



Commune de la Ville du Bois

Révision du Plan Local d'Urbanisme

---

## 3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

---

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 28 mai 2024

# I. 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 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.
- **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.
- **Mettre en valeur le cœur de village**, favoriser le commerce de proximité, aménager des espaces pour les piétons et le stationnement.
- **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.
- **Protéger et valoriser la qualité de vie dans les quartiers :**
  - Protéger les espaces verts, les jardins, les cœurs d'îlots, l'équilibre entre le bâti et le non bâti
  - Permettre une extension modérée du bâti existant afin de répondre aux besoins des habitants
  - Favoriser une évolution des quartiers existants vers une plus grande qualité environnementale : promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables, le traitement des eaux pluviales, le choix des végétaux favorables à l'amélioration de la biodiversité, etc.
- **Permettre la création d'une opération de logements individuels bien intégrée dans son environnement urbain** sur le site du Chemin du Ménil
- **Ne pas consommer d'espaces agricoles ou naturels.**



## II. L'habitat et le logement



- **Objectifs : construction d'environ 670 logements sur 10 ans (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 % en 10 ans (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.

### Poursuivre la diversification de l'offre en logement :

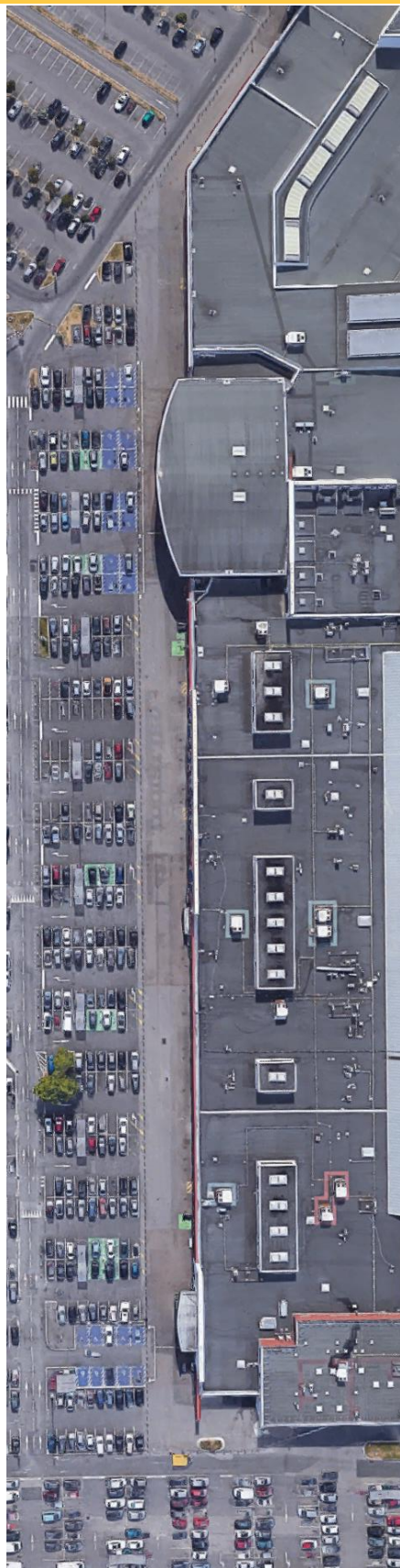
- **Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle** dans les futurs projets avec la construction de logements à destination des jeunes et des jeunes ménages, ainsi que des seniors, à proximité des commerces, services et équipements.
- **Compléter l'offre résidentielle** : logements sociaux, logements 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. Intégrer la gestion des déchets au sein des projets, en particulier la gestion des bio-déchets.

### III. Le développement économique et 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...
- **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 m<sup>2</sup> 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 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.



## IV. La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques



**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.

**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.

## V. Le Patrimoine

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.



## VI. Les équipements



**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.

## VII. Les transports et les déplacements

**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.

- **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, liaisons vers les points de rabattement au moyen de la navette communautaire. Développer les accès vers les gares périphériques.
- **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



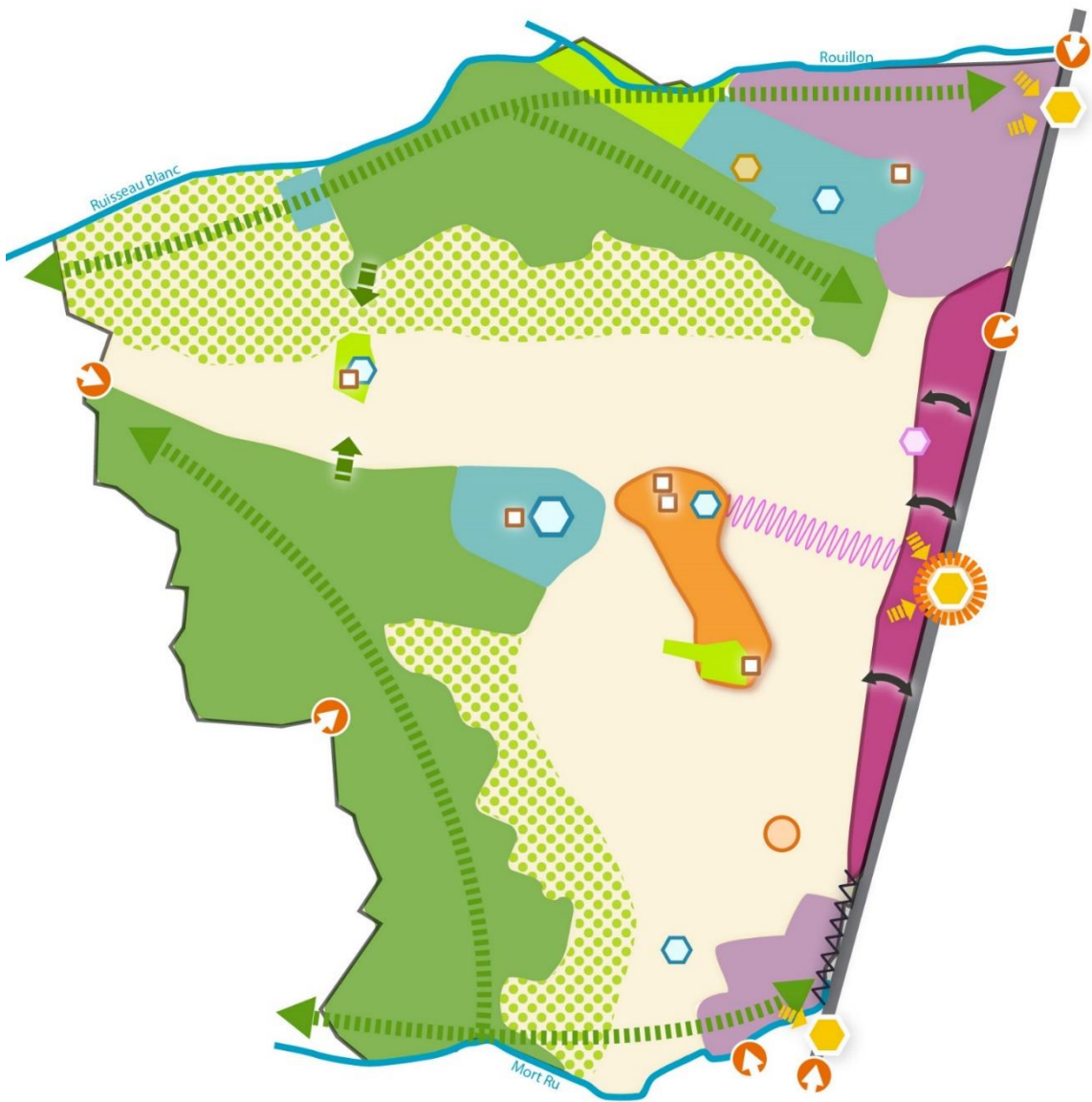


## VIII. Le développement des communications numériques et les loisirs



- **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.
- **Favoriser l'ouverture des bois** et de la propriété Schneershon au public, notamment par l'aménagement d'espaces de stationnement adaptés
- **Remettre en état le parcours de santé** existant dans le bois de Monsieur/Saint-Eloi
- **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

# Cartographie de synthèse thématique des grandes orientations du PADD



# Cartographie de synthèse thématique des grandes orientations du PADD

## Légende



Conserver l'esprit village et la forme urbaine du centre-bourg. Renforcer son attractivité, notamment commercial.



Valoriser la vocation principalement résidentielle des quartiers d'habitation, permettre leur évolution douce dans la continuité des formes urbaines existantes et dans le respect des éléments de la nature en ville présent (cœurs d'îlots, jardins particuliers...)



Poursuivre la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain aux abords de la RN20



Permettre la réalisation d'un projet bien intégré dans son environnement urbain sur le secteur du Chemin du Mesnil



Protéger et valoriser le patrimoine emblématique porteur de l'identité communale



Favoriser la requalification et valoriser les entrées de ville



Mettre en œuvre des voies traversantes entre la voie des Postes et la RN20, afin de créer des espaces de respiration et de liaison entre les bâtiments (localisation indicative)



Valoriser le lien entre le centre-bourg et la RN20 en mettant en valeur le tissu de faubourg de la rue de Cailleboudes



Organiser les déplacements des piétons depuis les différents quartiers de la commune, vers les futurs arrêts du TCSP de la RN20



Accompagner la réalisation d'une place à l'intersection des communes de La Ville du Bois, Ballainvilliers et Longpont-sur-Orge.



Maintenir et développer l'attractivité économique de la commune, en particulier au sein des deux principales zones d'activités de la communes. S'appuyer sur le projet de renouvellement urbain le long de la RN20 pour améliorer les accès et sorties de véhicules de la zone des Graviers.



Réhabiliter la façade commerciale de la zone d'activité des Graviers



S'appuyer sur l'offre d'équipements existants et permettre leur adaptation aux besoins identifiés à l'échelle de la commune.



Permettre la création d'un cabinet médical en lien avec l'opération de 60 logements intergénérationnels rue de la Vieille Poste



Conserver la fonction paysagère des côteaux, notamment par la conservation de leur couverture générale



Protéger et valoriser les bois de la commune, notamment en favorisant leur accessibilité



Préserver et valoriser les espaces naturels ouverts et les parcs publics, notamment leur rôle spécifique dans la trame verte communale



Favoriser une continuité végétale entre les principaux espaces naturels de la commune en s'appuyant sur les espaces de nature en ville des espaces résidentiels



Protéger les principales continuités écologiques et humides du territoire communal



Valoriser les jardins partagés de la commune