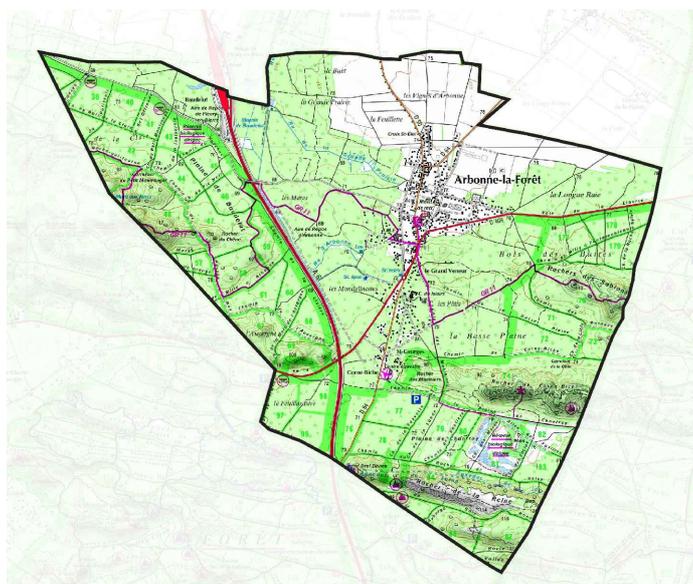




COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

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



### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Objet	Date
Approuvé le	29 mars 2018 par le Conseil Communautaire
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

## SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	1
PREAMBULE .....	2
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	4
A. Dispositions communes aux trois OAP .....	4
1. L'émergence d'espaces publics.....	4
2. Vers une gestion intégrée des eaux pluviales.....	4
3. L'aménagement au service de la performance énergétique .....	4
B. Orientation n° 1 « Saint-Eloi» .....	6
1. Contexte.....	6
2. Objectifs d'aménagement de la zone .....	6
3. Définition des principes d'aménagement : cf. préconisations et schémas ci-après .....	6
3.1. Les circulations .....	6
3.2. Aspects paysager et architectural.....	7
3.3. L'habitat .....	7
C. Orientations n°2 « L'Ouche» .....	9
1. Contexte.....	9
2. Objectifs d'aménagement de la zone .....	9
3. Définition des principes d'aménagement : cf. préconisations et schémas ci-après .....	9
3.1. Les circulations .....	9
3.2. Aspects paysager et architectural.....	9
3.3. L'habitat.....	10
D. Orientation n°3 « La Mare Coiffarde» .....	12
1. Contexte.....	12
2. Objectifs d'aménagement de la zone .....	12
3. Définition des principes d'aménagement : cf. préconisations et schémas ci-après .....	12
3.1. Les circulations .....	12
3.2. Aspects paysager et architectural.....	13
3.3. L'habitat .....	13

## PREAMBULE

Les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme précisent que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur **l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.** »

« Elles peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

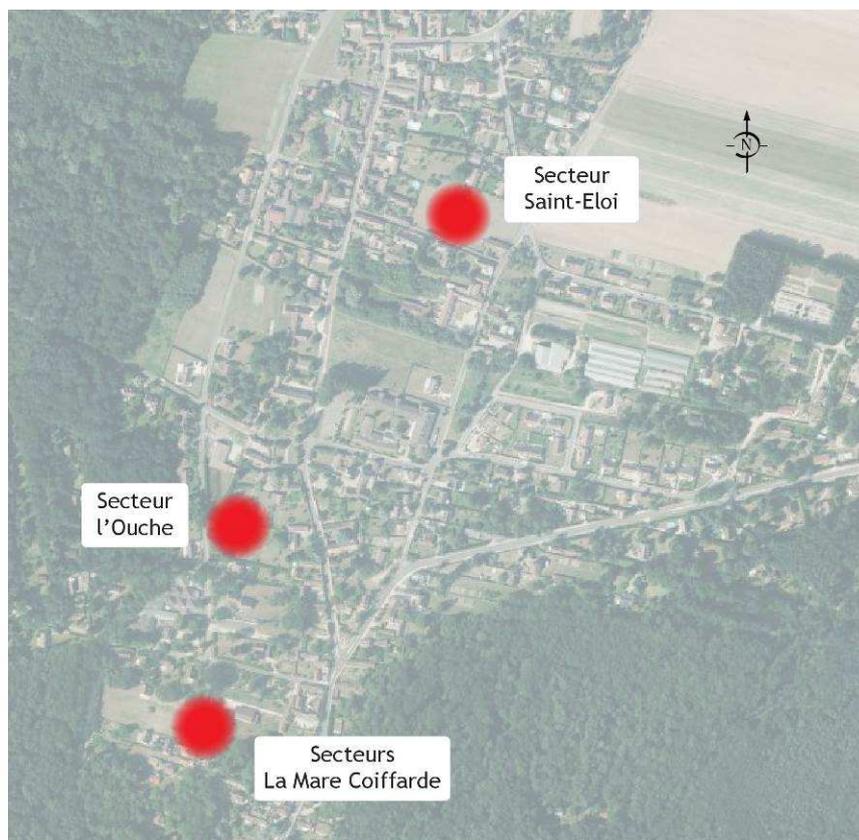
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35. »

De ce fait, les opérations de constructions ou d'aménagement dans ces secteurs doivent être compatibles avec les présentes orientations d'aménagement.



La commune d'Arbonne-la-Forêt a défini des Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorielles » sur 3 secteurs de son territoire.

## A. Dispositions communes aux trois OAP

### 1. L'émergence d'espaces publics

Les aménagements ne doivent pas générer d'espaces « résiduels ». On doit pouvoir affecter des usages, identifier des vocations et favoriser leur appropriation pour chaque espace public. Les espaces situés à proximité des logements doivent être aménagés comme des lieux à vivre pour les habitants :

- parcs ou espaces de détente,
- placettes aménagées,
- espaces végétalisés.

La gestion des aires de stationnements doit avoir un impact minimal sur la qualité des espaces publics à travers une mutualisation des aires. Par ailleurs, un revêtement de sol adapté sera mis en place pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

Le mobilier urbain et l'éclairage public sont des éléments techniques à ne pas négliger :

- Cohérence d'ensemble dans les matériaux et les couleurs.
- Eclairage adapté aux fonctions et usage de l'espace public.
- Des points d'apports de déchets ménagers qualitatifs en termes de matériaux utilisés et d'intégration du site.

### 2. Vers une gestion intégrée des eaux pluviales

Si la gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle communale et non opération par opération, une stratégie particulière doit être adoptée dans le cadre de chaque urbanisation. Quelques exemples visant à proposer des alternatives au réseau d'eaux pluviales peuvent être mis en avant, afin d'envisager la gestion des eaux pluviales comme élément paysager qui structure et embellit le quartier :

- Des caniveaux paysagers plantés de végétaux hydrophiles,
- Des noues paysagères successives afin d'éviter la création d'un bassin de rétention trop volumineux.
- Des fossés enherbés à ciel ouverts.

Dans tous les cas, l'aménagement des secteurs devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales et un système adapté devra être étudié et dimensionné à l'échelle de la zone faisant l'objet de l'OAP.

### 3. L'aménagement au service de la performance énergétique

Les nouveaux quartiers doivent répondre à un principe de sobriété énergétique tout en assurant un niveau qualitatif supérieur. Assurer une construction des bâtiments de manière à obtenir la meilleure performance énergétique tout au long de l'année passe notamment par les orientations suivantes :

- Proposer un aménagement et un bâti tirant partie d'une orientation bioclimatique : l'orientation des parcelles et des constructions devra permettre l'utilisation des apports solaires passifs et les plantations devront protéger les constructions contre les vents dominants.
- La composition urbaine devra éviter autant que possible la création de masques de par les ombres portées et permettre la ventilation naturelle via des logements traversant.
- Tout éclairage public nouvellement installé devra être économe en énergie.
- Il est encouragé pour chaque aménagement ou projet, la mise en place d'installation productrices d'énergies renouvelables (solaire thermique et

photovoltaïque, bois...), la réutilisation des eaux pluviales (pour les espaces verts).  
Toute installation devra être architecturalement intégrée.

- Les toitures terrasse seront végétalisées

## B. Orientation n° 1 « Saint-Eloi »

### 1. Contexte

Le secteur dit « Saint-Eloi » se situe à la croisée des rues de Saint-Eloi et de la rue Neuve. Ces rues sont caractérisées par des implantations à l'alignement et des murs de pierre qui offrent à cette dernière une certaine minéralité mais également une qualité architecturale. Une partie du mur qui délimite la parcelle par la rue de Saint-Eloi est détruite pour partie en son milieu.

Les terrains sont constitués de prairies dont l'urbanisation a déjà débuté par l'implantation d'une première habitation.



### 2. Objectifs d'aménagement de la zone

- Préserver la minéralité de la rue de Saint-Eloi créée par les alignements de murs.
- Sécuriser les sorties sur les rues de Saint-Eloi et de la rue Neuve.
- Gérer le stationnement et organiser la circulation.

### 3. Définition des principes d'aménagement : cf. préconisations et schémas ci-après

#### 3.1. Les circulations

##### Les voies routières et les accès à la zone

Cette zone se desservira à partir de la rue de Saint-Eloi par l'intermédiaire d'une place centrale réalisée dans l'esprit d'un espace partagé (dessertes automobile, piétonne, cycle et stationnement). Cet accès à la zone devra impérativement correspondre à l'emplacement où le mur en pierre n'existe plus afin de préserver le mur existant à l'alignement. L'aménagement devra impérativement prévoir du stationnement afin de ne pas surcharger

la rue de Saint-Eloi qui présente un faible gabarit et donc un manque d'espaces publics (trottoirs, stationnements etc...).

Aucun accès direct n'est autorisé sur la rue de Saint-Eloi, les terrains seront desservis par la placette centrale afin de préserver le mur existant à l'alignement de la voie.

Aucune liaison automobile n'est envisagée vers la rue Neuve.

Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au plan d'aménagement sont interdits quelque soit leur nature, et notamment les accès aux lots privatifs à partir des terrains extérieurs au périmètre de l'opération.

#### Les cheminements piétonniers

Un cheminement piéton sera réalisé entre la placette de desserte et la rue Neuve.

#### Les aires de stationnement

La placette sera pourvue de places de stationnement afin d'éviter la surcharge de la rue de Saint-Eloi. La mutualisation de ce stationnement est à privilégier.

### 3.2. Aspects paysager et architectural

---

Les murs existants devront être préservés puisqu'ils contribuent au caractère architectural de la rue et du village. Un seul percement sera autorisé, là où le mur actuel est déjà partiellement détruit.

Un équilibre entre le minéral et le végétal permettra d'intégrer cet aménagement dans le caractère architectural d'Arbonne-la-Forêt.

Le traitement de la placette devra être soigné et devra être pensé dans un souci de valorisation des patrimoines bâti, paysager et écologique de la commune. Les revêtements de la placette devront être qualitatifs et perméables et de préférence réalisés avec des matériaux locaux (grès, sable...). .

La voirie s'accompagnera au minimum de plantations d'arbres à l'image de ce qui existe dans le secteur.

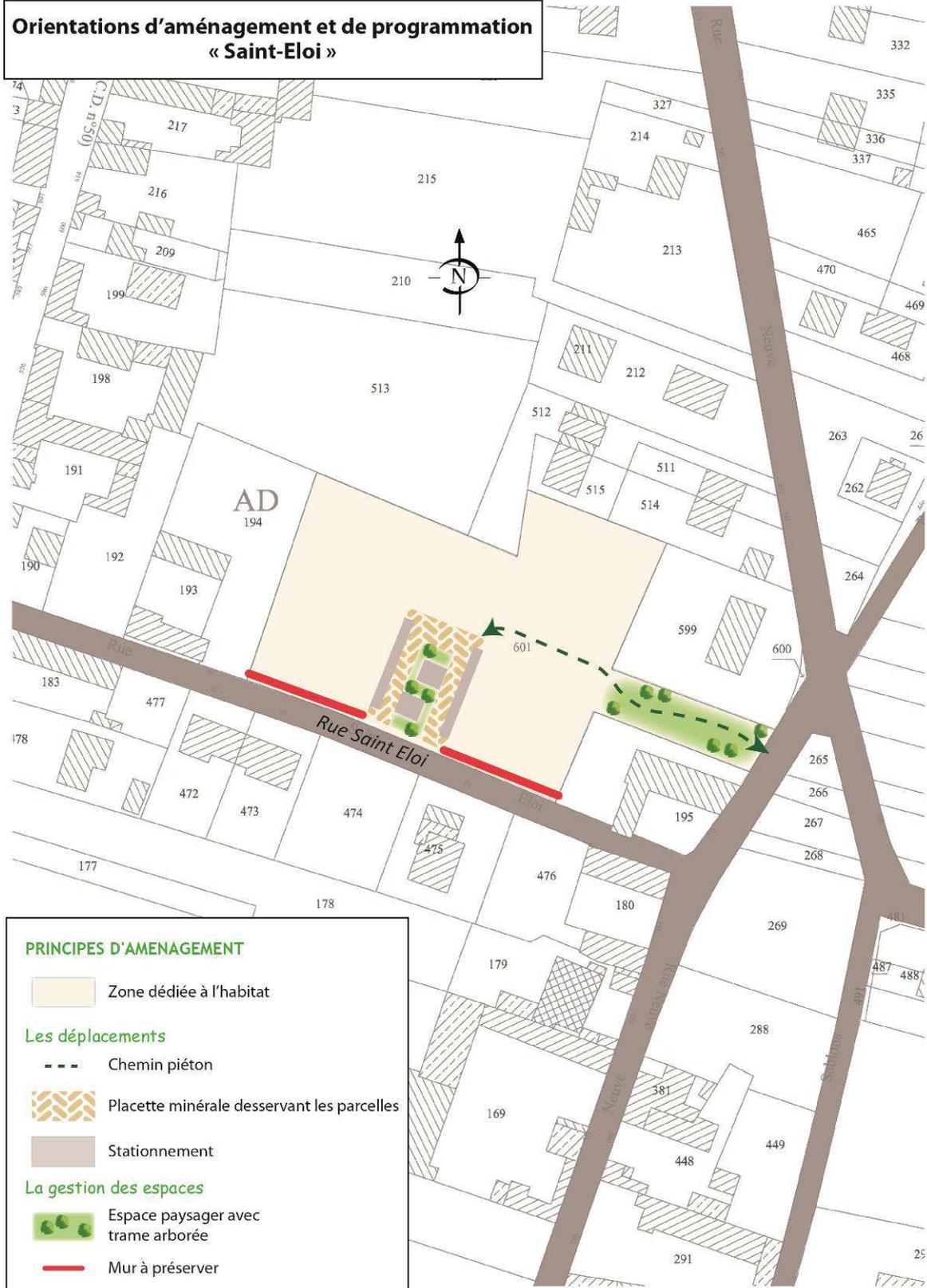
### 3.3. L'habitat

---

Les nouvelles constructions répondront aux nouvelles normes énergétiques et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image du village.

Le projet devra prévoir un minimum de 4 logements.

## Orientations d'aménagement et de programmation « Saint-Eloi »



## C. Orientations n°2 « L'Ouche »

### 1. Contexte

---

Le secteur se situe le long de la rue de la Gare et se dessert principalement à partir de cette dernière.

Les terrains sont constitués de terres naturelles non cultivées, d'espaces de jardins attenants à des propriétés bâties.

### 2. Objectifs d'aménagement de la zone

---

- Proposer un aménagement cohérent permettant de rationaliser les espaces et d'éviter une consommation des espaces importante par une urbanisation inorganisée.
- Mutualiser les sorties rue de la Gare.

### 3. Définition des principes d'aménagement : cf. préconisations et schémas ci-après

---

#### 3.1. Les circulations

---

##### Les voies routières et les accès à la zone

Cette zone se desservira à partir de la rue de la Gare par l'intermédiaire d'une place centrale réalisée dans l'esprit d'un espace partagé (dessertes automobile, piétonne, cycle, stationnement).

Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au plan d'aménagement sont interdits quelque soit leur nature, et notamment les accès aux lots privés à partir des terrains extérieurs au périmètre de l'opération.

Aucun accès direct n'est autorisé sur la rue de la Gare, les terrains seront desservis par la placette centrale.

##### Les aires de stationnement

La placette centrale permettant de desservir le secteur devra comprendre des places de stationnement afin d'éviter la surcharge des espaces dédiés aux piétons lors de l'accueil de visiteurs et de limiter le stationnement le long de la rue de la Gare. La mutualisation de ce stationnement est à privilégier.

#### 3.2. Aspects paysager et architectural

---

Un équilibre entre le minéral et le végétal permettra d'intégrer cet aménagement dans le caractère architectural d'Arbonne-la-Forêt.

Le traitement de la placette devra être soigné et devra être pensé dans un souci de valorisation des patrimoines bâti, paysager et écologique de la commune. Les revêtements de la placette devront être qualitatifs et perméables et de préférence réalisés avec des matériaux locaux (grès, sable...).

La voirie s'accompagnera au minimum de plantations d'arbres à l'image de ce qui existe dans le secteur.

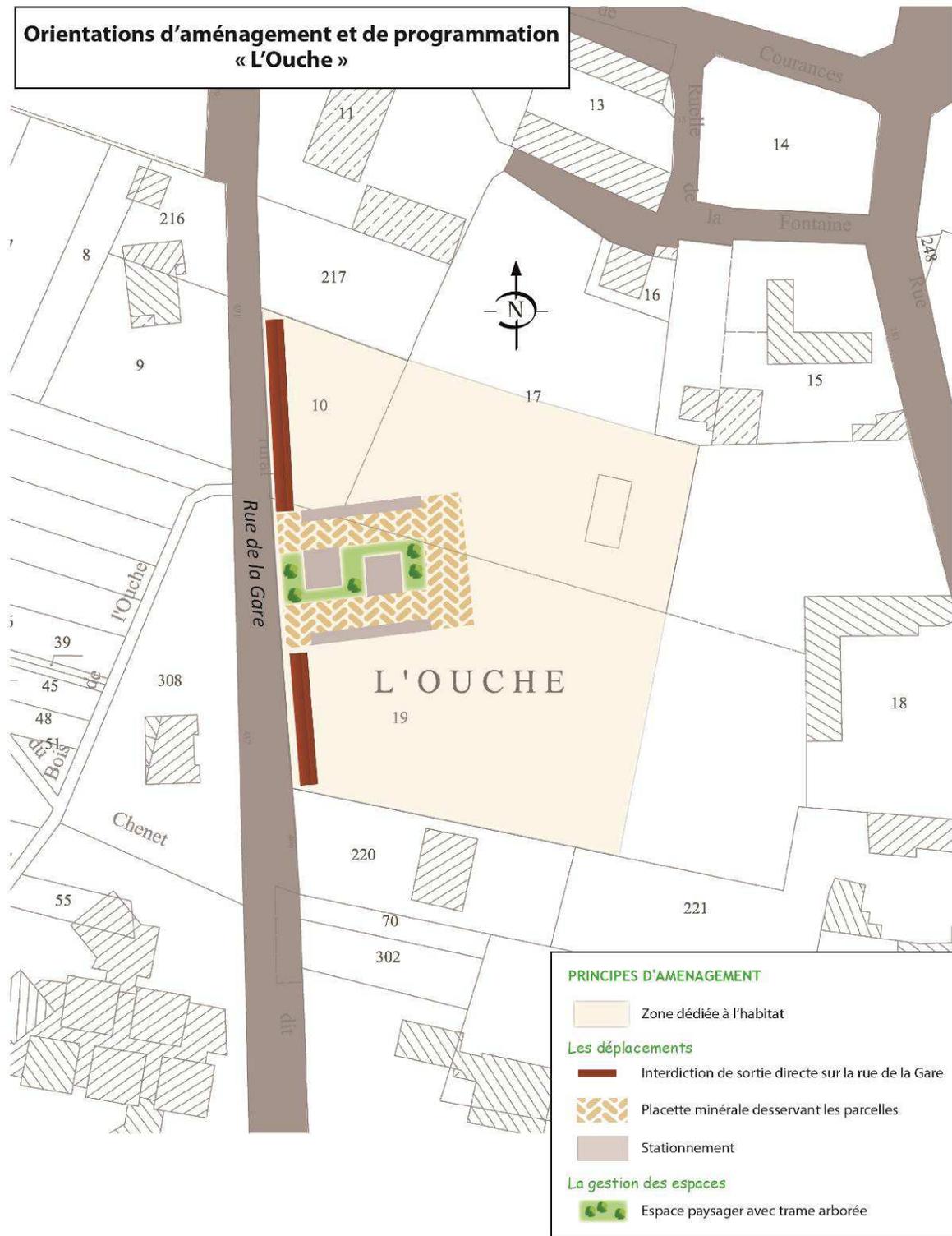
### 3.3. L-habitat

---

Les nouvelles constructions répondront aux nouvelles normes énergétiques et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image du village.

Le projet devra prévoir un minimum de 4 logements.

## Orientations d'aménagement et de programmation « L'Ouche »



**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

-  Zone dédiée à l'habitat
- Les déplacements**
  -  Interdiction de sortie directe sur la rue de la Gare
  -  Placette minérale desservant les parcelles
  -  Stationnement
- La gestion des espaces**
  -  Espace paysager avec trame arborée

## D. Orientation n°3 « La Mare Coiffarde»

### 1. Contexte

---

Le secteur se compose de deux secteurs :

- Un secteur qui se situe à l'angle de la rue de la Gare et de la rue de la Fontaine d'Arbonne, rues à partir desquelles il se dessert facilement. Les terrains sont constitués d'espaces naturels et d'anciens espaces agricoles dont un vieil hangar à l'abandon.
- Un secteur situé en vis-à-vis sur la parcelle cadastrée AE n°203. Cette parcelle est constituée d'un pré de nature agricole.

### 2. Objectifs d'aménagement de la zone

---

- Proposer un aménagement cohérent permettant de rationaliser les espaces et d'éviter une consommation des espaces importante par une urbanisation inorganisée.
- Maintenir une trame boisée caractéristique de cette partie de la rue de la Gare.
- Mutualiser les sorties rue de la Gare.

### 3. Définition des principes d'aménagement : cf. préconisations et schémas ci-après

---

#### 3.1. Les circulations

---

##### Les voies routières et les accès à la zone

##### Dispositions générales

Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au plan d'aménagement sont interdits quelque soit leur nature, et notamment les accès aux lots privatifs à partir des terrains extérieurs au périmètre de l'opération.

Les deux secteurs se desserviront principalement à partir de la rue de la Gare comme cela est figuré au schéma ci-après. Ces accès seront réalisés sous la forme d'une placette centrale réalisée dans l'esprit d'un espace partagé (dessertes automobile, piétonne, cycle, stationnement).

Concernant la rue de la Fontaine d'Arbonne, les accès privatifs des lots sont admis et limités à 2 au maximum.

##### Les cheminements piétonniers

##### Secteur n° 1 :

Un espace de dégagement sera préservé le long de la rue de la Gare afin de faciliter la création d'un cheminement piéton. Cet espace fait l'objet d'un emplacement réservé au plan de zonage du PLU.

##### Secteur n° 2

Aucune disposition particulière.

##### Les aires de stationnement

Les placettes centrales permettant de desservir les deux secteurs devront comprendre des places de stationnement afin d'éviter la surcharge des espaces dédiés aux piétons lors de l'accueil de visiteurs et de limiter le stationnement le long de la rue de la Gare. La mutualisation de ce stationnement est à privilégier.

### 3.2. Aspects paysager et architectural

---

Un équilibre entre le minéral et le végétal permettra d'intégrer ces aménagements dans le caractère architectural d'Arbonne-la-Forêt.

Le traitement des placettes devra être soigné et devra être pensé dans un souci de valorisation des patrimoines bâti, paysager et écologique de la commune. Les revêtements de la placette devront être qualitatifs et perméables et de préférence réalisés avec des matériaux locaux (grès, sable...). Les placettes centrales s'accompagneront au minimum de plantations d'arbres à l'image de ce qui existe dans le secteur.

Pour le secteur n°1, un espace paysager accompagnera également le cheminement piéton envisagé le long de la rue de la Gare. Cet espace et le cheminement doux ont fait l'objet d'un emplacement réservé.

### 3.3. L'habitat

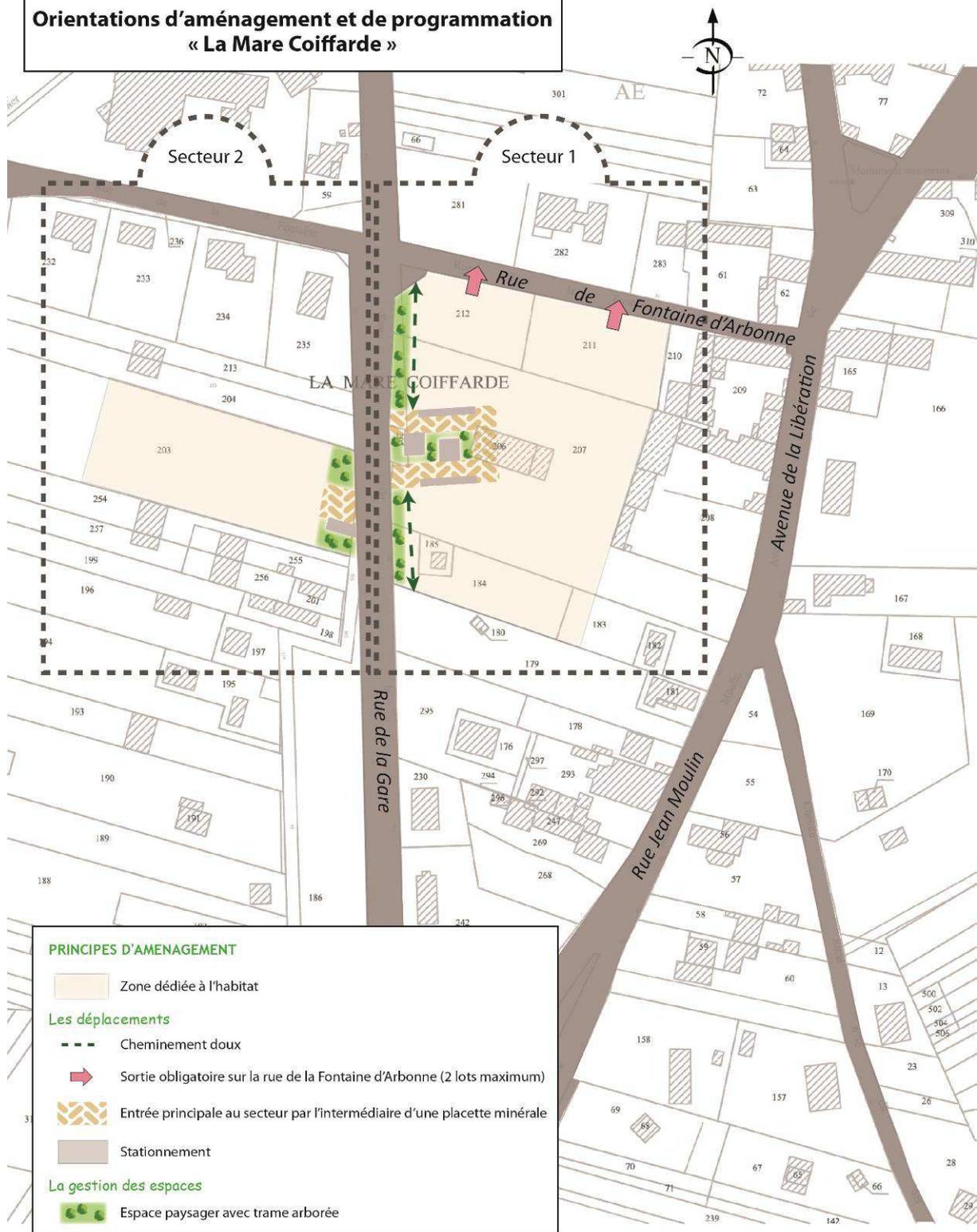
---

Les nouvelles constructions répondront aux nouvelles normes énergétiques et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image du village.

Le projet devra prévoir un minimum de :

- 6 logements pour le secteur n° 1.
- 2 logements pour le secteur n°2.

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



### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Zone dédiée à l'habitat

#### Les déplacements

Cheminement doux

➔ Sortie obligatoire sur la rue de la Fontaine d'Arbonne (2 lots maximum)

Entrée principale au secteur par l'intermédiaire d'une placette minérale

Stationnement

#### La gestion des espaces

Espace paysager avec trame arborée