



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

D' Arbonne-la-Forêt

Réunion publique du 14 juin 2016

SOMMAIRE

- I. Calendrier
- II. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ; points de rappel
- III. Les grandes lignes du zonage
- IV. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



I. CALENDRIER

L'ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA PROCÉDURE

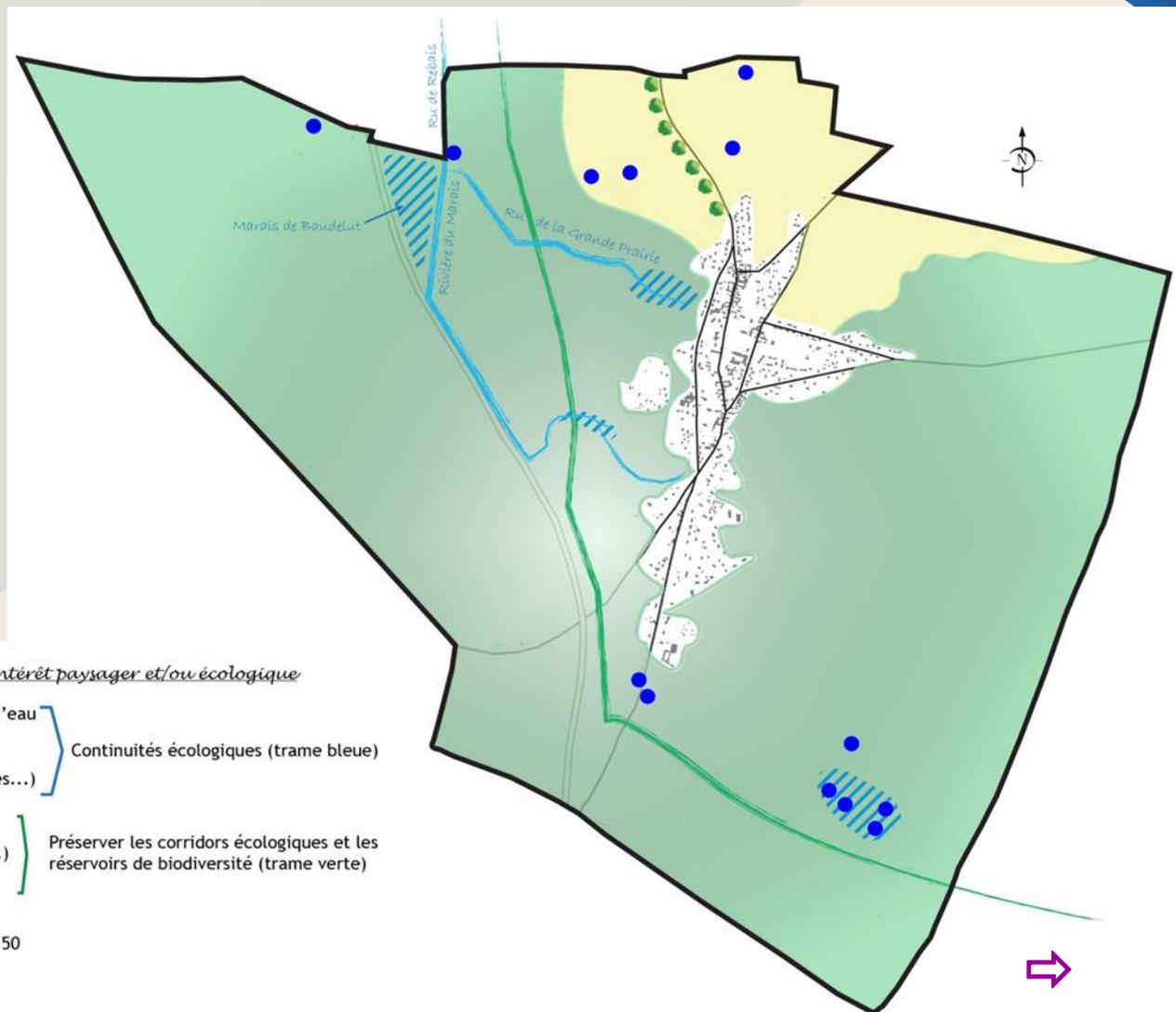
	Objet	Etat d'avancement
PHASE 1	Prescription du PLU	⇒ Prescription le 4 Avril 2013
	Etat initial de la commune	⇒ Juin 2014 / Mars 2015
	Diagnostic et enjeux	
PHASE 2	P.A.D.D.	⇒ A partir de Mai 2015
	Débat au sein du Conseil Municipal au moins deux mois avant l'arrêt du projet	Le 23 Juin 2015 et le avril 2016
PHASE 3	Etude du zonage et du règlement	Sept 2015 / Janvier 2016
	Présentation du projet avant arrêt aux PPA + saisine de la CDPENAF	Octobre 2016
PHASE 4	Arrêt du projet	Décembre 2016
	Etude des avis	Avril 2017
	Enquête publique	Avril 2017
	Approbation par le conseil municipal	Juin 2017

II. Projet d'Aménagement et de Développement Durables : points de rappel

Axe n°1 :

*Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et
d'intérêt paysager et/ou écologique : trames verte et
bleue*

⇒ Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et d'intérêt paysager et/ou écologique : trames verte et bleue



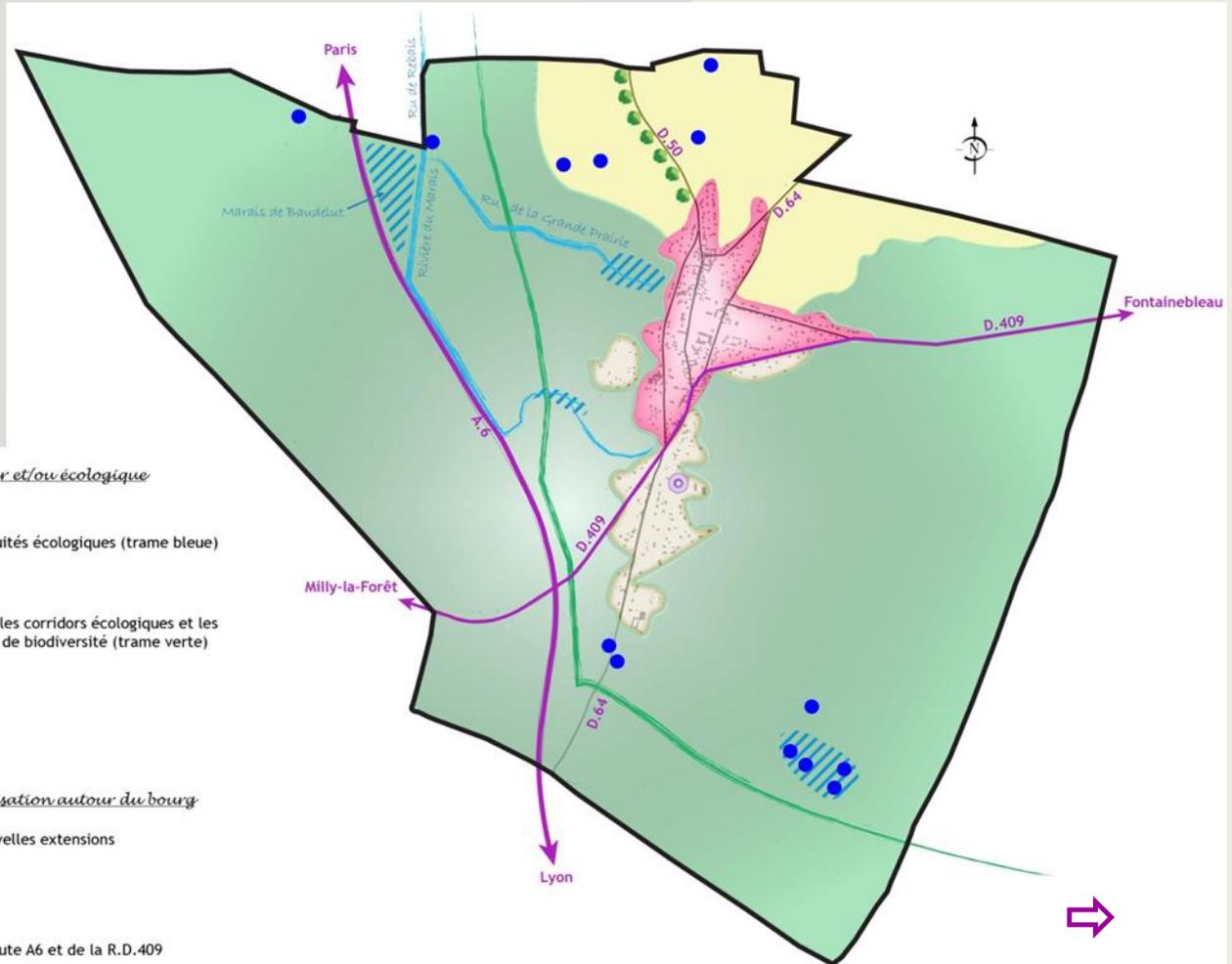
Axe 1 : Protéger et mettre en valeur les milieux naturels d'intérêt paysager et/ou écologique

-  Maintenir les corridors écologiques liés aux cours d'eau
 -  Protéger les réservoirs de biodiversité
 -  liés aux milieux humides (mares, marais, mouillères...)
 -  Forêt de Fontainebleau, forêt des Trois Pignons (ZNIEFF, NATURA 2000, réserves biologiques, ENS...)
 -  Préserver le corridor boisé fonctionnel
 -  Préserver l'alignement de noyers le long de la R.D.50
 -  Limiter la pression foncière sur la plaine de Bière
- Continuités écologiques (trame bleue)
- Préserver les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité (trame verte)

Axe n°2 :

Assurer un apport progressif de la population en centrant l'urbanisation autour du bourg et en optimisant ses capacités foncières tout en favorisant la diversité de l'habitat

- Impulser **0,5% de croissance démographique par an sur 15 ans**.
- Réduire la consommation de l'espace agricole et naturel.
- Valoriser **les capacités urbaines du Bourg** = densification.
- Créer **une centralité urbaine** (habitat, logement, espaces publics) au centre bourg.
- Limiter la densification des secteurs bâtis en milieu boisé (« Bois habité »).



Le besoin en logements d'une commune tient compte :

- Du besoin en logements pour une population stagnante = **le Point Mort (1)**. La difficile extrapolation du renouvellement du parc et de la variation des logements vacants nous amène à ne prendre en compte que le phénomène de desserrement des ménages.
- de la croissance démographique attendue en matière de population (croissance retenue de 0.5 % par an dans le PADD) (2).

Point Mort 2012-2031	
Besoin	Nb de logements
Besoin lié au renouvellement du parc	-6
Besoin lié au desserrement des ménages <i>(projection de 2,4 en 2031)</i>	58
Besoin lié à la variation logements vacants / résidences secondaires	-11
Besoin lié à l'évolution démographique sur 15 ans	34
TOTAL	92

Localisation	Surface	En logements (13 logts/ha)	Rétention foncière ou coeff de VRD 30%	Logements total
Dents creuses du bourg	3,9 ha	50	15	35
Dents creuses de l'habitat sous couvert forestier	2 ha	Étude spécifique (8 logt)	Sans objet	8
Cœurs d'îlot 1	0,5 ha	6	2	4
Cœur d'îlot 2	1,5 ha dont 9600 m ² dédiés à l'habitat	26	Sans objet	25
Cœur d'îlot 3	0,5 ha	6	2	4
Cœur d'îlot 4	0,9 ha	12		8
Total	9,3 ha	/	/	84
Localisation projets connus				
Air France	Projet		/	13
Total			/	13
Potentiel total en logements			/	97



*Axe n°3 :
Dynamiser l'économie locale et conforter l'économie
touristique liée à la forêt de Fontainebleau*

⇒ Dynamiser l'économie locale et conforter l'économie touristique liée à la forêt de Fontainebleau

↳ **Maintenir la diversité des fonctions urbaines dans le bourg**

↳ **Assurer la continuité du commerce local par l'apport et le maintien d'une population à rayonnement local.**

↳ **Affirmer l'espace agricole comme espace productif support d'activités économiques**

✗ *Assurer le fonctionnement des activités agricoles existantes au sein du bourg* par des règles adaptées.

✗ *Assurer la continuité de l'activité maraîchère* du bourg.

✗ *Préserver la plaine de Bière tout en autorisant les nouvelles constructions agricoles* dans les secteurs les moins sensibles d'un point de vue paysager.

✗ Assurer *la mutation des bâtiments agricoles* insérés dans le bourg.

✗ Permettre *la diversification économique des exploitations* par le développement des filières courtes (vente à la ferme, agritourisme etc.) et tenir compte de leur pluriactivité existante.

✗ Faciliter la circulation des engins agricoles notamment rue de la Gare.

✗ *Préserver l'activité équestre* tout en maîtrisant ses implantations dans le respect des paysages de la plaine de Bière.

⇒ Dynamiser l'économie locale et conforter l'économie touristique liée à la forêt de Fontainebleau

↳ Développer l'économie touristique et de loisirs, en lien avec la forêt de Fontainebleau.

Arbonne-la-Forêt souhaite **valoriser son économie touristique** en lien avec la forêt de Fontainebleau à travers :

- la protection de son patrimoine architectural,
- la valorisation de ses sentiers pédestres et cycles dont ceux mentionnés au Plan Départemental des Itinéraires Promenade et de Randonnée,
- le maintien des activités d'hébergement touristique,
- le maintien d'une politique encourageant les activités de loisirs.

Axe n°4 :

*Maintenir un cadre de vie de qualité aux portes de la
région parisienne: déplacements, équipements,
espaces publics et patrimoine*

⇒ **Maintenir un cadre de vie de qualité aux portes de la région parisienne : déplacements, équipements, entrées de bourg et patrimoine**

↳ **Préserver les capacités d'évolution des équipements publics.**

- ✕ Poursuivre le développement **des structures inter-générationnelles** (maison de retraite, équipements scolaires, services à la personne...).
- ✕ **Valoriser les espaces publics** du centre bourg.
- ✕ Encourager la végétalisation des espaces privatifs et **la qualité paysagère des espaces publics**.
- ✕ Redonner au bourg **une centralité multifonctionnelle**, facteur de rencontres et de convivialité.
- ✕ Mettre **en valeur l'eau et la forêt** dans les opérations d'aménagement du cœur de bourg.
- ✕ Sauvegarder le site du lavoir et des anciennes Cressonnières.

↳ **Mener une réflexion sur les déplacements et le développement des circulations douces.**

↳ **Mener une réflexion sur le développement des communications numériques.**

↳ **Eviter le développement dans les zones à risque.**

↳ **Préserver la qualité des entrées de bourg et matérialiser notamment celles par la RD 409.**

↳ **Préserver le patrimoine architectural et paysager.**

↳ **Préserver les silhouettes du village par une urbanisation contrôlée.**

Arbonne-la-Forêt

Carte du PADD à l'échelle du bourg



Axe 1 : Protéger et mettre en valeur les milieux naturels d'intérêt paysager et/ou écologique

- Préserver les lisières boisées autour du bourg et prendre en compte les contraintes liées à la Forêt de Protection
- Préserver les vues cadrées sur les lisières boisées
- Assurer la continuité des corridors écologiques au sein du bourg
- Préserver les vergers en tant que structure verte
- Préserver la plaine de Bière de toute nouvelle construction

Axe 2 : Assurer un apport progressif de la population en concentrant l'urbanisation autour du bourg

- Valoriser les capacités urbaines du tissu urbain constitué
- Valoriser les capacités urbaines des coeurs d'îlots
- Limiter le développement de l'urbanisation aux abords de la R.D.409

Axe 3 : Dynamiser l'économie locale et conforter l'économie touristique liée à la forêt de Fontainebleau

- Prendre en compte dans l'évolution du village les sièges d'exploitation agricole existants
- Permettre la construction de nouveaux bâtiments agricoles dans les secteurs les moins sensibles de la plaine de Bière
- Assurer la continuité de l'activité maraîchère

Axe 4 : Maintenir un cadre de vie de qualité : gestion des déplacements, offre en équipements publics et patrimoine

- Préserver les vues remarquables sur le paysage agricole et les silhouettes du bourg
- Préserver le patrimoine architectural du bourg
- Redonner au bourg une centralité multifonctionnelle
- Maintenir les équipements publics existants et prévoir leur évolution
- Promouvoir les circulations douces, maintenir celles existantes, les entretenir et les développer
- Favoriser la création d'une nouvelle desserte entre quartiers (piétons et/ou automobiles)
- Maintenir la qualité boisée de l'entrée de bourg



III. Le zonage

LES DIFFERENTES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU	POS	Destination de la zone
<p>Zones urbaines (Zone U) Art. R151-17 CU</p>	Zone U	<p>Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p> <p>↳ 3 critères essentiels déterminent le classement en zone U : la desserte par les réseaux, la desserte par la voirie et l'insertion dans le contexte urbain.</p>
<p>Zone à urbaniser (Zone AU) Art. R151-20 CU</p>	Zone NA	<p>Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone AU desservie par les réseaux pour l'ensemble de la zone (voirie, eau, électricité et assainissement) : les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement. • Zone AU non desservie ou réseaux insuffisants : ouverture à l'urbanisation qui peut être subordonnée à une modification ou révision du PLU + définition d'OAP.
<p>Zones Agricoles (Zone A) Art. R151-22 et R151-23 CU</p>	Zone NC Zone NB Zone ND	<p>Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>Peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ET les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation ainsi que le changement de destination sous conditions spécifiques et avis de la CDPENAF :</p> <ul style="list-style-type: none"> • changement de destination après désignation du bâtiment et avis conforme de la CDPENAF. • extensions et annexes aux bâtiments d'habitation (Aa/Na) selon les dispositions du règlement et soumis à l'avis simple de la CDPENAF. • Secteur de Taille Et de Capacité limitées (STECAL) définis à titre «exceptionnel» dans lesquelles des possibilités de constructions sont admises après avis simple de la CDPENAF.
<p>Zones Naturelles (Zone N) Art. R151-24 et R151-25 CU</p>		<p>Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.</p> <p>↳ Pour la constructibilité, mêmes dispositions que la zone A ci-dessus.</p>

Ces zones correspondent aux secteurs d'habitat **d'Arbonne-la-Forêt** composé de **son centre ancien (UA)** et des **extensions pavillonnaires au Sud (UB)**.



Elles reçoivent, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

La zone UB comprend trois secteurs :

- ▶ **un secteur UBa** correspondant au **secteur bâti situé en milieu boisé** dans lequel la préservation de la typologie bâtie et de la dominante boisée représente l'enjeu principal.
- ▶ **un secteur UBb** correspondant **à l'ancien site Air France**.
- ▶ **Un secteur UBo** faisant l'objet **d'Orientation d'Aménagement et de Programmation(OAP)**.

Cette zone est en majorité desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées et elle est concernée, pour partie, par le périmètre de protection des monuments historiques.

La zone AU est une zone naturelle, représentant **un cœur d'îlot inséré dans le cœur du village** et à proximité de laquelle existent les réseaux. Elle est destinée à l'urbanisation future, principalement l'habitat, ainsi que les activités artisanales, services, commerces et équipements publics qui en sont le complément normal.

L'aménagement et l'équipement de ces zones doivent respecter les « **orientations d'aménagement et de programmation** » indiquées en pièce n°3 du présent PLU, et se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Elle se compose de deux secteurs :

- > **un secteur AUa** dédié principalement à l'habitat.
- > **un secteur AUb** dédié à des équipements d'intérêt général, du logement collectif et des espaces publics.

⇒ **Les règles permettront une implantation relativement libre avec des hauteurs différenciées selon le type de toiture.**

Elle est constituée par les parties du territoire communal **réservées aux activités agricoles** qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour ne pas y porter atteinte. Elle comporte un certain nombre de bâtiments, isolés ou groupés, destinés à l'exploitation agricole.

Le principe général est l'**inconstructibilité de la plaine de Bière** sauf pour les secteurs identifiés et représentant le minimum d'enjeu paysager.

Elle comporte plusieurs secteurs :

- **Un secteur Ac** dans lesquels seules sont admises les nouvelles constructions à usage agricole.
- **un secteur Aa**, qui correspond aux secteurs bâtis de la zone agricole dans lequel seule l'extension des constructions existantes à usage d'habitat et leurs annexes sont admises.



La zone N est **une zone naturelle et forestière**, dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

Elle comprend notamment **l'ensemble des forêts domaniales des 3 Pignons et de Fontainebleau**.

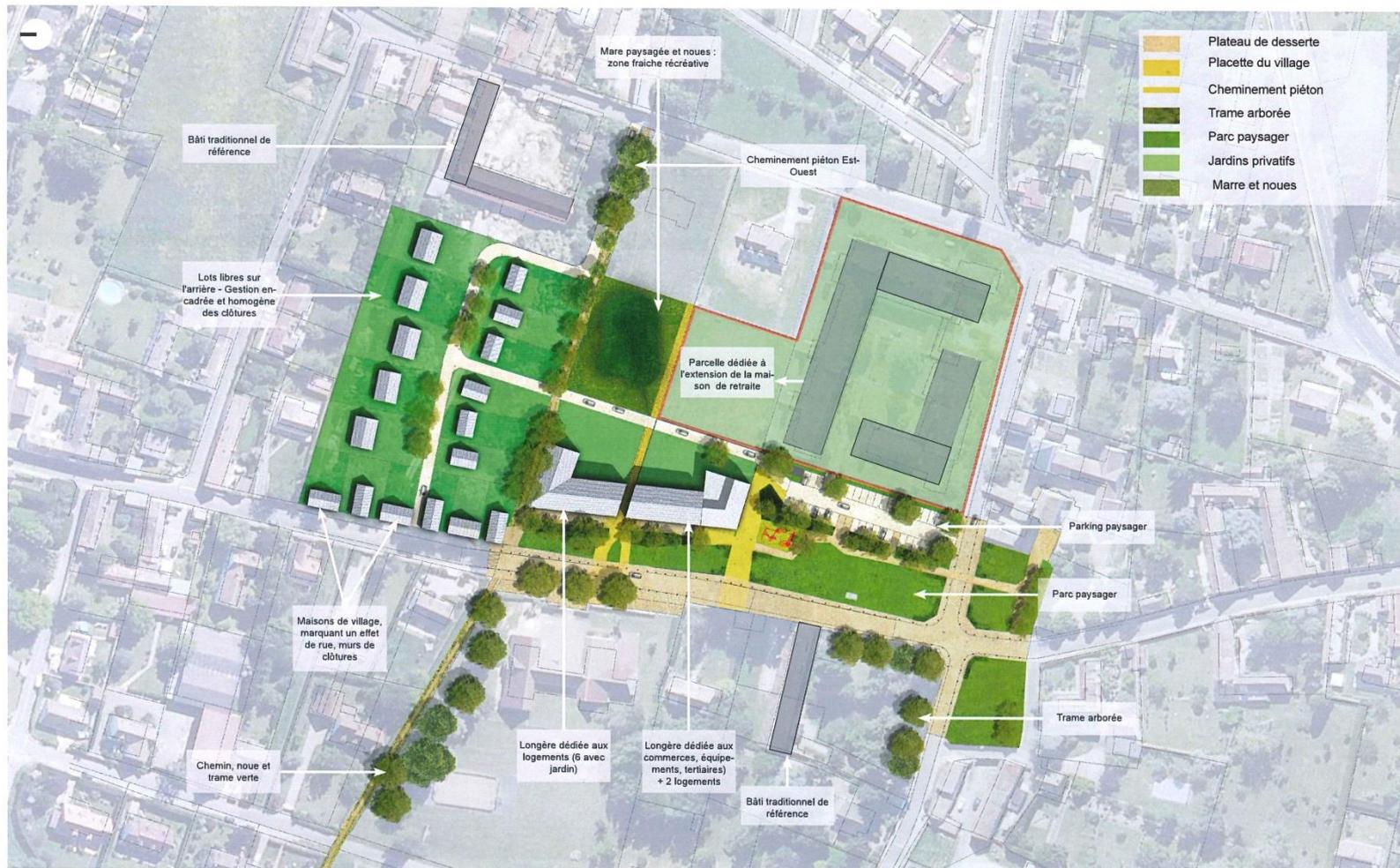
Elle comporte :

- **un secteur Na**, qui correspond aux secteurs bâtis à usage d'habitat de la zone naturelle et dans lequel la constructibilité est encadrée afin de préserver les sols agricoles et forestiers et d'éviter une atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.
- **Un secteur Nb** qui correspond aux espaces boisés du Massif de Fontainebleau considéré comme un réservoir de biodiversité.
- **Un secteur Nzh** qui correspond aux secteurs de la zone naturelle identifiés comme zone humide.



IV. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

■ Plan masse



Un aménagement de la zone au fur et à mesure qui devra respecter les principes du schéma et les explications écrites de la pièce n°3.

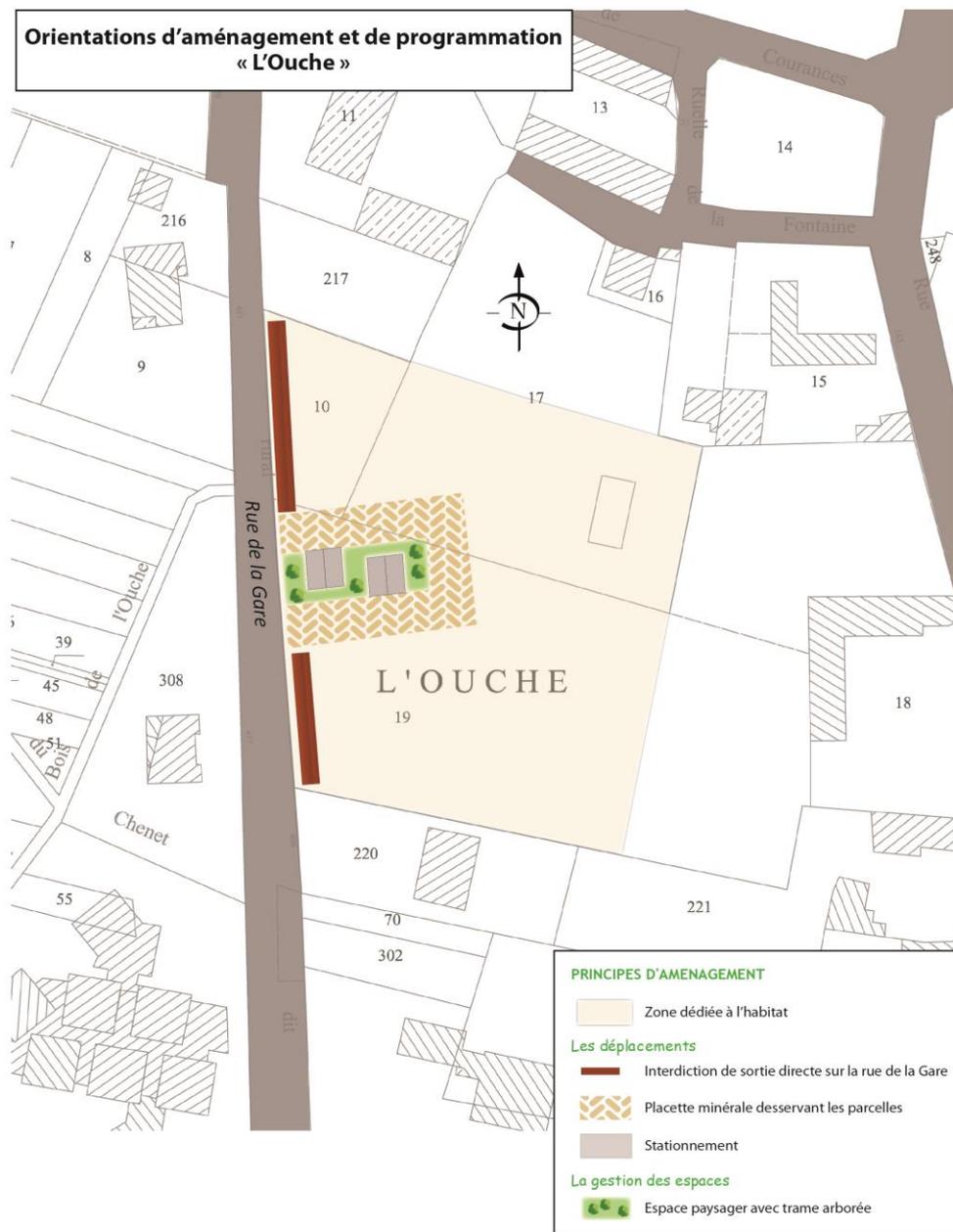
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Un aménagement de la zone dans le cadre **d'une opération d'aménagement d'ensemble** qui devra respecter les principes du schéma et les explications écrites de la pièce n°3.



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

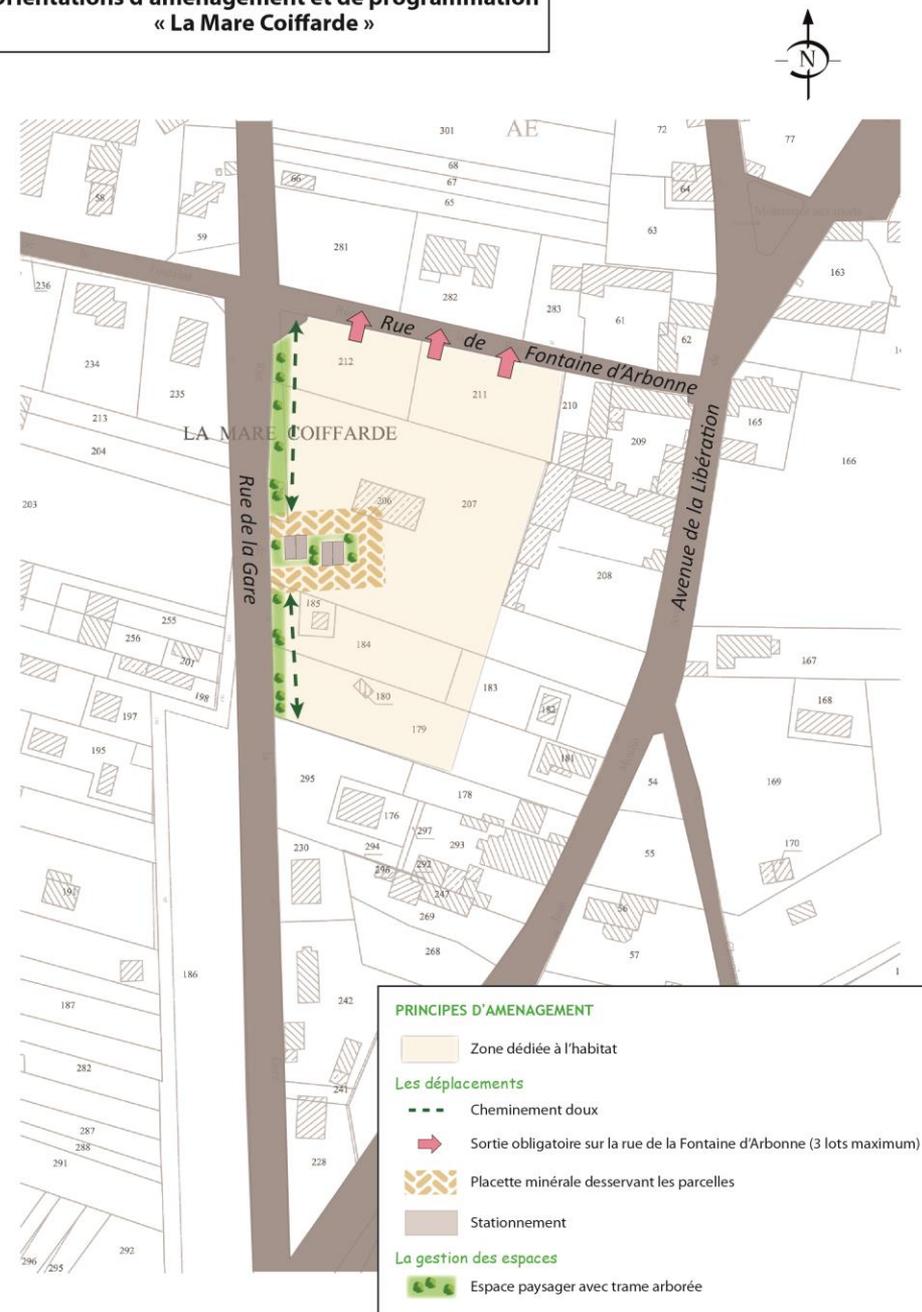
Un aménagement de la zone dans le cadre **d'une opération d'aménagement d'ensemble** qui devra respecter les principes du schéma et les explications écrites de la pièce n°3.



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Un aménagement de la zone **au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone** et qui devra respecter les principes du schéma et les explications écrites de la pièce n°3.

Orientations d'aménagement et de programmation « La Mare Coiffarde »





Merci de votre attention