

Commune de La ville du Bois – 91 620

# Révision du Plan local d'Urbanisme

Enquête publique

Rapport et conclusions motivées

05/02/2025

## Table des matières

A) Rapport d'enquête .....	3
1. Généralités .....	3
1.1. Le contexte .....	3
1.2. Objet de l'enquête.....	4
1.3. Cadre juridique .....	4
1.4. L'élaboration du projet de PLU.....	4
1.5. Le projet de PLU .....	5
1.6. La composition du dossier soumis à l'enquête publique .....	15
2. La procédure d'élaboration du projet .....	16
2.1. Les avis recueillis sur le projet arrêté .....	16
3. Organisation de l'enquête publique.....	17
3.1. La désignation du commissaire enquêteur .....	17
3.2. La préparation de l'enquête .....	17
3.3. L'arrêté d'organisation .....	17
4. Le déroulement de l'enquête publique.....	18
4.1. L'information du public .....	18
4.2. Le déroulement des permanences .....	18
4.3. Le recueil et la clôture des registres.....	19
5. Le recueil et l'analyse des observations .....	19
5.1. Les observations recueillies.....	19
5.2. L'analyse des observations et des réponses .....	20
6. La cohérence avec les autres documents.....	66
6.1. Le SDRIF de 2013 .....	66
6.2. Le SRCE .....	67
6.3. Le SDAGE Seine Normandie et le Syndicat d'Aménagement et de gestion des eaux Orge- Yvette	67
6.4. Le plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD) .....	67
6.5. Le plan de protection de l'atmosphère, le schéma régional climat air énergie (SRCAE) d'île de France et le Plan Climat Air Energie Territorial de Paris-Saclay .....	67
6.6. Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) et le projet partenarial d'aménagement (PPA) de la RN 20 .....	67
7. Synthèse du déroulement de l'enquête.....	67
B) Conclusions motivées .....	69

1. Le contexte .....	69
2. Objet de l'enquête.....	69
3. Cadre juridique .....	69
4. Le dossier mis à l'enquête .....	70
5. L'avis motivé .....	70
5.1. Sur les orientations générales et le rapport de présentation .....	71
5.2. Le logement .....	72
5.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	72
5.4. L'environnement et le cadre de vie.....	74
5.5. Le cycle de l'eau.....	76
5.6. Le développement économique :.....	77
5.7. Mobilités et aménagement des infrastructures.....	77
5.8. Enjeux sanitaires.....	78
5.9. Le règlement.....	79
5.10. Le Zonage.....	80
5.11. Les Annexes .....	80
5.12. Les erreurs matérielles et divers .....	80
6. Conclusions.....	80
C) Pièces annexes au rapport .....	82
D) Liste des acronymes utilisés dans le rapport.....	83

## A) Rapport d'enquête

### 1. Généralités

#### 1.1. Le contexte

La commune de La Ville du Bois est une commune du Nord de l'Essonne qui est située à 23 kilomètres de Paris (Notre-Dame). Son territoire qui s'étend sur 3,62 km<sup>2</sup> s'est fortement urbanisé depuis la seconde guerre mondiale.

La population de la commune au recensement INSEE 2021 était de 8080 habitants. La commune fait partie de la communauté d'agglomération Paris-Saclay depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Le territoire de cette communauté d'agglomération s'étend sur 140 km<sup>2</sup> et compte environ 300 000 habitants.

Sur le plan administratif la commune est rattachée à l'arrondissement de Palaiseau et au canton de Longjumeau.

D'après le mode d'occupation des sols de 2021, le territoire comprend 68% d'espaces artificialisés, dont 45% d'habitat individuel, 10% d'espaces ouverts artificialisés (parcs, jardins, équipements sportifs, etc.) et 5% dédiés aux activités économiques. Les 32% d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont constitués de bois et forêts (28%), de milieux semi-naturels (3%) et d'espaces agricoles (1%). Le taux de logement social est de 19% ??? en 2023.

Cette commune est délimitée par les ruisseaux « Le Ruisseau Blanc » et « le Rouillon » au Nord et par « Le Mort Ru » au Sud.

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

La RN20, devenue départementale en 2006 fait l'objet d'un projet partenarial d'aménagement (PPA) qui associe l'État, la Région Île-de-France, le Département de l'Essonne, les Communautés d'agglomérations et de communes traversées, l'Etablissement public foncier d'Île-de-France et Île-de-France Mobilités. Le PPA RN20 signé en mars 2023 porte l'ambition du Département d'aménager durablement cet axe pour répondre aux enjeux de transformation des mobilités et de transition écologique au service de l'attractivité du territoire.

Sur le plan des transports collectifs, la commune n'est pas directement desservie par une ligne de RER mais les habitants utilisent des gares situées dans les communes voisines. Les plus fréquentées sont celles de Sainte Geneviève des Bois (RER C), Epinay sur Orge (RERC), et Massy Palaiseau (REB et C).

Trois lignes de bus desservent La Ville du Bois :

- Une ligne de bus qui va de la gare RER d'Orsay le Guichet à la gare RER d'Epinay sur Orge en passant par le centre commercial Nord. La branche qui relie le centre-ville au collège ne fonctionne qu'à certaines heures,
- une ligne qui va d'Arpajon à Paris (porte d'Orléans) en passant par la RN20,
- une ligne qui va d'Arpajon à la gare RER de Massy-Palaiseau.

Ces trois lignes sont complétées par une navette gratuite qui permet d'assurer la correspondance avec les lignes de bus et qui permet de relier le centre-ville aux zones commerciales et aux différentes résidences.

Le PLU en vigueur a été approuvé le 02 juillet 2019.

## 1.2. Objet de l'enquête

Cette enquête porte sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) qui prévoit :

- 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 soit 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 ;
- De permettre de mieux encadrer la restructuration de la façade RN 20, notamment en y intégrant des aménités nécessaires au confort de vie des nouveaux habitants ;
- De développer et aménager des circulations douces et actives, notamment les sentiers de promenade ou de randonnée dans les secteurs boisés.

Cette enquête avait pour objet de soumettre à l'avis du public le dossier de révision du plan local d'urbanisme (PLU), arrêté par délibération du conseil municipal du 28 mai 2024.

## 1.3. Cadre juridique

Le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) s'inscrit dans le cadre du code de l'urbanisme et notamment les articles L153-31 et suivants et R132 et suivants, et dans le cadre du code de l'environnement notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46.

La révision a été prescrite par la délibération du conseil municipal du 08 décembre 2020. Cette délibération a organisé la concertation. La délibération du 27 mars 2021 a fixé les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

La délibération du 28 mai 2024 a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU.

L'enquête publique a été prescrite et organisée par l'arrêté du maire du 27 septembre 2024. Cette enquête s'est déroulée du lundi 04 novembre au samedi 07 décembre soit pendant 35 jours consécutifs.

## 1.4. L'élaboration du projet de PLU

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. A cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis et a défini les modalités de concertation suivantes :

- Publication d'informations dans le bulletin municipal au fur et à mesure de l'avancement des études ainsi que sur le site Internet de la ville,
- Mise à disposition du public, en mairie, des documents faisant apparaître les dispositions relatives au contenu de la révision accompagnés d'un registre où les observations pourront être consignées,
- Mise en place d'une exposition évolutive au fur et à mesure de l'avancement des études et organisation de réunions publiques.

Les projets portés par le PLU ont fait l'objet d'une concertation dédiée par le biais notamment d'une réunion publique en décembre 2023 et par des articles dans la Feuille du Bois (n° 157 de janvier 2021, n°162 de juin 2021, n°171 de mai 2022, n°191 de mai 2024).

La récolte de contributions directes, formulées par les habitants notamment au sein du registre de la concertation a permis de sensibiliser les habitants et les acteurs du territoire au devenir de la

commune, et de recueillir leurs préoccupations et préconisations. Le projet de révision du PLU intègre ces remarques.

### 1.5. Le projet de PLU

Le dossier de PLU mis à l'enquête comportait les pièces suivantes :

#### 1.5.1. Les pièces administratives

Ce sous-dossier comportait les pièces suivantes :

- L'arrêté du maire de La ville du Bois du 27 septembre 2024 organisant l'enquête publique ;
- La décision de nomination du commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Versailles du 10 septembre 2024 ;
- La délibération du 08 décembre 2020 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme (PLU) et organisant la concertation ;
- La délibération du 27 mars 2021 fixant les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- La délibération du 28 mai 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU.

#### 1.5.2. Le rapport de présentation

Le rapport comprend quatre parties principales : Le diagnostic et l'état initial de l'environnement, la justification des choix retenus, l'évaluation environnementale et le résumé non technique.

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement décrit la localisation et les principales caractéristiques du territoire, le contexte intercommunal notamment les compétences de la communauté d'agglomération Paris-Saclay. Il précise les documents supra-communaux en vigueur (SDRIF, PDUIF, PLH, PCAET, SAGE Orge-Yvette).

Le diagnostic territorial présente les principaux espaces du territoire communal en rappelant l'histoire de la ville et de son urbanisation et donnant la description du patrimoine architectural et urbain. Il rappelle l'évolution de l'urbanisation depuis 1820 et les différentes formes urbaines caractéristiques des phases de développement de la commune. Ces formes sont décrites notamment le centre ancien, le tissu de faubourg, les extensions spontanées notamment à flanc de coteau, les extensions organisées qui correspondent à l'habitat plus récent, l'habitat collectif qui se développe notamment le long de la RN20. Les zones d'activités qui se sont développées le long de la RN20 sont localisées et décrites. Les espaces disqualifiés et les espaces sous utilisés sont repérés. Un diagnostic foncier a été dressé pour évaluer le potentiel de densification de différents secteurs.

Le fonctionnement du territoire précise les équipements qui sont implantés sur la commune pour répondre aux besoins des habitants de la commune, sur le plan administratif, pour la petite enfance, pour la scolarité des enfants et pour le périscolaire. Pour les activités culturelles et sportives des équipements sont implantés sur la ville. Des équipements sociaux et médicaux sont repartis sur la ville.

Pour les transports et déplacement le réseau routier est décrit en rappelant le rôle de la RN20 et le projet d'aménagement. Les lignes de transports en commun desservant la commune sont décrites. Les voies pour les circulations douces sont rappelées. Les zones de stationnement pour les véhicules sont recensées.

Concernant les espaces publics les entrées de ville sur la RN20 et par la route de Nozay sont décrites. Les principaux espaces publics et le fonctionnement urbain sont décrits.

Le diagnostic socio-économique est dressé avec les évolutions et les structures de la population, les caractéristiques du parc de logements et son évolution et les activités économiques avec la structure des emplois et les différents secteurs d'activité.

Ce diagnostic est complété par l'état initial de l'environnement avec ses composantes topographiques, géologique, et climatologique. Le paysage urbain et les espaces naturels remarquables comprenant les espaces boisés, les espaces naturels sensibles, les espaces agricoles et la trame verte et bleue sont analysés. Les risques et nuisances sont relevés, nuisances sonores, qualité de l'air et pollutions atmosphériques, risques d'inondations, retrait et gonflement des argiles, transport des matières dangereuses, risques technologiques et industriels et les ondes radio.

Les organisations et l'état des réseaux techniques urbains sont rappelés, eau potable, assainissement et eau pluviale et gestion des déchets.

Les potentialités du territoire pour les énergies renouvelables sont indiquées pour les éoliennes et la géothermie.

La justification des choix retenus est développée pour le choix des orientations précisées au PADD, la production de logements, la modération de la consommation de l'espace, le choix et la cohérence des OAP avec le PADD. Elle est également donnée pour la justification du dispositif réglementaire avec le zonage et les règles applicables pour organiser et protéger.

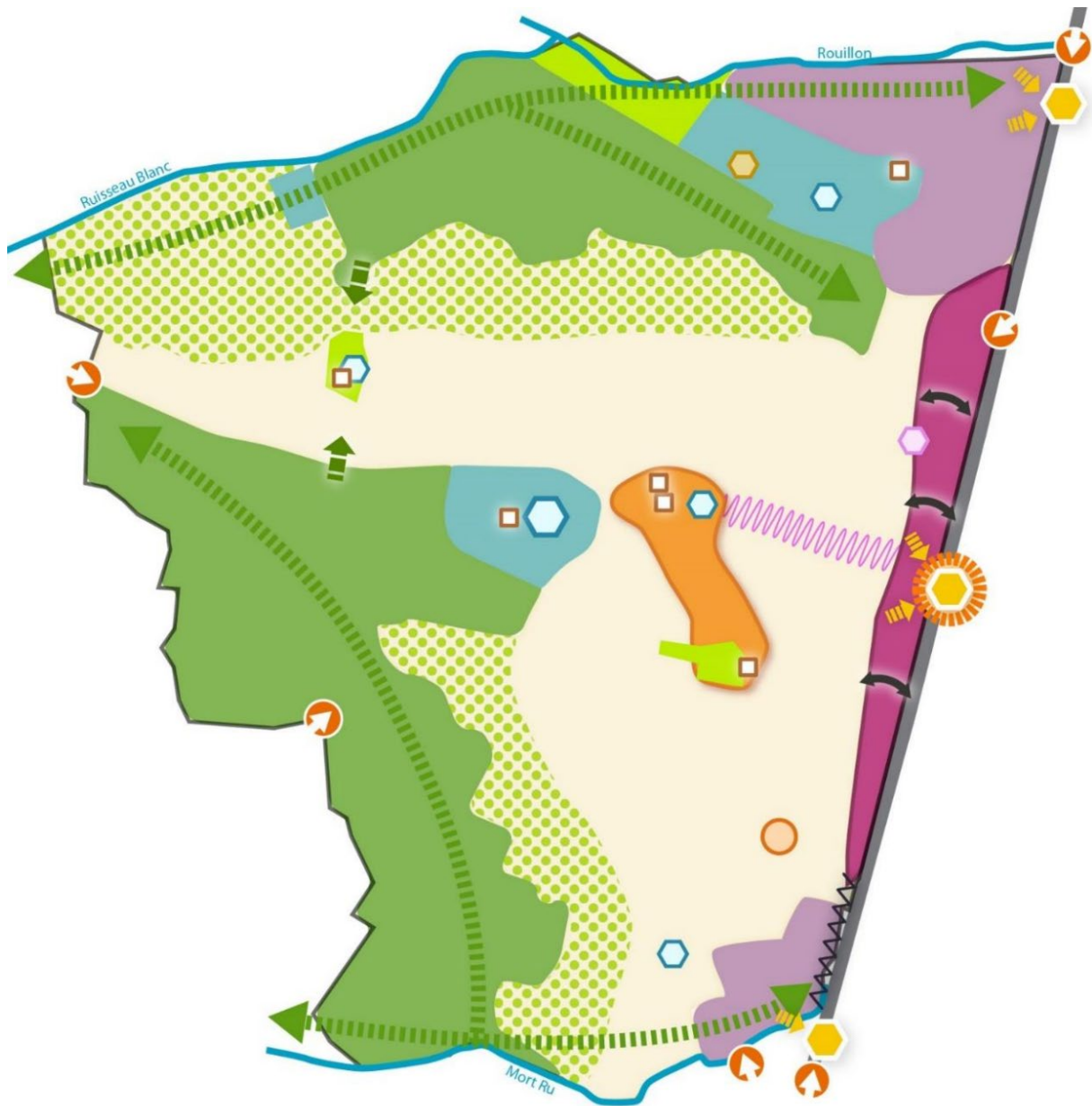
L'évaluation environnementale expose les conséquences éventuelles du projet de PLU sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement. Cette partie apprécie la synthèse des enjeux environnementaux, l'articulation des projets avec les documents supra-communaux, les effets notables du projet PLU sur l'environnement. Ces effets sont analysés, des solutions de substitution sont recherchées et des indicateurs de suivi proposés.

Le résumé non technique reprend les éléments essentiels et les conclusions de l'évaluation environnementale.

### *1.5.3. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)*

Le PADD donne les grandes orientations d'aménagement du PLU, concernant l'aménagement urbain et le développement du territoire, l'habitat et le logement, le développement économique et l'équipement commercial, la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques, le patrimoine, les équipements, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques et des loisirs.

Ces grandes orientations sont résumées dans la cartographie de synthèse thématique figurant ci-après :





## 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

#### 1.5.4. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Quatre orientations d'aménagement et programmation (OAP) sont prévues dans le projet de PLU :

- L'OAP n°1 : Le centre-ville

Cette OAP donne des éléments d'aménagement du centre-ville concernant l'espace public, les sentes piétonnes, les équipements, les commerces et les logements. La synthèse de ces propositions figure dans le schéma ci-après.

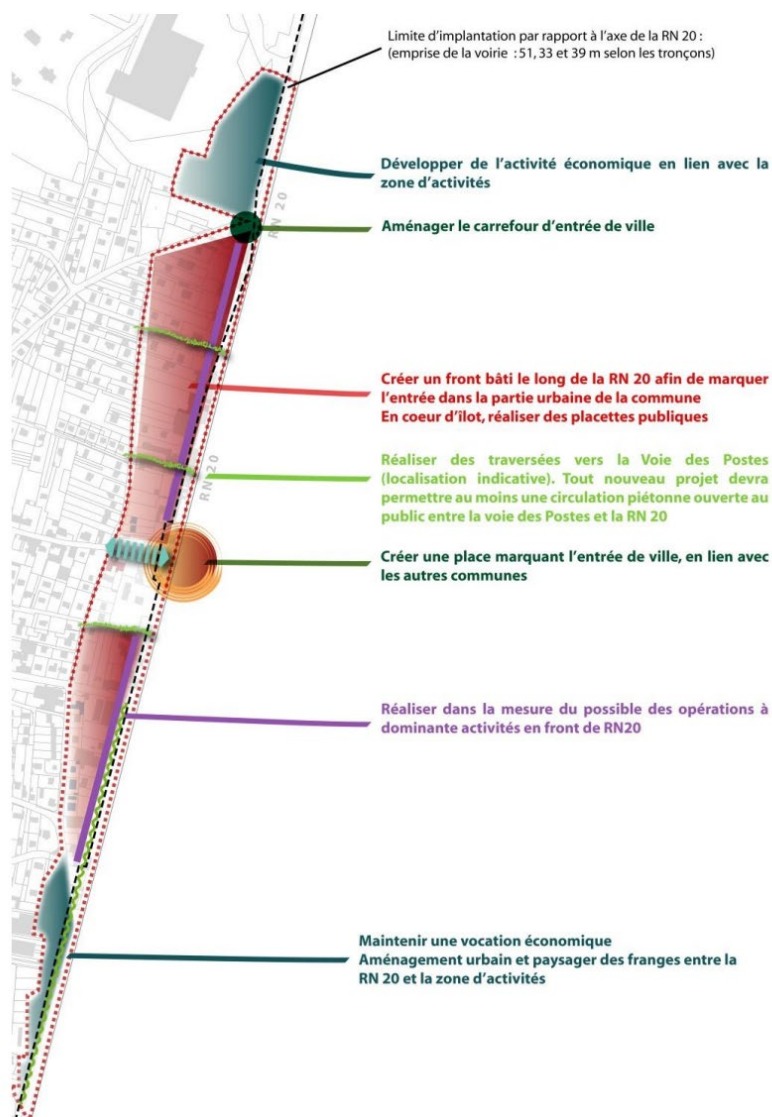


- L'OAP n°2 : Les abords de la RN 20

Le tissu urbain aux abords de la RN 20 sur le territoire est à ce jour disparate. Une démarche partagée de requalification durable de la RN 20 a été lancée depuis 2009, par le biais de la réalisation par le Conseil Départemental de l'Essonne d'une étude préalable.

Cette OAP vise à requalifier les entrées de ville depuis la RN 20 et dans le secteur du Gros Chêne, et à 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.












A l'échelle de la zone UE qui correspond aux secteurs à proximité de la RN 20, les opérations devront permettre la réalisation d'une part minimale de 50% de logements locatifs sociaux.



- L'OAP n°3 : La rue des Prés

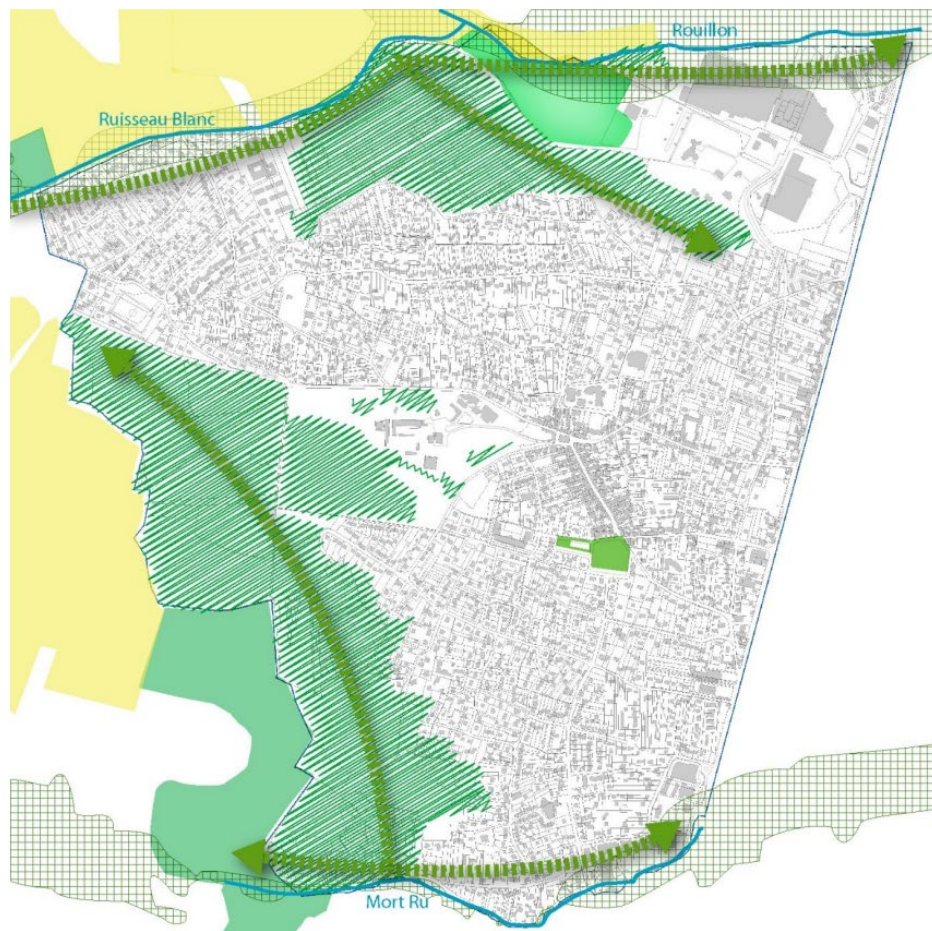
Cette OAP concerne la création d'une opération de logements individuels à intégrer dans son environnement urbain sur le site du Chemin du Ménil. Il est prévu 32 logements sociaux sur ce terrain de 6600 m<sup>2</sup>. Le schéma de l'aménagement prévu figure ci-après :












- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | 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 30% 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  |

- L'OAP n°4 : La trame verte et bleue

Créer une trame verte à l'échelle communale voire intercommunale s'appuie sur des espaces naturels existants.



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















Légende cartographique			
	Limite de zone		
	Règle de hauteur spécifique (cf. règlement zone UE)		
	Recul obligatoire par rapport à la RN20		
EMPLACEMENTS RESERVES ET SECTEURS SPECIFIQUES			
	Emplacement réservé (art. L. 151-41 du Code de l'Urbanisme)		
	Secteur concerné par une OAP		
	Secteur de logements locatifs sociaux en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme		
Taux minimal de logements locatifs sociaux (LLS) à respecter par zone :			
- UCv: 30% de LLS à partir de 6 logements ;			
- UCv: 30% de LLS à partir de 6 logements ;			
- UE : 50% de LLS à partir de 1 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher ;			
- AUr : 30% de LLS			
PATRIMOINE BATI ET ESPACES VERTS			
	Construction ou ensemble de constructions à protéger		
	Espaces boisés classés (art. L. 113-1 du Code de l'Urbanisme)		
	Ensemble paysager remarquable (art. L. 151-19 du Code de l'Urbanisme)		
	(art. L. 151-23 du Code de l'Urbanisme)		
	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)		
COMMERCE			
	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.		

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

### 1.5.6. Le Règlement écrit

Le règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 du Code de l'urbanisme. Le territoire couvert est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU) et en zones naturelles (N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage.

La zone urbaine UCV concerne le centre-ville, la zone UE les abords de la RN20, la zone UR les secteurs résidentiels à dominante d'habitat d'individuel. Les zones UAE sont relatives aux activités économiques et UEC aux équipements publics. La zone à urbaniser Aur est relative au projet de la rue des Prés. La zone N concerne les zones naturelles.

Le règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 du Code de l'urbanisme. En particulier il est défini pour chaque zone les destinations et sous destinations, les équipements et réseaux, les dispositions environnementales, les règles en matière de qualité urbaine et paysagère, les règles de stationnement et les autres dispositions applicables en toutes zones. Des dispositions spécifiques à chaque zone sont précisées pour les zones urbaines, les zones à urbaniser et pour la zone naturelle.

A noter que des modifications par rapport au règlement antérieur sont apportées 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 :

- En augmentant le retrait par rapport à la voie de 6 à 7 mètres,
- Pour les terrains créés suite à la date d'approbation du PLU, Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Pour ces terrains, les règles de retraits par rapport aux limites séparatives de fond de terrain sont augmentées (14 m au lieu de 8 mètres),
- Des dispositions particulières sont mises en place pour les terrains étroits existants,

- Les emprises au sol maximales des constructions sont réduites par rapport au PLU actuel pour les zones UR1 de 35 à 30% et pour la zone UR2 de 30% à 25% dans une bande de 25 m et 20% au-delà. Une superficie maximale est fixée à 200 m<sup>2</sup> par construction.

#### *1.5.7. Les Annexes*

Ce sous-dossier comportait les pièces suivantes :

##### Sur les servitudes :

- Plan des servitudes
- Tableau des servitudes
- Servitudes Rte (Plan, recommandations, fiche de contact et note d'informations relative aux lignes et canalisations électriques)

##### Sur les annexes sanitaires :

- Note sur la prise en compte des eaux pluviales
- Notice sanitaire
- Plan du zonage d'assainissement
- Plan eau potable
- Plan EU et EP
- Règlement d'assainissement collectif du SIAHVY
- Règlement d'assainissement non collectif du SIAHVY
- Règlement service public d'assainissement du syndicat de l'Orge
- Rapport du syndicat de l'Orge

##### Sur des annexes informatives :

- Délibération du 27 janvier 1997 sur le droit de préemption urbain sur les zones U et NA
- Délibération du 28 février 2017 sur la modification de la zone de préemption sur les ENS
- Délibération du 28 février 2017 sur la demande de modification du périmètre des ENS au département
- Délibération du 4 novembre 2015 sur l'instauration d'une taxe d'aménagement de 15% sur trois secteurs
- Carte de recensement et zone de préemption au titre des ENS
- Liste non-exhaustive des espèces végétales à éviter
- Liste des espèces végétales préconisées
- Carte figurant le droit de préemption urbain
- Arrêté du préfet du 28 février 2005 sur le classement sonore des infrastructures du réseau routier départemental
- Carte du classement sonore des infrastructures départementales
- Arrêté du préfet du 20 mai 2003 sur le classement sonore des infrastructures nationales
- Carte de multi-exposition de la commune aux bruits routier, ferré et aérien.

#### *1.6. La composition du dossier soumis à l'enquête publique*

Le dossier soumis à l'enquête publique comportait le projet de révision du PLU, visé au 1.5 ci-avant, et les pièces suivantes :

##### *1.6.1. Les avis des personnes publiques associées*

Les PPA ont été consultées par lettres du maire datées du 4 juin 2024. Les neuf personnes publiques listées ci-après ont émis un avis :



- L'avis Rte du 4 juillet 2024,
- L'avis du SIAHVY du 10 juillet 2024,
- L'avis de la chambre d'agriculture du 3 septembre 2024,
- L'avis de la MRAe du 4 septembre 2024 **et le mémoire en réponse**,
- L'avis de la communauté d'agglomération Paris Saclay du 4 septembre 2024,
- L'avis du syndicat de l'Orge du 5 septembre 2024,
- L'avis du Préfet de l'Essonne du 11 septembre 2024,
- L'avis de la région Ile de France du 13 septembre 2024,
- L'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) du 28 septembre 2024.

### 1.6.2. La publication et l'affichage pendant l'enquête

A l'ouverture de l'enquête :

- Le Parisien de l'Essonne du ??? 2024,
- Le Républicain de l'Essonne du 25 ??? 2024,
- L'affichage sur les panneaux administratifs de la commune,
- L'affichage sur le site internet de la commune,
- L'affichage sur le panneau lumineux de la commune.

Ont été rajouté en cours d'enquête :

- Le Parisien de l'Essonne du mardi 05 novembre 2024,
- Le Républicain de l'Essonne du jeudi 07 novembre 2024.

## 2. La procédure d'élaboration du projet

Cette enquête avait pour objet de soumettre à l'avis du public le dossier de révision du plan local d'urbanisme (PLU) arrêté par délibération du conseil municipal du 28 mai 2024.

### 2.1. Les avis recueillis sur le projet arrêté

Les PPA ont été consultées par lettres du maire datées du 4 juin 2024. Les neuf personnes publiques ci-après ont émis un avis :

Structure	Date de l'avis	Principaux éléments de l'avis
Rte	04 juillet 2024	Rappel des règles et sites pour télécharger les documents Modification proposée sur la liaison n°2
SIAHVY	10 juillet 2024	Avis favorable avec rappel des prescriptions données dans l'avis. Remplacer les règlements du SIAHVY annexés par les règlements de 2023 pour l'assainissement collectif et par celui de 2019 pour l'assainissement non collectif.
Chambre d'agriculture	03 septembre 2024	Pas de remarque particulière.
L'avis de la MRAe <b>et le mémoire en réponse</b>	04 septembre 2024	Recommandations pour mieux justifier les choix retenus, mieux évaluer le nombre d'habitants exposés au bruit, de renforcer les prescriptions en matière de consommation énergétique et de développement de la production d'énergie à partir de ressources renouvelables pour les futurs bâtiments.

communauté d'agglomération Paris Saclay	04 septembre 2024	Ajustements concernant Les propositions de modifications relatives à la cohérence du PLU arrêté avec le projet partenarial d'aménagement portant sur la route nationale 20. Sont également traités les mobilités, l'environnement, le développement commercial, et d'autres.
Syndicat de l'Orge	05 septembre 2024	Avis favorable avec remarques. Rappelle que l'ancien règlement de l'Orge est à supprimer. Le nouveau règlement qui s'applique est celui de la CPS. Le SDAGE à prendre en compte est celui de 2022-2027. Des modifications sont proposées.
Préfet de l'Essonne	11 septembre 2024	Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques portant sur l'OAP Les abords de la RN20, sur la localisation des futures constructions au sein du PLU et sur la prise en compte des enjeux sanitaires à l'horizon du PLU.
Région Ile de France	13 septembre 2024	Le projet de PLU respecte les orientations de la région en matière d'aménagement durable du territoire inscrites dans le SDRIF en vigueur. Prendre en compte les remarques thématiques jointes.
CDPENAF	28 septembre 2024	Avis favorable avec des réserves sur le choix d'implanter un équipement sportif en NS1 et de matérialiser la bande de 50 mètres le long du massif boisé de Saint Eloi.

### 3. Organisation de l'enquête publique

#### 3.1. La désignation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a été désigné par le tribunal administratif de Versailles par décision E24000054 / 78 du 10 septembre 2024 (pièce annexe 1).

#### 3.2. La préparation de l'enquête

L'enquête a été organisée à partir d'échanges avec le service urbanisme et au cours de la réunion qui s'est tenue en mairie le 03 octobre 2024 sous la présidence du maire en présence des services et du bureau d'études. Le dossier d'enquête a été présenté au commissaire enquêteur et l'organisation de l'enquête a été arrêtée. Les modalités pratiques de l'enquête ont été précisées (registres, accueil, ordinateur, lecture en ligne du dossier d'enquête et réception des observations par courriels et registre dématérialisé).

Les principaux secteurs à enjeux de la commune, en particulier les secteurs d'OAP, ont été présentés au cours d'une visite qui s'est tenue le 17 octobre 2024.

#### 3.3. L'arrêté d'organisation

L'enquête publique a été prescrite et organisée par l'arrêté du maire du 27 septembre 2024 (pièce annexe n°3). Cette enquête s'est déroulée du lundi 04 novembre au samedi 07 décembre soit pendant 35 jours consécutifs.

Le dossier et le registre papier ont été déposés à l'accueil du service urbanisme de la mairie de la Ville du Bois désignée comme siège de l'enquête. Ce dossier était consultable aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie à savoir les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 08h45 à 11h45 et de 13h15 à 17h15.

Le dossier dématérialisé pouvait également être consulté sur l'ordinateur posé à l'accueil de la mairie ainsi que sur le site internet de la mairie <https://www.lavilledubois.fr/esprit-de-decouverte/urbanisme-et-habitat/70-plan-local-urbanisme>

Un registre d'enquête dématérialisé était également disponible sur le site internet de la commune : <https://www.registre-numérique.fr/revision-plu-lavilledubois>

Les quatre permanences de trois heures prévues se sont tenues aux dates et heures prévues dans l'arrêté à savoir :

- Le mardi 05 novembre 2024 de 08h45 à 11h45,
- Le jeudi 14 novembre 2024 de 14h15 à 17h15,
- Le vendredi 29 novembre 2024 de 14h15 à 17h15,
- Le samedi 07 décembre 2024 de 8h45 à 11h45.

Le commissaire enquêteur accédait directement aux observations envoyées par courriel et sur le registre dématérialisé. Les observations dématérialisées étaient annexées au fur et à mesure au registre papier et mises à la disposition du public.

#### 4. Le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée selon les dispositions de l'arrêté du maire du 04 novembre au 07 décembre 2024. Le dossier d'enquête mise à la disposition du public était constitué de toutes les pièces visées au chapitre 1.6 ci-avant.

##### 4.1. L'information du public

L'avis d'enquête qui donnait toutes les indications sur la période d'enquête, les modes de consultation du dossier, les permanences et les possibilités de consignation des observations a été publié quatre fois, deux fois dans Le Parisien édition de l'Essonne et deux fois dans Le Républicain de l'Essonne. Cet avis a aussi été affiché sur les panneaux administratifs de la commune.

Il a également été publié sur le site internet de la mairie. Le commissaire enquêteur a vérifié dès le début de l'enquête que l'adresse courriel était active et que le site internet de la mairie comportait le dossier d'enquête consultable et téléchargeable. Il a également vérifié périodiquement que le dossier d'enquête était accessible sur le site de la commune.

##### 4.2. Le déroulement des permanences

Pour ses permanences le commissaire enquêteur a pu disposer d'un bureau près de l'accueil à l'annexe de l'urbanisme. L'accueil du public qui s'est présenté pour consulter le dossier ou pour rencontrer le commissaire enquêteur était satisfaisant.

Les quatre permanences se sont tenues comme prévu dans l'arrêté du maire. A chaque permanence le commissaire enquêteur a vérifié que le dossier mis à disposition du public était complet et que les avis reçus et les publications effectuées étaient joints au dossier d'enquête. Il a également vérifié que l'ordinateur mis en place à l'accueil pour une consultation dématérialisée par le public et l'envoi de courriels à l'adresse mail de l'enquête était à jour et fonctionnel. Il a aussi vérifié que l'avis d'enquête était présent.

Au cours de ses quatre permanences le commissaire enquêteur a reçu 18 particuliers. Il n'y a pas eu de représentant d'association. Toutes les permanences ont été fréquentées. La répartition est donnée dans le tableau ci-après.

Permanence du	Nombre de participants	de	Nombre de points abordés
Mardi 05 novembre de 8h45 à 11h45	2		2
Jeudi 14 novembre de 14h15 à 17h15	3		3
Vendredi 29 novembre de 14h15 à 17h15	4		4
Samedi 07 décembre de 08h45 à 11h45.	9		7
Total	18		16

La permanence la plus fréquentée a été celle du samedi 07 décembre. Toutes les personnes qui se sont présentées aux permanences ont pu être reçues. Pendant la dernière permanence, la plus fréquentée, une personne a dû revenir. Elle a reçue et a déposé son observation sur le registre dématérialisé dans les délais.

Les sujets abordés pendant les permanences ont porté sur les possibilités de construction dans le cadre de divisions, les aménagements des OAP RN20 et centre-ville, les aménagements concernant la circulation, les circulations douces, le stationnement, les transports en commun et la protection de l'environnement.

#### 4.3. Le recueil et la clôture des registres

Le registre d'enquête a été recueilli et clos par le commissaire enquêteur après la fin de l'enquête le du jeudi 20 juin 2024.

### 5. Le recueil et l'analyse des observations

#### 5.1. Les observations recueillies

Sur le registre papier 10 observations ont été inscrites dont une reçue par courriel envoyée directement au service urbanisme. Sur le registre dématérialisé 15 observations ont été enregistrées dont 8 courriels. Les courriels étaient reportés automatiquement sur le registre dématérialisé. Une observation a été transmise deux fois sur une forme complètement identique, une fois par courriel E6 et une fois directement sur le registre dématérialisé @7.

Au total c'est donc 24 observations qui ont été prises en compte. Elles se répartissent comme suit :

Registres	Observations			
	Particuliers	Groupements de particuliers	Associations	Total
Papier	6	1 familial	0	7
Dématérialisé	5	0	2	7
Total	12	1	2	14

Les deux associations sont : Bien vivre à La Ville du Bois et une association vélo non identifiée.

A noter que la plateforme du registre dématérialisé a enregistré 130 visiteurs, 406 téléchargements et 442 visualisations de documents.

Les observations formulées dans le cadre des inscriptions sur les registres et les avis des personnes publiques associées ont été regroupées dans les thèmes énumérés ci-après. Chaque « thème » abordé comporte trois parties :

- La synthèse des observations formulées sur le « thème » abordé,
- Une copie des avis des services et des observations du public qui ont été prises en compte pour cette synthèse,
- Par thème les questions élaborées à partir de la synthèse.

Aucune observation du public n'a été formulée sur la phase de concertation et d'élaboration du projet ni sur le déroulement de l'enquête publique. L'adresse courriel et le registre dématérialisé ont parfaitement fonctionné pendant toute la durée de l'enquête.

## 5.2. L'analyse des observations et des réponses

Préalablement à cette enquête les personnes publiques ont été consultées. **Les avis recueillis des services consultés et les observations inscrites sur le registre papier et celles envoyées par courriels ont été regroupées dans l'analyse ci-après.**

Cette analyse a été complétée en insérant la réponse de la commune et en ajoutant une appréciation du commissaire enquêteur.

Les observations déposées par le public sont repérées par le nom du support, Registre papier RP, Courriel E ou registre électronique @ et suivi par le numéro d'enregistrement. Les observations déposées par les PPA dans leurs avis sont repérées par le nom du service.

### 5.2.1. Les orientations générales et le rapport de présentation

#### **Synthèse :**

Les avis et les observations émises approuvent les orientations données par le PLU. Les points soulevés allant dans le sens de la demande d'informations complémentaires. L'autorité environnementale et les personnes publiques associées et le public ont fait de nombreuses observations sur la nécessité de modifier et de compléter les différents chapitres du rapport de présentation. Pour cela ils donnent les thèmes à compléter et les documents de référence qui peuvent être utilisés à cette fin.

- Les données de mobilité,
- Les transports collectifs lignes et fréquentation,
- La compatibilité avec le PGPRI seine Normandie,
- Les réserves concernant l'implantation d'un équipement sportif en NS1,
- Les précisions à apporter sur le *Plan Climat-Air-Energie-Territorial*,
- Le plan routier à actualiser et à préciser notamment avec le planning des travaux RN20,
- Les données d'évolution de la population,
- Le risque de retrait gonflement des argiles est à indiquer,
- La consommation des espaces naturels est à analyser,
- Les obligations pour les aires des gens du voyage sont à respecter,
- L'analyse de la compatibilité du SDAGE et du PLU est à préciser,
- Les données d'environnement et les directives appliquées sont à actualiser,
- Les données sur l'exposition au bruit sont à mettre à jour,
- La mise en place de d'itinéraires piétons cycles sont à préciser,
- Le bilan des consommations énergétiques et la rénovation énergétique. Seront à préciser.

Le résumé non technique devra être complété par des illustrations cartographiques.

**Observations examinées :**

*L'avis de la communauté Paris Saclay indique que les données de mobilité citées sont datées (2017) et devraient être actualisées pour être parlantes. De plus, il serait intéressant de pouvoir les mettre en rapport avec les données que le dispositif maMob' pourrait recueillir au sein de la commune en cas de déploiement. Il s'agit de l'outil de diagnostic et d'accompagnement à la mobilité mis en place par la Communauté d'agglomération Paris Saclay pour les habitants et usagers de son territoire.*

*Pour les transports collectifs Bus & Navette les informations présentées sont datées et doivent être actualisées. Il est proposé de compléter ces informations de la manière suivante en actualisant la liste des lignes de transport qui fonctionnent avec les horaires.*

*Concernant la fréquentation des transports collectifs le document ne mentionne pas de données, il pourrait être utile de faire figurer les dernières données de fréquentation d'Île-de-France Mobilités.*

*L'avis de l'Etat : Il est attendu que le dossier précise la compatibilité du projet avec le plan de gestion des risques d'inondation PGRI du bassin Seine Normandie 2022-2027.*

*L'avis de la CDPENAF : Pour le secteur NS1 la commission s'interroge sur le choix de situer un équipement sportif sur le dernier espace ouvert de la commune qui, de plus, est excentré des habitations.*

*Elle signale aussi l'existence d'une zone humide potentielle. Une étude devra donc être réalisée pour statuer sur la présence de cette zone humide et, le cas échéant, appliquer la séquence « éviter, réduire, compenser »*

*L'avis du département suggère d'indiquer, dans le fascicule des justifications, la démarche qui a abouti au classement de la prairie située à l'ouest du Tennis Club en zone NS1. Cette zone permet, en effet, la construction de bâtiments et d'aménagements légers, autorisant une artificialisation jusqu'à 15% de la zone en question.*

*Enfin, il est recommandé d'inclure, dans le règlement du PLU, des mesures spécifiques pour la zone UAEd, afin de tenir compte du caractère hydromorphe des sols.*

*L'avis de la Région signale que le règlement du secteur NS1, délimité au nord du territoire et comprenant des courts de tennis et des zones naturelles non boisées, qui permet le développement d'équipements sportifs sous réserve de ne pas remettre en cause le caractère naturel du secteur; il est précisé que cette autorisation est toutefois susceptible d'engendrer une artificialisation de ces espaces naturels.*

*Avis du Syndicat de l'Orge : Dans les justifications du rapport de présentation, il est indiqué que ce sont total environ 970 logements que le PLU permet de réaliser en densification des espaces d'habitat. Le projet d'aménagement et de programmation prévoit la construction de 670 logements d'ici 2030.*

*Le schéma directeur d'assainissement du réseau de transport du Syndicat de l'Orge, en cours d'élaboration, signale que la capacité des réseaux de transport du Syndicat arrive à saturation. Des logements supplémentaires pourraient engendrer des débordements d'eaux usées. Un travail avec les différentes structures gestionnaires de la collecte des eaux usées devra être mené afin de réduire les eaux parasites, responsables en grande partie des débordements.*

*Avis du Syndicat de l'Orge : Un ancien règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge est annexé au PLU. Il est rappelé que le règlement à respecter est celui de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, compétent en collecte.*

L'observation E08 mentionne que le Plan Climat-Air-Energie-Territorial, en le résumant, sans apporter aucun état des lieux ou d'avancement, notamment des actions, notamment celles autour de l'axe stratégique " Se déplacer mieux et moins", voire des actions relevant des compétences de la commune de La Ville-du-bois. Il n'est pas non plus mentionné l'état des actions que le PCAET requière de transposer dans le PLU, telles que celles visant à Lutter contre les nuisances telles que la pollution de l'air et le bruit et réduire l'exposition des populations à ces nuisances. Dans cette observation il est proposé d'ajouter un état des actions que le PCAET requière de transposer dans le PLU et de mettre à jour le document diagnostic avec notamment l'information relative à la fermeture de la piscine de Montlhéry.

L'observation E08 précise aussi que le paragraphe sur le réseau routier est important et contient de nombreuses informations qui renvoient à des actions de tiers, non ou mal référencées dans le document. Dans cette observation il est proposé : de mentionner le planning prévisionnel du projet du Conseil Général pour créer un nouveau franchissement de la RN 20 au nord de la route de Chasse, qui doit permettre d'améliorer la situation du trafic à cet endroit ; d'indiquer la nature et l'ampleur du problème avec des accès peu perceptibles de la RN 20 vers le centre-ville ; de donner les références des projets et renvoyer le cas échéant vers les documents qui les décrivent, afin de rendre section plus claire ; d'indiquer ce qu'est le TCSP, ainsi que toutes les abréviations utilisées dans le document.

Les travaux réalisés récemment sur le réseau routier de la Ville-du-bois ne sont pas mentionnés dans le document Diagnostic.

L'observation E08 : "L'évolution de la structure par âge de la population" montre des données de 2017. Il aurait été préférable de montrer des données plus récentes de l'INSEE telles que celles de 2021 qui montrent une augmentation de la population de plus de 75 ans mais aussi une augmentation des 15-29 ans. Le graphique "Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle, évolution entre 2007 et 2017" ne comporte pas tous les libellés ce qui empêche d'interpréter correctement le graphique.

L'observation propose de mettre à jour toutes les données des graphiques en utilisant celles de l'INSEE disponibles sur leur site et de faire apparaître tous les libellés permettant d'interpréter correctement les graphiques.

L'observation E08 : relève qu'il est mentionné "Ces bois sont entretenus par l'Office National des Forêts": j'observe que de nombreux arbres sont tombés, jonchent le sol ou sont en équilibre instable sur d'autres arbres. Après chaque événement météorologique, des arbres tombent, y compris sur les chemins. L'observation E8 demande « Confirmez-vous que l'ONF entretient toujours les bois sur la commune de la Ville-du-bois, et le cas échéant, comment traitent-ils tous les arbres morts qui restent en équilibre instable sur d'autres arbres et les arbres en mauvaise santé qui risquent de tomber lors d'un événement météorologique? »

L'observation E08 montre que toute la commune est exposée à un risque de retrait gonflement des argiles. Il est proposé d'intégrer la carte figurant sur le site Géorisques et mentionner que le risque de retrait-gonflement des argiles est important à modéré sur toute la commune. Par ailleurs quelles actions la commune met-elle en place pour protéger ou - a minima - informer ses habitants du risque de retrait-gonflement des argiles, et celles-ci tiennent-elles compte des mesures préventives pour les nouvelles constructions et des mesures de remédiation pour le bâti existant.

L'observation E08 relève que pour les risques technologiques et industriels Le document n'est pas cohérent avec le site Géorisques du gouvernement. Le site Géorisques du gouvernement mentionne un risque important de pollution des sols et un risque important lié aux installations industrielles classées

*(ICPE) pour la Ville-du-bois. Il est proposé de mettre à jour le document en intégrant une description des risques technologiques présents à la Ville-du-bois.*

*L'observation E08 : Pour les arrêtés de catastrophes naturelle le document n'est pas du tout à jour, la liste des arrêtés pris est incomplète. Il est proposé de mettre à jour le document avec les données disponibles.*

*L'observation E08 : Le document ne mentionne pas d'analyse de "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", tel que cela est demandé par l'article L151-4 du Code l'Urbanisme.*

*L'observation E08 : Pour les parcs il est mentionné que : "Le parc de l'Institut du Sacré-Cœur constitue un grand espace vert, en continuité avec le Bois de Monsieur.". Ceci est erroné sur le fait qu'il y a continuité car une route et un mur séparent l'espace vert et le Bois de Monsieur. De plus le parc fait partie d'une propriété privée inaccessible la plupart du temps aux habitants de la Ville-du-bois. Il est proposé de corriger l'erreur concernant la continuité de l'espace vert et retirer le parc de propriété privée non accessible à tous les habitants de la Ville-du-Bois.*

*Avis de la CPS : Pour les énergies renouvelables il est utile de rappeler les démarches de l'agglomération et des acteurs du territoire. L'agglomération Paris –Saclay a adopté son PCAET en 2019 et a réalisé un schéma directeur des EnR. Les principales filières à développer d'ici 2040 sont le solaire (notamment sur les grandes toitures et sur les ombrières dans les parkings), la géothermie et le biométhane.*

*Avis de la CPS : Le climat passé est décrit sans le mettre au regard du climat futur, pourtant absolument nécessaire à prendre en compte dans les aménagements communaux. Les projections du climat futur sur la Ville du Bois sont à retrouver en annexes de l'avis.*

*Avis de la CPS : Pour les catastrophes naturelles l'agglomération comptabilise 20 arrêtés et non 12 comme indiqué dans le rapport.*

*Avis de la CPS : Le schéma directeur communautaire cyclable a été adopté à l'unanimité par le conseil communautaire du 20 septembre 2023 et comporte des itinéraires sur le territoire communal de la Ville-du-Bois.*

*Avis de l'Etat : Le dossier ne fournit aucune donnée quant à la consommation annuelle d'eau potable actuelle sur le territoire communal. Il convient par ailleurs, de s'assurer que les capacités en eau potable seront suffisantes.*

*Avis de l'Etat : Le rapport de présentation rappelle bien qu'une aire permanente d'accueil des Gens du Voyage est située au 1 allée Jacques Tati, celle-ci permet d'accueillir 20 familles. Elle est située au sein de la zone UECa dédiés aux équipements. Cependant, elle ne permet pas le stationnement de caravanes et l'aménagement de terrains pour caravanes. Il conviendrait de mettre en cohérence le règlement et de mentionner le Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (2019-2024) ainsi que les obligations de la CACPS, à ce sujet, prescrivant 1 aire de moyens passages de 50 places ; 5 terrains familiaux de 24 places; 1 aire de grands passages de 150 places ouverte toute l'année.*

*Avis MRAe : L'Autorité environnementale recommande de préciser l'état initial de l'environnement et les valeurs initiales des indicateurs de suivi concernant notamment la consommation d'eau et le nombre d'habitants exposés aux nuisances sonores et aux pollutions, et de fixer des objectifs précis par rapport à ces valeurs.*



Avis MRAe : L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse de la compatibilité du projet de PLU révisé avec le SDAGE Seine-Normandie, le SAGE Orge-Yvette et le PRPGD, et de la compléter avec le PGRI du bassin Seine-Normandie.

Avis de l'Etat : Dans l'évaluation environnementale il est précisé que la commune est concernée par un "risque de retrait-gonflement des argiles moyen localisé à l'Ouest de la commune, faible sur le reste du territoire". Or, l'Ouest de la commune est concerné par un aléa fort et le reste du territoire par un aléa moyen. Ce point est à corriger.

La cartographie présentée dans le document «< diagnostic et état initial de l'environnement > n'est pas à jour. En effet, elle date de 2015 alors qu'une version actualisée l'est depuis le 10 janvier 2020. Il convient de mettre à jour cette référence.

Le règlement indique que les précautions relatives au risque de retrait-gonflement des sols argileux sont rappelées dans la plaquette jointe dans « les annexes du PLU ». Or, elle n'y figure pas. Il est à noter qu'un nouveau guide « Construire en terrain argileux : la réglementation et les bonnes pratiques » a été publié en novembre 2021 par le Ministère de la Transition Écologique. Le PLU pourrait y faire référence.

Dans le document « diagnostic et état Initial de l'environnement » la carte de bruit stratégique présentée date de la première échéance de la directive européenne 2002/49/CE. Cette carte doit être mise à jour ; les cartes de la 4e échéance (échéance actuelle) sont disponibles sur le site des services de l'État en Essonne. Cette carte doit également être mise à jour dans les annexes.

Avis de la MRAe : L'Autorité environnementale recommande de prendre en compte l'ensemble des évolutions du plan de zonage susceptible d'aboutir à une artificialisation des sols (emplacements réservés, aménagements et changement d'usage, etc.). 033

Avis de la MRAe : L'Autorité environnementale recommande de :

- présenter des solutions de substitutions raisonnables aux choix retenus dans le cadre du projet de PLU et justifier ainsi ces choix au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine ;
- étudier différents scénarios de croissance démographique au regard des enjeux environnementaux du territoire.

Avis de la MRAe : L'Autorité environnementale recommande de mettre à jour les cartes stratégiques de bruit dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement ainsi que dans les annexes, et de modifier l'analyse de l'état initial en conséquence.

Avis de la MRAe : L'Autorité environnementale recommande de mettre à jour les données sur le bruit et la qualité de l'air dans le rapport environnemental et de prescrire des mesures d'évitement ou de réduction, prioritairement à la source, dans le PLU pour réduire les risques sanitaires liés à l'exposition des populations à ces pollutions.

Avis de la MRAe : L'Autorité environnementale recommande :

- d'évaluer le nombre d'habitants et d'usagers actuels et futurs en zone affectée par le bruit et les pollutions de l'air ;
- de prévoir des dispositions dans le PLU, notamment ses OAP, permettant d'éviter ou de réduire sensiblement l'exposition des populations à ces pollutions, conformément aux principes d'un urbanisme favorable à la santé et par référence aux valeurs établies par l'OMS pour caractériser une bonne santé ;

- de compléter le rapport d'évaluation environnementale du projet de PLU par une évaluation de l'efficacité attendue des mesures ainsi définies.

Avis de la MRAe : L'Autorité environnementale recommande :

- d'étayer l'analyse des mobilités à l'état initial, par la présentation de données pertinentes et précises portant sur l'ensemble des déplacements sans se limiter aux déplacements entre le domicile et le travail ;

- de prévoir dans le PLU les conditions permettant de mettre en place des itinéraires piétons et cyclistes sécurisés, continus et confortables entre les principaux pôles générateurs de développement vers les gares alentour, à la hauteur des ambitions affichées dans le PADD ;

- de proposer des indicateurs de suivi quantifiés relatifs aux déplacements et aux transports assortis de mesures correctives pertinentes adaptées.

Avis de la MRAe : L'Autorité environnementale recommande de :

- réaliser un bilan des consommations énergétiques et des émissions de GES sur la commune afin de mieux rendre compte de ces enjeux à l'échelle du territoire ;

- mettre en œuvre des actions ciblées dans le projet de PLU révisé en déclinant les objectifs et le programme d'actions du plan climat-air-énergie territorial.

Avis de la MRAe : L'Autorité environnementale recommande de :

- renforcer significativement l'ambition et l'opposabilité du PLU en matière d'incitation à la rénovation énergétique sur les futurs parcs de logements, locaux d'activités et commerces, ainsi qu'en matière de développement de la production d'énergie à partir de ressources renouvelables sur le territoire ;

- expliciter la manière opérationnelle dont le PLU déclinera les objectifs et le programme d'actions du plan climat air énergie territorial Paris-Saclay.

Avis de la MRAe : L'Autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique par des illustrations cartographiques afin de le rendre plus accessible pour le public.

### **Questions et réponses de la commune**

**Question 1a-** Les différents documents cités dans la synthèse seront-ils pris en compte et les différentes mises à jour effectuées ?

Réponse de la commune : L'évaluation environnementale pourra prendre en compte les différents documents cités dans la synthèse seulement si les données sont disponibles :

- Les données de mobilité : Le diagnostic sera mis à jour avec des données plus récentes
- Les transports collectifs lignes et fréquentation : Le diagnostic sera mis à jour avec des données plus récentes
- La compatibilité avec le PGPRI seine Normandie : L'évaluation environnementale démontrera la compatibilité du PLU avec le PGRI
- Les réserves concernant l'implantation d'un équipement sportif en NS1 : Ce secteur vise à permettre la prise en compte de l'évolution des besoins de la population (liés notamment à l'évolution démographique) en matière d'équipements sportifs. Le manque de foncier disponible a contraint la municipalité à opter pour ce secteur pour l'implantation d'un nouvel équipement sportif, à proximité des tennis déjà existants. L'implantation de cet équipement n'aura pas d'impact sur les espaces boisés, protégés dans le PLU.

- Les précisions à apporter sur le *Plan Climat-Air-Energie-Territorial* : Le diagnostic sera mis à jour avec des données plus récentes. De plus, l'évaluation environnementale pourra renforcer la démonstration de la compatibilité du PLU avec ce document.
- Le plan routier à actualiser et à préciser notamment avec le planning des travaux RN20 : La première phase expérimentale devrait démarrer en 2028 – 2029 pour le secteur Ballainvilliers / Linas. Le projet se développe sur 20 ans. Pour le moment il n'y a pas d'autres données disponibles. Les emprises devront être réévaluées début 2025.
- Les données d'évolution de la population : Le diagnostic sera mis à jour avec des données plus récentes.
- Le risque de retrait gonflement des argiles est à indiquer : Le diagnostic sera mis à jour avec des données plus récentes.
- La consommation des espaces naturels est à analyser : Le diagnostic sera mis à jour avec des données du MOS 2021 et le portail d'artificialisation des sols.
- Les obligations pour les aires des gens du voyage sont à respecter : Le dispositif réglementaire sera mis en cohérence avec ces obligations. Un rappel sera fait concernant le schéma départemental.
- L'analyse de la compatibilité du SDAGE et du PLU est à préciser : L'évaluation environnementale renforcera la démonstration de la compatibilité du PLU avec ce document.
- Les données d'environnement et les directives appliquées sont à actualiser :
- Les données sur l'exposition au bruit sont à mettre à jour : Le diagnostic sera mis à jour avec des données plus récentes.
- La mise en place de d'itinéraires piétons cycles sont à préciser : Le diagnostic précisera les itinéraires dédiés aux liaisons douces.
- Le bilan des consommations énergétiques et la rénovation énergétique. Seront à préciser : Le diagnostic sera mis à jour avec des données plus récentes.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Les compléments à apporter dans le dossier de PLU portent sur plusieurs aspects :

Le premier concerne les textes qui sont à compléter ou modifier pour prendre en compte l'actualisation des données connues (mobilités, transports collectifs et fréquentation, évolution de la population communale, retrait gonflement des argiles, exposition au bruit, consommation énergétique et rénovation).

Le deuxième aspect porte sur la vérification de la compatibilité du PLU avec des textes généraux (PGPRI, PCAET, SDAGE).

Le troisième aspect porte sur l'amélioration du rapport de présentation notamment au niveau de la justification et de la cohérence des dispositions prises (Consommation des espaces naturels, obligations pour les aires des gens du voyage, itinéraires piétons cycles).

La commune s'est engagée à prendre en compte les documents les plus récents connus et disponibles à vérifier la compatibilité des documents et à améliorer la justification des choix effectués. Concernant la RN20 elle donnera les informations au fur et mesure de leur disponibilité. Pour l'implantation de l'équipement sportif en NS1 elle maintient sa position en justifiant son choix. L'engagement de la commune à apporter tous ces compléments est à noter.

**Question 1-b-** Le résumé non technique sera-t-il complété par des illustrations cartographiques ?

**Réponse de la commune :** Le résumé non technique sera complété par des illustrations cartographiques pour le rendre plus accessible.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Ces illustrations devraient faciliter la compréhension du projet du PLU.

### 5.2.2. Le logement

#### **Synthèse :**

L'objectif de la CPS ayant été abaissé à 3 400 logements par an, comparativement à la période 2017-2023 qui était de l'ordre de 4 000 logements par an, la déclinaison de cet objectif par territoire n'a pas encore été réalisée. Le projet révisé ne peut affirmer l'atteinte des objectifs de production de logements inscrits au sein du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) 2024-2030. Cette information devra être rectifiée et le PLU gagnerait à préciser davantage les modalités d'atteinte des objectifs du PLH. L'état d'avancement du PLH de La Ville du Bois devra donc être reprécisé.

Les programmes de logement dans le diffus et le long de la RN20 doivent être précisés et localisés.

Pour les « Abords de la RN20 » la localisation des futures constructions et les dispositions architecturales devront permettre de minimiser les nuisances sonores et les ambitions en matière de développement économique.

Le projet de la RN20 doit être intégré dans son environnement.

L'objectif de 25% de logements sociaux n'est pas atteint dans le projet.

#### **Observations prises en compte :**

*Avis de l'Etat : Au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, conforté par la loi 3DS du 21 février 2022, la commune de La Ville-du-Bois doit atteindre et maintenir une part minimale de 25 % de LLS au sein de son parc de résidences principales. La commune dispose au 1er janvier 2023 d'un taux de 19,36 % de LLS, soit un déficit d'environ 180 LLS. Afin d'accroître la production de LLS, le projet de PLU identifie des secteurs de mixité sociale au titre de l'article L-151-15 du Code de l'urbanisme, notamment dans les secteurs des OAP sectorielles. Il est prévu au sein du règlement :*

*-30% de LLS à partir de 6 logements en zone UCVC et UCVB, correspondant à l'OAP « Centre-ville >>. - 50% de LLS à partir de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher en zone UE, correspondant à l'OAP « Les abords de la RN20 ».*

*- 100% de LLS en zone Aur, correspondant à l'OAP « Rue des Prés >>.*

*Avec la création de secteurs de mixité sociale, la commune pourrait atteindre un taux de 24 % de LLS. L'utilisation de cet outil représente un indicateur de l'effort que réalise la commune pour se rapprocher du taux cible. Néanmoins, un complément serait nécessaire pour atteindre les 25% de LLS, notamment en mobilisant les fonciers disponibles et identifiés dans le tissu résidentiel (en zone UR). De plus, cela permettrait davantage de mixité sociale sur l'ensemble du territoire.*

*Avis de l'Etat : Le projet de PLU prévoit trois OAP sectorielles à vocation mixtes entre une production de logements et la restructuration des équipements publics.*

*L'OAP « centre-ville » prévoit la réorganisation des services municipaux, le développement de nouvelles activités dans le centre-ville avec une offre commerciale renforcée et une centaine de logements diversifiés incluant 30 % de LLS.*

*L'OAP « La rue des Prés » prévoit l'ouverture de la zone AU pour la production de 32 logements individuels 100% social sur une superficie de 6 600 m<sup>2</sup>, au sein du tissu pavillonnaire.*

*L'OAP « Les abords de la RN20 » reprend les orientations du Schéma directeur de la RN20 approuvé en 2015. Il est prévu la reconquête de ce front urbain pour l'engagement d'un renouvellement urbain*

*alliant les dimensions d'habitat, d'activités et de commerces. Cette OAP n'exprime pas de programmation de logements, tandis que le projet de PLU soutient que la création de logements sera essentiellement concentrée aux abords de la RN20. Cette OAP mériterait d'être davantage explicitée, en particulier sur la localisation des futures constructions, sur les dispositions architecturales permettant de minimiser les nuisances sonores et sur les ambitions que porte la commune en matière de développement économique.*

*Avis de l'Etat : En dehors des secteurs de projet, le PLU prévoit une programmation de 100 logements dans le diffus. Le total de cette programmation ne permet pas d'identifier clairement la réalisation des 670 nouveaux logements à l'horizon du PLU. Le PLU gagnerait à localiser plus précisément sa programmation, en particulier le long de la RN20, et à intégrer un échéancier de réalisation, à titre indicatif. De plus, l'étude foncière présente dans le rapport de présentation pourrait être davantage approfondie notamment sur les justifications concernant les capacités de densification, mais aussi sur la vacance foncière et des dents creuses disponibles en zone pavillonnaire.*

*Avis de l'Etat : Mettre en cohérence la programmation de logements aux abords de la RN20. Au sein de l'évaluation environnementale il est prévu une programmation de 700 logements, tandis que dans le rapport de présentation il est question de 500 logements.*

*Avis de la Région : La programmation de 670 nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine (dont 500 dans le secteur de la RN20 en cours de mutation), qui avec la comptabilisation de plus de 200 logements construits entre 2012 et 2017 dont fait état le document, contribue largement aux orientations régionales de densification portées dans le SDRIF en vigueur et futur SDRIF-E.*

*Avis de la Région : A l'horizon 2030, La Ville-du-Bois envisage la production d'une nouvelle offre de 670 logements, soit un rythme de construction annuel de 70 logements en continuité de celui observé sur la dernière décennie. Cet objectif s'inscrit dans les orientations du schéma régional et permet de contribuer à l'effort régional de construction. Dans l'hypothèse d'un léger infléchissement de la taille des ménages, cette projection porterait la population à environ 9 750 habitants.*

*Avis de la Région : L'offre nouvelle est principalement prévue en secteurs de projet, dont une très grande majorité aux abords de la RN20 dans le cadre de la requalification de cet axe, ainsi que dans le centre-ville; le document aurait gagné à préciser ces objectifs chiffrés au sein des deux OAP sectorielles concernées.*

*En adéquation avec les orientations régionales, le PADD se fixe par ailleurs l'objectif de poursuivre la diversification de l'offre de logements, et notamment en matière de logements abordables pour répondre aux dispositions légales en vigueur. A ce titre, il convient de souligner la programmation de 32 logements sociaux au sein de l'OAP « Rue des Prés » et la délimitation de secteurs de mixité sociale en zones UE (50% à partir de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher), UCvb et UCVC (30% à partir de 6 logements).*

*Avis de l'Etat : Compatibilité avec les documents supra-communaux, SRHH et PLH de la CPS. Le PLH doit être compatible avec le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'Île-de-France (SRHH) qui a été récemment approuvé le 30 avril 2024 pour la période 2024-2030. L'objectif régional de construction de 70 000 logements par an reste inchangé. Cependant, la CPS est pourvue d'un objectif abaissant de 3 400 logements par an, comparativement à la période 2017-2023 qui était de l'ordre de 4 000 logements par an. La déclinaison de cet objectif par territoire n'a pas encore été réalisée. Ainsi, le projet révisé ne peut affirmer l'atteinte des objectifs de production de logements inscrits au sein du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) 2024-2030. Cette information devra être rectifiée et le PLU gagnerait à préciser davantage les modalités d'atteinte des objectifs du PLH.*

*Observation E08 : Le paragraphe sur le PLH semble avoir été mis à jour récemment, du moins en 2019. Il est notamment fait état de prévision de logements, cependant il n'y a aucun état d'avancement indiqué.*

*- Propose d'ajouter un état d'avancement du PLH pour la Ville-du-bois dans le PLU. Des actions sont mentionnées pour la Ville-du-bois dont certaines sont indiquées à "enjeu important", telles que "orienter et accompagner les ménages pour l'amélioration de l'habitat privé", "partenariats" et "observatoire de l'habitat et du foncier". Une recherche par mot clef permet de constater qu'aucune de ces actions à enjeu important n'a été abordée dans le document.*

*- Propose d'ajouter un état des actions à enjeu important pour la Ville-du-bois dans le PLU.*

*Observation RP10 : La densification de l'habitat envisagée est en moyenne d'environ 70 logements par an ce qui porterait le parc de logements à environ 3 700 logements et la population à environ 9750 habitants. Cela équivaut à une augmentation de 20 % en 10 ans (dans l'hypothèse d'un léger infléchissement d'occupation à 2,6 personnes par logement).*

*L'absence de végétalisation dans ces projets est notable. L'architecture de ces barres de logements collectifs privilégie la densité de population et l'artificialisation maximale des sols.*

*D'autre part, le sous dimensionnement des espaces dévolus au stationnement des véhicules lors de la conception des habitats collectifs de la zone en bordure de Nationale 20 se répercute sur les rues avoisinantes notamment la voie des Postes, au point de créer des nuisances marquées en termes de stationnements gênants, sur les marquages d'interdiction de stationnement et/ou sur les bateaux des riverains (bloquant les accès et les sorties des propriétés pavillonnaires). Ces stationnements irrespectueux nuisent également à la sécurité des automobilistes notamment lorsqu'ils empiètent sur ces zones normalement interdites au stationnement. A l'approche de croisements au double sens de circulation, ces stationnements sauvages obligent les voitures à se déporter sur la gauche pour aborder des tournants vers une voie à double sens de circulation (intersections le long de la Voie des Postes) au risque d'un choc frontal avec les véhicules arrivant en sens inverse.*

*S'il est louable que la restructuration de la façade RN20 intègre « des aménités nécessaires au confort de vie des nouveaux habitants », il est légitime que les riverains plus anciens de la zone UE n'aient pas à subir des nuisances accrues induites par cette densification de l'habitat aux espaces de stationnement sous dimensionnés.*

### **Questions et réponses de la commune**

**Question 2a-** Le PLH sera-t-il bientôt actualisé compte tenu du changement des objectifs de la CPS pour le SRHH ?

**Réponse de la commune :** Une réunion avec la CPS est prévue au mois de février pour évoquer l'évolution du PLH.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Cette évolution devrait être cohérente avec les orientations et les capacités de développement inscrites au PLU.

**Question 2b-** Les programmes de logement dans le diffus et le long de la RN20 seront-ils précisés et localisés ?

**Réponse de la commune :** Oui. L'OAP sera complétée avec une partie programmation qui identifiera les différents programmes en cours ou prévus le long de la RN20.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Ces précisions permettront de mieux cerner le programme d'aménagement le long de la RN20.

**Question 2c-** Pour les « Abords de la RN20 » la localisation des futures constructions et les dispositions architecturales permettront-ils de minimiser les nuisances sonores et les ambitions en matière de développement économique ?

Réponse de la commune : **Les logements réalisés en front de la RN20 sont soumis à des normes acoustiques qui visent à garantir des niveaux sonores acceptables au sein des logements. Les pièces de vies sont orientées RN20 et les chambres côtés voies des postes. Concernant le développement économique, la commune s'inscrit dans un programme d'opération de revitalisation de territoire (ORT) visant au maintien et au développement du commerce en centre-ville et à ne pas créer de nouvelle centralité économique. Cependant une offre commerciale complémentaire répondant aux besoins des nouveaux logements se développera en pied d'immeuble sur la façade RN20.**

**Appréciation du commissaire enquêteur** : La RN20 est et reste pour le département de l'Essonne un axe structurant majeur pour les déplacements. Le trafic routier qui continuera à l'emprunter restera important. Il continuera donc à générer des nuisances en rapport avec le trafic qui l'empruntera. Les précautions prises sur les dispositions constructives des logements et les protections acoustiques réglementaires réduisent l'impact de ces nuisances.

L'offre commerciale complémentaire qui se développe en pied d'immeuble devrait se limiter à répondre aux besoins des nouveaux logements.

**Question 2d-** Quand l'objectif de 25% de logements sociaux sera-t-il atteint ?

Réponse de la commune : **Au vu des projets prévus le long de la façade de la RN20, l'atteinte des 25% peut se faire sans la zone UR. En zone UR le règlement sera cependant complété avec une obligation de 30% de logements locatifs sociaux pour toute opération à partir de 6 logements. La ville ne dispose pas du taux en 2024, mais la commune comptait 19,8% de logements locatifs sociaux en 2023. Les projets déjà engagés permettront d'atteindre les 25% de logements sociaux à l'horizon 2027-2028.**

**Appréciation du commissaire enquêteur** : L'atteinte de l'objectif de 25% de logements sociaux en 2027-2028, compte tenu du taux de 2023 de 19,8% apparaît satisfaisante. L'argumentation repose sur les programmes déjà engagés notamment le long de la RN20. Le bilan chiffré des actions engagées n'apparaît pas dans le dossier ni dans la réponse.

### 5.2.3. Les OAP

#### **Synthèse :**

La ville du Bois dans son projet de PLU a prévu la mise en œuvre de quatre OAP trois sectorielles et une thématique. Les OAP sectorielles mettent en avant une programmation mixte pour développer l'offre résidentielle et commerciale et prévoient la construction de logements. Pour la commune l'offre nouvelle de logements est principalement concentrée sur les OAP « *Le centre-ville* », « *Les abords de la RN20* » et « *La rue des prés* ». L'OAP thématique porte sur la trame verte et bleue.

Les nouveaux logements envisagés aux abords de la RN20 sont situés dans des secteurs soumis à des nuisances sonores. Selon les avis et observations exprimées ces OAP appellent des précisions dans leur rédaction pour une bonne desserte par les transports en commun et pour faire apparaître le zéro rejet pour les zones à projet.

#### **L'OAP RN20**

Le projet gagnerait à intégrer dans cet OAP les objectifs du PPA RN20 et les éléments de la requalification de la RN20. Les accès directs sur la RN20 devraient être limités. Les points d'arrêts envisagés sur la RN20 devraient figurer dans cette OPA.

Pour l'aménagement proprement dit la fiche de recommandations urbanistiques du département devrait être prise en compte. L'aménagement le long de la RN20 devrait comporter des retraits et points de respiration.

Pour assurer une meilleure cohérence du traitement du secteur une demande va dans le sens de l'extension du périmètre de l'OAP RN20 à l'ensemble de l'itinéraire dans la commune.

Dans cette OAP les nuisances phoniques ne sont pas mentionnées.

Les incidences de cet aménagement sur la rue des postes sont à étudier et prendre en compte (circulation, stationnement, sécurité, intégration des nouvelles constructions et vues sur les immeubles).

### **L'OAP Cœur de village**

Mettre en valeur le cœur de village, le stationnement des vélos. Un souhait est émis pour que la partie centre-ville soit transformée en zone de rencontre.

### **L'OAP rue des Prés**

Pour cette OAP la part de stationnement sur l'opération paraît insuffisante, le stationnement se reportera sur les rues des Prés et du Ménil déjà surchargées.

Cet aménagement se traduira aussi sur une augmentation de la circulation.

Comment seront traités les accès et les limites séparatives du projet avec les riverains.

La trame bleue qui touche cette OAP n'est pas représentée.

### **L'OAP Trame verte et bleue**

La trame verte et bleue est à coordonner avec le corridor interrégional.

Son fonctionnement doit être complété.

## **Avis et observations**

*Avis de l'Etat : Le projet de PLU prévoit trois OAP sectorielles à vocation mixtes entre une production de logements et la restructuration des équipements publics.*

*L'OAP « centre-ville » prévoit la réorganisation des services municipaux, le développement de nouvelles activités dans le centre-ville avec une offre commerciale renforcée et une centaine de logements diversifiés incluant 30 % de LLS.*

*L'OAP « La rue des Prés » prévoit l'ouverture de la zone AU pour la production de 32 logements individuels 100% social sur une superficie de 6 600 m<sup>2</sup>, au sein du tissu pavillonnaire.*

*L'OAP « Les abords de la RN20 » reprend les orientations du Schéma directeur de la RN20 approuvé en 2015. Il est prévu la reconquête de ce front urbain pour l'engagement d'un renouvellement urbain alliant les dimensions d'habitat, d'activités et de commerces. Cette OAP n'exprime pas de programmation de logements, tandis que le projet de PLU soutient que la création de logements sera essentiellement concentrée aux abords de la RN20. Cette OAP mériterait d'être davantage explicitée, en particulier sur la localisation des futures constructions, sur les dispositions architecturales permettant de minimiser les nuisances sonores et sur les ambitions que porte la commune en matière de développement économique.*



Avis de l'Etat : En dehors des secteurs de projet, le PLU prévoit une programmation de 100 logements dans le diffus. Le total de cette programmation ne permet pas d'identifier clairement la réalisation des 670 nouveaux logements à l'horizon du PLU. Le PLU gagnerait à localiser plus précisément sa programmation, en particulier le long de la RN20, et à intégrer un échéancier de réalisation, à titre indicatif. De plus, l'étude foncière présente dans le rapport de présentation pourrait être davantage approfondie notamment sur les justifications concernant les capacités de densification, mais aussi sur la vacance foncière et des dents creuses disponibles en zone pavillonnaire.

Avis de la Région : L'offre nouvelle est principalement prévue en secteurs de projet, dont une très grande majorité aux abords de la RN20 dans le cadre de la requalification de cet axe, ainsi que dans le centre-ville; le document aurait gagné à préciser ces objectifs chiffrés au sein des deux OAP sectorielles concernées.

En adéquation avec les orientations régionales, le PADD se fixe par ailleurs l'objectif de poursuivre la diversification de l'offre de logements, et notamment en matière de logements abordables pour répondre aux dispositions légales en vigueur. A ce titre, il convient de souligner la programmation de 32 logements sociaux au sein de l'OAP « Rue des Prés » et la délimitation de secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme en zones UE (50% à partir de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher), UCVb et UCVC (30% à partir de 6 logements).

Avis du département : Le cas échéant, il serait pertinent d'indiquer sur les plans des différentes OAP la desserte par les transports en commun, en particulier l'emplacement des arrêts de bus existants.

Avis de la Région : En cohérence avec le SDRIF en vigueur et le futur SDRIF-E, le projet de PLU fixe un objectif de zéro consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en privilégiant l'optimisation des tissus urbanisés, majoritairement le long de la RN20 et dans le centre-ville.

Ces deux secteurs font chacun l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) avec une programmation mixte visant une production de logements et l'amélioration de l'offre en équipements, commerces et services. Malgré l'affichage de cet objectif de zéro consommation d'ENAF, le document prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 0,66 ha (AUr) d'un cœur d'îlot vert situé au sein d'un tissu pavillonnaire et en limite d'activités économiques, qui ne présente toutefois pas d'incompatibilité avec le schéma directeur. Ce projet est encadré par une OAP « Rue des Prés » définissant un programme à vocation résidentielle et des orientations en faveur de l'intégration paysagère et environnementale des logements ou encore de perméabilité des sols et de végétalisation afin de maintenir une trame verte.

Avis du SIAHVY : Les principaux objectifs et principes de la gestion des eaux pluviales, tels que le « O rejet » ou l'infiltration maximale à la parcelle devraient apparaître dans le document, pour les OAP 1, 2 et 3.

Avis du SIAHVY : Pour l'OAP Trame verte et bleue, la légende de la carte mentionne les pièces d'eau, étant mais ces milieux ne sont pas matérialisés sur la carte ; une modification devra être apportée.

Avis de la CPS : Le document prend en compte le projet de requalification de la RN20 et en particulier la création d'un TCSP. Toutefois, le rabattement vers les arrêts de ce dernier ne pourra se faire au moyen de la Navette, celle-ci ayant cessé son service en juillet 2022. En l'état actuel des choses, la Communauté d'agglomération Paris-Saclay n'a pas connaissance d'une demande de la commune d'étudier une relance de ce service.

Avis de la CPS : l'OAP ne fait pas mention des points d'arrêts envisagés sur le TCSP en projet, et des principes de rabattement à créer vers ces stations depuis les autres quartiers de La Ville du Bois. Il serait pertinent a minima de faire figurer les points d'arrêt existants.

Avis de la CPS : Il est proposé d'ajouter une légende sur le schéma de l'OAP. Par exemple, à quoi correspond le figuré vert pomme en forme de vague sur le linéaire Sud RN20 ? - Il est proposé d'étendre le périmètre de l'OAP RN20 à l'ensemble du linéaire RN20 concernant la commune. - Il est suggéré, en plus de la reprise du plan directeur de 2015, de faire apparaître la notion de PPA RN20 dans la partie écrite de l'OAP. - En cohérence avec des projets futurs, il est proposé de faire évoluer les destinations indiquées au niveau de l'îlot situé en interface RN20, entre la rue de Gaillard et la Voie des Postes ; vers une programmation mixte (logements/hébergement/commerces), en lieu et place de « Réaliser dans la mesure du possible des opérations à dominante d'activités en front de la RN20 ». - Il est proposé, dans le cadre de l'OAP, pour les zones d'activités économiques, de matérialiser la nécessité de mettre en place des écrans végétaux le long de la RN20, et par extension, de prévoir des retraits des constructions par rapport aux alignements. Cela augmente à minima la sécurité sur les entrées/sorties RN20 en créant des zones de stockage des véhicules et participe au paysagement des abords de l'axe. - Il est proposé, dans le cadre de l'OAP, pour les zones d'habitat, de permettre des retraits ponctuels par rapport à l'alignement pour aérer les façades et le tissu urbain, et créer des respirations. Par exemple : tous les 30m linéaires de façades, demander un décroché de façade ponctuel avec un retrait de 3m par rapport au futur alignement RN20. Cela permet également de prévoir des poches végétalisées aux abords de la RN20. - Une vigilance devra être apportée à la cohérence de l'aménagement de nouveaux commerces avec les dispositions des actions du PPARN20 concernant ce sujet. Dans la partie écrite de l'OAP, il est proposé d'ajouter les préconisations suivantes, visant à alerter les porteurs de projet sur les éléments techniques à prendre en compte dans la conception de leurs projets.

Avis du département : Afin de favoriser la cohérence d'aménagement du linéaire de la RN 20 avec le projet de requalification urbaine, le Département suggère :

- d'étendre le périmètre de l'OAP RN20 à l'ensemble du linéaire de l'infrastructure et d'y inclure la totalité de la zone UE, afin d'assurer une cohérence d'aménagement du secteur ;
- de préciser que les évolutions de la RN 20 sont désormais pilotées dans le cadre du Projet partenarial d'aménagement de la RN 20 (PPA RN 20) et de supprimer toute référence à l'ancien Syndicat Mixte d'études de la RN 20 ;
- d'évoquer le plan directeur de 2015 comme le cadre d'orientations d'aménagement de la RN 20 ;
- d'interdire, autant que possible, les accès routiers directs à la RN 20 afin de limiter leur impact sur le projet de couloir de bus entre Linas et Ballainvilliers ;
- de matérialiser, à titre indicatif, les points d'arrêt de bus existants sur le plan de l'OAP en évoquant la perspective de leur redéfinition dans le cadre du projet de requalification de la RN 20 ;
- d'ajouter une légende au plan de l'OAP ou bien de le compléter à l'aide des étiquettes manquantes.

En outre, il vous est proposé (1er paragraphe de l'OAP « Abords de la RN 20 ») de préciser que la RN 20 est un axe majeur de « transit » en lieu et place d'un axe de « transport ».

Avis du département : Le PADD (p. 8) et le diagnostic - état initial de l'environnement (p. 39) gagneraient à mentionner l'étude en cours, intitulée « Linas-Ballainvilliers ». Cette dernière s'inscrit dans le cadre de l'Axe 1, Action 1 du programme d'actions du PPA RN 20 et vise à améliorer les

transports en commun ainsi que les modes actifs le long de la RN 20, sur l'ensemble du linéaire concerné, avec la mise en œuvre de voies dédiées aux bus, à court, moyen et long terme. L'objectif est notamment d'aménager plusieurs sections de voirie en faveur de la circulation des bus afin d'améliorer la régularité des lignes de bus.

À ce titre, il est recommandé de préciser dans le PLU que l'amélioration des traversées de la RN 20 relève d'une compétence départementale.

Avis du département : Le Département propose d'intégrer, dans le PLU, la fiche de recommandations urbanistiques jointe qui s'adresse tout particulièrement aux promoteurs immobiliers souhaitant développer leurs projets le long de la RN 20.

Par ailleurs, il convient de noter que le développement d'activités envisagé sur le tronçon sud de l'OAP pourrait entrer en conflit avec le futur boulevard urbain. En effet, l'augmentation des flux économiques risque de compromettre la fluidité des circulations douces et des bus. Par conséquent, il est suggéré de privilégier la création d'un secteur mixte, mieux adapté au projet de voirie prévu.

En outre, la perspective d'un nouveau profil de voirie, plus urbain et durable, requiert une grande attention quant à l'interface urbaine. Dans cette optique, il est recommandé de prévoir un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la RN 20 pour les nouvelles constructions, ainsi que pour l'extension des bâtiments existants (cf. p. 48 du règlement). Ce recul limiterait les conflits d'usage avec le futur profil de la RN 20 et permettrait de développer des fronts paysagers ou des aménagements urbains (terrasses, stationnement, espaces verts, etc.), contribuant ainsi à la qualité urbaine souhaitée pour la RN 20.

Avis du département : L'OAP des « Abords de la RN 20 » prévoit l'aménagement d'un carrefour d'entrée de ville situé au nord. À ce sujet, il semble indispensable de veiller à la conformité de ce projet avec celui du tronçon concerné par l'étude « Linas-Ballainvilliers ».

Avis du Département : En ce qui concerne l'emplacement réservé n°5, destiné à l'extension du centre technique municipal, il conviendrait de modifier l'OAP consacrée à la RN 20 de façon à ce que les accès automobiles se fassent par la voie des Postes plutôt que par la RN 20. Enfin, nous vous recommandons de vérifier que le recul prévu pour le projet d'extension, par rapport aux emprises publiques, est conforme aux dispositions du Plan directeur de la RN 20.

MRAe : L'Autorité environnementale recommande :

- d'explicitier le projet de requalification de la RN20, ses liens avec l'implantation d'un transport en commun en site propre ainsi que les interactions entre ces projets et l'urbanisation prévue dans le cadre de l'OAP « Abords de la RN20 ») ;

- d'évaluer l'efficacité des mesures prévues dans le projet de PLU et notamment l'OAP « Abords de la RN20 » pour réduire le bruit et la pollution de l'air, et éviter l'aggravation des inégalités socio-environnementales de santé, et le cas échéant les renforcer.

Avis de la CPS : « Mettre en valeur le cœur de village, favoriser le commerce de proximité, aménager des espaces pour les piétons et le stationnement » Il est proposé d'ajouter une mention pour les vélos visant à favoriser le commerce de proximité en facilitant les cheminements de proximité (donc modes actifs) et non les modes motorisés. Dans le PLU « L'objectif poursuivi est le développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture » Il n'est pas fait mention de liaisons cyclables entre les quartiers et vers le centre-ville. Il n'apparaît aucune mention également de développement d'une offre de

stationnement vélo aux abords des principaux pôles générateurs de flux (écoles, équipements publics, mairie, commerces, etc.

Avis de la CPS : Pour l'OAP Centre-ville il est question de créer de nouveaux espaces de stationnement (voiture), sans aucune précisions sur les intentions de développement d'une offre de stationnement vélo, pourtant obligatoire via le plan de mobilité Île-de-France et la LOM. A noter qu'à partir de 2025, il sera obligatoire de supprimer les places de stationnement des véhicules motorisés 5 m avant un passage piétons. Une opportunité pour y créer à la place du stationnement vélo.

De plus, le bilan de la concertation évoque le développement d'espaces publics plus confortables pour les piétons et les cyclistes.

Avis de la CPS : Pour l'OAP rue des Prés Le périmètre du projet inclut la création de nouveaux logements sociaux couplés à la création de stationnement de surface. Est-ce que la création des poches supplémentaires de stationnement de surface a été objectivée par une étude de stationnement ? Il serait regrettable d'augmenter la capacité de stationnement de surface alors que ces nouveaux logements vont prévoir du stationnement VL (et vélos) à l'intérieur des bâtiments (cf. code de la construction). L'espace qui sera alloué aux voitures pourrait permettre de créer un îlot de verdure/ espace public qualitatif.

Avis de l'Etat : Pour mettre en valeur les caractéristiques environnementales et paysagères du territoire, le projet de PLU a intégré une OAP trame Verte et Bleue (TVB). Cependant, il est dommage que celle-ci se résume à une seule carte de synthèse qui ne décline que les corridors d'intérêt régional ou intercommunal. Il conviendrait de compléter cette OAP thématique, de décliner l'importance de la TVB à l'échelle locale et d'édicter les principes applicables pour l'ensemble du territoire.

Avis de l'Etat : D'un point de vue cartographique pour l'OAP trame Verte et Bleue, il conviendrait notamment de compléter :

- en ajoutant des éléments valorisant la trame bleue (plan de l'Institut du Sacré-Cœur (ISC) ou plan d'eau de la place Beaulieu, etc.);
- en ajoutant l'ensemble des EBC (notamment les boisements au sud de la jardinerie de Truffaut);
- 
- en ajoutant les éléments « ensembles paysagers remarquables » identifiés sur le plan de zonage; en complétant la carte avec les principaux cœurs d'îlots et jardins privés identifiés de manière précise dans le diagnostic et état initial de l'environnement (p.82 et suivantes).

Certains de ces éléments auraient d'ailleurs pu être déclinés sur le plan de zonage via l'article L-151-23 du code de l'urbanisme.

De plus, cette OAP thématique pourrait également détailler les principes suivants :

- affirmation de projets urbains comme éléments de création de nature en ville;
- maintien ou restauration de la perméabilité des sols en bordure de cours d'eau, ainsi qu'une végétation conséquente;
- déclinaison d'un volet «< trame brune >> permettant de souligner l'importance de la préservation des sols;
- déclinaison d'un volet «< trame noire >> ; création d'espaces favorables à la faune dans le bâti et les espaces libres;
- accessibilité et maintien d'une visibilité sur/vers les espaces naturels.

Avis du département : Le Département vous suggère de vous assurer que les trames envisagées sont bien prévues en continuité avec celles définies par les communes de Longpont-sur-Orge, Ballainvilliers et Nozay.

Avis de la Région : L'OAP « Rue des Prés » définit un programme à vocation résidentielle et des orientations en faveur de l'intégration paysagère et environnementale des logements ou encore de perméabilité des sols et de végétalisation afin de maintenir une trame verte.

Avis de la Région : Il est signalé un oubli de représentation graphique de la trame bleue (étang, pièce d'eau) sur la carte de l'OAP thématique.

Observation E08 : Le trigramme "OPA" est mentionné à de très nombreuses reprises dans cette section du PLU, sans être explicité;

- Je propose de mentionner que le terme OPA correspond à une Orientation d'Aménagement et de Programmation et d'explicitier en quoi cela consiste. Les nuisances liées à la pollution atmosphérique pour les logements situés à proximité de la RN 20 ne sont pas mentionnées, alors qu'elles existent et nuisent à la santé des habitants qui y sont exposés.

- Je propose d'intégrer dans le PLU des actions visant à prévenir les conséquences des nuisances atmosphériques des habitants de la Ville-du-Bois qui y sont exposés. Quelles sont les nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation ?

- Je propose de mentionner la nature des nuisances qui sont incompatibles avec un quartier d'habitation dans le PLU.

Observation RE15 : De nombreux logements sont construits et continuent d'être construits sur la voie des postes. Dans le cadre du futur PLU, aucune étude de circulation, de stationnement ni d'aménagement n'est prévue. Cette situation devient de plus en plus accidentogène et invivable pour les riverains. Le bon sens voudrait que la circulation soit déviée vers les grands axes, et non l'inverse.

Observation RP04 : Suite à ce courrier reçu le 27 novembre 2024 je peux spécifier suite au passage en mairie ce jour que ma parcelle AH0081 est en zone UR2. Donc ce courrier est anxiogène et il est intolérable de le recevoir... car je ne pense pas être la seule à l'avoir reçu.

« Votre ensemble immobilier référencé : AH0081, situé au 5 Voie des Postes sur la commune de La Ville-du-Bois d'une superficie totale de 983m<sup>2</sup>

Notre société, Kaufman & Broad Homes, acteur majeur de la promotion immobilière en Ile-de-France, est spécialisée dans la réalisation de programmes immobiliers de standing.

Actuellement à la recherche de nouvelles opportunités et conformément au Plan Local d'urbanisme (PLU), notre attention s'est portée sur votre quartier, et plus particulièrement sur votre bien immobilier mentionné en objet.

Dans le cadre de cette réflexion, nous souhaitons vous rencontrer afin de vous présenter notre démarche et vous soumettre une offre d'acquisition qui pourrait retenir toute votre attention.

Dans l'hypothèse où la cession de votre bien vous semblerait envisageable, nous sommes à votre disposition aux coordonnées ci-dessous afin de vous présenter les modalités d'intervention de notre société et déterminer la meilleure valorisation de votre bien. »

RP07 : Je souhaite m'assurer que les constructions situées voie des postes concernant le projet de constructions individuelles en accession sociale plus logement intergénérationnelle ne dégrade pas la

vue actuelle que je possède. En effet ma maison est située au 60 rue du grand noyer, maison à R+1, et comme montré ce jour par photos, les constructions précédentes de la voie des postes me donnent vue sur les toitures y compris les panneaux solaires. De plus j'ai deux percées visuelles qui pourraient être perdues si le collectif est situé en front de rue ou limite de parcelle.

Observation RP09 : Circulation douce et stationnement à prévoir compte tenu du nombre de logements existants et à venir.

Observation E08 : Pour l'OAP - Le Centre-ville - Je propose que le centre-ville, notamment la Grande rue et la rue des écoles, soit transformé en zone de rencontre, afin de donner la priorité aux piétons et aux cyclistes, et réduire la vitesse des véhicules à un maximum de 20 km/h. Je propose également de mentionner dans le document Diagnostic la description des bâtiments de la Mairie et les problématiques liées, ainsi que dans le document Justification, afin d'apporter une information suffisante aux urbisylvains.

E08 : Je propose d'ajouter la circulation cycliste à tout nouveau projet entre la voie des postes et la RN 20.

Observation E12 : Sur 32 logements avec sortie chemin du Ménil Rue étroite, saturée le soir et week-end Toujours plus de logements sociaux, de béton, de pollution avec petites rues dans la ville, transports et gares saturés, RN polluée et bouchée quotidiennement. Quant aux réseaux d'égout, on bétonne toujours. Et l'écoulement des eaux.... Et la taxe foncière...

Observation RP03 : Je suis allé consulter les documents concernant la révision du PLU, j'ai deux observations concernant "OAP Rue des Prés" 32 logements sociaux.

Cette zone est plutôt sur le chemin du Ménil puisque l'entrée et la sortie se situera sur le Chemin du Ménil et n'impactera pas la rue des Prés.

L'impact sur le chemin du Ménil sera important car il entrainera une circulation complémentaire à celle venant de la RN 20 et la rue est de petite largeur, il faudra prévoir une suppression du stationnement, et apporter des solutions pour diminuer les nuisances dues à une circulation dans une rue pas adaptée, donc peut être revoir les accès à partir de la RN 20.

Observation RP08 : Habitant du chemin du Ménil. Concernant le projet de construction de 32 logements sur une parcelle entre le chemin du Ménil et la voie des prés. S'agit-il de logements collectifs ou individuels ?

Je me pose la question importante concernant le stationnement des véhicules dans la(les) rue(s). Il est prévu une place par logement. La réalité du nombre est plus importante et le stationnement dans les rues est déjà saturé. Un accès pompier est-il prévu ? et de bonnes dimensions.

Se pose la question des haies séparatives, qui les entretient ? Les habitants ou la copropriété ?

### Questions et réponses de la commune

**Question 3a-** Des précisions seront-elles apportées pour une bonne desserte par les transports en commun et pour faire apparaître le zéro rejet pour les zones à projet ?

Réponse de la commune : **Le PPA RN20 améliorera les différentes solutions concernant les mobilités le long de la RN20, puisque qu'il y sera réalisé des voies propres à la circulation des vélos, des piétons, des automobiles ainsi que des transports en commun. Les espaces nécessaires à ces derniers évolueront au rythme des acquisitions foncières nécessaires à la requalification de cet axe. Concernant le zéro rejet pour les zones à projet, elles sont soumises au règlement d'assainissement.**

**Appréciation du commissaire enquêteur** : La desserte de la commune en transports en commun doit être améliorée sur le plan de la mobilité. L'enjeu majeur concerne les zones à projet. La réponse apportée par le PPA RN20 donne un cadre pour les aménagements à réaliser le long de cet axe en particulier. Les actions concernent tous les modes de déplacement.  
Pour le zéro rejet le règlement d'assainissement de la CPS qui doit être visé et placé en annexe donne effectivement les orientations pour les zones à projet.

## L'OAP RN20

**Question 3b-** Les objectifs du PPA RN20 et les éléments de la requalification de la RN20. Les accès directs sur la RN20 limités et les points d'arrêts envisagés sur la RN20 figureront-ils dans cette OAP ?  
Réponse de la commune : **Les objectifs du PPA RN20 seront intégrés à l'OAP sectorielle.**

**Appréciation du commissaire enquêteur** : Cet ajout renforcera la cohérence des documents figurant dans le PLU et le PPA.

**Question 3c-** La fiche de recommandations urbanistiques du département sera-t-elle prise en compte et l'aménagement le long de la RN20 comportera-t-il des retraits et points de respiration ?

Réponse de la commune : **La fiche de recommandation urbanistique sera intégrée au sein de l'OAP RN20. L'aménagement le long de la RN20 accueillera des plantations et des noues.**

**Appréciation du commissaire enquêteur** : Cet ajout renforcera la cohérence des documents figurant dans le PLU et le PPA.

**Question 3d-** L'extension du périmètre de l'OAP RN20 à l'ensemble de l'itinéraire dans la commune est-il envisagé ?

Réponse de la commune : **Le périmètre de l'OAP sera élargi à l'ensemble de la façade RN20.**

**Appréciation du commissaire enquêteur** : Cette extension permettra de mieux assurer la cohérence d'aménagement le long de cet axe dans toute la traversée de La Ville du Bois.

**Question 3e-** Les nuisances phoniques seront-elles mentionnées ?

Réponse de la commune : **L'OAP RN20 intégrera des mesures en faveur de la réduction des nuisances sonores. Par extension, l'évaluation environnementale ajustera les mesures ERC.**

**Appréciation du commissaire enquêteur** : Ces mesures pourront confirmer et/ou compléter celles déjà envisagées. La mise en œuvre de mesures environnementales relevant des mesures ERC compléteront les actions envisagées.

**Question 3f-** Les incidences de cet aménagement sur la rue des postes seront-elles étudiées et prises en compte (circulation, stationnement, sécurité, intégration des nouvelles constructions et vues sur les immeubles) ?

Réponse de la commune : **Des dispositions existent dans le règlement du PLU visant à favoriser la bonne intégration des nouvelles constructions en tenant compte notamment du gabarit des constructions situées voies des Postes. La circulation est limitée à 30km/h, et les accès aux parkings se font plutôt via la RN20, notamment quand les possibilités de débouché sur la voie des Postes sont insuffisantes ou entraîneraient un trafic routier trop important, notamment sur la partie située entre la rue du Grand Noyer et la rue des Cailleboudes.**

**Appréciation du commissaire enquêteur** : Ces dispositifs sont à mettre en œuvre pour limiter les impacts sur les constructions et la circulation sur cette voie secondaire. C'est un point qui reste malgré tout conflictuel, la voie des postes étant parfois utilisée comme déviation lorsque la RN20 est trop encombrée.

### L'OAP Cœur de village

**Question 3g-** Le cœur de village peut-il être transformé en zone de rencontre avec développement du stationnement vélo ?

Réponse de la commune : **L'OAP sera complétée en ce sens.**

**Appréciation du commissaire enquêteur** : Des évolutions seront proposées sur la fiche pour tenir compte des avis émis. L'aménagement d'une zone de rencontre dans le centre-ville correspond bien au caractère des lieux.

### L'OAP rue des Prés

**Question 3h-** La part de stationnement sur l'opération peut-elle être augmentée pour éviter un report du stationnement sur les rues voisines ?

Réponse de la commune : **Les obligations de stationnement pour le logement social sont encadrées par le Code de l'urbanisme, il n'est pas possible d'imposer plus d'une place par logement. Il est toutefois envisageable d'imposer des places visiteurs notamment au sein de l'OAP sectorielle. Aujourd'hui le projet prévoit 1,5 place par logement, en comptabilisant les places visiteurs.**

**Appréciation du commissaire enquêteur** : Les règles de stationnement pour le logement social sont effectivement respectées dans le projet de PLU. Le projet a intégré des places supplémentaires pour les visiteurs.

**Question 3i-** L'impact de cet aménagement sur la circulation sera-t-il évalué ?

Réponse de la commune : **L'impact de cet aménagement sur la circulation sera abordé dans l'évaluation environnementale. Au vu de l'importance relative de la programmation (32 logements), l'impact sur la circulation devrait être minime.**

**Appréciation du commissaire enquêteur** : Il est noté que l'impact de la circulation de cet aménagement sera évalué dans l'évaluation environnementale. Il devrait être effectivement assez faible compte tenu du petit nombre de logements envisagés.

**Question 3j-** Comment seront traités les accès et les limites séparatives du projet avec les riverains ?

Réponse de la commune : **L'OAP impose la création de franges paysagères (haies vives...) en limites séparatives avec les constructions avoisinantes. Leur entretien sera à la charge du futur bailleur. L'accès véhicule se fera par une unique entrée située chemin du Ménil, ce qui limitera la suppression de place de stationnement en voirie.**

**Appréciation du commissaire enquêteur** : Il est prévu que l'entretien des franges paysagères projetées en limite séparative avec les constructions avoisinantes relève du futur bailleur chargé de l'aménagement et la gestion. Ce principe peut paraître satisfaisant mais il devra sans doute être complété par des règles pour les occupants des maisons louées par le bailleur.

**Question 3k-** La trame bleue qui touche cette OAP sera-t-elle représentée ?

Réponse de la commune : **L'OAP n'est pas concernée par un élément constitutif de la trame bleue communale.**

**Appréciation du commissaire enquêteur** : Ce secteur destiné globalement à la construction comporterait une zone humide.

### L'OAP Trame verte et bleue



**Question 3I-** La trame verte et bleue sera-t-elle coordonnée avec le corridor interrégional ? La TVB sera concordante avec les corridors identifiés par le SRCE ?

Réponse de la commune : **La trame verte et bleue indiquée dans l'OAP s'appuie sur la mise en relation des éléments support de biodiversité (bois, ru) entre eux. Une vérification avec les corridors identifiés par le SRCE sera toutefois menée, et une mise en cohérence appliquée si besoin.**

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Cette vérification est importante pour s'assurer de la mise en cohérence des actions conduites sur le territoire communal avec les documents régionaux.

**Question 3m-**Le fonctionnement de cette trame verte et bleue sera-t-il précisé ?

Réponse de la commune : **L'OAP trame verte et bleue pourra être complétée avec des objectifs qualitatifs au-delà de la cartographie.**

**Appréciation du commissaire enquêteur :** La trame verte et bleue est représentée par une carte. La légende qui accompagne cette carte donne des indications sur les objectifs poursuivis mais il est utile de compléter cette OAP par des éléments qualitatifs pour les préciser.

#### 5.2.4. L'environnement et le cadre de vie

##### **Synthèse :**

C'est un thème qui a été largement abordé mais les observations formulées concernent essentiellement des précisions à apporter sur différents aspects du projet.

Pour la maîtrise de l'urbanisation sur les secteurs des coteaux, le projet de PLU doit intégrer et matérialiser une lisière de 50 mètres autour du massif forestier de 100 hectares au plan de zonage, conformément au SDRIF.

Une analyse de la faune et de la flore doit être conduite pour l'opération de la rue des prés.

Les références aux ENS sont devenues caduques. Les parcelles ENS doivent être classées en N et le droit de préemption pour ces parcelles peut être mis en œuvre avec l'appui du département.

Les informations concernant le PDIR doivent être complétées. La ville du Bois est concernée par des Itinéraires historiques, ce thème devrait être mentionné dans le PLU.

La commune pourrait favoriser les démarches de JNS pour renforcer la trame verte et bleue de l'Essonne. Pour la circulation de la petite faune des ouvertures à la base des clôtures doivent être encouragées.

Dans les zones protégées les aménagements hydrauliques écologiques et paysagers peuvent être autorisés.

L'emprise au sol dans le secteur UECa est conseillée pour fixer une valeur maximale.

Les cours d'eau devraient être représentés sur le plan de zonage.

Les continuités écologiques devraient être précisées. Le dossier devrait être complété au sujet de la faune et de la flore, éventuellement lors d'une révision ultérieure.

La thématique des déchets est à actualiser.

Des dispositions constructives doivent être adoptées pour limiter l'artificialisation des sols.

La trame verte et bleue sur la carte de l'OAP thématique a été oubliée.

La carte des zones humides est à actualiser.

Il est proposé une modification de la définition des espaces verts de pleine terre.

Il faut supprimer les poteaux disgracieux. Il faudrait enfouir ces ouvrages.

La qualité de l'air de la commune est altérée notamment le long de la RN20. Il faut informer les habitants de La Ville du Bois et engager des actions pour protéger les habitants.

Les espaces naturels et les bois de la commune ne sont pas mis en valeur. La préservation de la végétation et des espaces verts doit être soutenue.

Les parkings réalisés doivent être perméables. La végétalisation des zones urbaines minéralisées doit être engagée notamment le long des circulations douces, cour des écoles etc. La végétalisation ne doit pas être limitée à l'espace privé mais aussi à l'espace public.

La mise en place des circulations douces piétons et cycles est à développer.

Le classement de grands arbres sur une propriété privée est sollicité.

La protection d'une maison « historique » proche du centre-ville est demandée. Il est également demandé de sauvegarder le végétal et protéger le patrimoine ancien (bâtiments ruraux).

### **Observations examinées :**

*Avis de l'Etat : Un tiers du territoire de La Ville-du-Bois est concerné par des espaces naturels boisés. Au nord, la commune abrite le bois de la Turaude et à l'ouest, le bois de Saint-Eloi et le bois de Monsieur, constituant un massif boisé de plus de 100 hectares.*

*Le règlement de la zone UR, bordant ces bois limite la constructibilité des parcelles en intégrant une part de 60 % de surface de pleine terre, et une emprise au sol de 20 %, favorisant le caractère naturel des parcelles. Pour appuyer l'ambition du PADD sur la protection des espaces naturels, notamment la maîtrise de l'urbanisation sur les secteurs de coteaux, le projet de PLU doit intégrer et matérialiser une lisière de 50 mètres autour du massif forestier de 100 hectares au plan de zonage, conformément au SDRIF.*

*Avis de l'Etat : L'OAP « Rue des Prés » qui s'implante sur un espace naturel existant pourrait intégrer une analyse faune/flore de l'état existant en amont de l'opération afin de permettre, le cas échéant, le potentiel maintien d'éléments naturels intéressants notamment en termes de fraîcheur du futur quartier.*

*Avis du Département : Le PLU aborde la thématique relative aux ENS et, notamment, la question des zones de recensement. Cependant, il s'avère que, suite à l'adoption du Schéma départemental des ENS (SDENS) 2023-2030, les zones de recensement au titre des ENS sont désormais caduques. En effet, toute parcelle inscrite en zone N (voire A dans le cas de remises boisées, haies, bosquets et mares) est à présent considérée comme éligible à la politique départementale d'aides financières au titre des ENS. Ainsi, des subventions peuvent être accordées, sous conditions, pour l'acquisition foncière, la réalisation d'études et d'aménagements des espaces naturels.*

*En conséquence, les différentes pièces du PLU doivent exclure toute représentation cartographique du recensement au titre des ENS.*

*Avis du Département : Le droit de préemption au titre des ENS constitue un outil foncier que la commune et le Département peuvent utiliser pour acquérir en priorité des parcelles au sein des espaces naturels. La mise en œuvre de ce droit et la définition du périmètre pourraient être envisagées en*

*concertation entre nos deux collectivités, avec l'appui du Conservatoire départemental des ENS. Le Département se tient à votre disposition pour vous accompagner dans ces démarches.*

*Avis du département : Des parcelles naturelles ayant bénéficié de subventions ENS pour leur acquisition sont inscrites en zone U dans le PLU arrêté. Il convient de les reclasser en zone N conformément à la politique départementale des ENS. Les parcelles concernées sont les suivantes : E 110 et E 111. La carte jointe permettra de repérer les parcelles en question. Le Conservatoire des espaces naturels sensibles du Département se tient à votre disposition pour vous accompagner dans cette démarche.*

*Avis du Département : L'état initial de l'environnement aborde la thématique du PDIPR, compétence du Département. En effet, votre commune est inscrite à ce plan suite aux délibérations du Conseil départemental en date du 23 juin 2003. Je vous propose de prendre, en considération dans le PLU, les éléments d'information complémentaires qui figurent en annexe.*

*Avis du Département : En 2008, une étude a été menée pour le compte du Département afin de recenser tous les itinéraires historiques de l'Essonne. La Ville-du-Bois est notamment traversée par l'itinéraire du « Chemin de Saint- Jacques de Compostelle » et la «< Ligne de chemin de fer de l'Arpajonnais ». Il serait donc pertinent de mentionner ce thème dans le PLU et d'y inclure les fiches proposées en annexe.*

*Avis du département : Les Jardins Naturels Sensibles (JNS) sont des espaces, privés ou publics, dont les propriétaires ou gestionnaires s'engagent, par la signature d'une charte, à adopter des pratiques de jardinage « au naturel ».*

*L'inscription d'un espace en JNS contribue à renforcer la trame verte et bleue de l'Essonne, créant ainsi un réseau de jardins écologiques favorables à la biodiversité et à son déplacement sur le territoire essonnien. Ces JNS complètent les ENS instaurés par le Conseil départemental et les communes.*

*La Ville-du-Bois, qui compte actuellement trois JNS, pourrait encourager ses habitants à suivre cette démarche. Je vous invite donc à consulter le site internet du Département pour découvrir les actions possibles au sein de votre collectivité.*

*Avis du Département : Le règlement du PLU pourrait encourager, dans les zones urbaines (au fur et à mesure des réfections ou remplacements) et dans les zones à urbaniser, la création de petites ouvertures à la base des clôtures pour permettre le passage de la petite faune. Cette mesure pourrait s'inspirer de celle déjà recommandée par le PLU pour les clôtures situées en lisière d'espaces boisés.*

*Avis du Département : La présentation de la thématique sur les déchets mériterait d'être actualisée et harmonisée entre les différents documents du PLU. En outre, je vous propose, en annexe, des informations complémentaires qui mériteraient de figurer dans le PLU.*

*Avis du Département : Le PLU pourrait encourager la réalisation de stationnements en sous-sols ou en étage afin de limiter l'utilisation et l'artificialisation de grandes surfaces de sols. Cela favoriserait tout particulièrement la division de grands logements en petits logements.*

*Avis de la Région : Le territoire n'est concerné par aucun plan de prévention des risques d'inondation.*

*Avis du Syndicat de l'Orge : Dans les zones protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, il serait utile d'autoriser les aménagements écologiques, hydrauliques et paysagers.*

*Syndicat de l'Orge : Dans le rapport de présentation, il est évoqué un rapport qualité d'eau établi par le Syndicat en 2007. De nouveaux rapports ont été produits depuis. Vous trouverez ci-joint le rapport datant de 2022.*

*Il est conseillé de fixer une emprise au sol maximale pour la zone UECa, d'autant que le règlement ne fixe pas un pourcentage d'espaces libres à conserver.*

*Pour plus de lisibilité, il est conseillé de représenter les cours d'eau sur le plan de zonage ainsi que les mares. Le Syndicat réalise un inventaire des mares de son territoire. Vous trouverez ci-joint la carte établie pendant l'été 2024. Ce document n'est pas exhaustif.*

*Avis du département : Le PADD met en avant les continuités écologiques, mais celles-ci gagneraient à être davantage précisées, en indiquant notamment les éléments qui les fragmentent. Idéalement, une déclinaison locale de la Trame verte et bleue régionale est recommandée. De plus, il serait pertinent de cartographier cette déclinaison en la matérialisant avec un zonage spécifique accompagné de son règlement (par exemple, Ntvb pour « zone naturelle liée à la trame verte et bleue »).*

*Avis du département : Le PLU mériterait d'être complété au sujet de la faune et de la flore. Ainsi, si le calendrier d'élaboration du PLU le permet, ou bien à l'occasion d'une révision ultérieure, il vous est suggéré d'exploiter les données du site de l'Inventaire national du patrimoine naturel. Les données de FLORA, émanant du Conservatoire botanique national du bassin Parisien accessibles sur le site du Museum National d'Histoire Naturelle (MNHN), constituent également une source documentaire importante dont le PLU pourrait tirer profit.*

*En complément des éléments apportés par le diagnostic du PLU sur cette thématique, la réalisation d'un atlas de biodiversité communal (dit « atlas ABC ») permettrait d'établir un diagnostic précis des espèces patrimoniales présentes à la Ville-du-Bois, ainsi qu'une synthèse des continuités écologiques à une échelle plus locale que celle du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) afin de les retranscrire, notamment, sur le plan de zonage.*

*Avis du Département : La présentation de la thématique sur les déchets mériterait d'être actualisée et harmonisée entre les différents documents du PLU..*

*Avis de la région : Le projet de PLU respecte les grandes orientations régionales en matière de préservation des espaces ouverts. La protection du bois de la Turaude et de celui de Monsieur et Saint Eloi, des trois cours d'eau et leurs berges (Rouillon, Ruisseau blanc et Mort ru) est notamment assurée par la reconduction de l'OAP thématique « trame verte et bleue », le classement en N avec une prescription supplémentaire d'espaces boisés classés, l'identification au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme d'ensembles paysagers remarquables (parc de l'institution du Sacré Cœur, abords du Rouillon) et de zones humides probables aux abords des cours d'eau. Il est signalé un oubli de représentation graphique de la trame bleue (étang, pièce d'eau) sur la carte de l'OAP thématique.*

*Avis de la Région : Le territoire de la commune n'est concerné par aucun plan de prévention des risques d'inondation.*

*Avis du SIAHVV : la carte des zones humides identifiées par la DRIEE est à remplacer par celle de la DRIEAT qui tient compte des données du SAGE Orge-Yvette.*

*Avis du Syndicat de l'Orge : Dans les zones protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, il serait utile d'autoriser les aménagements écologiques, hydrauliques et paysagers.*

*Avis du Syndicat de l'Orge : Dans le rapport de présentation, il est évoqué un rapport qualité d'eau établi par le Syndicat en 2007. De nouveaux rapports ont été produits depuis notamment celui de 2022.*

*Il est conseillé de fixer une emprise au sol maximale pour la zone UECa, d'autant que le règlement ne fixe pas un pourcentage d'espaces libres à conserver.*

*Pour plus de lisibilité, il est conseillé de représenter les cours d'eau sur le plan de zonage ainsi que les mares. Le Syndicat réalise un inventaire des mares de son territoire. La carte établie pendant l'été 2024 est jointe. Ce document n'est pas exhaustif.*

*Avis du Syndicat de l'Orge : Le PADD identifie un objectif « La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques ». Afin de l'appuyer, il serait utile de développer le volet milieux et biodiversité du rapport de présentation. Par exemple, il peut être utile d'ajouter un volet faune/flore. Pour information, la base de données naturalistes GeoNat'îdf et celle du Conservatoire Botanique du Bassin Parisien font ressortir des enjeux faunistiques et floristiques sur la commune. Le Syndicat alimente la base de données GeoNat'îdf.*

*Le règlement prévoit une disposition pour identifier et/ou délimiter les zones humides probable. Il pourrait être utile de prévoir des mesures, suivant la séquence Eviter-Réduire- Compenser, afin d'assurer la préservation des zones humides avérées par les études.*

*Le lexique du règlement du PLU définit les espaces verts de pleine terre. Le Syndicat conseille l'utilisation de la définition de l'espace de pleine terre donnée dans le Schéma directeur Environnemental de la Région Île-de-France (SDRIF-E) arrêté « Les espaces de pleine terre sont des espaces libres de constructions, y compris en sous-sol (à l'exception des ouvrages d'infrastructure enterrés nécessaires au fonctionnement urbain : métro ou RER, autres réseaux et canalisations), permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales et le développement d'un couvert végétal. Ils participent à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain et contre les risques d'inondation par ruissellement, contribuent au maintien des continuités écologiques et à la constitution d'une trame brune. ». Cette définition permettrait l'harmonisation des documents et de garantir la conformité de votre PLU au SDRIF en cours d'approbation. De plus, cela permettrait d'éviter des problèmes de compatibilité entre vos différentes définitions.*

*Avis de la Région : Le document veille également à la qualité du cadre de vie en préservant les éléments de nature en ville tels que le jardin de la propriété Schneersohn, la place végétalisée Beaulieu et ses alignements d'arbres, ainsi que les jardins privés et cœurs d'îlots. Le patrimoine bâti emblématique de l'identité communale est également repéré au plan de zonage et protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (église paroissiale Saint-Fiacre, le château du parc de l'institution du Sacré-Cœur, la maison Ambroise Paré).*

*Avis de la Région : Le projet de PLU ambitionne toujours une plus grande qualité environnementale des quartiers en promouvant le recours aux énergies renouvelables, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle avec l'augmentation des taux de pleine terre, et la plantation d'espèces végétales locales favorables à l'amélioration de la biodiversité.*

*@05 : Dans la rue du chemin de lunezy, on ne peut constater avec désolation une floraison de poteaux disgracieux qui n'ont d'utilité que le raccordement des propriétés à la fibre. On se retrouve dans une forêt de poteaux (qui en plus d'être moche est hétéroclite entre ceux en bois, ceux en métal...) À quand un vrai plan d'enfouissement de ces lignes fibre comme beaucoup de communes ont déjà fait ?*

*E08 : Les données pour les risques et nuisances ne sont pas récentes et ne prennent pas en compte les niveaux d'appréciation de l'environnement sonore. CITEAIR n'étant plus mis à jour depuis 2018, une carte des nuisances combinées du bruit et des pollutions atmosphériques est mise à disposition par AIRPARIF.*

*La cartographie produite ci-dessous montre que le niveau est altéré sur toute la commune, tant au niveau de l'environnement sonore que de la qualité de l'air. Le niveau est très altéré pour les zones*

*proches de la N20, là où sont construits les habitats collectifs les plus récents. Du fait que des conditions dégradées peuvent avoir un impact sanitaire, il est indispensable de prendre des mesures pour réduire l'exposition des personnes qui y sont exposées.*

*- Je propose d'intégrer des données actualisées de la qualité de l'air et de l'environnement sonore à la Ville-du-bois dans le PLU. Il nous semble essentiel d'informer correctement les habitants des nuisances existantes dans leur commune.*

*Quelles actions la commune met-elle en place pour protéger ses habitants des nuisances sonores et des pollutions atmosphériques.*

*E08 : Dans le PADD les espaces naturels ne sont pas mis en valeur. Le document n'est pas autoporteur; par exemple qu'est-ce que EPFIF? Les espaces de jardins sont mentionnés comme éléments constitutifs majeurs de la nature en ville, ce qui est bien. Cependant, il n'est pas question des bois occupant une bonne partie de la commune, et qui devraient être mieux mis en valeur. "... des espaces pour les piétons et le stationnement." Est-il question du stationnement des voitures, ou bien des cycles et autres moyens de mobilité douce, écoquartier ?*

*@14 : Nous soutenons la préservation de la végétation et des espaces verts, et une certaine limitation à la densification. Il apparaît cependant que les nouvelles règles d'espacement et de largeur d'accès imposées en zone UR limite les projets de construction sur les propriétés concernées.*

*Nous proposons que des réunions publiques soient organisées afin que soit clairement exposé aux habitants ce qui relève des contraintes réglementaires, et ce qui peut être adapté pour le bien commun.*

*@14 : Notre commune est l'une des plus exposée d'Ile de France au ruissellement (voir documents de diagnostic du schéma directeur Ile de France). Aussi la gestion de l'eau nous paraît insuffisamment prise en compte dans les projets de la commune.*

*Nous proposons que soit imposée l'utilisation de matériaux perméables lors de la création de parkings, qu'un plan de mise à niveau des parkings existants soit réalisé.*

*Nous proposons que la re-végétalisation des zones identifiées par l'Institut Paris Région soit planifiée.*

*De plus la construction des immeubles en bordure de RN20 a généré une zone sensible au phénomène d'îlot de chaleur.*

*D'une façon générale, nous souhaitons que soit exposée la cohérence du projet communal avec les autres documents directeurs territoriaux (SCOT, SAGE, SDRIF, ...).*

*E10 : L'occurrence de la mention de la nécessité de créer des zones de stationnement est particulièrement élevée dans le projet de révision du PLU. Cette tendance à l'augmentation des capacités de stationnement est établie en objectif « Le projet de PLU 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 ».*

*Ces zones de stationnement seront-elles systématiquement créées à partir de revêtement perméable? Cette indication n'est donnée que pour le projet d'OAP Rue des Prés.*

*L'artificialisation des sols de la commune est massive notamment dans ses zones urbaines où les espaces publics sont très minéraux. Les espaces boisés de La Ville du Bois peuvent difficilement compenser les surfaces imperméabilisées par les différents revêtements.*

*Il est regrettable que des projets de végétalisation des zones urbaines excessivement minérales ne soient pas prévus dans la cadre de la révision du PLU. Les alignements d'arbres et d'arbustes accompagnent utilement les circulations douces, et permettent de créer des zones de fraîcheur appréciables notamment pour les piétons pendant les périodes de canicule dont la fréquence va augmenter avec le changement climatique à l'œuvre.*

*La végétalisation des espaces tels que les abords et les cours de récréation des écoles devrait être une préoccupation prioritaire, malheureusement absente du projet de révision du PLU, malgré le caractère totalement minéral des espaces extérieurs des écoles maternelle Marie Curie et élémentaire Ambroise Paré.*

*Il est également regrettable, qu'en matière de végétalisation, le projet de révision du PLU se contente de la matrice végétale constituée par les jardins privatifs de l'habitat pavillonnaire.*

*Ce sont en effet les propriétaires des pavillons avec jardins privatifs qui assurent la couverture végétale de la nouvelle zone UR correspondant à l'ensemble des quartiers d'habitat pavillonnaire, et qui se voient imposer des règles plus restrictives afin de « protéger les espaces de jardins, éléments constitutifs majeurs de la nature en ville ». Il serait utile que la commune complète ce qui est déjà fait par les propriétaires de l'habitat pavillonnaire par le développement de « la nature en ville » dans tous les projets d'urbanisation - en dehors des zones boisées périphériques et des jardins privatifs de l'habitat pavillonnaire - afin de répondre aux effets attendus du réchauffement climatique, afin de limiter l'artificialisation des sols.*

*Si 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, il est frappant de constater que l'artificialisation des sols est également à l'œuvre sur le tracé du sentier de randonnée, qui est interrompu par des zones de stationnement.*

*Cet état de fait interroge sur la place des piétons dans le projet de PLU. Quelle place est réservée aux piétons dans le développement des circulations douces et actives ? Quel est le maillage de ces circulations? Beaucoup plus de précisions sont nécessaires.*

*Quels sont les aménagements spécifiques prévus pour les personnes à mobilité réduite dans le maillage des circulations douces et actives? Aucune mention n'est faite de l'accessibilité de tous à tous les espaces dans le cadre de la révision du PLU.*

*RP02 : Propriétaire 79, rue des joncs marins. Dans le cadre de la sauvegarde de la nature et de la protection de la nature et du respect de l'intégrité physique de l'Arbre qui doit être considéré comme sujet de droit, y compris face aux règles qui régissent la propriété humaine, je vous demande de classer les grands arbres centenaires implanté sur mon terrain, que je possède depuis 1978 comprenant neuf chênes et un érable.*

*E06 : Concernant notre maison sise 17B rue du Grand Noyer (parcelle 596 du cadastre), nous souhaitons porter au registre une demande de modification du projet de PLU: - Notre maison fait pleinement partie du cœur historique de la ville (la date de 1898 gravée sur la façade en témoigne), - De par sa façade et ses murs avec des inscriptions « anciennes », elle participe au charme du centre-ville, - Que l'activité de Sage-Femme d'Élodie DUMAS qui est hébergée au 17bis rue du Grand Noyer participe à renforcer l'attractivité du « village » souhaitée pour le centre-ville. —> Nous considérons donc que nous cochons les cases « conserver l'esprit village » et « renforcer son attractivité » de la zone orange - Notre maisons coche également la case "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 », nous avons*

d'ailleurs dans notre jardin un majestueux noyer qui rappelle le nom de la rue. En conclusion, nous souhaitons que la partie entourée en rouge ci-dessous soit réintégrée dans la zone historique à conserver. Nous vous demandons donc de bien vouloir modifier cette partie du PLU de sorte à ce que nous puissions conserver notre maison qui abrite également un cabinet de sage-femme très fréquenté (une grande partie des enfants nés à La Ville-du-Bois ces 3 dernières années ont vu leur maman passées par le 17bis rue du Grand Noyer). Dans l'observation E10 des photos de l'intérieur illustrent la demande.

**RP06 :** Une fois que le béton a envahi l'espace, on se dit qu'il faudrait sauvegarder le végétal (?) et restreindre les constructions informelles qui pullulent en région parisienne...

Les arbres dézingués pour encore plus de logements, et ensuite on nous explique le réchauffement climatique et les canicules, inondations etc... qui se succèdent. Un PLU de plus, je n'ai jamais vu l'avis des concitoyens pris en compte, les promoteurs ont de beaux jours devant eux, il paraît qu'on manque de logements jusqu'à quand, jusqu'à ou (Chartres).

Préservez notre patrimoine ancien, en réhabilitant les bâtiments ruraux pour les valoriser et conserver le savoir-faire de nos aïeux. Alors, laissez nos espaces verts et jardins, si utiles à la faune et la flore.

### **Questions et réponses de la commune**

**Question 4a-** La lisière de 50 mètres autour du massif forestier de 100 hectares sera-t-elle insérée au plan de zonage, conformément au SDRIF ?

Réponse de la commune : **Le tracé de la lisière sera ajouté au plan de zonage.**

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Il est important de matérialiser cette limite qui donne des éléments pour l'application de cette règle des 50 m.

**Question 4b-** Les compléments environnementaux seront-ils apportés dans le rapport (Faune, flore, ENS, PDIR, Itinéraires historiques, cours d'eau, continuités écologiques, déchets, trame verte et bleue, carte des zones humides, définition des espaces verts de pleine terre) ?

Réponse de la commune :

- **Faune/flore :** Le diagnostic sera mis à jour avec des données de l'INPN.
- **ENS :** Le diagnostic sera mis à jour avec des données transmises par les Personnes Publiques Associées.
- **PDIR/ Itinéraires historiques :** Le diagnostic sera mis à jour avec des données transmises par les Personnes Publiques Associées.
- **Cours d'eau :** l'hydrographie est présentée au sein de l'état initial de l'environnement
- **Continuité écologiques /TVB :** les continuités écologiques du SRCE sont présentées au sein de l'état initial de l'environnement.
- **Déchets :** Le diagnostic sera mis à jour en fonction de la disponibilité des données du SIOM.
- **Zones humides :** Le diagnostic sera mis à jour avec des données plus récentes

**Appréciation du commissaire enquêteur :** En dehors des deux items (cours d'eau et continuités écologiques) déjà renseignés dans le rapport de présentation les autres points seront complétés avec les données disponibles ou celles transmises par les PPA.

**Question 4c-** Une analyse de la faune et de la flore sera-t-elle conduite pour l'opération de la rue des prés ?

Réponse de la commune : **Au vu de l'échelle du projet, il n'est pas soumis à une telle analyse.**

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Prend acte de la réponse.



**Question 4d-** Une valeur maximale de l'emprise au sol dans le secteur UECa sera-t-elle fixée ?

Réponse de la commune : **Il est fixé à 60% d'emprise au sol pour la zone UECa au sein du règlement.**

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Le règlement en page 87 précise que pour la zone UECa « l'emprise au sol n'est pas réglementée ». Elle est fixée pour la zone UECb à 25%.

**Question 4e-** Des dispositions constructives seront-elles adoptées pour limiter l'artificialisation des sols ?

Réponse de la commune : **La limitation de l'artificialisation des sols est plutôt gérée par les règles de pleine terre, qui ont fait l'objet d'un renforcement significatif dans le cadre de la présente révision.**

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Ces règles sont effectivement significatives et présentes dans le règlement pour chaque zone constructible.

**Question 4f-** Une information des habitants de La Ville du Bois sera-t-elle engagée ?

Réponse de la commune : **Le document sera public à l'approbation du PLU. Une information générale sera diffusée dans le journal local, « la Feuille du Bois ».**

**Appréciation du commissaire enquêteur :** La communication prévue dans « la feuille du bois » pourrait être accompagnée d'une diffusion sur le site internet de la ville.

**Question 4g-** Les espaces naturels et les bois de la commune seront-ils protégés et mis en valeur ?

Réponse de la commune : **Les bois et espaces naturels de la commune sont classés en zone N, inconstructibles, et, en ce qui concerne les bois, protégés par des Espaces Boisés Classés (EBC) qui interdisent tout abattage.**

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Les protections réglementaires sont déjà en place.

**Question 4h-** Quel est le projet de la commune pour végétaliser les zones urbaines minéralisées, pour développer des circulations douces et supprimer les poteaux disgracieux ?

Réponse de la commune : **Un recensement des arbres remarquables sera lancé par la commune, mais il ne pourra être intégré au PLU que lors d'une évolution future de celui-ci, le calendrier de la révision ne permettant pas d'intégrer ce travail.**

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Ce travail de protection nécessite un recensement et la recherche d'un accord avec les propriétaires privés. Pour les espaces publics les actions qui pourraient être engagées ne sont pas précisées. Elles ne relèvent pas nécessairement du PLU mais du traitement de l'espace public notamment au travers de plans de déplacement.

**Question 4j-** La commune envisage-t-elle de protéger des éléments du patrimoine bâti au titre du code de l'urbanisme (protection d'une maison « historique » proche du centre-ville anciens bâtiments ruraux) ?

Réponse de la commune : **Non, cette maison fait partie du projet centre-ville. L'OAP Centre-Ville est bien antérieur à la révision du PLU, et le pétitionnaire a bien été informé de cette situation au moment de son acquisition. Ce classement ne signifie pas pour autant que cette maison sera démolie.**

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Cette construction ancienne a été réaménagée par son propriétaire qui souhaite la conserver. Il souhaite lever les incertitudes qui pèsent sur l'avenir de cette construction dans le cadre du centre-ville.

### 5.2.5. Le cycle de l'eau

#### **Synthèse :**

Il est rappelé que le document applicable à La Ville du Bois en matière d'assainissement est le règlement communautaire de la CPS. Les grands principes de ce règlement devraient être développés dans le projet de PLU.

La bande enherbée le long des cours d'eau est à faire figurer dans le règlement et dans le résumé non technique.

L'étude en cours sur le ruisseau blanc qui montre un risque d'inondations sur sa rive droite sera à prendre en compte dès son achèvement.

#### **Observations examinées :**

*Avis de la CPS : Concernant les sujets Eaux Pluviales et Eaux Usées il est conseillé de faire apparaître les éléments suivants : Rappel des grands principes du règlement d'assainissement communautaire en matière de gestion des eaux pluviales : Les rejets au collecteur des eaux pluviales sont réglementés. Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques du territoire de l'agglomération ne sont pas admises dans le réseau public de collecte. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est adopté sur l'ensemble du territoire. Il implique la mise en place de solutions de gestion à la source des eaux pluviales permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales vers les collecteurs publics dans la limite de conditions techniques acceptables. Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre, en raison de la difficulté ou de l'impossibilité d'infiltration du sol le raccordement au collecteur public des eaux pluviales est autorisé à titre dérogatoire, à débit régulé. Ainsi, le pétitionnaire devra mettre en place des ouvrages permettant de gérer les eaux de ruissellement de son projet dans la parcelle. Pour les dimensionnements se référer au règlement d'assainissement communautaire.*

*Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite très bonne/bonne, suivant les annexes du guide technique relatif à l'évaluation de l'état des eaux de surfaces continentales de janvier 2019 du Ministère de la transition écologique et solidaire et de l'arrêté du 25 janvier 2010.*

*Avis du Département : Le rapport de l'état initial de l'environnement évoque l'obligation d'une bande enherbée de 5 mètres autour des cours d'eau. Cette obligation mériterait de figurer dans le règlement du PLU ainsi que dans le résumé non technique.*

*Avis du département : Le rapport indique que les risques d'inondation par le Ruisseau Blanc sont minimes ou limités. Or, je vous informe qu'une étude de maîtrise d'œuvre (en cours) portée par le SIAHVY3 et financée par le Conseil départemental de l'Essonne et l'Agence de l'eau Seine-Normandie, fait état d'inondations des habitations en rive droite pour une crue cinquantennale. Une fois l'étude achevée, il conviendra de la prendre en compte dans une prochaine version du PLU de la Ville-du-Bois.*

*Avis du Département : Le diagnostic environnemental pourrait mentionner l'état dégradé des berges et du lit du Ruisseau Blanc, confirmé par l'étude visée ci-dessus. Des détails sont proposés en annexe à ce sujet.*

*Pas d'observations du public à ce sujet.*

#### **Questions et réponses de la commune**

**Question 5a-** Le règlement d'assainissement communautaire de la CPS sera-t-il pris en compte et les grands principes de ce règlement développés dans le projet de PLU ?

Réponse de la commune : **Le nouveau règlement d'assainissement sera bien intégré au PLU approuvé.**

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Ce nouveau règlement s'applique pour l'assainissement des communes de la CPS.

**Question 5b-** La bande enherbée le long des cours d'eau sera-t-elle intégrée au règlement et dans le résumé non technique ? La bande enherbée figurera-t-elle au sein du plan de zonage, de l'évaluation environnementale et de son résumé non technique.

Réponse de la commune : **Le règlement impose déjà un retrait de 6 mètres par rapport aux cours d'eau. Il pourra être précisé que cette bande devra être enherbée au sein du règlement et de l'OAP thématique. Cette bande pourra également faire l'objet d'une matérialisation au plan de zonage.**

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Prend note des précisions apportées.

**Question 5c-** Les conclusions de l'étude sur les inondations potentielles du ruisseau blanc seront-elles intégrées dès l'achèvement de l'étude ?

Réponse de la commune : **Cette étude pourra être intégrée lorsqu'elle aura rendu ses conclusions, dans cette procédure ou lors d'une procédure ultérieure.**

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Ces données sur les inondations potentielles sont utiles pour limiter les constructions dans les zones concernées. Elles doivent être portées à la connaissance du public dès qu'elles sont validées.

#### 5.2.6. Le développement économique :

##### **Synthèse :**

Le projet de la commune s'inscrit dans le cadre des orientations fixées par le schéma d'aménagement commercial de la CPS et dans l'opération de revitalisation du territoire (ORT) signée par la commune.

Il est rappelé que la RN20 est un axe structurant pour l'Essonne amené à évoluer dans les prochaines années. Le projet d'aménagement de la commune le long de cet axe doit intégrer une réflexion sur le trafic.

Ce projet s'inscrit dans le cadre du projet partenarial d'aménagement signé le 17 octobre 2023 pour étudier la mise en cohérence des démarches suivies pour l'aménagement le long de la RN20.

Des questions se posent sur l'opportunité du développement en parallèle du centre-ville et du centre commercial. Quelle nouvelle offre commerciale pour le centre-ville.

##### **Observations examinées :**

*Avis de la CPS : Les secteurs UCVb et UCVc tels que prévus dans le PLU ainsi révisé, sont favorables à la mise en place et au développement et à la pérennisation de la dynamique commerciale car ils prévoient :*

- *Le périmètre d'intensité urbaine (pas de contrainte pour l'implantation des commerces),*
- *Le linéaire commerce identifié et encouragé (rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat),*

- Des aménagements facilitant les flux des habitants/consommateurs (sentes, stationnements), - Des équipements publics et espaces de convivialité (marché place hôtel de Ville). Le périmètre ORT, plus étendu intègre des secteurs de logements, facteurs de commercialité.

La ZAC des Graviers est considérée comme espace commercial de périphérie connecté (polarité commerciale de périphérie située dans la continuité d'un tissu résidentiel où le développement du commerce est permis mais conditionné à l'implantation de commerces de plus de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher (loisirs, artisanat...).

Avis de la CPS : Consciente des enjeux que représente le commerce pour son territoire, l'agglomération Paris-Saclay a approuvé en 2020 son schéma d'aménagement commercial. Ce document fixe les orientations stratégiques en matière d'aménagement et de développement commercial à l'échelle des 27 communes à savoir. Les principales ambitions sont de :

- Privilégier un développement commercial sur les cœurs de villes et cœurs de bourg, - Maitriser le commerce sur les flux en dehors de toute centralité, - Éviter la tertiarisation des linéaires (favoriser la réimplantation notamment des métiers de bouche),

- Développer de nouvelles formes de commerces,

- Renforcer les actions en faveur de la désirabilité des centres villes,

- Accentuer le soutien aux centralités de la frange Est du territoire (le long de l'axe RN20). Il se décline en un plan d'actions pour l'ensemble des villes. Le schéma propose 7 typologies de polarités commerciales présentant des caractéristiques et fixant les conditions de développement du commerce sur le territoire.

Attentive aux mutations de son centre-ville, la commune de La Ville du Bois a bénéficié en 2024, d'une prestation territorialisée. Après une analyse du commerce de proximité et du fonctionnement du centre-ville, cet accompagnement propose une vision stratégique et une planification de développement commercial pour accompagner les élus de la ville dans leurs projets de territoire. Cette prestation s'est traduite par des propositions d'actions, conformes aux orientations du schéma et présentant des temporalités de mises en œuvre différentes. Les préconisations de cette prestation territorialisée ont été reprises dans l'orientation d'aménagement programmée (OAP) concernant le centre-ville.

L'Opération de revitalisation du Territoire (ORT) La commune de La Ville du Bois fait partie des communes signataires de la convention ORT ; ce dispositif porte sur les 10 communes les plus fragilisées le long de l'axe RN20 (de Linas à Massy) et concerne précisément les sujets du commerce et de l'habitat. Dans cette perspective, la commune a défini son périmètre d'intervention.

Avis de l'Etat : La route nationale 20 est un axe routier structurant pour l'Essonne traversant vingt-cinq communes sur quatre établissements publics de coopération intercommunale différente. Pour la commune de La Ville-du-Bois, elle marque la limite communale à l'est. Le projet de PLU prévoit la poursuite de sa requalification démarré depuis plusieurs années, notamment au sein d'un plan directeur approuvé le 9 septembre 2015 prévoyant des aménagements entre Massy et Boissy-sous-Saint-Yon. Au sein de son PADD, la commune de La Ville-du-Bois planifie le renouvellement urbain de l'abord de la RN20 à travers la valorisation des zones d'activités existantes au nord et la construction d'une programmation de 500 logements au sud de l'axe, tout en créant un boulevard urbain.

*Cet axe est amené à évoluer dans les prochaines années, le projet de PLU gagnerait fortement à intégrer une réflexion sur le trafic routier engendré par la future programmation de logements, mais aussi des réflexions sur les accès à la RN20 et les nuisances sonores pour la santé humaine.*

*Avis de l'Etat : Pour faciliter un aménagement d'ensemble sur cet axe routier, un Projet Partenarial d'Aménagement validé par courrier du préfet le 2 octobre 2023 a été signé le 17 octobre 2023. Il permet d'offrir un cadre de cohérence pour l'ensemble des démarches suivies telles que la requalification viaire de la RN20, le renforcement de l'offre en transport en commun et mobilités actives, la démarche transversale et intégrée prenant en compte les enjeux urbains, architecturaux et environnementaux (paysage, prévention des risques et nuisances...) pour les aménagements aux abords de la RN20, en lien avec la revitalisation des centralités urbaines traversées par la RN20. Le projet de PLU gagnerait à intégrer dans son OAP les objectifs du PPA RN20.*

*Avis de la Région : En cohérence avec les orientations régionales, le projet de PLU entend valoriser et développer les commerces et services en centre-ville, mais aussi adapter l'offre en équipements sur l'ensemble du territoire (restructuration de groupes scolaires, création d'équipements sportifs, équipement culturel...). Cela se traduit à la fois par l'identification, au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, d'un linéaire de commerces de détail et d'artisanat, d'activités de services ou d'équipement d'intérêt collectif et de services public, et par les orientations de l'OAP « Centre-ville » en matière de nouvelle offre commerciale (rez-de-chaussée des futurs programmes, marché sur la place de la mairie) et d'aménagement d'espaces publics pour les piétons et de stationnement. De même, le développement d'une nouvelle offre de services et commerces est prévu dans l'OAP « abords de la RN20 » pour répondre aux besoins générés sur ce secteur qui porte le plus grand nombre de futurs logements.*

*Avis de la Région : Le projet de PADD affiche par ailleurs l'ambition de conforter les zones d'activités existantes (zone commerciale au nord, Graviers et Echassons au sud) et de développer un front à dominante d'activités le long de la RN20 en s'appuyant sur les projets de réaménagement d'entrée et de sortie depuis cet axe.*

*Observation E10 : Parmi les orientations du PADD, figure les injonctions suivantes :*

*Valoriser et développer le commerce de centre-ville en réhabilitant et revalorisant le cœur de village: action sur l'espace public, le stationnement,*

*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*

*Plusieurs remarques sont à considérer sur ces sujets :*

*Il serait utile de connaître les modalités pratiques du développement du commerce de centre-ville alors que la priorité a été donnée au développement du centre commercial de la zone Nord, et que ce centre commercial a fait l'objet d'une extension récente.*

*Cette extension du centre commercial se traduit par une artificialisation accrue des sols et une augmentation du nombre d'espaces d'activités commerciales. Or, il suffit de circuler à l'intérieur du centre commercial Carrefour pour se rendre compte du nombre conséquent de boutiques fermées qui n'ont pas trouvé d'exploitants, et de voir que dans la nouvelle extension, un espace volumineux qui devait accueillir un large espace de restauration ouvert sur le patio nouvellement créé n'a jamais trouvé*

*d'exploitant, et que cet espace est donc vide depuis des mois. Ne serait-ce pas là la conséquence d'une saturation de centres commerciaux par rapport à la population locale ?*

*Dans cette logique, le Conseil départemental de l'Essonne a adopté une charte pour la maîtrise de l'extension commerciale afin d'inventer un nouveau modèle de développement urbain et économique en préservant les ressources naturelles.*

*Le département a d'ailleurs créé une banque foncière environnementale afin de mobiliser des terrains dans le cadre d'opérations de renaturation et de compensation pour rendre 100 hectares à la nature d'ici 2030, et d'œuvrer avec l'objectif d'atteindre le zéro artificialisation nette « ZAN » dès que possible*

**Question 6a-** Le projet de la commune s'inscrit dans le cadre des orientations fixées par le schéma d'aménagement commercial de la CPS. Il est rappelé que la RN20 est un axe structurant pour l'Essonne amené à évoluer dans les prochaines années.

**Question 6b-** Ce projet s'inscrit aussi dans le cadre du projet partenarial d'aménagement signé le 17 octobre 2023 la mise en cohérence des démarches suivies pour l'aménagement le long de la RN20. Le projet de la commune le long de cet axe doit intégrer-t-il une réflexion sur le trafic ?

Réponse de la commune : **Le projet de la commune le long de cet axe accompagne le projet de restructuration de la RN20. Il s'inscrit dans le cadre du Plan Partenarial d'Aménagement et répond aux orientations de ce dernier.**

**Appréciation du commissaire enquêteur :** L'OAP n°2 « Les abords de la RN20 » et le règlement qui fixe les règles pour les zones UE et UAE le long de cet axe vont dans le sens de l'accompagnement du projet de restructuration qui fait l'objet du PPA de la RN20.

**Question 6c-** Quelle est l'opportunité du développement en parallèle d'une offre commerciale en centre-ville et du centre commercial ?

Réponse de la commune : **Concernant le développement commercial, la commune s'inscrit dans un programme d'opération de revitalisation de territoire (ORT) visant au maintien et au développement du commerce en centre-ville et à ne pas créer de nouvelle centralité économique. Cependant une offre commerciale complémentaire répondant aux besoins des nouveaux logements se développe en pied d'immeuble sur la façade RN20.**

**Appréciation du commissaire enquêteur :** le développement commercial concernait aussi les extensions au sein du pôle commercial existant situé le long de la RN20.

### 5.2.7. Mobilités et aménagement des infrastructures

#### **Synthèse :**

Concernant les mobilités et les aménagements des infrastructures de nombreuses observations demandent d'apporter des compléments. Les avis et les observations portent sur tous les moyens de déplacements, depuis l'aménagement de la RN20 aux déplacements doux et aux stationnements.

Il est rappelé tous les documents cadres qui couvrent ce secteur :

- L'implantation des aménagements multimodaux prévus dans le cadre du plan partenarial d'aménagement (PPA),
- Le schéma des transports de l'agglomération,
- Le schéma directeur cyclable de la CPS qui identifie une liaison cyclable à la Ville du Bois avec maîtrise d'ouvrage de la commune,

- Pour le vélo le PLU ne parle que du stationnement. Les autres dispositions prévues par la loi et le PDUIF doivent être intégrées,

Les lignes de bus ont été changées suite à la mise en place de nouvelles délégations de services publics. Les actualiser dans le dossier.

Il n'y a pas de plan de circulation et de stationnement dans le projet de PLU. De plus il faut actualiser l'état initial sur les déplacements la référence législative prise en compte ayant été abrogée.

Les inventaires sur les stationnements devraient être complétés. Un manque de place de parkings autour du centre-ville est constaté dans une observation.

Faire un bilan plus complet des accidents en s'appuyant sur les données de la sécurité routière.

L'échéance de la réalisation du TCSP sur la RN20 devrait être précisée.

Les transports en commun ne sont pas suffisamment développés. Quelles améliorations des transports en commun et notamment vers l'hôpital de Paris-Saclay.

Le plan départemental « Essonne 2020 » est à prendre en compte, les informations du site internet de la mairie ne sont plus à jour.

### **Observations examinées :**

*Avis de la CPS : La prise en compte du documents-cadre « Le schéma de Transports de l'agglomération » n'est pas mentionné, il paraît nécessaire de prévoir une page le concernant afin d'en décliner les objectifs principaux, en lien avec le PDUIF et le PCAET. À noter que le PLU devra ultérieurement être mis en compatibilité avec le plan Mob-IDF en cours d'élaboration.*

*Avis du Département : Le plan partenarial d'aménagement (PPA) recommande d'implanter des aménagements multimodaux près des arrêts de transport en commun aux abords de la RN 20, afin de permettre le rabattement des véhicules particuliers, des vélos et de faciliter le covoiturage. Aussi, nous vous invitons à prévoir ces aménagements en vous appuyant sur les outils réglementaires disponibles dans le cadre de l'élaboration des PLU.*

*Avis de la CPS : Le schéma directeur cyclable de l'agglomération Paris-Saclay, approuvé en septembre 2023, identifie dans l'armature cyclable communautaire une liaison cyclable localisée sur la frange nord de la commune : RN 20 <> Rue du Plessis Saint-Père <> Allée Jacques Tati <> Chemin de Lunézy <> Nozay. La commune de La Ville du Bois est identifiée pour assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération qui est fléchée à un horizon de réalisation 2028-2029. Il s'agira surtout de mettre en place des dispositifs d'apaisement de la circulation et de partage de la voirie.*

*Avis de la Région : Globalement, le projet de PLU développe des objectifs et dispositions visant à encourager les mobilités douces et actives. A titre d'exemple, l'OAP « Abords de la RN20 » développe un principe de voies traversantes piétonnes entre cet axe et celui de la voie des Postes, et aussi de placettes publiques en cœur d'îlot. Il vise à mieux mailler le territoire vers les entrées de ville existantes et futures sur la façade de la RN20 et vers les gares de Sainte-Geneviève-des-Bois, d'Epinay-sur-Orge et de Massy-Palaiseau. Il ambitionne également d'aménager des sentiers de promenade dans les espaces boisés du territoire pour faciliter l'accès à ces espaces de respiration.*

*Avis de Département : La mise en place de nouveaux contrats de délégation de service public a entraîné des modifications sur la numérotation des lignes de bus qui assurent la desserte de la Ville-du-Bois. Aussi, il conviendrait de mettre à jour le diagnostic à ce sujet.*

Observation E08 : Le rapport ne parle que du stationnement vélo. Toutes les autres dispositions demandées par la loi et figurant dans le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) ne sont pas intégrées. Question: Pourquoi le PDUIF n'est-il mentionné que pour une seule action concernant le stationnement et pas pour d'autres actions parmi les 34 existantes, ainsi que sa synthèse réalisée sur la période 2010-2021.

Observation E08 : Je propose de redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo dans le PLU de la Ville-du-Bois. Je propose de mettre à jour les références législatives, l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme a été abrogé par l'Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015. Je doute que ce document constitue effectivement un état initial de l'environnement, alors que de nombreuses références sont détectées comme obsolètes.

Observation E08 : Le stationnement pour les vélos n'est pas mentionné, tel que celui à côté de la mairie. - Je propose d'ajouter l'inventaire des stationnements pour cycles existants dans le document. Le stationnement pour les voitures pose problème, car les automobilistes sont trop fréquemment observés en infraction au code de la route, en se garant sur les trottoirs: cela met en danger les piétons, notamment les plus fragiles tels que les enfants et les personnes âgées qui sont obligées de circuler sur la chaussée avec les voitures. - Je propose de mentionner qu'il s'agit de multiples infractions au code de la route du fait de comportements incivils et qui mettent en danger des citoyens, et pas un problème de manque de place. - Je propose de standardiser le stationnement des automobilistes en délimitant au sol les endroits autorisés sur la chaussée, voire en rendant la circulation possible que dans un sens unique dans les voies étroites et en prenant des mesures visant à réprimer les automobilistes qui ne le respectent pas et mettent ainsi en danger les piétons. - Je propose la prise en compte de la notion de "Trafic induit" dans le PLU, phénomène connu et documenté (un exemple ici: Quelles solutions pour réduire les embouteillages en ville ? - Le blog de Bouygues Construction) qui fait que plus on génère de place pour les voitures - voies, stationnement - plus il y aura des voitures. Ceci afin d'établir un PLU qui ne contribue pas à l'augmentation du trafic automobile, générant pollution atmosphérique et sonore, contribuant à des problèmes de santé des habitants, mais au développement des déplacements actifs, à impact environnemental nul et contribuant à une meilleure santé des habitants. - Je propose d'intégrer 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 tel que cela est demandé par l'article L151-4 du Code de l'urbanisme.

Observation E08 : Je propose de corriger la carte qui comporte une erreur : au niveau du centre commercial, il est possible de sortir de la ville. Hors il est indiqué qu'il n'est pas possible de sortir par cette voie. Ce texte est mentionné: "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." - Commentaire : Au niveau de la Ville-du-bois, la RN20 n'est pas une voie rapide. La vitesse est limitée à 50 ou 70 km/h. - Je propose d'indiquer le nombre d'accidents sont dénombrés à ces endroits (s'il existe des statistiques) et les actions qui ont été prises par la commune pour réduire le risque d'accident. En l'absence de statistiques, nous proposons de supprimer ce paragraphe dans le document. Délestage : Existe-t-il vraiment une circulation de délestage par le centre de la Ville-du-bois aux heures de pointes de circulation sur la RN20 ? Par exemple, de nombreux automobilistes sortiraient de la RN20 au niveau du centre commercial Carrefour, passeraient par la Grande Rue et reprendraient la RN20 à l'entrée au sud de la Ville-du-bois. Cela semble très peu probable du fait que la circulation sur la RN 20 est le plus souvent fluide, seulement ralentie par les feux tricolores, y compris aux heures de pointe, que la vitesse est limitée à 50 ou 70 km/h alors qu'elle est limitée à 30 km/h sur toute notre commune. - Je propose de mentionner que la vitesse est limitée à 30 km/h sur toute la commune, ce qui est une mesure



*favorable à la diminution du risque d'accident et à leur gravité, ainsi que - Je propose de mettre en place plusieurs zones de rencontres où la vitesse sera limitée à 20 km/h, et la priorité sera donnée aux piétons et cyclistes. La Grande Rue et les rues où sont situées les entrées des écoles devraient être transformées en zones de rencontre afin de diminuer le risque d'accident des écoliers et des parents d'élève s'y déplaçant.*

*Observation @09 : Je trouve qu'il manque de place de parking autours du centre-ville (place Beaulieu toujours saturée), entre les voitures qui restent plus de 3 jours sans bouger, ou se garent mal, les camions et fourgonnettes qui prennent de la place (un moment c'est normal) que les gens se garent sur les trottoirs (Car devoir faire certains soirs 4 fois le tour de la ville pour trouver une place). Peut-être qu'en rajoutant juste une ranger de parking voiture sur la place Beaulieu, pourrait aider et ça n'enlèverait pas trop de verdure à cet emplacement vu qu'il est assez grand (ou plutôt parc à d'éjections canine, car il y en a partout dans ce parc, moi personnellement je n'y mets pas les pieds juste à cause de ça) ou ailleurs, même si les autres parkings connu sont aussi saturé à côté de L'ISC, en face de la mairie ou derrière.*

*Observation E11 : Je souhaite ajouter qu'il existe un site internet de l'observatoire national interministériel de la sécurité routière qui propose une cartographie des accidents mortels, graves et légers afin d'établir un diagnostic initial plus complet du PLU. Notamment on peut noter les deux accidents mortels de ces 5 dernières années : un jeune en scooter a été tué le 15/02/20 et un piéton a été tué le 28/02/20 tous les deux sur la RN 20.*

*Observation @14 : association Bien Vivre à La Ville-du-Bois. Concernant la circulation sur notre commune l'objectif annoncé dans le PADD de développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture semble se traduire dans le PLU par le seul rappel des obligations de réalisation de parkings à vélo.*

*Nous proposons la création d'une zone de rencontre en centre-ville, où la vitesse des véhicules serait limitée à 20km/h et la priorité donnée aux piétons et aux vélos.*

*Nous proposons également qu'un plan de circulation global soit élaboré avec la participation des urbisylvains.*

*Observation RP09 : Absence de plan de circulation et de stationnement sur le futur PLU.*

*Observation RP10 : En matière de transports, parmi les justifications des choix retenus, il est indiqué :*

*« L'objectif engagé d'un ambitieux renouvellement urbain de ce quartier (renouvellement urbain aux abords de la RN 20) a bien débuté. Le projet s'appuie sur la requalification de la voirie et sur la création d'un transport en commun en site propre ».*

*A quelle échéance cette création d'un transport en commun en site propre sera-t-elle effective? La création de ce réseau de transport en site propre n'étant pas du seul ressort de la commune de la Ville du Bois, les urbisylvains sont en droit de connaître l'état réel d'avancement de la mise en œuvre de ce projet. Cette circulation en site propre sur la RN20 serait de nature à améliorer grandement les transports de la commune. Mais l'information précise sur le calendrier de mise en œuvre, et sur le parcours de ce réseau en site propre (aller de quel point vers quelle destination ?) est malheureusement manquante.*

*Cette question des transports est d'autant plus importante qu'elle impacte les choix d'urbanisme puisque l'analyse de l'existant fait état d'un recours prioritaire à la voiture pour les circulations des habitants avec la RN 20 comme axe majeur facilitant la circulation automobile. Dans le diagnostic et*

*L'état initial de l'environnement de La Ville du Bois, il est d'ailleurs mentionné que la commune est « bordée à l'Est par la RN 20, qui lui confère une bonne accessibilité depuis Paris et les pôles d'emploi du nord de l'Essonne». Il est visiblement « acquis » qu'une bonne accessibilité se fait en voiture ....*

*Malheureusement, moins de transports signifie plus de voitures et donc de plus grands besoins en zones de stationnement et par voie de conséquence une artificialisation accrue des sols alors que le changement climatique en cours et les catastrophes naturelles qui en découlent nous invitent à restituer aux sols une partie de leur capacité d'absorption des pluies et autres écoulements d'eau.*

*D'autre part, les facilités de circulation notamment avec des transports en commun adaptés contribuent à la qualité de vie des habitants. Ceci est d'autant plus vrai que le contexte intercommunal intègre La Ville du Bois depuis 2016 à la Communauté d'agglomération Paris-Saclay qui s'étend sur 140 km<sup>2</sup>. Si ce contexte intercommunal contribue au développement économique et scientifique grâce au cluster de rang mondial du Plateau de Saclay, l'éloignement de certains services notamment de santé est criant.*

*En effet avec l'ouverture de l'Hôpital Paris-Saclay - Groupe Hospitalier Nord Essonne, il n'existe aucun transport en commun pour se rendre directement au chevet d'un proche hospitalisé dans cet établissement de santé, contrairement à ce qui existait pour se rendre à l'Hôpital de Longjumeau. Bien entendu, en cas d'urgence, une ambulance permet d'accéder à l'Hôpital de Saclay. Mais hors de ce contexte d'un recours à une ambulance, il est presque impossible pour toutes les personnes qui ne disposent pas d'une voiture ou d'un permis de conduire de se rendre au chevet d'un proche hospitalisé dans cet établissement auquel La Ville du Bois est rattachée.*

*Tout urbisylvain qui aura eu la malchance de tester un passage aux urgences de l'Hôpital Paris-Saclay connaît la difficulté pour s'y rendre et pour en revenir, et l'éloignement sans transport en commun.*

*L'accès à la santé et plus prosaïquement à un hôpital départemental est une priorité en termes de qualité de vie. A ce stade, pour ce qui concerne cet établissement de santé, nous sommes encore loin de l'objectif affiché de: « Concevoir un aménagement attractif qui privilégie la qualité de vie, d'étude et de travail, en pensant les déplacements et les interconnexions». Les déplacements en transports en commun vers l'Hôpital de Saclay restent à ce jour très compliqués et anormalement chronophages. Ce qui constitue un point noir pour la qualité de vie et la santé des urbisylvains, et une régression en termes d'accès aux soins.*

*Les appels récents du CCAS par le biais des affichages lumineux dans les rues de la commune pour trouver des volontaires pour accompagner en voiture les habitants concernés vers divers lieux médicaux en Essonne est une indication du besoin réel non satisfait par ailleurs.*

*Ce manque de possibilités de déplacement par les transports en commun est en contradiction avec le SDRIF-E adopté le 11 septembre 2024 qui prévoit que des « centralités » doivent permettre à chacun de trouver logements, emplois, commerces et services à 20 minutes de chez soi...*

*Plus largement, les transports en commun ne sont pas suffisamment développés par accéder aux différentes gares (RER B et C notamment) et se déplacer jusqu'à Paris par exemple. Pourtant le rapport sur les justifications des choix retenus pour le PLU fait état que la « commune est attractive pour l'habitat du fait de sa situation (proche des bassins d'emploi du Nord de l'Essonne) et de sa bonne desserte» ... non pas par les transports mais par le recours à la voiture via la RN20.*

*Dans les faits, seules 4 lignes de bus des Transports Daniel Meyer (aujourd'hui Kéolis) traversent La Ville du Bois. Pour aller jusqu'à Paris (et en revenir), les lignes M151 et M154 ont des fréquences de passage*

limitées sur la RN20 à hauteur de la commune. La Ligne «directe» M154 ne fonctionne que le matin et le soir dans des créneaux horaires limités.

*Observation E08 : L'usage du Vélo et de la marche comme modes de mobilités actives au quotidien sont prônées par notre association. D'une manière générale j'estime que les mobilités actives sont trop peu traitées dans les documents et lorsqu'elles le sont c'est de manière trop succincte. Il manque dans l'ensemble des documents du projet les marqueurs concrets et planifiés d'une véritable volonté de développer les mobilités actives pourtant si essentielles à la résolution des problématiques environnementale (réchauffement climatique) et de santé publique (60% des adolescents de 11 à 16 ans sont en surpoids). Je vous remercie par avance d'en tenir compte et d'en accuser réception*

*Observation E08 : Le document semble n'avoir que très partiellement été mis à jour, la plupart des mises à jour étant antérieures ou de 2017. Par exemple le Plan départemental Essonne 2020 est mentionné comme référence, sans pour autant qu'il soit indiqué si, aujourd'hui en 2024 et depuis qu'il a été validé en 2006, la stratégie promue dans ce plan a abouti sur des résultats tangibles en matière d'aménagement équilibré et un développement durable des différents territoires...*

*Observation E08 : Je propose d'ajouter les informations du site internet de la Ville-du-bois qui est bien plus à jour que le projet de PLU pour les circulations douces et les transports en commun. Le site internet de la Ville-du-bois mentionne que le personnel communal assure la prise en compte du déplacement des utilisateurs "fragiles" (passages protégés, zones 30, pistes cyclables...). Je propose que la commune étudie et mette en place un plan vélo, et proposons d'apporter notre contribution. Le SDDCD date de 2003 (il y a 21 ans!). - Je propose de mettre à jour de ce paragraphe mentionnant un projet datant de 21 ans, notamment en mentionnant le Plan Vélo Départemental de 2018 qui a succédé au SDDSCD de 2003.*

**Question 7a-** Les documents cadres qui couvrent ce secteur en matière d'aménagement et de transport seront-ils intégrés dans le dossier ?

**Réponse de la commune :** **Ils pourront figurer en annexe du dossier de PLU, mais n'ont pas vocation à y trouver une traduction réglementaire concrète.**

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Ces documents pourraient être disponibles pour la consultation du public.

**Question 7b-** Les lignes de bus seront-elles actualisées dans le projet ?

**Réponse de la commune :** **Les lignes de bus seront actualisées dans la partie diagnostic du rapport de présentation.**

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Cette actualisation donnera une connaissance actualisée du fonctionnement des transports en commun sur la commune. D'autres moyens peuvent aussi être utilisés pour faire connaître les transports sur le secteur, site internet de la mairie par exemple.

**Question 7c-** Un plan de circulation et de stationnement sera-t-il annexé au projet de PLU actualisant l'état initial sur les déplacements, faisant un inventaire sur les stationnements et tirant un bilan plus complet sur les accidents ?

**Réponse de la commune :** **Des éléments concernant les capacités de stationnement et le caractère accidentogène de certains secteurs pourront être intégrés dans la partie diagnostic du rapport de présentation. En revanche, le PLD est un document distinct du PLU qui n'a pas à être intégré dans la présente démarche de révision.**

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Les éléments actualisés sur les accidents sont à intégrer dans l'état initial sur les déplacements.

**Question 7d-** L'échéancier de la réalisation du TCSP sur la RN20 peut-il être précisé ?

Réponse de la commune : **Oui, confère réponse précédente.**

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Les éléments connus sont à porter à la connaissance du public et par tous les autres moyens utilisés pour ce qui ne relève pas du PLU

**Question 7 e-** Quelles améliorations peuvent être apportées aux transports en commun et notamment vers l'hôpital de Paris-Saclay ?

Réponse de la commune : **Il n'y a aujourd'hui pas de transport en commun entre la commune et l'hôpital de Paris-Saclay. La commune appuiera la demande de création d'une ligne de bus entre la gare du Guichet à Orsay et l'hôpital.**

**Appréciation du commissaire enquêteur :** La ligne de bus qui passe par la Ville du Bois et rejoint la gare du guichet ne dessert pas l'hôpital de Saclay. La présence d'une navette de l'agglomération à la gare du Guichet serait utile pour compléter les déplacements vers l'hôpital.

**Question 7f-** Le plan départemental « Essonne 2020 » sera-t-il pris en compte ?

Réponse de la commune : **Ce plan est à priori caduc, à supprimer du PLU.**

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Ce plan est à supprimer.

#### 5.2.8. [Enjeux sanitaires](#)

##### **Synthèse :**

Il est rappelé les obligations pour le raccordement des eaux domestiques et de faire référence au règlement en vigueur de la communauté d'Agglomération Paris Saclay pour le raccordement en eau potable.

Le PLU pourrait être plus ambitieux sur les enjeux sanitaires (bruit, air, eau). Bien que des indicateurs de suivi de l'évolution du territoire soient proposés, ils pourraient être approfondis pour un suivi pertinent. Les données pourraient être plus qualitatives notamment sur la consommation d'eau annuelle.

La commune est impactée par les nuisances sonores du fait notamment de la présence d'axes routiers (RN20, RD35, RD188, RD133). L'état initial aurait pu être complété par le nombre d'habitants dans les zones affectées par le bruit actuellement ainsi que les zones prévues pour les OAP afin de visualiser si elles sont impactées.

Le règlement d'assainissement le plus récent est à intégrer dans le projet de PLU. Il est aussi proposé de modifier la rédaction du règlement en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau.

##### **Observations examinées :**

*Avis de la CPS : Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain) et les eaux vannes (urines et matières fécales). Comme le prescrit l'article L.1331-1 du CSP, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitude de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de 2 ans à compter de la date de mise en service de l'égout. La réalisation des branchements est réglementée. Par ailleurs, un immeuble qui est soumis à l'obligation de raccordement doit être raccordé pour la totalité de ses eaux usées domestiques. Un immeuble situé en contrebas d'un collecteur public qui le dessert doit être considéré comme raccordable et le dispositif de relevage des eaux usées nécessaire est à la charge du propriétaire de l'immeuble. Dans ce cas, le propriétaire devra obligatoirement munir son installation*

*d'un dispositif destiné à interdire le reflux des effluents vers l'habitation. Conformément à l'article R.2224-19 du CGCT, l'usager domestique raccordé à un réseau public d'évacuation des eaux usées est soumis au paiement de la redevance d'assainissement destinée à financer le fonctionnement et les investissements du réseau public d'assainissement et des ouvrages de traitement. Cette redevance est détaillée dans le règlement d'assainissement applicable.*

*Pour la gestion des ressources en eaux potable il faut faire référence au règlement d'eau potable en vigueur de la communauté d'Agglomération Paris Saclay. Dans les Annexes sanitaires : faire apparaître les règlements d'assainissement et d'eau potable de l'agglomération Paris Saclay.*

*Avis de l'Etat : Au regard des enjeux actuels, le PLU pourrait être plus ambitieux sur les enjeux sanitaires (bruit, air, eau). Bien que des indicateurs de suivi de l'évolution du territoire soient proposés, ils pourraient être approfondis pour un suivi pertinent. Les données pourraient être plus qualitatives notamment sur la consommation d'eau annuelle, le nombre de personnes affectées par le bruit, actuellement, et dans les zones concernées par une OAP, quand cela est possible. Dans un contexte de changement climatique, le PLU pourrait davantage prendre en compte la question des îlots de chaleurs et approfondir la thématique des continuités écologiques.*

*Avis de l'Etat : D'après l'état initial du dossier, la commune est impactée par les nuisances sonores du fait notamment de la présence d'axes routiers (RN20, RD35, RD188, RD133). L'état initial aurait pu être complété par le nombre d'habitants en zone affectée par le bruit actuellement ainsi que les zones prévues pour les OAP afin de visualiser si elles sont impactées. Les moyens proposés pour réduire ce risque se limitent à l'isolation phonique, et au développement des modes doux. Aussi, les projets d'aménagement doivent faire l'objet d'études et analyses préalables afin d'implanter les immeubles bâtis et pièces de vie au mieux et protéger les populations des sources de nuisances sonores. Le PLU pourrait par ailleurs identifier les zones calmes à préserver. A cet effet, une cartographie croisée pour les enjeux bruit et air a été réalisée par Airparif et Bruitparif disponible.*

*Avis de l'Etat : La commune est concernée par un risque d'inondation par remontées de nappes. À ce titre, les dispositions générales du règlement devraient le présenter, intégrer une cartographie et faire un renvoi aux informations disponibles sur [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).*

*Avis du département : Le zonage d'assainissement communal est annexé au PLU. Toutefois, la présence de plusieurs documents portant sur le sujet, parfois contradictoires, nuit à la clarté du propos. Seul le document le plus récent, approuvé à l'issue de l'enquête publique sur le zonage d'assainissement, mériterait figurer dans les annexes.*

*Par ailleurs, il s'avère que le règlement du PLU reprend, dans les grandes lignes, les exigences du règlement d'assainissement. Il conviendrait, cependant, de le compléter à l'aide des prescriptions relatives à la mise en œuvre des assainissements non collectifs.*

*Avis de la Région : Le projet de PLU intègre la bande de protection sonore affectée par le passage de la RN20 classée en catégorie 2 rendant obligatoire l'isolation acoustique des bâtiments concernées selon les normes en vigueur.*

*Avis du Syndicat de l'Orge : Le Syndicat vous propose la rédaction suivante "En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif,*

aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite."

*Avis du Syndicat de l'Orge* : Le Syndicat de l'Orge est détenteur d'une Déclaration d'Intérêt Général (DIG) pour la réalisation du programme pluriannuel d'entretien de la rivière Orge et ses affluents pour la période 2023-2027, approuvée par l'arrêté préfectoral n°2023-DDT-SE-218 en date du 06 juin 2023. Le Syndicat pourra intervenir en cas d'urgence, de défaillances des particuliers et dans le cadre de travaux déclarés d'intérêt général. Cette DIG doit être annexée au PLU.

**Question 8a-** Les obligations pour le raccordement des eaux domestiques seront-elles rappelées ?

Réponse de la commune : **Elles seront rappelées au sein du règlement.**

**Appréciation du commissaire enquêteur** : Prend note de ce rappel au sein du règlement u PLU.

**Question 8b-** Pour les enjeux sanitaires (bruit, air, eau) les indicateurs de suivi de l'évolution du territoire proposés, seront-ils approfondis pour un suivi pertinent ?

Réponse de la commune : **Les indicateurs de suivi présents dans l'évaluation environnementale pourront être ajustés dans ce sens, notamment sur la consommation d'eau annuelle, le nombre de personnes affectées par le bruit, actuellement et dans les zones concernées par une OAP, quand cela est possible.**

**Appréciation du commissaire enquêteur** : Le commissaire enquêteur prend acte que les indicateurs de suivi seront ajustés pour les différentes zones et notamment les OAP.

**Question 8c-** L'état initial sur les nuisances sonores des axes routiers peut-il être complété par le nombre d'habitants en zones affectées par le bruit actuellement ainsi que les zones prévues pour les OAP ?

Réponse de la commune : **Oui avec les données de l'IPR [https://cartoviz2.institutparisregion.fr/?id\\_appli=prse3&map=@2.2533383598894114,48.66258468022733,14z](https://cartoviz2.institutparisregion.fr/?id_appli=prse3&map=@2.2533383598894114,48.66258468022733,14z)**

**Appréciation du commissaire enquêteur** : L'état initial des nuisances phoniques du dossier sera complété.

**Question 8d-** Le règlement d'assainissement le plus récent sera-t-il intégré dans le projet de PLU. La rédaction du règlement en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau sera-t-elle précisée ?

Réponse de la commune : **Oui, ce dernier sera intégré aux annexes du PLU.**

**Appréciation du commissaire enquêteur** : Le règlement opposable et actualisé en matière d'assainissement sera annexé au PLU.

### 5.2.9. [Le règlement](#)

#### **Synthèse :**

Concernant le règlement en général c'est la modification de la règle de constructibilité des terrains en zone UR qui a provoqué des réactions. Elles sont motivées par le changement des règles qui rend inconstructibles des terrains étroits, peu profonds ou situés en arrière de terrains existants. Cela pose la question de certains cas de parcelles divisées qui deviennent non constructibles avec le projet de PLU alors qu'il était envisageable avec le PLU actuel.

Il y a également une demande de modification des règles pour éviter que les caravanes et véhicules de loisir soient utilisés pout de l'habitat.

Une remarque porte l'absence de règles sur ce qu'il est admis de faire sur les clôtures et la non application du règlement sur les aspects extérieurs des maisons et clôtures. Elle porte aussi sur les responsabilités de l'entretien des trottoirs en particulier les mauvaises herbes.

**Observations examinées :**

*Observation @03 : Étant nouvel arrivant à la Ville du Bois depuis 2021, je m'étais renseigné à l'époque sur ce que le PLU contenait et j'observe que celui-ci n'est appliqué par peu de personne. Beaucoup de maisons ont des clôtures en parpaing à nu, sans être finalisées avec des enduits (et ce depuis de nombreuses années), donnant ainsi l'image d'une ville en chantier constant et dévalorisant ainsi les propriétés des propriétaires respectant le PLU. Par ailleurs peu de propriétaires prennent soin d'enlever les mauvaises herbes sur les trottoirs devant chez eux, ce qui concoure au même résultat également.*

*Observation @04 : Je suis frappé par l'absence de règles encadrant à minima ce qu'il est admis de faire ou pas en terme de clôture ou façade de maison. Il suffit d'aller chemin de Lunezy, et parcourir toute la rue depuis le haut de Nozay jusqu'à l'école des Bartelottes pour se rendre compte que c'est une vraie jungle urbaine. Certains mettent même des lames de terrasse en composite en guise de clôture ! (sur le côté droit de la rue à mi descente). Je ne comprends pas que l'on puisse laisser faire de telles choses qui ne conduisent qu'à deux choses : dévaloriser les propriétés et ne pas donner envie de venir s'installer. Je ne constate pas de tels écarts admis par les autres agglomérations autour de la ville du bois.*

*Observation RE13 : Pour notre terrain situé 25 bis chemin du Ménil il est prévu dans le nouveau PLU qu'il faudra s'éloigner de la limite séparative de 2.5m. Cette règle mettrait en difficulté les terrains étroits comme le nôtre (PJ), qui ont la superficie nécessaire pour une maison familiale. Nous avons été bloqués dans ce projet depuis plus de 3 ans, justifié par la modification à venir du PLU. Cette règle est bien plus restrictive alors qu'il reste peu de terrain sur notre commune qui permettrait une construction d'une nouvelle maison.*

*En espérant attirer votre attention sur ce point afin que notre parcelle ne reste pas inutilisée et que notre situation soit débloquée afin que nous puissions déposer un permis de construire conforme.*

*Observation RP05 : Concernant la protection de l'environnement proche il serait souhaitable de ne pas autoriser l'implantation de caravanes et véhicules de loisir au vu du domaine public et de l'environnement proche des riverains.*

*Les résidences mobiles ne devant pas servir d'annexe à l'habitation principale. Ces véhicules peuvent bien être masqués soit par des végétaux ou recouverts de housse de protection.*

*Observation RP01 : Construction sur parcelle AC 769 issue d'une division située 50, rue des joncs marins. Nous avons l'intention de déposer un permis de construire sur cette parcelle. Cette parcelle étant hors de la bande des 40 mètres avec le nouveau PLU nous ne pourrions construire qu'un pavillon sans étage. Nous faisons remarquer que tous les pavillons voisins possèdent un étage. Que notre future construction ne soit pas plus haute que celle des voisins soit ! Mais moins haute pourquoi ? Cette mesure nous semble préjudiciable.*

*Cette parcelle étant issue d'une division effectuée en 2018 sommes-nous concernés par cette nouvelle réglementation ?*

**Question 9a-** La règle de constructibilité en zone UR peut-elle être adaptée pour prendre en compte des situations particulières (terrain déjà divisé, terrain étroit ...) ?

Réponse de la commune : **Ces dispositions figurent déjà au sein du règlement pour les terrains existants. Un assouplissement concernant les règles de retrait par rapport aux limites de fond de terrains pourra éventuellement être réfléchi.**

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Cette réflexion devra examiner les situations décrites afin d'apporter une position tout en prenant en compte l'objectif initial de préservation des espaces non artificialisés.

**Question 9b-** Une modification peut-elle être apportée au règlement pour éviter que les caravanes et véhicules de loisir soient utilisés pour de l'habitat annexe ?

Réponse de la commune : **Le dispositif réglementaire pourra apporter une précision sur ce point.**

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Prend acte qu'une précision sera apportée dans le règlement.

**Question 9c-** Quelles règles et quels contrôles sont prévues pour les clôtures et le respect des règles de construction ?

Réponse de la commune : **Un article dans la Feuille du Bois va être publié pour rappeler que les matériaux destinés à être recouverts, notamment en ce qui concerne les clôtures ne doivent pas rester à nus. Par ailleurs, en cas de vente, la conformité devra se faire. La commune souhaite également prendre une délibération visant à obliger les notaires à vérifier la conformité travaux.**

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Le rappel par le biais du journal de la commune est utile et peut avoir un rôle pédagogique. Il peut être complété par des lettres de rappel lorsque les travaux qui ont fait l'objet de DT ou de permis s'éternisent.

Les notaires qui font l'historique des titres de propriété devraient par ailleurs déjà vérifier la conformité du bien à transférer aux règles du PLU lorsqu'ils interviennent dans une transaction. Le rappel par une délibération de cette bonne pratique permettrait de vérifier la conformité des propriétés vendues.

#### 5.2.10. [Le Zonage](#)

##### **Synthèse :**

Les observations relatives au plan de zonages sont limitées :

- aux emplacements réservés pour le futur élargissement RN20 qu'il est demandé d'ajouter,
- au plan des servitudes pour lequel il est suggéré d'ajouter une légende à la carte des servitudes d'utilité publique,
- et à la matérialisation de la lisière de 50 m le long du massif boisé de Saint Eloi.

##### **Observations examinées :**

*Avis de la CPS : Le plan ne comporte pas d'emplacement réservé correspondant au futur élargissement de la RN20 ni à l'aménagement des futures stations du TCSP.*

*Avis de la CPS : Sur le plan des servitudes Il est suggéré d'ajouter une légende à la carte des servitudes d'utilité publique.*

*Avis de la CDPENAF : Demande à la commune de matérialiser la lisière de 50 mètres le long du massif boisé de saint Eloi.*



**Question 10- Les corrections listées dans la synthèse seront-elles apportées ?**

Réponse de la commune :

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Matérialiser la bande de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 ha.5.2.11. Les Annexes**Synthèse :**

Dans les Annexes sanitaires il est demandé de faire apparaître :

- les règlements d'assainissement et d'eau potable de l'agglomération Paris-Saclay ;
- Remplacer le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY par celui de 2023 ;
- Remplacer le règlement d'assainissement non collectif par celui de 2019 ;
- actualiser la fiche des ouvrages du réseau public de transport d'électricité implantés et préciser la servitude.

**Observations examinées :**

Avis CPS : Dans les Annexes sanitaires faire apparaître les règlements d'assainissement et d'eau potable de l'agglomération Paris-Saclay.

Avis de l'Etat : Sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, des ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont implantés. Il s'agit de la :

Liaison 90 kV n° 1 CHARTREUX - VILLEJUST

Liaison 90 kV no 2 LOGES (LES) - SAUGÉES - VILLEJUST

Ces ouvrages devront notamment être pris en compte dans le règlement du PLU. Une note d'information relative à cette servitude 14 vous est communiquée. Elle vous précise notamment qu'il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire :

- Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.
- Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de nos ouvrages précités.

Avis de l'Etat : Il convient d'ajouter à la liste des servitudes d'utilité publique, la servitude T7 portant sur les obstacles de grande hauteur qui s'applique sur la totalité du territoire communal. Vous trouverez une fiche à joindre en annexe du PLU dans les annexes de cet avis.

Avis du Département : La zone de préemption au titre des ENS est un outil réglementaire opposable. Sa représentation cartographique est obligatoire. La carte qui figure dans l'état initial de l'environnement (p. 80) mériterait d'être remplacée par une autre, élaborée par le Département, et ce notamment afin de faciliter la lecture des zones de préemption. Celle-ci vous est proposée en annexe. Si la commune le souhaite, il sera possible de mettre à jour les périmètres de préemption après l'approbation du PLU.

Avis Rte : En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'urbanisme, il convient d'insérer en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages listés ci-dessus est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies : <https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>. Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant. Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national

de l'urbanisme au sein duquel sont insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site Géoportail de l'Urbanisme qui est alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes. Toutefois, après étude du plan de servitude, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus ne sont pas bien représentés. La mise à jour nécessaire est effectuée par le téléchargement des données.

**Avis Rte :** Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et leur niveau de tension servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire. A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de corriger la liste mentionné dans l'annexe du PLU. Il convient de modifier (le n°1 de la liaison aérienne 90KV n°1 Les LOGES- SAUGEES-VILLEJUST) par n°2 Liaison 90 kV n° 2(LOGES- LES SAUGEES-VILLEJUST).

**Avis SIAHVY :** Le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY a été révisé ; la version de 2013 doit être remplacée par la version révisée de 2023. Par ailleurs, le règlement d'assainissement collectif de la CPS doit figurer dans les annexes sanitaires.

Le règlement d'assainissement non collectif du SIAHVY a été révisé ; l'ancienne version doit être remplacée par la version révisée de 2019.

**Question 11a-** les règlements d'assainissement et d'eau potable de l'agglomération Paris-Saclay seront-ils ajoutés ?

Réponse de la commune : **Oui.**

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Ces règlements de 2020 de la CPS sont applicables sur la commune.

**Question 11b-** les règlements d'assainissement collectif du SIAHVY et non collectif seront-ils remplacés par les règlements en vigueur ?

Réponse de la commune : **Oui.**

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Le règlement 2023 du SIAHVY doit remplacer celui de 2013.

**Question 11c-** la fiche des ouvrages du réseau public de transport d'électricité traversant la commune sera-t-elle actualisée ?

Réponse de la commune : **Oui.**

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Ces modifications devront être apportées.

#### 5.2.12. [Les erreurs matérielles et divers](#)

### **Synthèse**

Plusieurs erreurs matérielles sont relevées dans les textes et l'Etat rappelle l'ordonnance du 19 décembre 2013 sur l'accessibilité des documents d'urbanisme en ligne.

### **Observations examinées**

**Observation E08 :** Le dossier contient aussi des problèmes de police de caractère (sur plusieurs textes, un "?" remplace des "e", "é", ou "è"), laissant douter d'une relecture méticuleuse.

Syndicat de l'Orge : Le rapport de présentation parle du « SIVOA ». Il convient plutôt de mentionner le « Syndicat de l'Orge, de la Rémarde et de la Prédecelle », ou « Syndicat de l'Orge ». Dans l'évaluation environnementale, il est fait mention que « La révision du SAGE est programmée pour les années à venir ». Pour information, le SAGE est en révision depuis début 2022. Page 72 du diagnostic, il est fait mention du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2021-2026. Le SDAGE à prendre en compte est celui de 2022-2027.

L'Etat rappelle dans son avis que Conformément à l'ordonnance du 19 décembre 2013, les collectivités doivent dès à présent rendre leurs documents d'urbanisme accessibles en ligne.

De plus, toute élaboration ou révision d'un document d'urbanisme approuvée à partir du 1er janvier 2016 doit être numérisée au format CNIG, afin d'en assurer d'ores et déjà le téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme.

À compter du 1 janvier 2023, l'ordonnance n°2021-1310 du 07 octobre 2021 prévoit que la publication sur le Géoportail de l'Urbanisme des élaborations, ou évolutions de ces documents deviendra une des mesures de publicité obligatoire pour rendre exécutoire et donc opposable, le document. Cette obligation porte sur les procédures principales et secondaires (révision allégée, modification simplifiée, etc.). Ainsi, toutes les procédures sont concernées.

**Question 12a-** Les corrections matérielles seront-elles effectuées ?

Réponse de la commune : **Elles seront intégrées au dossier approbation.**

Appréciation du commissaire enquêteur : les erreurs matérielles seront corrigées dans le dossier soumis à l'approbation.

**Question 12b-** L'ordonnance sur l'accès Géoportail des documents d'urbanisme de la commune est-il appliqué ?

Réponse de la commune : **Le PLU sera déposé sur le Géoportail de l'urbanisme lors de son approbation, ce qui constituera une mesure de publicité.**

Appréciation du commissaire enquêteur : Le PLU sera déposé sur le site Géoportail.

## 6. La cohérence avec les autres documents

La cohérence du projet de PLU avec les documents supra-communaux a été examinée dans l'évaluation environnementale. Il ressort de cet examen que le projet est compatible avec ces documents.

Pour être complet il a été rajouté la compatibilité de l'aménagement envisagé avec celui figurant dans le projet partenarial d'aménagement (PPA) de la RN20.

### 6.1. Le SDRIF de 2013

Les espaces boisés et naturels à protéger identifiés par le SDRIF de 2013 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. Concernant 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 urbaine.

Les grandes zones de production de logement (façade RN20, centre-ville) sont maintenues dans leurs dispositions règlementaire dans le projet de PLU. Un nouveau secteur de renouvellement urbain est ouvert à l'urbanisation chemin du Ménil situé dans une zone à optimiser.

## 6.2. Le SRCE

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 protège les grands espaces naturels grâce aux EBC et la nature en ville grâce aux espaces paysagers protégés.

## 6.3. Le SDAGE Seine Normandie et le Syndicat d'Aménagement et de gestion des eaux Orge-Yvette

Le règlement fixe un retrait de 6 mètres par rapport au lit des cours d'eau identifiés au SDAGE. Le principe de gestion des eaux pluviales au terrain est inscrit dans le règlement.

## 6.4. Le plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD)

Le PLU renvoie à la conformité avec le règlement du SIOM.

## 6.5. Le plan de protection de l'atmosphère, le schéma régional climat air énergie (SRCAE) d'île de France et le Plan Climat Air Energie Territorial de Paris-Saclay

Le projet de PLU prévoit pour les déplacements un report du trafic sur les transports en commun ou par des modes doux (TCSP sur la RN20, emplacements réservés pour améliorer le partage avec les modes doux, requalification des espaces publics de l'OAP centre-ville, circulation OAP du Ménéil). Les obligations de création de places de stationnement vélo sont inscrites de manière transversales pour les constructions 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.

## 6.6. Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) et le projet partenarial d'aménagement (PPA) de la RN 20

Le projet de PLU vise à poursuivre le projet de densification autour de la RN20, prévoyant le développement d'un transport en commun en site propre reliant la commune à la gare de Massy. Des itinéraires facilitant l'accès aux futures stations depuis les quartiers et le centre-ville sont matérialisées dans l'OAP sectorielle RN 20. Des emplacements réservés sont par ailleurs inscrits sur le plan de zonage afin de favoriser 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 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 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. Les règles de stationnement véhicules respectent les orientations et prescriptions du PDUIF en toutes zones.

## 7. Synthèse du déroulement de l'enquête

La révision du PLU a été précisée dans le dossier mis à l'enquête. L'objet de l'enquête est bien défini. La composition du dossier répond aux exigences du code de l'urbanisme et de l'environnement. Les éléments administratifs et techniques du dossier sont cohérents. Le déroulement de l'enquête a respecté le cadre fixé dans l'arrêté du maire.

Les avis et les observations recueillis à l'occasion de l'enquête ont permis d'examiner les différents aspects du projet. La commune dans sa réponse à la synthèse des observations a proposé de compléter le rapport de présentation et de supprimer et/ou compléter certains articles du règlement pour répondre aux points soulevés. Ces modifications visent à améliorer la qualité du dossier et la cohérence des propositions.

La participation du public à l'enquête, peut être considérée comme significative.

Jean-Pierre REDON

Commissaire enquêteur

## B) Conclusions motivées

### 1. Le contexte

La commune de La Ville du Bois située au Nord de l'Essonne est à 23 kilomètres de Paris (Notre-Dame). Son territoire qui s'étend sur 3,62 km<sup>2</sup> s'est fortement urbanisé depuis la seconde guerre mondiale.

La population de la commune au recensement INSEE 2021 était de 8080 habitants. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 la commune fait partie de la communauté d'agglomération Paris-Saclay qui s'étend sur 140 km<sup>2</sup> et compte environ 300 000 habitants.

Sur le plan administratif la commune est rattachée à l'arrondissement de Palaiseau et au canton de Longjumeau.

Le territoire de cette commune comprend 68% d'espaces artificialisés et 32% d'espaces naturels. Le taux de logement social était de 19,8% en 2023.

La commune est bordée à l'Est par la RN20, devenue départementale en 2006 et qui fait l'objet d'un projet partenarial d'aménagement (PPA RN20) qui associe l'État, la Région Île-de-France, le Département de l'Essonne, les Communautés d'agglomérations et de communes traversées, l'Etablissement public foncier d'Île-de-France et Île-de-France Mobilités. Le PPA RN20 signé en mars 2023 porte l'ambition du Département d'aménager durablement cet axe pour répondre aux enjeux de transformation des mobilités et de transition écologique au service de l'attractivité du territoire.

Sur le plan des transports collectifs, la commune est desservie par trois lignes de bus et une navette de la communauté d'agglomération. Elle n'est pas directement desservie par une ligne de RER mais les habitants utilisent des gares situées dans les communes voisines.

Le PLU en vigueur a été approuvé le 02 juillet 2019.

### 2. Objet de l'enquête

Cette enquête porte sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) qui prévoit :

- 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 soit 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 ;
- De permettre de mieux encadrer la restructuration de la façade RN 20, notamment en y intégrant des aménités nécessaires au confort de vie des nouveaux habitants ;
- De développer et aménager des circulations douces et actives, notamment les sentiers de promenade ou de randonnée dans les secteurs boisés.

Cette enquête a pour objet de soumettre à l'avis du public le dossier de révision du plan local d'urbanisme (PLU), arrêté par délibération du conseil municipal du 28 mai 2024.

### 3. Cadre juridique

Le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) s'inscrit dans le cadre du code de l'urbanisme et notamment les articles L153-31 et suivants et R132 et suivants, et dans le cadre du code de l'environnement notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46.

La révision a été prescrite par la délibération du conseil municipal du 08 décembre 2020. Cette délibération a organisé la concertation. La délibération du 27 mars 2021 a fixé les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

La délibération du 28 mai 2024 a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU.

L'enquête publique a été prescrite et organisée par l'arrêté du maire du 27 septembre 2024. Cette enquête s'est déroulée du lundi 04 novembre au samedi 07 décembre soit pendant 35 jours consécutifs.

#### 4. Le dossier mis à l'enquête

Le dossier de PLU mis à l'enquête comportait les pièces suivantes :

- Les pièces administratives prescrivant la révision, organisant la concertation et l'arrêt du projet et organisant l'enquête publique ;
- Le rapport de présentation comportant le diagnostic et l'état initial de l'environnement, la justification des choix retenus, l'évaluation environnementale et le résumé non technique ;
- Le projet d'aménagement durable PADD qui donne les grandes orientations d'aménagement du PLU ;
- Les fiches des quatre orientations d'aménagement et programmation (OAP) prévues dans le projet de PLU sur « Le centre-ville », « Les abords de la RN20 », « La rue des Prés » et « La trame verte et bleue » ;
- Le plan de zonage ;
- Le règlement ;
- Les annexes sur les servitudes, les annexes sanitaires et les annexes informatives ;
- Les avis des personnes publiques associées reçus ;
- Les publications effectuées au fur et à mesure de l'avancement de l'enquête.

#### 5. L'avis motivé

##### La procédure d'établissement et d'arrêt du projet

La procédure de révision a été initiée par la délibération du 08 décembre 2020. Cette délibération a également organisé la concertation. Les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ont été fixées par délibération du 27 mars 2021. Le bilan de la concertation a été tiré et le projet de PLU a été arrêté par délibération du 28 mai 2024. L'examen des différents documents concernant le déroulement de la procédure conduisant à l'arrêt du projet n'appelle pas d'observation du commissaire enquêteur. Aucune remarque n'a été soulevée sur ce point pendant l'enquête.

##### Le déroulement de l'enquête publique

Préalablement à l'enquête le projet de révision a été transmis pour avis aux personnes publiques (PPA) le 04 juin 2024. L'enquête publique a été lancée par l'arrêté du maire du 17 septembre 2024.

L'avis d'enquête qui donnait toutes les indications sur la période d'enquête, les modes de consultation du dossier, les permanences et les possibilités de consignation des observations a été publié quatre fois, deux fois dans Le Parisien édition de l'Essonne et deux fois dans Le Républicain de l'Essonne. Il a également été publié sur le site internet de la mairie et affiché sur les panneaux administratifs de la commune.

Le commissaire enquêteur a vérifié dès le début de l'enquête que l'adresse courriel était active et que le site internet de la mairie comportait le dossier d'enquête consultable et téléchargeable. Il a également vérifié périodiquement que le dossier était complet. Pour ses permanences le commissaire enquêteur a pu disposer d'un bureau près de l'accueil à l'annexe de l'urbanisme. L'accueil du public

qui s'est présenté pour consulter le dossier ou pour rencontrer le commissaire enquêteur était satisfaisant.

Les quatre permanences se sont tenues comme prévu dans l'arrêté du maire. A chaque permanence le commissaire enquêteur a vérifié que le dossier mis à disposition du public était complet et que les avis reçus et les publications effectuées étaient joints au dossier d'enquête. Il a également vérifié que l'ordinateur mis en place à l'accueil pour une consultation dématérialisée par le public et l'envoi de courriels à l'adresse mail de l'enquête était à jour et fonctionnel. Il a aussi vérifié que l'avis d'enquête était présent.

Cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et a respecté le cadre réglementaire des codes de l'urbanisme et de l'environnement et les dispositions prévues dans l'arrêté du maire du 17 septembre 2024. Aucune observation n'a été formulée sur le déroulement de l'enquête.

#### Les observations et les réponses apportées

Les avis des personnes publiques émis sur ce projet de révision ont été analysés avec les observations du public. Pour chaque thème des questions ont été posées. La commune a apporté des réponses qui en complément du dossier mis à l'enquête ont été analysées par le commissaire enquêteur pour fonder son avis. Elles sont regroupées par thèmes.

##### 5.1. Sur les orientations générales et le rapport de présentation

Les avis et les observations émis approuvent les orientations données par le PLU. Les points soulevés allant dans le sens de la demande d'informations complémentaires. L'autorité environnementale, les personnes publiques associées et le public ont fait de nombreuses observations sur la nécessité de modifier et de compléter les différents chapitres du rapport de présentation et d'illustrer le résumé non technique. Pour cela ils donnent les thèmes à compléter et les documents de référence qui peuvent être utilisés à cette fin. Les compléments à apporter dans le dossier de PLU portent sur trois aspects principaux :

Le premier concerne les textes qui sont à compléter ou modifier pour prendre en compte l'actualisation des données connues (mobilités, transports collectifs et fréquentation, évolution de la population communale, retrait gonflement des argiles, exposition au bruit, consommation énergétique et rénovation).

Le deuxième aspect porte sur la vérification de la compatibilité du PLU avec des textes généraux (PGPRI, PCEAT, SDAGE).

Le troisième aspect porte sur l'amélioration du rapport de présentation notamment au niveau de la justification et de la cohérence des dispositions prises (Consommation des espaces naturels, obligations pour les aires des gens du voyage, itinéraires piétons cycles).

La commune s'est engagée à prendre en compte les documents les plus récents connus et disponibles à vérifier la compatibilité des documents et à améliorer la justification des choix effectués. Concernant l'aménagement de la RN20 la commune donnera les informations au fur et mesure de leur disponibilité. Pour l'implantation de l'équipement sportif en NS1 la commune maintient sa position en justifiant son choix. Le résumé non technique du rapport de présentation sera complété par des illustrations cartographiques pour le rendre plus accessible.

Ces modifications et compléments vont améliorer les différentes pièces et notamment le rapport de présentation sur la partie diagnostic de l'environnement et la partie justification des actions engagées.



## 5.2. Le logement

Les avis et les observations ont mis en évidence que l'objectif de la CPS ayant été abaissé à 3 400 logements par an pour la période 2024-2030 comparativement au 4000 logements pour la période 2017-2023, la déclinaison de cet objectif par territoire n'a pas encore été réalisée. Le projet révisé ne peut affirmer l'atteinte des objectifs de production de logements inscrits au sein du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) 2024-2030. Cette information devra être rectifiée et le PLU gagnerait à repreciser les modalités d'atteinte des objectifs du PLH et son état d'avancement. Les programmes de logement dans le diffus et le long de la RN20 doivent être précisés et localisés.

Pour les « Abords de la RN20 » la localisation des futures constructions et les dispositions architecturales devront permettre de minimiser les nuisances sonores et les ambitions en matière de développement économique. Le projet de la RN20 doit être intégré dans son environnement. L'atteinte de l'objectif de 25% de logements sociaux n'est pas précisée dans le projet.

La commune précise dans sa réponse que la révision du PLH sera évoquée avec la CPS au cours du mois de février 2025. L'OAP sera complétée avec une partie programmation qui identifiera les différents programmes en cours ou prévus le long de la RN20.

Au vu des projets prévus le long de la façade de la RN20, l'atteinte des 25% peut se faire sans la zone UR. En zone UR le règlement sera cependant complété avec une obligation de 30% de logements locatifs sociaux pour toute opération à partir de 6 logements. La ville ne dispose pas du taux 2024, mais la commune comptait 19,8% de logements locatifs sociaux en 2023. Les projets déjà engagés permettront d'atteindre les 25% de logements sociaux à l'horizon 2027-2028.

Dans sa réponse la commune rappelle que les précautions prises sur les dispositions constructives des logements et les protections acoustiques réglementaires réduisent l'impact de ces nuisances. Pour l'offre commerciale la commune s'inscrit dans un programme d'opération de revitalisation de territoire (ORT) visant au maintien et au développement du commerce en centre-ville et à ne pas créer de nouvelle centralité économique. Cependant une offre commerciale complémentaire répondant aux besoins des nouveaux logements se développe en pied d'immeuble sur la façade RN20.

Le projet de PLU devra donc être complété pour donner l'objectif 2024-2030 en matière de logements pour la commune dès qu'il sera connu. Il devra également être complété par les éléments donnés dans la réponse pour l'atteinte de l'objectif de 25% de logements sociaux en 2027-2028, et les actions chiffrées engagées permettant de l'atteindre.

## 5.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La ville du Bois dans son projet de PLU a prévu la mise en œuvre de quatre OAP, trois sectorielles et une thématique. Les OAP sectorielles mettent en avant une programmation mixte pour développer l'offre résidentielle et commerciale et prévoient la construction de logements. Pour la commune l'offre nouvelle de logements est principalement concentrée sur les OAP « *Le centre-ville* », « *Les abords de la RN20* » et « *La rue des prés* ». L'OAP thématique porte sur « la trame verte et bleue ».

Les nouveaux logements envisagés aux abords de la RN20 sont situés dans des secteurs soumis à des nuisances sonores. Selon les avis et observations exprimées ces OAP appellent des précisions dans leur rédaction pour une bonne desserte par les transports en commun et pour faire apparaître le zéro rejet pour les zones à projet.

La commune rappelle que le PPA RN20 améliorera les mobilités le long de la RN20, puisque qu'il y sera réalisé des voies propres à la circulation des vélos, des piétons, des automobiles ainsi que des transports en commun. Les espaces nécessaires à ces derniers évolueront au rythme des acquisitions

foncières nécessaires à la requalification de cet axe. Concernant le zéro rejet pour les zones à projet, elles sont prévues dans règlement d'assainissement de la CPS applicable.

De nombreuses actions sont effectivement prévues dans le PPA RN20 pour améliorer les déplacements le long de cet axe.

### *5.3.1. L'OAP RN20*

Les observations relèvent que le projet gagnerait à intégrer dans cette OAP les objectifs du PPA RN20 et les éléments de la requalification de la RN20. Les accès directs sur la RN20 devraient être limités et les points d'arrêts envisagés sur la RN20 devraient figurer dans cette OPA.

Pour l'aménagement proprement dit la fiche de recommandations urbanistiques du département devrait être prise en compte. L'aménagement le long de la RN20 devrait comporter des retraits et points de respiration.

Pour assurer une meilleure cohérence du traitement du secteur une demande va dans le sens de l'extension du périmètre de l'OAP RN20 à l'ensemble de l'itinéraire dans la commune. Il est également relevé que dans cette OAP les nuisances phoniques ne sont pas mentionnées.

Les incidences de cet aménagement sur la rue des postes sont à étudier et à prendre en compte (circulation, stationnement, sécurité, intégration des nouvelles constructions et vues sur les immeubles).

En réponse la commune a précisé que les objectifs du PPA RN20 seront intégrés à l'OAP sectorielle ainsi que la fiche de recommandation urbanistique du département. L'aménagement le long de la RN20 accueillera des plantations et des noues. Le périmètre de l'OAP sera élargi à l'ensemble de la façade RN20. L'OAP RN20 intégrera des mesures en faveur de la réduction des nuisances sonores. Par extension, l'évaluation environnementale ajustera les mesures ERC.

Des dispositions existent dans le règlement du PLU visant à favoriser la bonne intégration des nouvelles constructions en tenant compte notamment du gabarit des constructions situées voies des Postes. La circulation est limitée à 30km/h, et les accès aux parkings se font plutôt via la RN20, notamment quand les possibilités de débouché sur la voie des Postes sont insuffisantes ou entraîneraient un trafic routier trop important, notamment sur la partie située entre la rue du Grand Noyer et la rue des Cailleboudes.

Ces éléments répondent aux questions posées dans les observations. Le périmètre de l'OAP devra donc être modifié et la fiche de l'OAP devra être complétée.

### *5.3.2. L'OAP Cœur de village*

Pour mettre en valeur le cœur de village, et le stationnement des vélos un souhait est émis pour que la partie centre-ville soit transformée en zone de rencontre.

La commune précise que l'OAP cœur de village sera complétée en ce sens.

L'aménagement d'une zone de rencontre dans le centre-ville correspond bien au caractère des lieux. La fiche de « l'OAP Cœur de village » devra être complétée pour le préciser.

### *5.3.3. L'OAP rue des Prés*

Les avis et observations sur cette OAP indiquent que la part de stationnement de l'opération paraît insuffisante, le stationnement se reportera sur les rues des Prés et du Ménéil déjà surchargées. Cet aménagement se traduira aussi par une augmentation de la circulation et soulèvent des questions sur le traitement des accès et des limites séparatives du projet avec les riverains. La trame bleue qui touche cette OAP n'est pas représentée.

En réponse la commune précise que les obligations de stationnement pour le logement social sont encadrées par le Code de l'urbanisme, il n'est pas possible d'imposer plus d'une place par logement. Il est toutefois envisageable d'imposer des places visiteurs notamment au sein de l'OAP sectorielle. Aujourd'hui le projet prévoit 1,5 place par logement, en comptabilisant les places visiteurs.

L'impact de cet aménagement sur la circulation sera abordé dans l'évaluation environnementale. Au vu de l'importance relative de la programmation (32 logements), l'impact sur la circulation devrait être minime.

L'OAP impose la création de franges paysagères (haies vives...) en limites séparatives avec les constructions avoisinantes. Leur entretien sera à la charge du futur bailleur. L'accès véhicule se fera par une unique entrée située chemin du Ménil, ce qui limitera la suppression de place de stationnement en voirie. L'OAP n'est pas concernée par un élément constitutif de la trame bleue communale.

A noter que les règles de stationnement pour le logement social sont effectivement respectées dans le projet de PLU. Le projet a intégré des places supplémentaires pour les visiteurs. L'évaluation environnementale devra être complétée pour évaluer l'impact de la circulation sur la rue des prés.

Il est prévu que l'entretien des franges paysagères projetées en limite séparative avec les constructions avoisinantes relève du futur bailleur chargé de l'aménagement et la gestion. Ce principe peut paraître satisfaisant mais il devra sans doute être complété par des règles pour les occupants des maisons louées par le bailleur.

#### *5.3.4. L'OAP Trame verte et bleue*

Les avis et observations demandent que la trame verte et bleue soit coordonnée avec le corridor interrégional. Son fonctionnement doit être complété.

En réponse la commune indique que la trame verte et bleue figurant dans l'OAP s'appuie sur la mise en relation des éléments support de biodiversité (bois, ru) entre eux. Une vérification avec les corridors identifiés par le SRCE sera toutefois menée, et une mise en cohérence appliquée si besoin. L'OAP trame verte et bleue pourra être complétée avec des objectifs qualitatifs au-delà de la cartographie.

Cette vérification est à conduire pour s'assurer de la mise en cohérence des actions conduites sur le territoire communal avec les documents régionaux. La trame verte et bleue est représentée par une carte. La légende qui accompagne cette carte donne des indications sur les objectifs poursuivis mais il est utile de compléter cette OAP par des éléments qualitatifs pour les préciser.

#### *5.4. L'environnement et le cadre de vie*

Dans les avis et les observations c'est un thème qui a été largement abordé mais les observations formulées concernent essentiellement des précisions à apporter sur différents aspects du projet.

Pour la maîtrise de l'urbanisation sur les secteurs des coteaux, le projet de PLU doit intégrer et matérialiser une lisière de 50 mètres autour du massif forestier de 100 hectares au plan de zonage, conformément au SDRIF.

Une analyse de la faune et de la flore doit être conduite pour l'opération de la rue des prés.

Les références aux ENS sont devenues caduques. Les parcelles ENS doivent être classées en N et le droit de préemption pour ces parcelles peut être mis en œuvre avec l'appui du département.

Les informations concernant le PDIR doivent être complétées. La ville du Bois est concernée par des Itinéraires historiques, ce thème devrait être mentionné dans le PLU.

La commune pourrait favoriser les démarches de JNS pour renforcer la trame verte et bleue de l'Essonne. Pour la circulation de la petite faune des ouvertures à la base des clôtures doivent être encouragées.

Dans les zones protégées les aménagements hydrauliques écologiques et paysagers peuvent être autorisés.

L'emprise au sol dans le secteur UECa est conseillée pour fixer une valeur maximale.

Les cours d'eau devraient être représentés sur le plan de zonage.

Les continuités écologiques devraient être précisées. Le dossier devrait être complété au sujet de la faune et de la flore, éventuellement lors d'une révision ultérieure.

La thématique des déchets est à actualiser.

Des dispositions constructives doivent être adoptées pour limiter l'artificialisation des sols.

La trame verte et bleue sur la carte de l'OAP thématique a été oubliée.

La carte des zones humides est à actualiser.

Il est proposé une modification de la définition des espaces verts de pleine terre.

Il faut supprimer les poteaux disgracieux. Il faudrait enfouir ces ouvrages.

La qualité de l'air de la commune est altérée notamment le long de la RN20. Il faut informer les habitants de La Ville du Bois et engager des actions pour protéger les habitants.

Les espaces naturels et les bois de la commune ne sont pas mis en valeur. La préservation de la végétation et des espaces verts doit être soutenue.

Les parkings réalisés doivent être perméables. La végétalisation des zones urbaines minéralisées doit être engagée notamment le long des circulations douces, cour des écoles etc. La végétalisation ne doit pas être limitée à l'espace privé mais aussi à l'espace public.

La mise en place des circulations douces piétons et cycles est à développer.

Le classement de grands arbres sur une propriété privée est sollicité.

La protection d'une maison « historique » proche du centre-ville est demandée. Il est également demandé de sauvegarder le végétal et protéger le patrimoine ancien (bâtiments ruraux).

En réponse la commune précise que le tracé de la lisière de 50 m le long du massif boisé sera ajouté au plan de zonage.

Les compléments environnementaux seront apportés dans le rapport :

- Faune/flore : Le diagnostic sera mis à jour avec des données de l'INPN.
- ENS : Le diagnostic sera mis à jour avec des données transmises par les Personnes Publiques Associées.
- PDIPR/ Itinéraires historiques : Le diagnostic sera mis à jour avec des données transmises par les Personnes Publiques Associées.
- Cours d'eau : l'hydrographie est présentée au sein de l'état initial de l'environnement
- Continuité écologiques /TVB : les continuités écologiques du SRCE sont présentées au sein de l'état initial de l'environnement.
- Déchets : Le diagnostic sera mis à jour en fonction de la disponibilité des données du SIOM.

Pour les zones humides : Le diagnostic sera mis à jour avec des données plus récentes.

Pour l'analyse de la faune et la flore de l'opération rue des prés la commune précise qu'au vu de l'échelle du projet, elle n'est pas soumise à une telle analyse. L'emprise UECa est fixée à 60% d'emprise au sol au sein du règlement.

Le document sera public à l'approbation du PLU et une information sera diffusée dans le journal de la mairie.

Les bois et espaces naturels de la commune sont classés en zone N, inconstructibles, et, en ce qui concerne les bois, ils sont protégés par des Espaces Boisés Classés (EBC) qui interdisent tout abattage.

Un recensement des arbres remarquables sera lancé par la commune, mais il ne pourra être intégré au PLU que lors d'une évolution future de celui-ci, le calendrier de la révision ne permettant pas d'intégrer ce travail.

La commune n'envisage pas de protéger la maison qui fait partie du projet centre-ville. L'OAP Centre-Ville est bien antérieur à la révision du PLU, et le pétitionnaire a bien été informé de cette situation au moment de son acquisition. Ce classement ne signifie pas pour autant que cette maison sera démolie.

Le commissaire enquêteur rappelle qu'il est important de matérialiser la limite qui donne des éléments pour l'application de la règle des 50 m le long des massifs boisés. En dehors des deux items (cours d'eau et continuités écologiques) déjà renseignés dans le rapport de présentation les autres points seront complétées avec les données disponibles ou celles transmises par les PPA.

Le règlement en page 87 précise que pour la zone UECa « l'emprise au sol n'est pas réglementée » cette règle devra être réexaminée.

La communication prévue dans « la feuille du bois » pourrait être accompagnée d'une diffusion sur le site internet de la ville.

Ce travail de protection nécessite un recensement et la recherche d'un accord avec les propriétaires privés. Pour les espaces publics les actions qui pourraient être engagées ne sont pas précisées. Elles ne relèvent pas nécessairement du PLU mais du traitement de l'espace public notamment au travers de plans de déplacement.

Concernant la construction ancienne du centre-ville le propriétaire souhaite lever les incertitudes qui pèsent sur l'avenir de cette construction dans le cadre de l'OAP de ce secteur.

### 5.5. Le cycle de l'eau

Dans les avis et les observations il est rappelé que le document applicable à La Ville du Bois en matière d'assainissement est le règlement communautaire de la CPS. Les grands principes de ce règlement devraient être développés dans le projet de PLU.

La bande enherbée le long des cours d'eau est à faire figurer dans le règlement et dans le résumé non technique.

L'étude en cours sur le ruisseau blanc qui montre un risque d'inondations sur sa rive droite sera à prendre en compte dès son achèvement.

Dans sa réponse la commune précise que le nouveau règlement d'assainissement sera bien intégré au PLU qui sera approuvé.

Le règlement impose déjà un retrait de 6 mètres par rapport aux cours d'eau. Il pourra être précisé que cette bande devra être enherbée au sein du règlement et de l'OAP thématique. Cette bande pourra également faire l'objet d'une matérialisation au plan de zonage. L'étude relative à l'inondation

du ruisseau blanc pourra être intégrée lorsqu'elle aura rendu ses conclusions, dans cette procédure ou lors d'une procédure ultérieure.

Le nouveau règlement qui s'applique pour l'assainissement des communes de la CPS devra être intégré au projet de PLU notamment dans les annexes. Les informations sur les inondations potentielles sont utiles pour limiter les constructions dans les zones concernées. Elles doivent être portées à la connaissance du public dès qu'elles sont validées.

#### 5.6. Le développement économique :

Les avis et observations rappellent que le projet de la commune s'inscrit dans le cadre des orientations fixées par le schéma d'aménagement commercial de la CPS et dans l'opération de revitalisation du territoire (ORT) signée par la commune.

Il est aussi noté que la RN20 est un axe structurant pour l'Essonne amené à évoluer dans les prochaines années. Le projet d'aménagement de la commune le long de cet axe doit intégrer une réflexion sur le trafic. Le projet de PLU s'inscrit dans le cadre du projet partenarial d'aménagement signé le 17 octobre 2023 pour étudier la mise en cohérence des démarches suivies pour l'aménagement le long de la RN20.

Des questions se posent sur l'opportunité du développement en parallèle du centre-ville et du centre commercial et de la possibilité d'une nouvelle offre commerciale pour le centre-ville.

En réponse la commune précise que projet le long de la RN20 accompagne le projet de restructuration de cette voie. Il s'inscrit dans le cadre du Plan Partenarial d'Aménagement et répond aux orientations de ce dernier.

Concernant le développement commercial, la commune s'inscrit dans un programme d'opération de revitalisation de territoire (ORT) visant au maintien et au développement du commerce en centre-ville et à ne pas créer de nouvelle centralité économique. Cependant une offre commerciale complémentaire répondant aux besoins des nouveaux logements se développe en pied d'immeuble sur la façade RN20.

L'OAP n°2 « Les abords de la RN20 » et le règlement qui fixe les règles pour les zones UE et UAE le long de cet axe vont dans le sens de l'accompagnement du projet de restructuration qui fait l'objet du PPA de la RN20. Le développement commercial concernait aussi les extensions au sein du pôle commercial existant visé dans l'ORT.

#### 5.7. Mobilités et aménagement des infrastructures

Les avis et les observations portent sur tous les moyens de déplacements, depuis l'aménagement de la RN20 aux déplacements doux et aux stationnements.

Il est rappelé tous les documents cadres qui couvrent ce secteur :

- L'implantation des aménagements multimodaux prévus dans le cadre du plan partenarial d'aménagement (PPA RN20),
- Le schéma des transports de l'agglomération,
- Le schéma directeur cyclable de la CPS qui identifie une liaison cyclable à la Ville du Bois avec maîtrise d'ouvrage de la commune,
- Pour le vélo le PLU ne parle que du stationnement. Les autres dispositions prévues par la loi et le PDUIF doivent être intégrées.

Les lignes de bus ont été changées suite à la mise en place de nouvelles délégations de services publics. Les actualiser dans le dossier.

Il n'y a pas de plan de circulation et de stationnement dans le projet de PLU. De plus il faut actualiser l'état initial sur les déplacements la référence législative prise en compte ayant été abrogée.

Les inventaires sur les stationnements devraient être complétés. Un manque de place de parkings autour du centre-ville est constaté dans une observation.

Faire un bilan plus complet des accidents en s'appuyant sur les données de la sécurité routière.

L'échéance de la réalisation du TCSP sur la RN20 devrait être précisée.

Les transports en commun ne sont pas suffisamment développés. Quelles améliorations des transports en commun et notamment vers l'hôpital de Paris-Saclay.

Le plan départemental « Essonne 2020 » est à prendre en compte, les informations du site internet de la mairie sont plus à jour.

En réponse la commune précise que les documents pourront figurer en annexe du dossier de PLU, mais n'ont pas vocation à y trouver une traduction réglementaire concrète. Les lignes de bus seront actualisées dans la partie diagnostic du rapport de présentation.

Des éléments concernant les capacités de stationnement et le caractère accidentogène de certains secteurs pourront être intégrés dans la partie diagnostic du rapport de présentation. En revanche, le PLD est un document distinct du PLU qui n'a pas à être intégré dans la présente démarche de révision. L'échéancier de la réalisation du TCSP sur la RN20 pourra lui aussi être indiqué.

Pour le transport en commun entre la commune et l'hôpital de Paris-Saclay, la commune appuiera la demande de création d'une ligne de bus entre la gare du Guichet à Orsay et l'hôpital.

Le plan départemental « Essonne 2020 » devenu caduc sera supprimé du PLU.

L'actualisation des lignes de bus donnera une connaissance du fonctionnement des transports en commun sur la commune. D'autres moyens peuvent aussi être utilisés pour faire connaître les transports sur le secteur, site internet de la mairie par exemple.

Les éléments actualisés sur les accidents sont à intégrer dans l'état initial sur les déplacements.

Les éléments connus pour la réalisation du TCSP sont à porter à la connaissance du public et par tous les autres moyens utilisés pour ce qui ne relève pas nécessairement du PLU.

La ligne de bus qui passe par la Ville du Bois et rejoint la gare du guichet ne dessert pas l'hôpital de Saclay. La présence d'une navette de l'agglomération à la gare du Guichet serait utile pour compléter les déplacements vers l'hôpital.

Le plan Essonne 2020 est à supprimer.

#### 5.8. Enjeux sanitaires

Dans les avis et les observations il est rappelé les obligations pour le raccordement des eaux domestiques et la nécessité de faire référence au règlement en vigueur de la communauté d'Agglomération Paris Saclay pour le raccordement en eau potable. Le règlement d'assainissement le plus récent est à intégrer dans le projet de PLU. Il est aussi proposé de modifier la rédaction du règlement en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau.

Il est aussi rappelé que le PLU pourrait être plus ambitieux sur les enjeux sanitaires (bruit, air, eau). Bien que des indicateurs de suivi de l'évolution du territoire soient proposés, ils pourraient être approfondis pour un suivi pertinent. Les données pourraient être plus qualitatives notamment sur la consommation d'eau annuelle.

La commune est impactée par les nuisances sonores du fait notamment de la présence d'axes routiers (RN20, RD35, RD188, RD133). L'état initial aurait pu être complété par le nombre d'habitants en zones affectées par le bruit actuellement ainsi que les zones prévues pour les OAP afin de visualiser si elles sont impactées.

Dans sa réponse la commune précise que les conditions de raccordement des eaux domestiques seront rappelées au sein du règlement du PLU.

Il est noté que les enjeux sanitaires (bruit, air, eau) les indicateurs de suivi présents dans l'évaluation environnementale pourront être ajustés pour un suivi permanent notamment sur la consommation d'eau annuelle, le nombre de personnes affectées par le bruit, actuellement et dans les zones concernées par une OAP, quand cela est possible.

L'état initial sur les nuisances sonores des axes routiers sera complété par le nombre d'habitants en zones affectées par le bruit actuellement ainsi que les zones prévues aménagées avec les données de l'IPR. Le règlement opposable et actualisé en matière d'assainissement sera annexé au PLU.

#### 5.9. Le règlement

Les observations ont surtout porté sur la modification de la règle de constructibilité des terrains en zone UR. Elles sont motivées par le changement des règles qui rend inconstructibles des terrains étroits, peu profonds ou situés en arrière de terrains existants. Cela pose la question de certaines parcelles divisées qui deviennent non constructibles avec le projet de PLU alors que cela était envisageable avec le PLU actuel.

Il y a également une demande de modification des règles pour éviter que les caravanes et véhicules de loisir soient utilisés pour de l'habitat.

Une remarque porte l'absence de règles sur ce qu'il est admis de faire sur les clôtures et la non application du règlement sur les aspects extérieurs des maisons et clôtures. Elle porte aussi sur les responsabilités de l'entretien des trottoirs en particulier les mauvaises herbes.

En réponse la commune précise que les dispositions spécifiques sur les terrains figurent déjà au sein du règlement pour les terrains existants. Un assouplissement concernant les règles de retrait par rapport aux limites de fond de terrains pourra éventuellement être réfléchi.

Le dispositif réglementaire pourra apporter une précision pour éviter que les caravanes et véhicules de loisir soient utilisés pour de l'habitat annexe.

Un article dans la Feuille du Bois sera publié pour rappeler que les matériaux destinés à être recouverts, notamment en ce qui concerne les clôtures ne doivent pas rester à nus. Par ailleurs, en cas de vente, la conformité devra se faire. La commune souhaite également prendre une délibération visant à obliger les notaires à vérifier la conformité des aménagements.

Pour la suite à donner les règles de retrait des constructions en fond de terrain ont pour objectif de préserver des secteurs naturels et de limiter les conflits liés à une densification trop importante. L'assouplissement des règles de retrait envisagé ne peut donc être que limité. Le rappel du règlement concernant l'habitation des caravanes et véhicules de loisir est à préciser.

Le rappel envisagé de rappeler aux pétitionnaires de l'obligation d'achever les travaux engagés par le biais du journal communal est utile et pédagogique. Il peut être complété par des lettres de rappel lorsque les travaux qui ont fait l'objet de DT ou de permis s'éternisent.

Les notaires qui font l'historique des titres de propriété devraient par ailleurs déjà vérifier la conformité du bien à transférer aux règles du PLU lorsqu'ils interviennent dans une transaction. Le rappel par une délibération de cette bonne pratique permettrait de vérifier la conformité des propriétés vendues.



### 5.10. Le Zonage

Les observations relatives au plan de zonages sont limitées :

- aux emplacements réservés pour le futur élargissement RN20 qu'il est demandé d'ajouter,
- au plan des servitudes pour lequel il est suggéré d'ajouter une légende à la carte des servitudes d'utilité publique,
- et à la matérialisation de la lisière de 50 m le long du massif boisé de Saint Eloi.

Les emprises du futur élargissement de la RN20 figurent sur le PPA RN20. Une légende sur la carte des servitudes est à ajouter. La lisière des 50 m pour le massif boisé est à préciser..

### 5.11. Les Annexes

Dans les Annexes sanitaires il est demandé de faire apparaître :

- les règlements d'assainissement et d'eau potable de l'agglomération Paris-Saclay ;
- Remplacer le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY par celui de 2023 ;
- Remplacer le règlement d'assainissement non collectif par celui de 2019 ;
- actualiser la fiche des ouvrages du réseau public de transport d'électricité implantés et préciser la servitude.

Ces fiches sont à actualiser.

### 5.12. Les erreurs matérielles et divers

Dans les avis et les observations plusieurs erreurs matérielles sont relevées dans les textes et l'Etat rappelle l'ordonnance du 19 décembre 2013 sur l'accessibilité des documents d'urbanisme en ligne.

La commune précise que les erreurs matérielles seront corrigées dans le dossier soumis à l'approbation. Le PLU sera déposé sur le Géoportail de l'urbanisme lors de son approbation, ce qui constituera une mesure de publicité.

Les erreurs matérielles seront corrigées et le PLU sera publié sur le site Géoportail.

## 6. Conclusions

Considérant l'ensemble des éléments d'appréciation précédents ;

Considérant les objectifs du projet de révision du PLU ;

Considérant l'utilité de modifier le règlement du PLU pour tenir compte des évolutions réglementaires notamment pour le stationnement des vélos et la protection des espaces protégés et naturels ;

Considérant que la procédure d'arrêt du projet a respecté le cadre réglementaire ;

Considérant le dossier et la réponse aux observations de la MRAe qui apporte les justifications utiles ;

Considérant que la procédure d'enquête conduite qui respecte toutes les dispositions du code de l'environnement et a permis au public de s'exprimer ;

Considérant la compatibilité de ce projet aux documents supérieurs SDRIF, SRCE, SDAGE et SAGE, SRCAE et PDUIF ;

Considérant la compatibilité du projet avec les orientations fixées dans le projet partenarial d'aménagement de la RN20 ;

Considérant les avis des personnes publiques associées et l'expression du public sur ce projet ;

Considérant la réponse de la commune à la note de synthèse des observations qui a apporté des précisions sur le contenu de son dossier et précisé sa volonté de compléter le dossier en étayant le rapport de présentation, en complétant les fiches des OAP, en mettant en référence et/ou en annexe les documents actualisés sur les articles faisant l'objet d'observations .

**En conséquence, le commissaire enquêteur donne un AVIS FAVORABLE au projet de révision du PLU avec 5 réserves et 2 recommandations :**

Réserve n°1: Compléter le rapport de présentation en actualisant les données de mobilités, de fréquentation des lignes de transports collectifs, d'évolution de la population, de la consommation d'espaces naturels, d'exposition au bruit en précisant le diagnostic sur l'exposition au bruit, et sur le bilan des consommations énergétiques. Il doit aussi être complété en vérifiant la compatibilité du PLU avec le PGPRI Seine Normandie, le SDAGE, le PCEAT et les données à jour sur les secteurs de retrait gonflement des argiles.

Réserve n°2: Compléter les données et les objectifs en matière de construction de logement et de logement social, en actualisant le PLH et en précisant les objectifs et les programmes de construction des logements sociaux ;

Réserve n°3 : Compléter les fiches des OAP ; pour « l'OAP RN20 » en intégrant les objectifs du PPA RN20 et en modifiant le périmètre ; pour « l'OAP cœur de village » prévoir son aménagement en zone de rencontre ; pour « l'OAP trame verte et bleue » vérifier sa compatibilité avec les documents régionaux, compléter la carte avec les objectifs qualitatifs recherchés et prévoir l'enherbement de la zone de retrait des cours d'eau ;

Réserve n°4 : Matérialiser la bande des 50 m autour des massifs boisés ;

Réserve n°5 : Actualiser les annexes du PLU en supprimant le plan départemental Essonne 2020, en ajoutant les règlements d'assainissement et d'eau potable de l'agglomération Paris-Saclay, en remplaçant le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY par celui de 2023, en remplaçant le règlement d'assainissement non collectif par celui de 2019, en actualisant la fiche des ouvrages du réseau public de transport d'électricité implantés et en précisant la servitude.

Recommandation n°1 : L'application des règles de retrait des constructions en fond de parcelle et le règlement de la zone UECa concernant les espaces non végétalisés pourraient être réexaminées ;

Recommandation n°2 : Le public devrait être informé des inondations potentielles du ru Blanc dès que les conclusions de l'étude en cours seront connues.

Jean-Pierre REDON

Commissaire enquêteur

## C) Pièces annexes au rapport

N° Intitulé

- 1 Désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif
- 2 Délibération du 28 mai 2024 arrêtant le projet de PLU
- 3 Arrêté d'enquête de mise en révision du PLU du 27 septembre 2024
- 4 Bilan de la concertation
- 5 Lettre de synthèse des observations et réponse de la commune
- 6 Certificat d'affichage du maire
- 7 Première publication dans le Parisien et le Républicain
- 8 Deuxième publication dans le Parisien et le Républicain

## D) Liste des acronymes utilisés dans le rapport

Acronyme	Signification
A6	Autoroute n°6
CCI	Chambre de commerce et d'industrie
CPS	Communauté d'Agglomération Paris Saclay
DDT	Direction départementale des territoires
DRAC	Direction régionale des affaires culturelles
EnR	Energie renouvelable
ER	Emplacement réservé
INSEE	Institut national de la statistique
LLS	Logement Locatif Social
MOS	Mode d'Occupation des Sols
MRAe	Mission régionale de l'autorité environnementale
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
OMS	Organisation Mondiale de la Santé
PADD	Plan d'aménagement et de développement durable
PC	Permis de construire
PCAET	Plan Climat Air Energie Territorial
PGPRI	Plan de Gestion des Risques d'Inondation
PLD	Programme local de Déplacement
PLU	Plan local d'urbanisme
PPA	Personnes publiques associées
PPA RN20	Projet Partenarial d'Aménagement de la RN20
RD	Route départementale
RER	Réseau express régional

RN	Route nationale
Rte	Réseau de transport de L'énergie
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDRIF	Schéma directeur régional de l'Ile de France
SIAHVY	Syndicat Intercommunal pour l'aménagement de la vallée de l'Yvette
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
SRHH	Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
TA	Tribunal administratif
TCSP	Transport en Commun en Site Propre
UDAP	Unité départementale de l'architecture
Zone A	Zone agricole
Zone AU	Zone à Urbaniser
Zone N	Zone naturelle
Zone U	Zone urbaine