



**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 23 NOVEMBRE 2021**

Date de la convocation et de son affichage :

16 novembre 2021

L'an deux mille vingt et un, le 23 novembre à dix-neuf heures quinze, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la Présidence de Monsieur Jean-Pierre MEUR, Maire.

Effectif légal du Conseil Municipal : **29**
Nombre de Conseillers en exercice : **29**

Présents : **21**
Votants : **27**

Présents :

JP. MEUR, **Maire,**

A. BERCHON, J. CARRÉ, M. PEUREUX, A. GIARMANA, M-C. KARNAY, G. ERNOUL,
M. BODOQUE-MUNOZ, T. BEAULIEU, **Adjoints au Maire,**

M-C. MORTIER, R. ARNOULD-LAURENT, C. DERCHAIN, P. BOURILLON, I. OSSENI,
H. CARPENTIER, M. BOURDY, S. PERDREAU, T. STANKOVIC, G. NOFERI, D. LOPES, J. VALENTE,
Conseillers Municipaux,

Absents représentés :

D. LAVRENTIEFF	pouvoir à	T. BEAULIEU
N. LEBON,	pouvoir à	A. GIARMANA
C. JOUAN	pouvoir à	M. PEUREUX
S. RIBAUT	pouvoir à	A. BERCHON
S. BOUILLET	pouvoir à	A. BERCHON
P. BRECHAT	pouvoir à	G. NOFERI

Absents :

A. POURRAIN, A. MIR.

Secrétaire de séance

P. BOURILLON

Ainsi délibéré en séance, les jour, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures

Pour extrait certifié conforme au Registre.

DÉLIBÉRATION

N° 2021D54

Révision du Plan Local d'Urbanisme
Deuxième débat portant sur l'actualisation du nombre de logements attendus sur 10 ans
dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Sur le rapport de Monsieur le Maire,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L151-1, L151-5 et L153-12,

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,

VU la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (1),

VU la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,

VU la délibération n°2020D65 du Conseil Municipal en date du 8 décembre 2020 portant mise en révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

VU la délibération n°2021D09 du Conseil Municipal en date du 27 mars 2021 prenant acte du débat d'orientations sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

VU les objectifs prescrits pour cette mise en révision :

- 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.
- 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.
- Développer et aménager des circulations douces et actives, notamment les sentiers de promenade ou de randonnée dans les secteurs boisés.

CONSIDÉRANT qu'au vu des opérations en cours et projetées, il est apparu que les objectifs proposés dans le PADD débattu risquaient de compromettre la réalisation de certaines opérations jugées importantes pour le développement et le renouvellement de la commune, dont notamment le projet de réaménagement du centre-ville. En effet, la programmation d'opérations en cours ou prévues, notamment sur la façade RN20, a été affinée, ce qui remet en question le dimensionnement de ces objectifs de construction.

CONSIDÉRANT qu'afin de ne pas compromettre les futurs projets d'aménagement identifiés par ailleurs au sein du PADD, la commune a souhaité remettre au débat en Conseil Municipal les nouveaux objectifs de construction de logement :

- **Objectifs : construction d'environ 670 logements sur 10 ans (2030) soit en moyenne environ 70 logements par an ce qui porterait le parc de logements à environ 3 700 logements et la population à environ 9 750 habitants. Cela équivaut à une augmentation de 20 % en 10 ans (dans l'hypothèse d'un léger infléchissement d'occupation à 2,6 personnes par logement)**

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de 2 mois à compter de sa notification et de sa publication.

- **Ces nouveaux logements seraient répartis sur les sites suivants : une très large majorité sera localisée aux abords de la RN 20, le reste réparti sur les autres sites de projet comme le centre-ville ou, plus ponctuellement, au sein de petites opérations diffuses.**

CONSIDERANT l'évolution des perspectives de constructions de logements sur le territoire communal sur la période 2020-2030,

CONSIDERANT que cette évolution nécessite l'ajustement du document PADD sur ce point,

CONSIDERANT les éléments nouveaux exposés dans le document support au débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

Le Conseil Municipal,

APRES avoir débattu, une seconde fois des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables portant sur l'actualisation du nombre de logements attendus sur 10 ans,

A l'unanimité,

PREND ACTE du second débat d'orientation sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

DIT que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs et fera l'objet d'un affichage pendant un mois en mairie.

Certifié exécutoire

Transmission en Préfecture le :	
Affichage le :	

Jean-Pierre MEUR

Le Maire,



Fait à LA VILLE DU BOIS, le 24/11/2021

La commune a mis en révision son Plan Local d'urbanisme par délibération du Conseil Municipal en date du **8 décembre 2020**.

Cette délibération a prescrit les objectifs suivant pour cette mise en révision :

- *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.*
- *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.*
- *Développer et aménager des circulations douces et actives, notamment les sentiers de promenade ou de randonnée dans les secteurs boisés.*

Le 27 mars 2021, le Conseil Municipal a débattu sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). **Ce débat a porté notamment sur les objectifs de constructions de logements.**

Pour rappel, ces derniers identifiaient « la réalisation d'environ 450 logements sur 10 ans (2030) soit en moyenne 40 logements par an ce qui porterait le parc de logements à environ 3 500 logements et la population à environ 9 250 habitants. Cela équivaut à une augmentation de 15 % en 10 ans (dans l'hypothèse d'un taux d'occupation constant à 2,7 personnes par logement).

Ces nouveaux logements seraient répartis sur les sites suivants : environ 90% aux abords de la RN 20, 10% répartis sur les autres sites de projet : le centre-ville... »

Au vu des opérations en cours et projetées, il est apparu que les objectifs proposés dans le PADD débattu risquaient de compromettre la réalisation de certaines opérations jugées importantes pour le développement et le renouvellement de la commune, dont notamment le projet de réaménagement du centre-ville. En effet, la programmation d'opérations en cours ou prévues, notamment sur la façade RN20, a été affinée, ce qui remet en question le dimensionnement de ces objectifs de construction.

Afin de ne pas compromettre les futurs projets d'aménagement identifiés par ailleurs au sein du PADD, la commune souhaite **remettre au débat en Conseil Municipal les nouveaux objectifs de construction de logement** :

«

- **Objectifs : construction d'environ 670 logements sur 10 ans (2030) soit en moyenne environ 70 logements par an ce qui porterait le parc de logements à environ 3 700 logements et la population à environ 9 750 habitants. Cela équivaut à une augmentation de 20 % en 10 ans (dans l'hypothèse d'un léger infléchissement du d'occupation à 2,6 personnes par logement).**
- **Ces nouveaux logements seraient répartis sur les sites suivants : une très large majorité sera localisée aux abords de la RN 20, le reste réparti sur les autres sites de projet comme le centre-ville ou, plus ponctuellement, au sein de petites opérations diffuses. »**

Le reste du document PADD est inchangé par rapport à la version débattue le 27 mars 2021.

DELIBARATION N°

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DEUXIEME DEBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Sur le rapport de Monsieur le Maire,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L151-1, L151-5 et L153-12,

VU la délibération n°2020D65 du Conseil Municipal en date du 8 décembre 2020 portant mise en révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

VU la délibération n°2021D09 du Conseil Municipal en date du 27 mars 2021 prenant acte du débat d'orientations sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

CONSIDERANT l'évolution des perspectives de constructions de logements sur le territoire communal sur la période 2020-2030,

CONSIDERANT que cette évolution nécessite l'ajustement du document PADD sur ce point,

CONSIDERANT les éléments nouveaux exposés dans le document support au débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

Le Conseil Municipal,

APRES avoir débattu une seconde fois des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et notamment sur les perspectives de construction de logements,

PREND ACTE du second débat d'orientation sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.



Commune de la Ville du Bois

Révision du Plan Local d'Urbanisme

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

Document support au débat en Conseil Municipal du 23 novembre 2021

I. L'aménagement urbain et le développement du territoire

- **Requalifier les entrées de ville** depuis la RN 20 et dans le secteur du Gros Chêne : *requalification de la voirie, reboisement...*, ainsi que l'entrée de ville par la route de Nozay et le Vieux chemin de Monthéry. La requalification des entrées de ville depuis la RN20 se fait dans le cadre de la requalification de la RN20 et dans le cadre des projets portés par l'EPFIF.
- **Préserver les quartiers d'habitat pavillonnaire**, en évitant leur densification et en protégeant les espaces de jardins, éléments constitutifs majeurs de la nature en ville.
- **Mettre en valeur le cœur de village**, favoriser le commerce de proximité, aménager des espaces pour les piétons et le stationnement.
- **Mettre en œuvre progressivement un projet de renouvellement urbain aux abords de la RN 20** en appliquant les principes d'un écoquartier : projet de haute qualité paysagère architecturale et environnementale en comblant les espaces sous utilisés.
- **Dans les futurs projets, mettre en place des voies traversantes entre la voie des Postes et la RN20** afin de créer des espaces de respiration et de liaison entre les bâtiments.
- **Réaménager les abords de la RN 20** en s'appuyant sur la restructuration de la voirie et la création d'un site propre de transport en commun pour engager une opération de renouvellement visant à requalifier en profondeur ce quartier. Accompagner la réalisation d'une place dite « Place du Château », à l'intersection des communes de La Ville du Bois, Ballainvilliers et Longpont-sur-Orge.
- **Protéger et valoriser la qualité de vie dans les quartiers :**
 - Protéger les espaces verts, les jardins, les cœurs d'îlots, l'équilibre entre le bâti et le non bâti
 - Permettre une extension modérée du bâti existant afin de répondre aux besoins des habitants
 - Favoriser une évolution des quartiers existants vers une plus grande qualité environnementale : promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables, le traitement des eaux pluviales, le choix des végétaux favorables à l'amélioration de la biodiversité, etc.
- **Permettre la création d'une opération de logements individuels bien intégrée dans son environnement urbain** sur le site du Chemin du Ménil
- **Ne pas consommer d'espaces agricoles ou naturels.**



II. L'habitat et le logement



- **Objectifs : construction d'environ 670 logements sur 10 ans (2030)** soit en moyenne environ 70 logements par an ce qui porterait le parc de logements à environ 3 700 logements et la population à environ 9 750 habitants. Cela équivaut à une augmentation de 20 % en 10 ans (dans l'hypothèse d'un léger infléchissement du d'occupation à 2,6 personnes par logement).
- **Ces nouveaux logements seraient répartis sur les sites suivants** : une très large majorité sera localisée aux abords de la RN 20, le reste réparti sur les autres sites de projet comme le centre-ville ou, plus ponctuellement, au sein de petites opérations diffuses.
- **Dans les nouvelles opérations, prévoir la réalisation d'une part de logements sociaux et adaptée**, afin d'atteindre le taux de 25% de logements sociaux, dans la continuité des objectifs du PLH.
- **S'appuyer sur les nouvelles opérations de logement** pour la mise en œuvre d'opérations à haute valeur environnementale et en faveur de la transition énergétique.

Poursuivre la diversification de l'offre en logement :

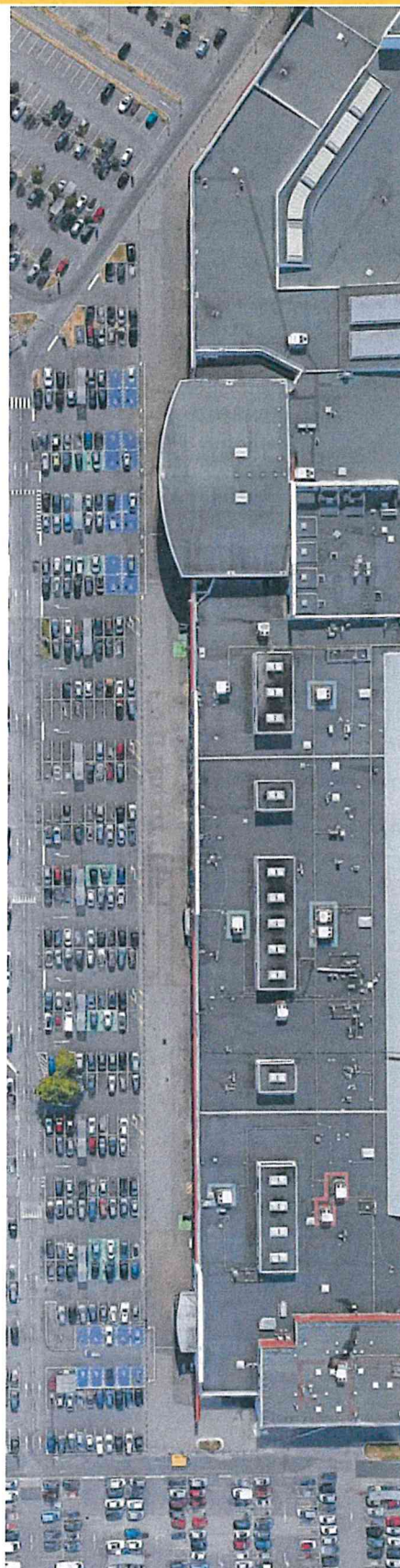
- **Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle** dans les futurs projets avec la construction de logements à destination des jeunes et des jeunes ménages, ainsi que des seniors, à proximité des commerces, services et équipements.
- **Compléter l'offre résidentielle** : logements sociaux, logements en accession aidée... répartis sur la ville
- **Maintenir la qualité de vie**, l'ensoleillement des jardins et limiter les vis-à-vis en réduisant la construction de nouveaux logements en cœurs d'îlot. Intégrer la gestion des déchets au sein des projets, en particulier la gestion des bio-déchets.

III. Le développement économique et l'équipement commercial

- Valoriser et développer le commerce de centre-ville en réhabilitant et revalorisant le cœur de village : action sur l'espace public, le stationnement...
- Prendre en compte le potentiel lié à l'existence de la RN 20 en misant notamment sur le caractère stratégique du site.
- Dans le cadre de la restructuration de la RN20, mettre en œuvre un projet de « liaison » entre les zones commerciales et les zones d'activités.
- Développer de nouveaux services et commerces dans les futurs projets le long de la RN20, comme ce qui a été fait dans le cadre des projets actuels (400 m² de commerces, 1 micro-crèche), et prévoir le stationnement lié à ces commerces et services.

Conforter et valoriser les zones d'activités existantes :

- **La zone Nord : Carrefour - Truffaut** : compléter l'offre commerciale en liaison avec Ballainvilliers (de l'autre côté de la RN 20). Soutenir le projet de création d'un carrefour dans le cadre de la requalification de la RN20 qui va améliorer l'accès à la zone.
- **La zone Sud : zone des Gravieres et des Echassons** : la développer dans le cadre de la requalification de la RN 20 en tenant compte des futurs accès et sorties des véhicules, de son maillage et des liaisons avec les villes voisines de Longpont-sur-Orge et de Montlhéry (cible : le commerce ...). Projet à développer en liaison avec les Communautés d'Agglomération Paris Saclay et Cœur d'Essonne, les communes concernées et le Département.



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



Préserver les bois et coteaux, éléments emblématiques du paysage :

- **Renforcer la protection des milieux naturels** notamment des zones boisées et des milieux humides.
- **Étudier les possibilités de reboisement des zones détériorées** par la tempête de 1999.
- **Maîtriser l'urbanisation sur les secteurs de coteaux** afin de préserver le caractère très végétal de ceux-ci. Valoriser leur fonction essentielle dans le paysage communal grâce à leur caractère boisé et végétal.
- **Mettre en relation les bois** et faciliter leur appropriation par les habitants, notamment par des actions de communication adaptées.
- **Créer une trame verte à l'échelle communale** voire intercommunale à partir des espaces naturels existants.

La préservation des espaces naturels et de la biodiversité – la valorisation de la trame verte et trame bleue à l'échelle de l'Agglomération

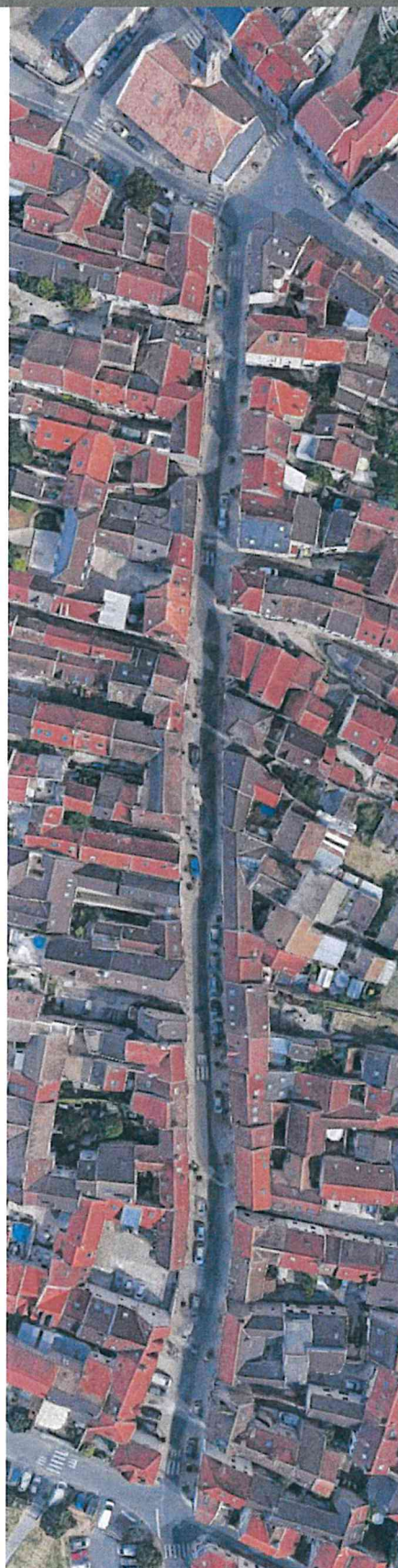
- **Conforter la protection des espaces naturels** : les espaces boisés, par un contrôle plus strict de la frange boisée urbaine en rapport avec le zonage du PLU
- **Protéger et conforter les espaces de jardins privés et cœurs d'îlots** pour valoriser la trame verte à l'échelle de la commune.
- **Sensibiliser les habitants à utiliser des essences régionales** dans les jardins privés.
- **S'appuyer sur les jardins partagés** pour développer des productions potagères.
- **Préserver la place Beaulieu comme espace vert majeur** au sein des zones urbaines.

V. Le Patrimoine

Protéger le patrimoine emblématique porteur de l'identité communale :

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

Mettre en valeur les formes urbaines historiques de La Ville du Bois, notamment autour de la Grande Rue et de la rue du Grand Noyer.



VI. Les équipements



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

Projets en cours ou à l'étude :

- Réhabilitation de la propriété Schneershon et création d'un équipement culturel, ouverture du site au public.
- Restructuration de l'école rue des Cailleboudes pour répondre aux besoins des familles du secteur (école de quartier).

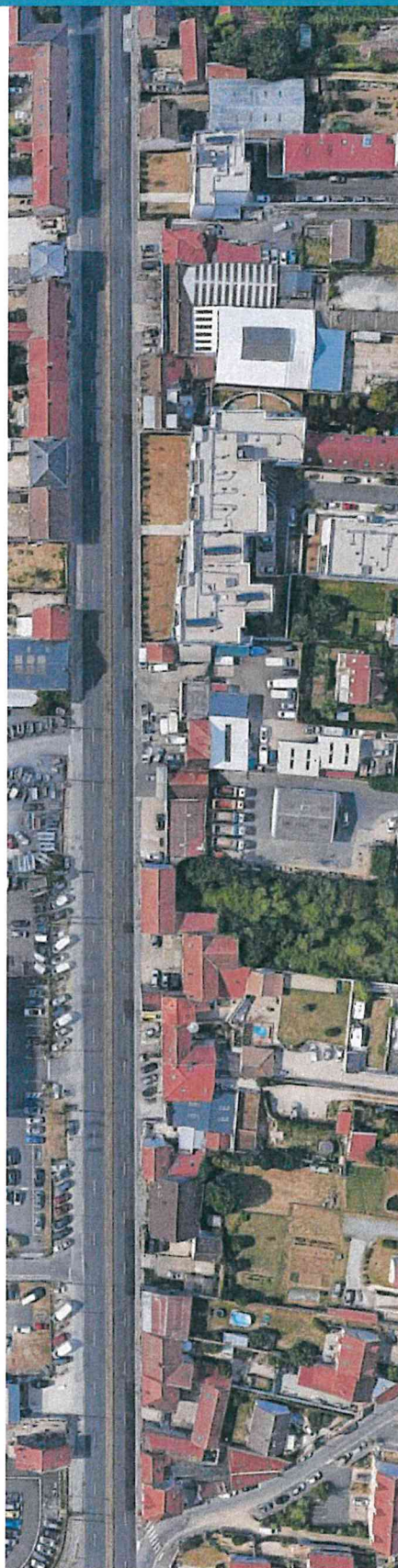
Orientations pour le moyen ou long terme :

- Agrandissement de la Mairie et réaménagement de ses abords afin d'améliorer son accessibilité et répondre aux besoins internes.
- Agrandissement et restructuration de l'école des Renondaines (école de quartier).
- Réalisation de structures d'accueil pour la petite enfance (éventuellement incluses dans les programmes de logements), dans la continuité de la micro-crèche récemment réalisée si possibilité.
- Création d'une résidence intergénérationnelle voie des Postes.
- Création d'un équipement sportif à côté des tennis, derrière le centre commercial.
- Création d'un équipement sportif urbain.
- Déplacement des services techniques, du service Espaces Verts et des ateliers municipaux à proximité des tennis.
- Création de jardins partagés sur le secteur de la zone naturelle du lieu-dit « La Croix Saint-Jacques ».
- Soutien du développement d'équipements culturels intercommunaux, notamment avec les communes avoisinantes et la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay.
- Tenir compte des objectifs de transition énergétique dans le cadre de la construction ou de la réhabilitation des équipements scolaires.

VII. Les transports et les déplacements

L'objectif poursuivi est le développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture (vélos, piétons, transports en commun, covoiturage), et l'amélioration des déplacements intra-communaux.

- **Permettre l'amélioration des traversées de la RN 20** dans le cadre du projet de requalification de cet axe
- **Organiser les déplacements vers les futurs arrêts du TCSP** : liaisons piétonnes avec le centre village et les quartiers, liaisons vers les points de rabattement au moyen de la navette communautaire. Développer les accès vers les gares périphériques.
- **Poursuivre la constitution d'un maillage de liaisons douces entre les quartiers et le centre-bourg** en s'appuyant sur l'armature constituée par les îlots favorisant un accès sécurisé aux équipements et aux pôles commerciaux
- **Porter une réflexion sur le développement de zones partagées ou de rencontres** à l'échelle de la commune, au sein du centre-ville et à proximité des bois ; mettre les piétons au cœur de l'aménagement de la voirie sur ces espaces
- **Créer de nouvelles aires de stationnement public** autour du centre-bourg rue du Gaizon (ISC)
- **Créer de nouvelles aires de stationnement** pour favoriser l'accessibilité aux équipements publics et espaces naturels

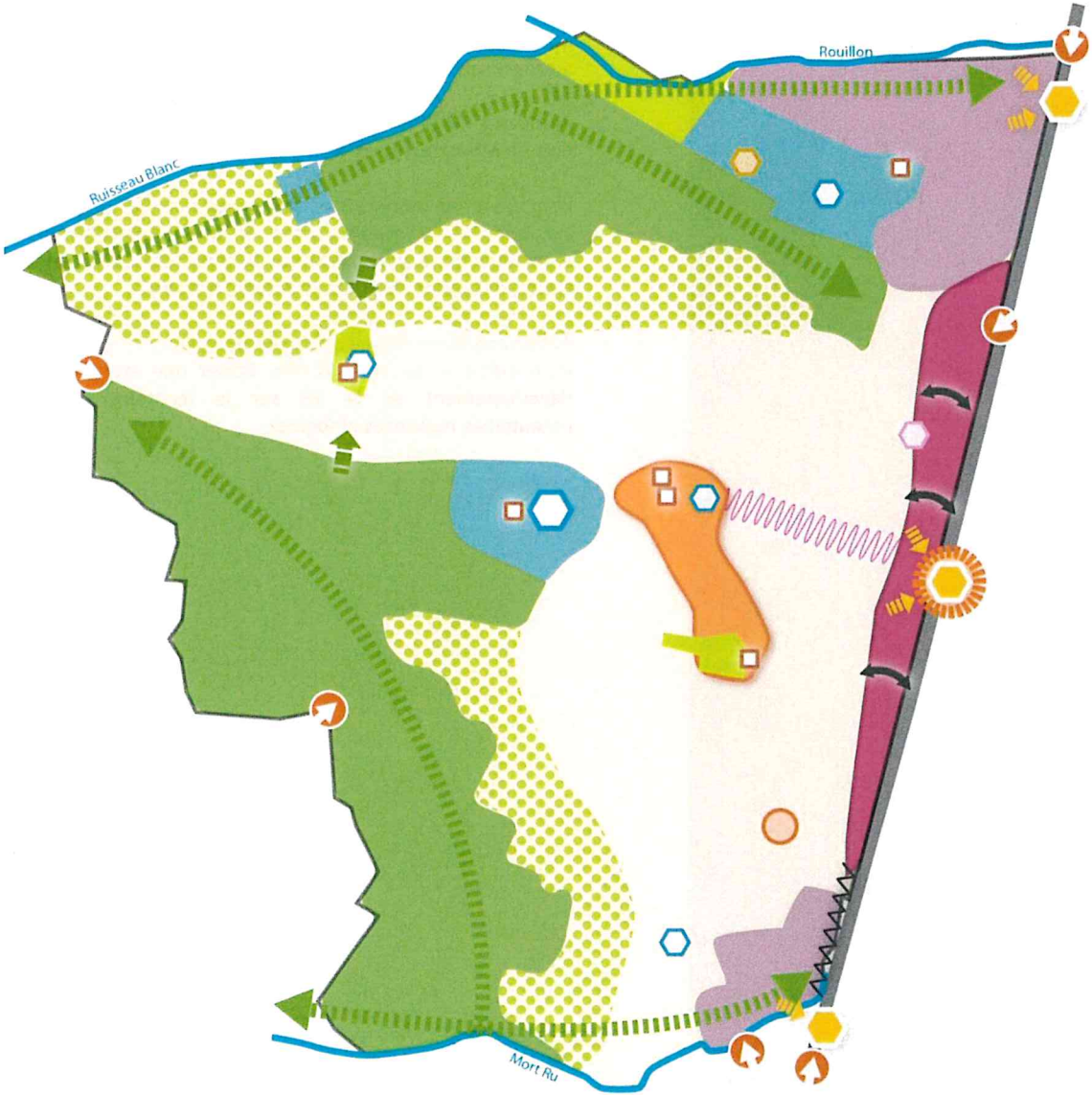


VIII. Le développement des communications numériques et les loisirs



- Aménager et développer les sentiers pédestres et cyclables dans les espaces boisés de la commune, qui sont des vecteurs importants de la qualité du cadre de vie communal.
- Favoriser l'ouverture des bois et de la propriété Schneershon au public, notamment par l'aménagement d'espaces de stationnement adaptés
- Remettre en état le parcours de santé existant dans le bois de Monsieur/Saint-Eloi
- Poursuivre les nombreuses manifestations qui se basent sur une vie associative riche et qui permettent une animation de la ville : festival de jazz, fête de la Saint-Fiacre, nettoyage des bois, jumelage, brocante...
- Accompagner le développement de la fibre et du « Très Haut Débit » sur le territoire. Porter une attention au développement de la 5G sur le territoire et aux potentielles nuisances associées

Cartographie de synthèse thématique des grandes orientations du PADD



Cartographie de synthèse thématique des grandes orientations du PADD

Légende

- | | |
|---|--|
| <p> Conserver l'esprit village et la forme urbaine du centre-bourg. Renforcer son attractivité, notamment commercial.</p> <p> 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...)</p> <p> Poursuivre la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain aux abords de la RN20</p> <p> Permettre la réalisation d'un projet bien intégré dans son environnement urbain sur le secteur du Chemin du Mesnil</p> <p> Protéger et valoriser le patrimoine emblématique porteur de l'identité communale</p> <p> Favoriser la requalification et valoriser les entrées de ville</p> | <p> 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.</p> <p> Réhabiliter la façade commerciale de la zone d'activité des Graviers</p> |
| <p> 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)</p> <p> Valoriser le lien entre le centre-bourg et la RN20 en mettant en valeur le tissu de faubourg de la rue de Cailleboudes</p> <p> Organiser les déplacements des piétons depuis les différents quartiers de la commune, vers les futurs arrêts du TCSP de la RN20</p> <p> Accompagner la réalisation d'une place à l'intersection des communes de La Ville du Bois, Ballainvilliers et Longpont-sur-Orge.</p> | <p> S'appuyer sur l'offre d'équipements existants et permettre leur adaptation aux besoins identifiés à l'échelle de la commune.</p> <p> Permettre la création d'un cabinet médical en lien avec l'opération de 60 logements intergénérationnels rue de la Vieille Poste</p> <p> Conserver la fonction paysagère des côteaux, notamment par la conservation de leur couverture générale</p> <p> Protéger et valoriser les bois de la commune, notamment en favorisant leur accessibilité</p> <p> Préserver et valoriser les espaces naturels ouverts et les parcs publics, notamment leur rôle spécifique dans la trame verte communale</p> <p> 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</p> <p> Protéger les principales continuités écologiques et humides du territoire communal</p> <p> Valoriser les jardins partagés de la commune</p> |