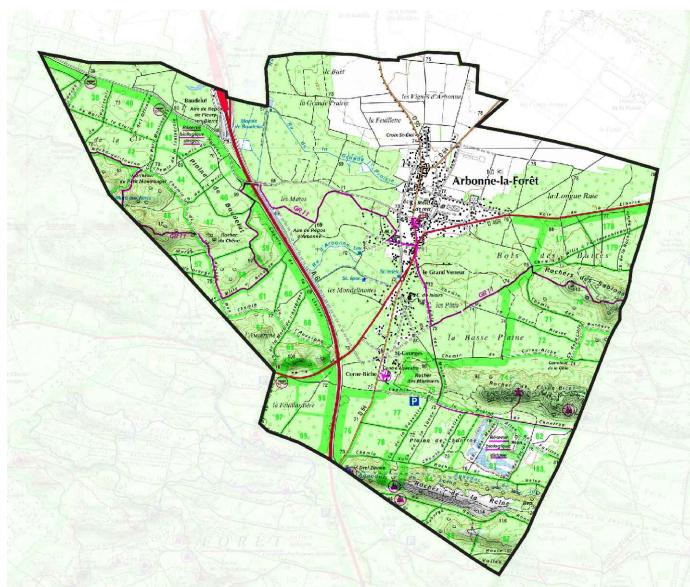




COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

## PLAN LOCAL D'URBANISME D'ARBONNE-LA-FORET (77)



### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Objet	Date
Approuvé le	14 décembre 2017 par le Conseil Communautaire
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

## ↳ CADRE JURIDIQUE

---

Afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, plus solidaires et durables, **les lois Solidarité et renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, et Boutin du 17 février 2009**, ont profondément rénové le cadre des politiques d'aménagement de l'espace.

Les **lois Grenelle 1 et 2**, adoptées les 3 août 2009 et 12 juillet 2010, et plus récemment **les lois ALUR (Accès au Logement et un urbanisme rénové) et LAAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt)** remanient profondément le Code de l'Urbanisme et les principes à mettre en œuvre au profit d'un aménagement qui se veut durable et respectueux des générations futures.

La commune définit un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** qui lui donne un cadre de cohérence aux différentes actions d'aménagement qu'elle engage. **Le développement durable** introduit le principe de développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de la possibilité de satisfaire leurs propres besoins.

**Le PADD** a pour fonction exclusive de présenter le **projet communal pour les 15 ans à venir. C'est un document simple et accessible à tout citoyen** qui constitue une **pièce maîtresse du PLU** : son contenu doit permettre d'affirmer les orientations et les objectifs de développement de la commune.

**Les enjeux du PADD sont alors de :**

- Gérer de façon économe l'espace et maîtriser l'étalement urbain.
- Retrouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles et naturels.
- Assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publique.

**Le débat et la validation des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme ont eu lieu lors des Conseils Municipaux du 23 juin 2015 et du 14 avril 2016.**

**Ce sont ces principes qui ont guidé le projet ci-après présenté.**

## ➤ LE PROJET

---

### ➤ Le PADD prend en compte

- Les constats et les contraintes du territoire identifiés dans le rapport de présentation (pièce n°1),
- les servitudes d'utilité publique,
- les objectifs de développement de la commune, pour définir les orientations générales d'aménagement et les traduire dans le plan de zonage et le règlement.

### ➤ Il doit tenir compte des contraintes

L'analyse des données physiques et des équipements a permis d'établir le périmètre possible du développement de la commune.

Ce périmètre tient compte :

- Des milieux sensibles (Milieux humides identifiés, rus, zones NATURA 2000, étangs, ZNIEFF...).
- Des richesses agronomique et forestière de la commune (plaine de Bière, massifs forestiers de Fontainebleau).
- De la protection des captages d'eau potable.
- Des contraintes physiques liées à l'A6 et à la RD409.

En conséquence, et sous réserve des choix à exercer, toutes les actions entreprises à l'intérieur de ce périmètre seront cohérentes entre elles, respectueuses des contraintes des lieux, et non susceptibles de compromettre les développements futurs.

### ➤ Il tire parti des atouts de la commune :

#### 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 LOGEMENT 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.

### ➤ Et répond aux problématiques soulevés dans le diagnostic :

#### 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 RECONQUERIR

- 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 mettre en valeur.

- 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.

La prise en compte des objectifs retenus pour un **développement équilibré et harmonieux d'Arbonne-la-Forêt** trouve sa concrétisation dans une série d'axes définis ci-après :

- PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS ET/OU D'INTERET ECOLOGIQUE : TRAME VERTE ET BLEUE
- ASSURER UN APPORT PROGRESSIF DE LA POPULATION EN CENTRANT L'URBANISATION AUTOUR DU BOURG, EN OPTIMISANT SES CAPACITES FONCIERES TOUT EN FAVORISANT LA DIVERSITE DE L'HABITAT
- DYNAMISER L'ECONOMIE LOCALE ET CONFORTER L'ECONOMIE TOURISTIQUE LIEE A LA PROXIMITE DE LA FORET DE FONTAINEBLEAU
- MAINTENIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE : gestion des déplacements, offre en équipements publics et de loisirs et patrimoine.

## AXE n°1 : PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES MILIEUX NATURELS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET OU ÉCOLOGIQUE : TRAME VERTE ET BLEUE



### 1.1. Préserver les massifs forestiers (Trame verte)

- ✗ 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.
- ✗ Favoriser la valorisation forestière, touristique et écologique de ces espaces forestiers par une gestion respectueuse des enjeux écologiques et paysagers.
- ✗ 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.
- ✗ Prendre en compte les contraintes liées à la Forêt de Protection du massif de Fontainebleau.

### 1.2. Préserver et valoriser les continuums écologiques constitutifs des milieux aquatiques (Trame bleue) :

- ✗ 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.

### 1.3. Préserver les milieux sensibles identifiés :

- ✗ *Les deux sites Natura 2000* liés au Massif de Fontainebleau – site de la directive « Habitats, faune, flore » et site de la directive « Oiseaux ».
- ✗ La ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 2 « *Massif de Fontainebleau* ».
- ✗ La *réserve biologique dirigée* « Baudelut » – juniperaie.
- ✗ 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 les emprises herbacées de *l'aqueduc du de la Vanne et du Loing*.

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

## AXE n°1 : PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES MILIEUX NATURELS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET OU ÉCOLOGIQUE : TRAME VERTE ET BLEUE



### 1.5. Préserver le patrimoine paysager garant d'une mise en valeur du territoire

- ✗ Maintenir et créer des perspectives paysagères depuis la ville vers la forêt
  - Préserver les vues existantes sur la forêt, souvent perceptible en arrière-plan de l'espace urbanisé. *Les lisières de forêt doivent être préservées* et rester des espaces « tampon » entre la forêt et l'urbanisation.
  - 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 en matière de développement de l'urbanisation.
- ✗ Assurer la pérennité des espaces agricoles de la plaine de Bière en y interdisant toute nouvelle construction dans les secteurs identifiés comme sensibles :
  - Maintenir la diversité du paysage agricole : champs de cultures, vergers, maraîchage, pâtures équestres....
  - Maintenir son rôle paysager dans la lecture des silhouettes du village notamment.

## 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



### 1. Insuffler une croissance démographique raisonnée

✖ Au-delà du besoin en logements rendu nécessaire pour maintenir la population à un seuil minimal (point mort), la commune d'Arbonne-la-Forêt souhaite également poursuivre une croissance démographique maîtrisée de telle sorte que les équipements présents sur le territoire continuent d'être en adéquation avec la population. Le souhait des élus est d'offrir des possibilités d'accueil à une population extérieure tout en maîtrisant la croissance démographique et les secteurs de développement.

Son objectif est donc d'obtenir *une croissance démographique de l'ordre de 0.5% par an* en moyenne sur 15 ans.

✖ *Valoriser les capacités urbaines disponibles* au sein du tissu urbain existant du bourg au travers :

- Des parcelles non bâties (dents creuses).
- Des friches « agricole ».
- Des friches d'activités (site Air France) ».

La commune *n'envisage pas d'extension du périmètre urbanisé* au regard du potentiel non bâti subsistant dans l'enveloppe bâtie du bourg.

✖ *Créer une centralité urbaine (habitat, logement, espaces publics)* au centre bourg par la définition d'orientations d'aménagement et de programmation qui permettront de créer une vitalité du centre-village :

- Créer une couture urbaine entre les deux noyaux du village.
- Favoriser les opérations mixtes habitat/commerces/équipements publics.
- Valoriser les espaces publics.
- Préserver des espaces de respiration naturels.
- Assurer une offre adaptée en stationnements automobiles / vélos.
- Favoriser les cheminements doux (vélos, piétons).

✖ *Limiter la densification des secteurs bâtis sous couvert forestier* (« Bois habité ») afin de conserver une transition progressive entre le bâti du bourg et la forêt.

✖ *Interdire tout développement des écarts bâtis* et les extensions linéaires le long des voies.

### 2. Limiter la consommation de l'espace

Parallèlement l'objectif démographique, et pour répondre aux enjeux du Grenelle II visant à réduire la consommation des espaces, le projet communal vise essentiellement à une utilisation optimale de son tissu urbain sans envisager d'extensions urbaines sur le domaine forestier ou sur le domaine agricole. Cette prise en compte du potentiel d'ores et déjà disponible permet d'éviter une consommation trop excessive du territoire, et plus particulièrement de l'espace dédié à l'agriculture.

De plus à travers son projet de développement, la commune a pris en compte une surface de terrain inférieure de 30% environ à la moyenne observée au cours des 15 dernières années.

3. *Poursuivre le développement de l'habitat dans le sens d'une diversification de l'offre* pour pallier au manque de logements aidés par l'Etat et pour répondre aux parcours résidentiels des populations.

4. *Éviter le développement dans les zones à contraintes* tels qu'aux abords des voies nuisantes (A6, RD409).

## AXE n°3 : DYNAMISER L'ÉCONOMIE LOCALE ET CONFORTER L'ÉCONOMIE TOURISTIQUE LIÉE A LA FORÊT DE FONTAINEBLEAU



### 1. Maintenir la diversité des fonctions urbaines dans le bourg

L'activité économique est bienvenue en cœur de bourg, puisqu'elle participe à son animation en journée. Dès lors, la commune d'Arbonne-la-Forêt autorisera, d'une façon générale, toute activité ou installation non nuisante compatible avec la vocation résidentielle du bourg (les activités artisanales, les commerces, les bureaux, les hébergements hôteliers...), dans la mesure où elle ne sera pas source de nuisance (bruits, odeurs, circulation de véhicules...).

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

### 3. Affirmer l'espace agricole comme espace productif support d'activités économiques

Arbonne-la-Forêt est une commune où l'agriculture tient une place importante dans le paysage naturel au Nord du bourg (plaine de Bière) mais également dans l'économie de la commune. A ce titre, l'objectif communal est de :

- × 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 le *fonctionnement des activités agricoles* existantes au sein du bourg par des règles adaptées tout en leur assurant une mutation à moyen et long terme.
- × *Assurer la continuité de l'activité maraîchère* 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.
- × prendre en compte *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.

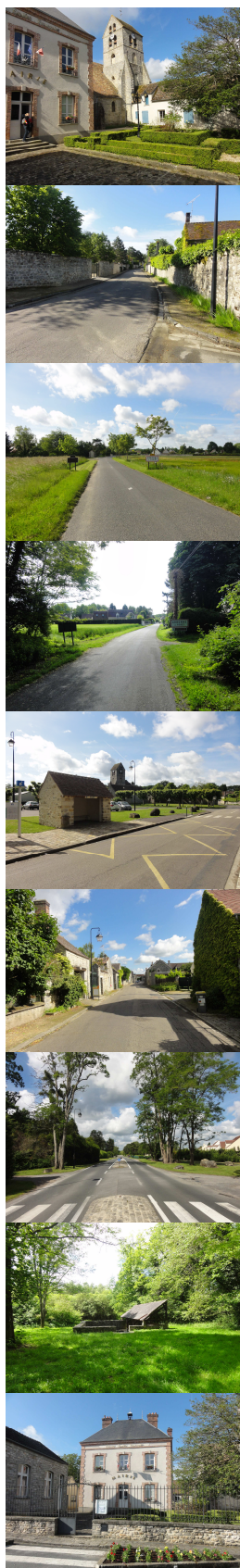
### 4. Développer l'économie touristique et de loisirs, en lien avec la forêt de Fontainebleau.

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 de loisirs.



## **AXE n°4: MAINTENIR UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ : gestion des déplacements, offre en équipements publics et patrimoine**



### **4.1. Equipements et espaces publics**

#### **4.1.1 Maintenir les équipements publics existants, prévoir leur évolution ainsi que la création de nouveaux équipements publics :**

- ✗ Maintenir les capacités d'évolution des équipements publics existants au cœur du bourg.
- ✗ 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.

#### **4.1.2. Assurer le développement des communications numériques**

La commune d'Arbonne-la-Forêt :

- favorisera toutes les initiatives du Conseil Départemental et des opérateurs privés en matière de développement numérique.
- Encouragera la mutualisation des infrastructures d'accueil ou les travaux de constructions de ces infrastructures.

### **4.2. Déplacements et stationnements**

#### **4.2.1. Favoriser les déplacements au sein du bourg :**

- ✗ Promouvoir les circulations douces (vélos et/ou piétons) maintenir celles existantes, les valoriser et les rendre lisibles dans le territoire.
- ✗ Favoriser la création de nouvelles dessertes en relation avec les quartiers existants et futurs.
- ✗ Faciliter le stationnement des véhicules et cycles pour améliorer le fonctionnement urbain du centre bourg.

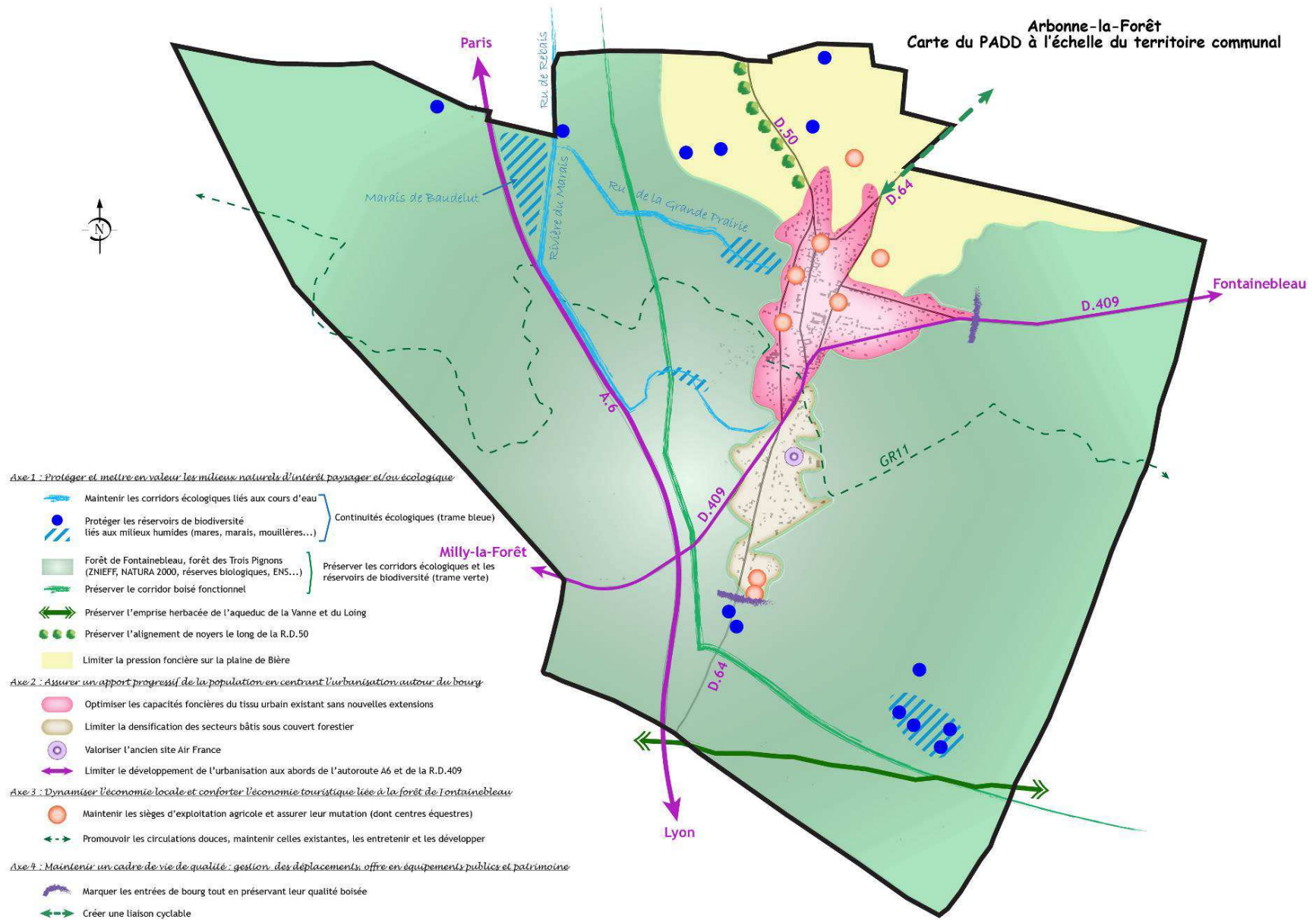
#### **4.2.2. Faciliter l'accessibilité des forêts par le maintien de voies et de chemins de qualité.**

### **4.3. Qualité des entrées de bourg et patrimoine architectural**

- ✗ Identifier et rendre plus lisibles les entrées de bourg par la RD 409 : assurer une meilleure transition entre la route et la rue.
- ✗ Préserver, par une urbanisation contrôlée, la qualité de l'entrée Ouest d'Arbonne-la-Forêt par la route de Courances ainsi que les silhouettes du village par les entrées Nord.
- ✗ Préserver et valoriser les éléments du patrimoine architectural ancien :
  - Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien d'Arbonne-la-Forêt.
  - Conserver les éléments du patrimoine vernaculaires du bourg.
  - Tenir compte du site inscrit « Forêt des Trois Pignons ».

#### **4.3. Accompagner la réflexion de la communauté de communes sur la création d'une liaison cyclable prioritaire entre Arbonne-la-Forêt et Saint-Martin-en-Bière.**

Arbonne-la-Forêt  
Carte du PADD à l'échelle du territoire communal



# Arbonne-la-Forêt

## Carte du PADD à l'échelle du bourg

