

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

Révision du Plan Local d'Urbanisme



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3a

- Prescription de révision du Plan Local d'Urbanisme le 28 septembre 2023
- Arrêt du projet le 7 juillet 2025
- Dossier soumis à enquête publique du 20 octobre au 19 novembre 2025
- Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 29 janvier 2026

PHASE :

Approbation



4bis rue Saint-Barthélemy - 28000 Chartres
courriel : contact@b-oya.fr

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal
du 29 janvier 2026
approuvant la révision
du plan local
d'urbanisme de la
commune
de La Forêt-le-Roi
Le Maire,

Sommaire

Préalable	2
1. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain	3
1.1. Limiter le mitage et la consommation d'espace agricole et naturel	3
1.2. Opérer le développement uniquement sur le village	3
2. Maîtriser le développement du village dans le respect du cadre de vie	4
2.1. Définir les limites de l'enveloppe urbaine afin de limiter l'étalement et le mitage.....	4
2.2. Optimiser les espaces en creux	4
2.3. Renouveler des secteurs mutables à des fins majoritairement résidentielles	4
2.4. Accompagner la mutation des bâtiments agricoles.....	5
2.5. Maintenir et développer l'offre d'équipements publics	5
2.6. Poursuivre une croissance démographique raisonnée	5
2.7. Accompagner les projets dans une logique d'économie d'énergie	5
2.8. Optimiser les circulations liées à l'activité agricole	5
2.9. Développer les mobilités douces en aménageant des itinéraires sécurisés pour les piétons et les cyclistes et en favorisant l'intermodalité.	5
3. Prendre en considération la qualité environnementale du territoire	6
3.1. Restaurer ou maintenir les corridors écologiques de la sous-trame arborée et de la sous trame herbacée	6
3.2. Préserver le réservoir de biodiversité	7
3.3. Protéger les zones humides et les mares dans la définition de la trame bleue	7
3.4. Protéger les boisements	7
3.5. Préserver les espaces verts en milieu urbain	7
4. Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local	8
4.1. Maintenir et préserver l'activité agricole	8
4.2. Rendre possible l'implantation d'activités artisanales et de services de proximité	8
4.3. Poursuivre l'aménagement numérique	8
5. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain	9

Préalable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le P.A.D.D. arrête, pour les dix ans à venir, les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Ces orientations doivent être formalisées puis spatialisées.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) 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 ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° 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 ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, **avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme**

7° 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. »

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

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.

1. 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, entre 2008 et 2012, sur la commune, près de 0.2 hectare de terres naturelles et agricoles a été artificialisé pour satisfaire exclusivement des besoins résidentiels.

La municipalité souhaite limiter 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 E.

1.1. 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).

En formalisant des principe clairs d'occupation de l'espace, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables modère toute consommation superflue d'espaces agricoles.

1.2. Opérer le développement uniquement sur le village

Le projet d'aménagement porte majoritairement le développement à venir sur des secteurs intérieurs 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.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme affirme ainsi le choix d'un développement communal recentré, dans le respect de son identité rurale et de son cadre de vie. La stratégie d'aménagement privilégie la mobilisation des dents creuses, la reconquête de friches et espaces déjà artificialisés, ainsi que la mutation raisonnée du bâti ancien, notamment agricole, lorsque celle-ci est compatible avec les caractéristiques architecturales, paysagères et environnementales du site.

Cette approche vise à accueillir de nouveaux habitants, en s'appuyant sur les ressources foncières existantes, tout en préservant les espaces naturels, agricoles et forestiers qui participent à l'équilibre et à l'identité du territoire communal.

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'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces dernières OAP garantissant l'intérêt général en s'imposant à l'intérêt particulier.

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

En 2022, la population de la Forêt le Roi comptabilise 493 habitants contre 357 habitants en 1999. Depuis peu, la population municipale enregistre toutefois une forme de stagnation.

Le PLU approuvé en 2006 a permis à la commune de se développer majoritairement au-delà de son armature historique, et plus particulièrement sous la forme d'extensions urbaines ; Depuis la précédente révision, force est de constater que la croissance est moindre.

Dans ce contexte, la municipalité souhaite un nouveau projet de territoire fondé sur une pluralité de leviers générant une dynamique foncière tout en conservant un développement adapté aux justes besoins de la collectivité. Ce principe d'aménagement tend à une organisation urbaine plus optimale, peu consommatrice d'espaces naturels ou agricoles et ce, conformément aux dispositions nationales mais également communautaires.

2.1. Définir les limites de l'enveloppe urbaine afin de limiter l'étalement et le mitage

Jusqu'à présent, la commune de 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. Les orientations du projet d'aménagement proposées confortent ce principe en prévoyant le développement sur « l'enveloppe urbaine », 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 la structure bâtie en place traduit la volonté municipale d'adopter une gestion économe de l'espace.

2.2. Optimiser les espaces en creux

Pour satisfaire les besoins résidentiels, le développement prend corps par l'optimisation du tissu urbain constitué. En ce sens, et comme dans le précédent projet de territoire, la municipalité souhaite avant tout favoriser l'occupation des espaces en creux mobilisables. Cette politique s'articule néanmoins avec la volonté de préservation des espaces paysagers les plus remarquables situés au cœur de certains ilots symbolisant l'identité du village.

2.3. Renouveler des secteurs mutables à des fins majoritairement résidentielles

Du fait d'une réelle rétention foncière observée depuis un certain nombre d'années, l'occupation des espaces en creux ne peut toutefois suffire à assurer le développement; Ainsi, le développement doit être porté par la conjonction d'actions sur des secteurs peu ou mal occupés, sujets à possible mutation.

Ces secteurs comprennent des terrains anciennement industriels dans le centre bourg, des terrains en friche et des terrains libres de toute occupation dans l'enveloppe urbaine. Ces secteurs doivent être systématiquement encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qu'elles soient sectorielles ou thématiques.

- Sur l'ancien site industriel « Hardellet » actuellement en friches, d'une emprise de 5850 m², une mutation doit être prise en compte pour une vocation résidentielle et l'accueil de nouveaux équipements. Considérant que cette transformation impacte la dynamique territoriale, ce projet fait l'objet d'une programmation arrêtée,
- Sur un ensemble de terrains sujets à mutation situés le long de la RD 836 à l'angle de la rue de la Fiancée, d'une emprise d'environ 1900 m², un nouveau programme résidentiel peut être entrevu,
- Un autre secteur situé rue du Château, en abord de la mare, peut être sujet à mutation. 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 immobilier.

2.4. Accompagner la mutation des bâtiments agricoles

La majorité des corps de fermes se localisent au sein des espaces bâtis et sont localisés en zone urbaine. Les bâtiments liés à l'activité agricole peuvent évoluer et changer d'usage mais doivent voir leur mutation encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ; celle-ci visant à proposer une programmation juste en terme de typologie et de nombre de logements.

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

La commune est dotée de nombreux équipements publics. Le projet assoit cette réalité et favorise l'arrivée de structures d'intérêt général par une traduction réglementaire adaptée.

2.6. Poursuivre une croissance démographique raisonnée

Les projections de croissance doivent être entrevues à travers les besoins liés au desserrement des ménages, de l'optimisation des espaces en creux et de la prise en considération de portée démographique relative à la réalisation du lotissement (zone 1AU du précédent PLU).

En fonction de ces différents secteurs de mutation et développement identifiés, le parti d'aménagement fait état d'une trentaine de logements potentiels.

Ces derniers ne sont néanmoins pas tous vecteurs de développement démographique. En effet, certains d'entre eux permettront simplement de maintenir les effectifs démographiques actuels au regard du desserrement des ménages que connaît la commune (diminution du nombre de personnes par ménage). Ainsi, plus d'une dizaine de constructions principales sont nécessaires au maintien des effectifs démographiques actuels (point mort démographique).

2.7. 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).

2.8. Optimiser les circulations liées à l'activité agricole

Il apparaît qu'en fonction de l'occupation actuelle de l'emprise publique, les exploitants agricoles rencontrent des difficultés en terme de circulation au sein et en périphérie du bourg.

Indissociable de l'objectif visant à pérenniser l'activité agricole sur le territoire, il convient donc d'assurer à court terme de bonnes conditions de circulation pour les engins agricoles en optimisant et en réorganisant quelque peu l'occupation de la voie publique et plus spécifiquement le stationnement automobile.

2.9. Développer les mobilités douces en aménageant des itinéraires sécurisés pour les piétons et les cyclistes et en favorisant l'intermodalité.

Afin de favoriser les alternatives aux déplacements automobile, il est opportun de donner plus de place aux mobilités douces. Dans ce contexte, le projet suggère l'amélioration des circulations piétonnes interconnectant les équipements de la commune (mairie, école, aire de jeux, stade).

Un stationnement désordonné est parfois observé aux abords du terrain de sport et de l'école ce qui implique des perturbations pour la fluidité de la circulation. Repenser le stationnement aux abords des équipements de la commune afin d'éviter toute gêne et assurer de bonnes conditions de circulation paraît donc nécessaire.

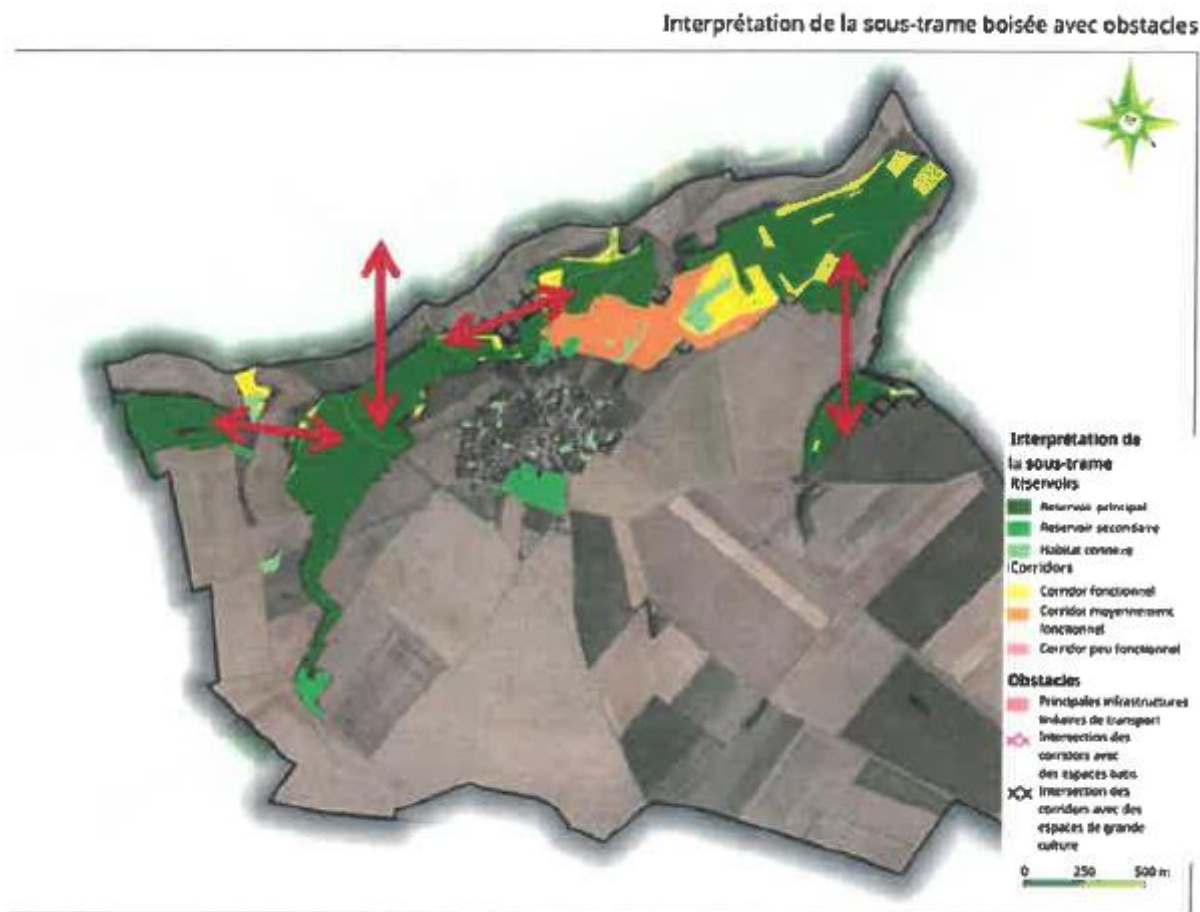
3. Prendre en considération la qualité environnementale du territoire

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

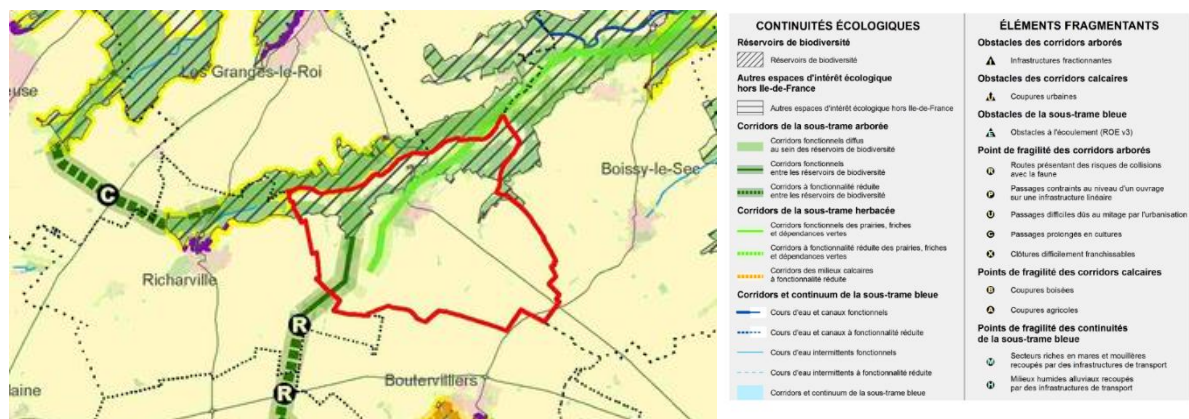
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France identifie des corridors écologiques sur le territoire de la Forêt le Roi. Tant pour leur valeur paysagère qu'environnementale ces corridors assurent la diversité biologique de la commune. De plus, les boisements présents sont considérés par le SDRIF-E 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. 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.



3.3. 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.

3.4. 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 en milieu urbain

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 doit être confortée et les terres cultivées réservées au maintien de l'activité agricole.

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

Les activités à vocation d'artisanat présentes dans le centre bourg semblent pérennes. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables garantit leur maintien en place et favorise la réutilisation des constructions artisanales existantes.

4.3. Conforter les équipements d'intérêt général

La commune affirme sa volonté de conforter, préserver et, le cas échéant, adapter les équipements et services d'intérêt général existants, qui constituent un socle essentiel de la qualité de vie et de l'attractivité du territoire. Le projet de Plan Local d'Urbanisme vise ainsi à garantir le maintien des équipements publics, associatifs, sportifs, culturels et techniques, en veillant à leur bonne accessibilité, à leur fonctionnalité et à leur intégration dans le tissu urbain et paysager. Le développement communal recherché s'inscrit dans une logique de proportionnalité et de sobriété, en cohérence avec la taille de la population, afin de pérenniser les usages existants, accompagner l'évolution des besoins de la population et renforcer le rôle structurant des équipements au service de la vie locale et du lien social.

4.4. 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.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en privilégiant prioritairement la recomposition interne de l'enveloppe bâtie existante, qui ne constitue pas une consommation foncière nouvelle.

Le projet actuel limite la consommation d'espaces naturel et agricole en portant le développement résidentiel et d'activités au sein de l'enveloppe urbaine par le renouvellement du tissu urbain existant, par le comblement des espaces « en creux » et par l'utilisation de friches et de terrains peu optimisés du point de vue de leur occupation.

L'essentiel du développement communal repose ainsi principalement sur la mobilisation du foncier déjà urbanisé, traduisant ainsi une volonté affirmée de sobriété foncière et de maîtrise de l'étalement urbain.

Dans le projet de PLU, le bilan prévisionnel de consommation prévisionnel d'espace agricole et naturels (ENAF) prend en compte :

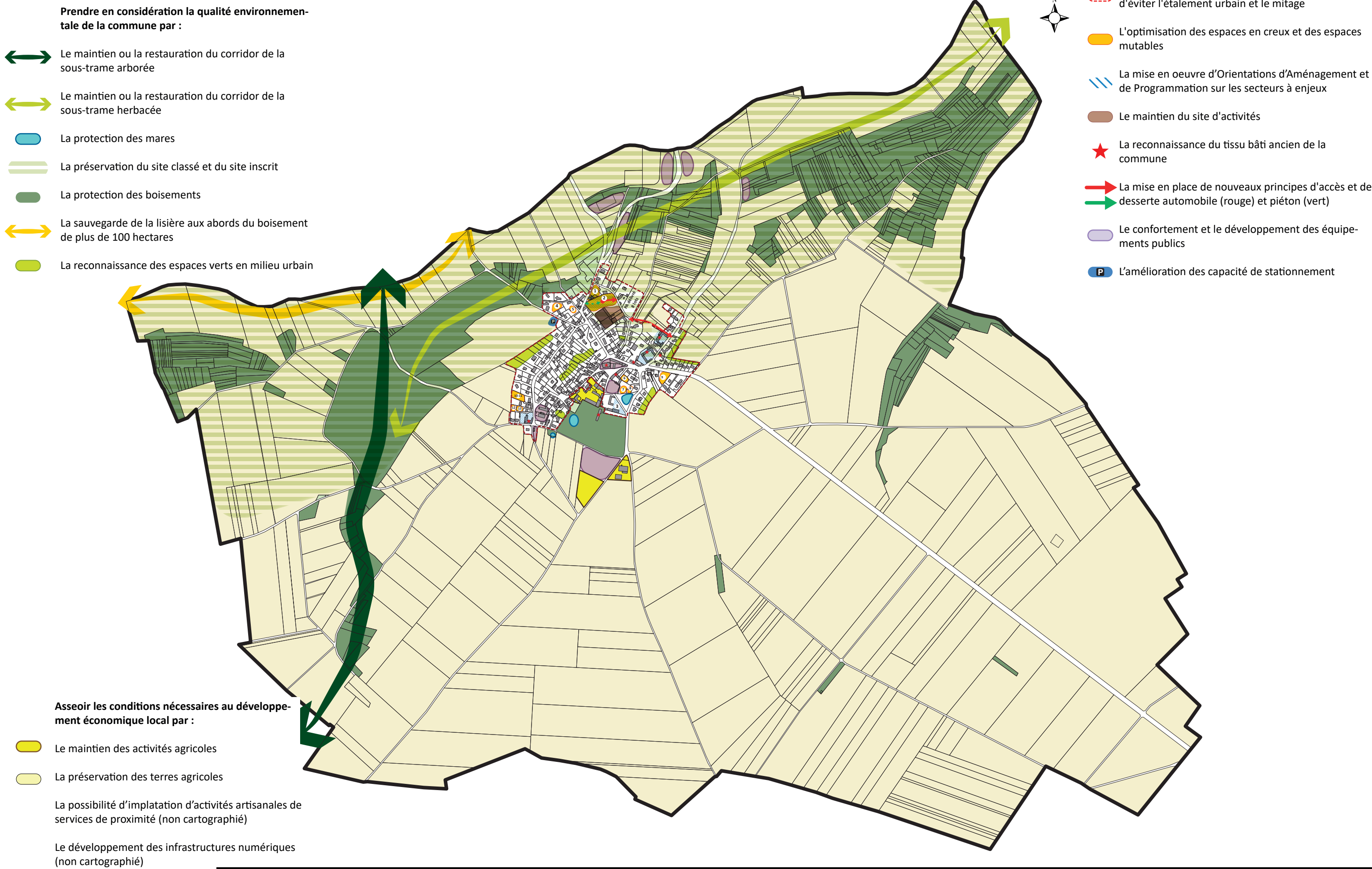
- la formalisation d'emplacements réservés destinés à la réalisation d'une aire de stationnement (0,05ha) rue des Gassons et l'élargissement de la sente des Ouches (0,14ha),
- la mise en œuvre le secteur du permis d'aménager le long de la rue de la Fiancée (0,45 ha) qui n'a en 2025 connu aucun travaux. Ces espaces se situent sur des espaces actuellement agricoles.

De façon exhaustive, le bilan prévisionnel de consommation d'ENAF pour la prochaine décennie (durée de vie du Plan Local d'Urbanisme) serait de 0,64ha.

Cet objectif traduit la volonté communale de modération de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

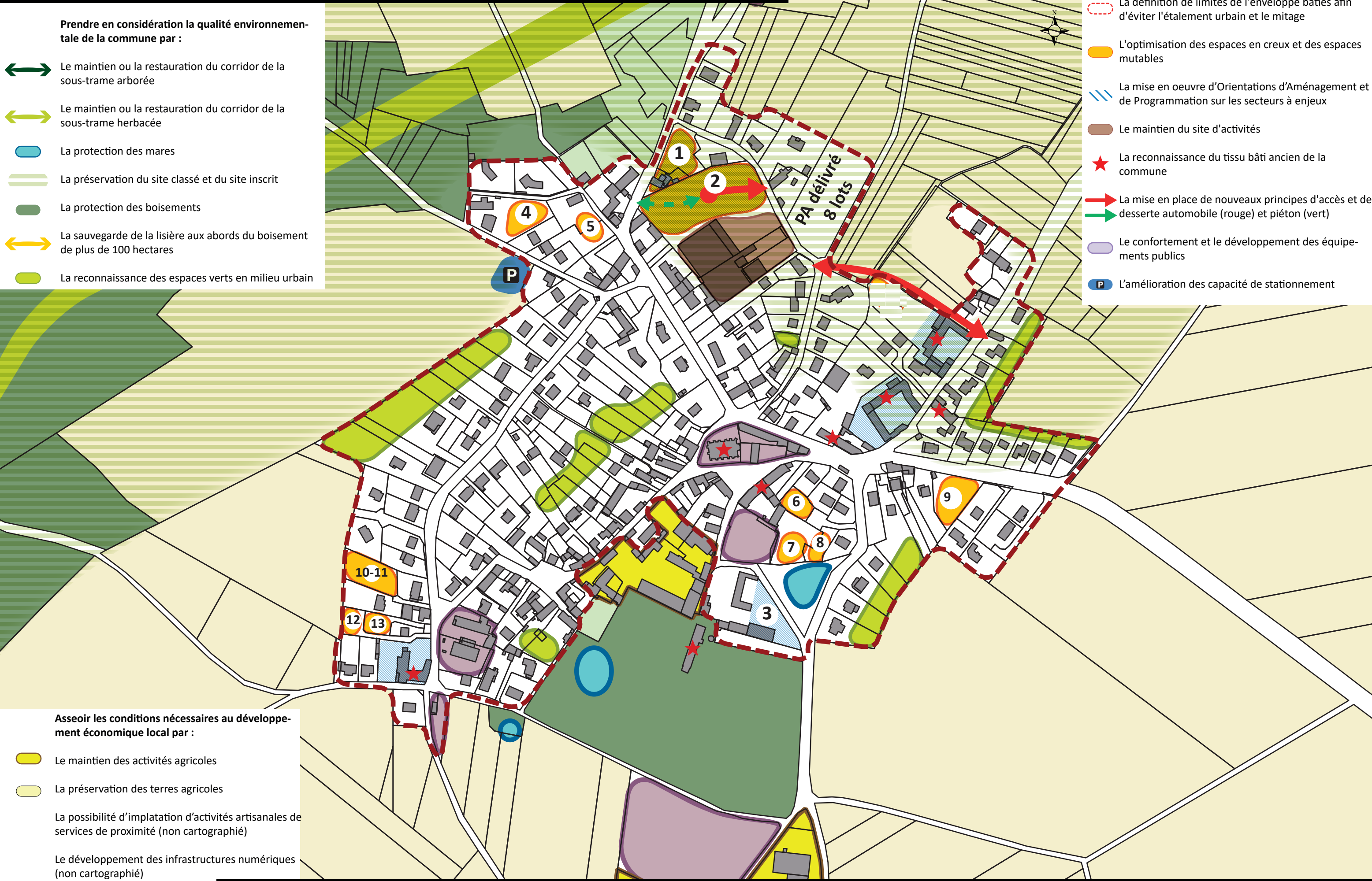
Le SDRIF-E octroyant 1ha pour la garantie communale, la projection de consommation semble ainsi être en rapport de compatibilité avec le document supérieur.

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Forêt le Roi



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Forêt le Roi



Projet d'Aménagement et de Développement Durables