



CONCERTATION EXTENSION SECTEUR JANVRERIE

Modalités de concertation
Les Molières
29 novembre et 17 décembre 2022



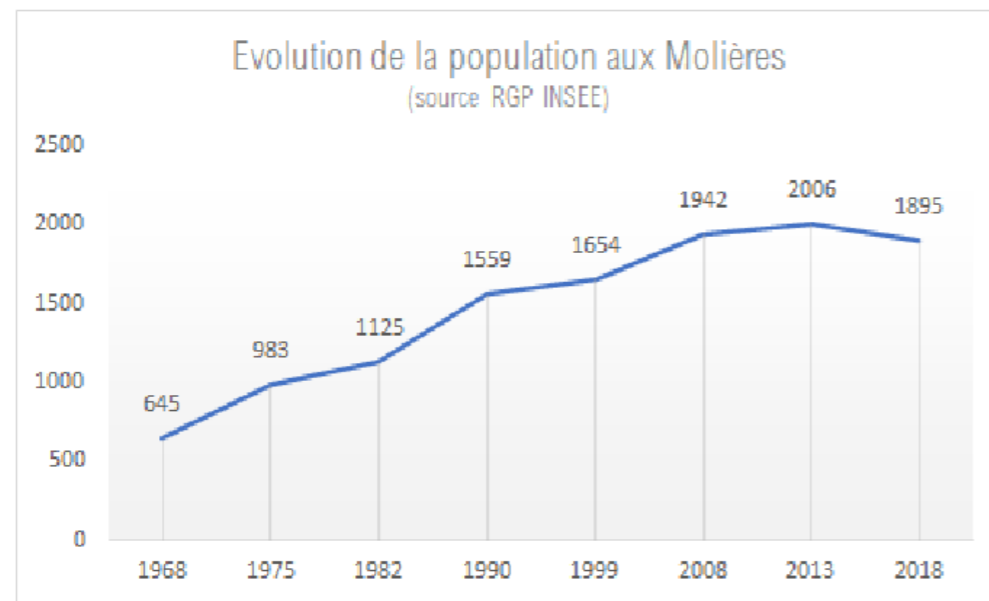
1

CONTEXTE

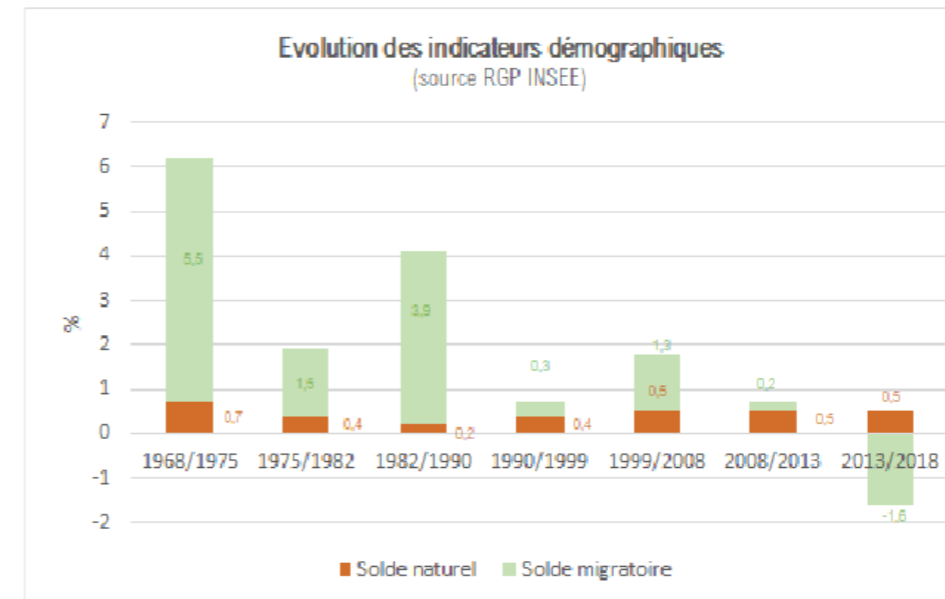
**Une extension sur le secteur
dit « Janvierie »**

Une extension, pourquoi ?

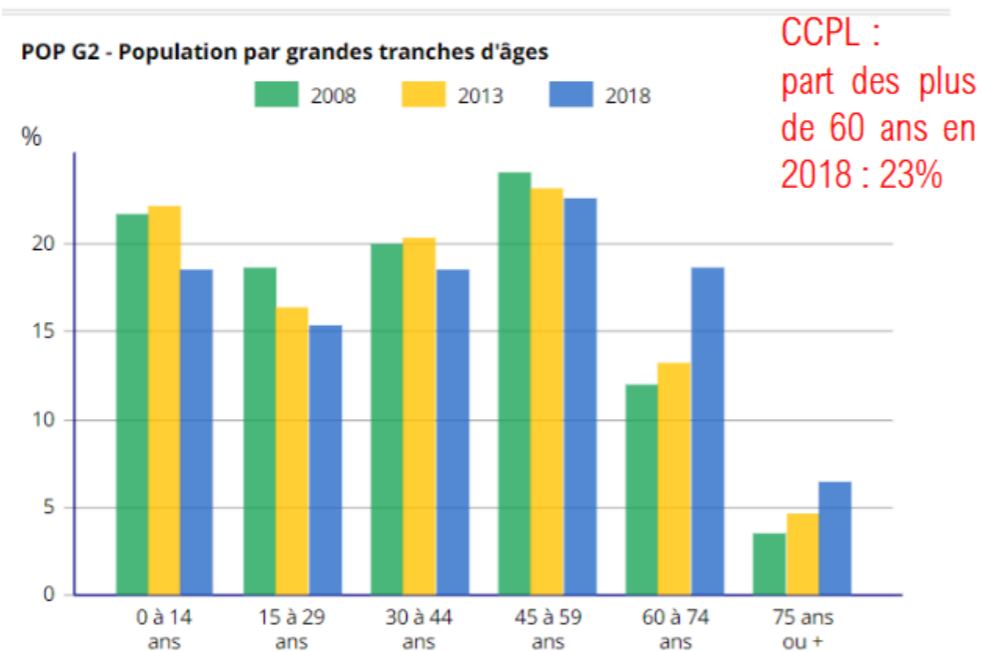
●● UNE PERTE DE POPULATION, QUI MET EN PÉRIL CERTAINS ÉQUIPEMENTS ET SERVICES



Une baisse récente du nombre d'habitants...
2006 habitants en 2013, 1874 en 2022
perte de 100 habitants ces 5 dernières années

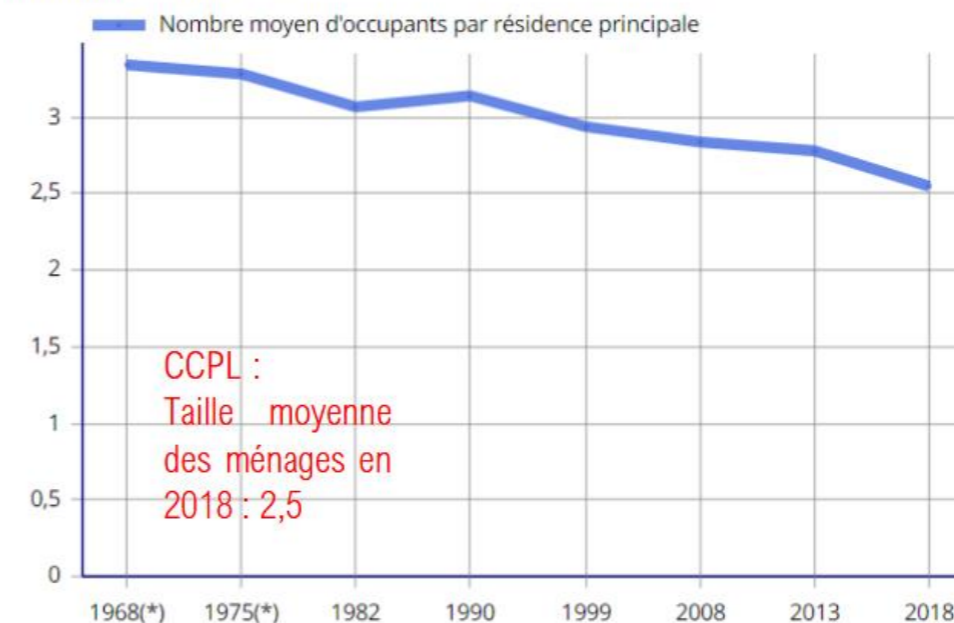


... qui s'explique par un solde migratoire devenu déficitaire récemment
+ 0,2% en 2013, -1,6% en 2018



... une tendance au vieillissement de la population
la part des + de 60 ans : de 16% à 24% entre 2008 et 2018

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



... et une diminution de la taille des ménages
Taille moyenne des ménages en 2018 : 2,5 personnes

Une extension, pourquoi ?

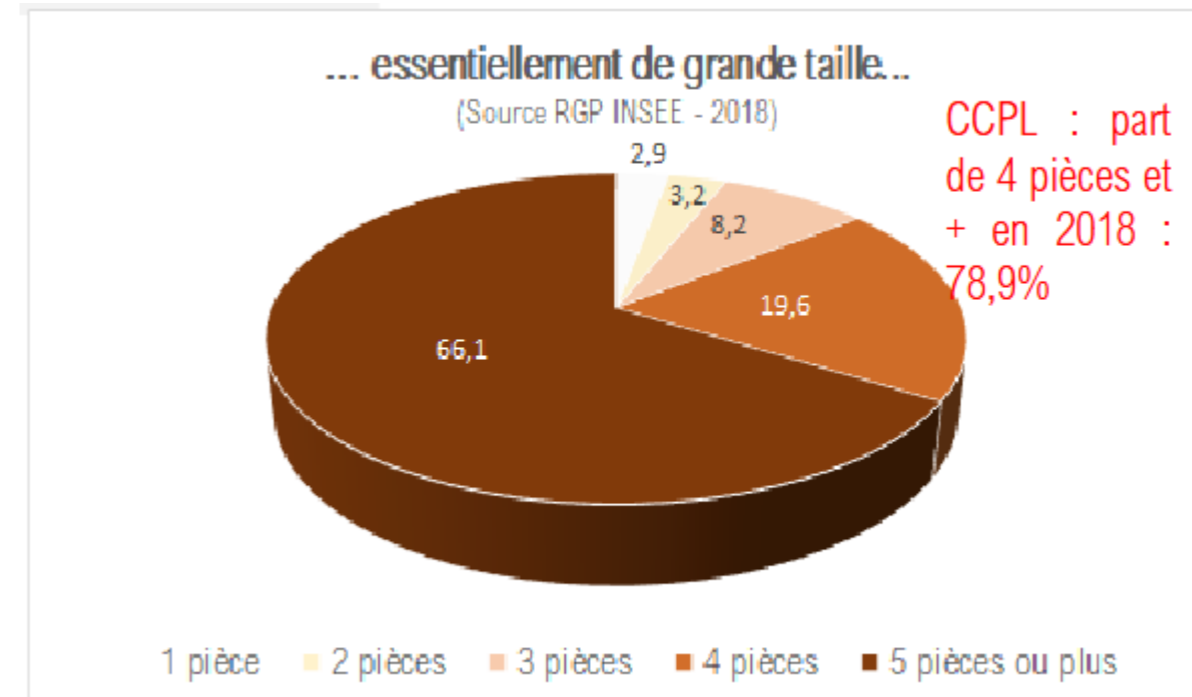
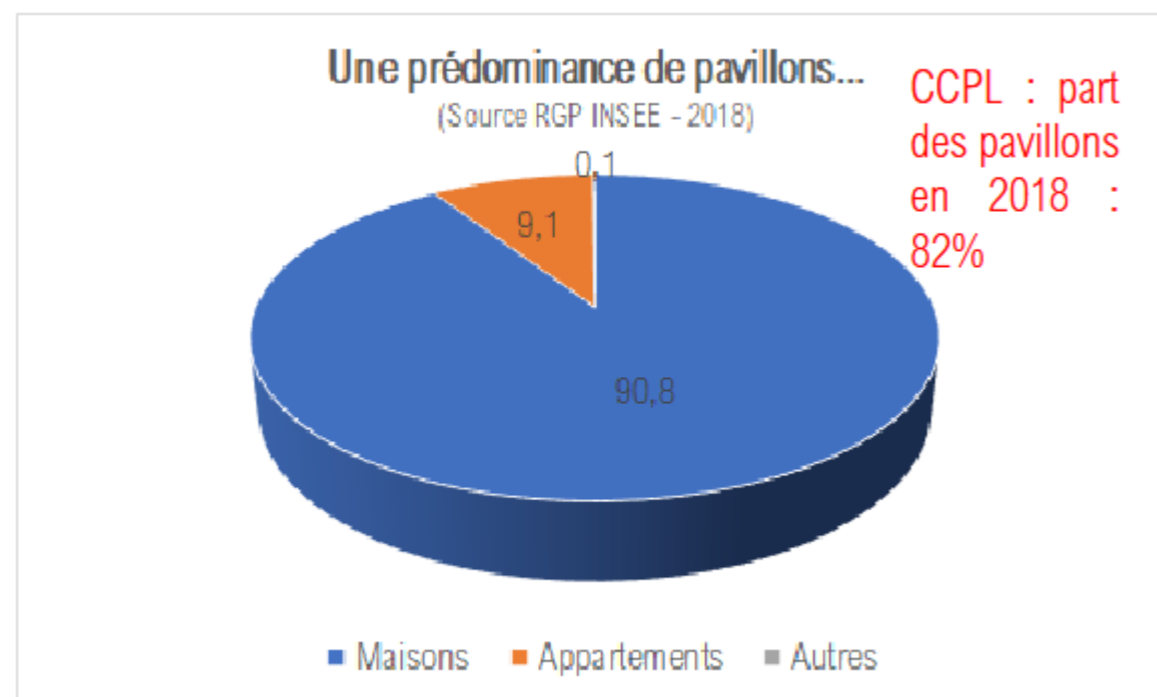
●● UNE PERTE DE POPULATION, QUI MET EN PÉRIL CERTAINS ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

Un impact sur le maintien des services et équipements de la commune

fermeture de 2 classes d'école par exemple

La commune peine à attirer de nouveaux jeunes et des ménages avec enfants :

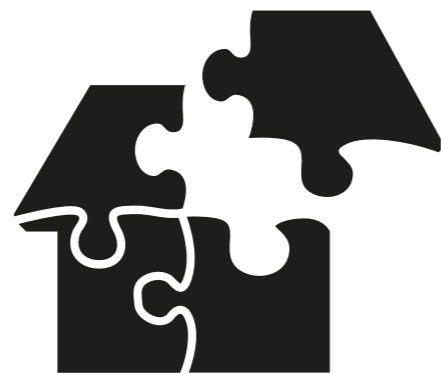
- rareté des biens neufs,
- faible « turn over » dans le marché de l'ancien (près de 6/10 occupants de résidences principales sont dans leur logement depuis plus de 10 ans),
- prix immobiliers élevés,
- logements pas adaptés aux besoins des jeunes et/ou des seniors (notamment trop grands et donc trop chers - 85% de 4 pièces ou +)



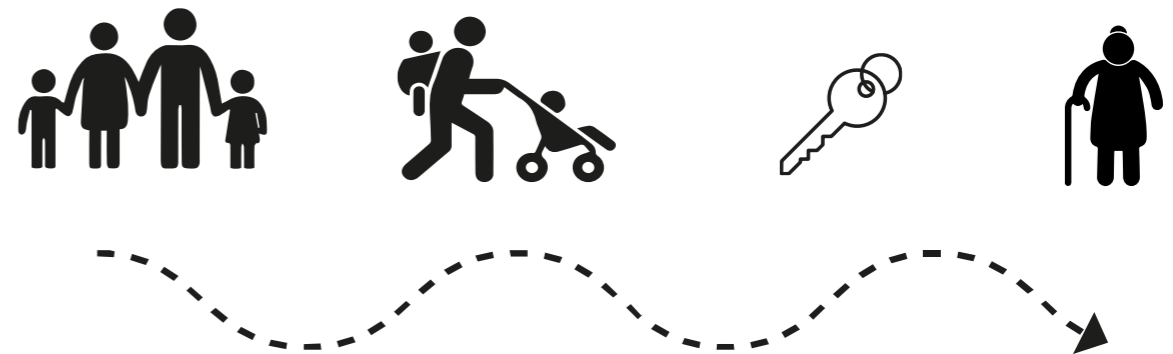
Une extension, pourquoi ?

- **LA DÉCISION DE PRODUIRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS S'APPUIE DONC SUR PLUSIEURS RAISONS :**
 - **Inverser les dernières tendances constatées et stabiliser la population**
 - **Répondre aux nouveaux besoins en terme de typologie de logements :**
 - Population sénior et maintien à domicile,
 - Familles monoparentales en augmentation,
 - Jeunes familles primo-accédantes,
 - Familles plus modestes aux emplois locaux peu rémunérés (établissements médico-sociaux, activité agricole, petites PME...)

Ce qui implique notamment de :



Réintroduire des logements de petite taille



Permettre une fluidité des parcours résidentiels

Une extension, pourquoi ?

●● DES RÉFLEXIONS POUR ÉLABORER LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL

Démarrées en 2018 et abouties à l'été 2022

Mêmes constats dans les autres communes de la CCPL

Les hypothèses prises en compte :

- une très faible croissance de la population
- le desserrement de la population



Objectif de la CCPL :

+ 1150 logements sur 6 ans
dans les 14 communes sur la période 2023-28



Objectif pour Les Molières :

8% du territoire intercommunal

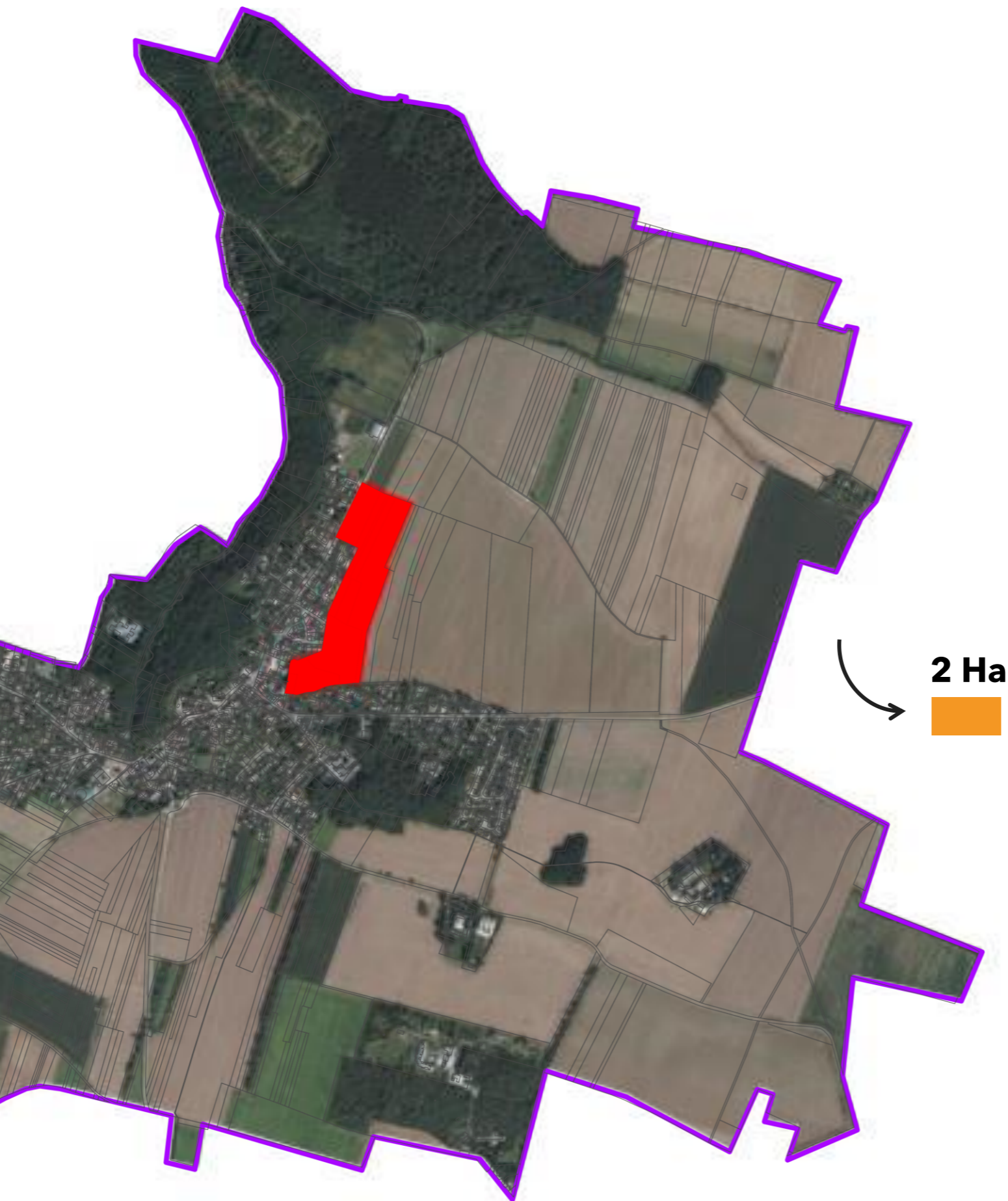
Donc création de 90 logements en 6 ans,

Dont 15 logements en densification du tissu existant

Et 75 logements en extension

Avec 30% de logements sociaux, soit 25 logements qui s'ajouteront aux 30 actuels de la commune (taux global : 8% à la fin du projet)

Le périmètre considéré



Le secteur de la « Janvierie » était déjà identifié au Plan d'Occupation des Sols (ancien PLU) depuis une quinzaine d'années et avait fait l'objet d'aménagements entre 2005 et 2009 tels que la Médiathèque, la Grande Ferme et Les Molières Domaine.

Extension prévue au Plan Local d'Urbanisme 2016 :
- à 5 ans pour la partie sud du secteur (zone 1AU)
- et à 10 ans sur la partie nord en direction du stade (zone 2AU).

Surface d'étude :

Initialement, réflexion sur une surface de **7 Ha** urbanisables mais les services de l'état considèrent aujourd'hui que le même projet serait faisable sur une surface de **2 Ha**.

Pourquoi ? Dans une préoccupation de consommation raisonnée des espaces.

→ Des typologies de logements semi-collectives avec espaces verts groupés permettraient de rationaliser les espaces.

Une opportunité de penser d'autres enjeux

●● **INCORPORER UN ESPACE NATUREL POUR LA GESTION DES EAUX**



Problématique de ruissellement de l'eau du plateau vers Montabé
Une occasion de penser des aménagements adéquats (rigole, bassin...)
et l'impact environnemental du projet

Le Parc Naturel Régional accompagne à ce titre la démarche.

●● **TISSER DES LIENS DOUX ENTRE LES QUARTIERS ET LES EQUIPEMENTS**

Secteur rotule entre le centre-bourg, les équipements au sud de la rue de Gometz (groupe scolaire Anne Frank, Salle Paradou) et les équipements sportifs au nord.

Un axe de circulation douce confortable, sécurisé et direct entre le site et les équipement adjacents ? (rue de la Porte de Paris peu sécurisée)

●● **PENSER UN AMENAGEMENT DURABLE DU SECTEUR**

Des formes urbaines denses pour limiter l'étalement urbain et la consommation des fonciers, notamment agricoles

Des principes architecturaux qui limitent les besoins énergétiques du bâti

Un traitement paysager écologique, des revêtements perméables...

2

OBJECTIF

**Une concertation pour aménager
le secteur avec les habitants**

Quels objectifs ?

- **Mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur**

Une OAP issue du Plan Local d'Urbanisme de 2016

Pour une mise en compatibilité du PLU avant la fin d'année 2023

- **Dans une démarche concertée avec les habitants des Molières**

Pour produire un aménagement de qualité qui participe au « mieux vivre ensemble de la commune »
(maintien à domicile des personnes âgées, réponse aux jeunes familles, unités plus modestes...)

Pour créer du lien avec les habitants et leur proposer de s'engager à penser ensemble l'avenir du village

Pour que les orientations d'aménagement sur ce secteur soit le résultat d'une réflexion collective



Qu'est-ce qu'une OAP ?

●● Un document constitutif du Plan Local d'Urbanisme

Rappel : qu'est-ce que le PLU ?

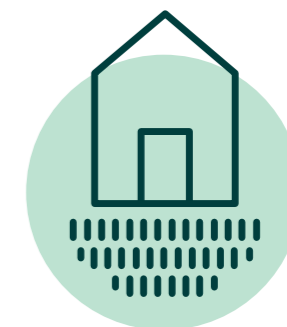
- Le PLU est un document rendu obligatoire par la loi qui remplace l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS)
- Un rôle ambitieux : fixer le droit des sols applicable sur un territoire et permettre à la commune de définir son projet d'aménagement et d'urbanisme sur 10 à 15 ans
- Le PLU encadre les évolutions ordinaires de la ville, de la petite parcelle au grand projet d'aménagement
- Il régleme la façon dont les porteurs de projets, publics ou privés peuvent aménager leurs terrains
- C'est aussi un document prospectif qui fixe le niveau d'ambition de la commune face aux enjeux actuels : lutte contre le changement climatique, cadre de vie, place de la nature et de l'eau, maîtrise des constructions et insertion urbaine, protection du patrimoine...



La place de l'eau



Les espaces verts et la place de la nature



La protection des tissus et du patrimoine



La maîtrise des constructions et l'insertion urbaine des projets



Le cadre de vie et l'animation du village

Qu'est-ce qu'une OAP ?

●● Un document constitutif du Plan Local d'Urbanisme



Quelles dynamiques ?
Quels constats ?
Quels enjeux ?



Le **Rapport de Présentation**

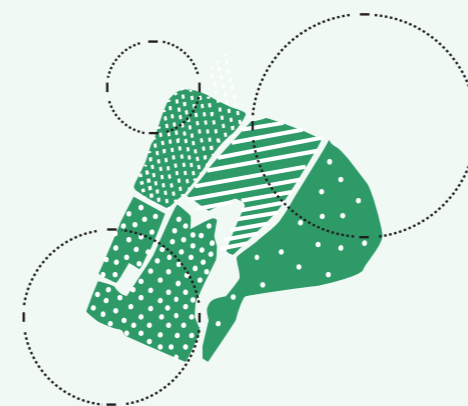
dresse un portrait du territoire sous forme de diagnostic : quels sont ses enjeux, ses dynamiques d'évolution, ses leviers de développement et ses facteurs de risque.



Comment y répondre ?
Quelles priorités ?



Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** fixe les grandes orientations du plan d'urbanisme à moyen et long-terme. C'est une pièce stratégique du projet de territoire.



Comment se décline le PLU ?
Quelles règles transversales,
quels outils spécifiques ?



Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : Elles traduisent et déclinent les objectifs du PADD :
- sur des secteurs à enjeux ou secteurs de projet spécifiques
- et sur des thématiques transversales à l'ensemble du territoire (principes d'aménagement communs)



Un **Plan de Zonage** et un **Règlement** : ils contiennent les règles d'urbanisme par zones et déterminent les droits à construire sur tout le territoire.

Des **Annexes** : ce sont l'ensemble des servitudes auxquelles le PLUi doit être conforme ou doit tenir compte

Qu'est-ce qu'une OAP ?

●● Les contenus d'une OAP

Art. L.151-6 du Code de l'Urbanisme :

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.**

Les OAP sectorielles définissent les **conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.**

Les OAP peuvent notamment :

Art. L.151-7 du Code de l'Urbanisme :

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 construction 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 aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Qu'est-ce qu'une OAP ?

●● La forme d'une OAP et son niveau de précision

→ Les OAP ne sont pas des règles mais **DES ORIENTATIONS...**

Le règlement détermine des interdictions, des autorisations sous conditions ou des prescriptions qui visent à encadrer voire à limiter les possibilités de construire.

Les OAP sectorielles s'inscrivent dans un urbanisme partenarial, elles visent à prévoir les modalités de réalisation d'un projet : un programme de logements, une nouvelle voie, un aménagement... tout en laissant des marges de manœuvre pour sa réalisation.

→ ... FORMULÉES COMME DES OBJECTIFS À ATTEINDRE, DES PRINCIPES À RESPECTER

Par exemple :

- *Les lieux et modes d'implantation du bâti à privilégier*
- *Les hauteurs moyennes à appliquer*
- *Des ordres de grandeur, fourchettes ou pourcentages de répartition entre des logements / bureaux / commerces / etc. (mixité fonctionnelle et sociale)*
- *Des principes d'aménagement pour les espaces verts et continuités écologiques, représentés de façon schématique sur un schéma d'aménagement*

Qu'est-ce qu'une OAP ?

●● La forme d'une OAP et son niveau de précision

→ Les OAP comportent des **SCHÉMAS D'AMÉNAGEMENT OPPOSABLES** (de forme « schéma d'enjeux »). Les concepteurs ont plusieurs possibilités d'aménagement à partir de ces grandes orientations.

PHASAGE DE L'OPÉRATION



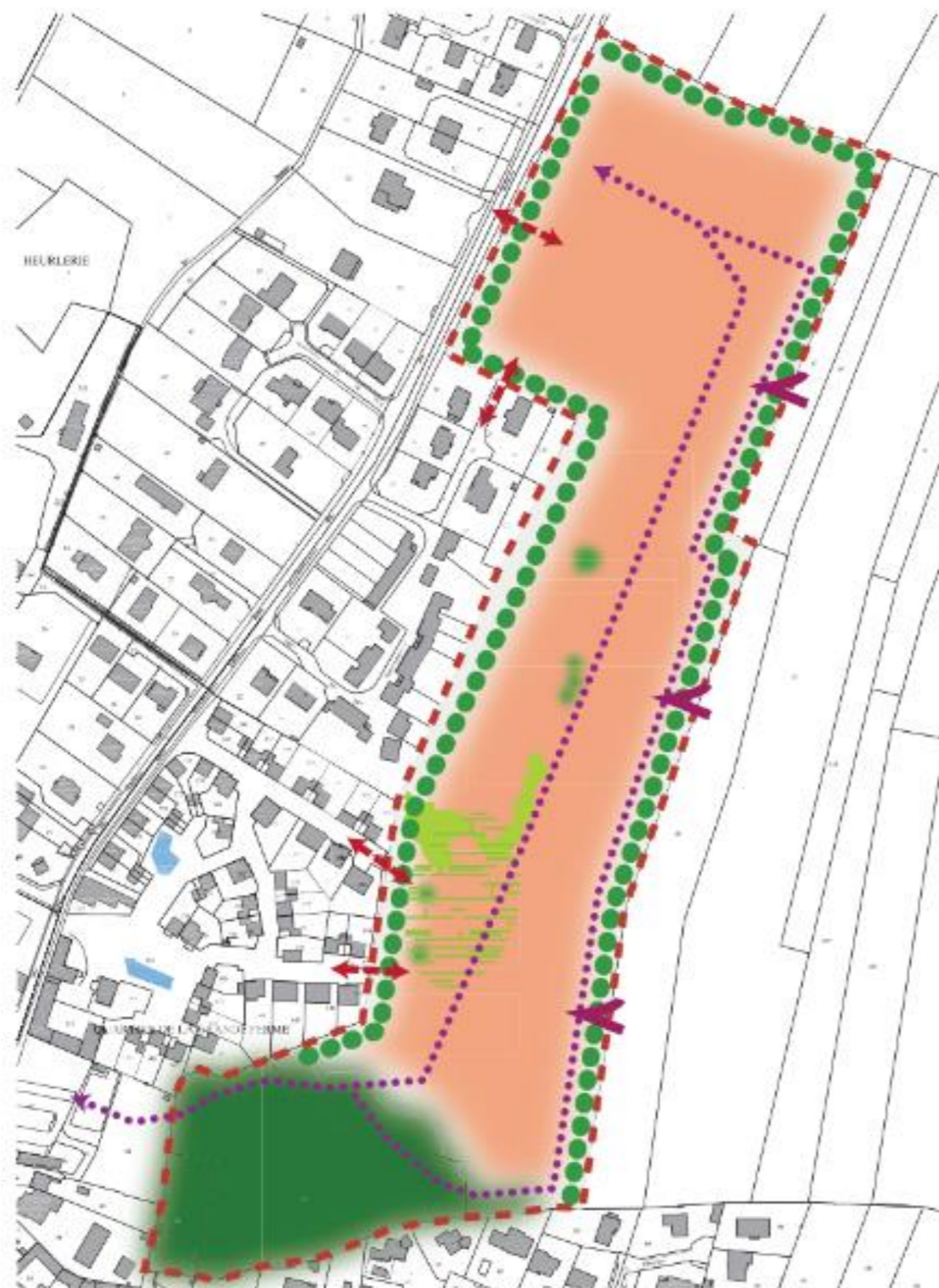
TIPOLOGIE DE LOGEMENTS



Quelques exemples de catégories représentées :

- Périmètres et phasage
- Principes d'accès et dessertes (voies, cheminements doux, accès voiries, stationnement...)
- Programmation / vocations (espace public, espace paysager, habitat, équipement...)
- Principes d'insertion architecturale, urbaine, paysagère (espaces verts, cœur d'îlots, franges, plantation, vues à préserver, front bâti...)
- Qualité environnementale et prévention des risques (noues, espace naturel ou boisé, etc....)

L'OAP actuelle sur le secteur « Janvierie »



- INTEGRATION DANS LE PAYSAGE
 - Vues à préserver vers le plateau
 - Haie à préserver ou à recréer
 - Arbres à préserver
 - Bois à préserver
 - Bande végétale à créer
- COMPOSANTES DU PROJET
 - Habitations : hauteur maximum R+1+C
 - Création d'une centralité
- PRINCIPE DE MAILLAGE
 - Accès routier et piéton
 - Liaison douce à créer
 - Limite de zone

3

MODALITES

Les étapes de la concertation

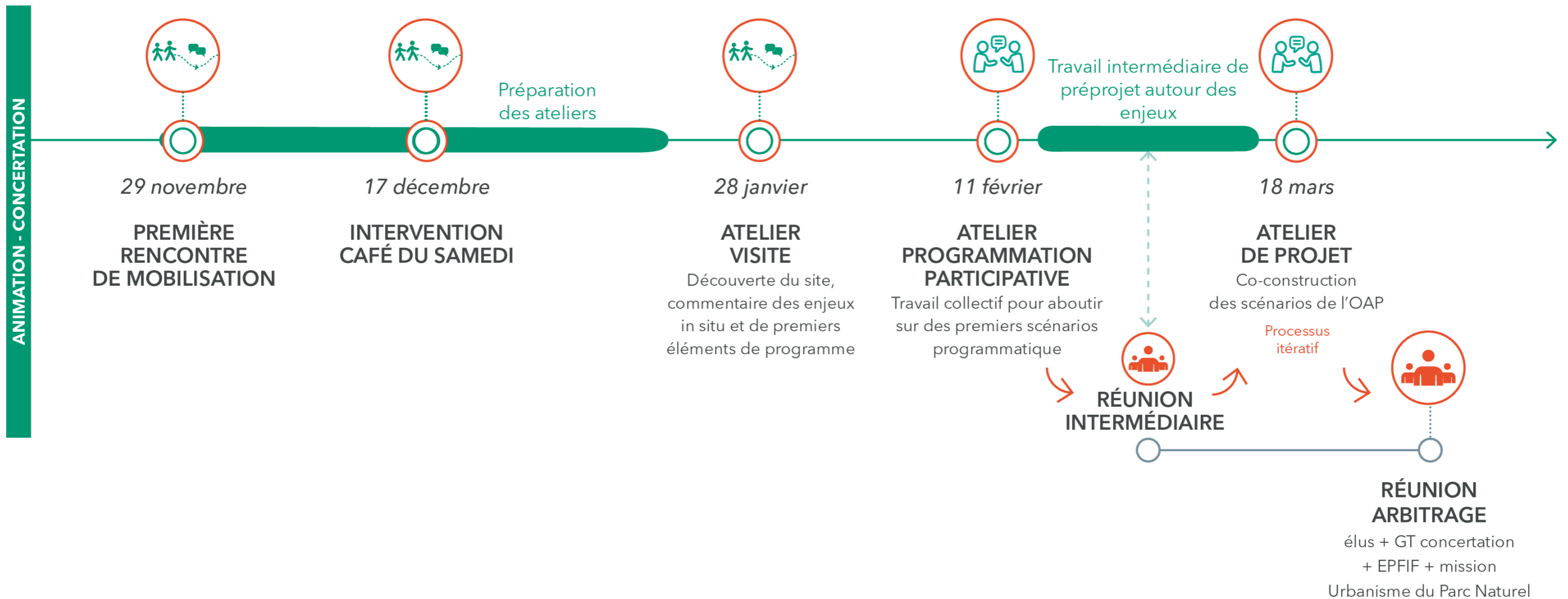
Le calendrier

PHASE 1 - DIAGNOSTIC/IMMERSION OCTOBRE - DÉCEMBRE

Comprendre le contexte du projet et mobiliser en vue de la concertation

PHASE 2 - CO-CONSTRUCTION JANVIER - AVRIL

Accompagner les habitants et acteurs du territoire dans la compréhension des enjeux urbains et la formulation de scénarios programmatiques



Les étapes

ATELIER 1 : ATELIER-VISITE **28 janvier 2023** **9h30 - 12h**

Objectifs :

- Partager un diagnostic sur site, dans un cadre convivial
- Présenter les premiers éléments de programme pressentis et les discuter avec les habitants.

Format :

Une balade dans le centre-bourg autour du secteur « Janvierie »



Les étapes

ATELIER 2 : ATELIER-PROGRAMMATION PARTICIPATIVE
11 février 2023
9h30 - 12h

Objectifs :

- Proposer collectivement des orientations pour aménager le site (logements, espaces verts, circulations et voies douces...)
- Comprendre les enjeux de localisation liés et commencer à spatialiser
- Aboutir sur différents scénarios de schémas d'aménagement qui feraient consensus

Format :

Un atelier à La Maison du Citoyen



Les étapes

ATELIER 3 : ATELIER DE FORMALISATION DE L'OAP 18 mars 2023 9h30 - 12h

> *Objectifs :*

Travailler sur un scénario de synthèse afin d'aboutir à un projet d'OAP précis et consensuel

> *Format :*

Un atelier à la Maison des Citoyens



Récapitulatif : les dates à retenir

La commune se transforme!

Contribuez à la concertation sur le secteur « Janvierie »

Plusieurs rendez-vous :

- 17 décembre 2022
- 28 janvier 2023
- 11 février 2023
- 18 mars 2023

ENEZ PARTAGER VOTRE EXPÉRIENCE DU TERRITOIRE!

LES MOLIERES

epf ILE-DE-FRANCE

Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Rendez-vous à la « Maison du citoyen », dans l'Espace culturel et associatif de la commune :

- 1 atelier-visite pour comprendre les enjeux liés à cette extension
le 28 janvier 2023

- 1 atelier de co-construction
le 11 février 2023

- 1 atelier pour affiner et définir le projet
le 18 mars 2023

Inscriptions :
concertation@lesmolieres.fr