratiques
- Assurer la transition vers l'économie circulaire
- Mobiliser l'ensemble des acteurs pour réduire les déchets
- Mettre le cap sur le « zéro déchet enfoui »
- Relever le défi du tri et du recyclage matière et organique
- Contribuer à la réduction du stockage avec la valorisation énergétique Mettre l'économie circulaire au coeur des chantiers
- Réduire la nocivité des déchets dangereux et mieux capter les déchets dangereux diffus
- Prévenir et gérer les déchets issus de situations exceptionnelles

Compatibilité du PLU avec le document supra-communal :

Le PLU renvoie à la conformité avec le règlement du SIOM.

Le règlement prévoit que pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs locaux doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets et des encombrants. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions à destination de logements, les locaux à conteneurs devront être dimensionnés afin de recevoir les différents conteneurs en fonction du nombre d'habitants de la construction.

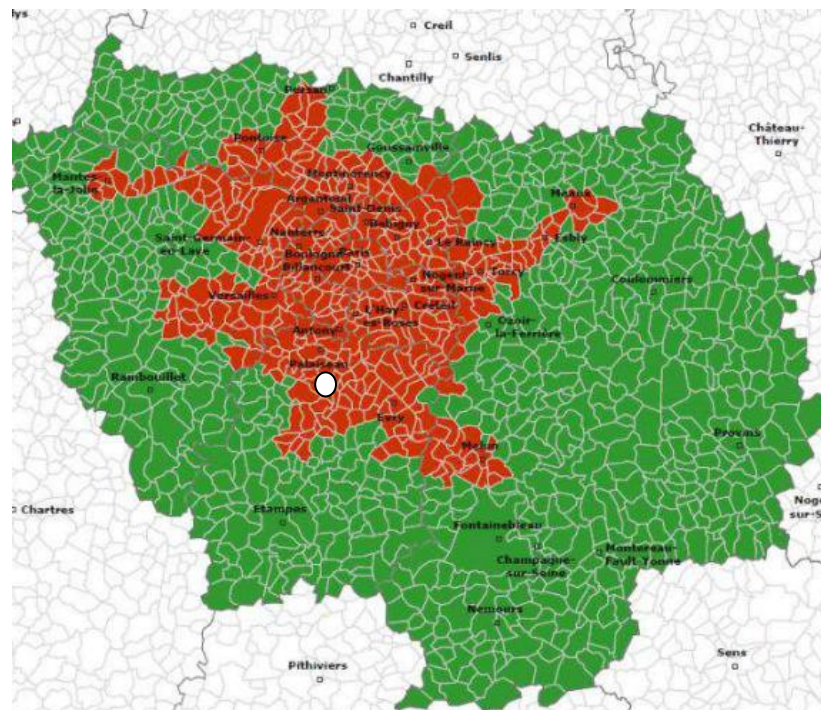
6. Le plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)

Approuvé par arrêté préfectoral du 31 janvier 2018, le Plan de Protection de l'Atmosphère à pour principale préoccupation l'amélioration de la qualité de l'air à l'échelle francilienne. Les Plans de Protection de l'Atmosphère (PPA) font l'objet des articles L222-4 à 7, et R222-13 à 36 du Code de l'environnement. L'objectif d'un PPA est d'assurer, dans un délai qu'il se fixe, le respect des normes de qualité de l'air mentionnées à l'article L. 221-1 ou, le cas échéant, des normes spécifiques mentionnées au 2° du I de l'article L. 222-1.

Les normes de qualité de l'air mentionnées à l'article L. 221-1 ou, le cas échéant, les normes spécifiques mentionnées au 2° du I de l'article L. 222-1, applicables aux PPA, ne sont pas respectées ou risquent de ne pas l'être.

L'intérêt du PPA réside donc dans sa capacité à améliorer la qualité de l'air dans un périmètre donné en mettant en place des mesures locales adaptées à ce périmètre.

Ce document doit être compatible avec les SRCAE d'Ile-de-France. La Ville du Bois fait partie de la zone « sensible » identifiée par ce plan.



Compatibilité du PLU avec le document supra-communal :

Le PLU révisé vise à poursuivre le projet de densification autour de la RN20, préalable du département pour le développement d'un transport en commun en site propre visant à relier la commune à la gare de Massy, et ainsi réduire la dépendance à la voiture individuelle. Des emplacements réservés sont par ailleurs inscrits sur le plan de zonage afin de favoriser l'élargissement ou l'aménagement de certaines voies, permettant un meilleur partage de la voirie communale avec les modes doux et actifs. L'OAP centre-ville dispose d'un volet visant à une requalification des espaces publics afin d'y favoriser les déplacements piétonniers. Le projet du chemin du Ménil dispose quant à lui d'un accès réservé aux circulations douces, et son parc de stationnement véhicule est localisé en entrée de site, afin de favoriser les déplacements piétonniers dans le quartier. Enfin, des obligations de création de places de stationnement vélo sont inscrites de manière transversales pour l'ensemble des destinations de construction au sein de l'ensemble des zones.

Au-delà des déplacements, le règlement du PLU inscrit des dispositions particulières pour favoriser l'isolation des constructions existantes, et les dispositifs d'énergie renouvelable ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur au sein du secteur de projet du chemin du Ménil.

7. Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) d'Ile-de-France

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie d'Ile de France se concrétise par les plans climat-énergie territoriaux (PCET) qui définissent les orientations et les objectifs du SRCAE en programme d'actions. Ce document a été annulé dans un arrêt en date du 18 décembre 2017, cependant, le PLU peut s'inspirer de ses objectifs.

Tous les documents régionaux de planification existants ou en projet, en lien avec l'air, l'énergie et le climat sont pris en compte dans l'élaboration du SRCAE, qui ne vise pas à concurrencer ou à supplanter des processus déjà amorcés.

Les objectifs et orientations du SRCAE

Trois grandes priorités régionales ont été définies pour 2020 :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalents logements raccordés
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote)

La prise en compte du SRCAE dans la révision du PLU

Les orientations vues précédemment permettent de définir les actions concrètes à mettre en place dans le PLU afin d'assurer la compatibilité avec le SRCAE.

- Lutter contre l'étalement urbain en réalisant un zonage cohérent, identitaire, et respectueux des différents enjeux environnementaux et notamment densifier les zones urbaines
- Promouvoir la multipolarité à proximité des gares et des pôles intermodaux en lien avec les réseaux de transports en commun existants ou en développement
- Favoriser les modes actifs de déplacement et les transports en commun dans le partage de l'espace public
- Permettre l'utilisation de matériaux et de techniques à performances énergétiques dans l'article 11 du PLU
- Privilégier la mixité fonctionnelle, les commerces et les services de proximité afin de réduire la portée des déplacements
- Rendre la ville attractive

Compatibilité du PLU avec le document supra-communal :

Le PLU révisé vise à poursuivre le projet de densification autour de la RN20, préalable du département pour le développement d'un transport en commun en site propre visant à relier la commune à la gare de Massy, et ainsi réduire la dépendance à la voiture individuelle. Des emplacements réservés sont par ailleurs inscrits sur le plan de zonage afin de favoriser l'élargissement ou l'aménagement de certaines voies, permettant un meilleur partage de la voirie communale avec les modes doux et actifs. L'OAP centre-ville dispose d'un volet visant à une requalification des espaces publics afin d'y favoriser les déplacements piétons. Le projet du chemin du Ménéil dispose quant à lui d'un accès réservé aux circulations douces, et son parc de stationnement véhicule est localisé » en entrée de site, afin de favoriser les déplacements piétons dans le quartier. Enfin, des obligations de création de places de stationnement vélo sont inscrites de manière transversales pour l'ensemble des destinations de construction au sein de l'ensemble des zones.

Au-delà des déplacements, le règlement du PLU inscrit des dispositions particulières pour favoriser l'isolation des constructions existantes, et les dispositifs d'énergie renouvelable ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur au sein du secteur de projet du chemin du Ménéil.

8. Le Plan Climat Air Energie Territorial de Paris-Saclay

Un Plan Climat Air Energie Territorial est un projet territorial de développement durable qui vise à engager les territoires vers la transition énergétique, en vue d'atténuer le changement climatique, le combattre efficacement et de s'y adapter.

Transport, habitat, entreprises, qualité de l'air, déchets, alimentation... : le PCAET aura un impact sur le quotidien de chacun. Il fixe des objectifs chiffrés et propose un plan d'actions pour les atteindre. Ce programme d'action est élaboré pour 6 ans et réévalué à cette échéance.

Il s'articule autour de 9 axes majeurs :

- Le bâtiment
- La mobilité
- L'économie circulaire
- L'action citoyenne
- L'environnement
- Les énergies renouvelables
- L'aménagement
- L'exemplarité
- Le suivi et financement

Les objectifs du territoire d'ici 2030 sont les suivants :

- Réduire de 34% les émissions de gaz à effet de serre par rapport à 2012
- Réduire de 24% la consommation énergétique par rapport à 2012
- Atteindre une consommation énergétique composée à 20% d'énergies renouvelables

L'agglomération Paris -Saclay a adopté son PCAET en 2019 via une démarche de co-construction avec les acteurs du territoire. Ce plan d'actions est structuré en 9 axes dont un dédié aux énergies renouvelables : « Produire et distribuer des énergies renouvelables et citoyennes ».

En 2024, l'agglomération Paris-Saclay a réalisé un schéma directeur des EnR qui a pu identifier des objectifs de production énergétique du territoire visant une augmentation de la production de 56%, et permettant d'atteindre, grâce aux EnR, un niveau d'indépendance énergétique de 18%. Les principales filières à développer d'ici 2040 sont le solaire (notamment sur les grandes toitures et sur ombrières dans les parkings), la géothermie et le biométhane.

Compatibilité du PLU avec le document supra-communal :

Le PLU révisé vise à poursuivre le projet de densification autour de la RN20, préalable du département pour le développement d'un transport en commun en site propre visant à relier la commune à la gare de Massy, et ainsi réduire la dépendance à la voiture individuelle. Des emplacements réservés sont par ailleurs inscrits sur le plan de zonage afin de favoriser l'élargissement ou l'aménagement de certaines voies, permettant un meilleur partage de la voirie communale avec les modes doux et actifs (Action 35 du PCAET : Aménager et entretenir les liaisons douces intercommunales dans le cadre du schéma des circulations douces). L'OAP centre-ville dispose d'un volet visant à une requalification des espaces publics afin d'y favoriser les déplacements piétons. Le projet du chemin du Ménéil dispose quant à lui d'un accès réservé aux circulations douces, et son parc de stationnement véhicule est localisé » en entrée de site, afin de favoriser les déplacements piétons dans le quartier. Enfin, des obligations de création de places de stationnement vélo sont inscrites de manière transversales pour l'ensemble des destinations de construction au sein de l'ensemble des zones.

Au-delà des déplacements, le règlement du PLU inscrit des dispositions particulières pour favoriser l'isolation des constructions existantes, et les dispositifs d'énergie renouvelable ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur au sein du secteur de projet du chemin du Ménéil (Action 102 du PCAET : Développer les centrales solaires et le petit éolien dans les centres commerciaux et les zones d'activités et proposer aux propriétaires de grandes toitures des installations solaires « clé en main »).

Le PLU cherche également à conserver les îlots de fraîcheur existants à travers la conservation des jardins en quartiers pavillonnaires mais également par la création d'espaces verts de proximité dans les projets futurs (Action 110 du PCAET : Préserver et développer les espaces végétalisés en ville et limiter l'imperméabilisation). Le règlement permet de protéger efficacement les espaces naturels par le classement en zone N garantissant ainsi leur protection. De plus la mise en place de prescriptions telles que les espaces boisés classés et les espaces paysagers à protéger ou à mettre en valeur permet de protéger les espaces verts en fonction de leurs caractéristiques. Ces mesures permettent de protéger les îlots de fraîcheur contribuant également à l'amélioration de la qualité de l'air et à la conservation de la biodiversité.

9. Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

Le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) doit permettre d'atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part, sous la contrainte des capacités de financement.

Il vise à coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de transport – transports collectifs, voiture particulière, deux roues motorisés, marche à pied et vélo – ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il concerne le transport de personnes, le transport de marchandises et les livraisons. Enfin, il aborde aussi la dimension de l'aménagement dans son lien avec la mobilité. Il s'agit d'orienter la demande de déplacements et de proposer des solutions adaptées pour l'ensemble de la chaîne de déplacement.

Le PDUIF fixe neuf défis à relever pour y arriver, s'adressant à la fois aux conditions de déplacement et au changement de nos comportements :

1. Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
2. Rendre les transports collectifs plus attractifs
3. Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement
4. Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
5. Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
6. Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement
7. Rationnaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train
8. Construire un système de gouvernance qui responsabilise les acteurs dans la mise en œuvre du PDUIF
9. Faire des franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Compatibilité du PLU avec le document supra-communal :

Le PLU révisé vise à poursuivre le projet de densification autour de la RN20, préalable du département pour le développement d'un transport en commun en site propre visant à relier la commune à la gare de Massy, et ainsi réduire la dépendance à la voiture individuelle. Des itinéraires facilitant l'accès aux futures stations depuis les quartiers et le centre-ville sont matérialisés dans l'OAP sectorielle RN 20. Des emplacements réservés sont par ailleurs inscrits sur le plan de zonage afin de favoriser l'élargissement ou l'aménagement de certaines voies, permettant un meilleur partage de la voirie communale avec les modes doux et actifs. L'OAP centre-ville dispose d'un volet visant à une requalification des espaces publics afin d'y favoriser les déplacements piétons. Le projet du chemin du Méné dispose quant à lui d'un accès réservé aux circulations douces, et son parc de stationnement véhicules est localisé » en entrée de site, afin de favoriser les déplacements piétons dans le quartier. Enfin, des obligations de création de places de stationnement vélo sont inscrites de manière transversales pour l'ensemble des destinations de construction au sein de l'ensemble des zones.

Les règles de stationnement véhicules respectent les orientations et prescriptions du PDUIF en toutes zones.

10. Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI)

Le **Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie 2022-2027** a été approuvé par le préfet coordonnateur de bassin par arrêté le 3 mars 2022 et publié au Journal Officiel de la République Française le 8 avril 2022. Ce plan fixe pour six ans 4 grands objectifs relatifs à la gestion des risques d'inondation et 80 dispositions pour les atteindre (réduction de la vulnérabilité, gestion de l'aléa, gestion de crise, amélioration de la connaissance, gouvernance et culture du risque) :

- **O1** : Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité.
- **O2** : Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages.
- **O3** : Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à gérer la crise.
- **O4** : Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.

Les dispositions présentes dans le PGRI doivent orienter et sensibiliser les acteurs publics du territoire afin d'avoir une gestion partagée du risque inondation.

Lors de la mise en œuvre du premier cycle du PGRI (2016-2021), **10 indicateurs quantitatifs ont été définis** (Nombre de territoires à risque important d'inondation TRI bénéficiant d'une révision de leur cartographie, Nombre de communes hors TRI, Nombres de SCOT révisés ou approuvés après adoption du PGRI, etc...).

Ces derniers ont été modifiés pour le second cycle (2022-2027) afin d'assurer **un suivi dans la durée**.

Compatibilité du PLU avec le document supra-communal :

Le PLU n'étant pas soumis à un PPRI, le risque inondation par débordement est faible sur le territoire communal. Néanmoins le PLU prend en compte le risque inondation par remontée de nappes. Le PGRI intègre des objectifs transversaux afin de ne pas aggraver le risque inondation et d'augmenter la vulnérabilité des secteurs en bordure immédiate des cours d'eau.

Dans le règlement écrit, les exigences de pleine terre ont notamment été renforcées pour permettre une bonne infiltration des eaux pluviales.

En raison de l'urbanisation dense de la commune, les nouvelles opérations d'aménagement, principalement en rénovation/réhabilitation de quartiers, sont susceptibles de générer des inondations par ruissellement des eaux de pluie. Pour limiter ce phénomène, le projet de PLU intègre plusieurs mesures telles que l'obligation de gérer les eaux pluviales à la parcelle par infiltration. Pour favoriser la mise en place de cette gestion à la parcelle, le règlement écrit impose des emprises au sol aux constructions et annexes en zone urbaine et à urbaniser ainsi que des superficies minimums de pleine terre, qui permettent indirectement de mieux appréhender ce risque d'inondation.

IV. CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

Un diagnostic foncier, qui constitue une analyse du potentiel de densification des espaces urbanisés de la commune, a été réalisé de manière détaillée dans le diagnostic. Cette étude s'appuie sur le croisement de plusieurs critères :

- L'occupation du sol actuelle et les formes urbaines (densité du bâti, part des espaces verts, âge du bâti, etc.)
- L'analyse urbaine et paysagère des différentes entités que regroupe le territoire dont notamment l'organisation urbaine (trame viaire, etc.), l'environnement et la situation (desserte, valeur environnementale, etc.).

Cette étude a permis d'identifier les secteurs disposant d'un potentiel réel de densification ou de mutation à moyen terme (une partie du centre ancien autour de la Mairie, les abords de la RN20, et une zone regroupant des fonds de jardin au sud du territoire.

Pour le reste, au regard de l'équilibre actuel des quartiers, des enjeux environnementaux, des besoins pour le futur, etc. le potentiel est qualifié de faible.

A l'échelle du PLU, les enjeux en termes de densification, mais surtout de développement d'un urbanisme de projet maîtrisé, se centreront donc essentiellement sur le centre-ville et les abords de la RN20.

Les zones urbaines existantes sur le territoire communal ont été analysées au regard d'un certain nombre de critères :

- les formes urbaines ;
- la densité actuelle du bâti et l'état du bâti ;
- la taille des parcelles ;
- la capacité des équipements (voirie, réseaux) ;
- le couvert végétal, le patrimoine ;
- la sensibilité en termes de paysage et de qualité environnementale (ruissellement des eaux pluviales, biodiversité) ;
- la qualité du cadre de vie.

Sur la base de ces critères, sont déterminés pour chaque zone le potentiel théorique d'évolution ainsi que les facteurs favorables ou défavorables à la mutation. En fonction de cette analyse est ensuite déterminée l'éventuelle opportunité de mettre en place des mesures destinées à encadrer la mutation en fonction de deux objectifs :

- L'évolution vers une certaine forme de densification doit pouvoir se faire mais dans le respect des caractéristiques de chaque quartier au regard du règlement ;
- Le nombre de logements supplémentaire qui pourra être réalisé, donc le nombre d'habitants supplémentaires correspondant, sera cohérent avec les perspectives d'évolution démographique retenues pour l'ensemble de la commune de La Ville-du-Bois à l'horizon 2030 en tenant compte du potentiel existant sur les différents sites de projet identifiés sur l'ensemble du territoire communal.

Le Plan de zonage :

Le plan de zonage a peu évolué dans le cadre de la révision du PLU. Les limites du zonage ont été revues en s'appuyant d'une part sur la réalité du terrain et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets, tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.

Le zonage a évolué en visant une meilleure prise en compte des objectifs de préservation de la trame verte et du développement durable du territoire.

La méthode de réalisation du zonage a donc été fondée d'une part sur la réalité de l'occupation des sols et des caractéristiques du territoire, et d'autre part sur le projet défini dans le PADD (secteur à préserver, secteur d'enjeux, etc.).

Le plan de zonage qui en résulte se compose ainsi, sur l'ensemble du territoire communal, de douze zones urbaines différentes, de deux zones naturelles et d'une zone à urbaniser

Les zones urbaines à fonction principalement résidentielle : UCVa, UCVb, UCVc, UR1, UR2, UE

Les zones urbaines à vocation d'activités économiques : UAEa, UAEb, UAEC, UAEd

Les zones d'équipements : UECa, UECb

Les zones naturelles : N, NS1

Les zones à urbaniser : AUr

Sont ci-contre identifiées les principales évolutions de la superficie des zones, en fonction des tissus urbains et objectifs poursuivis. Le traitement cartographique utilisé en SIG a produit une différence de 0,3 ha de superficie entre le PLU de 2019 et le projet de PLU. Les surfaces restent globalement identiques entre 2019 et aujourd'hui.

ZONES	Avant (PLU 2019)	Après (Projet de PLU)	Évolution
AU	0,8 ha	0,6 ha	-0,2 ha
N	111 ha	112,2 ha	+1,2 ha
U	241 ha	239,7 ha	-1,3 ha

Les perspectives d'urbanisation existantes au sein de l'enveloppe urbaine :

Le centre-ville

Localisation et état initial du site

Le projet est situé au cœur du territoire. Il s'inscrit au cœur du centre historique de la commune, autour de la mairie.

Les enjeux environnementaux sont les suivants :

- la préservation du caractère de cœur de village du secteur
- la préservation des quelques éléments de végétation dans le secteur



Projet et traduction dans le PLU

Le projet doit permettre de redynamiser le centre-ville en confortant les commerces, en créant de nouveaux logements et en mettant en valeur le patrimoine, tout en améliorant les déplacements, et notamment les déplacements piétons.

Extrait du PADD

L'aménagement urbain et le développement du territoire

Mettre en valeur le cœur de village, favoriser le commerce de proximité, aménager des espaces pour les piétons

Le développement économique, l'équipement commercial

Valoriser et développer le commerce de centre-ville en réhabilitant et revalorisant le cœur de village : action sur l'espace public, le stationnement...

Le patrimoine

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.

Les équipements

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.

Déplacement des services techniques, du service Espaces Verts et des ateliers municipaux à proximité du Carrefour.

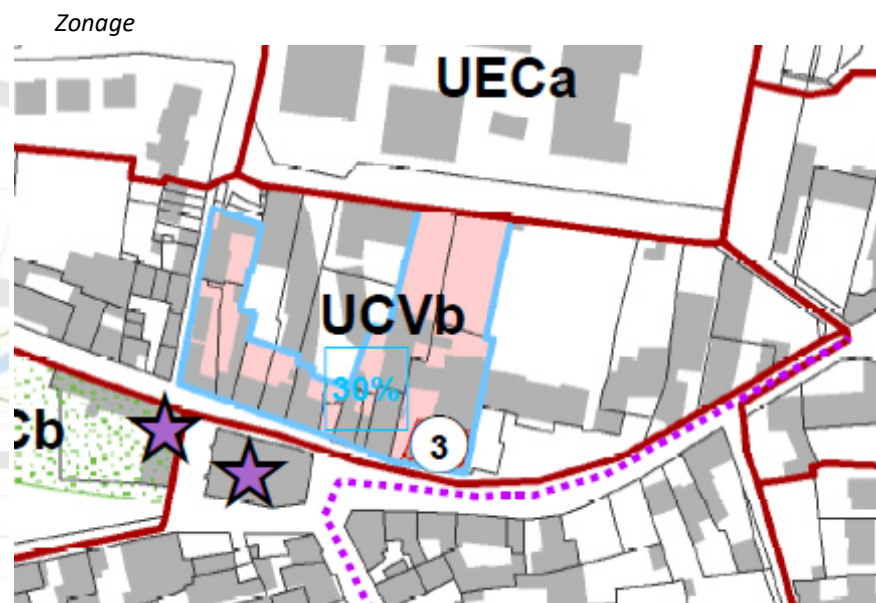
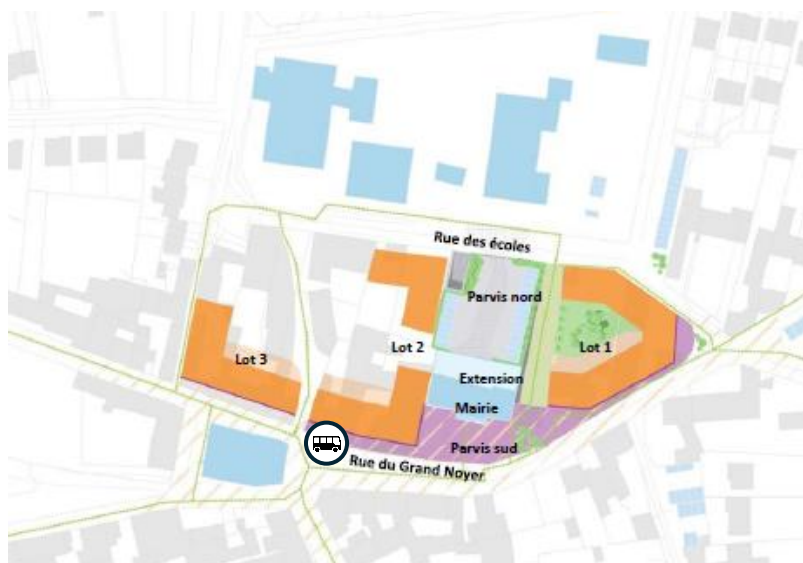
Les transports et les déplacements

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 entre les quartiers et le centre-bourg en s'appuyant sur l'armature constituée par les îlots favorisant un accès sécurisé aux équipements et aux pôles commerciaux

Créer de nouvelles aires de stationnement public autour du centre-bourg

Extrait des OAP



Le secteur de projet est en zone UCVb, zone mixte permettant la préservation du patrimoine tout en autorisant une densification maîtrisée.

Une partie des secteurs mutables pour du logement sont identifiés avec un secteur de mixité sociale. Par ailleurs, un linéaire de rez-de-chaussée commerciaux à préserver ou à créer est identifié le long de la Grande Rue et de la rue du Grand Noyer.

Impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Développement de la centralité existante, avec des commerces et des services (extension de la mairie), ce qui limitera l'exposition de la population aux nuisances sonores, grâce à la réduction des nuisances sonores liées au trafic, dans la mesure où l'usage de la voiture sera limité. Amélioration de la qualité des bâtiments, certains étant en train de se dégrader aujourd'hui.	Le développement de l'offre de logement induira une augmentation de la fréquentation motorisée du secteur pouvant avoir des incidences sur la qualité de l'air et les nuisances sonores La venue d'une population supplémentaire va avoir des influences sur les réseaux (alimentation en eau potable, électricité et assainissement), mais également sur les déchets Des volumétries non respectées ou un mauvais traitement architectural pourront avoir un impact sur l'intégration paysagère du projet	<u>Mesures d'évitement</u> Le maintien des équipements et commerces de proximité ainsi que le développement de sentes piétonnes permettent de limiter l'utilisation de la voiture au quotidien Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir ce projet Le règlement et l'OAP du PLU permettront de fixer un cadre sur les volumétries et sur les aspects extérieurs afin d'éviter que le projet n'ait une mauvaise insertion paysagère

La RN 20 et ses abords

Localisation et état initial du site

Les abords de la RN20 sont en cours de requalification. Ils présentent encore de nombreux espaces dégradés malgré un nombre de plus en plus important d'opérations de renouvellement urbain.

Les enjeux environnementaux présents sur le site sont les suivants :

- La protection des habitants vis-à-vis des nuisances et pollutions



Projet et traduction dans le PLU

Le projet doit permettre de développer des logements et commerces et services le long de la RN20, principal secteur de renouvellement urbain de la commune, qui devrait accueillir un site propre de transports en commun.

Extraits du PADD

L'aménagement urbain et le développement du territoire

Requalifier les entrées de ville depuis la RN 20 et dans le secteur du Gros Chêne : requalification de la voirie, reboisement..., ainsi que l'entrée de ville par la route de Nozay et le Vieux chemin de Montlhéry. La requalification des entrées de ville depuis la RN20 se fait dans le cadre de la requalification de la RN20 et dans le cadre des projets portés par l'EPFIF.

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

Dans les futurs projets, mettre en place des voies traversantes entre la voie des Postes et la RN20 afin de créer des espaces de respiration et de liaison entre les bâtiments.

Réaménager les abords de la RN 20 en s'appuyant sur la restructuration de la voirie et la création d'un site propre de transport en commun pour engager une opération de renouvellement visant à requalifier en profondeur ce quartier

L'habitat – le logement

[Les] nouveaux logements seraient répartis sur les sites suivants : environ 500 aux abords de la RN 20, et une centaine répartie sur les autres sites de projet : le centre-ville, Chemin du Mesnil etc...

Le développement économique, l'équipement commercial

Prendre en compte le potentiel lié à l'existence de la RN 20 en misant notamment sur le caractère stratégique du site.

Dans le cadre de la restructuration de la RN20, mettre en œuvre un projet de « liaison » entre les zones commerciales et les zones d'activités.

Développer de nouveaux services et commerces dans les futurs projets le long de la RN20, comme ce qui a été fait dans le cadre des projets actuels (400 m² de commerces, 1 micro-crèche), et prévoir le stationnement lié à ces commerces et services.

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). Soutenir le projet de création d'un carrefour dans le cadre de la requalification de la RN20 qui va améliorer l'accès à la zone.
- La zone Sud : zone des Gravieres : 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 Montlhéry (cible : le commerce ...). Projet à développer en liaison avec la communauté Paris Saclay.

Les transports et les déplacements

Organiser les déplacements vers les futurs arrêts du SPTC : 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.

Permettre l'amélioration des traversées de la RN 20 dans le cadre du projet de requalification de cet axe

Extraits des OAP

Zonage



Légende

-  **Périmètre de l'OAP**
-  **Créer un front bâti le long de la RN 20 afin de marquer l'entrée dans la partie urbaine de la commune.** En cœur d'îlot, réaliser des placettes publiques.
- Limites des nuisances sonores :**
 - Prendre des mesures de limitation des nuisances : végétalisation des abords des axes à forte circulation, implantation des bâtiments, choix des matériaux, distribution des pièces en fonction du contexte acoustique, etc... ;
 - **Préserver voire constituer des zones de calme** et privilégier l'implantation des espaces privatifs des constructions vis-à-vis de ces secteurs.
-  **Principe d'implantation des opérations à destination d'habitat**, la programmation est détaillée en page suivante.
-  **Principe d'implantation des résidences intergénérationnelles**, la programmation est détaillée en page suivante.
-  **Limite d'implantation par rapport à l'axe de la RN 20 :** (Emprise de la voirie : 51, 33 et 39 mètres selon les tronçons)
-  **Développement de l'activité économique en lien avec la zone d'activités nord.**
-  **Maintenir une vocation économique du secteur de la ZAC des Gravières**, développer les aménagements urbains et paysagers des franges entre la RN20 et la zone d'activités.
-  **Réaliser une programmation mixte le long de la RN 20 (logements/hébergements/commerces).** L'offre commerciale sera dimensionnée au regard de la population attendue sur le secteur afin de ne pas concurrencer le cœur de ville.
-  **Principe d'accès routier à la RN 20 par la rue des Calleboudes et la rue du Grand Noyer.** Les voies d'accès pour les véhicules seront uniquement sur la voie des Postes, les accès directs à la RN 20 sont interdits afin de limiter l'impact sur la circulation et le projet de couloir de bus entre Linas et Ballainvilliers.
-  **Réaliser des traversées vers la voie des Postes (localisation indicative).** Tout nouveau projet devra permettre au moins une circulation piétonne ouverte au public entre la voie des Postes et la RN 20.
-  **Arrêts de bus existants :** Des aménagements multimodaux seront prévus aux abords afin de permettre le rabattement des véhicules particuliers, des vélos et de faciliter le covoiturage.
-  **Écran végétal à développer le long de la ZAC des Gravières pour réduire les nuisances sonores le long de la RN 20.**
-  **Créer une place marquant l'entrée de ville, en lien avec les autres communes, au niveau de la rue des Calleboudes.**
-  **Aménager le carrefour d'entrée de ville au niveau de la rue du Grand Noyer.**



Le secteur de renouvellement urbain est classé en zone UE pour la majeure partie du linéaire. Seules les extrémités à vocation d'activités économiques sont classées en zone UAE. Le linéaire à vocation dominante d'habitat est concerné par un secteur de mixité sociale. Le recul défini par le plan directeur de la RN20 pour les futures constructions est matérialisé sur le plan de zonage		
Impacts sur l'environnement		
Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Requalification d'un espace urbain aujourd'hui dégradé, même si la mutation a déjà commencé. Elargissements des voies débouchant sur la RN20 et création d'espaces de stationnement, permettant de faciliter les accès au futur site propre de transport en commun. Réalisation de traversées piétonnes entre la RN20 et la voie des Postes pour faciliter les perméabilités entre le centre-ville et les abords de la RN20, et donc limiter les déplacements en voiture, ce qui est positif pour la qualité de l'air (diminution des émissions de gaz à effet de serre), et les nuisances sonores.	Pression supplémentaire sur les réseaux (électricité, eau et assainissement) du fait des nouvelles constructions. Densification importante d'un secteur où la végétation est déjà peu présente Exposition d'une population nouvelle aux nuisances (sonores notamment) et pollutions liées à la RN20, tant que le projet de boulevard urbain et de site propre de transport en commun n'est pas réalisé.	<u>Mesures d'évitement :</u> Définition d'un coefficient de pleine terre afin de préserver des espaces perméables. Les réseaux sont suffisamment développés pour absorber cette nouvelle demande <u>Mesures de réduction :</u> Réduction de la vitesse et installation de carrefours à feux le long de la partie urbaine (à vocation de logements) de la RN20 afin de limiter les pollutions et nuisances sonores. Recul imposé des constructions en vis-à-vis de la RN20 afin de laisser un espace tampon qui sera aménagé lors de la réalisation du boulevard urbain. Ce boulevard urbain comportera entre les voies de circulation et les logements des alignements d'arbres qui pourront faire un écran vis-à-vis des nuisances sonores et absorber les polluants.

La vraie problématique de ce secteur est l'exposition de la population nouvelle aux nuisances sonores et pollutions liées à la RN20. Or l'autorité organisatrice des transports ne souhaite pas développer le site propre de transports en commun tant que la population ne sera pas suffisante pour le rentabiliser, et d'un autre côté, certaines communes ne souhaitent pas développer de nouveaux logements à proximité de la RN20 tant que le site propre de transports en commun n'est pas aménagé. La commune de La Ville-du-Bois a pris le parti de reconquérir la façade RN20 qui est très dégradée, afin de requalifier cet axe et développer du logement et des commerces et services, d'une part pour participer à l'effort de construction exigé par la Région, et d'autre part pour permettre la réalisation de logements sociaux sur son territoire, les possibilités de constructions étant limitées par ailleurs (seul le centre-ville est susceptible d'accueillir des opérations importantes). Il est donc avéré que la population nouvelle aux abords de la RN20 va subir des nuisances et pollutions le temps que le site propre et le boulevard urbain soient aménagés.

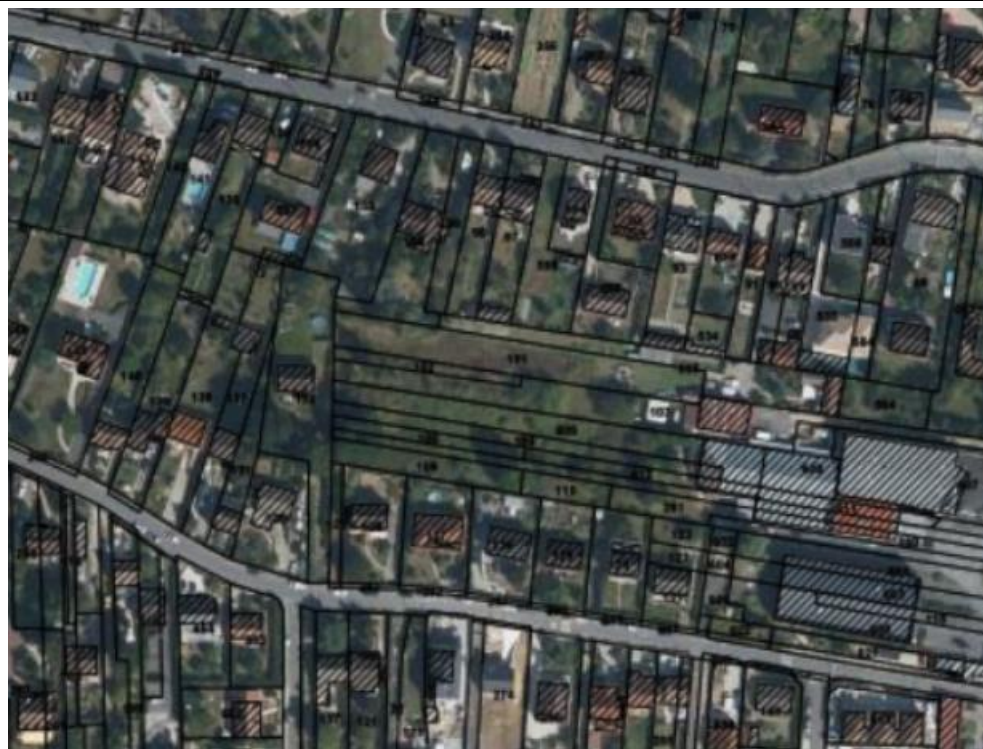
La rue des Prés

Localisation et état initial du site

Le site de projet se situe sur une friche se situant entre la rue des Prés et le Chemin du Ménil.

Les enjeux environnementaux sont les suivants :

- la préservation du naturel du site
- L'intégration paysagère du projet dans son environnement



Projet et traduction dans le PLU

Le projet doit permettre de développer 32 logements sociaux sur une superficie d'environ 6 600 m², le tout en ayant une intégration paysagère importante. L'OAP prévoit de conserver un minimum de 40% d'espaces verts de pleine terre et d'intégrer des franges paysagères plantées en limite séparative pour intégrer le projet. De plus, les déplacements sont aussi revus en créant de nouvelles voies douces ou motorisées.

Extraits du PADD

L'aménagement urbain et le développement du territoire

Permettre la création d'une opération de logements individuels bien intégrée dans son environnement urbain sur le site du Chemin du Ménil

L'habitat – le logement

Ces nouveaux logements seraient répartis sur les sites suivants : une très large majorité sera localisée aux abords de la RN20, le reste réparti sur les autres sites de projet comme le centre-ville ou, plus ponctuellement, au sein de petites opérations diffuses.

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

Maintenir la qualité de vie, l'ensoleillement des jardins et limiter les vis-à-vis en réduisant la construction de nouveaux logements en coeurs d'îlot. Intégrer la gestion des déchets au sein des projets, en particulier la gestion des bio-déchets.

Les transports et les déplacements

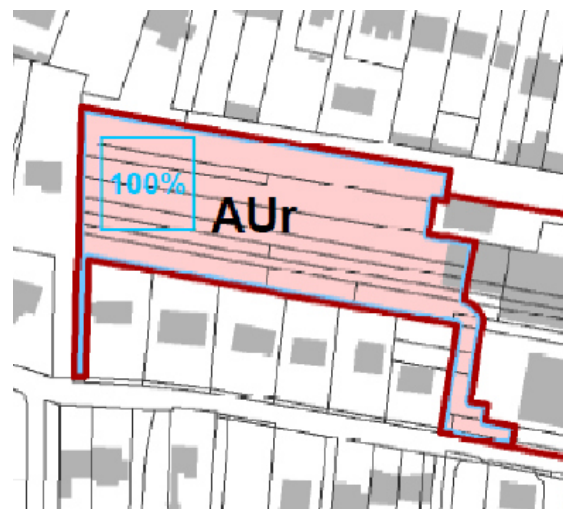
Poursuivre la constitution d'un maillage de liaisons douces entre les quartiers et le centre-bourg en s'appuyant sur l'armature constituée par les îlots favorisant un accès sécurisé aux équipements et aux pôles commerciaux

Extraits des OAP



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Prévoir des places de stationnement perméables (localisation indicative) |
|  | Principe d'implantation du bâti |  | Principe d'accès voiture |
|  | Créer une percée visuelle |  | Créer une nouvelle voie véhicules motorisés |
|  | Traiter la superficie de l'unité foncière avec 40% minimum d'espaces verts de pleine terre |  | Créer une aire de retournement |
|  | Implanter des franges paysagères (haies vives...) en limites séparatives avec les constructions avoisinantes |  | Principe d'accès piéton |
| | |  | Créer une liaison douce |

Zonage



Impacts sur l'environnement		
Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Conservation d'une part importante d'espaces verts des pleine terre dans le projet Intégration paysagère importante via la création de cônes de vues et de franges paysagères Développement des liaisons douces	Pression supplémentaire sur les réseaux (électricité, eau et assainissement) du fait des nouvelles constructions. Une part des espaces verts perméables seront artificialisés La venue d'une nouvelle population va augmenter la fréquentation véhiculée du site, provoquant ainsi une hausse des nuisances sonores et atmosphériques Des hauteurs non contrôlées pourraient aboutir à une mauvaise intégration du projet sur le site La réalisation de 32 logements n'induirait qu'un impact relatif sur la circulation routière dans le secteur de l'OAP (moins de 40 véhicules en plus empruntant les voiries existantes).	<u>Mesures d'évitement</u> Le développement de sentes piétonnes permet de limiter l'utilisation de la voiture au quotidien et par conséquent améliorer la qualité de l'air et diminuer les nuisances sonores Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir ce projet Le règlement et l'OAP du PLU permettront de fixer un cadre sur les volumétries et sur les aspects extérieurs afin d'éviter que le projet n'ait une mauvaise insertion paysagère <u>Mesures de réduction :</u> Le pourcentage de pleine terre permet de limiter l'artificialisation des sols

V. L'ANALYSE DES EFFETS NOTABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1. La préservation du patrimoine naturel et bâti et des paysages associés

Les incidences du PADD

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives				
Une des orientations du PADD est de préserver les bois et coteaux, éléments emblématiques du paysage, de préserver les espaces naturels et la biodiversité et de valoriser la trame verte et bleue. Le PADD identifie ces éléments de manière cartographique, dont la protection sera traduite d'une part dans les OAP et d'autre part dans le dispositif réglementaire. Le PADD définit également l'orientation de protéger et valoriser la qualité de vie dans les quartiers, ce qui a comme incidence indirecte de préserver l'identité de ces quartiers et donc le paysage spécifique à chaque quartier. En effet, le PADD prévoit de préserver ce qui caractérise l'identité de ces quartiers : les gabarits, hauteurs, des constructions, le rapport entre espace bâti et non bâti, la cohérence architecturale..., mais également de réguler et encadrer les constructions nouvelles ou modifications de constructions existantes de manière à garantir une harmonie et une bonne insertion. Le PADD permet également de protéger le patrimoine emblématique porteur de l'identité communale, en identifiant quelques éléments représentatifs, mais dont la liste sera affinée lors de l'élaboration du dispositif réglementaire afin de protéger au mieux le patrimoine de La Ville-du-Bois.	Le fait de permettre de nouvelles constructions sur le territoire et notamment le long de la RN20 est susceptible d'avoir des conséquences sur le paysage (mauvaise insertion des constructions, architecture qui ne s'intègre pas avec les constructions environnantes, disparition d'espaces verts...) malgré les recommandations concernant l'intégration paysagère des constructions. Il faut être attentif pour ne pas assister à une banalisation des paysages qui sont remarquables à La Ville-du-Bois. De plus, l'urbanisation peut se faire également sur des sites qui sont actuellement perméables pouvant jouer un rôle de relai dans la trame verte. <tr> <th colspan="2" data-bbox="1113 683 2054 734">Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation</th></tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1113 734 2054 981"> <u>Mesures d'évitements :</u> Le PLU prévoit des règles de calcul pour les terrains en pente afin de ne pas trop impacter le paysage. Par ailleurs, le règlement donne des prescriptions et recommandations pour la qualité architecturale des constructions </td></tr>	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation		<u>Mesures d'évitements :</u> Le PLU prévoit des règles de calcul pour les terrains en pente afin de ne pas trop impacter le paysage. Par ailleurs, le règlement donne des prescriptions et recommandations pour la qualité architecturale des constructions	
Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation					
<u>Mesures d'évitements :</u> Le PLU prévoit des règles de calcul pour les terrains en pente afin de ne pas trop impacter le paysage. Par ailleurs, le règlement donne des prescriptions et recommandations pour la qualité architecturale des constructions					

Les incidences des OAP

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
L'OAP Centre-ville donne comme orientation de retravailler les espaces publics afin d'être plus généreux et plus apaisé, ce qui est positif pour la qualité de vie des habitants. Des cœurs d'îlots et des espaces paysagers doivent être aménagés au cœur de cette opération. L'OAP Trame verte et bleue a un impact positif global sur la préservation du patrimoine naturel en identifiant les espaces naturels de la commune qui doivent être préservés. L'OAP rue des Pré conserve une part importante de pleine terre et recherche une bonne intégration paysagère du projet à travers la création de cônes de vues et la mise en place de transitions paysagères avec les habitations environnantes.	Dans l'OAP centre-ville, le fait de réaliser de nouvelles constructions sur un secteur bâti ancien pourra avoir des incidences mitigées sur le paysage si les futures constructions ne sont pas bien intégrées dans le paysage environnant. Il en va de même pour l'OAP rue des Pré. Ce secteur étant actuellement semi-naturel, une artificialisation importante et des gabarits non adaptés viendront chambouler l'équilibre paysager du quartier. L'OAP se situant aux abords de la RN20 vient renforcer l'urbanisation sur des espaces où la présence d'espaces naturels est rare. De ce fait il y a aura une disparition de ces espaces.
	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
	<u>Mesures d'évitement :</u> Les règles définies dans le règlement favorisent l'insertion dans le paysage urbain (gabarit, aspect extérieur des constructions...)

Les incidences du dispositif réglementaire

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
Le PLU définit des zones naturelles (zones N) qui protègent les éléments de patrimoine naturels identifiés dans le PADD et les OAP tels que les espaces boisés, les espaces naturels (parcs et jardins)... Le PLU définit également des outils de protection tels que les EBC ou l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme qui protège notamment les espaces paysagers remarquables. Ce zonage et ces prescriptions permettent de protéger le patrimoine naturel du territoire. Dans le règlement, des règles spécifiques à la préservation d'espaces verts sont définies et adaptées au caractère de chaque quartier. De plus, le zonage identifie des éléments de patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, qui assurent une protection de ces éléments. Des prescriptions spécifiques s'appliquant à ces éléments sont définies dans le règlement de chaque zone concernée. Les règles définies dans les différentes zones, notamment d'habitat, concernant les règles de gabarit (hauteur, emprise, implantation des constructions) permettent d'assurer une harmonie des formes urbaines ; les règles sont adaptées aux différentes formes urbaines rencontrées sur le territoire. Par ailleurs, le règlement définit des prescriptions de construction qui permettent une bonne intégration paysagère des constructions dans leur environnement.	

2. La protection des milieux naturels et des fonctionnalités écologiques associées

Les incidences du PADD

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
Une des orientations du PADD est de préserver les bois et coteaux, éléments emblématiques du paysage, de préserver les espaces naturels et la biodiversité et de valoriser la trame verte et bleue : • 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 • Sensibiliser les habitants à utiliser des essences régionales dans les jardins privés Le PADD recherche, au sein des quartiers d'habitation, la protection des composantes de la TVB (cœurs d'îlots, jardins particulier...) Le PADD identifie ces éléments de manière cartographique, dont la protection sera traduite d'une part dans les OAP et d'autre part dans le dispositif réglementaire. Ces orientations ont des incidences positives sur les milieux naturels, sur les continuités écologiques, et sur la biodiversité.	Les nouvelles constructions peuvent constituer des éléments de fragmentation de la trame verte et bleue, notamment en espace urbain où la trame verte est parfois fragile.
	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation <u>Mesure d'évitement :</u> Mettre en oeuvre une politique d'aménagement économe du point de vue de la consommation foncière qui induise une évolution modérée au sein de l'enveloppe urbaine Protection de la nature en ville

Les incidences des OAP

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
L'OAP Trame verte et bleue a un impact positif global sur la préservation du patrimoine naturel en identifiant les espaces naturels de la commune qui doivent être préservés. La trame bleue est également identifiée, avec la préservation des cours d'eau et de leurs abords. L'OAP rue des Pré conserve une part importante de pleine terre malgré la disparition d'une partie de ces dernier pour permettre le projet.	L'OAP se situant aux abords de la RN20 vient renforcer l'urbanisation sur des espaces où la présence d'espaces naturels est rare. De ce fait il y a aura une disparition de ces espaces qui pouvait potentiellement jouer le rôle de relai sur un axe fortement artificialisé. L'OAP rue des Pré se fait en partie sur des espaces naturels qui pouvaient jouer le rôle de réservoir de biodiversité à l'échelle micro-locale.

	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
	<u>Eviter</u> : La connaissance en amont des enjeux naturels par site de projet permet de mieux les appréhender pour éviter les impacts <u>Réduire</u> : Les projets nécessitant la suppression d'espaces naturels sont réduits au strict minimum et les espaces verts restants sont sanctuarisés via la règle de pleine terre.

Les incidences du dispositif réglementaire

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
Le PLU définit des zones naturelles (zones N) qui protègent les éléments de patrimoine naturels identifiés dans le PADD et les OAP tels que les espaces boisés (bois de la Turaude, bois de Monsieur...), les espaces naturels (place Beaulieu...)... Le PLU définit également des outils de protection tels que les EBC ou les espaces paysagers protégés l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme qui protège notamment les espaces paysagers remarquables. Ce zonage et ces prescriptions permettent de protéger le patrimoine naturel du territoire. Dans le règlement, des règles spécifiques à la préservation d'espaces verts sont définies et adaptées au caractère de chaque quartier afin de préserver la trame verte en espace urbain.	

3. L'exposition de la population aux risques et aux nuisances

Les incidences du PADD

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
Mettre en valeur le coeur de village, favoriser le commerce de proximité, aménager des espaces pour les piétons et le stationnement. Réaménager les abords de la RN 20 en s'appuyant sur la restructuration de la voirie et la création d'un site propre de transport en commun pour engager une opération de renouvellement visant à requalifier en profondeur ce quartier. Accompagner la réalisation d'une place dite «Place du Château», à l'intersection des communes de La Ville du Bois, Ballainvilliers et Longpont-sur-Orge. Protéger et valoriser la qualité de vie dans les quartiers : - Protéger les espaces verts, les jardins, les coeurs d'îlots, l'équilibre entre le bâti et le non bâti - 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. Renforcer la protection des milieux naturels notamment des zones boisées et des milieux humides	Le PADD ne définit pas de véritable orientation concernant les risques naturels, ceux-ci n'étant pas majeurs sur le territoire Le PADD définit des projets d'urbanisation et de développement engendrant une augmentation de la population et des personnes fréquentant le territoire (ayant un emploi à La ville-du-Bois par exemple), ce qui aura comme conséquence d'exposer potentiellement plus de personnes aux risques et nuisances déjà existants. Le fait de réaliser des logements le long de la RN20 va exposer des populations aux nuisances sonores et aux pollutions liées au trafic sur cette route, en attendant la transformation en boulevard urbain et la réalisation du site propre de transport en commun.
	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
	<u>Mesures d'évitement :</u> Conservation des grands massifs boisés, des zones humides et des coeurs d'îlots pour limiter le ruissellement urbain et conserver une bonne qualité de l'air <u>Mesures de Réduction :</u> Développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture (vélo, piétons, transports en commun, covoiturage)

Les incidences des OAP

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
Dans l'OAP centre-ville, la volonté de développer les liaisons douces et d'améliorer la qualité des espaces publics afin de faciliter la circulation piétonne permet d'offrir des alternatives aux déplacements en voiture, et donc de potentiellement réduire les nuisances sonores liées au trafic routier. Dans l'OAP Trame verte et bleue, le fait de protéger les espaces boisés, les parcs et espaces verts, la nature en ville... permet de conserver des espaces de pleine terre assurant une certaine perméabilité des sols et donc limitant les risques notamment de ruissellement. L'OAP rue des Pré permet de développer les liaisons douces permettant ainsi d'offrir des alternatives aux déplacements en voiture, et donc de potentiellement réduire les nuisances sonores liées au trafic routier. De plus, la conservation d'une part importante de pleine terre permet l'infiltration des eaux et de limiter le ruissellement urbain	Les OAP définissent des projets d'urbanisation et de développement engendrant une augmentation de la population et des personnes fréquentant le territoire (ayant un emploi à La ville-du-Bois par exemple), ce qui aura comme conséquence d'exposer potentiellement plus de personnes aux risques et nuisances déjà existants. Le fait de réaliser des logements le long de la RN20 va exposer des populations (environ 1200) aux nuisances sonores et aux pollutions liées au trafic sur cette route, en attendant la transformation en boulevard urbain et la réalisation du site propre de transport en commun. L'OAP rue des Pré, bien que conservant des espaces verts de pleine terre va induire une artificialisation des sols, pouvant provoquer du ruissellement
	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
	<u>Mesures d'évitement :</u> Conservation des grands massifs boisés, des zones humides et des cœurs d'îlots pour limiter le ruissellement urbain <u>Mesures de Réduction :</u> Réduction de la vitesse et installation de carrefours à feux le long de la partie urbaine (à vocation de logements) de la RN20 afin de limiter les pollutions et nuisances sonores. Recul imposé des constructions en vis-à-vis de la RN20 afin de laisser un espace tampon qui sera aménagé lors de la réalisation du boulevard urbain. Ce boulevard urbain comportera entre les voies de circulation et les logements des alignements d'arbres qui pourront faire un écran vis-à-vis des nuisances sonores et absorber les polluants.

Les incidences du dispositif réglementaire

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
La préservation d'espaces verts au titre des EBC ou de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ainsi que les règles de préservation d'espace de pleine terre dans chaque zone permettent de conserver des espaces perméables, ce qui permet une infiltration des eaux et limite donc le risque d'inondation. Un recul de 6 mètres des berges des cours d'eau est imposé afin de protéger les berges et les abords, et donc les potentielles zones d'expansion des crues, ce qui est positif pour le risque d'inondation potentiel. Le règlement rappelle l'obligation de prendre en compte l'isolation acoustique en vis-à-vis des infrastructures identifiées au classement sonore des infrastructures de transports terrestres.	

4. Les autres enjeux environnementaux : les réseaux et l'énergie

Les incidences du PLU

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
La protection des espaces naturels et boisés, et de la trame verte en général permet de manière indirecte de conserver une forte densité végétale qui contribue à une bonne qualité de l'air. Concernant les consommations énergétiques, la construction de logements conjuguée à la volonté de conforter et d'accueillir des activités économiques, vont permettre de diminuer les déplacements domicile-travail, et limiter ainsi la consommation d'énergie pour les transports du quotidien ; de même, pour le développement du réseau de liaisons douces et du réseau futur de transports en commun le long de la RN20. Le règlement des zones prévoit des recommandations afin de bien prendre en compte la performance énergétique dans les futures constructions. Concernant la qualité de l'air, le développement du commerce de proximité et des services, le développement des équipements et la confortation du réseau de liaisons douces permettent de limiter les déplacements en voiture, et ainsi de diminuer les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air. Le zonage et le règlement du PLU autorisent une mixité des fonctions (commerces, équipements, habitat...), ce qui permet de limiter les déplacements en voiture, et ainsi diminuer les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air. Concernant les pollutions, le règlement impose le raccordement aux différents réseaux (eau potable et assainissement), afin de limiter les pollutions du milieu naturel. Il précise que dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet dans le réseau public devra être privilégiée, ce qui incite à l'infiltration à la parcelle.	Le projet de PLU prévoit une augmentation de la population (habitants et emplois), ce qui aura un impact sur les réseaux (assainissement et eau potable), et qui engendrera une augmentation de la production des déchets. La construction de nouveaux logements/équipements/activités économiques va engendrer une augmentation de la consommation énergétique.
	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation <u>Mesures d'évitement :</u> Pour chaque projet d'urbanisation, il devra être vérifié les besoins en termes de réseaux avec les gestionnaires concernés. <u>Mesures de réduction :</u> Afin de compenser l'augmentation des consommations induites par les constructions nouvelles, il est prévu que ces dernières visent l'excellence en matière énergétique, afin de limiter les consommations, voire d'avoir la capacité de produire de l'énergie.

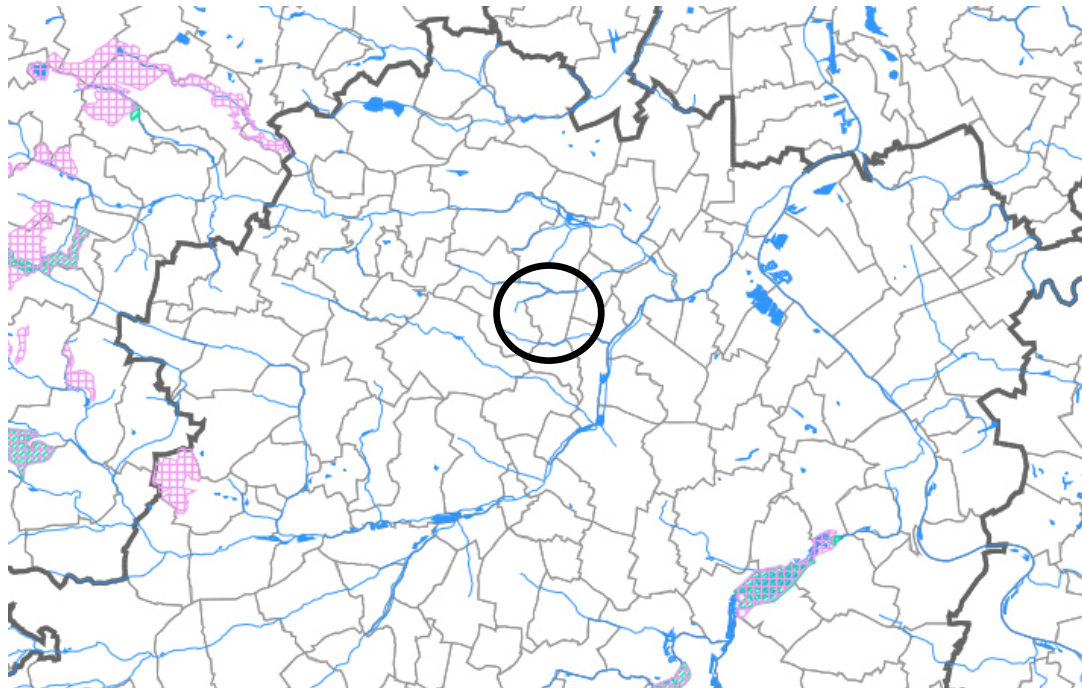
5. Les impacts sur les sites natura 2000

Par ailleurs, le territoire n'est pas concerné par un site Natura 2000, et le site le plus proche est celui du « Massif de Rambouillet et zones humides proches ». Le Site Natura 2000 – FR1112011 « Massif de Rambouillet et zones humides proches » est très vaste, il concerne plusieurs communes et couvre au total 17 110 ha. Les principaux enjeux de conservation sont liés à la préservation des forêts fraîches de type chênaie-charmaie sur pentes en faveur du Pic mar (*Dendrocopos medius*) et du Pic noir (*Dryocopus martius*). Ces pentes sont favorables à la nidification de plusieurs espèces d'intérêt patrimonial dont la Bécasse des bois (*Scolopax rusticola*), qui choisira les zones traitées en taillis sous futaie et la Bondrée apivore (*Pernis apivorus*). Les zones les plus calmes peuvent servir de terrain de chasse à l'Autour des palombes (*Accipiter gentilis*), dont une quinzaine de couples seulement sont connus en Île-de-France.

La partie la plus proche de ce site se trouve à environ 12 km du territoire communal. Le site Natura 2000 longe la Mérintaise qui se jette dans l'Yvette à Gif-sur-Yvette.

Le projet de PLU prévoit une protection des abords du Mort-ru qui se jette dans l'Yvette ce qui permettra d'assurer la protection de milieux qui pourraient servir de relais pour les espaces identifiés dans le site Natura 2000. Par ailleurs, les grands massifs boisés du territoire sont protégés, ainsi que dans la mesure du possible la nature en ville, et les abords boisés des cours d'eau, ce qui permet d'assurer une préservation de milieux favorables aux espaces identifiés dans le site Natura 2000.

Les projets de développement du territoire ne touchent pas les milieux humides ni boisés et n'auront pas de conséquences sur le site Natura 2000, qui est en amont du territoire en termes de bassin versant et donc aucun problème de pollution éventuelle ne pourrait remonter vers le site protégé.



6. Les perspectives d'évolution de l'environnement

Cette partie s'attache à présenter les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement au cas où le nouveau PLU ne serait pas adopté et l'ancien continuerait à s'appliquer.

Afin de réaliser cette analyse, il a été étudié les conséquences du PLU actuel par rapport à chaque enjeu environnemental identifié dans le cadre du diagnostic.

Enjeu environnemental	Évolution probable par rapport au PLU actuel
Géographie physique Un relief marqué par la présence de deux buttes : - Les buttes forment un amphithéâtre naturel dans lequel la commune s'est développée. - Le relief diminue à l'est, au fur et à mesure que l'on se rapproche de la vallée de l'Orge. Un réseau hydrographique peu développé et fragile : 3 rus bordent la commune : - le Rouillon, affluent de l'Yvette. la vallée fait partie du plan vert régional qui a pour objectif de protéger et de valoriser des espaces naturels - le Ruisseau Blanc - le Mort Ru, participe à l'équilibre écologique du milieu naturel et à la richesse de la vallée de l'Orge La qualité des cours d'eau est médiocre	Concernant le relief et la géologie, le PLU actuel n'a pas d'influence majeure. Concernant le climat, le PLU met en œuvre certaines mesures permettant de conserver une part importante d'espaces naturels, éléments importants dans la diminution des effets du phénomène d'îlot de chaleur. Le classement de certains espaces en zone N permet de conserver ces espaces. De plus, certains espaces boisés de grande envergure sont préservés par le dispositif des « espaces boisés classés » ou au sein des espaces urbains avec les espaces paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Le projet de PLU est plus protecteur que le PLU actuel avec le classement de nouvelles zone N et l'extension des espaces boisés classés. Concernant l'hydrographie et les zones humides, le projet de PLU ne réduit pas les protections par rapport au PLU actuel
Les espaces naturels Une trame verte développée mais très localisée : - Les espaces boisés occupent les hauteurs des buttes. - Le parc de l'Institut du Sacré Coeur forme une enclave verte en continuité avec les bois - La végétation des jardins et les arbres remarquables hérités de la forêt participent au cadre vert de la commune - Quelques espaces agricoles et naturels sont recensés au nord, dans la vallée du Rouillon	Le PLU actuel protège bien les grands éléments de trame verte tels que les bois (en EBC) et les parcs et jardins (en espace paysager remarquable). Le règlement prévoit la préservation d'espaces verts de pleine terre dans la plupart des zones urbaines, ce qui est positif pour la préservation de la nature en ville, même si ces pourcentages sont peu élevés. Les espaces en ENS sont identifiés en zone N, ce qui est protecteur, ainsi qu'en espaces boisés classés.

Des espaces naturels bénéficiant de recensements mais pas de protection : Espaces naturels sensibles	Ces protections sont renforcées au sein du projet de PLU via le classement de nouvelles zone N et l'extension des espaces boisés classés. Par ailleurs, la révision permet d'augmenter en toutes zones les obligations en matière de pleine terre, jusqu'à 60% du terrain en zone UR2 (qui correspond à la grande majorité du tissu urbain communal en superficie). Des obligations de planter sur ces espaces de pleine terre sont également inscrit au sein du PLU révisé.
Les risques et les nuisances Des nuisances sonores importantes, notamment le long de la RN20 - RN20 en catégorie 2 - RD35 et RD188 en catégorie 3 et RD133 en catégorie 4 Une commune préservée des risques naturels et technologiques - Un risque d'inondation très faible, même s'il existe des zones de remontées de nappes - Un risque de retrait-gonflement des argiles fort et localisé à l'ouest de la commune, moyen sur le reste du territoire 2 installations classées soumises à autorisation : Carrefour et Continent 11 sites Basias	Les risques technologiques sont connus et pris en compte dans les différents projets. Les sites et sols pollués sont également connus et feront l'objet de dépollution s'ils doivent être urbanisés. Le projet de PLU permet d'encadrer les projets au sein de secteurs à enjeux comme le centre ville ou les abords de la RN20. Sans le futur PLU, et sans OAP, l'urbanisation aurait pu se développer de manière non contrôlé et aggraver de manière plus significative le nombre futur de personnes exposées aux nuisances provoquées par la RN20 Par ailleurs, le PLU inscrit un retrait obligatoire graphique pour l'ensemble des construction depuis la RN20.
Les réseaux urbains Eau potable - Toutes les zones urbaines desservies en eau potable - Une eau potable de bonne qualité Assainissement - Réseau séparatif sur le territoire - Problèmes de branchements des eaux pluviales sur le réseau d'eaux usées engendrant des problèmes d'inondation 2 syndicats des eaux : - le Syndicat de l'Orge pour la vallée de l'Orge - le SIAHVY pour la vallée de l'Yvette Déchets	Les capacités de production de l'eau sont suffisantes pour accueillir la nouvelle population qui arrive au fur et à mesure des opérations. Les capacités des réseaux sont suffisantes pour accueillir la nouvelle population qui arrive au fur et à mesure des opérations. Le PLU ne prévoit pas de locaux de stockage des ordures ménagères adaptés au tri sélectif, ce qui est négatif.

• Compétence de la CPS • Gestion par le SIOM • Usine de traitement des déchets (unité de valorisation énergétique) implantée à Villejust, dans la zone d'activités de Courtabœuf.	
Les énergies renouvelables Des potentiels limités sur le territoire • Un potentiel géothermique fort • Un potentiel solaire moyen • Pas de zone favorable au développement du grand éolien (SRE)	Le PLU actuel, réalisé avant la loi Grenelle, n'aborde pas la question des énergies renouvelables. Le PLU prévoyant une augmentation de la population, on peut estimer que cela va engendrer des consommations énergétiques plus importantes. Le règlement du PLU encourage le recours aux énergies renouvelables, sous réserve d'une bonne insertion au sein des constructions. Dans les secteurs de projet, l'installation des dispositifs d'énergie renouvelable font l'objet de dérogation par rapport à certaines dispositions. Par ailleurs, le PLU révisé facilite l'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

VI. L'ANAYSE DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES

I. Champ d'application géographique du plan local d'urbanisme

Le PLU est extrêmement cadré par la loi, transcrite par le Code de l'urbanisme, ainsi que par les documents de rang supérieur à l'image du SDRIF. Ce cadrage ne permet que très peu de marge de manœuvre. Le SDRIF impose une densification spécifique au sein des zones urbaines et la loi définit les modalités de mise en oeuvre du diagnostic foncier dans le cadre du PLU, visant à optimiser et densifier les zones urbaines.

L'analyse des sites potentiellement mutables à l'occasion du diagnostic foncier a ainsi permis de se pencher sur des potentiels d'urbanisation à l'intérieur de la zone urbaine. Ces potentiels ont par la suite été confrontés aux enjeux écologiques et paysagers, de la commune de la Ville-du-Bois. Le faible potentiel foncier disponible induit un renouvellement urbain.

C'est ainsi que certains sites, d'abord identifiés comme potentiellement mutables, ont finalement été abandonnés pour des raisons écologiques. Le PLU doit répondre à des besoins. Ces besoins sont décrits dans le diagnostic et transcrits en enjeux. Ces enjeux ont permis de définir les objectifs du PADD et ainsi transcrire un dispositif réglementaire mettant en musique ces objectifs

II. Les solutions de substitution raisonnables, dans le cadre de l'évaluation environnementale

Le projet de PLU se veut vertueux en laissant le plus de place à l'environnement. Au sein des secteurs d'OAP, les surfaces artificialisées reprennent, lorsque c'est possible, les emprises existantes. Dans le cas contraire, les surfaces artificialisées correspondent uniquement au besoin du projet afin de limiter au maximum les surfaces imperméables.

De plus, les projets d'OAP limitent l'imperméabilisation des sols en créant et en conservant des espaces verts ou en mutualisant les espaces de stationnement.

La localisation des bâtiments a été analysée, de sorte à ce qu'ils ne soient pas un obstacle pour la préservation du paysage, des fonctionnalités de la trame verte et bleue.

Le règlement et le zonage ont été revu pour correspondre au mieux à la réalité en protégeant les espaces naturels par les zones N et les espaces verts publics ou privés par les espaces paysagers protégés.

VII. LES INDICATEURS DE SUIVI

Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial	Méthode	Valeur cible
La qualité de l'air	- Concentration des polluants : - dioxyde d'azote - Monoxyde d'azote - Particules 10 µm	AirParif	Annuelle	La qualité de l'air est globalement moyenne. (301 jours de moyenne qualité de l'air)	Indice atmo	Amélioration de la qualité de l'air
Le bruit (nuisances sonores)	- Nombre d'actions réalisées pour réduire les nuisances - Nombre de voies bruyantes	Commune, Conseil Départemental, Conseil Régional Préfecture	Annuelle Arrêté préfectoral	RN20 → catégorie 2 RD35 et RD188 → catégorie 3 RD133 → catégorie 4	Arrêté préfectoral Analyse données de l'IPR	Tendre vers une diminution ou une mitigation des nuisances (1 200 habitants concernés d'ici l'horizon du PLU)
Les risques et nuisances	- Arrêtés de catastrophe naturelle - Nombre d'installations classées SEVESO - Nombre d'ICPE - Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL) - Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS) - Carrière en activité - Nombre d'axe de transports de matières dangereuses - Nombre d'antennes radio	Prim.net INSEE Préfecture BRGM BASOL BASIAS	Annuelle A chaque nouvel arrêté 6 an	9 arrêté pour inondations et coulées de boues 3 arrêtés pour mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse 11 anciens sites industriels et activités de services 2 ICPE non SEVESO 3 antennes radio	Analyse de la carte des risques	/

Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial	Méthode	Valeur cible
Traitement et gestion des déchets	- Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) - Evolution du nombre de déchets récoltés et traités - Nombre de PAV	CA Paris-Saclay SITA	Annuelle	/	Lecture du rapport du gestionnaire Analyse du rapport du gestionnaire	Maintien à minima
La gestion de l'eau	- Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m³ par jour - Types d'accessoires du réseau d'assainissement - Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution - Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau - Nombre d'abonnés	Commune ARS SAGE	Annuelle	447 207 m3 facturé en 2022 Qualité de l'eau respectant les normes en 2023 32 km de réseau d'eau potable Environ 2700 branchements 2500 clients desservis	Fiche communale Lecture du rapport du gestionnaire Analyse du rapport du gestionnaire Rapport annuel d'activités du gestionnaire	Maintien à minima
Les espaces naturels protégés	- Surface des Espaces Boisés Classés (PLU) - Espaces paysagers protégés - Superficie des zones N	Commune	Annuelle	91,1 ha 13,1 ha 111,5 ha	Tableau des superficies du PLU Analyse cartographique	Maintien à minima
Les énergies renouvelables	- Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME - Surface disponible à l'implantation de panneaux solaires - Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables	Institut Paris et Région Commune	Annuelle	32 installations solaires photovoltaïques existantes en 2022 114 400 m ² de toiture disponible	Analyse cartographique du « gisement solaire des toitures franciliennes » Analyse de la synthèse communale	Maintien à minima Tendre vers une diminution des émissions
Logement vacants	Nombre de logements vacants	Insee	3 ans	5,4% de logements vacants	Analyse des chiffres de l'INSEE	Maintien à minima voir tendre vers une diminution
Logements sociaux	Nombre de logements sociaux	État	Annuelle	18% de logements sociaux en 2020	Analyse des chiffres de l'INSEE	25% de logements sociaux à l'horizon du PLU (soit 740 logements sociaux)
Artificialisation	Espaces artificialisés	MOS (IPR)	Annuelle	241.71 ha en 2021 (MOS)	Analyse de la	Tendre vers une zéro

Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial	Méthode	Valeur cible
des sols		Constat des nouvelles opérations de logement (Commune)			consommation d'espaces sur 10 ans	consommation des espaces non artificialisés
Transports, déplacements et stationnement	- Part des déplacements domicile travail s'effectuant en voiture - Nombre de lignes de bus - Nombre de borne de recharge	INSEE Commune	3 ans	79,9% en 2021 5 en 2024 5 en 2024	Comptage des lignes de bus traversant la commune Analyse de la cartographie	Maintien à minima Développement du TCSP à l'horizon 2030



Révision du Plan Local Urbanisme

2.4 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Plan Local d'Urbanisme révisé, approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 29/04/2025

SOMMAIRE

I. LE CADRE JURIDIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	5
1. Le contexte réglementaire	7
2. Le contenu du document	8
II. SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE	9
1. Les enjeux environnementaux du territoire	10
III. L'ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	13
1. Le Schéma directeur Régional d'Ile-de-France	144
2. Le Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE)	Erreur ! Signet non défini.4
3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie	155
4. Le Syndicat d'Aménagement et de Gestion des Eaux Orge-Yvette	Erreur ! Signet non défini.5
5. Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD)	15
6. Le plan de Protection de l'Atmosphère (PPA).....	16
7. Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) d'Ile-de-France.....	16
8. Le Plan Climat Air Energie Territorial de Paris-Saclay	17
9. Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)	17
10. Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI)	18
IV. CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU.....	19
V. L'ANALYSE DES EFFETS NOTABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	26
VI. L'ANAYSE DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES	34

I. LE CADRE JURIDIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Le contexte réglementaire

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (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.

Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a modifié les conditions pour déterminer si les communes doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale ; en effet, il a introduit la notion de cas par cas, qui n'existait pas auparavant.

Les articles R.104-28 à R.104-33 définissent la procédure à suivre pour l'examen au cas par cas des documents d'urbanisme.

La plupart des procédures d'évolution des documents d'urbanisme sont obligatoirement soumises à évaluation environnementale ; c'est le cas notamment des procédures d'élaboration et de révision de PLU (article R122-17, I, 48° du Code de l'Environnement).

Le Code de l'urbanisme a évolué depuis l'entrée en application de ses articles R104-33 à R104-37

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

2. Le contenu du document

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**. En effet, cet article précise que le rapport de présentation du PLU :

*« 1° **Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes** mentionnés à l'article L. 122-4 du Code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*

*2° **Analyse les perspectives d'évolution** de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*

*3° **Expose les conséquences éventuelles** de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du Code de l'environnement ;*

*4° **Explique les choix retenus** mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;*

*5° **Présente les mesures envisagées** pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*

*6° **Définit les critères**, indicateurs et modalités retenus pour 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 prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*

*7° **Comprend un résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »

L'élaboration d'un document d'urbanisme comme le PLU est susceptible d'avoir des impacts sur l'environnement. Ainsi, l'extension ou la création de zones constructibles à vocation résidentielle ou économique peut avoir des impacts négatifs (consommation d'espace, multiplication des transports, destruction d'habitats naturels, de sols agricoles, dégradation de paysages). A l'inverse, le PLU peut contribuer à maîtriser ces impacts (limitation des extensions et du mitage, choix pertinent des zones constructibles, réserves d'emprises foncières pour des équipements collectifs, protection d'éléments naturels...).

L'objectif de cette évaluation est d'évaluer le plus tôt possible l'impact sur l'environnement des projets autorisés dans le PLU en amont de leur réalisation. Ainsi, l'évaluation permet de prendre en compte les incidences éventuelles et d'envisager des solutions pour éviter, réduire et compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document d'urbanisme.

II. SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE

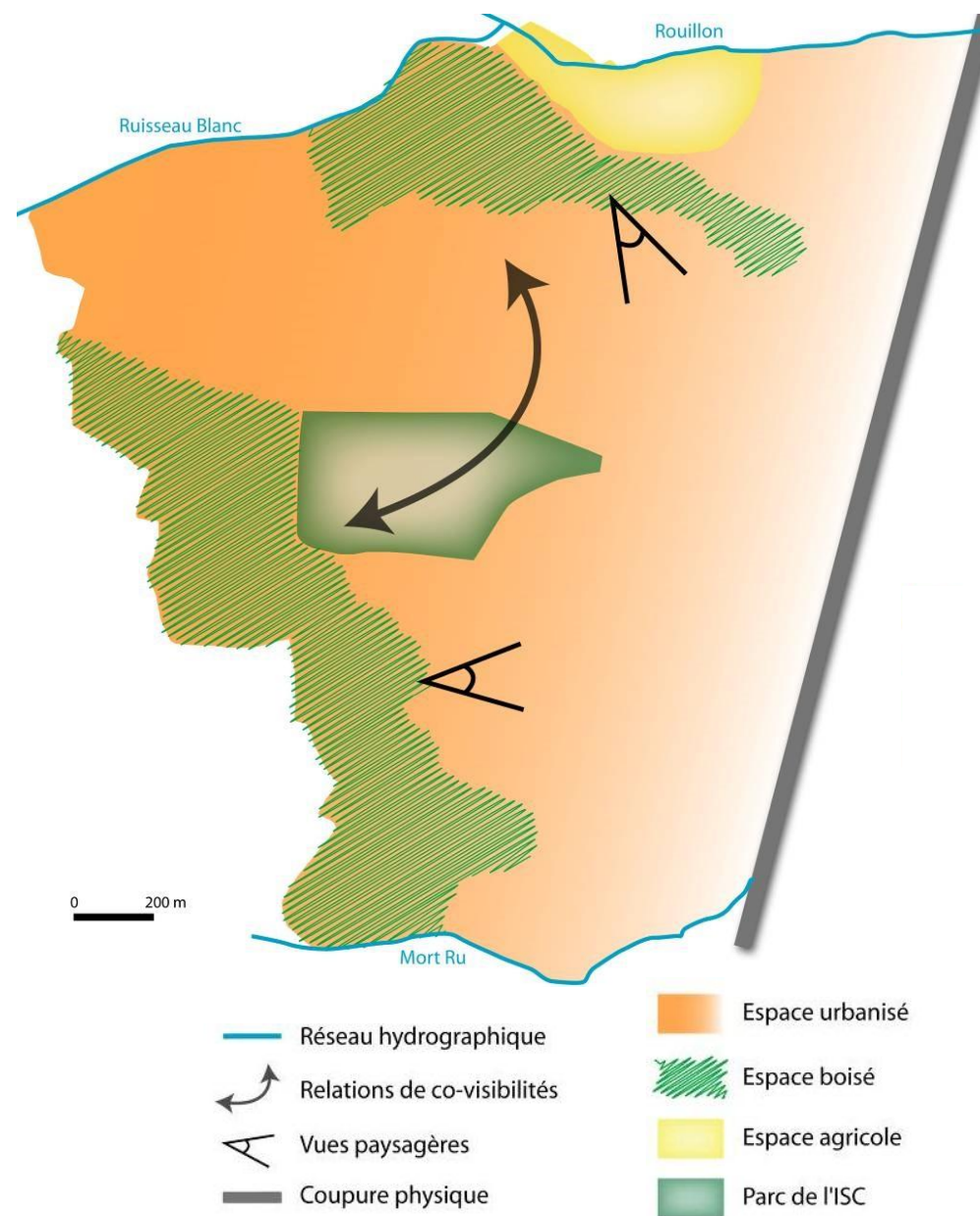
1. Les enjeux environnementaux du territoire

Le diagnostic a permis d'identifier les enseignements et enjeux suivants :

Enjeux
Topographie, climat, hydrologie
Préservation de la ressource en eau superficielle en qualité et en quantité Opter pour un urbanisme œuvrant dans le sens de la diminution du phénomène d'îlot de chaleur urbain
Paysage, biodiversité et trame verte et bleue
Conserver la nature en ville pour conforter la trame verte Conserver les espaces naturels de grande envergure Valoriser la TVB Apporter une attention particulière à la volumétrie des constructions pour conserver une qualité paysagère en lien avec le relief communal Conforter la trame verte sur les espaces d'interface entre les grands massifs boisés Conserver les grands cônes de vue

Enjeux
Risques et nuisances
Se prémunir des nuisances sonores par isolation phonique des bâtis Améliorer la qualité de l'air (développement des modes de transport moins polluants...) Effectuer des études préalables avant construction sur les sols argileux Conserver des espaces perméables importants dans les espaces pavillonnaires et au sein des sites de projets pour permettre l'infiltration des eaux Limiter les constructions en sous-sol dans les secteurs de remontée de nappe Limiter l'urbanisation à proximité des secteurs à risque technologique
La gestion des déchets et la ressource en eau
Maitriser l'assainissement et favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle Maitriser l'artificialisation des sols et protéger les espaces de pleine terre pour favoriser l'infiltration des eaux Gérer raisonnablement la ressource en eau dans un contexte de changement climatique
Le potentiel énergétique
Proposer l'utilisation des énergies renouvelables pour les nouvelles constructions et permettre la production pour les logements existants tout en préservant le paysage

Présentation des enjeux territoriaux de la commune de la Ville du Bois :



III. L'ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. Le Schéma directeur Régional d'Ile-de-France

Compatibilité du PLU avec le document supra-communal :

Les espaces boisés et naturels à protéger identifiés par le SDRIF sont classés en zone N et en EBC.

Les espaces de jardin bordant les espaces boisés ainsi que les parcs font l'objet d'une protection via un espace paysager protégé inconstructible.

Sur la période 2014 – 2020, la commune a répondu à l'objectif d'augmentation de 10% de densité humaine en passant de 2 705 à 3 071 résidences principales (INSEE) sans extension urbain, soit une augmentation du parc de 13,5%. Les grandes zones de production de logement (façade RN20, centre-ville) sont maintenues dans leurs dispositions réglementaire dans le PLU révisé. Un nouveau secteur de renouvellement urbain est ouvert à l'urbanisation chemin du Ménil.

2. Le Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE)

Compatibilité du PLU avec le document supra-communal :

Le PADD identifie et précise les corridors écologiques identifiés dans le SRCE. L'OAP trame-verte et bleue permet de les rendre opposable.

Les éléments de la trame bleue sont également identifiés dans l'OAP thématique, et les zones potentiellement humides sont inscrites sur le document graphique, avec une obligation de vérification et, le cas échéant de protection, des zones humides. Par ailleurs le règlement fixe un retrait de 6 mètres par rapport au lit des cours d'eau identifiés au SRCE.

De plus le dispositif réglementaire permet protéger les grands espaces naturels grâce aux EBC et la nature en ville grâce aux espaces paysagers protégés

3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie

Compatibilité du PLU avec le document supra-communal :

Le règlement fixe un retrait de 6 mètres par rapport au lit des cours d'eau identifiés au SDAGE.

Par ailleurs, le principe de gestion des eaux pluviales au terrain est inscrit dans le règlement.

4. Le Syndicat d'Aménagement et de Gestion des Eaux Orge-Yvette

Compatibilité du PLU avec le document supra-communal :

Le règlement fixe un retrait de 6 mètres par rapport au lit des cours d'eau identifiés au SDAGE.

Par ailleurs, le principe de gestion des eaux pluviales au terrain est inscrit dans le règlement.

5. Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD)

Compatibilité du PLU avec le document supra-communal :

Le PLU renvoie à la conformité avec le règlement du SIOM.

6. Le plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)

Compatibilité du PLU avec le document supra-communal :

Le PLU révisé vise à poursuivre le projet de densification autour de la RN20, préalable du département pour le développement d'un transport en commun en site propre visant à relier la commune à la gare de Massy, et ainsi réduire la dépendance à la voiture individuelle. Des emplacements réservés sont par ailleurs inscrits sur le plan de zonage afin de favoriser l'élargissement ou l'aménagement de certaines voies, permettant un meilleur partage de la voirie communale avec les modes doux et actifs. L'OAP centre-ville dispose d'un volet visant à une requalification des espaces publics afin d'y favoriser les déplacements piétons. Le projet du chemin du Ménénil dispose quant à lui d'un accès réservé aux circulations douces, et son parc de stationnement véhicule est localisé » en entrée de site, afin de favoriser les déplacements piétons dans le quartier. Enfin, des obligations de création de places de stationnement vélo sont inscrites de manière transversales pour l'ensemble des destinations de construction au sein de l'ensemble des zones.

Au-delà des déplacements, le règlement du PLU inscrit des dispositions particulières pour favoriser l'isolation des constructions existantes, et les dispositifs d'énergie renouvelable ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur au sein du secteur de projet du chemin du Ménénil.

7. Le Schéma Régional Climat Air Energie d'Ile-de-France

Compatibilité du PLU avec le document supra-communal :

Le PLU révisé vise à poursuivre le projet de densification autour de la RN20, préalable du département pour le développement d'un transport en commun en site propre visant à relier la commune à la gare de Massy, et ainsi réduire la dépendance à la voiture individuelle. Des emplacements réservés sont par ailleurs inscrits sur le plan de zonage afin de favoriser l'élargissement ou l'aménagement de certaines voies, permettant un meilleur partage de la voirie communale avec les modes doux et actifs. L'OAP centre-ville dispose d'un volet visant à une requalification des espaces publics afin d'y favoriser les déplacements piétons. Le projet du chemin du Ménénil dispose quant à lui d'un accès réservé aux circulations douces, et son parc de stationnement véhicule est localisé » en entrée de site, afin de favoriser les déplacements piétons dans le quartier. Enfin, des obligations de création de places de stationnement vélo sont inscrites de manière transversales pour l'ensemble des destinations de construction au sein de l'ensemble des zones.

Au-delà des déplacements, le règlement du PLU inscrit des dispositions particulières pour favoriser l'isolation des constructions existantes, et les dispositifs d'énergie renouvelable ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur au sein du secteur de projet du chemin du Ménénil.

8. Le Plan Climat Air Energie Territorial de Paris-Saclay

Compatibilité du PLU avec le document supra-communal :

Le PLU révisé vise à poursuivre le projet de densification autour de la RN20, préalable du département pour le développement d'un transport en commun en site propre visant à relier la commune à la gare de Massy, et ainsi réduire la dépendance à la voiture individuelle. Des emplacements réservés sont par ailleurs inscrits sur le plan de zonage afin de favoriser l'élargissement ou l'aménagement de certaines voies, permettant un meilleur partage de la voirie communale avec les modes doux et actifs. L'OAP centre-ville dispose d'un volet visant à une requalification des espaces publics afin d'y favoriser les déplacements piétons. Le projet du chemin du Méné dispose quant à lui d'un accès réservé aux circulations douces, et son parc de stationnement véhicule est localisé » en entrée de site, afin de favoriser les déplacements piétons dans le quartier. Enfin, des obligations de création de places de stationnement vélo sont inscrites de manières transversales pour l'ensemble des destinations de construction au sein de l'ensemble des zones.

Au-delà des déplacements, le règlement du PLU inscrit des dispositions particulières pour favoriser l'isolation des constructions existantes, et les dispositifs d'énergie renouvelable ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur au sein du secteur de projet du chemin du Méné.

9. Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

Compatibilité du PLU avec le document supra-communal :

Le PLU révisé vise à poursuivre le projet de densification autour de la RN20, préalable du département pour le développement d'un transport en commun en site propre visant à relier la commune à la gare de Massy, et ainsi réduire la dépendance à la voiture individuelle. Des itinéraires facilitant l'accès aux futures stations depuis les quartiers et le centre-ville sont matérialisés dans l'OAP sectorielle RN 20. Des emplacements réservés sont par ailleurs inscrits sur le plan de zonage afin de favoriser l'élargissement ou l'aménagement de certaines voies, permettant un meilleur partage de la voirie communale avec les modes doux et actifs. L'OAP centre-ville dispose d'un volet visant à une requalification des espaces publics afin d'y favoriser les déplacements piétons. Le projet du chemin du Méné dispose quant à lui d'un accès réservé aux circulations douces, et son parc de stationnement véhicule est localisé » en entrée de site, afin de favoriser les déplacements piétons dans le quartier. Enfin, des obligations de création de places de stationnement vélo sont inscrites de manières transversales pour l'ensemble des destinations de construction au sein de l'ensemble des zones.

Les règles de stationnement véhicules respectent les orientations et prescriptions du PDUIF en toutes zones.

10. Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI)

Compatibilité du PLU avec le document supra-communal :

Le PLU n'étant pas soumis à un PPRI, le risque inondation par débordement est faible sur le territoire communal. Néanmoins le PLU prend en compte le risque inondation par remontée de nappes. Le PGRI intègre des objectifs transversaux afin de ne pas aggraver le risque inondation et d'augmenter la vulnérabilité des secteurs en bordure immédiate des cours d'eau.

Dans le règlement écrit, les exigences de pleine terre ont notamment été renforcées pour permettre une bonne infiltration des eaux pluviales.

En raison de l'urbanisation dense de la commune, les nouvelles opérations d'aménagement, principalement en rénovation/réhabilitation de quartiers, sont susceptibles de générer des inondations par ruissellement des eaux de pluie. Pour limiter ce phénomène, le projet de PLU intègre plusieurs mesures telles que l'obligation de gérer les eaux pluviales à la parcelle par infiltration. Pour favoriser la mise en place de cette gestion à la parcelle, le règlement écrit impose des emprises au sol aux constructions et annexes en zone urbaine et à urbaniser ainsi que des superficies minimums de pleine terre, qui permettent indirectement de mieux appréhender ce risque d'inondation.

IV. CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

Le Plan de zonage :

Le plan de zonage a peu évolué dans le cadre de la révision du PLU. Les limites du zonage ont été revues en s'appuyant d'une part sur la réalité du terrain et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets, tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.

Le zonage a évolué en visant une meilleure prise en compte des objectifs de préservation de la trame verte et du développement durable du territoire.

La méthode de réalisation du zonage a donc été fondée d'une part sur la réalité de l'occupation des sols et des caractéristiques du territoire, et d'autre part sur le projet défini dans le PADD (secteur à préserver, secteur d'enjeux, etc.).

Le plan de zonage qui en résulte se compose ainsi, sur l'ensemble du territoire communal, de douze zones urbaines différentes, de deux zones naturelles et d'une zone à urbaniser

Les zones urbaines à fonction principalement résidentielle : UCVa, UCVb, UCVc, UR1, UR2, UE

Les zones urbaines à vocation d'activités économiques : UAEa, UAEb, UAEC, UAEd

Les zones d'équipements : UECa, UECb

Les zones naturelles : N, NS1

Les zones à urbaniser : AUr

Sont ci-contre identifiées les principales évolutions de la superficie des zones, en fonction des tissus urbains et objectifs poursuivis. Le traitement cartographique utilisé en SIG a produit une différence de 0,3 ha de superficie entre le PLU de 2019 et le projet de PLU. Les surfaces restent globalement identiques entre 2019 et aujourd'hui.

ZONES	Avant (PLU 2019)	Après (Projet de PLU)	Évolution
AU	0,8 ha	0,6 ha	-0,2 ha
N	111 ha	112,2 ha	+1,2 ha
U	241 ha	239,7 ha	-1,3 ha

Les perspectives d'urbanisation existantes au sein de l'enveloppe urbaine :

Le centre-ville

Impacts sur l'environnement		
Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Développement de la centralité existante, avec des commerces et des services (extension de la mairie), ce qui limitera l'exposition de la population aux nuisances sonores, grâce à la réduction des nuisances sonores liées au trafic, dans la mesure où l'usage de la voiture sera limité. Amélioration de la qualité des bâtiments, certains étant en train de se dégrader aujourd'hui.	Le développement de l'offre de logement induira une augmentation de la fréquentation motorisée du secteur pouvant avoir des incidences sur la qualité de l'air et les nuisances sonores La venue d'une population supplémentaire va avoir des influences sur les réseaux (alimentation en eau potable, électricité et assainissement), mais également sur les déchets Des volumétries non respectées ou un mauvais traitement architectural pourront avoir un impact sur l'intégration paysagère du projet	<u>Mesures d'évitement</u> Le maintien des équipements et commerces de proximité ainsi que le développement de sentes piétonnes permettent de limiter l'utilisation de la voiture au quotidien Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir ce projet Le règlement et l'OAP du PLU permettront de fixer un cadre sur les volumétries et sur les aspects extérieurs afin d'éviter que le projet n'ait une mauvaise insertion paysagère

La RN 20 et ses abords

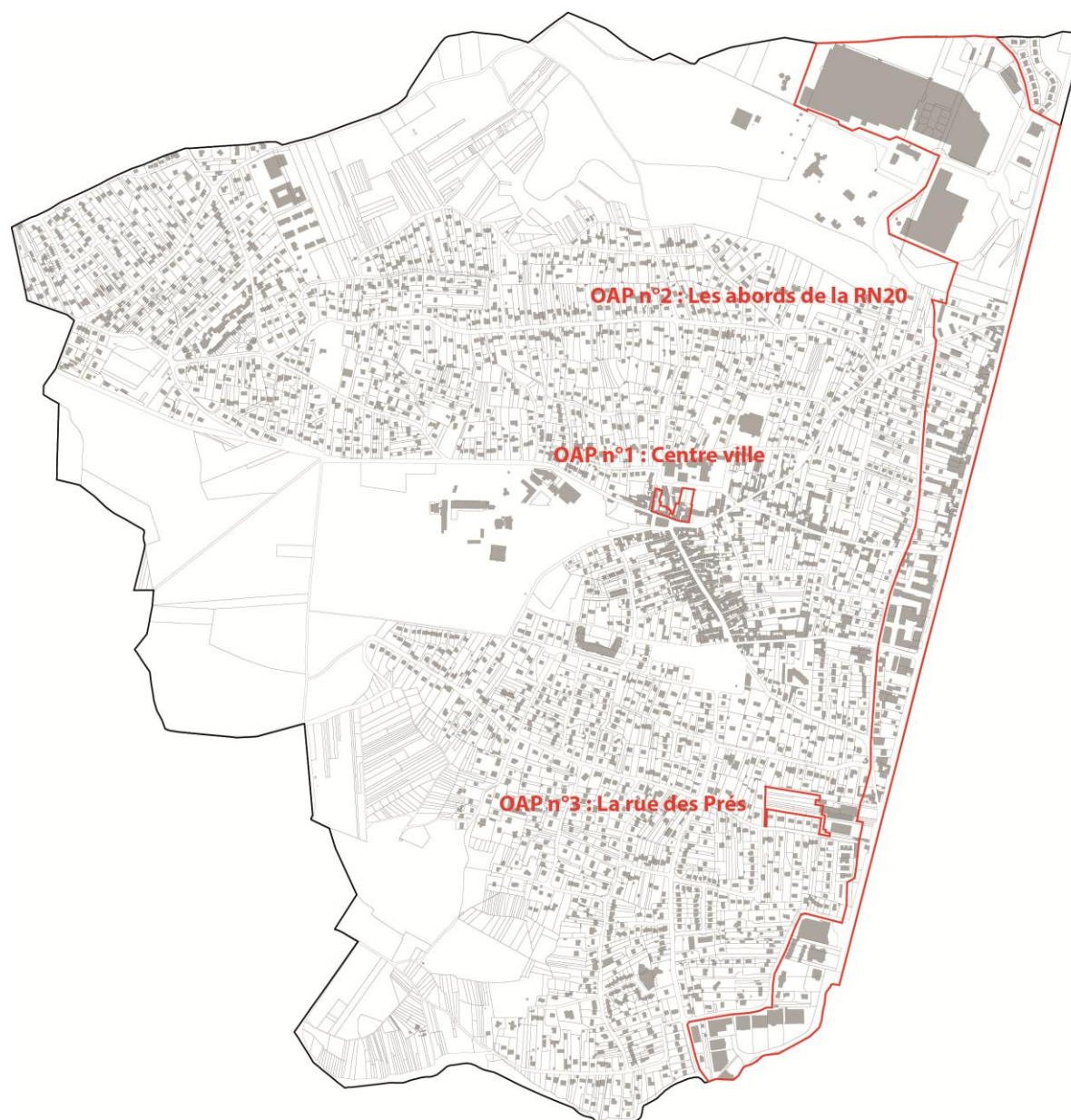
Impacts sur l'environnement		
Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Requalification d'un espace urbain aujourd'hui dégradé, même si la mutation a déjà commencé. Elargissements des voies débouchant sur la RN20 et création d'espaces de stationnement, permettant de faciliter les accès au futur site propre de transport en commun. Réalisation de traversées piétonnes entre la RN20 et la voie des Postes pour faciliter les perméabilités entre le centre-ville et les abords de la RN20, et donc limiter les déplacements en voiture, ce qui est positif pour la qualité de l'air (diminution des émissions de gaz à effet de serre), et les nuisances sonores.	Pression supplémentaire sur les réseaux (électricité, eau et assainissement) du fait des nouvelles constructions. Densification importante d'un secteur où la végétation est déjà peu présente Exposition d'une population nouvelle aux nuisances (sonores notamment) et pollutions liées à la RN20, tant que le projet de boulevard urbain et de site propre de transport en commun n'est pas réalisé.	<u>Mesures d'évitement :</u> Définition d'un coefficient de pleine terre afin de préserver des espaces perméables. Les réseaux sont suffisamment développés pour absorber cette nouvelle demande <u>Mesures de réduction :</u> Réduction de la vitesse et installation de carrefours à feux le long de la partie urbaine (à vocation de logements) de la RN20 afin de limiter les pollutions et nuisances sonores. Recul imposé des constructions en vis-à-vis de la RN20 afin de laisser un espace tampon qui sera aménagé lors de la réalisation du boulevard urbain. Ce boulevard urbain comportera entre les voies de circulation et les logements des alignements d'arbres qui pourront faire un écran vis-à-vis des nuisances sonores et absorber les polluants.

La vraie problématique de ce secteur est l'exposition de la population nouvelle aux nuisances sonores et pollutions liées à la RN20. Or l'autorité organisatrice des transports ne souhaite pas développer le site propre de transports en commun tant que la population ne sera pas suffisante pour le rentabiliser, et d'un autre côté, certaines communes ne souhaitent pas développer de nouveaux logements à proximité de la RN20 tant que le site propre de transports en commun n'est pas aménagé. La commune de La Ville-du-Bois a pris le parti de reconquérir la façade RN20 qui est très dégradée, afin de requalifier cet axe et développer du logement et des commerces et services, d'une part pour participer à l'effort de construction exigé par la Région, et d'autre part pour permettre la réalisation de logements sociaux sur son territoire, les possibilités de constructions étant limitées par ailleurs (seul le centre-ville est susceptible d'accueillir des opérations importantes). Il est donc avéré que la population nouvelle aux abords de la RN20 va subir des nuisances et pollutions le temps que le site propre et le boulevard urbain soient aménagés.

La rue des Prés

Impacts sur l'environnement		
Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Conservation d'une part importante d'espaces verts des pleine terre dans le projet Intégration paysagère importante via la création de cônes de vues et de franges paysagères Développement des liaisons douces	Pression supplémentaire sur les réseaux (électricité, eau et assainissement) du fait des nouvelles constructions. Une part des espaces verts perméables seront artificialisés La venue d'une nouvelle population va augmenter la fréquentation véhiculée du site, provoquant ainsi une hausse des nuisances sonores et atmosphériques Des hauteurs non contrôlées pourraient aboutir à une mauvaise intégration du projet sur le site	<u>Mesures d'évitement</u> Le développement de sentes piétonnes permet de limiter l'utilisation de la voiture au quotidien et par conséquent améliorer la qualité de l'air et diminuer les nuisances sonores Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir ce projet Le règlement et l'OAP du PLU permettront de fixer un cadre sur les volumétries et sur les aspects extérieurs afin d'éviter que le projet n'ait une mauvaise insertion paysagère <u>Mesures de réduction :</u> Le pourcentage de pleine terre permet de limiter l'artificialisation des sols

Les secteurs des OAP sectorielles de la commune :



V. L'ANALYSE DES EFFETS NOTABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1. La préservation du patrimoine naturel et bâti et des paysages associés

Les incidences du PLU

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives				
Préservation des bois et coteaux, du paysage et des espaces naturels et la biodiversité et de valoriser la trame verte et bleue. Protéger et valoriser la qualité de vie dans les quartiers Préserver l'identité de ces quartiers : les gabarits, hauteurs, des constructions, le rapport entre espace bâti et non bâti, la cohérence architecturale..., mais également de réguler et encadrer les constructions nouvelles ou modifications de constructions existantes de manière à garantir une harmonie et une bonne insertion. Protéger le patrimoine emblématique porteur de l'identité communale Retravailler les espaces publics et des cœurs d'îlots afin d'être plus généreux et plus apaisé Préservation du patrimoine naturel via l'OAP TVB Conservation une part importante de pleine terre et recherche une bonne intégration paysagère Définition de zones naturelles (zones N) qui protègent les éléments de patrimoine ou de protection tels que les EBC ou et les espaces paysagers remarquables. Dans le règlement, des règles spécifiques à la préservation d'espaces verts sont définies et adaptées au caractère de chaque quartier. Identification du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, Les règles définies dans les différentes zones, notamment d'habitat, concernant les règles de gabarit (hauteur, emprise, implantation des constructions) permettent d'assurer une harmonie des formes urbaines ; les règles sont adaptées aux différentes formes urbaines rencontrées sur le territoire. Par ailleurs, le règlement définit des prescriptions de construction qui permettent une bonne intégration paysagère des constructions dans leur environnement.	Le fait de permettre de nouvelles constructions sur le territoire et notamment le long de la RN20 est susceptible d'avoir des conséquences sur le paysage (mauvaise insertion des constructions, architecture qui ne s'intègre pas avec les constructions environnantes, disparition d'espaces verts...) malgré les recommandations concernant l'intégration paysagère des constructions. Il faut être attentif pour ne pas assister à une banalisation des paysages qui sont remarquables à La Ville-du-Bois. De plus, l'urbanisation peut se faire également sur des sites qui sont actuellement perméables pouvant jouer un rôle de relai dans la trame verte. Réalisation de nouvelles constructions avec des gabarits pas forcements adaptés et certains sur des espaces semi-naturels Renforcement de l'urbanisation sur des espaces ou la présence d'espaces naturels est rare. <tr> <th colspan="2" data-bbox="1131 798 2148 853">Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation</th></tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1131 853 2148 1248"> <u>Mesures d'évitements :</u> Le PLU prévoit des règles de calcul pour les terrains en pente afin de ne pas trop impacter le paysage. Par ailleurs, le règlement donne des prescriptions et recommandations pour la qualité architecturale des constructions Les règles définies dans le règlement favorisent l'insertion dans le paysage urbain (gabarit, aspect extérieur des constructions...) </td></tr>	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation		<u>Mesures d'évitements :</u> Le PLU prévoit des règles de calcul pour les terrains en pente afin de ne pas trop impacter le paysage. Par ailleurs, le règlement donne des prescriptions et recommandations pour la qualité architecturale des constructions Les règles définies dans le règlement favorisent l'insertion dans le paysage urbain (gabarit, aspect extérieur des constructions...)	
Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation					
<u>Mesures d'évitements :</u> Le PLU prévoit des règles de calcul pour les terrains en pente afin de ne pas trop impacter le paysage. Par ailleurs, le règlement donne des prescriptions et recommandations pour la qualité architecturale des constructions Les règles définies dans le règlement favorisent l'insertion dans le paysage urbain (gabarit, aspect extérieur des constructions...)					

2. La protection des milieux naturels et des fonctionnalités écologiques associées

Les incidences du PLU

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
Préservation des bois et coteaux, du paysage et des espaces naturels et la biodiversité et de valoriser la trame verte et bleue Protection des composantes de la TVB (cœurs d'îlots, jardins particulier...) L'OAP Trame verte et bleue a un impact positif global sur la préservation du patrimoine naturel en identifiant les espaces naturels de la commune qui doivent être préservés. La trame bleue est également identifiée, avec la préservation des cours d'eau et de leurs abords (obligation d'une bande en herbes de 5 mètres autour des cours d'eaux évoqués dans le rapport de l'état initial de l'environnement). L'OAP rue des Pré conserve une part importante de pleine terre malgré la disparition d'une partie de ces dernier pour permettre le projet. Le PLU définit des zones naturelles (zones N) qui protègent les éléments de patrimoine naturels identifiés dans le PADD et les OAP tels que les espaces boisés (bois de la Turaude, bois de Monsieur...), les espaces naturels (place Beaulieu....)... Le PLU définit également des outils de protection tels que les EBC ou l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme qui protège notamment les espaces paysagers remarquables. Ce zonage et ces prescriptions permettent de protéger le patrimoine naturel du territoire. Dans le règlement, des règles spécifiques à la préservation d'espaces verts sont définies et adaptées au caractère de chaque quartier afin de préserver la trame verte en espace urbain.	Les nouvelles constructions peuvent constituer des éléments de fragmentation de la trame verte et bleue, notamment en espace urbain où la trame verte est parfois fragile. L'OAP se situant aux abords de la RN20 vient renforcer l'urbanisation sur des espaces où la présence d'espaces naturels est rare. De ce fait il y a aura une disparition de ces espaces qui pouvait potentiellement jouer le rôle de relai sur un axe fortement artificialisé. L'OAP rue des Pré se fait en partie sur des espaces naturels qui pouvaient jouer le rôle de réservoir de biodiversité à l'échelle micro-locale.
	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation <u>Mesure d'évitement :</u> Mettre en oeuvre une politique d'aménagement économe du point de vue de la consommation foncière qui induise une évolution modérée au sein de l'enveloppe urbaine Protection de la nature en ville La connaissance en amont des enjeux naturels par site de projet permet de mieux les appréhender pour éviter les impacts <u>Réduire :</u> Les projets nécessitant la suppression d'espaces naturels sont réduits au strict minimum et les espaces verts restants sont sanctuarisés via la règle de pleine terre.

3. L'exposition de la population aux risques et aux nuisances

Les incidences du PLU

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
Mettre en valeur le coeur de village, favoriser le commerce de proximité, aménager des espaces pour les piétons et le stationnement. Réaménager les abords de la RN 20 en s'appuyant sur la restructuration de la voirie et la création d'un site propre de transport en commun Protéger et valoriser la qualité de vie dans les quartiers Renforcer la protection des milieux naturels notamment des zones boisées et des milieux humides Développement des liaisons douces Protection des espaces boisés, les parcs et espaces verts, la nature en ville Conservation d'une part importante de pleine terre permet l'infiltration des eaux et de limiter le ruissellement urbain La préservation d'espaces verts au titre des EBC ou de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ainsi que les règles de préservation d'espace de pleine terre Un recul de 6 mètres des berges des cours d'eau est imposé afin de protéger les berges et les abords Le règlement rappelle l'obligation de prendre en compte l'isolation acoustique en vis-à-vis des infrastructures identifiées au classement sonore des infrastructures de transports terrestres.	Pas d'orientation concernant les risques naturels, Le PADD définit des projets d'urbanisation et de développement engendrant une augmentation de la population et des personnes fréquentant le territoire Le fait de réaliser des logements le long de la RN20 va exposer des populations aux nuisances sonores et aux pollutions liées au trafic sur cette route Les OAP définissent des projets d'urbanisation et de développement engendrant une augmentation de la population et des personnes fréquentant le territoire Le fait de réaliser des logements le long de la RN20 va exposer des populations aux nuisances sonores et aux pollutions liées au trafic sur cette route L'OAP rue des Pré va induire une artificialisation des sols, pouvant provoquer du ruissellement
	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
	<u>Mesures d'évitement :</u> Conservation des grands massifs boisés, des zones humides et des cœurs d'îlots pour limiter le ruissellement urbain et conserver une bonne qualité de l'air <u>Mesures de Réduction :</u> Développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture (vélo, piétons, transports en commun, covoiturage) Réduction de la vitesse et installation de carrefours à feux le long de la partie urbaine (à vocation de logements) de la RN20 afin de limiter les pollutions et nuisances sonores. Recul imposé des constructions en vis-à-vis de la RN20 afin de laisser un espace tampon qui sera aménagé lors de la réalisation du boulevard urbain. Ce boulevard urbain comportera entre les voies de circulation et les logements des alignements d'arbres qui pourront faire un écran vis-à-vis des nuisances sonores et absorber les polluants.

4. Les autres enjeux environnementaux : les réseaux et l'énergie

Les incidences du PLU

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
La protection des espaces naturels et boisés, et de la trame verte en général permet de manière indirecte de conserver une forte densité végétale qui contribue à une bonne qualité de l'air. Concernant les consommations énergétiques, la construction de logements conjuguée à la volonté de conforter et d'accueillir des activités économiques, vont permettre de diminuer les déplacements domicile-travail, et limiter ainsi la consommation d'énergie pour les transports du quotidien ; de même, pour le développement du réseau de liaisons douces et du réseau futur de transports en commun le long de la RN20. Le règlement des zones prévoit des recommandations afin de bien prendre en compte la performance énergétique dans les futures constructions. Concernant la qualité de l'air, le développement du commerce de proximité et des services, le développement des équipements et la confortation du réseau de liaisons douces permettent de limiter les déplacements en voiture, et ainsi de diminuer les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air. Le zonage et le règlement du PLU autorisent une mixité des fonctions (commerces, équipements, habitat...), ce qui permet de limiter les déplacements en voiture, et ainsi diminuer les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air. Concernant les pollutions, le règlement impose le raccordement aux différents réseaux (eau potable et assainissement), afin de limiter les pollutions du milieu naturel. Il précise que dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet dans le réseau public devra être privilégiée, ce qui incite à l'infiltration à la parcelle.	Le projet de PLU prévoit une augmentation de la population (habitants et emplois), ce qui aura un impact sur les réseaux (assainissement et eau potable), et qui engendrera une augmentation de la production des déchets. La construction de nouveaux logements/équipements/activités économiques va engendrer une augmentation de la consommation énergétique.
	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation <u>Mesures d'évitement :</u> Pour chaque projet d'urbanisation, il devra être vérifié les besoins en termes de réseaux avec les gestionnaires concernés. <u>Mesures de réduction :</u> Afin de compenser l'augmentation des consommations induites par les constructions nouvelles, il est prévu que ces dernières visent l'excellence en matière énergétique, afin de limiter les consommations, voire d'avoir la capacité de produire de l'énergie.

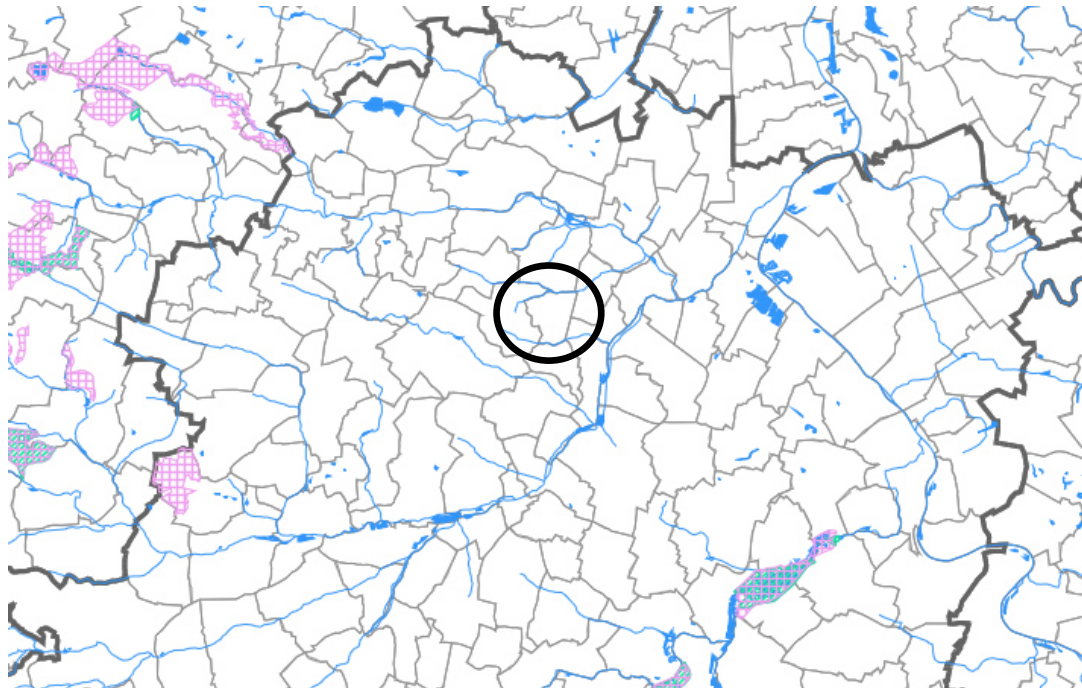
5. Les impacts sur les sites natura 2000

Par ailleurs, le territoire n'est pas concerné par un site Natura 2000, et le site le plus proche est celui du « Massif de Rambouillet et zones humides proches ». Le Site Natura 2000 – FR1112011 « Massif de Rambouillet et zones humides proches » est très vaste, il concerne plusieurs communes et couvre au total 17 110 ha. Les principaux enjeux de conservation sont liés à la préservation des forêts fraîches de type chênaie-charmaie sur pentes en faveur du Pic mar (*Dendrocopos medius*) et du Pic noir (*Dryocopus martius*). Ces pentes sont favorables à la nidification de plusieurs espèces d'intérêt patrimonial dont la Bécasse des bois (*Scolopax rusticola*), qui choisira les zones traitées en taillis sous futaie et la Bondrée apivore (*Pernis apivorus*). Les zones les plus calmes peuvent servir de terrain de chasse à l'Autour des palombes (*Accipiter gentilis*), dont une quinzaine de couples seulement sont connus en Île-de-France.

La partie la plus proche de ce site se trouve à environ 12 km du territoire communal. Le site Natura 2000 longe la Mérintaise qui se jette dans l'Yvette à Gif-sur-Yvette.

Le projet de PLU prévoit une protection des abords du Mort-ru qui se jette dans l'Yvette ce qui permettra d'assurer la protection de milieux qui pourraient servir de relais pour les espaces identifiés dans le site Natura 2000. Par ailleurs, les grands massifs boisés du territoire sont protégés, ainsi que dans la mesure du possible la nature en ville, et les abords boisés des cours d'eau, ce qui permet d'assurer une préservation de milieux favorables aux espaces identifiés dans le site Natura 2000.

Les projets de développement du territoire ne touchent pas les milieux humides ni boisés et n'auront pas de conséquences sur le site Natura 2000, qui est en amont du territoire en termes de bassin versant et donc aucun problème de pollution éventuelle ne pourrait remonter vers le site protégé.



6. Les perspectives d'évolution de l'environnement

Évolution probable par rapport au PLU actuel
Géographie physique : Concernant le relief et la géologie, le PLU actuel n'a pas d'influence majeure. Concernant le climat, le PLU met en œuvre certaines mesures permettant de conserver une part importante d'espaces naturels, éléments importants dans la diminution des effets du phénomène d'îlot de chaleur. Le classement de certains espaces en zone N permet de conserver ces espaces. De plus, certains espaces boisés de grande envergure sont préservés par le dispositif des « espaces boisés classés » ou au sein des espaces urbains avec les espaces paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Le projet de PLU est plus protecteur que le PLU actuel avec le classement de nouvelles zone N et l'extension des espaces boisés classés. Concernant l'hydrographie et les zones humides, le projet de PLU ne réduit pas les protections par rapport au PLU actuel
Les espaces naturels : Le PLU actuel protège bien les grands éléments de trame verte tels que les bois (en EBC) et les parcs et jardins (en espace paysager remarquable). Le règlement prévoit la préservation d'espaces verts de pleine terre dans la plupart des zones urbaines, ce qui est positif pour la préservation de la nature en ville, même si ces pourcentages sont peu élevés. Les espaces en ENS sont identifiés en zone N, ce qui est protecteur, ainsi qu'en espaces boisés classés. Ces protections sont renforcées au sein du projet de PLU via le classement de nouvelles zone N et l'extension des espaces boisés classés. Par ailleurs, la révision permet d'augmenter en toutes zones les obligations en matière de pleine terre, jusqu'à 60% du terrain en zone UR2 (qui correspond à la grande majorité du tissu urbain communal en superficie). Des obligations de planter sur ces espaces de pleine terre sont également inscrit au sein du PLU révisé.
Les risques et nuisances : Les risques technologiques sont connus et pris en compte dans les différents projets. Les sites et sols pollués sont également connus et feront l'objet de dépollution s'ils doivent être urbanisés. Le projet de PLU permet d'encadrer les projets au sein de secteurs à enjeux comme le centre ville ou les abords de la RN20. Sans le futur PLU, et sans OAP, l'urbanisation aurait pu se développer de manière non contrôlé et aggraver de manière plus significative le nombre futur de personnes exposées aux nuisances provoquées par la RN20 Par ailleurs, le PLU inscrit un retrait obligatoire graphique pour l'ensemble des construction depuis la RN20.
Les réseaux urbains :

Les capacités de production de l'eau sont suffisantes pour accueillir la nouvelle population qui arrive au fur et à mesure des opérations.

Les capacités des réseaux sont suffisantes pour accueillir la nouvelle population qui arrive au fur et à mesure des opérations.

Le PLU ne prévoit pas de locaux de stockage des ordures ménagères adaptés au tri sélectif, ce qui est négatif.

Les énergies renouvelables :

Le PLU actuel, réalisé avant la loi Grenelle, n'aborde pas la question des énergies renouvelables.

Le PLU prévoyant une augmentation de la population, on peut estimer que cela va engendrer des consommations énergétiques plus importantes.

Le règlement du PLU encourage le recours aux énergies renouvelables, sous réserve d'une bonne insertion au sein des constructions. Dans les secteurs de projet, l'installation des dispositifs d'énergie renouvelable font l'objet de dérogation par rapport à certaines dispositions. Par ailleurs, le PLU révisé facilite l'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

VI. L'ANAYSE DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES

I. Champ d'application géographique du plan local d'urbanisme

Le PLU est extrêmement cadré par la loi, transcrite par le Code de l'urbanisme, ainsi que par les documents de rang supérieur à l'image du SDRIF. Ce cadrage ne permet que très peu de marge de manœuvre. Le SDRIF impose une densification spécifique au sein des zones urbaines et la loi définit les modalités de mise en oeuvre du diagnostic foncier dans le cadre du PLU, visant à optimiser et densifier les zones urbaines.

L'analyse des sites potentiellement mutables à l'occasion du diagnostic foncier a ainsi permis de se pencher sur des potentiels d'urbanisation à l'intérieur de la zone urbaine. Ces potentiels ont par la suite été confrontés aux enjeux écologiques et paysagers, de la commune de la Ville-du-Bois. Le faible potentiel foncier disponible induit un renouvellement urbain.

C'est ainsi que certains sites, d'abord identifiés comme potentiellement mutables, ont finalement été abandonnés pour des raisons écologiques. Le PLU doit répondre à des besoins. Ces besoins sont décrits dans le diagnostic et transcrits en enjeux. Ces enjeux ont permis de définir les objectifs du PADD et ainsi transcrire un dispositif réglementaire mettant en musique ces objectifs

II. Les solutions de substitution raisonnables, dans le cadre de l'évaluation environnementale

Le projet de PLU se veut vertueux en laissant le plus de place à l'environnement. Au sein des secteurs d'OAP, les surfaces artificialisées reprennent, lorsque c'est possible, les emprises existantes. Dans le cas contraire, les surfaces artificialisées correspondent uniquement au besoin du projet afin de limiter au maximum les surfaces imperméables.

De plus, les projets d'OAP limitent l'imperméabilisation des sols en créant et en conservant des espaces verts ou en mutualisant les espaces de stationnement.

La localisation des bâtiments a été analysée, de sorte à ce qu'ils ne soient pas un obstacle pour la préservation du paysage, des fonctionnalités de la trame verte et bleue.

Le règlement et le zonage ont été revu pour correspondre au mieux à la réalité en protégeant les espaces naturels par les zones N et les espaces verts publics ou privés par les espaces paysagers protégés.