

P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME



3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Département de l'Essonne

Commune de
FORGES-LES-BAINS

Mairie
Rue du Docteur Babin
91470 FORGES-LES-BAINS
tél : 01 64 91 03 29
fax : 01 64 91 01 25

Document approuvé en
Conseil Municipalle 20
décembre 2018

**Modification n°1
approuvée par
délibération du conseil
municipal en date du 6
juillet 2022**

SOMMAIRE

Sept Orientations d'Aménagements et de Programmation sont prévus sur la commune de Forges les Bains.

SOMMAIRE2

I – SECTEUR « ARDILLIÈRES ».....3

II – SECTEUR « GÉNÉRAL LECLERC ».....8

III – SECTEUR « RESIDENCE HOTELIERE DU GOLF »11

~~**IV – SECTEUR « TENNIS »13**~~

~~**V – SECTEUR « PLANTS BABIN »16**~~

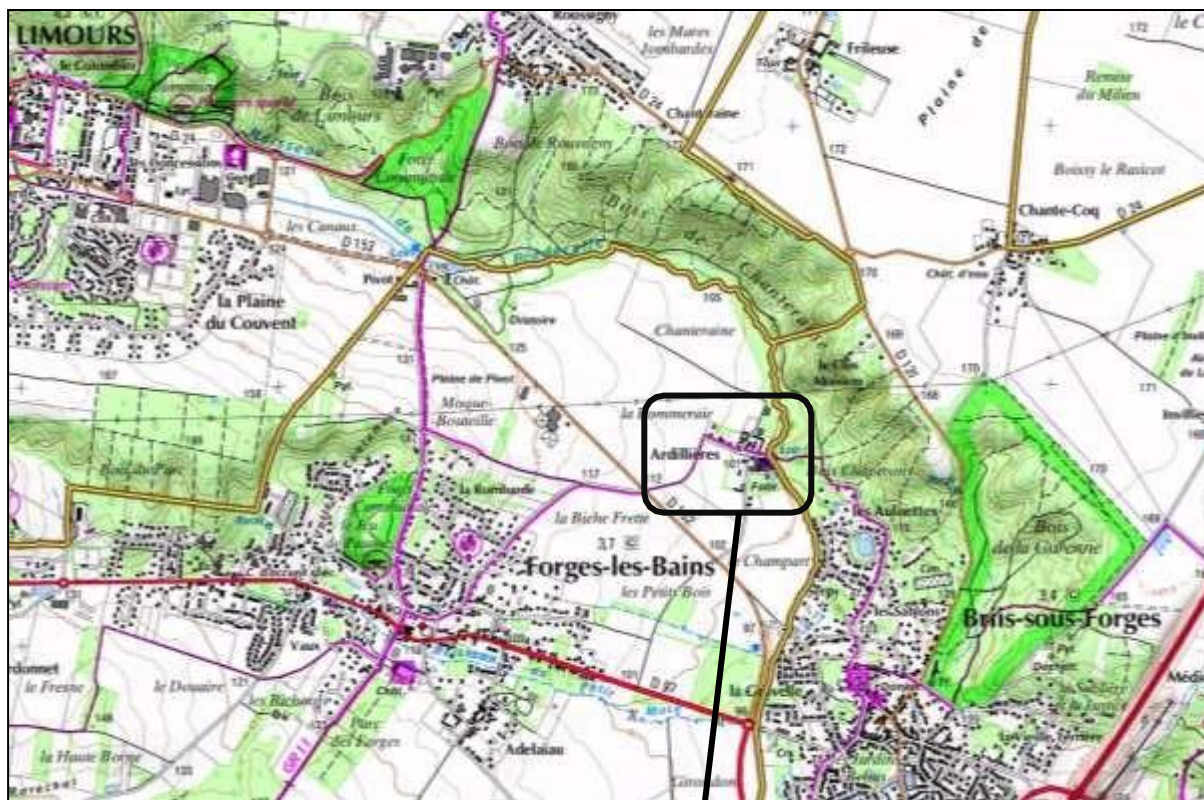
VI – SECTEUR « PARC D'ACTIVITÉS DE BAJOLET »16

VIII – RESEAU DE CIRCULATIONS DOUCES.....27

I – SECTEUR « ARDILLIÈRES »

A. LE CONTEXTE

Le secteur de projet d'« Ardillières » se localise au sein du hameau éponyme, à l'extrémité Nord-Est de Forges-les-Bains. Au contact des coteaux boisés du Bois de Chanteraine, il marque une partie de la limite communale avec Briis-sous-Forges.



Le hameau d'Ardillières constitue une impasse pour les circulations automobiles, il n'est accessible que par une branche connectée à la RD152 reliant Briis-sous-Forges à Limours, via la rue de Chanteraine.

Un ensemble de chemins se poursuivent au-delà, permettant de desservir les espaces agricoles et le réseau de cheminements doux intercommunal.

Sur le site, un chemin existe. Il permet de rejoindre les ateliers actuels par une entrée-sortie sur la rue de Chanteraine, matérialisée aujourd'hui par un portail métallique.



Cette intersection marquera l'entrée principale du site (vue depuis la rue de Chanteraine).



Le secteur est **un espace d'environ 1 hectare**, constitué sur sa partie Nord par des constructions héritées d'activités artisanales, et sur sa partie Ouest par le château d'Ardillières et ses abords. Il s'agit globalement d'espaces de jardins (cf. MOS 2013).

Autour du site, plusieurs constructions isolées marquent l'entrée du hameau par le Sud et indiquent par leurs végétations abondantes une distinction visuelle nette entre les parties urbanisées du hameau et les espaces cultivés environnants.

Le Bois de Chanteraine marque l'extrémité Est du site, le long de la limite territoriale entre Forges-les-Bains et Briis-sous-Forges. Celle-ci étant matérialisée plus précisément par le passage du ruisseau de la Prédecelle.

Enfin, en continuité Nord du site se situe le cœur du hameau disposé autour de l'ancienne ferme, à côté de laquelle se retrouve l'ancien lavoir. La préservation de ce patrimoine doit être prise en compte par le projet, étant donné la proximité immédiate entre les constructions existantes et celui-ci.



Les abords de l'ancien lavoir vus depuis la rue de la Pommeraiie.

B. LES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement de ce secteur doit respecter les principes suivants :

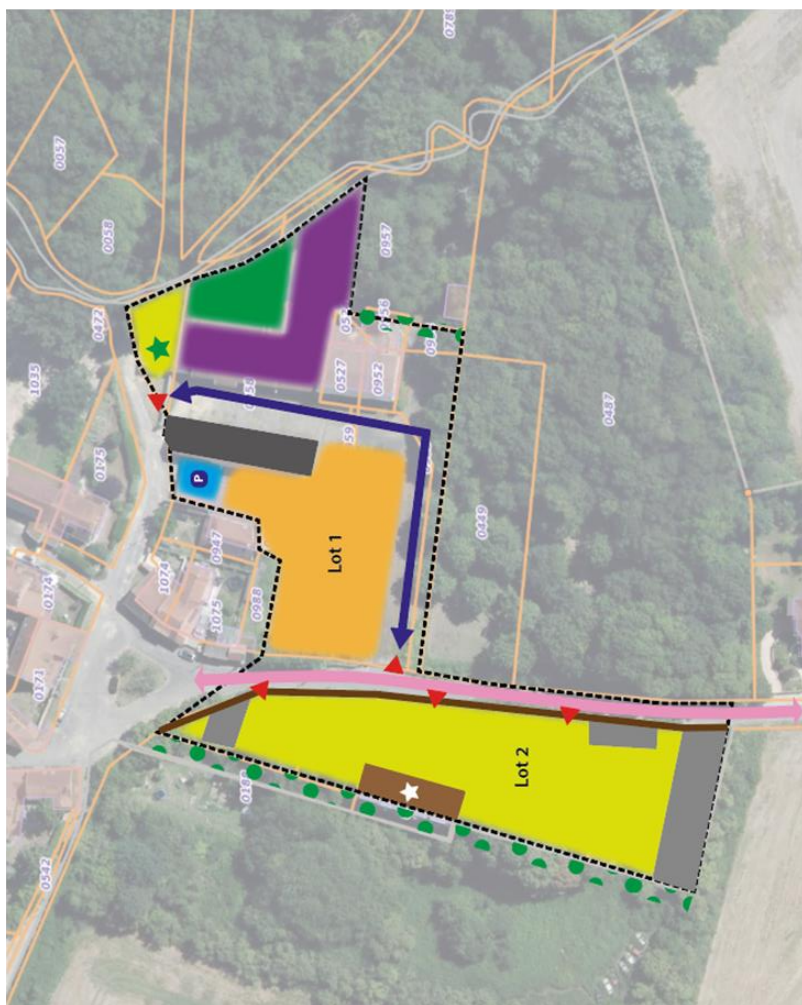
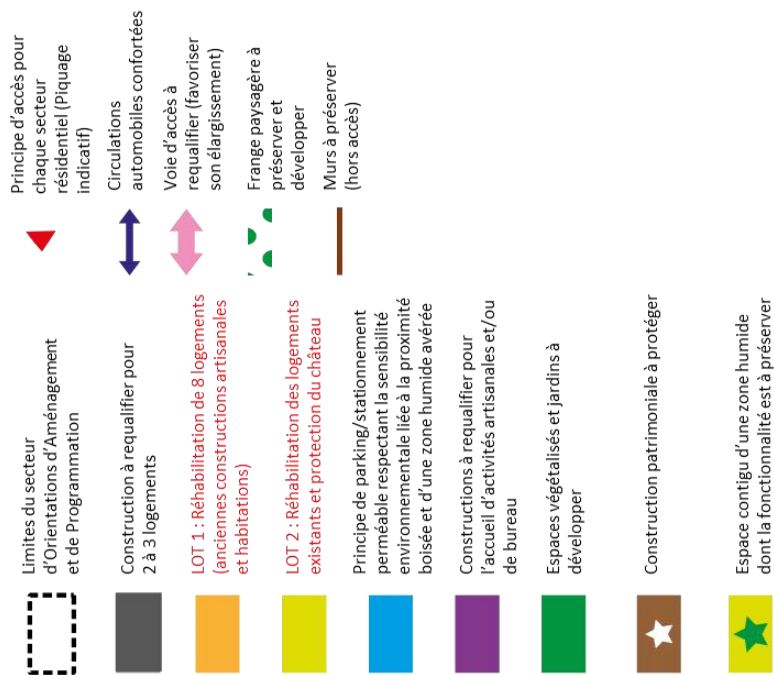
- Un programme de construction **en deux lots distincts** : ~~selon une logique de densité plus importante au plus près du centre du hameau et suivant une densité nette sur l'ensemble des parties constructibles d'environ 20 logements/ha :~~
 - ~~Lot 1 : création de 8 nouveaux logements au maximum dont 2 à 3 logements en réhabilitation des anciennes constructions artisanales (bâtiments ouest). Les logements supplémentaires s'inscriront selon des typologies/imbrications en harmonie avec les morphologies bâties présentes au centre du hameau.~~
 - ~~Lot 2 : Création de 5 nouveaux logements individuels.~~
 - ~~Lot 1 : Réhabilitation de 8 logements (anciennes constructions artisanales et habitations)~~
 - ~~Lot 2 : Réhabilitation des bâtiments existants en logements (dépendances du château).~~
- **Vocation mixte** : habitat individuel, ou groupé ; Activités artisanales et/ou de bureau possibles uniquement en lieu et place des ex-installations « Neyrac ».
- **Mixité sociale** des logements ;
- **Qualité paysagère** : insertion des constructions dans la morphologie villageoise locale, préservation du patrimoine bâti (murs, château), prise en compte du caractère boisé du site ;
- **Structuration des circulations** au sein du site en s'appuyant sur la **requalification du chemin** actuel ;
- **Sécurisation des intersections** par la limitation du nombre de connexions viaires depuis/vers les secteurs résidentiels : trois maximums sur la rue de Chanteraine, une vers l'intérieur du hameau ; Aucune habitation ne pourra déboucher directement sur la rue de Chanteraine.
- **Structuration végétale des marges** du site par la mise en place de haies bocagères servant d'écran végétal aux constructions préexistantes et aux espaces cultivés, le long des limites Est et Sud du site ;
- **Préservation patrimoniale** du lavoir, du château situé à l'ouest du site et des murs en meulrières ;
- **Prise en compte, voire requalification si nécessitée, de la qualité des sols** par des investigations :
 - sur la qualité des sols afin de s'assurer de la non-présence de pollution (notamment par composés chlorés), en particulier du fait de la présence d'un site répertorié à l'inventaire BASIAS ;
 - sur la présence de zone humide de type 3 (cf. *DRIEE*) sur le site. Cette étude devra prendre en considération les préconisations du SAGE Orge-Yvette afin d'adapter l'aménagement du site au terrain et valoriser la qualité environnementale.
- **Prise en compte des zones humides avérées situées à l'Est du site** par la confortation de leur inconstructibilité, de sorte à préserver les fonctionnalités écologiques présentes.

Les Ardillières



- Site**
- Limites du secteur d'orientations d'aménagement et de programmation
 - Lot à aménager distinctement des autres
- Déplacements / Circulations**
- Principe d'accès pour chaque secteur résidentiel (hachage indicatif)
 - Circulations automobiles confortées
 - Vois d'accès à requalifier (favoriser son élargissement)
 - Principe de parking / stationnement permiseable respectant la sensibilité environnementale liée à la proximité boisée et d'une zone humide avérée
- Composition**
- Espace privilégié pour la réalisation de logements individuels ou intermédiaires respectant des morphologies intriquées comparables à celles du centre du hameau
 - Espace privilégié pour de l'habitat individuel
 - Construction à requalifier pour 2 à 3 logements
 - Construction à requalifier pour l'accueil d'activités artisanales et/ou de bureau
 - Espaces publics ou privés et/ou stationnement
 - Frange paysagère à préserver et développer
 - Espace végétalisés et jardins à valoriser
 - Espace contigu d'une zone humide dont la fonctionnalité est à préserver
- Préservation patrimoniale**
- Constructions patrimoniales à protéger
 - Mur à préserver (hors accès)

COMMUNE DE FORGES-LES-BAINS – PLAN LOCAL D'URBANISME ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



II – SECTEUR « GENERAL LECLERC »

A. LE CONTEXTE

Le secteur « Général Leclerc » se situe au cœur du bourg de Forges les Bains. Il est facilement **accessible depuis la Rue du Général Leclerc**, qui le longe sur sa frange Sud. C'est un secteur stratégique par sa localisation à proximité des services et équipements existants dans le centre-bourg (commerces, administrations, lieu de culte).



Le secteur de réflexion représente une superficie totale d'environ 0,94 hectares. Il est constitué de quatre parcelles non bâties et boisées.

L'accès ne peut se faire qu'en relation avec la rue du Général Leclerc, les autres limites étant constituées de fonds de parcelles habitées ou de jardins.

Une problématique de ruissellement est identifiée sur le secteur, en particulier depuis la construction de nouvelles habitations sur les parcelles bordant le Nord du site. Une partie des eaux pluviales sont désormais redirigées vers le site et nécessite une prise en compte globale.

De plus, une grande partie de ces parcelles sont identifiées au titre du recensement des zones humides à la fois par le SAGE Orge Yvette et la DRIEE.

B. LES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement de ce secteur doit s'adapter à la grande sensibilité environnementale du site en préservant et valorisant les fonctionnalités écologiques liées à la présence de zones humides.

A ce titre, l'aménagement devra respecter les principes suivants :

- **Confortation de la fonctionnalité de la zone humide avérée** : Seuls des aménagements paysagers légers (signalisation, mobilier, itinéraire de circulation douce, etc.) pourront être créés, sous réserve de :
 - S'assurer du maintien de sa fonctionnalité hydrologique ;
 - Garantir son rôle d'espace vert paysager ;

- **Gestion des boisements existants**
 - La coupe de quelques arbres en bordure du plan d'eau doit pouvoir permettre une remise en lumière des berges de sorte à favoriser le développement d'une flore et d'une faune plus diversifiée ;
 - La coupe de quelques sujets est possible – pour des raisons d'entretien des fonctionnalités du site – pour autant le caractère boisé du site doit être préservé ;

- **Structuration des mobilités** :
 - Valoriser les circulations piétonnes sur le site et en relation avec le réseau environnant ;
 - Développer une continuité pour circulations douces le long de la rue du Gal Leclerc ;

- **Prise en compte des ruissellements d'eaux pluviales.**

Espace de zone humide à préserver
 - Rue du Général Leclerc -



- Site**
 - - - - - limites du secteur d'orientations d'aménagement et de programmation
- Risque Inondation**
 - - - - - Prise en compte de la problématique "ruissellement" à une échelle supérieure à celle du site
- Déplacements / Circulations**
 - - - - - Aménagement pour circulation douce
- Composition**
 - - - - - Espaces naturels pouvant être aménagés en espace vert de loisir, respectant la fonctionnalité environnementale de la zone humide
- - - - - Frange paysagère à préserver et développer
- - - - - Préservation de la fonctionnalité d'absorption des eaux pluviales

III – SECTEUR « RESIDENCE HOTELIERE DU GOLF »

A. LE CONTEXTE

Le secteur de la « résidence hôtelière du golf » se trouve en bordure des installations liées au golf de Forges-les-Bains, et se caractérise par un ensemble de pelouses et quelques boisements sur son extrémité Nord-Ouest. L'objectif est de compléter les services existants par une offre nouvelle en espaces de séminaire, d'hébergement hôtelier et touristique en s'appuyant sur la préexistence du parking et en s'inscrivant en continuité des constructions environnantes.



Le site s'inscrit en bordure d'un massif boisé dont la lisière de protection d'une épaisseur de 25 mètres borde le site aménageable sur ses marges Nord et Est.

L'accès au site s'effectue via l'actuel parking du golf, lui-même rapidement connecté à la rue du Général Leclerc.

B. LES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement de ce secteur doit respecter les principes suivants :

- **Création d'espaces bâtis pour la construction d'hébergements hôteliers et touristiques** et de services associés (séminaires, réceptions, etc.) sur une superficie constructible maximale de près de 4000 m² ;
- **Préservation des alignements boisés** séparant le secteur à projet de l'actuel parking.
- **Qualité paysagère** des espaces libres de constructions par une intégration paysagère adaptée au caractère naturel et boisé du site, et par la prise en compte de la préservation de la frange végétalisée le séparant des habitations voisines ;
- Mise en place de systèmes **favorisant l'infiltration des eaux pluviales** sur le site ;
- **Programmation d'espaces de stationnements** prenant en considération les besoins nécessaires à la desserte des chambres (véhicules/cycles) et connectés à l'actuel parking.
- **La réalisation du projet devra faire l'objet d'un plan d'ensemble.**
- **Prise en compte des ruissellements d'eaux pluviales.**

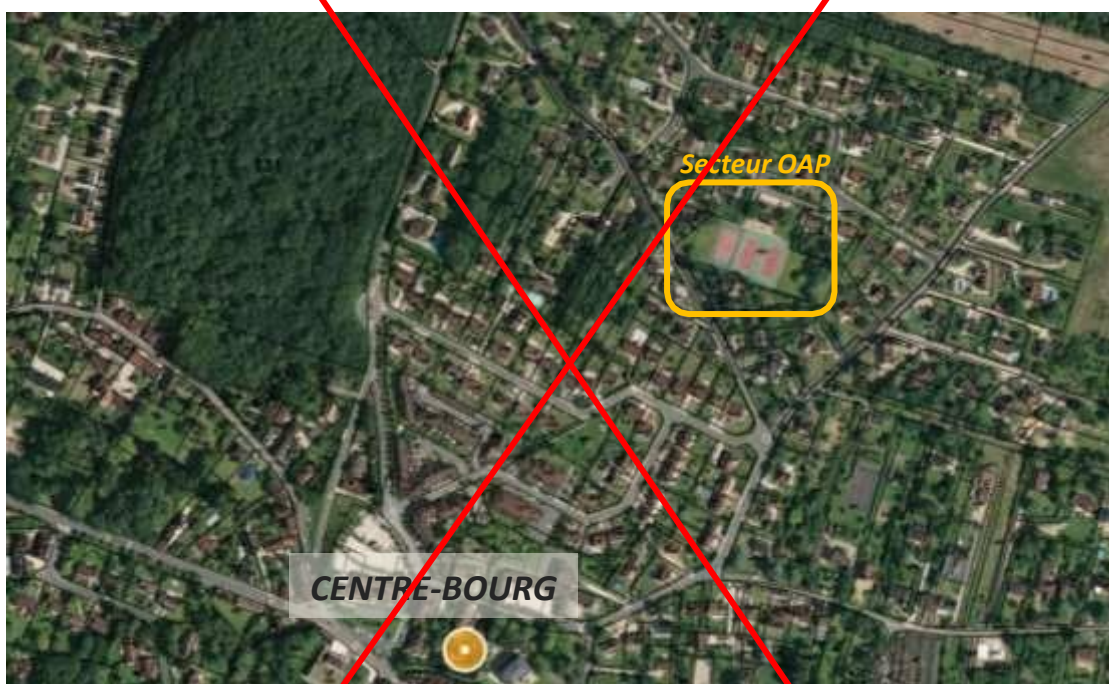
OAP Résidence hôtelière



IV – SECTEUR « TENNIS »

A. LE CONTEXTE

Le secteur « tennis » se trouve au sein du tissu pavillonnaire entourant le centre-bourg de Forges-les-Bains. Il est actuellement composé de terrains de tennis voués à être déplacés à proximité du golf, plus à l'Ouest du centre-bourg, ainsi que d'une construction rattachée à cette activité sportive. Ce déplacement doit permettre de libérer une superficie totale d'environ 5900 m²



Le site est accessible depuis l'impasse des Treilles, sur sa partie Nord. Un second accès peut être créé en relation avec la rue de la Rombarde à hauteur de la limite Sud-Ouest.



Il s'agit de terrains communaux.



Le site est ceinturé par 7 parcelles habitées dont les limites avec celui-ci se matérialisent essentiellement par des fonds de parcelles. Le maintien de séparations nettes avec les futures constructions localisées sur le site constitue un enjeu à prendre en compte dans le parti d'aménagement.

Plusieurs grands arbres figurent sur la parcelle, ils pourront être valorisés dans le cadre de l'aménagement, au même titre que les haies entourant le site, préservant du regard les jardins voisins.

B. LES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement de ce secteur doit respecter les principes suivants :

- **Vocation unique résidentielle** : environ 7 habitations individuelles respectant les caractéristiques pavillonnaires environnantes ;
- **Désenclavement du site par la création d'un accès sécurisé sur la rue de la Rombarde** pour automobiles et mobilités douces ;
- **Limitation des nuisances** visuelles et sonores par la **préservation et la valorisation de la frange végétalisée** localisée le long des limites du site ;
- **Insertion paysagère des constructions dans le tissu urbain pavillonnaire environnant** ;
- Mise en place de systèmes **favorisant l'infiltration des eaux pluviales** à la parcelle sur le site ;
- **La réalisation du projet devra faire l'objet d'un plan d'ensemble.**

Secteur Tennis

Site

Limites du secteur d'orientations d'aménagement et de programmation

Déplacements / Circulations

Accès privilégié au site à resqualifier (Piquage indicatif)

Secteur de réflexion en faveur d'une sécurisation des circulations

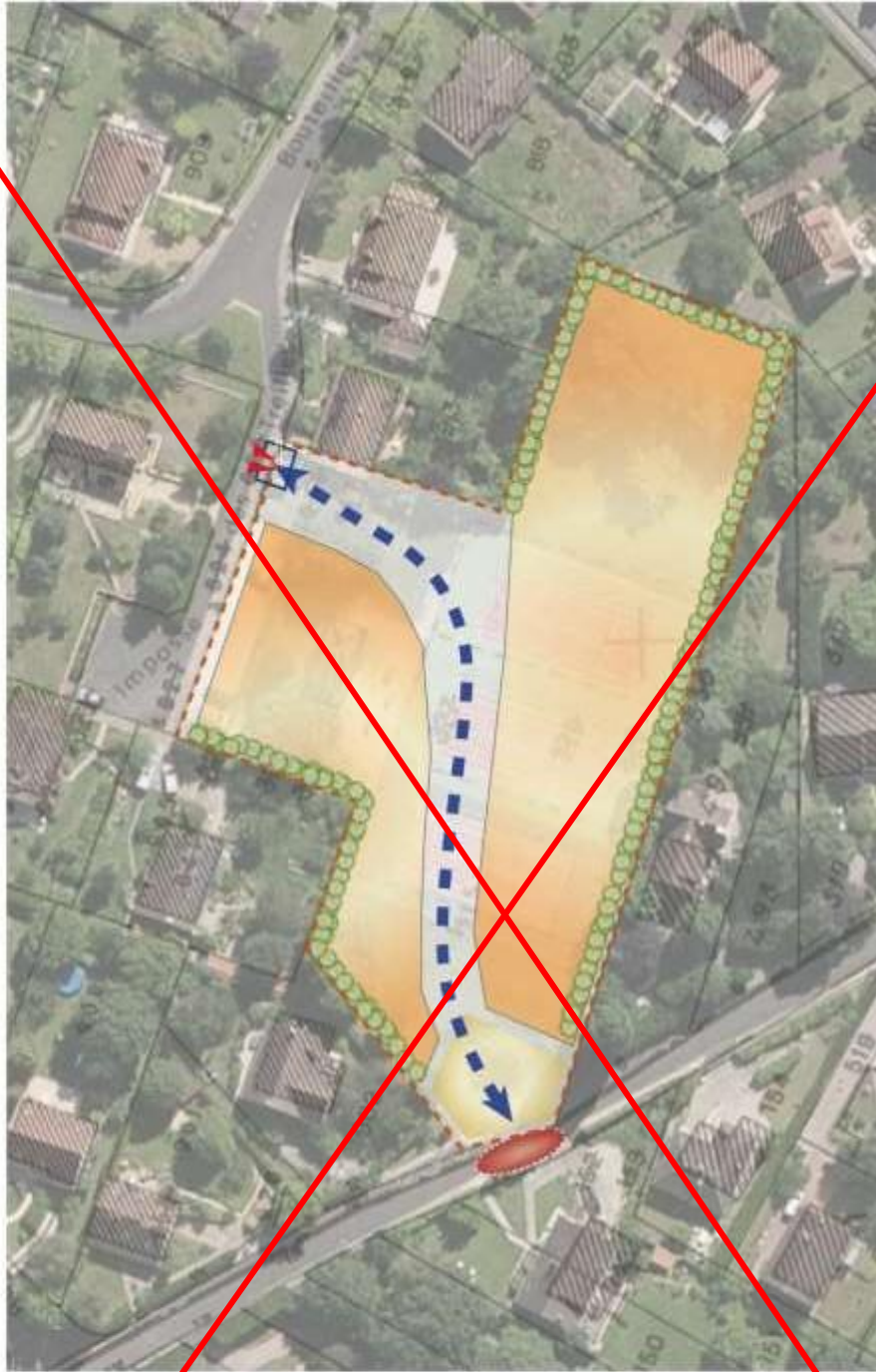
Principe de voirie structurante et traversante

Composition

Espace privilégié pour les constructions

Aménagement d'entrée de site en réflexion

Frange paysagère à préserver et développer



V – SECTEUR « PLANTS BABIN »

A. LE CONTEXTE

Le secteur « Plants-Babin » se trouve au sein du tissu pavillonnaire entourant le centre-bourg de Forges-les-Bains.

Il est actuellement composé de terrains non occupés dont les boisements recouvrent une partie importante du site. La superficie totale du site est d'environ 6700 m².



Le site est accessible au Nord par la rue des Plants, qui assure une desserte locale des pavillons environnants, et au sud par la rue Babin. Cette dernière est très empruntée par les forgeois et dispose d'une visibilité et d'une largeur faible. Les circulations piétonnes et cyclistes y sont donc peu aisées. L'impact du stationnement le long de la voie contribue également au caractère d'étroitesse et de relative dangerosité de cet axe.

La question de la sécurisation de l'accès sur la rue Babin est donc à prendre en compte dans le parti d'aménagement.

B. LES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement de ce secteur doit respecter les principes suivants :

- **Vocation unique résidentielle** : habitat individuel respectant les caractéristiques bâties environnantes selon une densité brute indicative :
 - d'environ 25 logements / hectares sur la partie la plus dense localisée sur la moitié ouest du site ;
 - d'environ 20 logements / hectares sur la partie Est du site ;
- **Désenclavement du site par la création d'un premier accès depuis la rue Babin et d'un second débouchant sur la rue des Plants** pour automobiles et mobilités douces ;
- **Limitation des nuisances** visuelles et sonores par la **préservation et la valorisation d'une frange végétalisée** localisée le long des limites Ouest du site ;
- **Insertion paysagère des constructions dans le tissu urbain pavillonnaire environnant** avec un objectif de préservation d'une ambiance arborée graduée de sorte qu'elle soit plus prégnante sur les parties du site qui seront les moins densément urbanisées, et avec la préservation/revalorisation des murs en pierres présentant un intérêt architectural
- Mise en place de systèmes **favorisant l'infiltration des eaux pluviales** à la parcelle sur le site ; De plus le revêtement des espaces de stationnement devront privilégier des matériaux drainants.
- Prise en compte d'un recul minimal pour les constructions par rapport à la rue Babin, afin de permettre la réalisation ultérieure d'un trottoir élargi en faveur des circulations piétonnes.
- **Création d'une aire de parking** destinée aux usagers des commerces, services et équipements du centre-bourg permettant de compléter l'offre en stationnement public
- **Possibilité de création d'un espace de vie partagé à intégrer à la réflexion sur l'aménagement du site.**
- **La réalisation du projet devra faire l'objet d'un plan d'ensemble.**

OAP Plants - Babin



- Site**
- Limites du secteur d'orientations d'aménagement et de programmation
 - Accès et sens privilégié du site (Piquage indicatif)
- Déplacements / Circulations**
- Principe de circulation dans le sens Nord-Sud
 - Principe de circulation douce traversante
 - P** Principe de parking public en accès de site destiné aux usagers du centre-bourg
- Composition**
- Espace privilégié pour la construction de logements luxueux, une densité indicative de 25 logements / ha
 - Espace privilégié pour la construction de logements luxueux, une densité indicative de 20 logements / ha
 - /// Espace à réserver pour l'aménagement d'un trottoir accueillant les circulations piétonnes
 - Frange paysagère à préserver et développer

VI – SECTEUR « PARC D'ACTIVITÉS DE BAJOLET »

A. LE CONTEXTE

Caractéristiques générales environnantes du secteur

Le secteur est localisé en partie sud de la commune de Forges-les-Bains, au niveau du hameau de Bajolet et en continuité de l'actuel parc d'activités.



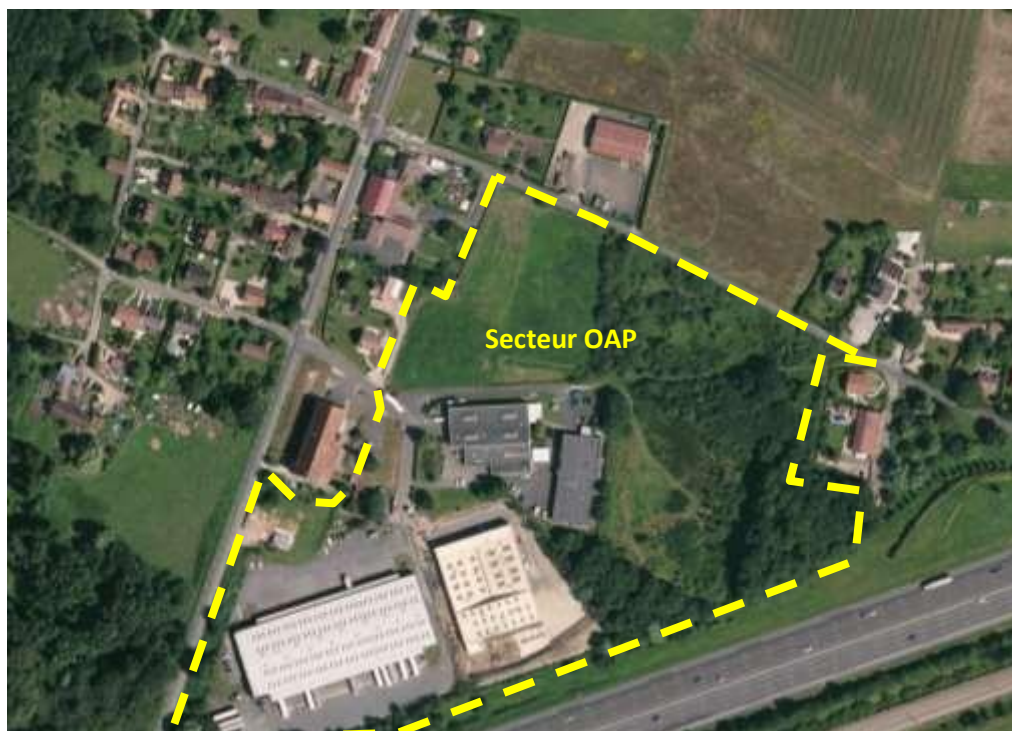
Les espaces avoisinants

Le hameau de Bajolet se compose d'une quarantaine de logements regroupés autour d'un petit centre ancien, caractérisé par des habitations implantées en continuité les unes des autres, et complété par des pavillons développés ultérieurement de manière plus diffuse. Cette petite agglomération marque la frange Nord du secteur à urbaniser. Un écart marque également la frange Est du site à développer, le long de la route de Machery.

Toute la frange ouest du site à développer est constituée de l'actuel parc d'activités de Bajolet qui se compose d'activités économiques diversifiées (service, vente, logistique, ...) inscrit sur une superficie de 5 hectares environ et géré par la Communauté de Communes du pays de Limours.

La frange Nord-Est se matérialise par plusieurs prairies semi permanentes situées de l'autre côté de la route de Machery, qui délimite le site.

Enfin, la frange sud est matérialisée par les emprises liées à l'autoroute A10.



Caractéristiques générales du secteur à développer

Les espaces destinés à être aménagés représentent une superficie totale d'environ 4 hectares et se composent à la fois de prairies, d'espaces de landes et d'espaces boisés (qui ne font pas l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé).



Accessibilité du site

Le parc d'activités bénéficie d'une bonne accessibilité puisqu'il se localise le long de la RD838 reliant Limours-en-Hurepoix à Dourdan. La proximité de l'autoroute A10, qui longe le site par le Sud, se matérialise par un accès à l'échangeur de Longvilliers situé à près de 10 minutes.

Plus précisément, le parc d'activités est situé en retrait de la RD838, l'accès s'effectuant par une voie d'accès perpendiculaire sur une soixantaine de mètres située dans le prolongement de la rue de l'Etang.

Également, le chemin de la ferme de Bajolet traverse le site d'est en ouest et permet de rejoindre depuis l'entrée du parc l'écart de l'Ormeteau.



Contraintes du site

La proximité de la RD838 et de l'A10 génèrent deux bandes d'inconstructibilité dans des périmètres respectifs de 75m et 100m depuis l'axe des voies (du fait de leur classement en tant que routes à grande circulation), au titre de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.

Il est donc nécessaire de réaliser une étude paysagère qui permette de réduire la bande inconstructible de sorte à permettre l'aménagement de nouvelles constructions.

B. LES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement de ce secteur doit respecter les principes suivants :

- **Programmation de nouvelles activités économiques en continuité du parc d'activités existant**, en deux phases successives ; La seconde phase ne pourra être débutée **qu'après achèvement de la première phase**.
- **Création de nouvelles voies desservant les parties à urbaniser**, elles devront permettre le double sens de circulation à partir de la voie de desserte existante ;
- **Respecter un principe d'entrée-sortie unique** depuis l'accès existant connecté à la RD838 ;
- **Limitation des nuisances** visuelles et sonores par la **préservation et la valorisation de franges végétalisées** localisées le long des limites du site, en particulier le long des franges habitées ;
- **Préserver et requalifier les voies douces existantes** ;
- **Inscrire les aménagements dans une réflexion d'ensemble** entre les sites urbanisés existants et les sites à urbaniser (circulations, développement des réseaux, gestion des eaux pluviales, insertion paysagère, etc.) ;
- **Favoriser la reconversion des bâtiments existants** en renforçant leur insertion environnementale ;
- **Qualité paysagère** des constructions et prise en compte d'insertion paysagère depuis l'A10 ;
- Mise en place de systèmes **favorisant l'infiltration des eaux pluviales** sur les parties à urbaniser ;
- **Programmation d'espaces de stationnement** prenant en considération les besoins nécessaires à la desserte des nouvelles activités.
- **Prise en compte de la fonctionnalité de la zone humide avérée** : Seuls des aménagements paysagers légers (signalisation, mobilier, itinéraire de circulation douce, etc.) pourront y être créés, sous réserve de :
 - S'assurer du maintien de la fonctionnalité hydrologique ;
 - Garantir son rôle d'espace vert paysager ;
- **Prise en compte des ruissellements d'eaux pluviales**.

Secteur Bajolet



Site

--- Limites du secteur d'orientations
 d'Aménagement et de Programmation

Déplacements / Circulations

- Voie à préserver
- Principe de voie à créer
- Principe de voie douce à préserver
- Principe de stationnements partagés à développer
- Principe d'accès automobile unique

Composition

- Principe de requalification de l'existant
- Secteur d'activités économiques à valoriser
- Secteur d'activités à reconverter
- Principe d'extension urbaine pour de nouvelles activités
- Phase 1 : Espace privilégié pour les constructions
- Phase 2 : Espace à aménager en second temps
- Fringe paysagère à préserver et développer
- Tenir compte des dispositions liées à la loi Barnier

Risque inondation

- Prise en compte de la problématique "risque inondation" à une échelle supérieure à celle du site

VII – OAP « CIRCULATIONS DOUCES »

A. LE CONTEXTE

La commune de Forges-les-Bains est parcourue par un réseau de circulations douces permettant de joindre les différents quartiers à la plupart des équipements et services publics.

Mais ce réseau reste relativement morcelé, notamment dans et à proximité du centre-bourg. C'est pourquoi les élus souhaitent le compléter par l'inscription de nouveaux axes de circulations douces favorisant les continuités dans les parcours. À ce titre, plusieurs emplacements réservés sont destinés à répondre à cet objectif, que ce soit :

- dans les aménagements programmés,
- dans des secteurs déjà urbanisés,
- en lisière du bourg parmi les espaces agricoles et naturels, en valorisant le réseau de chemins ruraux.



Liaison douce existante le long de la route de Pivot.

OAP Circulations douces

