



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

D' Arbonne-la-Forêt

Réunion publique du 13 octobre 2015

SOMMAIRE

1. Contexte réglementaire
2. La procédure
3. Diagnostic et Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



1. CADRE REGLEMENTAIRE

- ▶ La loi **Solidarité et Renouvellement Urbain** du 13 décembre 2000
- ▶ La loi *Urbanisme et Habitat* du 2 juillet 2003 (assouplissement de la loi SRU)
- ▶ La loi **Engagement National pour le Logement** du 30 juin 2006
- ▶ La loi Boutin (25 mars 2009)
- ▶ La loi de Modernisation de l'Economie (4 août 2008)
- ▶ La loi de Modernisation de la Pêche et de l'Agriculture (13 Juillet 2010)
- ▶ Les lois **Grenelle 1** (adoptée le 23 juillet 2009) et **Grenelle 2** (adoptée le 13 juillet 2010).

Nouvelles visions du développement : limitation de la consommation des espaces, regroupement des constructions autour des bourgs, préservation de la biodiversité...

Nouveaux outils : Projet d'Aménagement et de Développement Durables, Orientations d'aménagement et de Programmation, trames vertes et bleues, servitudes de logements aidés etc...

Obligation de soumettre le dossier de PLU à la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles : émission d'un avis sur les terres agricoles consommées pour l'urbanisation.

► Le Décret du 23 août 2012 **sur la réforme des Evaluations Environnementales des documents d'urbanisme**

↘ Sont soumis à EE obligatoire, notamment :

- > Les PLU (Préfet de département) :
 - PLUi comprenant des dispositions SCoT ou tenant lieu de PDU.
 - **PLU des communes qui comportent en tout ou partie d'un site Natura 2000.**
 - PLU couvrant le territoire d'au moins une commune littorale (3 lacs en zone littorale en Rhône-Alpes : Léman, Bourget, Annecy).
 - Les PLU situés en zone de montagne prévoyant la réalisation d'UTN soumise à autorisation (massif et département).
- > Les cartes communales des communes comportant un site ou portion de site Natura 2000 (Préfet de région).

↘ Une nouvelle procédure d'examen au « cas par cas » (Art. R. 122-14 du CU) est introduit pour l'élaboration de certains documents d'urbanisme :

- > Tous les PLU qui ne sont pas systématiquement soumis à EE obligatoire.
- > Les cartes communales des communes limitrophes d'une commune comportant tout ou partie d'un site Natura 2000.

- ▶ La Loi **ALUR** du 24 mars 2014
- ▶ La **LAAAF** du 13 octobre 2014

Les nouveautés de la loi ALUR :

- Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols en PLU
 - Suppression de la surface minimale des terrains

Les obligations de la loi ALUR :

- Etude du potentiel de densification des zones déjà urbanisées.
- Reclassement en zone Naturelle des zones 2AU délimitées depuis - 9 ans au 1^{er} juillet 2015 et n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions significatives.
 - L'ouverture de ces zones 2AU devra faire l'objet d'une délibération motivée

Nouvelles prérogatives de la CDPENAF

avis sur les STECAL (secteurs de taille et de capacité limitées) et sur le changement de destination en zone Agricole

Nouvelles prérogatives de la CDNPS

avis sur le changement de destination en zone Naturelle

2. LA PROCEDURA

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	Juin 2015
PHASE 3	Etude du zonage et du règlement	Sept 2015 / Janvier 2016
	Présentation du projet avant arrêt aux PPA + saisine de la CDCEA	Février 2016
PHASE 4	Arrêt du projet	Mars 2016
	Etude des avis	été 2016
	Enquête publique	Septembre 2016
	Approbation par le conseil municipal	Novembre 2016

1. **Le rapport de présentation** qui :
 - **s'appuie sur un diagnostic** établi au regard des besoins répertoriés en matière d'environnement, d'aménagement,
 - **justifie les objectifs du PADD** et les traductions réglementaires ⇒ présentation d' **une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers,**
 - **analyse les incidences du PLU sur l'environnement.**
2. **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : pièce **« clé de voûte » du PLU.**
3. Les plans de zonage et le règlement.
4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui expriment des principes d'aménagement en termes de compatibilité.
5. Les annexes : plan des servitudes, annexes sanitaires etc....

Une quinzaine de réunions sont nécessaires pour élaborer ce document.

Le PLU « Grenellisé » permet une urbanisation moins consommatrice d'espaces et mieux contrôlée

3. DIAGNOSTIC ET PADD

3.1. Diagnostic communal et enjeux

4 réunions ont été organisées :

- ✧ Deux réunions qui ont permis de synthétiser le diagnostic communal lors d'une réunion plénière avec les Personnes Publiques Associées.
- ✧ Deux réunions ont permis de définir les enjeux du territoire communal.

UN PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER DE QUALITE

- Des espaces naturels de qualité liés à la Forêt de Fontainebleau et à la Forêt des 3 Pignons.
- Des espaces humides discrets mais riches en biodiversité.
- Des espaces d'intérêt écologiques reconnus (ZNIEFF, Natura 2000, réserve de biosphère, réserves biologiques).
- Une plaine agricole ouverte au Nord du bourg qui offre des perspectives paysagères de qualité sur la silhouette du village.
- Des cônes de vue paysagers ouverts sur l'espace agricole à préserver.
- Certaines entrées de bourg de qualité à préserver.

UN POPULATION DYNAMIQUE ET UN PARC DE LOGEMENTS A FLUX TENDU

- Une population jeune et dynamique à maintenir.
- Une vacance faible mais en progression.
- Une évolution du parc du logement principal appuyée par la diminution des résidences secondaires.

UN CADRE DE VIE DE QUALITE

- Le patrimoine architectural et naturel de qualité (patrimoine vernaculaire, site inscrit).
- La proximité de la Forêt de Fontainebleau et des activités de loisirs associées : randonnées pédestres, équestres, cyclo etc...
- La présence d'équipements publics intergénérationnels de qualité.

UNE ACTIVITE AGRICOLE TRES PRESENTE DANS LE BOURG ET DANS SES FRANGES IMMEDIATES

- Des fermes insérées dans le tissu urbain du bourg ou dans sa couronne immédiate.
- La présence de fermes équestres à proximité du tissu bâti.

DES ESPACES VACANTS A RECONCQUERIR

- Un manque de centralité du centre bourg (bourg ancien scindé en deux noyaux distincts).
- Un habitat diffus en milieu boisé qui efface les limites entre l'urbanisation et la forêt.
- Des espaces publics à restructurer .
- La vocation de l'ancien site d'Air France.
- Des espaces non construits dans le périmètre urbanisé du bourg facteur de densification.

UN TISSU ECONOMIQUE RESIDENTIEL

- Des commerces de proximité et des services à la personne très limités ⇒ Polarisation de Milly la Forêt.
- Un tissu économique à rayonnement local.
- Une économie touristique et de loisirs discrète.

DES CONTRAINTES LIEES AUX INFRASTRUCTURES ROUTIERES

- Les entrées du bourg par la RD 409 mal identifiées.
- La traversée du bourg par la RD 409, classée à grande circulation.
- L'A6, barrière majeure dans les continuités écologiques.

UNE MIXITE SOCIALE LIMITEE

- L'absence de logements aidés.

3.2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le projet communal (PADD) tient compte des conclusions du diagnostic et des enjeux identifiés. Il correspond au projet de la commune pour les 15 ans à venir en matière de développement démographique, d'équipements publics, de transports, d'activités économiques. Depuis le Grenelle, il doit :

- **fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace.**
- **lutter contre l'étalement urbain.**
- **définir des orientations de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.**

Pour formaliser le PADD, **4 axes principaux** ont été retenus par la commune.

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

↳ Préserver les massifs forestiers

- ✦ Préserver les espaces boisés, *réservoirs de biodiversité*, liés à la forêt de Fontainebleau et la forêt des Trois Pignons.
- ✦ Préserver *le corridor boisé fonctionnel* qui permet de relier la forêt des Trois Pignons, la ripisylve du ru de la Grande Prairie au Bois de Turelles.
- ✦ Préserver *les structures vertes* qui demeurent dans le paysage agricole ou du bourg en tant qu'intérêt paysager mais aussi en tant que réseaux écologiques : haies, alignement d'arbres, boqueteaux, vergers etc.....
- ✦ Préserver *les lisières forestières sensibles* autour du bourg.

↳ Préserver et valoriser les continuums écologiques constitutifs des milieux aquatiques

- ✦ *Préserver les rus* de la Grande Prairie, de la Fontaine, de Rebais (et son bassin versant) et des Mondelinottes ainsi que la rivière du Marais.
- ✦ Préserver les réservoirs de biodiversité *liés aux Mouillères, aux mares identifiées ainsi qu'au Marais de Baudelut.*

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

↳ Préserver les milieux sensibles identifiés :

- × Les *deux sites Natura 2000* liés au Massif de Fontainebleau.
- × *La ZNIEFF de type 2* « Massif de Fontainebleau » et *les quatre ZNIEFF* de type 1 : « Juniperaie de Baudelut », « Marais d'Arbonne », « Plaine de Chanfroy » et « Platières du Coquibus ».
- × Les *deux réserves biologiques dirigées* : « Baudelut » – juniperaie et « Plaine de Chanfroy ».
- × La *Réserve de Biosphère* de Fontainebleau et Gâtinais.
- × *L' Espace Naturel Sensible* « la Plaine et le Marais d'Arbonne-la-Forêt ».
- × *La Forêt de Protection* du massif de Fontainebleau.

↳ Préserver et maîtriser la ressource en eau (inondation, ruissellement, gestion des eaux pluviales etc...)

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

↳ Préserver le patrimoine paysager garant d'une mise en valeur du territoire

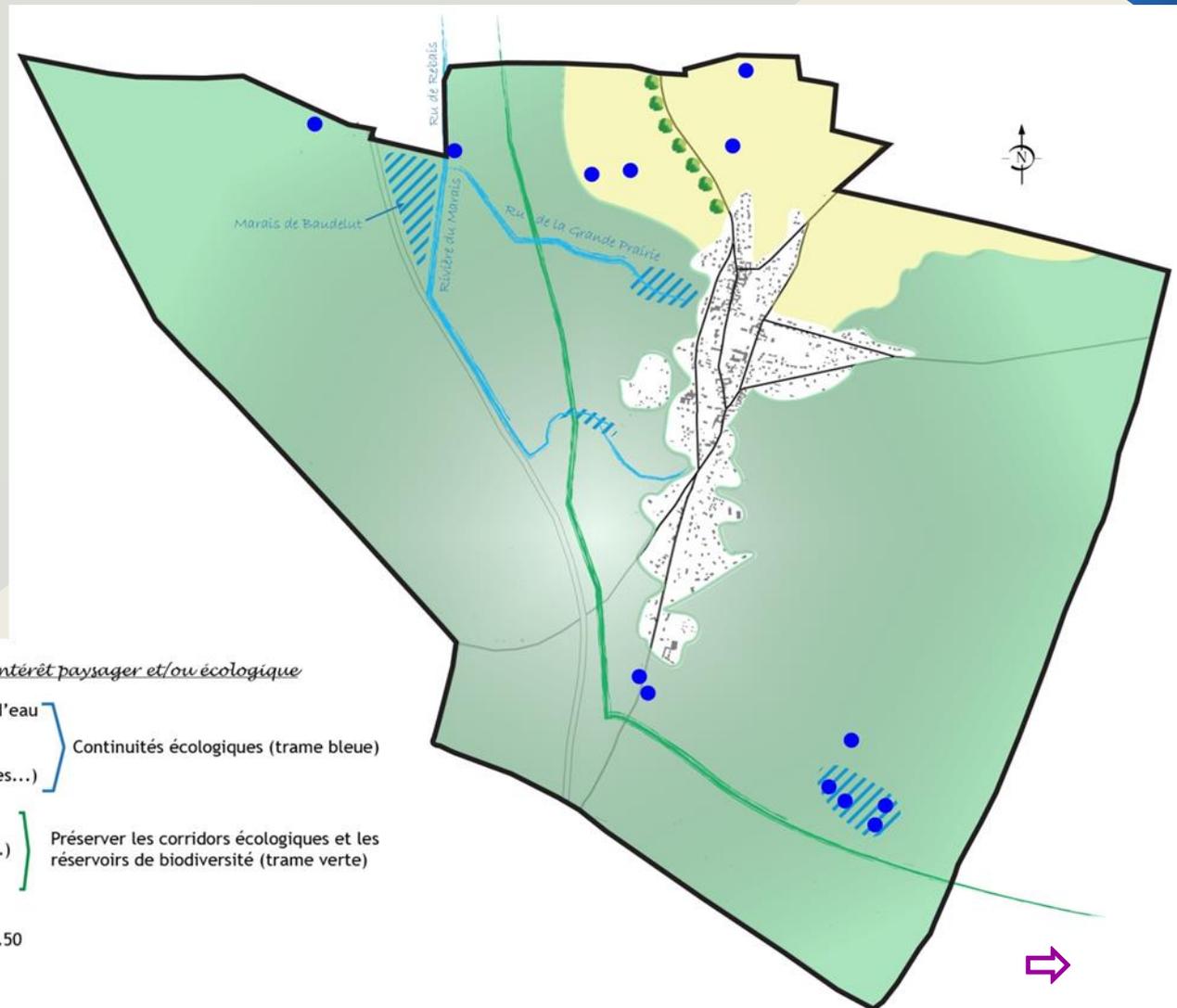
- ✗ Préserver *les vues existantes sur la forêt*, souvent perceptibles en arrière-plan de l'espace urbanisé.
- ✗ Favoriser *les perméabilités entre les espaces urbains et forestiers* en conservant les cônes de vues cadrés sur les lisières forestières (rue de la Gare).
- ✗ Préserver *les lisières du village* par une gestion équilibrée des interfaces bâties et des milieux naturels.
- ✗ Assurer *la pérennité des espaces agricoles de la plaine de Bière* en y limitant les nouvelles constructions.
- ✗ Maintenir *la diversité du paysage agricole* (champs de cultures, vergers, maraîchage, pâtures équestres....) et maintenir son rôle paysager dans la lecture des silhouettes du village notamment.

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

↳ Préserver les milieux sensibles identifiés :

- × Les *deux sites Natura 2000* liés au Massif de Fontainebleau.
- × *La ZNIEFF de type 2* « Massif de Fontainebleau » et *les quatre ZNIEFF* de type 1 : « Juniperaie de Baudelut », « Marais d 'Arbonne », « Plaine de Chanfroy » et « Platières du Coquibus ».
- × Les *deux réserves biologiques dirigées* : « Baudelut » – juniperaie et « Plaine de Chanfroy ».
- × La *Réserve de Biosphère* de Fontainebleau et Gâtinais.
- × *L' Espace Naturel Sensible* « la Plaine et le Marais d'Arbonne-la-Forêt ».
- × *La Forêt de Protection* du massif de Fontainebleau.

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



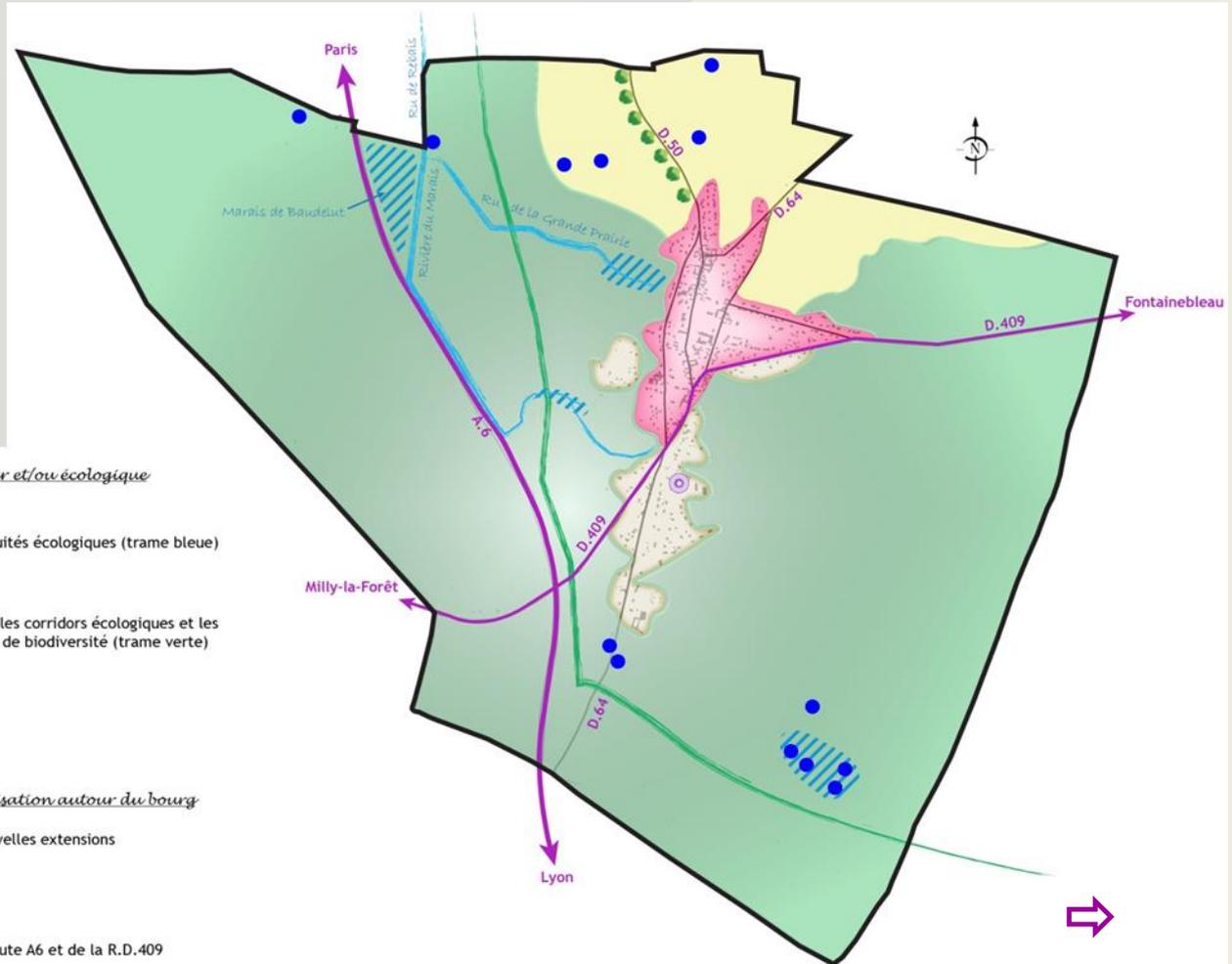
Axe 1 : Protéger et mettre en valeur les milieux naturels d'intérêt paysager et/ou écologique

-  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),
- de la croissance démographique attendue en matière de population (croissance retenue de 0.5 % par an dans le PADD) (2).

BESOIN	NOMBRE DE LOGEMENT
Besoin lié au renouvellement du parc	-4
Besoin lié au desserrement des ménages	54
Besoin lié à la variation logements vacants / résidences secondaires	-15
TOTAL POINT MORT (1)	39 soit 58 sur 15 ans
Besoin lié à l'évolution démographique sur 15 ans (2)	33
TOTAL	91 logements

Localisation	Surface	En logements (13 logts/ha)	Rétention foncière dans les dents creuses 30%	Logements total
Dents creuses	4,3 ha	56	17	39
Cœurs d'îlot 1	0.6 ha	8	Sans objet	8
Cœur d'îlot 2	1,5 ha dont 9600 m ² dédiés à l'habitat	18	Sans objet	18
Cœur d'îlot 3	0,5 ha	6	2	4
Total	5,6 ha	/	/	69
Localisation projets connus				
<i>Air France</i>	<i>Projet</i>		<i>/</i>	<i>13</i>
Rue de la gare	/		/	4
Total			/	17
Potentiel total en logements			/	86



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.

× *Préserver les secteurs agricoles sensibles en couronne urbaine* (maraîchage, vergers etc...).

× 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 et le développement d'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.
- ✕ Mettre en valeur 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.

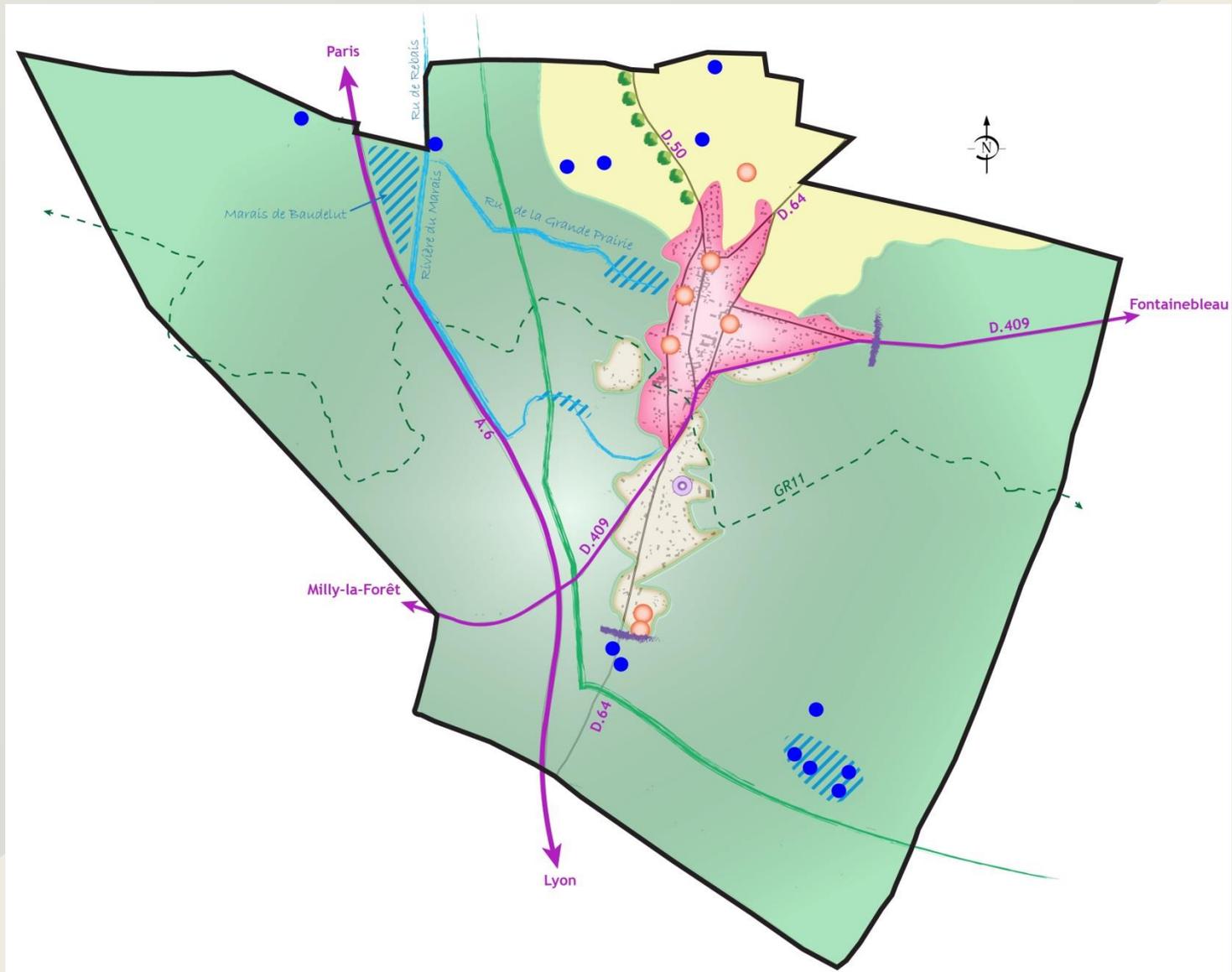
↳ Eviter le développement dans les zones à risque.

↳ 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.

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







Merci de votre attention