

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



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3b

- ▶ 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

DOSSIER MODIFIÉ SUITE
AU CONTRÔLE DE
LÉGALITÉ DU 25 MAI 2020

PHASE :

Approbation

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,

En Perspective Urbanisme et Aménagement

4bis, rue Saint-Barthélémy - 28000 Chartres ■ TEL : 02 37 30 26 75 ■ courriel : agence@enperspective-urba.com



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Elles viennent préciser les options du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du point de vue du développement de l'habitat et de l'organisation de certains quartiers.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent porter sur l'espace privé ou sur l'espace public. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé très précis. Elles sont opposables aux tiers dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Zones concernées :

- A) Zone AU – secteur de la rue de la Fiancée
- B) Zone Ua – ferme rue de la Mare

A) ZONE AU

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur l'unique zone à urbaniser à court terme (1AU) du présent PLU. Bénéficiant de la proximité des principaux équipements publics de la commune, cette zone, d'une emprise de 0,5 hectare, revêt un caractère stratégique pour le développement démographique et résidentiel porté par le présent PLU.

Atouts et contraintes du site :

Atouts :

- Le secteur à aménager se localise idéalement en entrée du village. Cette position lui confère un atout pour un développement à vocation résidentielle compte tenu de la proximité des différents équipements publics,
- Le secteur à aménager bénéficie d'une topographie peu contraignante pour l'implantation de nouvelles constructions,
- La configuration des accès permet d'envisager une bonne ventilation du site (accessibilité depuis la rue de la fiancée),
- Le foncier est facilement mobilisable considérant que la zone AU ne prend corps que sur une seule parcelle

Contraintes :

- L'urbanisation de ce secteur s'effectue sur l'emprise de terres agricoles et la configuration du site ne permet pas d'envisager une circulation automobile traversante.

Objectifs de l'aménagement :

L'objectif est de satisfaire les objectifs démographiques et résidentiels de la commune tout en permettant à l'enveloppe urbaine de gagner en « épaisseur ».

Condition de réalisation :

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Principes d'aménagement :

- Formes urbaines
Ce site doit permettre d'accueillir d'un programme de logements. Les logements réalisés seront des constructions à vocation résidentielle, d'un format individuel et/ou groupé. Une attention particulière sera apportée pour veiller à l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte environnant.
- Accès et desserte
L'accès au site devra s'opérer à partir de la rue de la Fiancée. Une circulation douce (piétonne) et traversante devra être aménagée (en direction du village et du chemin rural limitrophe).
- Accessibilité
Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- Implantation des constructions
En fonction de la réalité topographique, les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.
- Confort thermique des constructions
L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, par la mise en œuvre d'un habitat passif et d'un éclairage naturel optimal.
- Stationnement
Le stationnement « privé » sera réalisé entre autres sous la forme de place de jour pour deux véhicules ; cette emprise sera dédiée à chaque terrain et restera non clôturée.
Le stationnement « visiteur » sera aménagé sur le domaine public et intégré à son environnement. En ce sens, le traitement des surfaces de stationnement devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés.
- Gestion hydraulique
L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'aménagement de la zone devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues et de fossés. Les surfaces de traitement des liaisons douces, des trottoirs et des stationnements devront être revêtues de matériaux drainants.

En application du SDAGE, l'aménagement envisagé tendra ainsi à un débit de fuite gravitaire limité à 2 l/s/ha pour une pluie décennale.

- **Traitement paysager**
Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager des interfaces avec le milieu agricole. Il conviendra alors de créer un premier plan qualitatif végétal le long de ces limites (haies de hauteurs variées et composées d'essences indigènes arbustives et arborées). Cet espace paysager sera non constructible et permettra d'intégrer les futures constructions dans leur environnement proche et lointain. Il conviendra d'avoir recours à des essences non allergisantes pour la réalisation de ces plantations.
- **Dimensionnement et traitement des voiries internes**
Les voies internes devront éviter les surlargeurs de chaussées, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols et favoriser les circulations apaisées et douces. Le long de la voie centrale, des espaces paysagers seront aménagés sous la forme de bandes vertes enherbées.

Programmation :

- **Programme**
Ce secteur à aménager doit être susceptible d'accueillir une nouvelle offre résidentielle d'environ **10 logements**.
- **Parcours résidentiel**
Pour favoriser le parcours résidentiel sur le territoire, une offre de logements diversifiée devra être entrevue notamment pour les jeunes ménages et les familles en constitution.
- **Qualité énergétique des constructions**
La faible qualité énergétique des bâtiments représente actuellement une source de dépense importante pour les ménages et la collectivité. Aussi tous les logements qui seront produits dans le cadre de cette orientation d'aménagement devront présenter une performance énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur.



Commune de la Forêt-le-Roi



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

B) ZONE UA– FERME RUE DU CHATEAU

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur la mutation d'un ancien corps de ferme, sis rue du château

Le secteur à aménager couvre une emprise d'environ 1 740m². En l'état actuel, le site se compose de bâtiments agricoles implantés autour d'une cour.

Objectifs de l'aménagement :

L'aménagement de ce secteur répond à une logique de mutation d'un corps de ferme et de renouvellement urbain.

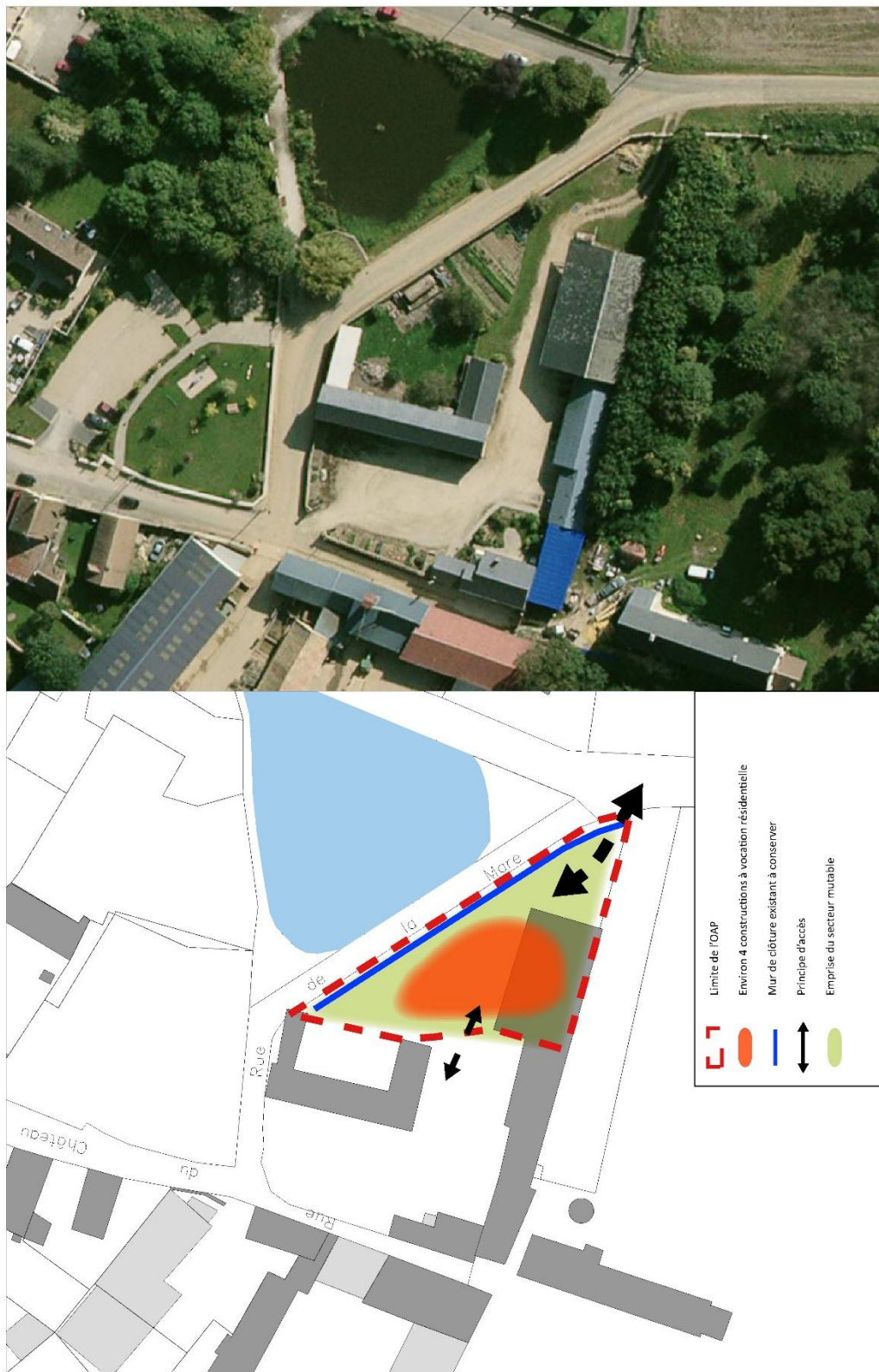
Principes d'aménagement :

- Formes urbaines
Ce secteur doit permettre d'accueillir un programme de construction à vocation résidentielle, d'un format individuel et/ou groupé. Compte tenu de la proximité de zones habitées et du parc du château, une attention particulière sera apportée à l'insertion des nouvelles constructions dans leur contexte environnant.
- Accès et desserte
Le secteur à aménager doit être relié à la rue de la mare en lieu et place de l'accès existant.
- Accessibilité
Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- Implantation des constructions
En fonction de l'orientation du terrain et de sa réalité topographique, les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.
- Confort thermique des constructions
L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, par la mise en œuvre d'un habitat à haute qualité environnementale.
- Stationnement
Le traitement des surfaces de stationnement devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés (dalles béton-gazon,...).
- Traitement paysager
Il conviendra de s'assurer de la bonne intégration du programme au regard des éléments paysagers voisins (parc du château, mare). En ce sens, il conviendra de conserver tout ou partie du murs de clôture existant en limite de la rue de la mare

Programmation :

- Programme
Le secteur à aménager doit être susceptible d'accueillir une nouvelle offre résidentielle minimale d'environ **4 logements**.

- **Parcours résidentiel**
Pour favoriser le parcours résidentiel sur le territoire, une offre de logements diversifiée devra être envisagée notamment pour les jeunes ménages et les familles en constitution.
- **Qualité énergétique des constructions**
La faible qualité énergétique des bâtiments représente actuellement une source de dépense importante pour les ménages et la collectivité. Aussi tous les logements qui seront produits dans le cadre de cette orientation d'aménagement devront présenter une performance énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

commune de la Forêt-le-Roi