

Fleury-en-Bière



Plan Local d'Urbanisme

1 / Rapport de présentation

1.2 / Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Dossier arrêté en Conseil
communautaire le :
29 juin 2017

Mise à l'Enquête publique :
6 février 2018

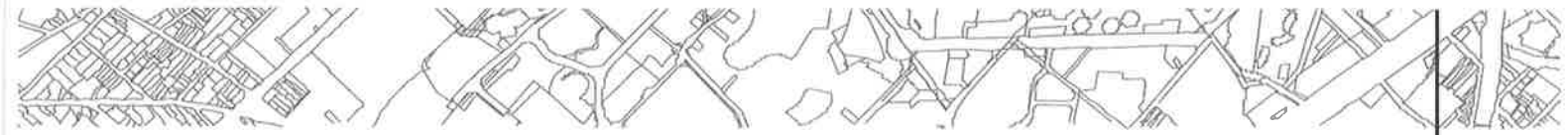
Dossier approuvé en Conseil
communautaire le :

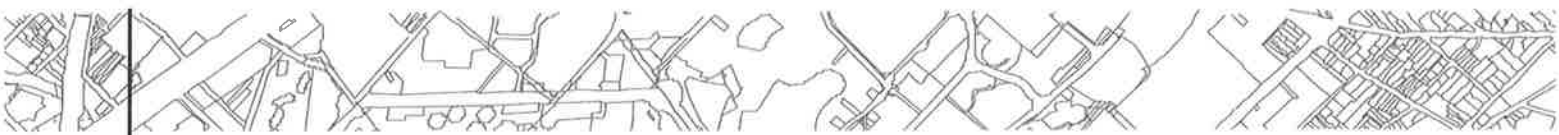
 ville
ouverte



S
E
R
V
I
C
E







1. LES LEVIERS FAVORISANT LA DENSIFICATION ET LA MUTATION DES ESPACES BATIS	4
1.1. Potentiel d'accueil en logements vacants	4
1.2. Transformation des résidences secondaires en résidences principales ..	4
1.3. Potentiel d'accueil du tissu urbain non bâti	5
1.4. Potentiel d'accueil du tissu urbain bâti (démarche Bimby)	7
1.4.1. Potentiel de densification du tissu urbain bâti : intensification pavillonnaire de la zone urbaine	7
2. LES BESOINS EN FONCIER POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET DEMOGRAPHIQUE DE FLEURY-EN-BIERE	12
2.1. Rappel des objectifs démographiques de Fleury-en-Bière	12
2.2. Les besoins en foncier pour la mise en œuvre du projet	12

A noter : le présent document présente les capacités de densification et de renouvellement des tissus de Fleury-en-Bière, dans une optique de mise en œuvre du projet démographique porté par le PLU. Ce projet démographique est détaillé dans le cahier 1.4 – Justifications du Plan.

1. LES LEVIERS FAVORISANT LA DENSIFICATION ET LA MUTATION DES ESPACES BATIS

Trois principaux leviers permettent de densification et de faire évoluer les espaces bâtis, dans une optique de création de nouvelles résidences principales. Peuvent ainsi être envisagées :

- la transformation et la réhabilitation du bâti existant :
 1. soit par la réhabilitation de logements vacants, logements vétustes ;
 2. la transformation de résidences secondaires en résidences principales.
- l'édification de nouvelles constructions :
- 3. soit dans le tissu existant (à hauteur de dents creuses du bourg et des hameaux).

1.1. Potentiel d'accueil en logements vacants

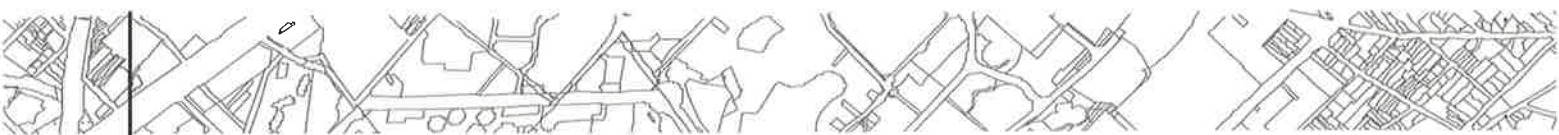
Le parc de logement compte un nombre limité de logements vacants. La proportion de 7,4% qui caractérise le parc de la commune est légèrement plus élevée que le seuil de vacance technique (taux de 5% correspondant aux périodes de transition entre 2 locataires, aux logements en vente ou en travaux, etc.). Il existe donc un léger potentiel de reconversion des logements vacants. Le Porter à Connaissance réalisé par le Parc Naturel Régional du Gâtinais français aide à quantifier ce potentiel, en identifiant **8 bâtiments à réhabiliter dans le centre-bourg.**

1.2. Transformation des résidences secondaires en résidences principales

Le parc de logements de la commune compte encore un nombre relativement important de résidences secondaires. De plus, les dynamiques de recomposition du parc de logements indiquent une baisse continue depuis 1975 du nombre et de la part des résidences secondaires. Cette tendance illustre par ailleurs une pression grandissante sur l'immobilier communal.

Détail de l'évolution du nombre de résidences secondaires depuis 1968

	1968	1975	1982	1990	1999	2011	2015
Nombre de résidences secondaires	73	76	77	69	59	62	50
Evolution du nombre		+3	+1	-8	-10	+3	-12
Moyenne annuelle de l'évolution du nombre		0,4	0,1	-1	-1,1	0,3	-3



La poursuite des tendances observées depuis 1975 permet d'estimer la transformation d'ici 2031 d'environ 0,3 résidence secondaire en résidence principale par an, soit environ 5 logements.

1.3. Potentiel d'accueil du tissu urbain non bâti

Cette analyse vise à recenser le nombre de dents creuses urbanisables situées au sein du tissu urbain constitué du bourg. Ce recensement se limite aux dents creuses de faible superficie, pouvant accueillir un ou deux logements au maximum dans le cadre des règles actuels du POS. Les emprises de plus grande taille font l'objet d'une étude à part comme potentiels secteurs de projet. L'analyse du territoire communal permet de repérer 21 parcelles disponibles. **Au vu de leurs surfaces, il est possible d'identifier un total de 21 logements potentiels.**

Afin d'appréhender le risque que toutes les dents creuses disponibles ne soient pas urbanisées d'ici 2031 (problématique foncière, volonté des propriétaires, etc.), on considère qu'environ 60% du potentiel de dents creuses sera exploité, soit environ **13 logements au total.**

1.4. Potentiel d'accueil du tissu urbain bâti (démarche Bimby)

1.4.1. Potentiel de densification du tissu urbain bâti : intensification pavillonnaire de la zone urbaine

Les cartes suivantes permettent de mettre en évidence le potentiel de densification du tissu urbain bâti, plus particulièrement au niveau de l'intensification des logements en tissu pavillonnaire. En effet, les nouvelles règles du PLU, et notamment la suppression des CO5, permettront en fonction des initiatives privées des propriétaires une densification ponctuelle des secteurs pavillonnaires, principalement en zone U.

Comme l'illustrent les cartes suivantes, les parcelles de la zone urbanisée sont caractérisées par :

- **Carte 1 :** une superficie moyenne relativement importante, supérieure à 800m². Le nouveau règlement permettra par exemple, de fixer une emprise minimum de construction au sol de 30% de la surface de la parcelle (soit 240m² pour une parcelle de 800m²).
- **Carte 2 :** une emprise au sol du bâti existant inférieure à 20% voire même 10% dans de nombreux secteurs. Le nouveau règlement offrira donc dans certaines zones, des droits à construire supplémentaires en matière d'emprise au sol (de 10 à 20% de la superficie des parcelles). Cela implique que dans le cas de certaines parcelles, l'emprise au sol pourrait être doublé et ainsi accueillir une nouvelle construction au sein d'une même parcelle.
- **Carte 3 :** des superficies non bâties généreuses, le plus souvent supérieures à 800m². Elles permettent, dans le cadre des possibilités de densification mises en évidence par les deux cartes précédentes, d'envisager la construction de logements, en fonction de l'implantation du bâti existant et de la configuration de la parcelle.

Les travaux menés dans le cadre de l'ANR Bimby (relatifs à l'intensification des tissus pavillonnaires) offrent un cadre méthodologique reconnu pour l'estimation du potentiel de construction lié au gisement mis en évidence au niveau des typologies de la zone U.

L'estimation du potentiel peut être réalisée en fonction de quatre types de possibilité d'implantation des nouvelles constructions : à l'arrière, sur le côté, en angle ou à l'avant.

Estimation des possibilités de construction de nouveaux logements en zone urbaine au sein de la commune de Fleury-en-Bière :

Estimation des constructions en arrière de parcelle :

Environ 3 unités

Estimation des constructions sur le côté de parcelle :

Environ 3 unités

Estimation des constructions en angle de parcelle :

Environ 1 unité

Estimation des constructions en avant de parcelle :

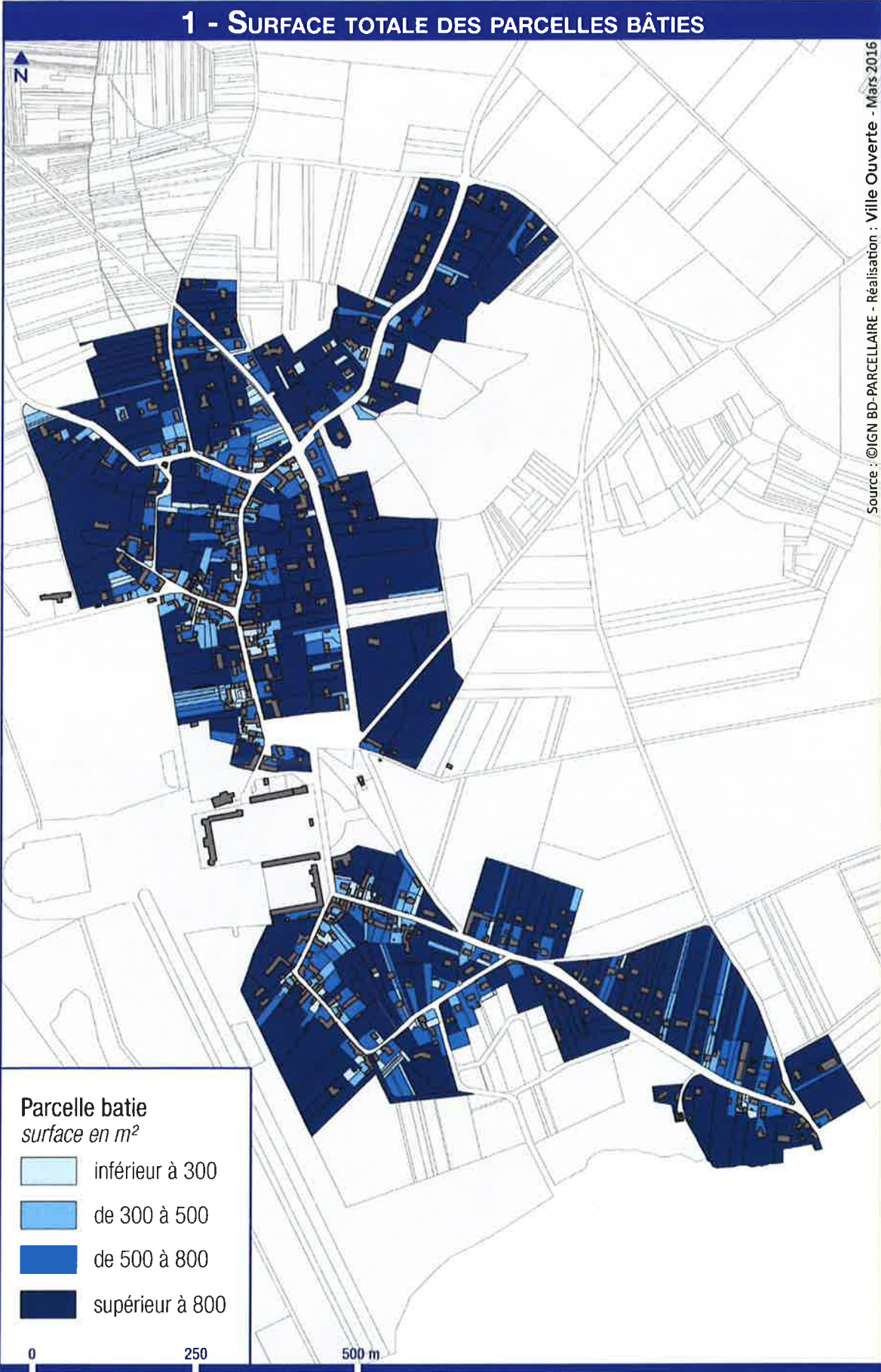
Environ 4 unités

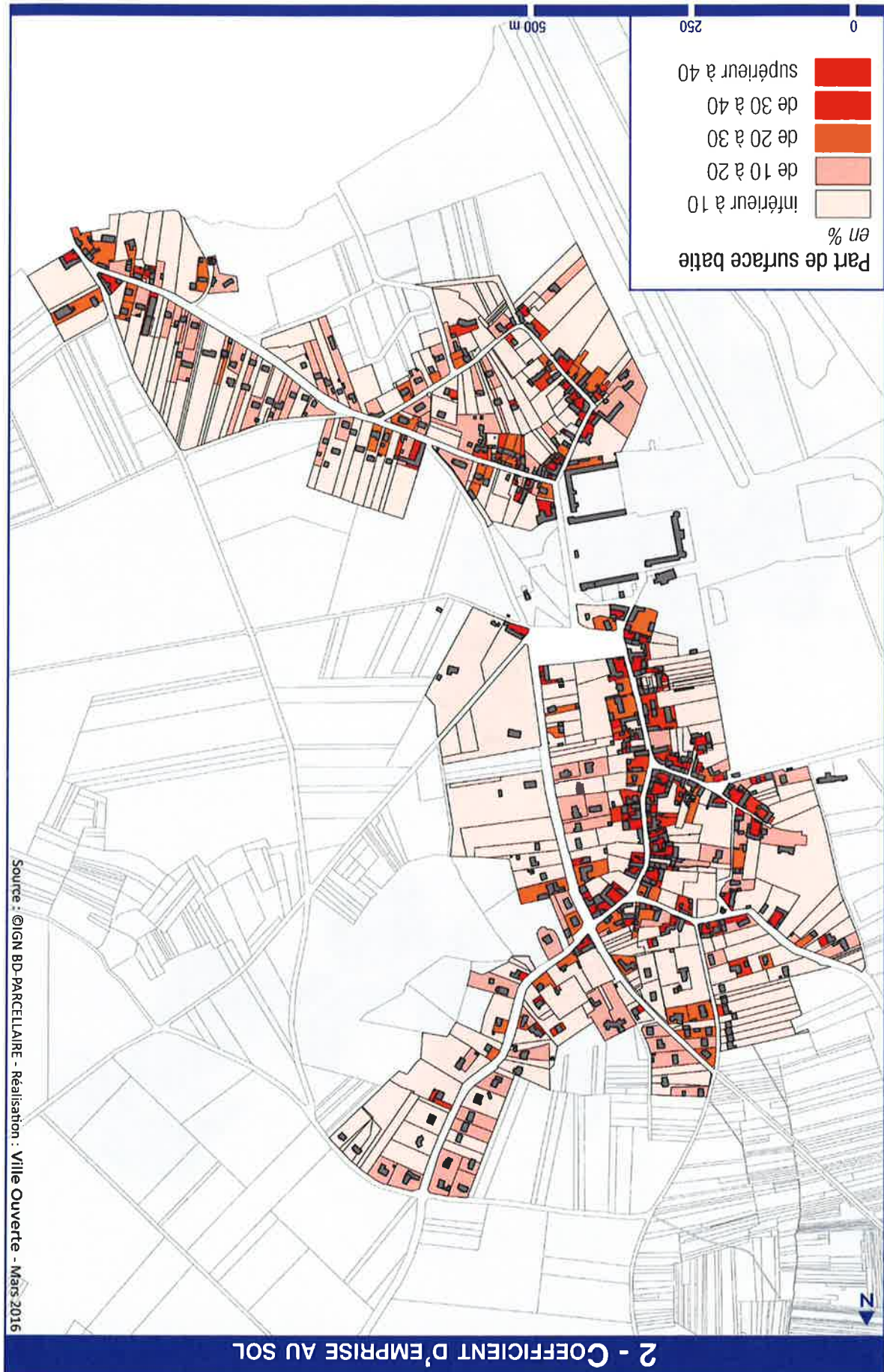
Le gisement de logements lié au potentiel de densification des zones urbaines de Fleury-en-Bière est estimé à 11 unités environ.



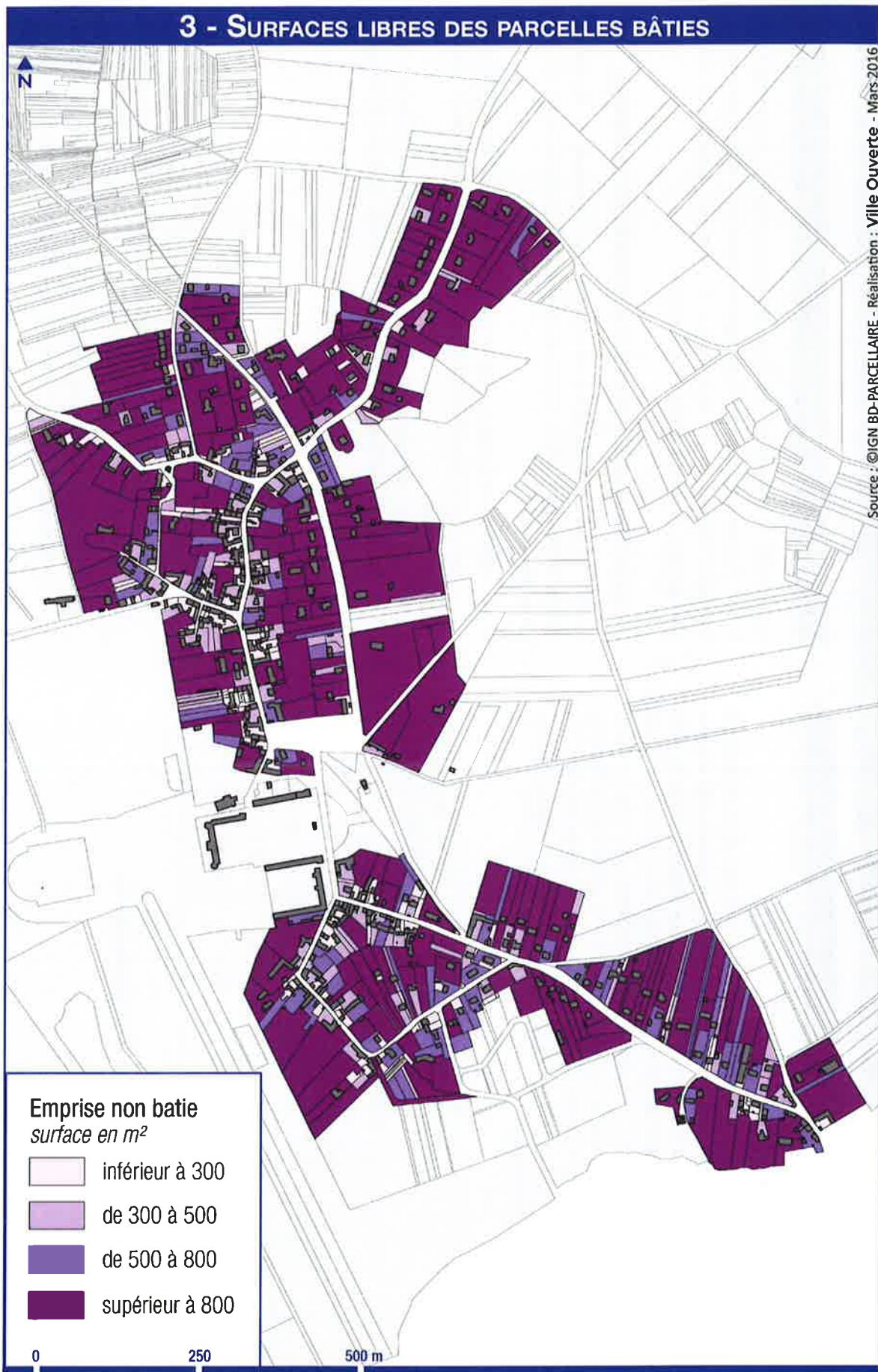
La vitesse de mobilisation de ce potentiel par les propriétaires privés a été établie par les recherches de l'ANR Bimby (en fonction d'expériences diverses, de sondages, d'études du marché immobilier à l'échelle nationale, etc.) à 1% de construction par an.

Ce taux appliqué à la période de projection du PADD, à l'horizon 2031, laisse supposer un **potentiel de 1,65 logements environ**, arrondi au supérieur.





2 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL



2. LES BESOINS EN FONCIER POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET DEMOGRAPHIQUE DE FLEURY-EN-BIERE

2.1. Rappel des objectifs démographiques de Fleury-en-Bière

Compte tenu de la situation de la commune à proximité des pôles d'influence francilienne d'une part, et de l'évolution démographique communale récente d'autre part, l'hypothèse d'une relance démographique pouvant s'inscrire dans une hypothèse à 1% de T.E.G. semble pertinente. Il s'agit d'un rythme ambitieux mais maîtrisé (inférieur au rythme de développement de Cély-en-Bière), respectueux des caractéristiques rurales, paysagères et environnementales de Fleury-en-Bière, mais permettant toutefois d'asseoir le développement du territoire et susceptible de contribuer au retour du dynamisme démographique de la Communauté de Communes.

	Population totale en 2031	Nombre de ménages estimé en 2031 sur la base moyenne identifiée dans le tableau ci-avant	Besoins en nouvelles résidences principales	
			Total	Par an
Hypothèse à 1% de T.E.G., soit une croissance plus affirmée, dans la moyenne du département	758 habitants	$758 / 2,50 = 303$	303 – 261 = 42	2,8

Le besoin en nouvelles résidences principales est donc de 42.

2.2. Les besoins en foncier pour la mise en œuvre du projet

Compte tenu des besoins en résidences principales recensés, la commune va avoir besoin d'ouvrir un secteur à l'urbanisation permettant d'accueillir à terme **14 logements** (Besoin de 42 logements – 8 logements vacants – 5 résidences secondaires – 13 dents creuses – 2 Bimby = 14).

Les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale de Fontainebleau

Le SCOT définit des obligations de typologie de logements et de densité en matière d'extension urbaine. Fleury-en-Bière appartient à la catégorie des « autres communes ». Ainsi :

- 40% des logements réalisés en extension urbaine devront être des logements collectifs, justifiant d'une densité moyenne de 35 logements à l'hectare.
- 60% des logements réalisés en extension urbaine pourront être des logements individuels, justifiant d'une densité moyenne de 20 logements à l'hectare.

Superficie d'accueil

Si l'on considère les orientations définies par le SCOT :

- 40% représente **5** logements réalisés qui devront être des logements collectifs. Si l'on considère une densité de 35 logements à l'hectare, ce seront donc **0,14 ha** qui seront nécessaire pour accueillir 5 logements collectifs.
- 60% représente **9** logements réalisés qui devront être des logements individuels. Si l'on considère une densité de 20 logements à l'hectare, ce



seront donc **0,45 ha** qui seront nécessaire pour accueillir 9 logements individuels.

Ainsi, pour accueillir 14 logements la superficie nécessaire est de 0,59 ha.

A noter : les orientations du SCOT étant plus contraignantes que celles de la charte du Parc Naturel Régional, la compatibilité du projet avec le SCOT entraîne de fait la compatibilité avec la charte du PNR.

