



Saint-Ouen-sur-Seine, le **07 OCT. 2025**

**MADAME MARIE-ANGE GANGNEBIEN
MAIRE DE LA FORET-LE-ROI
HOTEL DE VILLE
2 ROUTE D'ETAMPES
91410 LA FORET-LE-ROI**

Réf : CR/POLAT/DADT/D25-CRIDF-005729

Dossier suivi par : Mélanie PUSSET
Courriel : melanie.pusset@iledefrance.fr
Tél : 01.53.85.72.50

Objet : révision du PLU de La Forêt-le-Roi – Avis de la Région

Madame la Maire, *Chère Marie-Ange,*

Par courriel transmis le 10 juillet 2025, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Forêt-le-Roi, arrêté par votre conseil municipal le 7 juillet 2025.

Après une concertation lancée dès 2022 et une enquête publique déployée sur plus de 160 lieux et qui a généré plus de 8 700 contributions, la Région a adopté par la délibération CR 2024-036 du 11 septembre 2024 le nouveau schéma directeur de la région d'Île-de-France, SDRIF-E intitulé « Île-de-France 2040, un nouvel équilibre » ; il porte l'ambition d'un territoire sans émissions nettes de gaz à effet de serre, sans artificialisation nette et sans déchets : « Zen, Zan et circulaire ». A la suite de son approbation par décret du Conseil d'Etat n°2025-517 du 10 juin 2025, les documents d'urbanisme locaux doivent se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions.

Votre projet de PLU respecte globalement les orientations du SDRIF-E et appelle les remarques suivantes de la part de la Région :

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) affiche un objectif de modération de la consommation d'espaces. Il entend pour cela mobiliser les dents creuses et les emprises mutables au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, et définit notamment des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur trois secteurs identifiés à enjeux tels que l'OAP « Hardellet » projetant la construction de 8 logements sur le site d'une ancienne entreprise de construction mécanique électrique et électronique.

Il prévoit en outre une consommation d'espaces agricoles de 0,2 hectare pour la réalisation d'une aire de stationnement et l'élargissement de la sente des Ouches, à laquelle doit toutefois s'ajouter l'extension de 0,5 ha prévue au nord de la rue de la Fiancée pour la réalisation de huit lots à bâtir. L'ensemble de ces projets s'inscrit dans les capacités d'urbanisation allouées au territoire par le schéma directeur, avec une vigilance à ce que la part liée à la garantie communale soit mobilisée à horizon 2031 (orientation réglementaire 81).



Le projet de PLU fixe d'autre part un objectif ambitieux de construction de 31 logements à horizon 2035, dont les trois quarts prévus en intensification permettent de s'inscrire dans l'objectif régional d'accroissement du parc de logements au sein du tissu urbanisé existant. Le lotissement en extension du bourg présente, en revanche, une densité résidentielle en-deçà de la densité minimale de 20 logements/ha attendue par le schéma directeur (OR 87).

Le document prend pleinement en compte le rôle structurant que jouent le plateau agricole de la Beauce et les vallées sèches en termes de qualité environnementale et paysagère de la commune. En cohérence avec les orientations régionales, il intègre des dispositions réglementaires favorables à la préservation de ces grandes unités, mais également en matière de protection des éléments constitutifs de la trame verte et bleue urbaine et son renforcement.

Le projet communal entend maintenir l'activité agricole sur le territoire en assurant la préservation des espaces agricoles et en permettant la diversification des exploitations via l'autorisation notamment de la vente directe et de l'hébergement et l'accueil à la ferme. La production agricole constituant un pan majeur de l'économie compétitive et souveraine de l'Île-de-France portée par le schéma directeur, il conviendra de veiller particulièrement à ce que les éventuelles mutations de bâtis agricoles rendues possibles en zone urbaine par le projet de PLU ne fragilisent pas les exploitations agricoles.

Enfin, il convient de souligner l'ambition affichée de développer les mobilités douces en aménageant des itinéraires sécurisés et connectés aux équipements qu'offrent la commune. Afin de les encourager encore davantage, le document gagnerait à fixer des objectifs en termes de stationnements et services dédiés aux vélos aux abords du stade et de l'école en particulier.

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et de nous transmettre le lien vers le document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de toute ma considération.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Tus Simon' followed by a long horizontal stroke and a small cross-like mark at the end.

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

ANNEXE TECHNIQUE

Référent territorial : Mélanie PUSSET, direction de l'aménagement durable du territoire
melanie.pusset@iledefrance.fr

Observations et analyse des services de la Région Ile-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de La Forêt-le-Roi (91)

Population (2022) : 493 habitants
Emplois (2022) : 66
Superficie : 797 ha

La commune est située à une cinquantaine de kilomètres de Paris, au sud-ouest du département de l'Essonne à proximité des pôles d'attractivité de Dourdan et d'Etampes. Elle appartient à la communauté de communes du Dourdannais-en-Hurepoix qui regroupe 11 communes et 26 697 habitants.

Au regard des grandes entités territoriales du schéma directeur, la commune appartient à la catégorie des communes rurales.

1 – Traduire localement la trajectoire de sobriété foncière régionale par un développement urbain maîtrisé (prioriser l'intensification et limiter les extensions urbaines)

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) affiche un objectif de modération de la consommation d'espaces, en mobilisant des dents creuses et des emprises mutables au sein du tissu urbanisé. Cet objectif se traduit par la définition d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur trois secteurs identifiés à enjeux. Ainsi, sur le site d'une ancienne entreprise de construction mécanique électrique et électronique, l'OAP « Hardellet » établit une programmation de 8 logements sur 5 280 m². Les OAP « RD836 / Rue de la Fiancée » et « Ferme du Château » programment quant à elles respectivement 4 à 5 logements sur 1 900 m² et 4 logements sur 1 740 m². A noter l'identification d'un potentiel d'intensification supplémentaire dans le cadre de l'OAP thématique sur la mutation des bâtis agricoles en zone urbaine (1 et 7 rue Chaude, 2 rue de Richarville / 52 rue du Pont), sans pour autant y fixer des objectifs chiffrés d'offre nouvelle de logements.

Le projet de PLU, à un horizon de dix ans, prévoit une consommation d'espaces agricoles de moins de 0,2 ha pour la réalisation d'une aire de stationnement (550 m²) et pour l'élargissement de la sente des Ouches (1 400 m²). Il convient toutefois d'y ajouter la future consommation de 0,5 ha liée au permis d'aménager délivré pour la réalisation de 8 lots à bâtir en extension au nord de la rue de la Fiancée. L'ensemble de ces projets s'inscrit dans les capacités d'urbanisation allouées au territoire par le schéma directeur, à savoir : 0,5 ha au titre des communes rurales (orientation réglementaire 95 du SDRIF-E) à horizon 2040, et 0,5 ha supplémentaire au titre de la garantie communale (OR 81) à horizon 2031.

Le règlement admet par ailleurs, en zone agricole, certaines constructions et installations comme celles liées à l'exploitation agricole, qui entrent dans le régime d'exception au principe de continuité tel que précisé dans l'OR13, toutefois ce n'est pas le cas de toutes celles prévues par le règlement (notamment les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés) ; celui nécessitera donc d'être revu. En outre, si de telles installations et constructions autorisées étaient réalisées, la commune devra être attentive au fait qu'elles impacteront les capacités d'urbanisation allouées au territoire par le SDRIF-E, dès lors qu'elles consomment ou artificialisent des espaces agricoles au sens de la législation en vigueur.

Enfin, il conviendra de veiller à la cohérence des données dans les différents documents constitutifs du PLU pour en faciliter sa compréhension. A titre d'exemple, le rapport de présentation fait état d'une consommation de 0,2 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2011-2020 à la page 107, et d'une consommation d'environ 0,25 ha sur la période 2011-2023 à la page 130, tandis que le PADD indique une consommation effective de 0,2 ha

sur la période 2008-2012 au lieu de 2011-2021 en référence aux lois dites climat et résilience et ZAN.

2 – Renforcer les centralités urbaines dans le cadre d'une région polycentrique

A horizon de dix ans, le projet communal fixe un seuil démographique à 578 habitants et une nouvelle offre de 31 logements (16 en secteurs de projets, 7 dans le diffus après application d'un taux de rétention, et 8 liés au permis d'aménager) dont sept pour répondre au desserrement des ménages. Cet objectif semble ambitieux au regard des rythmes moyens annuels de croissance démographique et de construction de logements observés sur la dernière décennie (moins de 1 logement / an).

Les 23 logements projetés à horizon 2035 en intensification du tissu urbanisé existant répondent à l'objectif d'accroissement du parc de logements de 13% minimum visé à horizon 2040 par le schéma directeur (OR 57). En revanche, le lotissement prévu en extension du bourg présente une densité résidentielle de 16 logements/ha, en-deçà de la densité minimale de 20 logements/ha attendue (OR 87).

Le projet communal entend également diversifier les formes urbaines, sans toutefois développer les mesures réglementaires assurant cette diversité. En effet, bien que les OAP sectorielles ouvrent la possibilité d'un habitat groupé, elles gagneraient à fixer une programmation précise en la matière afin de garantir une alternative à la maison individuelle qui prévaut depuis les années 1990. La programmation d'une offre de logements adaptés au vieillissement de la population permettrait également de répondre au besoin identifié dans le diagnostic.

Le niveau d'équipements de la commune correspond à celui de sa strate démographique (mairie, terrain de sport, école, bibliothèque, aire de jeux...) ; tous situés à l'exception du cimetière au sein du bourg. Le PADD porte l'objectif du maintien de cette offre, voire de son développement que le règlement des zones dédiées (Ne) autorise, tout comme des zones à dominante résidentielle (Ua et Ub) à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances pour l'habitat. Le cimetière, inscrit en zone N, aurait pu utilement faire l'objet d'un classement spécifique.

3 – Un environnement protégé pour le mieux-être des Franciliens et une gestion stratégique des ressources (sobriété, circularité et proximité)

Le plateau agricole de la Beauce sur lequel s'est implanté le bourg, et les vallées sèches boisées (vallées de Montbardon et de Plateau dans le prolongement de la vallée de la Renarde au nord, vallée de Tarillon à l'ouest et vallée de la Pierre Aigüe au nord-est) jouent un rôle structurant dans la qualité environnementale et paysagère de la Forêt-le-Roi.

En cohérence avec les orientations régionales, le projet de PLU prend pleinement en compte ce contexte et intègre des dispositions favorables à la préservation de ces grandes unités environnementales et paysagères : des zonages adaptés (A et N), des règles de protection (espaces boisés classés, lisière des massifs boisés de Millettes et des Colombiers situés sur les communes des Granges-le-Roi et de Roinville), et l'OAP thématique dédiée à la trame verte et bleue (TVB). Plus particulièrement, le site inscrit et classé de la Vallée de la Renarde, qui comprend la ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'Orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents », est ainsi protégé.

Participant aussi à la qualité du cadre de vie, les éléments constitutifs de la trame verte et bleue urbaine tels que le parc du château, les espaces verts, les mares ou encore des fonds de jardins privés sont préservés par des prescriptions spécifiques (zonage Ne, repérage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme). En outre, des dispositions réglementaires sont prises pour renforcer cette trame verte au sein des tissus urbanisés (plantations d'arbres, végétalisation des clôtures perméables à la petite faune, des toitures, murs et pieds de murs, des stationnements...) en recourant à des essences locales. L'OAP TVB porte enfin l'engagement de développer la trame noire en agissant sur l'éclairage des espaces publics.

En outre, le projet de PLU accorde une attention particulière à la protection du patrimoine bâti qui fonde également l'identité rurale du territoire. L'OAP thématique sur la mutation de bâtiments agricoles mise en place afin de pas dénaturer l'organisation urbaine du bourg, tout comme l'identification d'éléments d'intérêt patrimonial (église, château, corps de ferme, murs en pierre) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, illustrent cet objectif. Des dispositions

concernant les nouvelles constructions auraient pu être développées afin d'assurer davantage de cohérence avec les caractéristiques architecturales et d'implantation du bâti traditionnel.

Bien que faiblement exposé au risque d'inondation, il convient de souligner les mesures développées pour la gestion des eaux pluviales et de ruissellement, notamment le repérage des zones humides au plan de zonage, la fixation d'un coefficient minimal de pleine terre, la limitation de l'imperméabilisation dans l'OAP « Hardellet » par l'aménagement de noues et fossés plantés, de revêtements adaptés pour les cheminements et stationnements...

4 – Conforter une économie compétitive et souveraineté engagée dans les grandes transitions

Avec 84,5% du territoire communal concerné, l'activité agricole occupe une place importante dans l'économie locale que la commune souhaite maintenir en assurant la préservation des espaces agricoles et en permettant la diversification des exploitations (hébergement et accueil à la ferme, vente directe notamment). Tout en prônant le confortement des exploitations agricoles (dont 2 sièges sur le territoire communal), le projet de PLU autorise la mutation des bâtis agricoles en zone urbaine dès lors qu'ils n'ont plus d'utilité agricole, ne présentent pas de potentialité de reprise à court ou moyen terme et ne constituent pas une gêne ou ne remettent pas en cause la viabilité de l'activité agricole. Il est rappelé que le SDRIF-E porte l'ambition d'une économie compétitive et souveraine dont la production agricole constitue un pan majeur.

Le règlement permet par ailleurs de maintenir l'emploi local lié aux activités artisanales et de services dans les zones urbaines à vocation majoritairement résidentielle. Il instaure une zone spécifique (Ux) en centre-bourg dédiée à de l'activité économique pour pérenniser et renforcer les activités artisanales préexistantes.

5 – Améliorer la mobilité des Franciliens grâce à des modes de transports robustes, décarbonés et de proximité

Le territoire de la Forêt-le-Roi présente une forte dépendance à la voiture individuelle compte-tenu de la desserte locale en transports en commun. L'éloignement des gares d'Etampes (10 km) et de Dourdan (9 km) et la fréquence des liaisons expliquent en grande partie cette situation, aussi une réflexion sur le covoiturage pour lutter contre l'autosolisme enrichirait le projet de PLU.

Le rapport de présentation précise que la dimension du village permet de le parcourir à pied en moins de 15 min depuis son centre (l'église). Aussi, il faut souligner l'ambition affichée dans le PADD de développer les mobilités douces en aménageant des itinéraires sécurisés pour les piétons et cyclistes, et connectés aux équipements et services de la commune (mairie, école, aire de jeux, stade). Afin de les encourager encore davantage, le projet communal pourrait fixer des objectifs plus volontaristes en matière d'offre de stationnement et de services dédiés aux vélos sur l'espace public aux abords du stade et de l'école en particulier.