

Commune de

La Forêt-le-Roi

Département de l'Essonne

2, route d'Etampes - 91410 La Forêt-le-Roi - Tél : 01 64 95 71 22 - Courriel : laforetleroi@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3a

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 9 décembre 2014
- ▶ Arrêt du projet le 25 juin 2019
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 21 octobre au 23 novembre 2019
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 janvier 2020

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal du
28 janvier 2020

approuvant le plan local d'urbanisme
de la commune de La Forêt-le-Roi
Madame le Maire,

PHASE :

Approbation

En Perspective Urbanisme et Aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres ■ TEL : 02 37 30 26 75 ■ courriel : agence@enperspective-urba.com



Sommaire

1. Préalable	2
2. Maitriser le développement du village dans le respect du cadre de vie	3
2.1. Définir une enveloppe bâtie afin d'éviter l'étalement urbain et le mitage	3
2.2. Optimiser les espaces en creux sans dénaturer les cœurs d'îlot à forte valeur paysagère	3
2.3. Envisager la mutation de certains sites	3
2.4. Aménager une zone à vocation résidentielle à court terme.	3
2.5. Maintenir et développer l'offre d'équipements publics	3
2.9. Poursuivre une croissance démographique raisonnée	4
2.10. Accompagner les projets dans une logique d'économie d'énergie	4
3. Prendre en considération la qualité environnementale de la commune	5
3.1. Restaurer ou maintenir les corridors écologiques de la sous-trame arborée et de la sous trame herbacée	5
3.3. Préserver le réservoir de biodiversité	5
3.4. Protéger les boisements	5
3.5. Préserver les espaces verts, les jardins et les haies	5
4. Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local	6
4.1. Maintenir et préserver l'activité agricole	6
4.2. Rendre possible l'implantation d'activités artisanales et de services de proximité	6
4.3. Poursuivre l'aménagement numérique.....	6
5. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain	7
5.1. Limiter le mitage et la consommation d'espace agricole et naturel	7
5.2. Opérer le développement uniquement sur le village	7

1. Préalable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement.

Les principes mis en avant par le code de l'urbanisme (article L.101.2) sont :

L'équilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales
- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables
- Les besoins en matière de mobilité
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile
- La sécurité et la salubrité publiques
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

Les objectifs du PADD, doivent intégrer une volonté de croissance dans le cadre des conclusions du diagnostic et répondre ainsi aux problèmes identifiés en proposant des stratégies de développement adaptées.

Il s'agit de prévoir et d'organiser les secteurs de développement urbain et économique mais aussi de créer les conditions d'une attractivité suffisante en termes de qualité du cadre de vie, d'animation culturelle et sportive. Ce projet d'aménagement propose aussi bien des actions concrètes sur l'espace public que des actions de l'ordre de la politique de développement.

Les objectifs du Projet d'Aménagement de Développement Durables (P.A.D.D.) de la Forêt-le-Roi consistent à développer et à faire vivre la commune, sans gaspiller l'espace et tout en garantissant la protection du patrimoine naturel, la mise en valeur du patrimoine bâti afin de les transmettre aux générations ultérieures. De ces objectifs se dégage l'essentiel des actions qui sont programmées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

2. Maitriser le développement du village dans le respect du cadre de vie

Actuellement la population de la Forêt-le-Roi comptabilise 523 habitants contre de 357 habitants, en 1999. Depuis 1968, la population municipale enregistre une croissance constante. L'évolution de la population résulte de la conjugaison de soldes migratoires et naturels positifs, preuve de l'attrait que suscite la commune. En effet, la situation géographique, l'offre en matière d'équipements (école), l'accessibilité [...] sont autant d'atouts pour son développement.

2.1. Définir une enveloppe bâtie afin d'éviter l'étalement urbain et le mitage

Jusqu'à présent la Forêt-le-Roi a su contenir toute forme de mitage sur son territoire. En effet, la structure bâtie existante s'exprime par la seule présence du village. Dès lors, les orientations du projet d'aménagement proposées confortent ce principe en prévoyant le développement exclusivement sur cette partie agglomérée, et qui plus est, sur des secteurs dotés d'une desserte optimale et d'infrastructures en état.

Cette politique d'aménagement basée principalement sur une évolution de l'enveloppe bâtie en place traduit la volonté municipale d'adopter une gestion mesurée et économe de l'espace.

2.2. Optimiser les espaces en creux sans dénaturer les cœurs d'ilot à forte valeur paysagère

Pour satisfaire les besoins de développement résidentiels, le développement doit avant tout prendre corps par l'optimisation du tissu urbain constitué. En ce sens, la municipalité souhaite favoriser l'occupation des espaces en creux mobilisables le long des voies publiques. Cette politique s'articulera toutefois avec la volonté de préservation des espaces paysagers situés au cœur de certains ilots symbolisant l'identité du village.

2.3. Envisager la mutation de certains sites

Un secteur actuellement à vocation agricole pourrait être sujet à mutation sur le moyen terme ; ce secteur concerne une exploitation agricole situé en abord de la mare du village.

Si la mutation se confirme, un programme de démolition/reconstruction du bâti existant (exception faite de la maison d'habitation) permettrait la constitution d'un nouvel ensemble bâti.

Par ailleurs, sur le site industriel « Hardellet », une mutation pourrait également être prise en compte à la fois pour une vocation résidentielle, mais aussi pour l'accueil de nouveaux équipements collectifs. Néanmoins, cette mutation impacterait d'une façon importante la prospective territoriale attendue par le projet. Dès lors, il est attendu que ce projet soit « mis en attente » sur le court terme et que les dispositions réglementaires du PLU instituent une servitude de constructibilité limitée.

2.4. Aménager une zone à vocation résidentielle à court terme.

Considérant la bonne accessibilité de la commune et des objectifs de développement accordés par le Schéma Directeur de la Région Île-de-France, le parti d'aménagement retenu dans le PLU propose l'avènement d'un secteur à urbaniser sous la forme d'une extension au nord du village.

D'une emprise d'environ 5000 m² cette zone est en contact avec l'espace bâti à proximité des équipements structurants de la commune.

2.5. Maintenir et développer l'offre d'équipements publics

La municipalité cherche à dynamiser la vie locale par l'affirmation du rôle des équipements publics (marie, école, terrain de sports...) ainsi que leur développement (nouvelle STEP, extension du cimetière).

2.6. Réaliser des orientations d'aménagements et de programmation sur des secteurs spécifiques

Qu'ils s'agissent de la future zone à urbaniser à court terme, ou du corps de ferme de la rue du Château, les secteurs porteurs de développement seront encadrés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

2.7. Reconnaître les bâtiments anciens de la commune

Certains éléments architecturaux, remarquables ou non, définissent l'identité de la commune. En ce sens, ce patrimoine d'intérêt doit être protégé (corps de fermes, église ...).

2.8. Mettre en place de nouveaux principes d'accès et de desserte

Dans le village et plus particulièrement sur les secteurs de développement, de nouvelles voies seront créées afin de mailler correctement l'ensemble de l'armature bâtie.

2.9. Poursuivre une croissance démographique raisonnée

Au regard des secteurs de développement à venir, le parti d'aménagement fait état de **37 de constructions potentielles**. Ces dernières ne sont néanmoins pas toutes vectrices de développement démographique. En effet, certaines d'entre-elles permettront de maintenir simplement les effectifs démographiques actuels au regard du phénomène de desserrement des ménages que connaît la commune (diminution du nombre de personnes par ménage). Ainsi, **9 résidences principales** sont nécessaires pour maintenir les effectifs démographiques actuels (point mort démographique)

Le parti d'aménagement retenu devrait permettre l'accueil de plus ou moins 75 personnes supplémentaires durant la prochaine décennie. La population devrait donc théoriquement augmenter de +14.3% (croissance moyenne annuelle de +1.35% sur 10 ans).

2.10. Accompagner les projets dans une logique d'économie d'énergie

La commune cherche à engager son projet d'aménagement dans une démarche de développement durable. A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme facilitera la mise en œuvre de techniques alternatives en faveur d'économies d'énergie et de réduction des impacts sur l'environnement (amélioration des performances énergétiques des bâtiments, dispositifs de récupération et de valorisation par réutilisation des eaux pluviales à usage non domestique, énergies renouvelables, limitation de l'imperméabilisation des sols).

3. Prendre en considération la qualité environnementale de la commune

La commune de la Forêt-le-Roi a su jusqu'à présent concilier son développement et la préservation des espaces d'intérêt écologique. Cet équilibre demeure toujours un objectif fort de la municipalité. En ce sens, le projet intègre pleinement les espaces naturels et forestiers dans ses orientations d'aménagement.

3.1. Restaurer ou maintenir les corridors écologiques de la sous-trame arborée et de la sous-trame herbacée

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France identifie des corridors écologiques sur le territoire de la Forêt-le-Roi. Tant pour leur valeur paysagère qu'environnementale ces corridors assurent la diversité biologique de la commune. De plus, les boisements présents sont considérés par le SDRIF comme des massifs boisés pour lesquels une protection de leurs lisières, agricoles ou non, s'impose.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables garantit la conservation de cette trame verte en empêchant toute forme d'aménagement et de mitage sur ces espaces fragiles.

3.2. Protéger les zones humides et les mares dans la définition de la trame bleue

Dans la définition de la trame bleue spécifique à la commune, la municipalité souhaite prendre en compte les différents milieux humides qui ponctuent le territoire. Différentes zones humides ont été identifiées. L'enjeu du parti d'aménagement retenu est d'asseoir les conditions nécessaires à leur maintien.

Dans le même esprit, les mares sont des éléments constitutifs du patrimoine naturel local qui garantissent la présence d'une réelle biodiversité.

3.3. Préserver le réservoir de biodiversité

Participant à la qualité paysagère, les espaces naturels en place garantissent la qualité environnementale de la commune. Une mesure de protection des espaces naturels existe (Zone Naturelle d'Intérêts Floristique et Faunistique « Vallée de l'Orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents ») et garantit la préservation de la biodiversité, et ce, au-delà même des limites communales. Le PADD conforte ces dispositions et garantit la conservation des milieux en empêchant toute forme d'aménagement conséquent sur ces espaces fragiles.

3.4. Protéger les boisements

L'omniprésence des boisements sur le territoire rappelle la qualité environnementale de la commune. L'existence même de la forêt définit les perceptions visuelles sur le grand paysage. Outre cette dimension paysagère, la fonction écologique de la forêt est essentielle pour la biodiversité et plus particulièrement pour la faune (habitat).

3.5. Préserver les espaces verts, les jardins et les haies

Les espaces verts privés et notamment les jardins participent également à la qualité paysagère de la commune et à son cadre de vie. Cette dimension est d'autant plus forte que ces jardins constituent un espace tampon entre le milieu bâti et les espaces naturels ou agricoles.

La municipalité souhaite donc limiter la constructibilité et l'aménagement de ces espaces afin, d'une part, de mettre en avant leur fonction écologique (limitation de l'imperméabilisation) et, d'autre part, afin d'organiser les possibilités de division foncière susceptibles de densifier les espaces bâtis en adéquation avec le contexte environnemental.

4. Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local

Historiquement rurale, la commune de la Forêt-le-Roi tend progressivement à évoluer vers un caractère résidentiel. Cette appréciation se traduit concrètement par les migrations pendulaires vers les pôles d'emplois situés hors de la commune. De fait, la municipalité, à travers ce PADD, souhaite asseoir les conditions nécessaires au développement local du territoire.

4.1. Maintenir et préserver l'activité agricole

L'omniprésence de l'agriculture révèle l'identité du paysage local. En ce sens, la présence d'exploitations agricoles doivent être confortée et les terres cultivées réservées au maintien de l'activité agricole. Cette dernière orientation contribue à modérer la consommation de l'espace et vise à lutter contre l'étalement urbain.

4.2. Rendre possible l'implantation d'activités artisanales et de services de proximité

Sous réserve d'une cohabitation respectueuse, les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme garantiront une mixité des usages où les activités de petite taille se conjuguent avec les secteurs habités sans conflit d'usage.

4.3. Poursuivre l'aménagement numérique

Le PADD cherche à asseoir les conditions nécessaires pour le développement des infrastructures numériques en privilégiant l'accueil de la population et des activités au sein du tissu aggloméré du village où se concentre la couverture par le haut débit. L'objectif est d'autoriser l'installation de dispositifs techniques pour minimiser l'importance des zones non couvertes où insuffisamment desservies par les communications numériques.

5. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

La Loi de Modernisation de l'Agriculture du 27 juillet 2010 et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) affichent comme objectif commun de réduire de moitié le rythme annuel de consommation d'espace agricole à l'échelle nationale. Ainsi, depuis 2010, sur la commune, 0.63 hectare de terres naturelles et agricoles a été artificialisé pour satisfaire majoritairement des besoins résidentiels.

La municipalité souhaite circonscrire la consommation d'espaces naturel et agricole en favorisant le renouvellement du tissu urbain existant, l'occupation des secteurs bâtis par le comblement des espaces « en creux » et l'ouverture de l'urbanisation de terrains aux justes besoins démographiques du projet dans le respect des orientations générales définies par le SDRIF.

5.1. Limiter le mitage et la consommation d'espace agricole et naturel

Les espaces urbanisés et urbanisables sont clairement définis en fonction des besoins de la collectivité. L'essentiel des secteurs porteurs de développement est déjà inscrit dans l'enveloppe bâtie du village (espaces en creux, renouvellement ou réhabilitation).

Le secteur d'extension (future zone à urbaniser à court terme) affiche une emprise inférieure (5 000m²) aux autorisations accordées par le SDRIF (10 000m²). En formalisant ce principe d'extension urbaine, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables modère toute consommation superflue d'espaces agricoles.

5.2. Opérer le développement uniquement sur le village

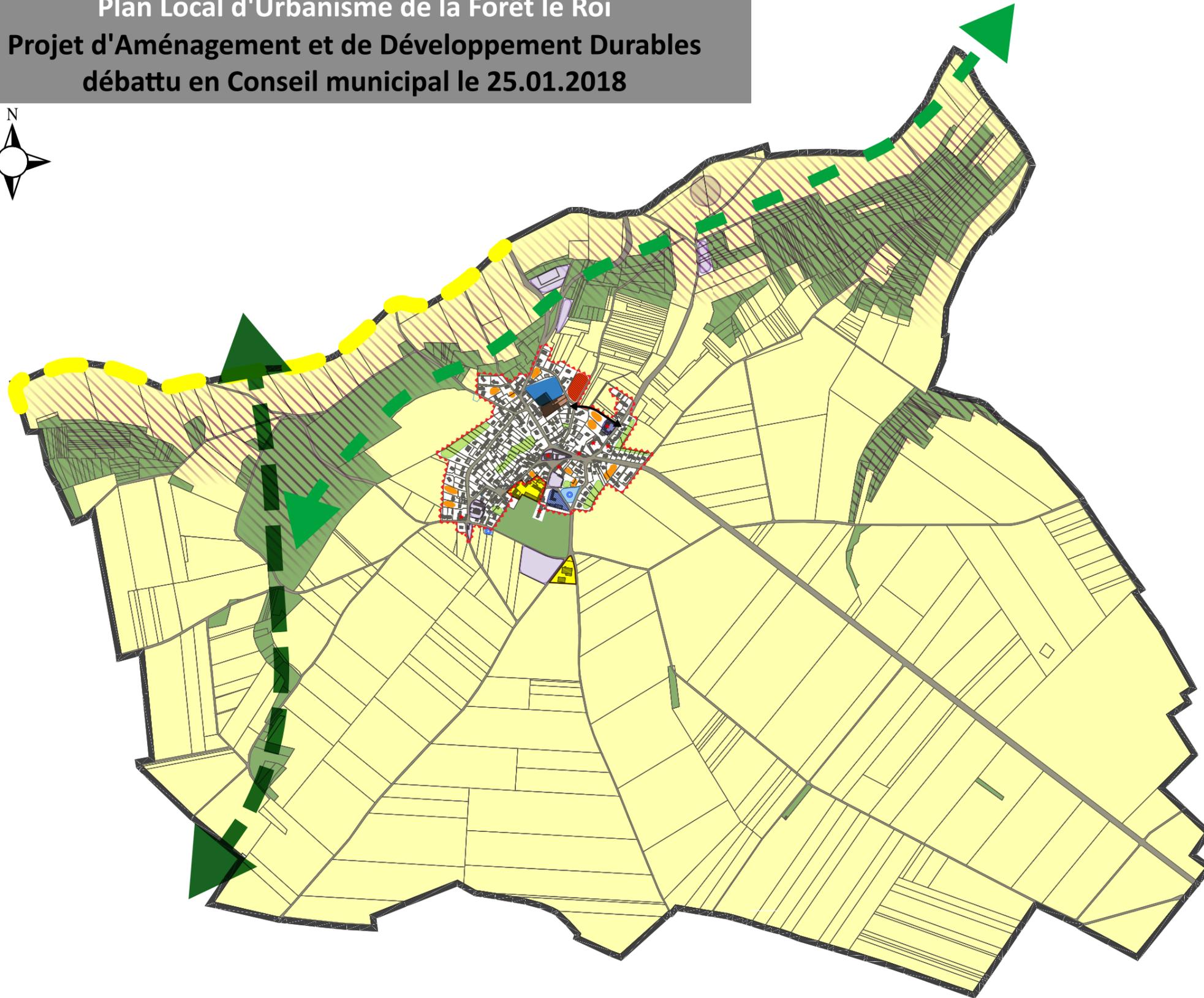
Le projet d'aménagement porte le développement à venir sur des secteurs contigus à l'espace aggloméré, correctement desservis et situés à proximité des équipements structurants. A travers cette action, il propose une gestion maîtrisée de l'espace et une politique de densification et de diversification des formes urbaines.

Cette stratégie ne pourra trouver une traduction opérationnelle et une réelle faisabilité que par la mise en place de politiques programmées et précisées au travers d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces dernières OAP garantissant l'intérêt général en s'imposant à l'intérêt particulier.

Plan Local d'Urbanisme de la Forêt le Roi

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

débatu en Conseil municipal le 25.01.2018



Maitriser le développement du village dans le respect du cadre de vie par :

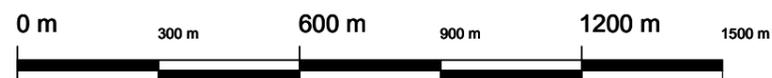
- La définition de limites de l'enveloppe bâties afin d'éviter l'étalement urbain et le mitage
- L'optimisation des espaces en creux
- L'aménagement d'une zone à vocation résidentielle à court terme
- L'accompagnement de la mutation de bâtiments agricoles
- La mise en attente d'un secteur de renouvellement à des fins résidentielles et d'équipements
- Le maintien d'un site d'activités
- La réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs spécifiques
- La reconnaissance du tissu bâti ancien de la commune
- La mise en place de nouveaux principes d'accès
- Le maintien et le développement des équipements publics

Prendre en considération la qualité environnementale de la commune par :

- Le maintien ou la restauration du corridor de la sous-trame arborée
- Le maintien ou la restauration du corridor de la sous-trame herbacée
- La protection des mares
- La préservation du réservoir de biodiversité (ZNIEFF)
- La protection des boisements
- La sauvegarde de la lisière aux abords du boisement de plus de 100 hectares
- La reconnaissance des espaces verts en milieu urbain

Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local par :

- Le maintien des activités agricoles
- La préservation des terres agricoles
- La possibilité d'implantation d'activités artisanales de services de proximité (non cartographié)
- Le développement des infrastructures numériques (non cartographié)



Plan Local d'Urbanisme de la Forêt le Roi
Projet d'Aménagement et de Développement Durables
débatu en Conseil municipal le 25.01.2018



- Maitriser le développement du village dans le respect du cadre de vie par :**
- La définition de limites de l'enveloppe bâties afin d'éviter l'étalement urbain et le mitage
 - L'optimisation des espaces en creux
 - L'aménagement d'une zone à vocation résidentielle à court terme
 - L'accompagnement de la mutation de bâtiments agricoles
 - La mise en attente d'un secteur de renouvellement à des fins résidentielles et d'équipements
 - Le maintien d'un site d'activités
 - La réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs spécifiques
 - La reconnaissance du tissu bâti ancien de la commune
 - La mise en place de nouveaux principes d'accès
 - Le maintien et le développement des équipements publics
- Prendre en considération la qualité environnementale de la commune par :**
- Le maintien ou la restauration du corridor de la sous-trame arborée
 - Le maintien ou la restauration du corridor de la sous-trame herbacée
 - La protection des mares
 - La préservation du réservoir de biodiversité (ZNIEFF)
 - La protection des boisements
 - La sauvegarde de la lisière aux abords du boisement de plus de 100 hectares
 - La reconnaissance des espaces verts en milieu urbain
- Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local par :**
- Le maintien des activités agricoles
 - La préservation des terres agricoles
- La possibilité d'implantation d'activités artisanales de services de proximité (non cartographié)
- Le développement des infrastructures numériques (non cartographié)

