



**Parc naturel régional  
du Gâtinais français**

**IAU Ile de France**

# "Stratégies foncières en milieu rural"

**23 octobre 2012**

**Amélie DARLEY  
IAU IdF**

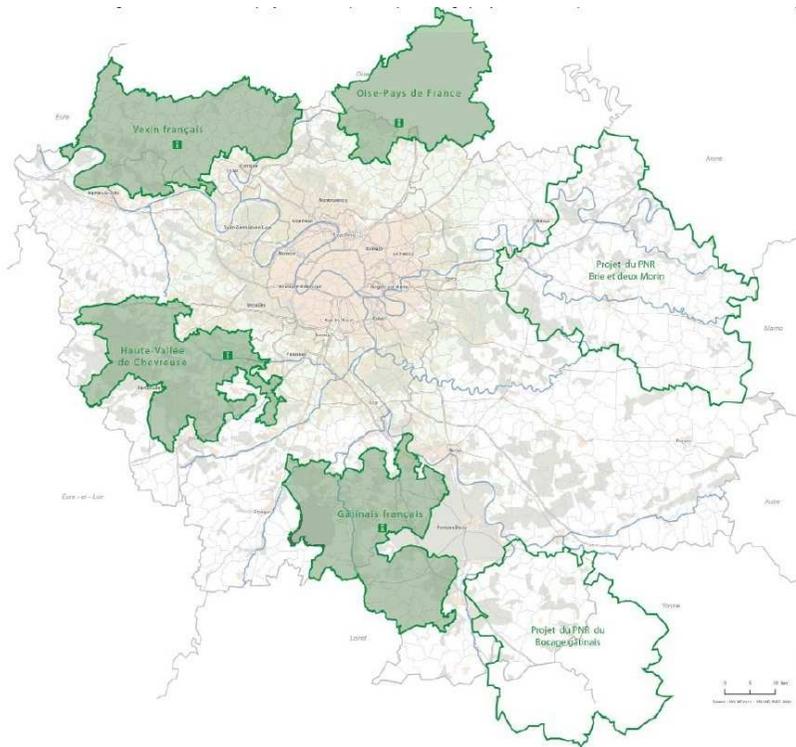
**Romain BION  
Responsable du Pôle Urbanisme et Architecture  
PNRGf**

**Jean FERBACH  
Chargé de mission urbanisme  
PNRGf**



# Un territoire rural soumis à de fortes pressions

**55 % de terres agricoles**



**33 % de bois et forêts**



**9 % d'urbanisation**



**3 % de milieux naturels ouverts**



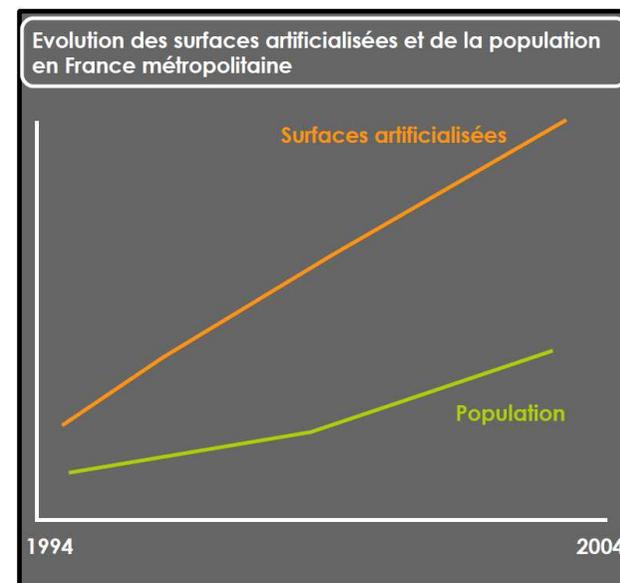


# Le contexte

De 1990 à 2005 sur le territoire du Parc :

→ la surface consommée en extension sur des espaces ruraux pour créer de l'habitat a été de **660 hectares** pour accueillir **5 156 logements**.

→ les surfaces des espaces dédiés à l'activité ont augmenté de 29 %, soit 45 hectares. En parallèle le taux d'emploi a baissé sur la même période.



Une construction neuve quasi exclusivement constituée de maisons individuelles en accession à la propriété :

- densité résidentielle faible,
- consommation des terres agricoles,
- inadéquation de l'offre par rapport aux besoins (jeunes actifs, personnes âgées...), problématiques liées à l'insertion paysagère...



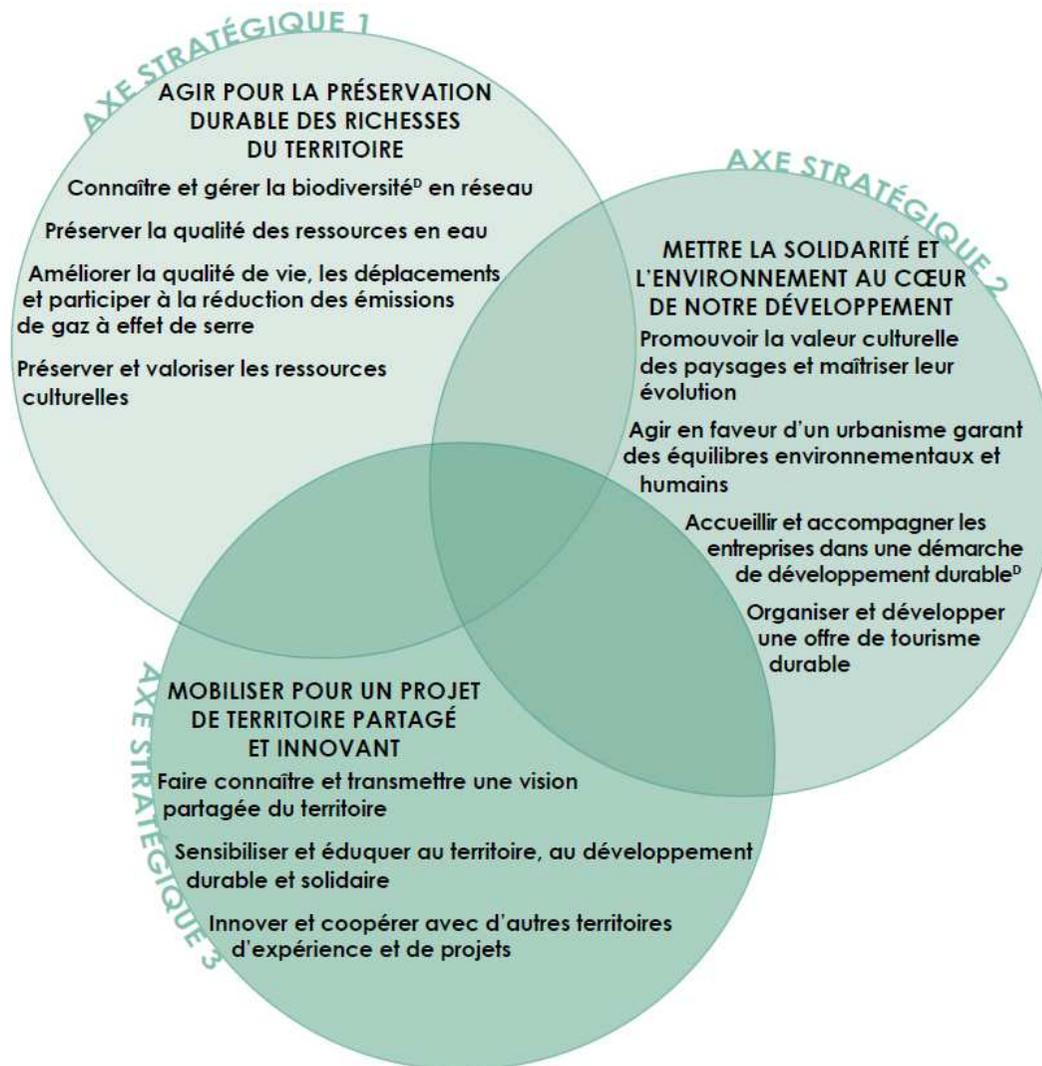


# La Charte du Parc : objectif 2011 - 2023

Renouvellement de classement par décret du premier ministre du 27 avril 2011, la Charte couvre un territoire de 75 640 hectares pour une population de 82 153 habitants

→ 69 communes situées en Essonne et en Seine et Marne engagées en faveur d'un développement durable du territoire

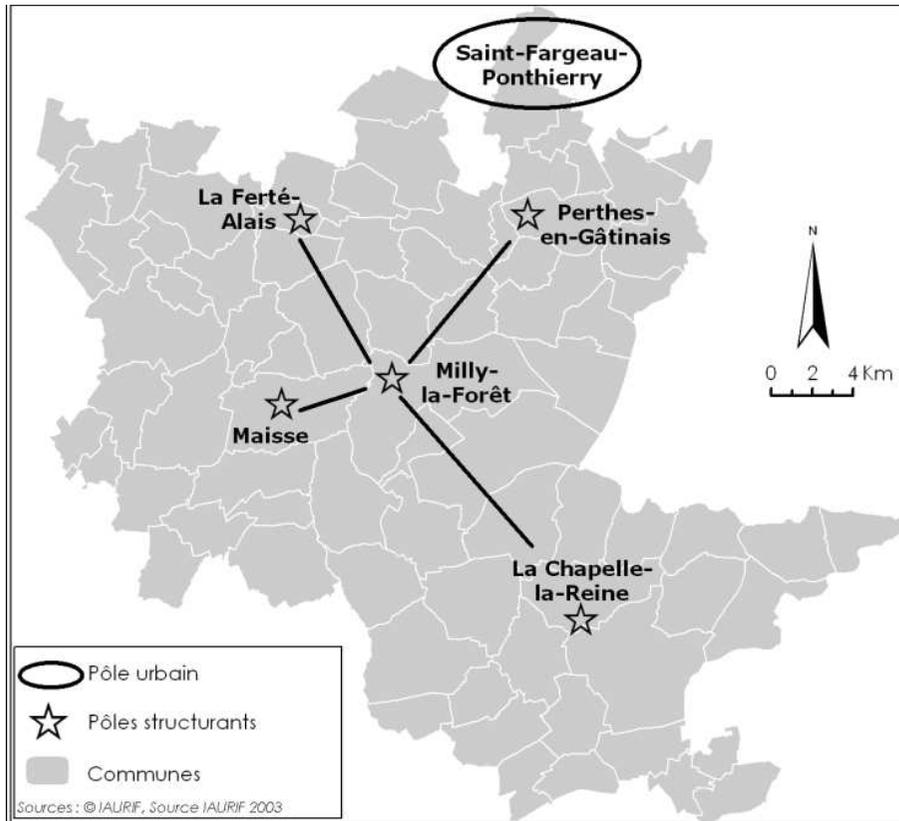
→ Un projet de territoire organisé autour de 3 axes stratégiques





# L'urbanisme durable au cœur de la stratégie territoriale

Agir en faveur d'un urbanisme garant des équilibres environnementaux et humains par une urbanisation raisonnée et un développement peu consommateur d'espace



→ Renforcement des services, équipements, activités et habitat dans les **pôles structurants**

→ Mobilisation **en priorité de l'espace urbain existant** dans les centres-bourgs par le biais de **réhabilitations** et d'optimisation en **dents creuses**

→ En dernier lieu, des **extensions** urbaines en continuité de l'existant, **denses** et offrant une **diversité** de fonctions : surface d'extension **limitée**

→ Limiter l'urbanisation linéaire et **maintenir les coupures d'urbanisation**





# Favoriser un urbanisme endogène

Favoriser une gestion économe de l'espace en donnant la priorité à l'optimisation du tissu urbain existant avant de programmer des extensions urbaines :

DENTS CREUSES

DIVISIONS ENCADREES  
BIMBY PAR EXEMPLE

REHABILITATIONS



Exemples de  
réhabilitations à Prunay  
sur Essonne et Moigny  
sur Ecole : *logements  
sociaux*





# Gérer les extensions urbaines

*En 2003, le potentiel de surfaces prévues dans les Plans d'occupation des sols/Plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes et susceptibles d'être urbanisées étaient de l'ordre de 255 hectares.*

Objectifs quantitatifs (maxi) pour les extensions urbaines (validés par tous les signataires de la Charte et rappelés dans la mesure 16 de la Charte du Parc) :

**→ 2,5 % de l'espace urbanisé (MOS 2008) à l'horizon 2023 pour les communes rurales**

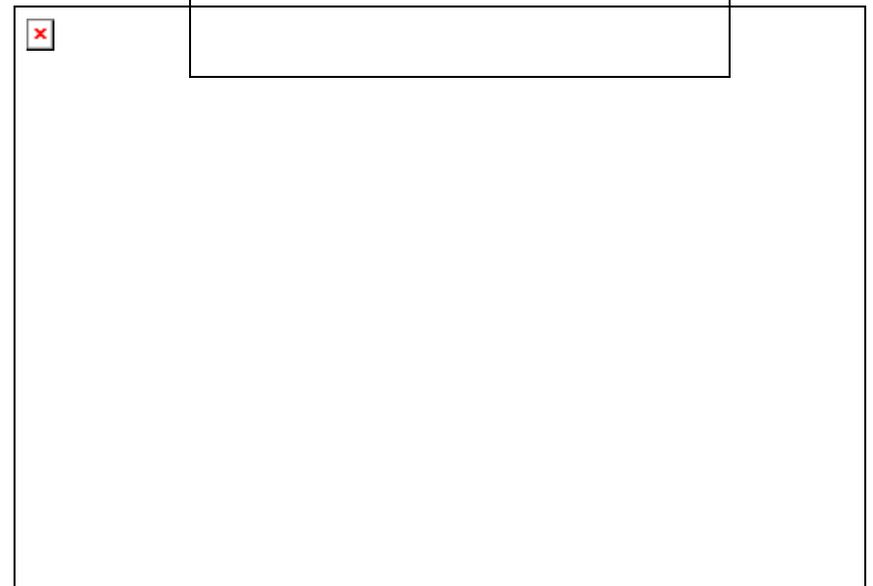
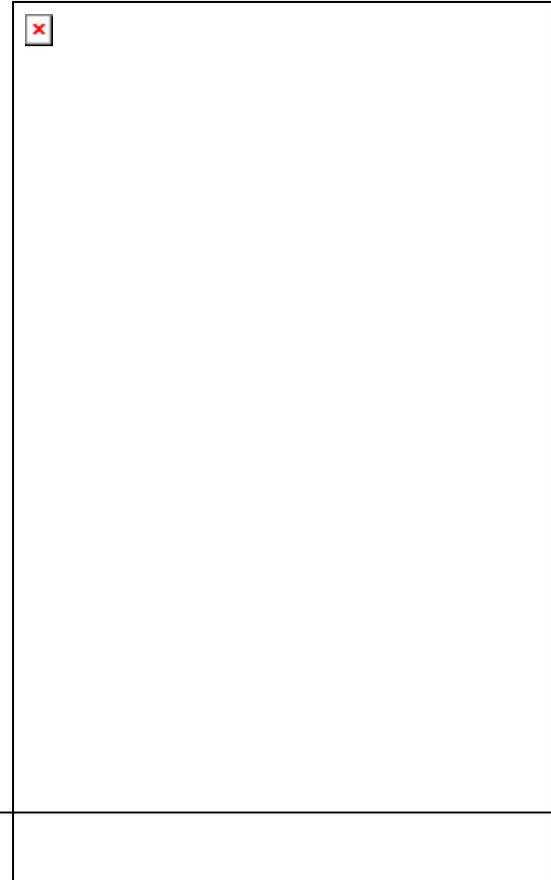
**→ 5% pour les poles structurants et le pôle urbain**

Densités résidentielles minimales à respecter pour les extensions urbaines :

**→ 13 logements à l'hectare pour les communes rurales**

**→ 23 logements à l'hectare pour les pôles structurants**

**→ 35 logements à l'hectare pour le pôle urbain**





# Encadrer les extensions urbaines

*Principes de composition urbaine qualitative à intégrer (extraits de la Charte)*

## ● INTÉGRER LES PRINCIPES SUIVANTS DE COMPOSITION URBAINE, TANT EN RENOUVELLEMENT, QU'EN EXTENSION URBAINE :

- Analyser en amont et prendre en compte dans la conception des aménagements le paysage et les éléments de l'identité communale (vergers, mares...), en s'appuyant notamment sur les chartes paysagères et les atlas communaux,
- Prévoir l'insertion paysagère et l'aménagement de transitions entre les espaces bâtis et les espaces ouverts dès la conception (pré-verdissement par exemple),
- ▶ • Urbaniser uniquement au sein du tissu bâti existant ou dans sa continuité immédiate,
- Réduire les déplacements par une densification de l'habitat à proximité des centres-bourgs ou des arrêts des transports en commun,
- Assurer les continuités et les liaisons avec les quartiers existants (notamment par des liaisons douces) ainsi que la qualité et l'accessibilité des espaces publics,
- Créer des formes urbaines et architecturales contemporaines faisant le lien avec les caractéristiques traditionnelles du bâti,
- Prendre en compte l'empreinte écologique<sup>D</sup> dans les systèmes constructifs (structure, isolation, matériaux de revêtement...),
- Privilégier les conceptions bioclimatiques et les installations utilisant l'énergie solaire par la réservation des emplacements les plus favorables,
- Limiter l'imperméabilisation des sols et développer la récupération des eaux de pluie,
- Prendre en compte la question de la mixité fonctionnelle (logements, équipements, commerces, activités...), sociale et intergénérationnelle notamment en proposant une offre de logements diversifiée.



# Convention cadre avec l'EPF Ile de France

**Lors de la révision de la Charte du Parc et afin d'accompagner les collectivités dans la mise en œuvre des objectifs d'optimisation foncière et de diversification de l'offre de logements :**

**Convention-cadre signée en 2009** entre le PNR et l'EPF :

- aider à la réalisation de 250 logements sur une durée de 6 ans
- définir les priorités de développement de l'habitat à l'échelle du territoire

L'EPF et le PNR ont souhaité engager une **étude foncière** visant à :

- Identifier les potentiels de développement pour des opérations de logements et estimer leur potentiel de constructions (dans les espaces urbanisés en priorité)
- Établir un référentiel foncier permettant de cibler les interventions foncières de l'EPF ou à défaut de définir d'autres types d'interventions (autres outils fonciers)

L'IAU Idf a apporté sa contribution à cette étude foncière pour l'identification des potentiels de construction selon une **démarche reproductible** sur d'autres territoires ruraux.

**L'EPF et le PNR ont souhaité engager une étude foncière visant à :**

1. identifier les potentiels de développement pour des opérations de logements et estimer leur potentiel de constructions (en renouvellement principalement et sur de nouveaux sites)

2. établir un référentiel foncier permettant de cibler les interventions foncières de l'EPF ou à défaut de définir d'autres types d'interventions (autres outils fonciers)

→ **Inscription au programme de travail mutualisé de l'IAU îdF**

Objectif : développer une méthodologie reproductible sur d'autres territoires ruraux

# Une approche en deux temps

1. La définition des secteurs d'étude à l'échelle du territoire du Parc
2. L'approche communale

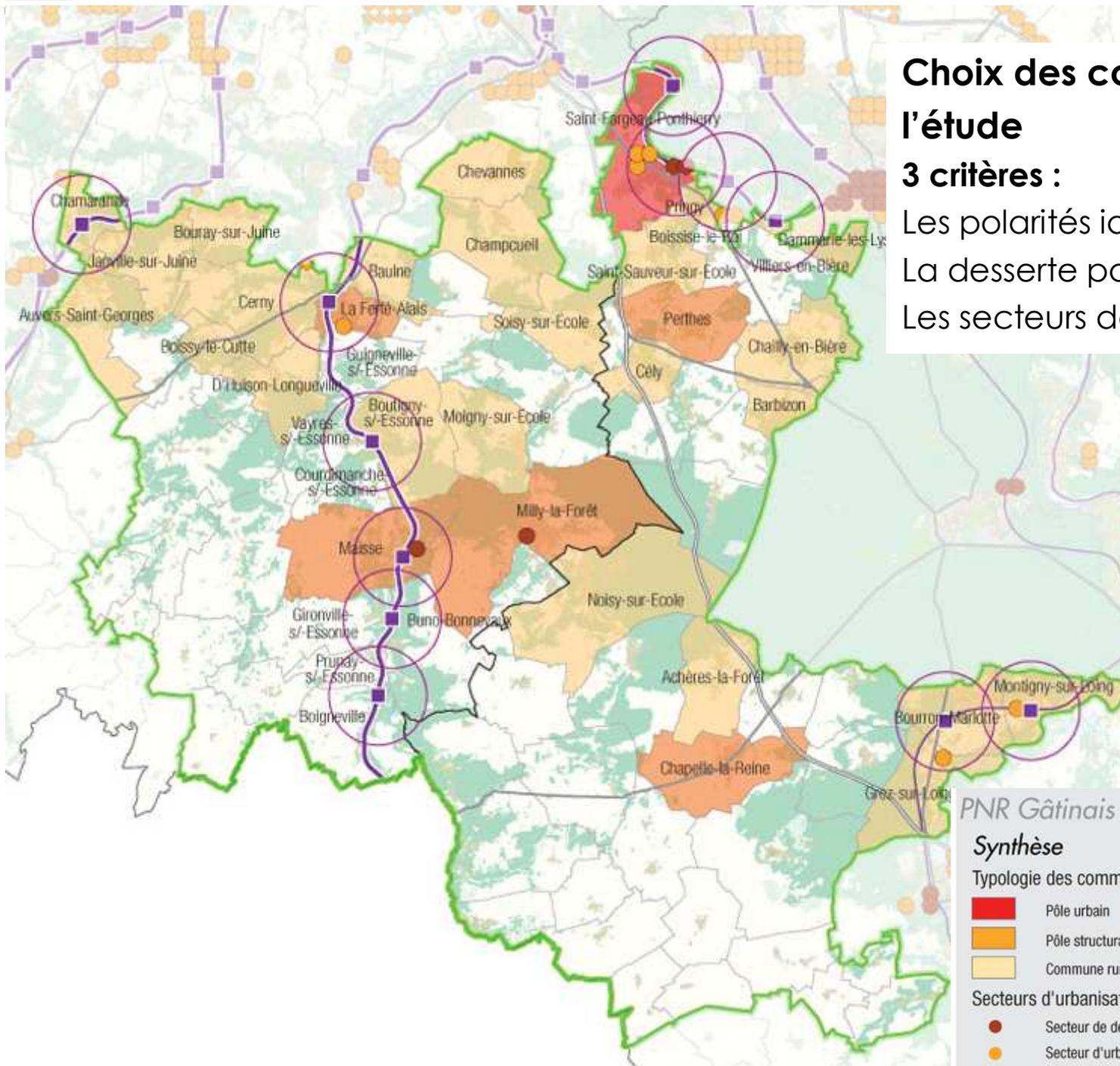
# 1ère partie : Définition des secteurs d'étude



**Le point de départ : 78 communes**

correspondant au périmètre  
du projet de Charte arrêté le 14 mai 2009

# 1ère partie : Définition des secteurs d'étude



## Choix des communes retenues pour l'étude

### 3 critères :

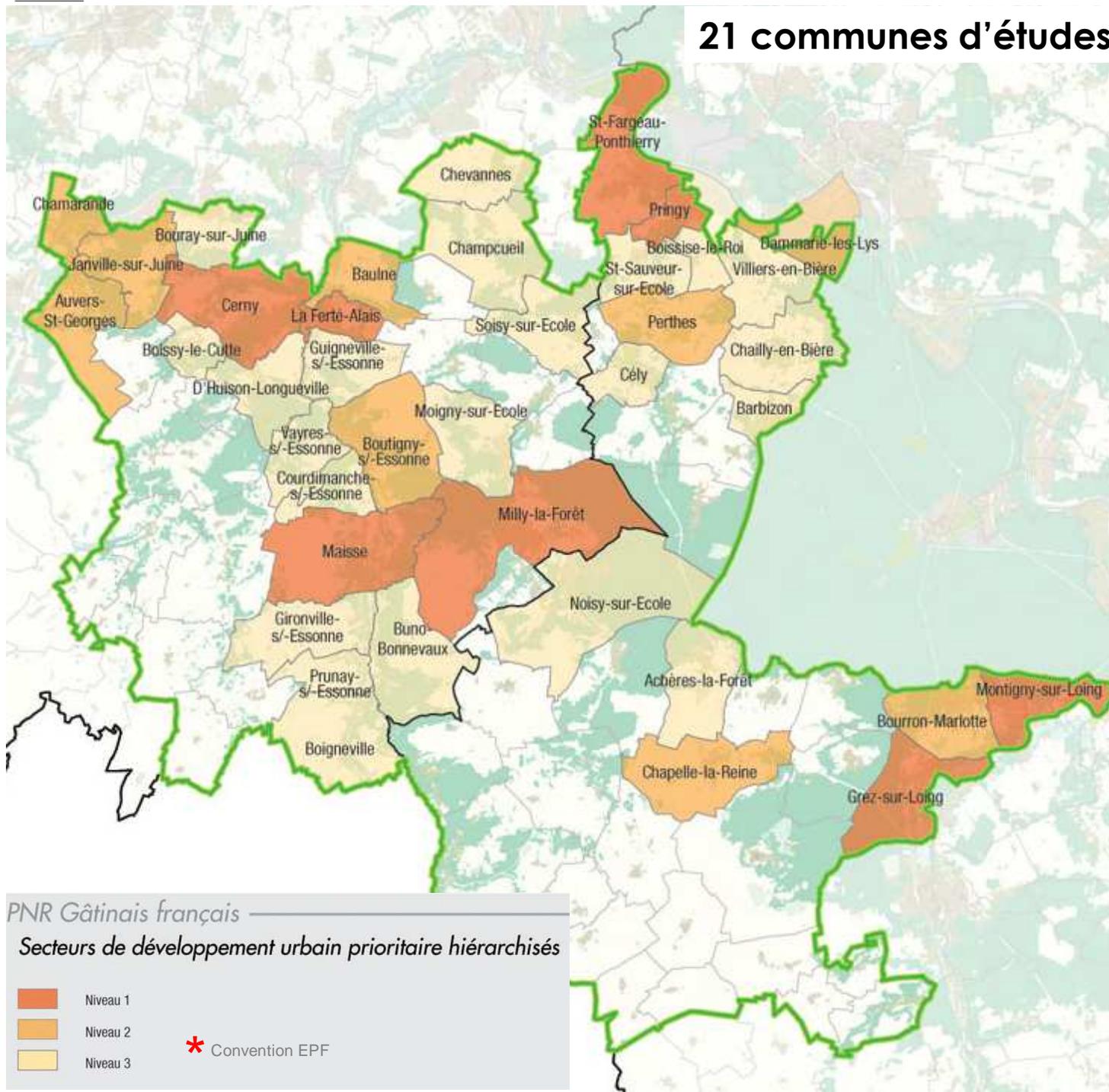
Les polarités identifiées dans la Charte

La desserte par les TC

Les secteurs de développement Sdrif 2008

# 1ère partie : Définition des secteurs d'étude

## 21 communes d'études



## Des procédures PLU à différents stades :

	Date d'approbation	Procédure en cours
Achères-la-Forêt	25/06/2004	-
Barbizon	24/05/2007	-
Boigneville	08/06/2001	-
Boissy-le-Cutté	18/03/1986	Modification
Bouray-sur-Juine	02/02/2001	-
Buno-Bonnevaux	06/09/2004	-
Cély	26/05/1993	Révision totale
Chailly-en-Bière	01/10/1984	Révision
Champcueil	23/09/1993	Révision totale
Chevannes	19/02/2002	-
Courdimanche-sur-Essonne	12/02/1991	Révision totale
D'Huison-Longueville	25/11/2005	-
Gironville-sur-Essonne	26/03/1988	-
Guigneville-sur-Essonne	12/07/1991	Révision totale
Moigny-sur-Ecole	30/05/2000	-
Noisy-sur-Ecole	21/02/1992	-
Prunay-sur-Essonne	13/04/1989	-
Saint-Sauveur-sur-Ecole	29/04/2005	Modification et révision simplifiée
Soisy-sur-Ecole	24/02/1986	Elaboration
Vayres-sur-Essonne	28/09/2007	-
Villiers-en-Bière	29/01/2001	-

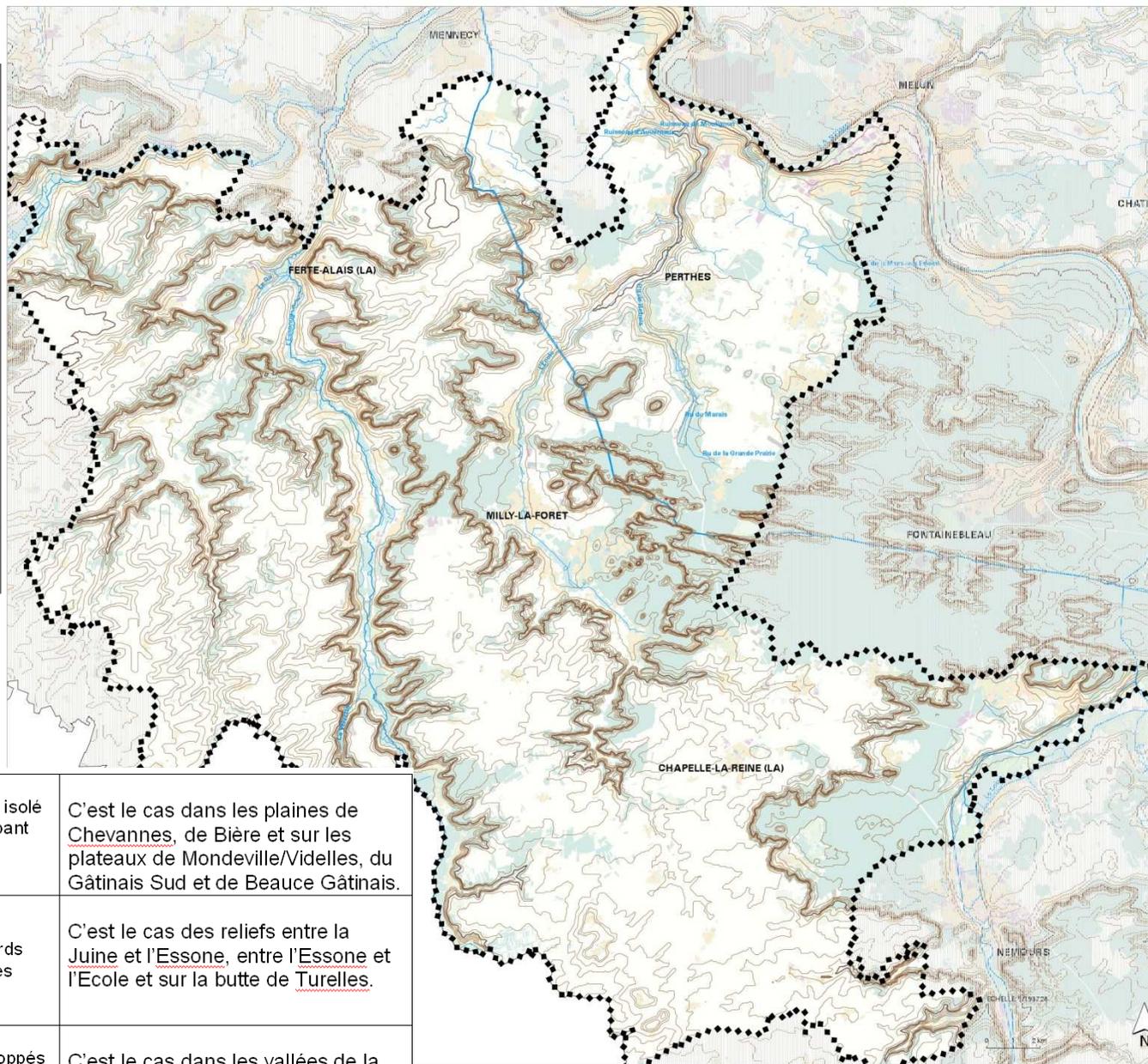
## Méthode d'approche

### Une démarche à la commune

Prise compte des éléments paysagers et environnementaux à préserver issus des chartes paysagères et inscrits dans le projet de Charte

### Caractéristiques urbaines liées aux paysages

- Les urbanisations de plateau
- Les villages belvédères
- Les développements de vallées



<b>Les urbanisations isolées de plateaux</b>	Les plateaux sont caractérisés par un habitat isolé composé de fermes ou des hameaux regroupant plusieurs fermes.	C'est le cas dans les plaines de <u>Chevannes</u> , de Bière et sur les plateaux de Mondeville/Videlles, du Gâtinais Sud et de Beauce Gâtinais.
<b>Les villages belvédères</b>	De nombreux villages se sont également développés en flanc de coteaux, sur les rebords des plateaux, entre espaces cultivés et vallées humides.	C'est le cas des reliefs entre la <u>Juine</u> et l' <u>Essone</u> , entre l' <u>Essone</u> et l' <u>Ecole</u> et sur la butte de <u>Turelles</u> .
<b>Les développements urbains de vallées</b>	Les bourgs les plus importants se sont développés en fond de vallée. Les extensions urbaines autour de ces noyaux urbains préexistants ont commencé à partir des années 1970 et n'ont pas cessé de croître avec pour seules contraintes la topographie des lieux. L'urbanisation y était traditionnellement dense puis a laissé peu à peu la place à une urbanisation diffuse en périphérie des bourgs.	C'est le cas dans les vallées de la Seine, de la <u>Juine</u> , de l' <u>Essonne</u> , de l' <u>Ecole</u> et du <u>Rebais</u> , et du <u>Loing</u> .

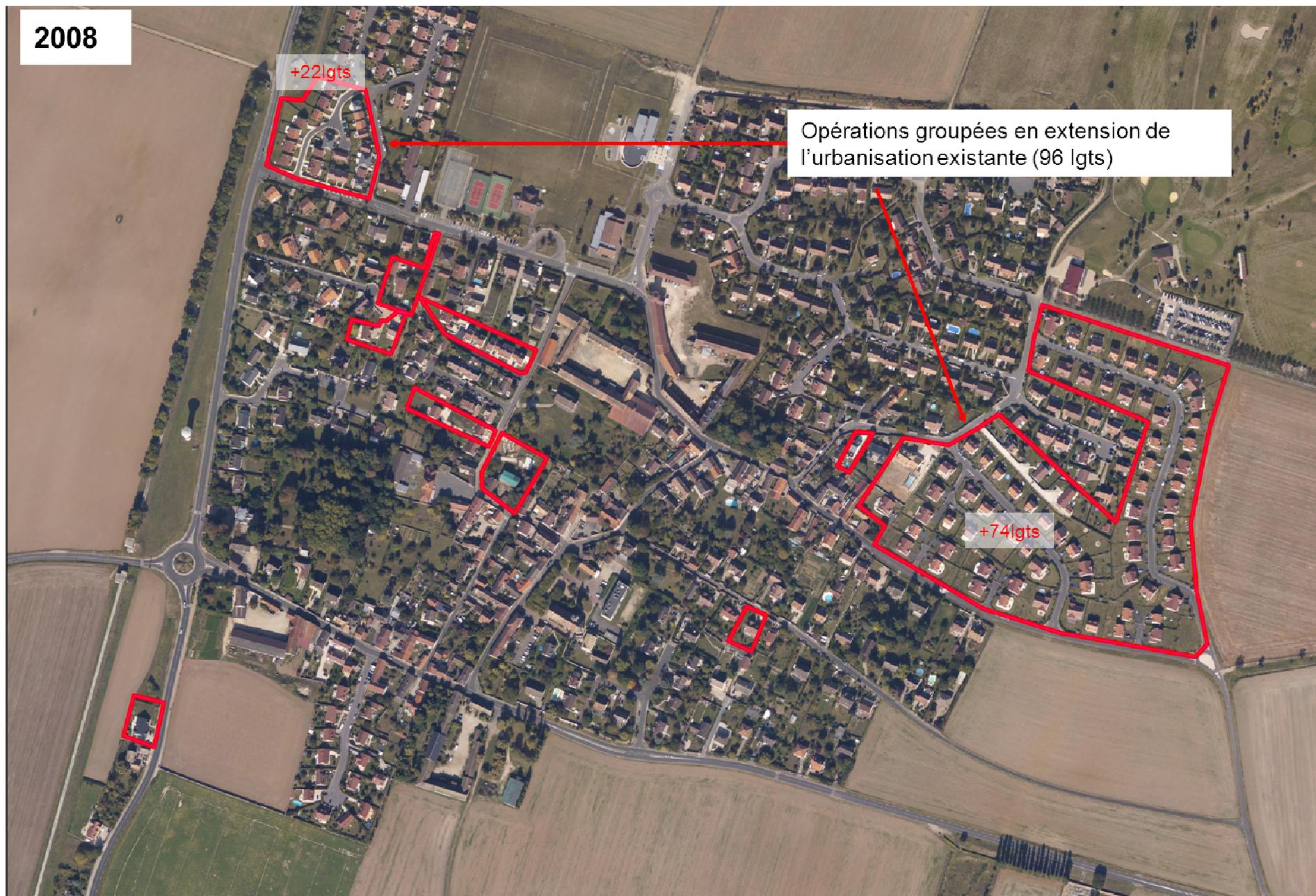
# 2ème partie : Analyse des potentiels de construction

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



# 2ème partie : Analyse des potentiels de construction

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



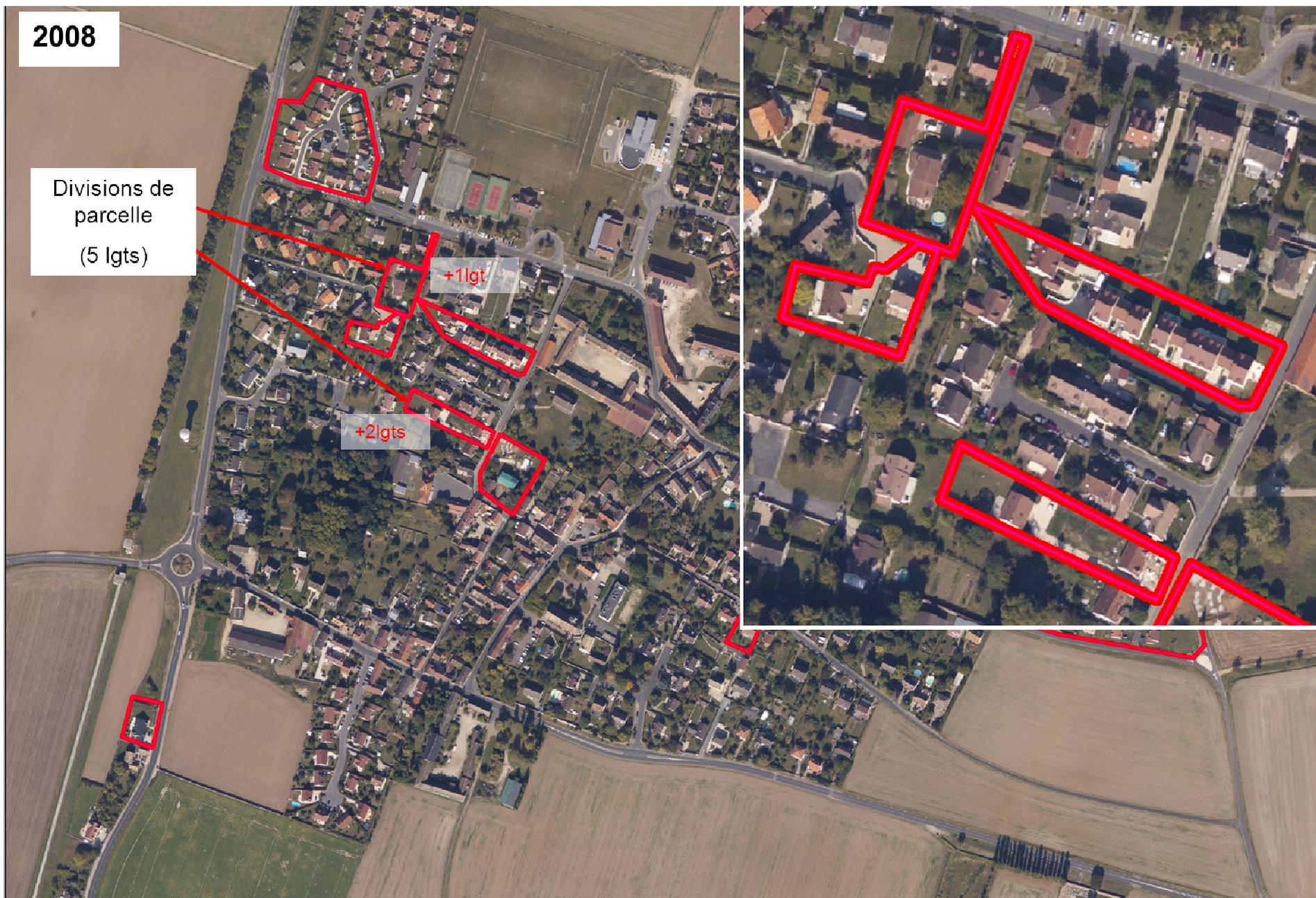
# 2ème partie : Analyse des potentiels de construction

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



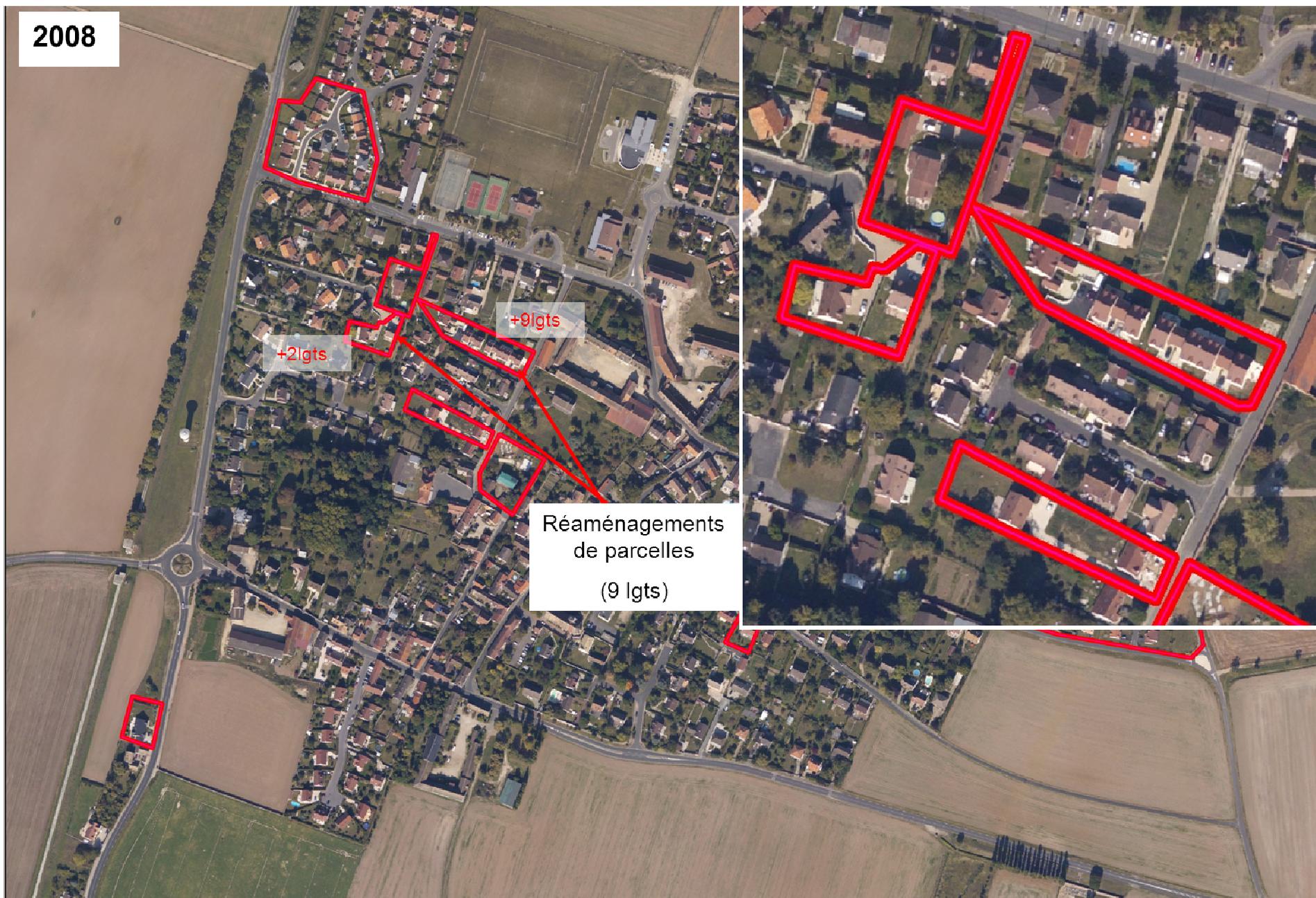
# 2ème partie : Analyse des potentiels de construction

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



# 2ème partie : Analyse des potentiels de construction

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



# 2ème partie : Analyse des potentiels de construction

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

