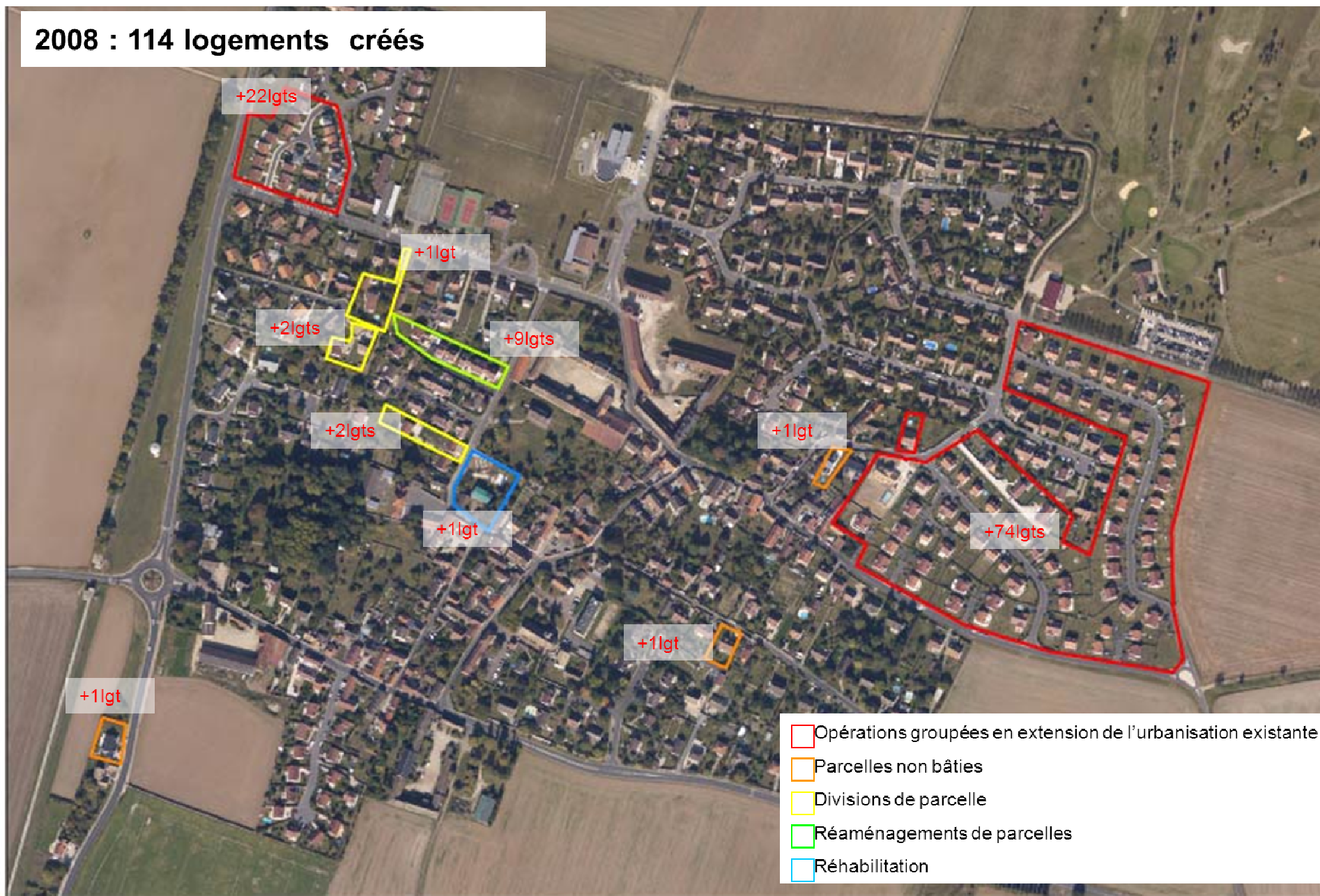


# 2ème partie : Analyse des potentiels de construction

**Méthode d'approche :** Une analyse rétrospective par commune de la construction 1999-2008

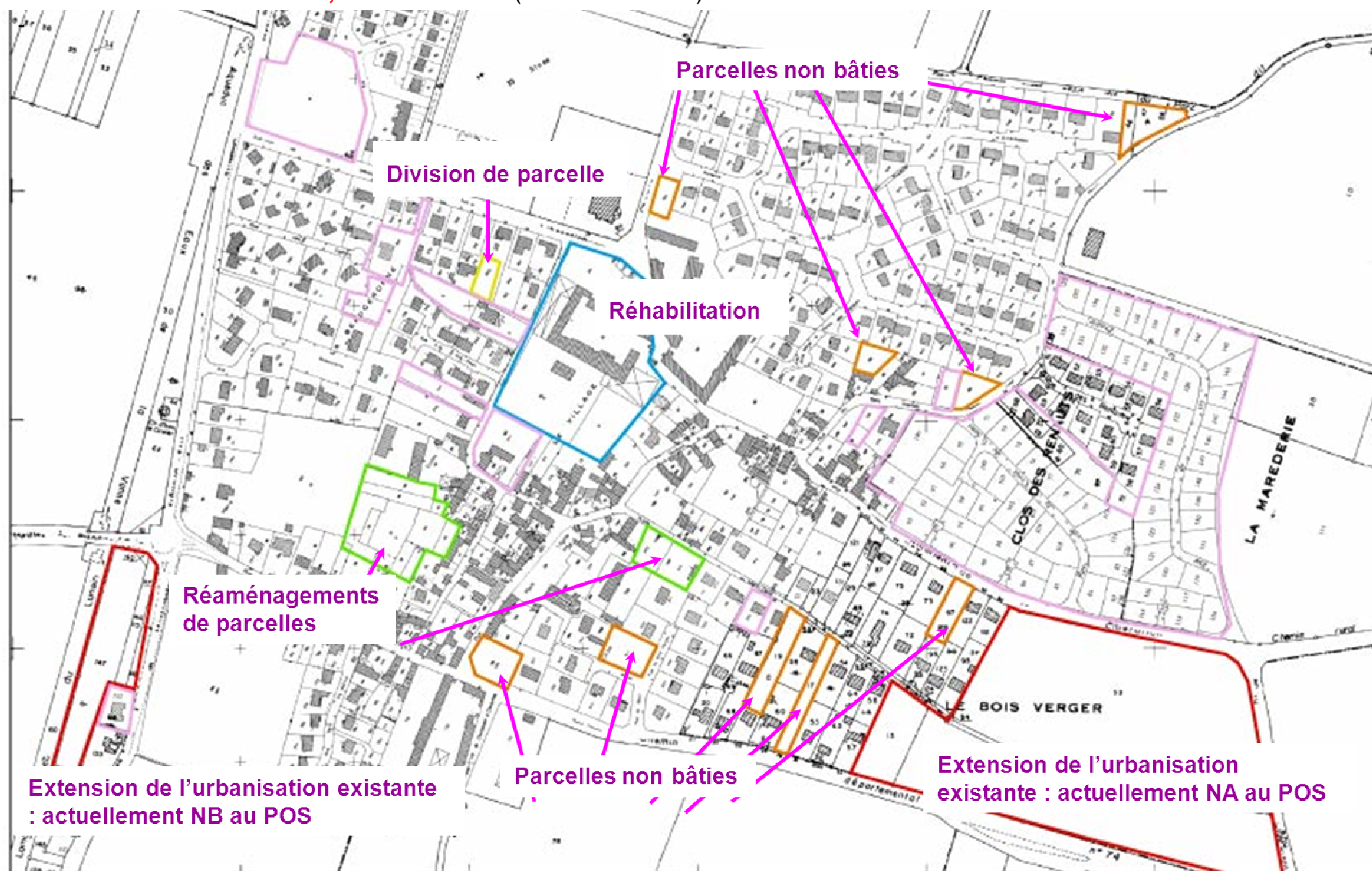
2008 : 114 logements créés



# 2ème partie : Analyse des potentiels de construction

## Méthode d'approche : Identification de potentiels à questionner

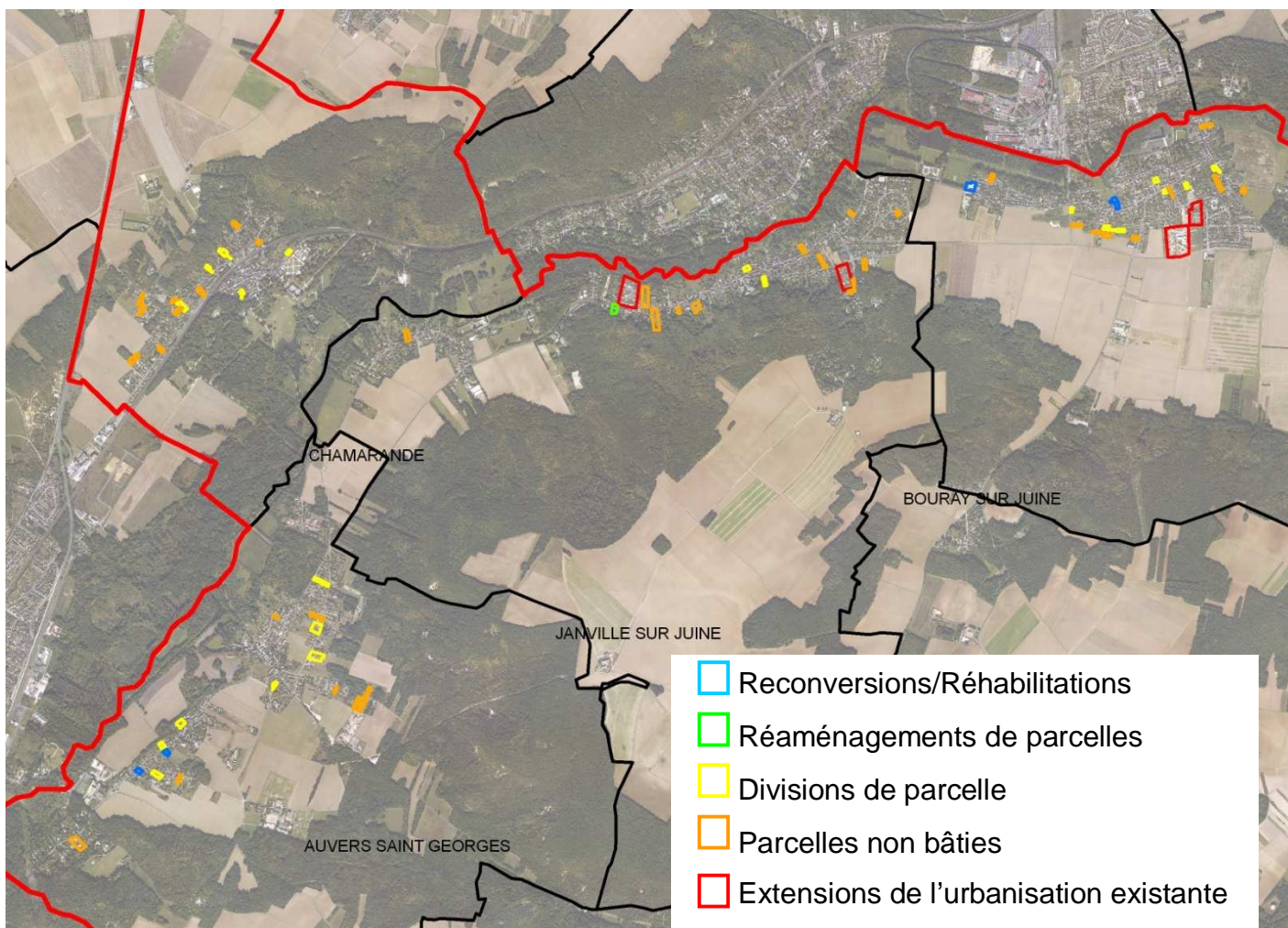
- en s'intéressant en priorité au **potentiel offert dans l'urbain existant** (analyse cadastrale, POS/PLU, vue aérienne, visites terrain)
- au regard du **projet de Charte** : secteurs d'intérêt écologique, d'intérêt paysager, périmètres de protection sites et monuments
- en **lien avec les communes, le PNR et l'EPF** (ateliers de travail)





# 2ème partie : Analyse des potentiels de construction

## 5 ateliers de travail par grands secteurs : l'exemple du secteur Nord Ouest



### Les constructions depuis 1999 :

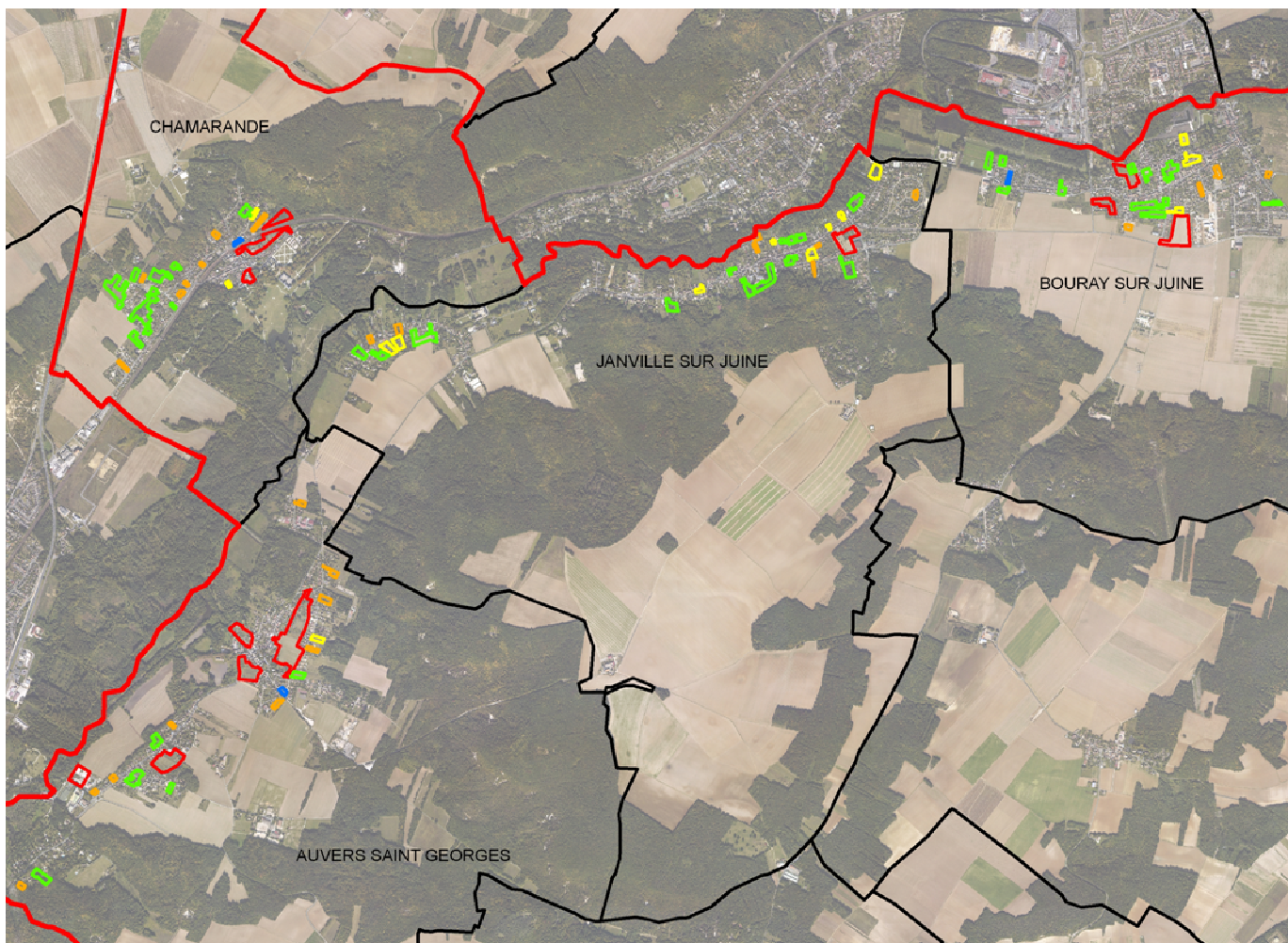
- Une part importante de constructions réalisées en diffus sur parcelles non bâties → 43 lgts, 1250 m<sup>2</sup> pour 1 lgt
- Des divisions de parcelles fréquentes mais sur de petites surfaces → 32 logts, 850 m<sup>2</sup> pour 1 lgt
- Absence d'opération en réaménagements fonciers
- Des réhabilitations difficiles à appréhender
- 4 zones NA/AU mobilisées représentant 7 ha et 54 lgts → 1270 m<sup>2</sup> pour 1 lgt

	Surface communale ha	MOS URBAIN 1999 ha	MOS URBAIN 2003 ha	Dvt urbain ha	Pop 1999	Pop 2005	Logts 99	Logts 2005	Constr Logts 1999-2005
Auvers-Saint-Georges	1271	101	102	2	1059	1151	426	451	27
Chamarande	577	87	88	0	1016	1066	409	425	24
Janville-sur-Juine	1063	134	136	2	1788	1848	771	811	51
Bouray-sur-Juine	723	94	95	1	1867	1927	768	799	30
<b>TOTAL</b>	<b>3634</b>	<b>416</b>	<b>422</b>	<b>6</b>	<b>5730</b>	<b>5992</b>	<b>2374</b>	<b>2486</b>	<b>132</b>



# 2ème partie : Analyse des potentiels de construction






## 5 ateliers de travail par grands secteurs : l'exemple du secteur Nord Ouest



### Les potentiels 2008 à questionner/valider **collectivement**:

- 92 sites
- 36 réaménagements : 140 100 m<sup>2</sup>,
- 14 divisions de parcelles : 30 700 m<sup>2</sup>,
- 27 parcelles non bâties : 33 400 m<sup>2</sup>,
- 3 réhabilitations : 3 700 m<sup>2</sup>,
- 12 zones NA ou AU : 178 400 m<sup>2</sup>

→ 207 900 m<sup>2</sup> hors zones NA ou AU = un potentiel théorique de 270 lgts minimum

-  Reconversions/Réhabilitations
-  Réaménagements de parcelles
-  Divisions de parcelle
-  Parcelles non bâties
-  Extensions de l'urbanisation existante



# 2ème partie : Analyse des potentiels de construction

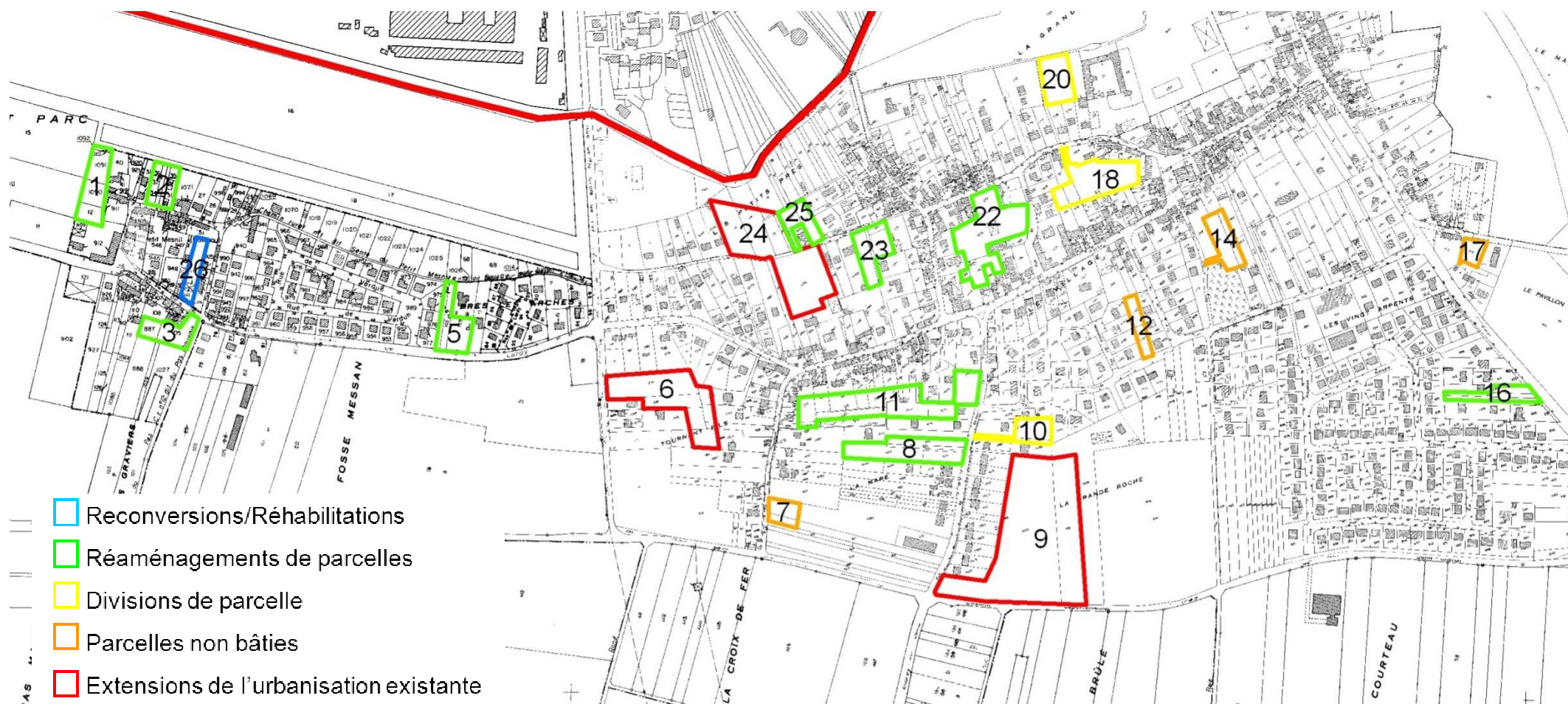
5 ateliers de travail par grands secteurs : potentiels 2008 à questionner/valider **collectivement**

Bouray-sur-Juine :

10 sites en réaménagement foncier (32 200 m<sup>2</sup>)

3 divisions de parcelles (8 000 m<sup>2</sup>)

2 zones NA/AU bien situées

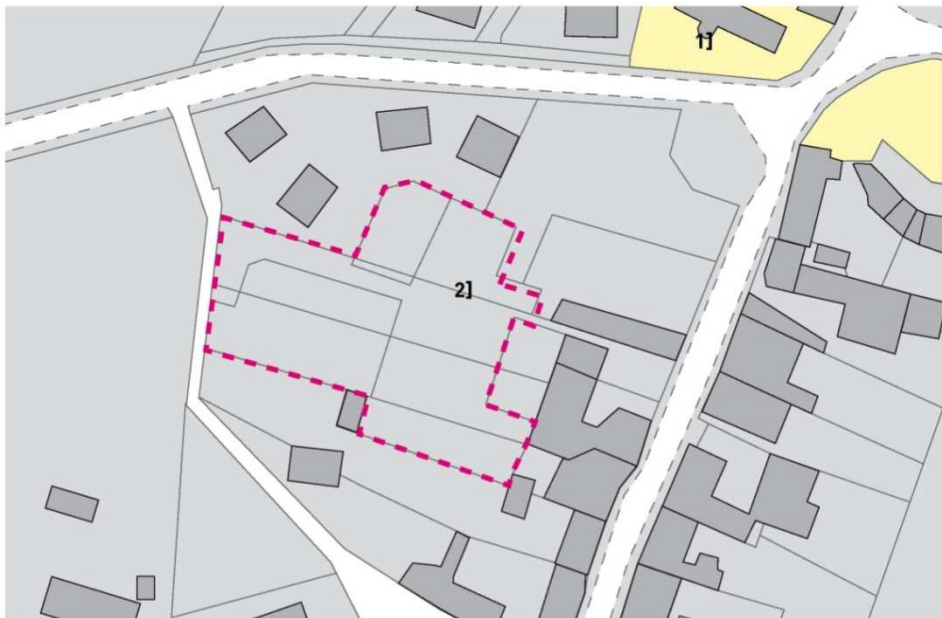




# 2ème partie : Analyse des potentiels de construction

## 5 ateliers de travail par grands secteurs :

Un travail de pédagogie à travers des présentations d'opérations



### Réaménagements fonciers

Exemple d'opération en cœur de village à Auffargis (78)

- Création de voirie
- Remembrement parcellaire
- Maîtrise d'ouvrage : Ville + Promoteur
- Partenariat avec le propriétaire
- Assiette foncière 2440 m<sup>2</sup>
- 15 lgts **61,5 lgts par ha**





# 2ème partie : Analyse des potentiels de construction

## 5 ateliers de travail par grands secteurs :

Un travail de pédagogie à travers des présentations d'opérations



### Réaménagements fonciers

Exemple d'opération en cœur d'îlot au Mesnil Saint Denis (78)

- Lien entre pavillonnaire et centre-bourg
- Désenclavement par création de voie nouvelle
- Exploitation de foncier disponible pour limiter l'étalement urbain
- Maîtrise d'ouvrage : Ville + bailleur social
- Assiette foncière 4 000 m<sup>2</sup> **87 lgts par ha**

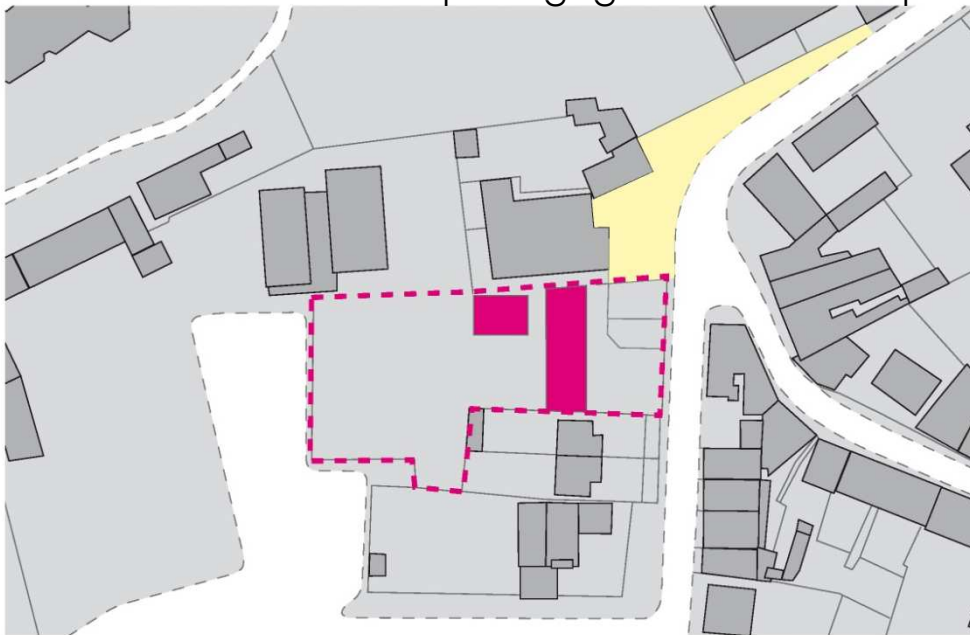




# 2ème partie : Analyse des potentiels de construction

## 5 ateliers de travail par grands secteurs :

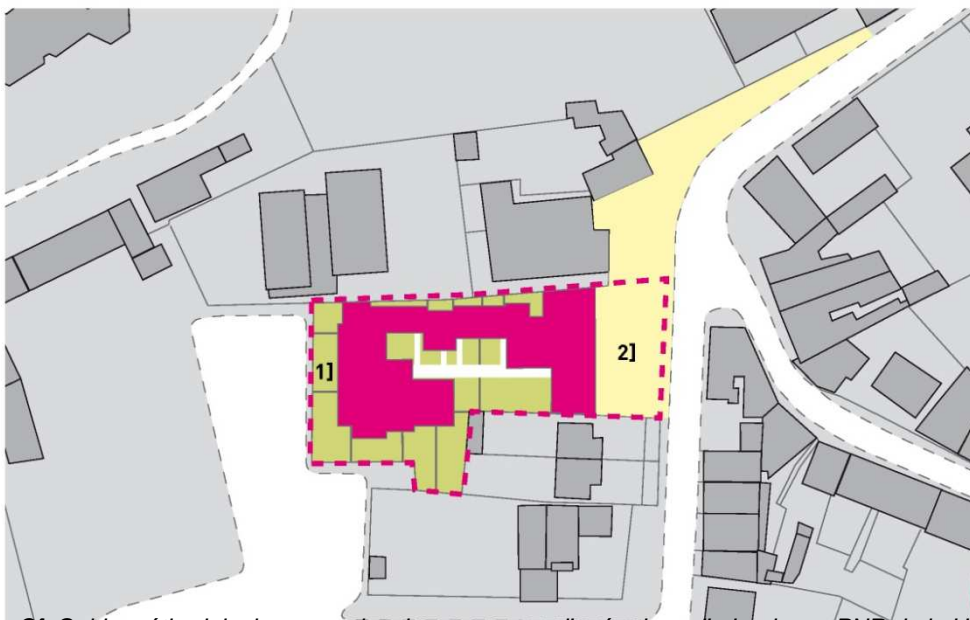
Un travail de pédagogie à travers des présentations d'opérations



### Divisions de parcelles

Exemple d'opération en cœur de bourg à Saint Rémy lès Chevreuse (78)

- Optimisation de l'arrière de parcelle non construit
- Densification par de nouvelles formes urbaines
- Maîtrise d'ouvrage : SCI
- Assiette foncière 1 800 m<sup>2</sup> **105 lgts / ha**
- 19 lgts + locaux commerciaux





# Les missions urbanisme du Parc

**Suivi des documents d'urbanisme**  
(SDRIF, SCOT, PLU, CC)

**Accompagnement des communes  
pour l'élaboration des documents  
d'urbanisme (aux différentes étapes)**

**Elaboration de documents  
d'aide à la décision** : atlas,  
*guides méthodologiques,*  
*Porter à connaissance Parc,*  
*repérage foncier...*

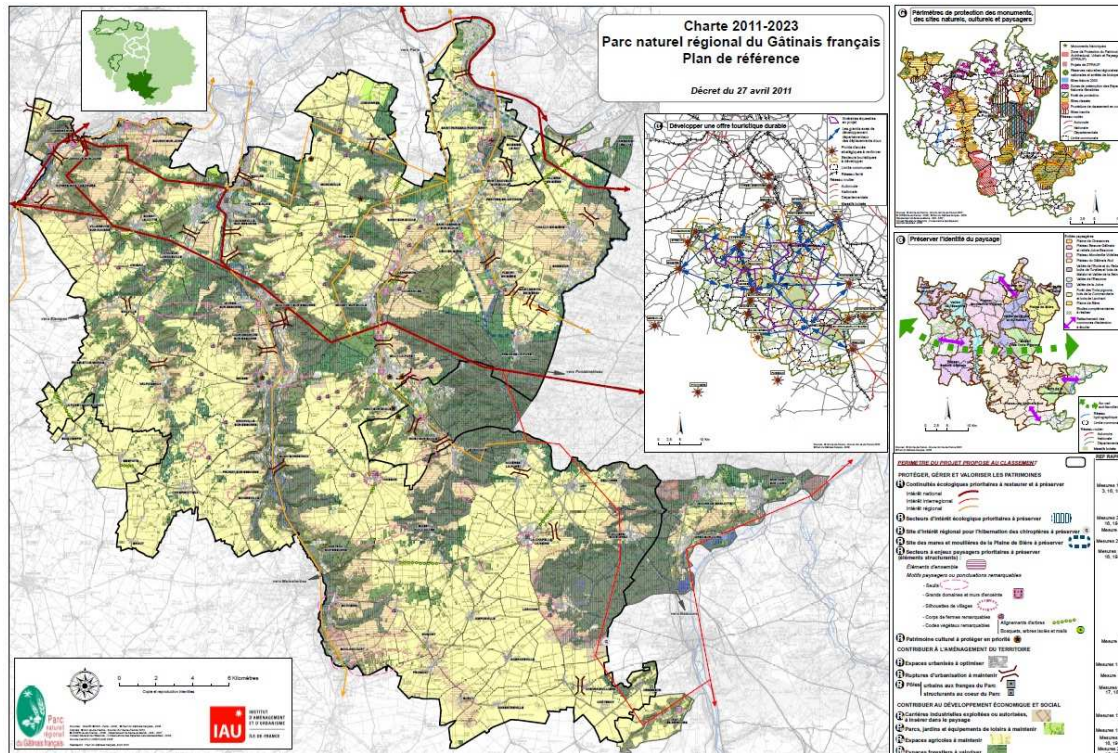
**Accompagnement pré-  
opérationnel** : *requalification des  
cœurs de bourg, optimisation tissu  
urbain existant, « éco-quartiers  
ruraux »...*

**Sensibilisation à l'urbanisme durable** :  
*voyages d'études, conférences, ateliers  
participatifs...*





# Accompagnement des PLU

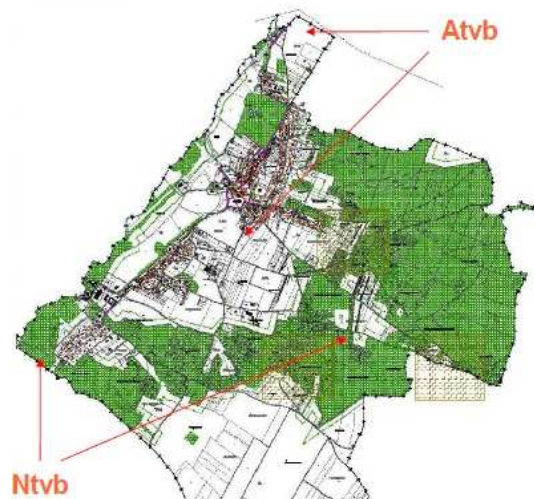


→ Le Parc est **personne publique associée** dans le cadre de l'élaboration des SCOT, PLU et CC :  
*élaboration d'un Porter à connaissance Parc, participation aux réunions, avis sur documents arrêtés*

→ Plus généralement le Parc apporte une **assistance technique** aux communes, niveau de participation très variable selon les contextes

- Conseil amont préalable à la mise en révision du DU
- Tour de village
- Aide pour l'élaboration du CDC et du BE (partenariat avec DDT et CAUE)
- Participations aux réunions de travail
- Formulation de recommandations réglementaires

[...]





# Aide à la décision

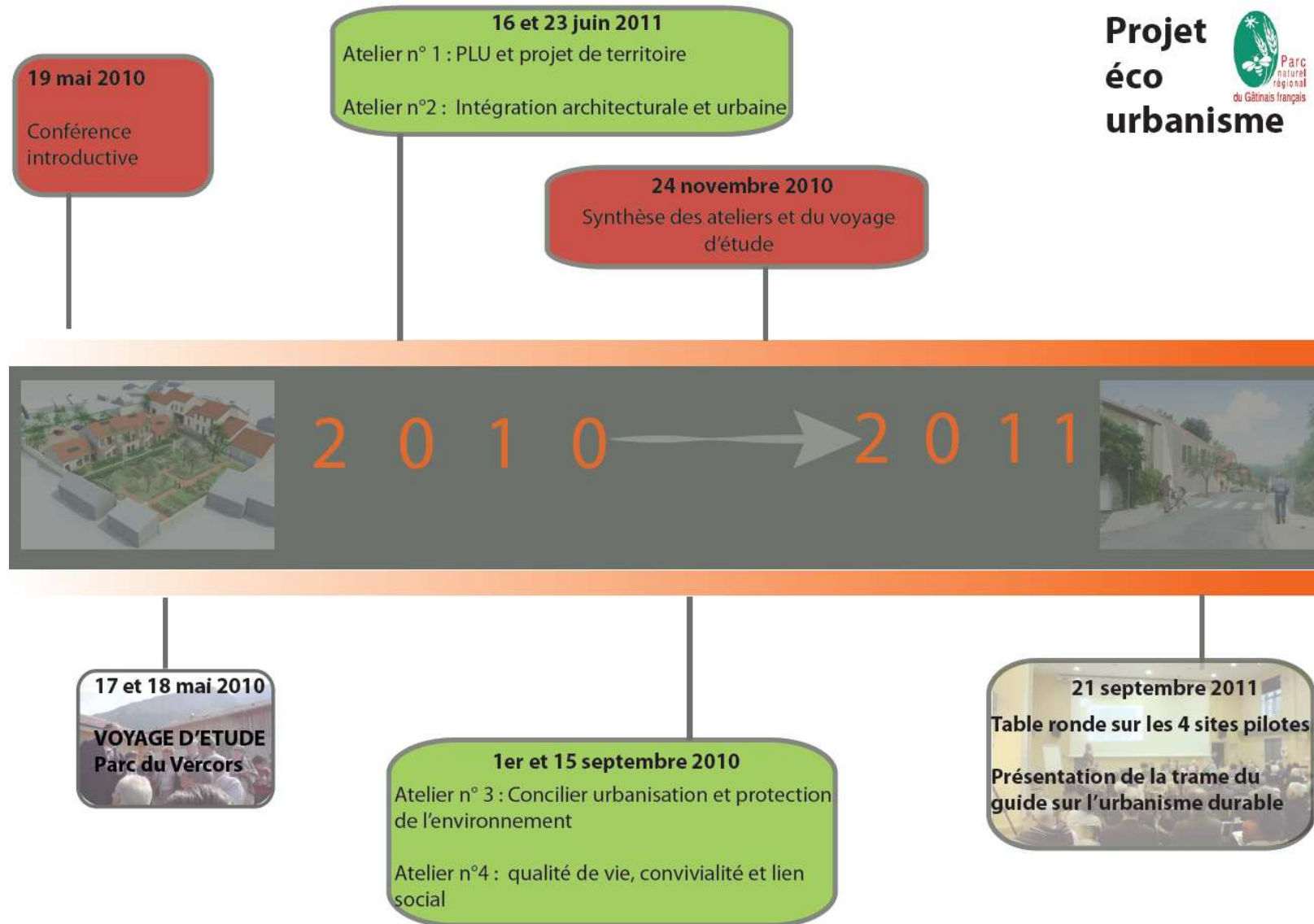
- Porter à connaissance du Parc : exemple
- Atlas : zoom sur atlas pluri communaux en cours d'élaboration
- Etude de la densité des espaces bâtis sur le territoire du Parc





# Sensibilisation à l'urbanisme durable

Projet  
éco  
urbanisme









# Accompagnement pré-opérationnel

## 4 SITES PILOTES POUR TESTER L'URBANISME DURABLE



Diagnostic de site et de bâti

Scénarios d'aménagement

Esquisse pré-opérationnelle  
de projet





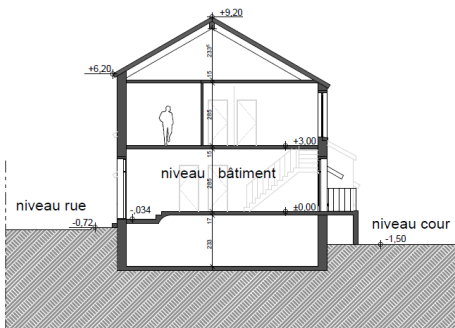
# Exemple projet de Maisse



FACADE SUD



FACADE NORD



vue depuis la rue de la République



vue depuis la cour sur l'ancienne gendarmerie



vue depuis la rue de la gendarmerie



vue depuis le carrefour rue de la gendarmerie / rue de la République





# Exemple projet de Maisse

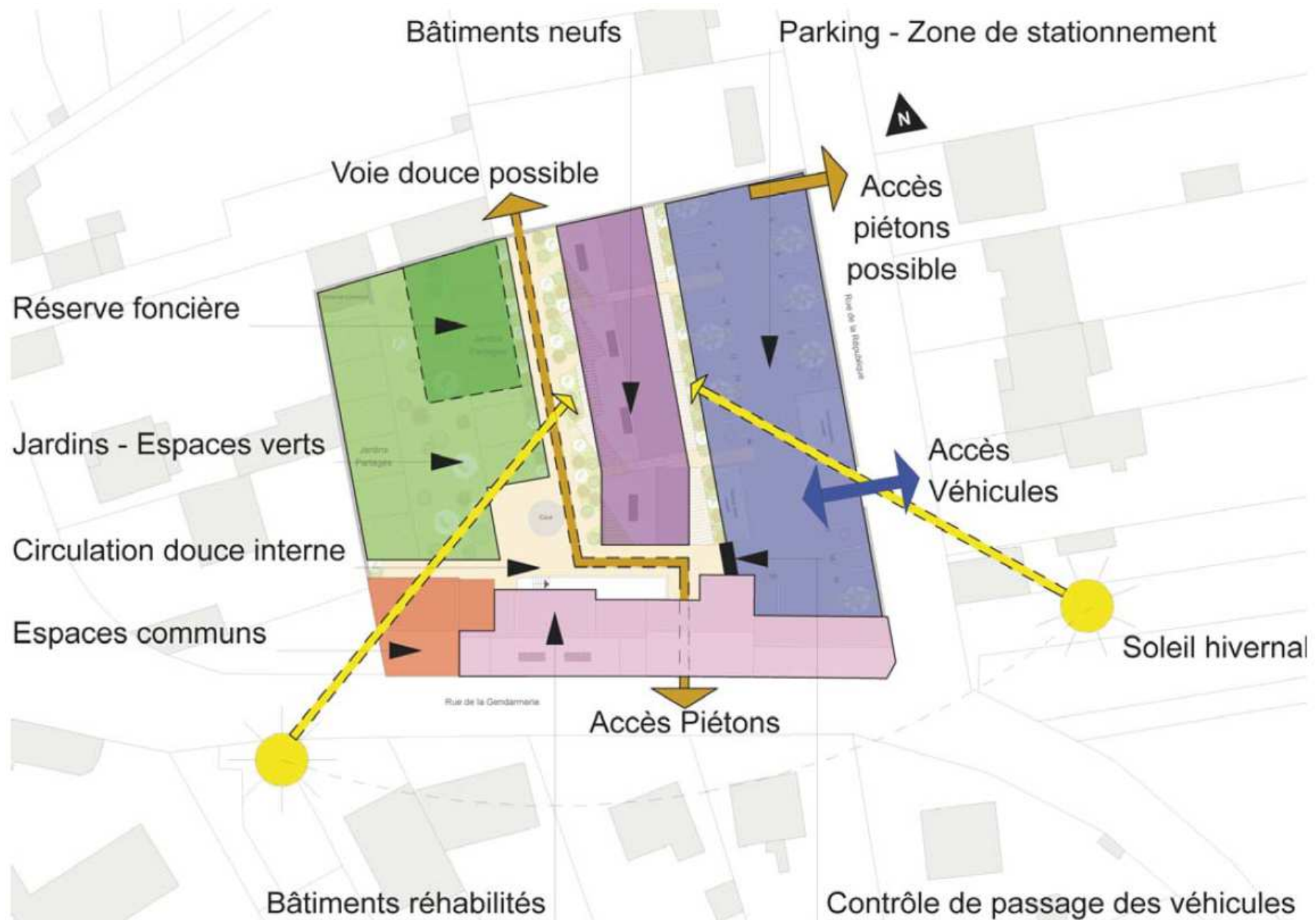
## UNE APPROCHE PAR SCENARIOS





# Exemple projet de Maïsse

## LE PROJET RETENU







# Exemple projet de Maisse



## Esquisse pré-opérationnelle retenue – les chiffres clés

- Surface de la parcelle : 2 982m<sup>2</sup>
- Surfaces bâties : 1 357 m<sup>2</sup>
  - dont réhabilitées : 660 m<sup>2</sup> (5 logements)
  - dont neuf : 698 m<sup>2</sup>
- COS : 0,45 / CES : 0,31 (emprise au sol : 926,6m<sup>2</sup>)
- 12 logements : 5 T2, 6 T3, 1 T4
  - 7 logements en RDC (dont 6 avec terrasse private)
  - 5 logements en R+1
- 1 Local professionnel : 90 m<sup>2</sup> (SHON)
- Locaux communs : 106 m<sup>2</sup>
- 20 places de stationnement (dont 3 PMR) + local poubelles 38 m<sup>2</sup> + parking vélo couvert
- 784 m<sup>2</sup> d'espaces public à dominante minérale (parking)
- 328,4m<sup>2</sup> d'espaces semi-perméables (cour)
- 1025 m<sup>2</sup> d'espaces verts publics donc un compost commun et jardins partagés



# Esquisse pré-opérationnelle







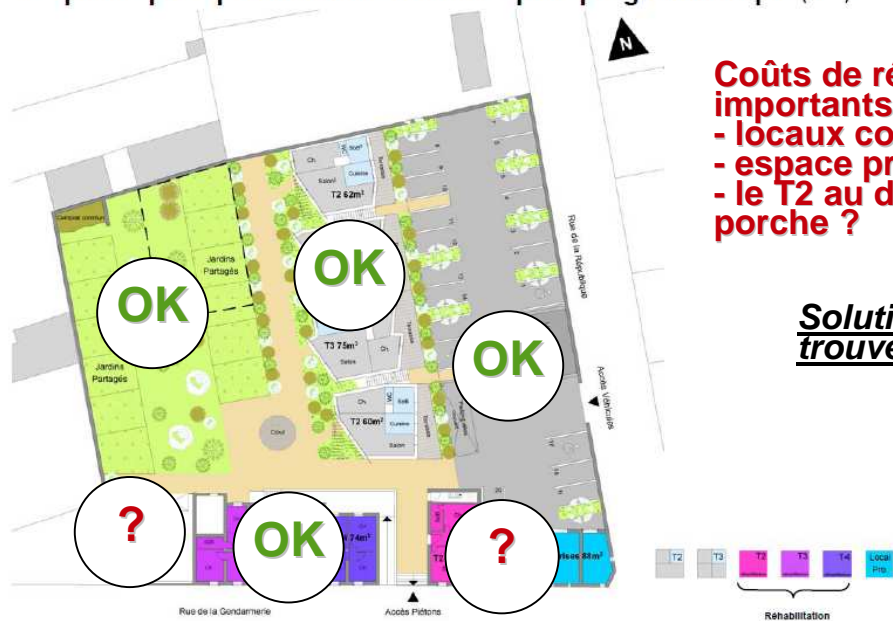
# Vers la réalisation...

## Travail avec la commune et l'OPH77 sur :

- le montage opérationnel (Bail à réhabilitation + Bail à construction)
- les subventionnements possibles et le montage financier
- la réduction de la charge foncière et le nombre de logement
- la répartition entre locatif social, accession sociale à la propriété ...

Quelle traduction pour la réalisation du projet ?

Esquisse pré-opérationnelle retenue : plan programmatique (RDC)



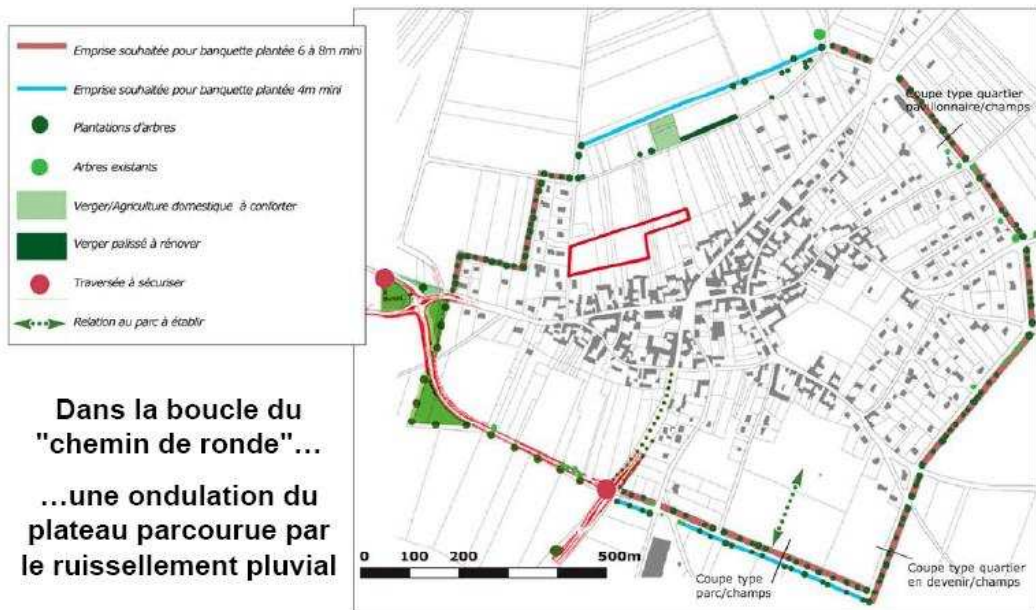
Esquisse pré-opérationnelle retenue : plan programmatique (niveau 1)





# Site pilote Ury

Un site d'arrière-centre, adossé à l'enveloppe bâtie du village et ouvert sur le grand paysage (franges agricoles, lisière du massif forestier de Fontainebleau)



Dans la boucle du "chemin de ronde"...  
...une ondulation du plateau parcourue par le ruissellement pluvial

Source : Atlas communal d'Ury – Actions / 2007 – A Ciel Ouvert / B. Canard / Kérozène / D. Feuillias

Une silhouette paysagère caractéristique du village à préserver : vue depuis le chemin de ronde retenue par l'observatoire photographique du Parc



Entre vergers, pâtures et jardins



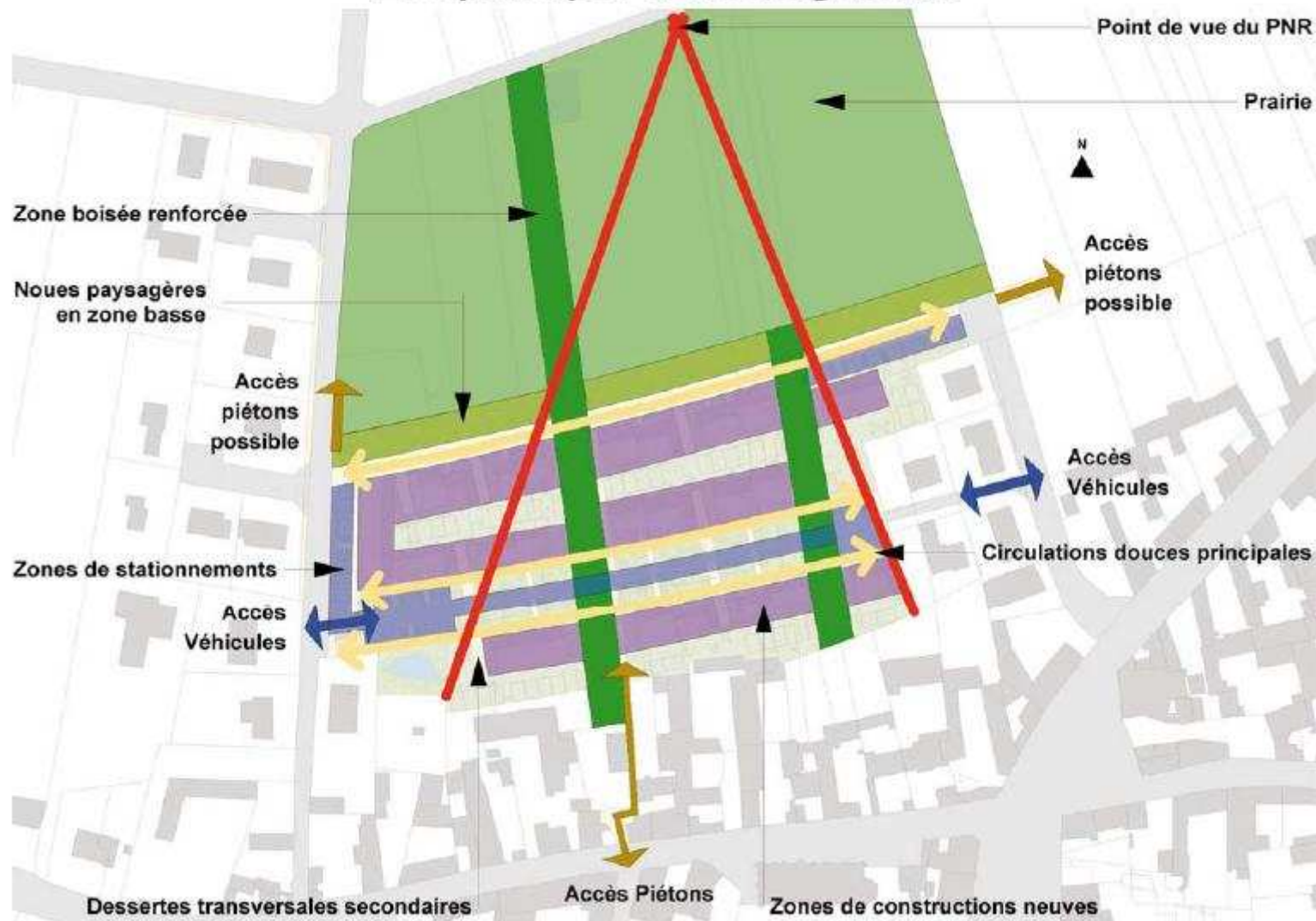
Environ 12 000 m<sup>2</sup> de terrain nu / 6 ou 7 propriétaires privés





# Le projet

## Les principes d'aménagement





# Le projet

## Le plan-masse







# Chiffres clés

## Esquisse pré-opérationnelle retenue – les chiffres clés

- **Surface de la parcelle** : 18 048 m<sup>2</sup>
- **Surfaces bâties** : 5 133 m<sup>2</sup>
- **COS** : 0,29 / **CES** : 0,19 / **emprise au sol** : 3 382 m<sup>2</sup>

### Logements & Locaux

- 42 logements neufs : 15 T2 / 27 T4
- 28 Logements en RDC et 14 au 1<sup>er</sup> étage
- Locaux annexes de 380 m<sup>2</sup>
- 57 places de stationnement dont 4 PMR

### Espaces publics

- 2 300 m<sup>2</sup> d'espace public à dominante minérale (parking)
- 3 locaux à poubelles de 38 m<sup>2</sup>
- 3 120 m<sup>2</sup> d'espace semi-perméable (cheminements piétonniers)
- 9 244 m<sup>2</sup> d'espaces verts dont :
  - une parcelle de 341m<sup>2</sup> réservée pour un bassin d'infiltration de 120 m<sup>2</sup>
  - 6 compost commun et 39 jardins partagés de 25 m<sup>2</sup>
  - 2 coulées vertes préexistantes (de 2 633 m<sup>2</sup> au total) contenant une zone humide de 210 m<sup>2</sup>



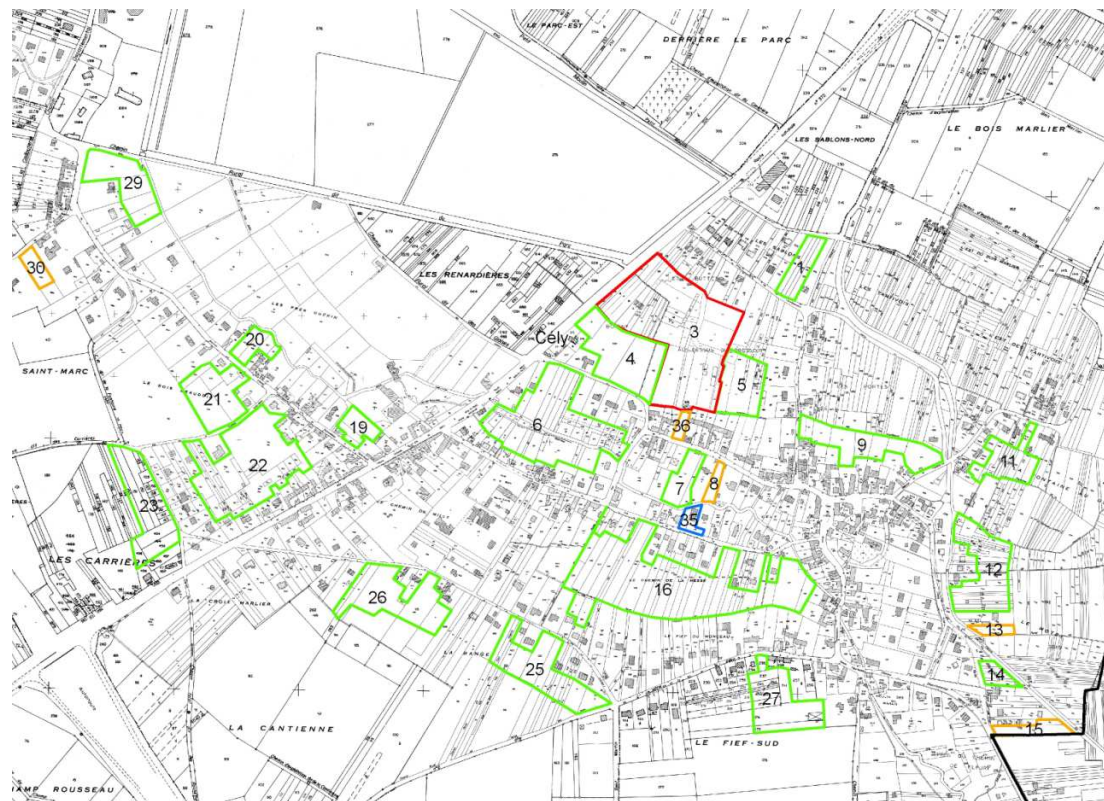
# Démarche initiée par la commune de Cély en Bière avec l'OPH 77

## Contexte

- Un potentiel foncier important dans le tissu urbain existant
- En parallèle de l'élaboration du PLU
- Une opportunité foncière

## Objectifs

- Diversification du parc de logements (offre sociale et locative pour des jeunes et des personnes âgées)
- Créer un petit pôle de proximité (épicerie ? Boulangerie ?)
- Proposer une offre en locaux professionnels (professions de santé ; professions libérales ?)







# LE SITE : 4 500 m<sup>2</sup> en centre bourg partiellement bâti

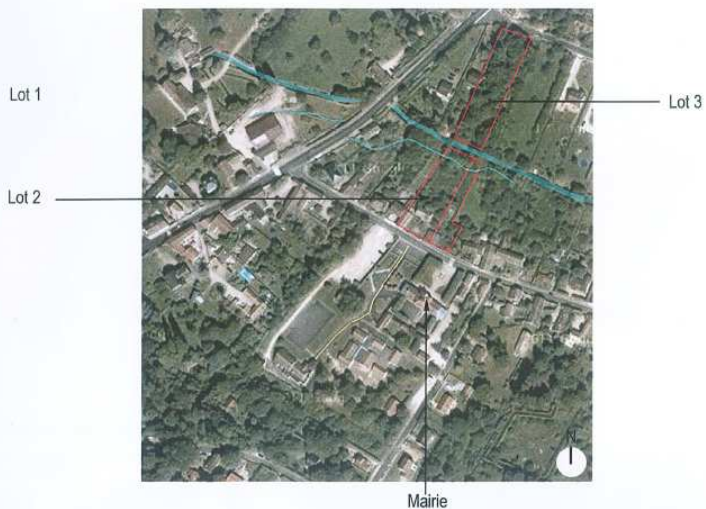






# Site et principes de composition

## Les parcelles



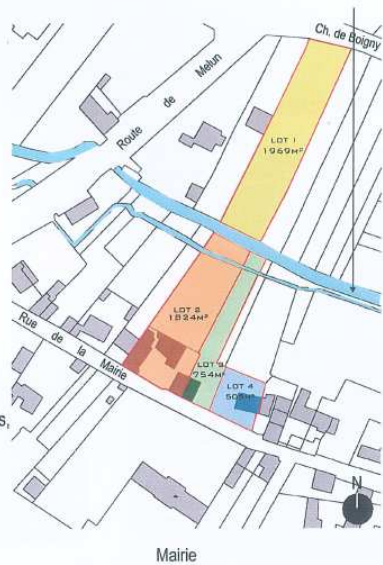
Les lots 1, 2, 3 sont concernés par le projet d'aménagement

Le lot 1 est cerné par un terrain vierge au sud-est, des maisons individuelles au nord-ouest, le chemin de Boigny, voie routière au nord et le ru du Rebais au sud-ouest. Ce cours d'eau sépare les lots 1 et 2.

Les lots 2, et 3 sont cernés par le même cours d'eau au nord-est, des pavillons au nord-ouest et sud-est, la rue de la mairie et sa mairie au sud.

Le lot 1 est accessible par le chemin de Boigny, actuellement en sens unique, en direction de la Route de Melun.  
Les lots 2 et 3 sont accessibles depuis la Rue de la Mairie.

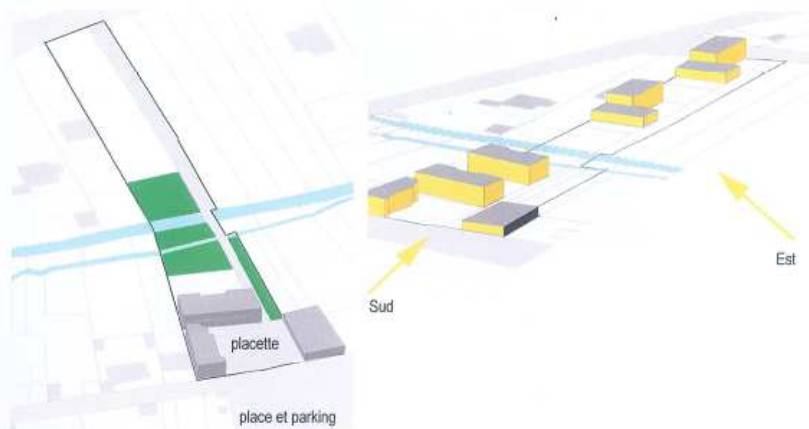
Les parcelles sont longues (entre 75 et 95m) et relativement étroites, (de 15 à 30m). Elles sont orientées Nord-Ouest/Sud-Est.



Créer un cheminement dans la continuité de l'existant qui relie la rue de la Mairie et le chemin de Boigny



Au franchissement du ru du Rebais, un espace vert public type square



De l'autre côté de la rue de la Mairie, organiser le bâti pour proposer une place dans le prolongement de l'espace public existant. Installation de commerces et services.

Dessiner le plan masse pour que les logements profitent des meilleures orientations solaires, le sud majoritairement et l'Est. Organiser le bâti dans le respect de la forme urbaine du village





# Etude de capacité et traduction dans le projet de PLU

## Extrait étude pré-opérationnelle (maîtrise d'ouvrage OPH 77)



## Elaboration d'une OAP dans le PLU

### CONSTRUCTION DE LOGEMENTS COMMERCES ET SERVICES

Le projet établi de manière à respecter les différents thèmes pré-cités pourrait se décliner comme suit en terme de nombre de logements et de surfaces : 21 logements + 675m<sup>2</sup> de commerces et services





# ACTUALITES

Accompagnement en cours sur plusieurs communes du territoire, en partenariat avec l'EPFIF (conventions à l'étude) ; projets mixtes habitat / activités ; zones d'activités économiques

Publication prochaine d'un guide sur l'urbanisme durable (extraits)

## Gâtinais français POUR UNE URBANISATION DURABLE DU TERRITOIRE

Guide du Parc naturel régional du Gâtinais français - Édition 2012

### GUIDE À DESTINATION DES ÉLUS ET DES PORTEURS DE PROJET

Logement  
Environnement  
Déplacements

Un territoire où il fait bon vivre pour tous



### B Ménager notre espace plutôt que l'aménager

#### CONSTATS

Chacun peut constater que notre environnement a considérablement évolué depuis plusieurs décennies, notamment les espaces ruraux ou péri-urbains : plus de routes, plus de zones d'activités, plus d'habitations, des entrées de ville où se multiplient enseignes et rond points, etc.

Le phénomène dit d'« étalement urbain » est aujourd'hui décrit : les dernières études sur le sujet ont montré que tous les 7 ans, c'est l'équivalent de la superficie d'un département français qui est irréversiblement urbanisé (410 000 hectares). On consomme donc plus d'espace que prévu alors que les besoins (en logement par exemple) sont limités.

Cette forte consommation d'espace est souvent sous-estimée voire méconnue car elle se fait de façon très diluée sur l'ensemble du territoire français, mais l'urgence d'agir est bien réelle.

Cette disparition par l'étalement urbain a des conséquences sur :

- les surfaces agricoles nécessaires à notre alimentation qui sont les premières touchées
- les paysages qui se dégradent et se banalisent
- l'imperméabilisation des sols et le ruissellement
- et notre bien être car il nous oblige à plus de déplacements et donc plus de contraintes.



#### ENJEUX

Face à une consommation d'espace importante et grandissante, il faut « ménager » notre territoire plutôt que l'aménager.

Les questions à se poser :

- ➔ Comment concilier développement du territoire et limitation de consommation d'espace ?
- ➔ Comment respecter les éléments identitaires du territoire dans tout projet d'aménagement ?
- ➔ Comment faire évoluer nos pratiques de mobilité ?

#### DES EXEMPLES DANS LE PARC

Des modes de transports alternatifs : De plus en plus de personnes s'engagent en carpoolage pour aller travailler ou faire leurs courses par exemple au marché du village voisin.

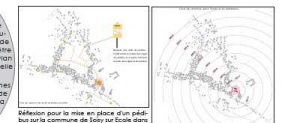
De même, pour la plupart des enfants le matin à l'école, certaines communes mettent en place des Pédibus (ou bus pédestre) avec les parents d'élèves. Les enfants d'un quartier déjeunent à midi, encadrés par des parents. Les groupes d'enfants se forment à des heures déterminées (après de longues) à un horaire précis et plusieurs "ligne" peuvent desservir la même école.

La Communauté de Communes du Pays de France a créé, avec l'aide financière du Conseil général, un nouveau service de transport pour permettre à ses habitants de faire leurs courses : le Shop Bus. Saint-Fargeau-Ponnery a créé un transport à la demande qui fonctionne bien. Ces solutions doivent être encouragées dans le cadre de l'élaboration d'un Plan Local de Déplacements et relations à l'échelle intercommunale.

Depuis 2009, la communauté de communes du Val d'Essonne propose sur l'ensemble de son territoire, un service de transport à la demande (Véobus).

Le Parc accompagne la commune d'Arnières-sur-Fault dans la mise en place d'un Véobus.

Sollicitation pour la mise en place d'un pédibus sur la commune de Sully sur Loire dans le cadre de l'Atlas communal établi avec le Parc.







# ACTUALITES

Finalisation d'un guide méthodologique d'accompagnement des stratégies foncières  
(extraits)





*Merci de votre attention*