



**POLYTECH<sup>®</sup>**  
**TOURS**

Département Aménagement



# Réhabilitation de la ferme du château

Vers un développement raisonné et rassurant

Le Plessis Pâté – Essonne -91

DAUTUN Aurèle

Stage de découverte

DA3 - 2013



**TUTEUR :**  
**D. BOUTET**





**POLYTECH<sup>®</sup>**  
**TOURS**

Département Aménagement



# REHABILITATION DE LA FERME DU CHATEAU

---

VERS UN DEVELOPPEMENT RAISONNE ET RASSURANT

---

---

LE PLESSIS PATE – ESSONNE -91

TUTEUR : D. BOUTET

---

DAUTUN Aurèle

Stage de découverte

DA3 - 2013

---

## **AVERTISSEMENTS**

---

- Le PIND est un premier test qui vous permet de vous évaluer (et d'être évalué par les enseignants), de prendre conscience des connaissances acquises mais également de la marge de progression et des éléments qui restent à acquérir.
- Le PIND est un espace de liberté (le seul dans la formation) qui mesure votre motivation pour l'aménagement.
- Le PIND est un exercice qui doit vous permettre de problématiser un sujet en vous appuyant sur des recherches bibliographiques, d'élaborer un diagnostic orienté et d'émettre des propositions

---

## REMERCIEMENTS

---

Je tiens particulièrement à remercier Mme Gerstle, responsable du service urbanisme de la ville du Plessis Pâté et Mr Tanguy, Maire du Plessis Pâté, pour leur accueil et le temps qu'ils m'ont accordés.

Je remercie ensuite Mr Boutet, mon tuteur, Mme Verdelli et Mme Guitel pour leur conseil et l'attention portée à mon projet.

Je tiens également à remercier Mme Bouaziz, présidente de l'association L'Art et Création, Mme Barailler, présidente-adjoint du Club 3<sup>ème</sup> âge et Mme Colin, professeur de danse classique au Plessis Pâté, pour leur disponibilité et leurs recommandations.

Je remercie les nombreux habitants du Plessis Pâté qui m'ont guidés à travers mes recherches, qui m'ont fait part de leurs craintes et de leurs désirs pour l'avenir ou qui ont su me raconter les souvenirs et le patrimoine de la ville avec intérêt.

Enfin, je remercie toutes les personnes qui ont, à leur manière, participé à ce projet par leurs suggestions, leurs questionnements ou simplement leur aide.

## SOMMAIRE

---

<b>Avertissements.....</b>	<b>4</b>
<b>Remerciements .....</b>	<b>5</b>
<b>Introduction .....</b>	<b>8</b>
<b>Partie 1 : Présentation du territoire.....</b>	<b>9</b>
A. Localisation .....	10
1- Proximité de Paris.....	10
2- Le découpage de la ville.....	12
3- Un passé rural.....	15
Synthèse : .....	16
B. Population du Plessis Pâté .....	17
1- Population vieillissante .....	17
2- Projet de la ville et evolution de la population .....	20
3- Emploi et Mobilité : une ville dortoir ?.....	24
Synthèse.....	27
<b>Partie 2 : Diagnostic.....</b>	<b>28</b>
A. Etat des équipements .....	29
1- Education et Santé .....	30
2- Social .....	31
3- Culturel et Sportif.....	33
Synthèse.....	35
B. Etat des logements .....	37
1- Habitat individuel majoritaire .....	37
2- Vers une augmentation de la densité.....	39
3- Le logement locatif aidé au Plessis Pâté .....	41
Synthèse.....	42

<b>Partie 3 : Projet.....</b>	<b>43</b>
A. Choix du terrain : La ferme du château.....	44
1- Historique et Etat actuel de la zone.....	44
2- Règlementation et Foncier .....	48
B. Enjeux et objectifs d'aménagement.....	51
1- Densité et logement social.....	51
2- Mixité Fonctionnelle .....	55
3- Mixité Intergénérationnelle.....	57
4- Mixité Sociale .....	59
5- Concertation avec les associations.....	62
C. Proposition d'Aménagement.....	63
1- Construction du Projet.....	63
2- Réhabilitation de la ferme du château.....	66
3- Espace public et Flux de circulation .....	71
4- Place de la voiture.....	74
5- Opération foncière et financement.....	75
6- Limites .....	76
7- Bilan Personnel .....	77
<b>Conclusion.....</b>	<b>78</b>
<b>Bibliographie .....</b>	<b>79</b>
<b>Index des sigles .....</b>	<b>82</b>
<b>Table des Illustrations.....</b>	<b>83</b>
<b>Table des matières.....</b>	<b>85</b>

---

## INTRODUCTION

---

Pour les villes de la grande couronne parisienne, la proximité de la capitale est à la fois un atout et un poids. Longtemps défini comme des zones dortoirs, les villes développent peu à peu leur autonomie grâce à la croissance de services, d'emplois, d'équipements et de transports. Avec la création des villes nouvelles et l'urbanisation des dernières années, de véritables centres urbains se dégagent peu à peu à travers le Bassin Parisien. Cependant les petites villes de grande couronne, qui appartenaient encore au monde rural il y a à peine 30 ans, ont quelques difficultés à se faire une place dans cet espace rapidement urbanisé. C'est le cas de la ville du Plessis Pâté.

Le développement des villes de grande couronne a dû répondre à des besoins de logements en masse après la Seconde Guerre Mondiale et s'est parfois urbanisé de manière impulsive sans réelle planification. Cette organisation de la ville pose aujourd'hui de nombreux problèmes sur certains territoires. Les petites villes craignent fortement cette dérive, entraînant selon elles, insécurité et anonymat. Elles redoutent une perte d'identité pour leur commune mettant en péril leur cadre de vie, et associent une part des échecs de l'urbanisation au logement social.

À l'horizon 2030, l'Ile-de-France comptera, selon l'INSEE, 12,78 millions d'habitants pour 11,73 millions au dernier recensement 2009. Si l'on considère la densité parisienne de 20 886 hab/km<sup>2</sup> et celle de l'Essonne de 666 hab/km<sup>2</sup> ou des Yvelines de 615 hab/km<sup>2</sup>, on peut imaginer que les futures évolutions démographiques se feront majoritairement dans les départements de la petite et grande couronne parisienne. Cependant, l'urbanisation ne peut pas reproduire ses erreurs passées et doit favoriser un développement raisonné et rassurant pour les populations concernées.

Les villes en développement vont peu à peu accueillir de nouveaux projets prenant en compte la mixité sociale mais aussi la solidarité, le paradoxe vivre ensemble/intimité, le vieillissement de la population, l'accessibilité aux services et loisirs... Le projet tente de retrouver ses thématiques, sur la ville du Plessis Pâté, autour de la mise en valeur d'un patrimoine, symbole du passé rural et donc enjeu fort de l'urbanisation de la commune.



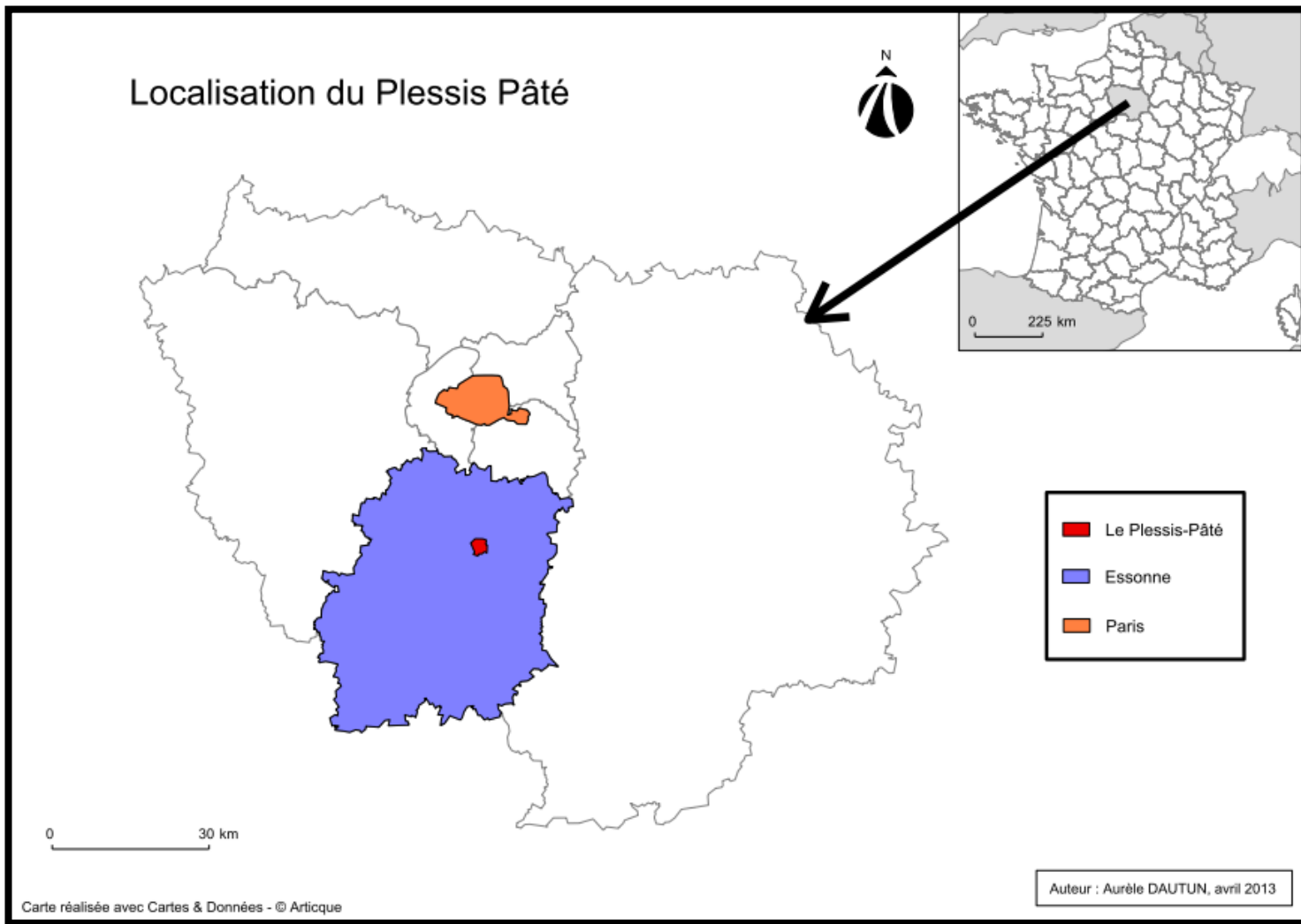
## PARTIE 1 : PRESENTATION DU TERRITOIRE

---

## A. LOCALISATION

### 1- PROXIMITE DE PARIS

La commune du Plessis Pâté se situe dans la région Ile-de-France, au Nord du département de l'Essonne (91), à 30 kilomètres au Sud de Paris. Elle fait partie de la grande couronne parisienne. Elle s'étend sur une superficie de 759 hectares et compte 4018 habitants au dernier recensement de l'INSEE en 2009.



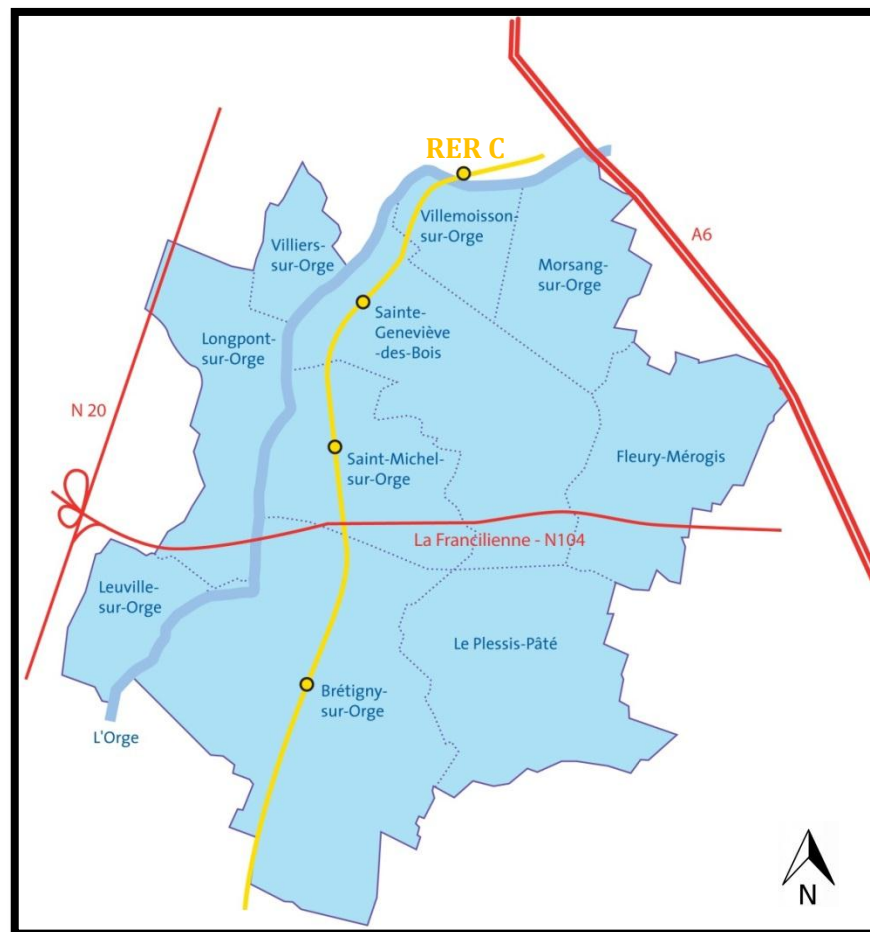
CARTE 1 : CARTE DE LOCALISATION DU PLESSIS PATE (REALISATION PERSONNELLE)

Le Plessis Pâté reste une petite ville au passé rural située au cœur d'un secteur très urbanisé. Elle se trouve à 5 minutes par la route de deux grands centres commerciaux, dont l'un est le plus important du pôle Sud Francilien. Elle est bordée par des axes routiers au Nord, la francilienne qui rejoint ensuite l'autoroute A6 (Paris-Lyon) et A10 (Paris-Bordeaux). De plus, elle est reliée par une ligne de bus (10 minutes) aux voies ferroviaires (RER C) qui rejoignent le

centre de Paris (Saint Michel Notre Dame) en 36 minutes. La capitale est donc à la portée des Plesséiens en une trentaine de minutes par la route ou par le train.

Elle est entourée de grands centres urbains qui se densifient depuis la fin des années 60, et sont soumis à de nombreuses réflexions sur leur aménagement. En effet, elle se situe à 10 minutes par la route d'Evry, ville nouvelle et préfecture de l'Essonne, à 20 minutes d'Orly ou encore de Massy. Ces villes constituent des zones d'emplois importantes pour les actifs du Plessis Pâté

La ville du Plessis Pâté appartient au canton de Brétigny sur Orge et à la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge. Elle y adhère en 2002 parmi 9 communes dont elle est la plus petite en termes d'habitants et de surface urbanisée. La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge dispose de la plus grande réserve foncière d'Ile-de-France et la majorité de cette réserve se trouve sur le territoire du Plessis Pâté.

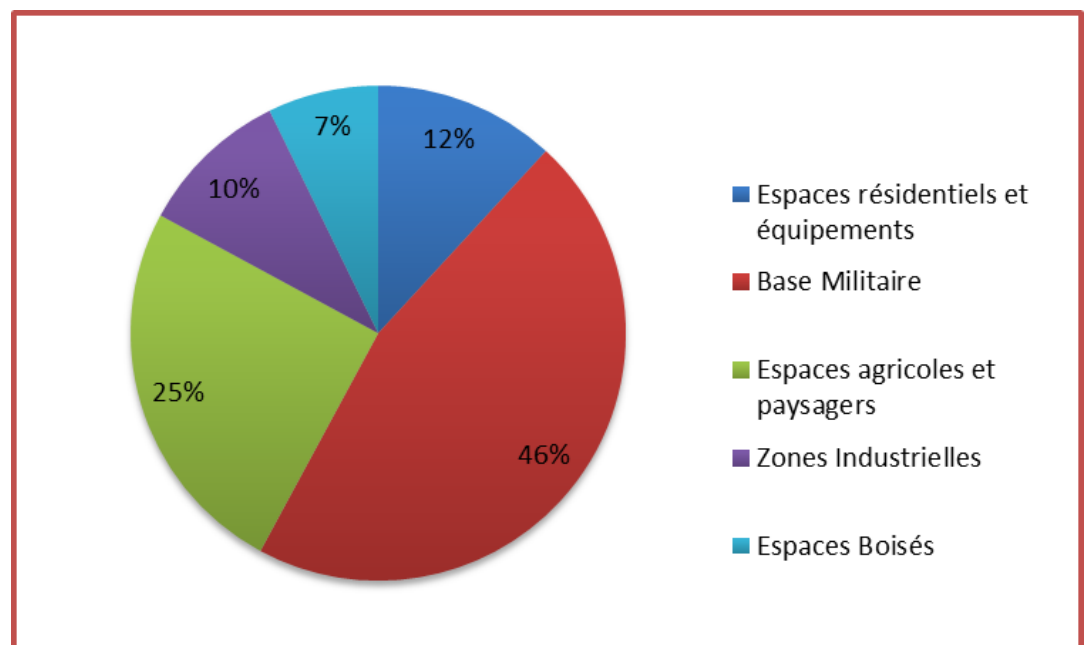


CARTE 2 : COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU VAL D'ORGE (SOURCE : SITE OFFICIEL DU VAL D'ORGE)

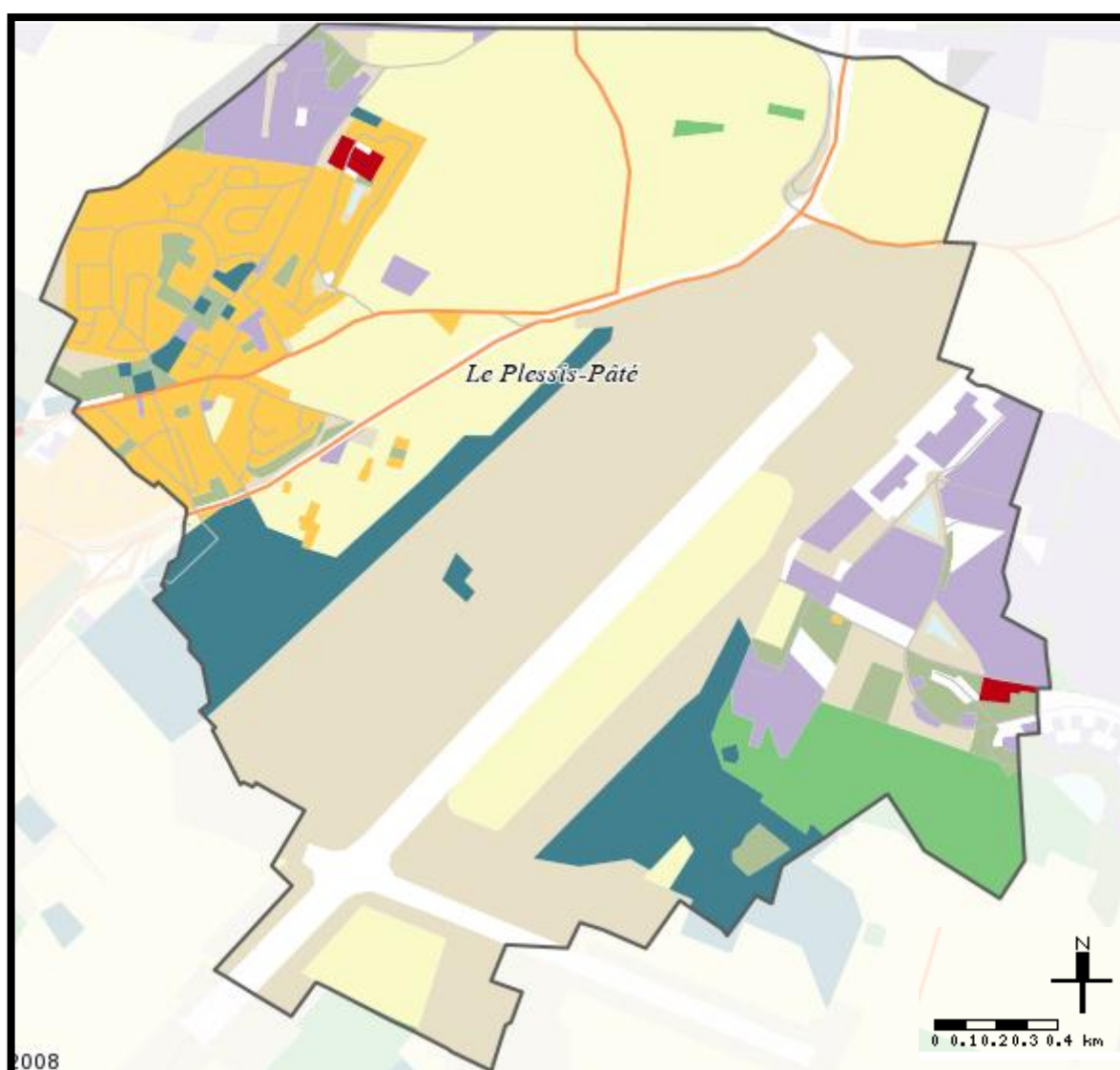
## 2- LE DECOUPAGE DE LA VILLE

La ville présente une densité très faible, 530 habitants /km<sup>2</sup>, en comparaison aux communes du Val d'Orge où la densité est comprise entre 1600 et 3800 habitants/km<sup>2</sup>. Ces chiffres s'expliquent par une très faible surface urbanisée sur le territoire du Plessis Pâté.

La commune est couverte sur 326 ha par une ancienne base militaire aérienne, soit 45% de son territoire, et sur environ 190 hectares par des terres agricoles (25% de son territoire). L'espace bâti ne représente que 22% du Plessis pâté : il compte deux zones industrielles au Nord-Ouest et au Sud-Est séparées par la base militaire, ainsi que du logement, principalement des maisons individuelles, et quelques équipements.



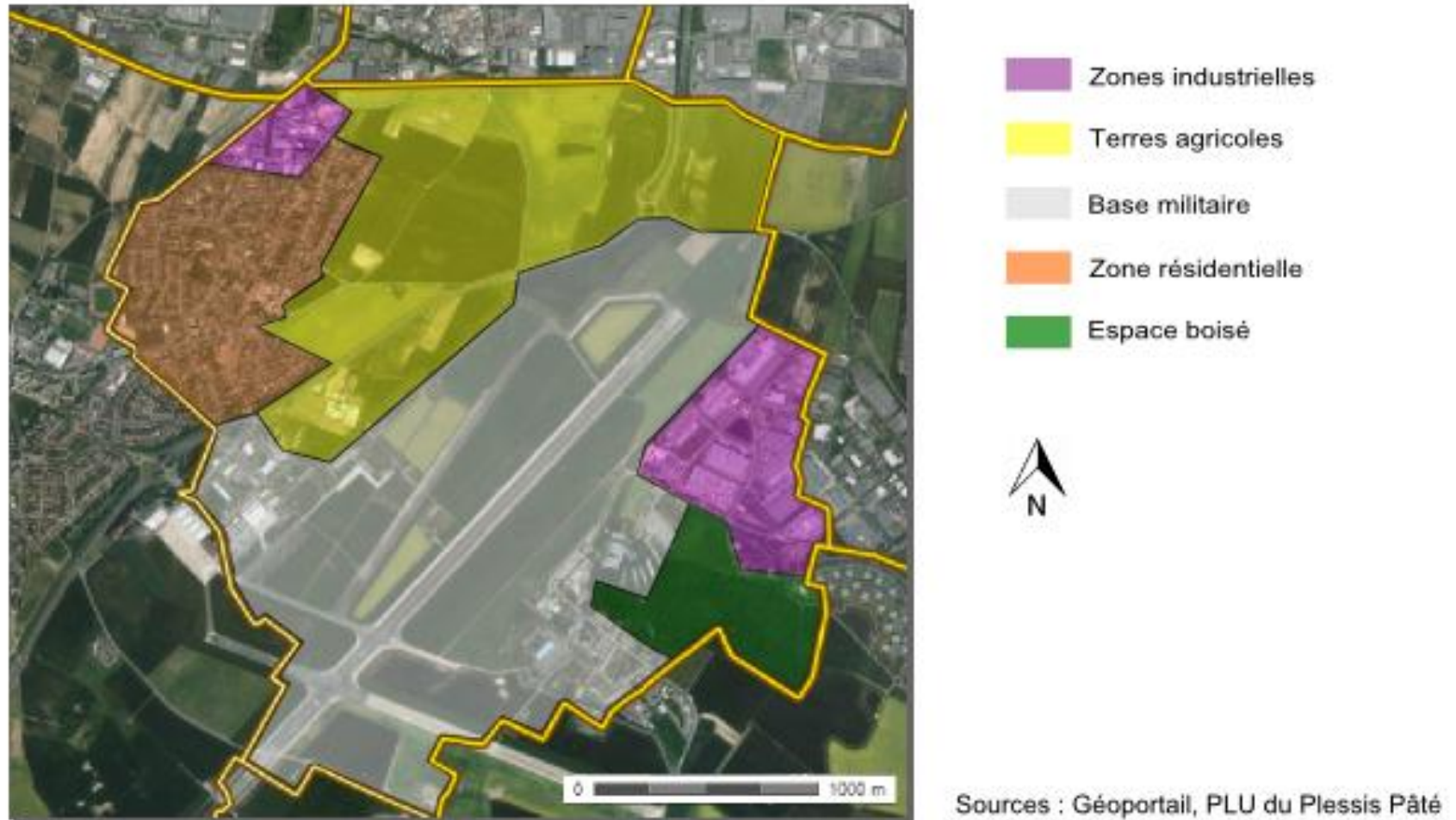
GRAPHIQUE 1 : REPARTITION DES SOLS DE LA COMMUNE DU PLESSIS PATE (SOURCE : P.L.U. DU PLESSIS PATE)



CARTE 3 : DECOUPAGE DE LA VILLE DU PLESSIS PATE (SOURCE : INSTITUT D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME D'ILE-DE-FRANCE)



## Découpage territoriale de la commune du Plessis Pâté



CARTE 4 : DECOUPAGE SIMPLIFIE DE LA COMMUNE DU PLESSIS PATE (REALISATION PERSONNELLE)



### 3- UN PASSE RURAL

Le passé rural et agricole de la commune est encore très présent aujourd'hui. En effet, un certain nombre d'éléments physiques issus de l'histoire et de l'urbanisation du territoire ont été conservés. Ainsi, le tracé des principaux axes routiers reprend le tracé des chemins ruraux. Trois fermes et le linéaire villageois ont été conservés. Le découpage parcellaire et la vocation agricole des terrains au Nord de la commune ont été maintenus.



ILLUSTRATION 1 : CARTE POSTALE DU PLESSIS PATE (SOURCE : SITE OFFICIEL DU PLESSIS PATE)

Réputée pour son calme et sa verdure, la ville du Plessis Pâté est très recherchée. En effet, ces espaces agricoles encore exploités aujourd'hui protègent la ville d'une extension trop massive. Les habitants ont déjà défendu à plusieurs reprises le maintien de ces zones préférant les nuisances des tracteurs à celles d'une zone commerciale.

Un réel effort est donc fait par la municipalité pour préserver ces atouts. Elle a notamment contribué à la reprise d'une terre agricole par un jeune exploitant en 2007. Les espaces verts parsemés dans la ville relayés par les jardins fleuris des habitants donnent une réelle impression de verdure à la commune.



PHOTOGRAPHIE 1 : JARDINS FLEURIS DU PLESSIS PATE (PHOTOGRAPHIES PERSONNELLES)

---

**SYNTHESE :**

---

Le Plessis-Pâté est la seule commune de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge à connaître un dynamisme démographique soutenu par le solde migratoire. A l'inverse des autres communes, elle joue un rôle d'accueil. La proximité de Paris et des aménagements, ainsi que son cadre de vie agréable, constituent des avantages certains pour les populations extérieures. Cette attractivité est un atout pour la commune, bien qu'il s'accompagne de nombreux enjeux.

Face à la proximité de Paris, les communes de la grande couronne ont longtemps été dépassées par l'ampleur de la capitale. Si aujourd'hui, les villes ont su développés leurs propres équipements et de nombreuses zones d'emplois, Le Plessis Pâté peine encore a trouvé son autonomie. Petite ville au passé rural au sein d'espace très urbanisé, elle commence seulement à trouver son équilibre entre avantages et inconvénients de la capitale.

De plus, la commune dispose d'un profil singulier en comparaison des villes du Val d'Orge. La population du Plessis Pâté est particulièrement attachée à son cadre de vie et au patrimoine rural encore présent. Elle doit cependant faire face à une forte demande de logements qui doit être traité avec prudence au vu de l'ampleur de la réserve foncière de la ville.

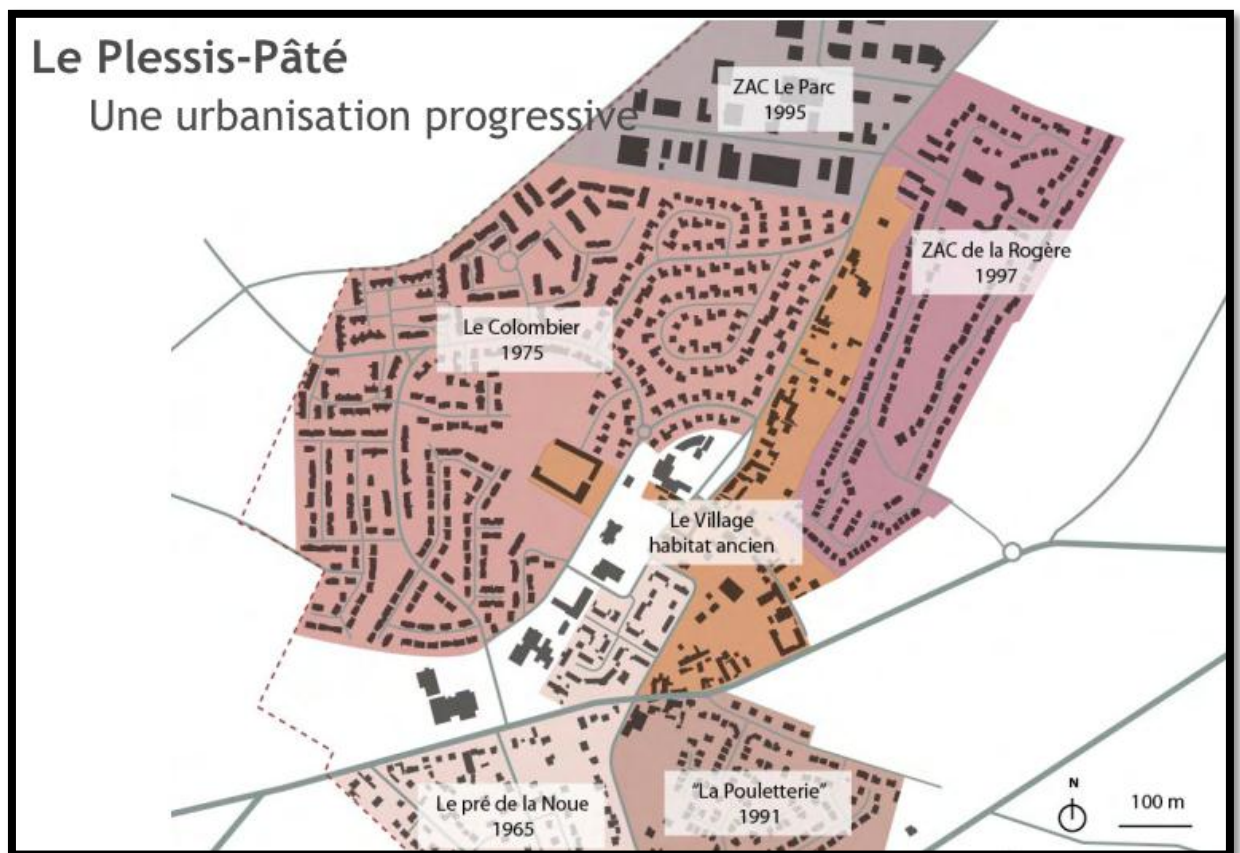
Enfin, la ville du Plessis Pâté a su gardé une vie de quartier très riche qui favorise la solidarité et la convivialité sur son territoire. Aux yeux de la population, une extension et un développement trop rapide de la commune pourraient mettre en péril ce privilège. Les opérations d'urbanisme sont donc souvent cause de discussions et de controverses. Les habitants du Plessis Pâté sont par ailleurs très impliqués et notamment fortement présents aux réunions d'information concernant l'avenir de leur commune. Les aménagements ne peuvent donc pas omettre les préoccupations des Plesséiens : maintien du cadre de vie, préservation du patrimoine et de l'identité de la commune, calme et sécurité de la ville mais aussi développement de services et d'équipements de proximité.



## B. POPULATION DU PLESSIS PATE

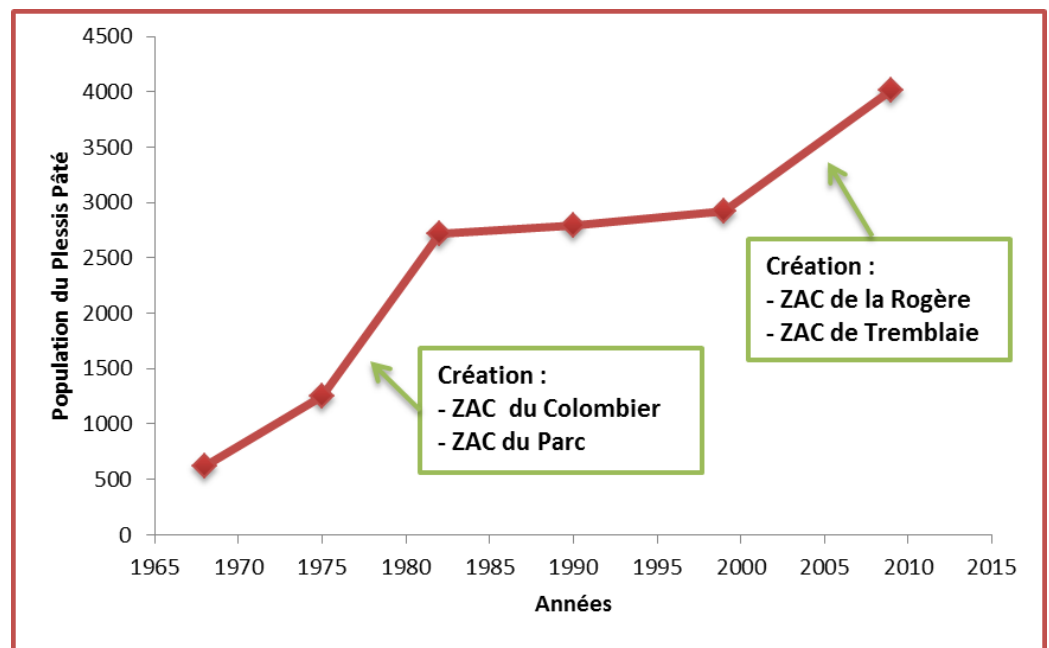
### 1- POPULATION VIEILLISSANTE

La population de la ville a augmenté très rapidement et continue encore aujourd'hui de croître. Depuis 1965, elle a été multipliée par 7. Cette forte croissance s'explique par l'enchaînement de nombreuses opérations d'aménagement d'ensemble : la ZAC du Colombier (1971), la ZAC de la Pouletterie (1991) ; ainsi que la création de deux zones d'activités : la ZAC du Parc (1974) et la ZAC de Tremblaie (1995) qui s'ajoute à la zone d'activité des Bordes.



CARTE 5 : CREATION DES DIFFERENTES ZAC DU PLESSIS PATE EN FONCTION DU TEMPS (SOURCE : PLU DU PLESSIS PATE)

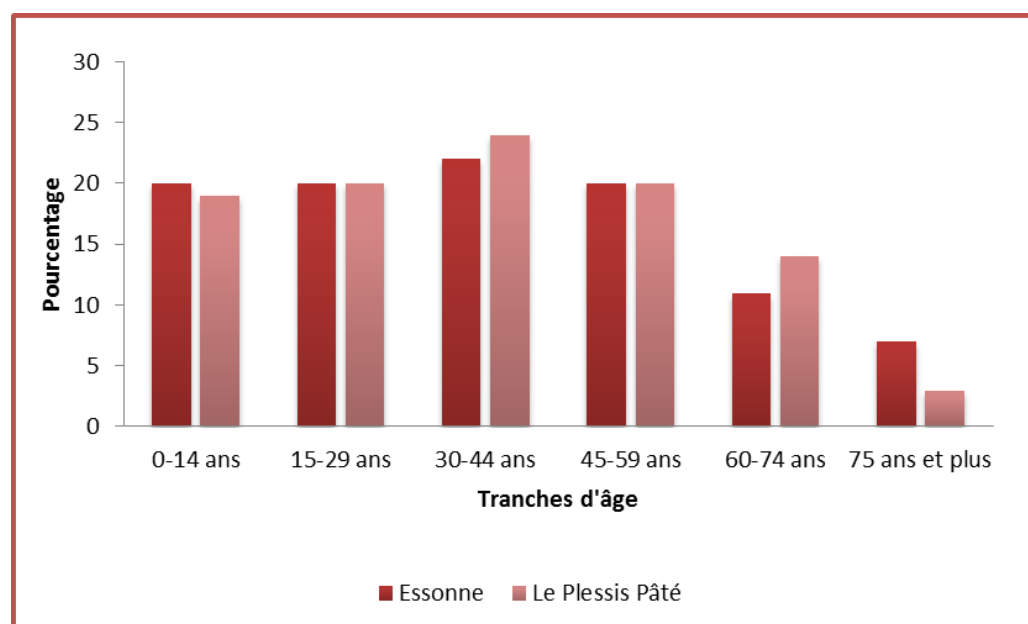
En 1997, la ville s'étend au Nord-Est avec la création d'une ZAC de 14 hectares. De nombreuses familles attirées par le cadre de vie et la proximité de Paris viennent s'y installer : entre 1999 et 2009, la population augmente de 27%. Comparativement la population de Brétigny sur Orge, la plus grande des villes voisines, augmente de 5% et celle du département de l'Essonne de 6%.



GRAPHIQUE 2 : EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE PLESSIS PATE (SOURCE : INSEE, RP2009)

Depuis quelques années, on note le départ progressif de personnes venues s'installer au Plessis-Pâté dans les années 1970/1980, aujourd'hui à l'approche de la retraite. En effet, une partie de cette population quitte progressivement les maisons individuelles trop grandes et trop chères du Plessis Pâté pour rejoindre le Sud de la France ou d'autres centres urbains proches de Paris qui disposent de logements plus adaptés. Elle est ensuite remplacée par des ménages plus jeunes, pour la plupart en activité et avec des enfants. Ce phénomène entraîne le renouvellement des générations au sein du parc de logements.

Cependant, la part des 60-74 ans reste bien plus importante au Plessis Pâté que dans le reste du département. Cette population, bien qu'inactive, contribue d'une certaine façon à la richesse de la ville. Elle s'implique de manière conséquente dans le domaine associatif de la commune ainsi que dans les syndicats de copropriété.



GRAPHIQUE 3 : POPULATION PAR TRANCHE D'ÂGE AU PLESSIS PATE ET EN ESSONNE EN 2009 (SOURCE : INSEE, RP2009)

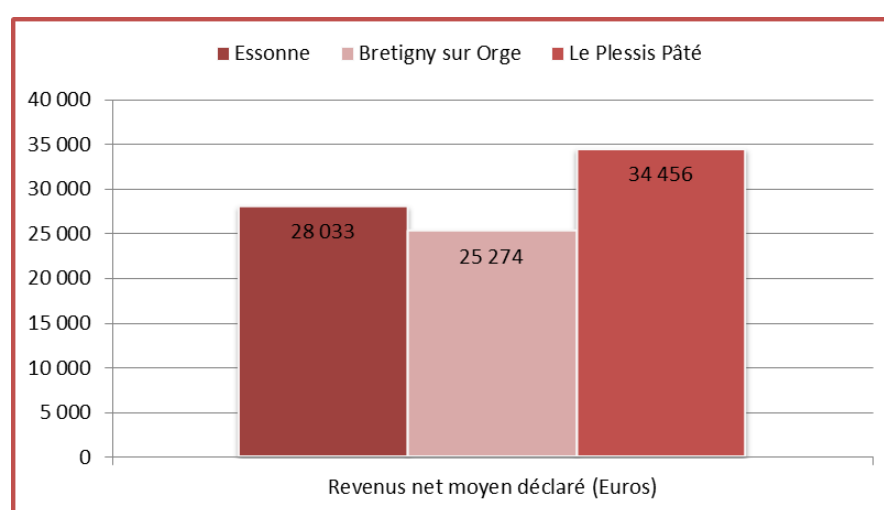


PHOTOGRAPHIE 2 : VIE ASSOCIATIVE DE LA COMMUNE (SOURCE : SITE OFFICIEL DU PLESSIS PATE)

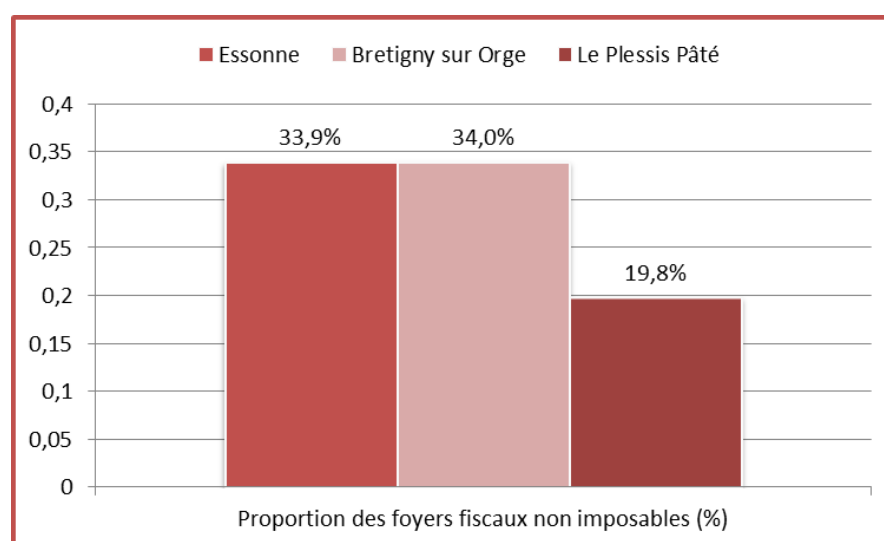
## 2- PROJET DE LA VILLE ET EVOLUTION DE LA POPULATION

Les Plesséiens constituent une population relativement aisée avec un revenu médian des ménages 17% supérieur à la moyenne départementale. On retrouve principalement des familles de catégorie socio-professionnelle plutôt élevée. La population du Plessis Pâté a donc certaines exigences en termes de logements, de services et de transports. De plus, elle est particulièrement impliquée dans la vie de la commune et notamment sur les questions d'avenir : aménagement, économie ...

Cette population devrait évoluer de manière significative dans les prochaines années.



GRAPHIQUE 4 : REVENUS NET MOYEN DECLARE (SOURCE : INSEE, RP2009)



GRAPHIQUE 5 : POURCENTAGE DES FOYERS FISCAUX NON IMPOSABLES (SOURCE : INSEE, RP2009)



PHOTOGRAPHIE 3 : LE PLESSIS PATE, UNE VILLE EN EVOLUTION

(PHOTOGRAPHIES PERSONNELLES)

En effet la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge a prévu de réaliser deux grands projets sur la commune du Plessis Pâté : Le Val Vert qui vise à étendre la zone commerciale de Brétigny sur Orge et Sainte Geneviève des Bois et la reconversion de la base militaire qui s'étend en tout sur 750 hectares.



CARTE 6 : PROJETS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU VAL D'ORGE (SOURCE : COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU VAL D'ORGE)





CARTE 7 : PROJET VAL VERT (SOURCE : COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU VAL D'ORGE)

Le Val Vert devrait s'étendre sur 77 hectares en complément à la Croix Blanche (parc d'activités commerciales). Le projet prévoit la création d'une nouvelle zone d'activité économique ainsi que des équipements publics et une gare routière. Pour la ville du Plessis Pâté, ce projet va permettre la création de 2500 emplois.

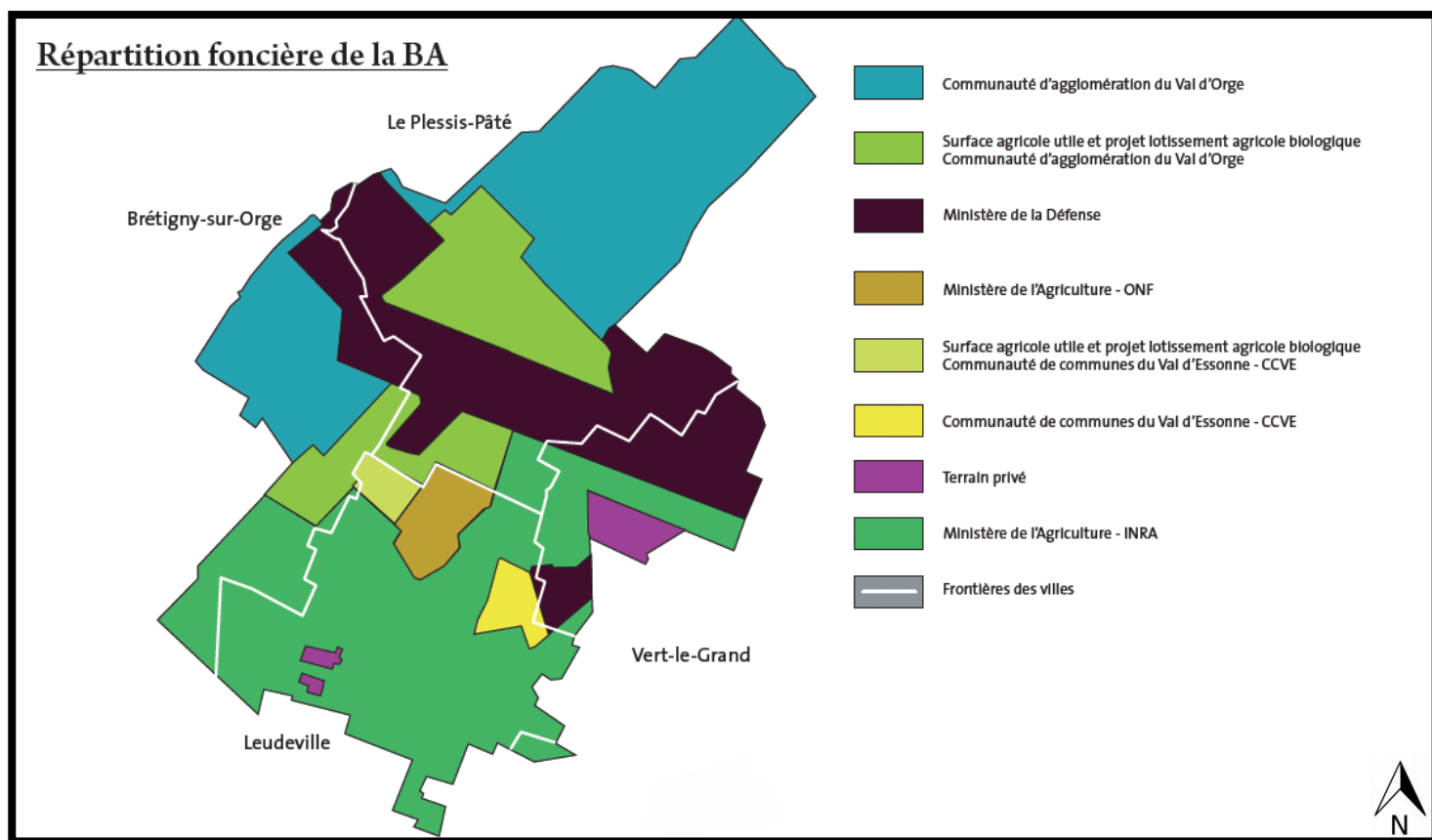
Le projet de gare routière quant à lui semble être une opportunité pour la commune de développer son réseau de transport en commun et proposer une alternative de circulation douce pour désenclaver la Croix Blanche.

Avec l'accord de toutes les communes du Val d'Orge, il a été décidé l'élaboration d'un contrat de reconversion des sites de défense (CRSD) pour la base aérienne 217. La transformation du site devrait se développer autour de deux axes majeurs :

- Un pôle dédié à la recherche et à l'innovation (autour des activités de l'Institut de Recherche Biomédicale des Armées (IRBA), et du Physiopole de l'Institut National de Recherche Agronomique (INRA))
- un projet à vocation économique d'envergure régionale

Cette proposition devrait ajouter la création de plusieurs milliers d'emploi à l'horizon 2025. La demande de logement devrait donc croître en conséquence. De plus, on risque de trouver parmi ces demandes aussi bien des familles modestes qui souhaitent s'installer à proximité de leur lieu de travail qu'un public de catégorie socio-professionnelle élevée correspondant aux technologies de pointe du pôle recherche et innovation. Les nouvelles exigences en termes de logement sont donc très vastes.

Rappelons que ces deux projets se réalisent au cœur du Pôle économique Sud Francilien qui bénéficie déjà d'une dynamique de plus de 10 000 emplois et de 750 entreprises.



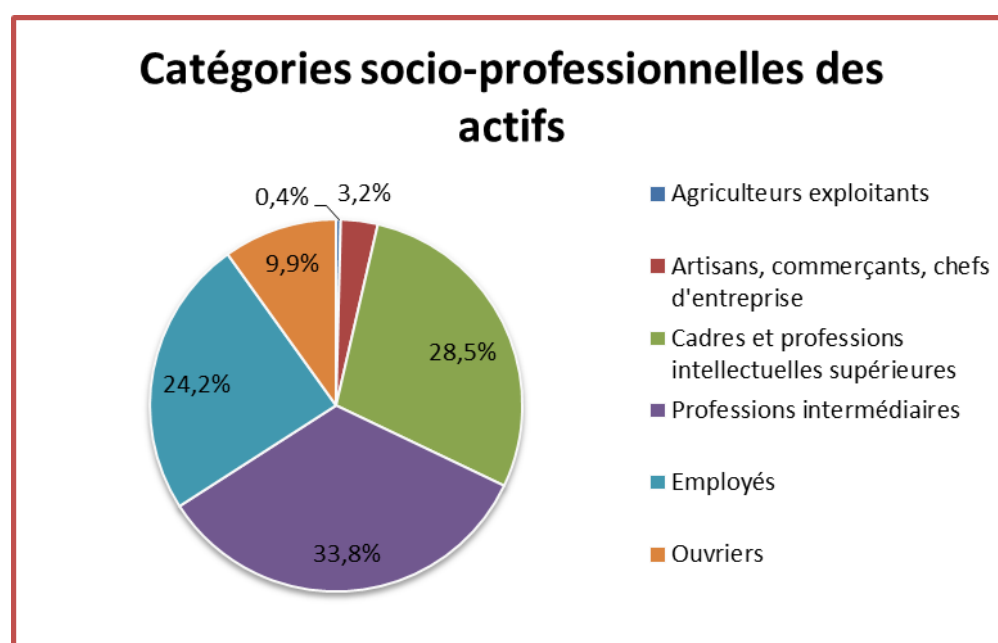
CARTE 8 : PROJET DE REDYNAMISATION DE LA BASE AERIEENNE (SOURCE : SORGEM, SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DU VAL D'ORGE)

### 3- EMPLOI ET MOBILITE : UNE VILLE DORTOIR ?

La ville du Plessis Pâté recueille une population majoritairement en âge de travailler avec 24% de 30-44 ans. Cette population est très dynamique avec un taux d'emploi bien au-dessus des normales départementales : 0.95 pour 0.72 en Essonne. La ville profite aussi d'un faible taux de chômage à 4% (Essonne : 8.7%) avec un taux en baisse depuis 1999.

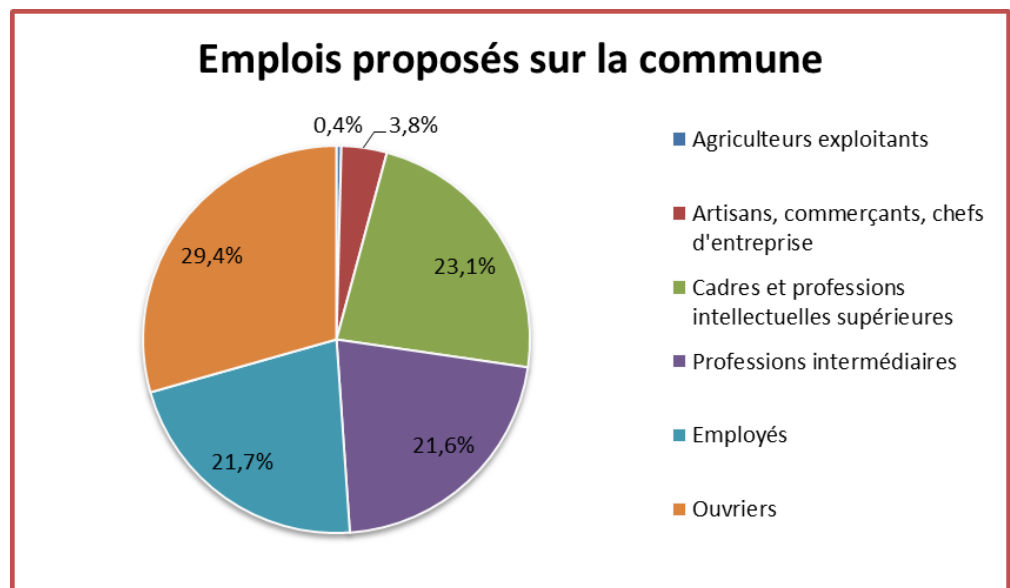
Malgré un fort taux d'actifs, la commune propose plus d'emplois qu'elle n'a d'actifs avec un indicateur de concentration de l'emploi à 114 en 2009 (79 en Essonne). Le Plessis-Pâté accueille 5,5% des emplois de l'agglomération, pour 3,5% de la population, ce qui démontre le dynamisme de la commune. En effet, c'est la ville qui enregistre la croissance de son nombre d'emplois la plus forte (+108% entre 1999 et 2007). Le nombre d'emplois a été multiplié par 2 depuis 1999 et augmentera encore avec les projets du Val d'Orge. L'emploi local est majoritairement représenté par le secteur tertiaire, même s'il reste toutefois moins représenté que dans les autres communes du Val d'Orge. Le nombre d'emplois dans l'industrie est non négligeable.

Cependant, ces emplois ne sont pourvus qu'à 18% par les plesseiens. En effet, parmi les catégories socio-professionnelles les plus représentées sur la population du Plessis Pâté, les professions intermédiaires rassemblent 35% des actifs, viennent ensuite les cadres et professions intellectuelles supérieures (27%) puis les employés (24%). A l'inverse, les emplois proposés par la commune embauche une majorité d'ouvriers alors qu'ils ne représentent que 10% de la population.



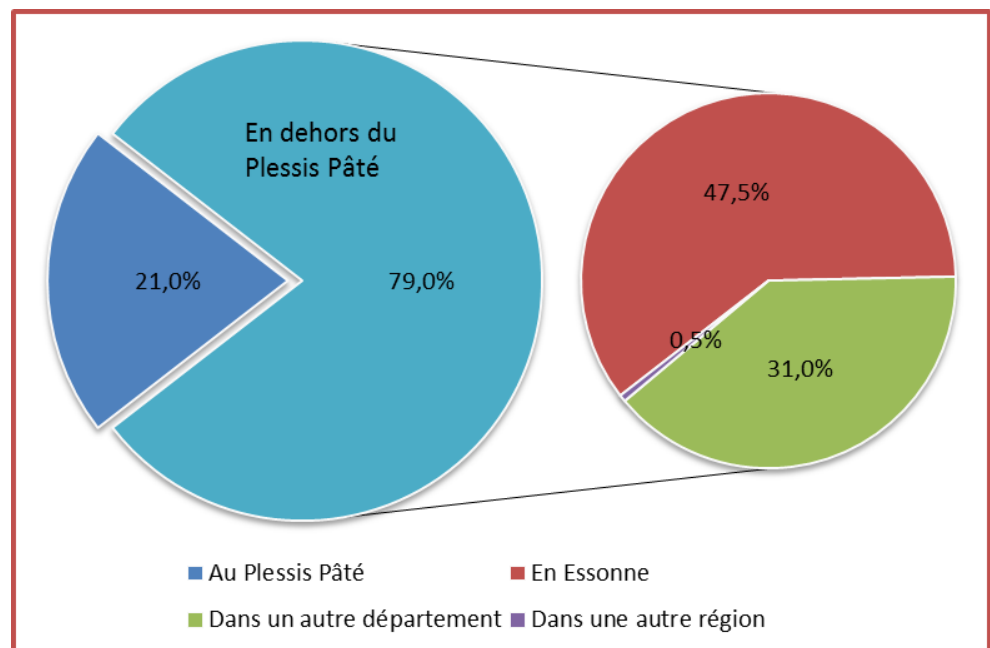
GRAPHIQUE 6 : PROFIL DES ACTIFS DU PLESSIS PATE (SOURCE : INSEE, RP2009)





GRAPHIQUE 7 : EMPLOIS AU PLESSIS PÂTÉ (SOURCE : INSEE, RP2009)

Les emplois ne sont pas tout à fait en adéquation avec les profils des actifs de la commune. Ainsi, la plupart des emplois présents sur la commune sont occupés par des gens extérieurs. A l'inverse, les Plesséiens se rendent majoritairement dans les pôles d'emplois voisins pour aller travailler.



GRAPHIQUE 8 : LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS DU PLESSIS PÂTÉ (SOURCE : INSEE, RP2009)

En 2007, les actifs résidant au Plessis-Pâté sont plus de 3/4 à travailler en dehors de la commune. Cependant, un grand nombre d'entre eux sont assez proches de leur emploi. En effet, les principaux pôles d'emplois (par ordre décroissant) sont le Plessis-Pâté, Brétigny, Evry, Sainte-Geneviève-des-Bois, Paris 15ème arrondissement, Arpajon, les Ulis, Paris 13ème, Massy.

L'évolution 1999-2007 montre que la part des personnes résidant et travaillant au Plessis-Pâté a augmenté de manière importante. Plus précisément, les nouveaux actifs (+ 300 depuis 1999) travaillent davantage à proximité de leur commune de résidence. Le nombre d'actifs travaillant dans un autre département français (Ile-de-France comprise) a diminué.

---

SYNTHESE

---

D'une manière générale, la population principalement active et aisée du Plessis Pâté a orienté, ces dernières années, la priorité dans les choix d'aménagements, laissant de côté le reste des habitants du Plessis Pâté.

Ainsi, face au vieillissement de la population, la ville se retrouve dans l'incapacité de fournir des logements adaptés aux habitants âgés. Les logements deviennent trop grands, inconfortables et le premier étage constitue un handicap pour ces personnes.

On retrouve aussi sur la commune de nombreux emplois destinés aux ouvriers. L'offre d'habitat étant dominé par une forte proportion de maisons sur la commune, il paraît difficile à cette catégorie socio-professionnelle d'obtenir un bien sur le territoire du Plessis Pâté. Ce problème se pose aussi pour les jeunes ménages et les étudiants.

Bien que les habitants du Plessis Pâté se rapprochent peu à peu de leur lieu de travail, on retrouve une forte part des emplois de la commune occupés par des personnes extérieures et donc une majorité de Plesséiens travaillant en dehors de la commune. Cette situation est commune à de nombreuses villes de la Grande Couronne parisienne, et pose le problème de la mobilité entre les villes du Sud Francilien. En effet, bien que les transports Paris-Banlieue soient conséquents, ceux reliant les villes de l'Essonne les unes aux autres sont encore peu développés. L'absence d'intégration de la quasi-totalité du département dans le projet du Grand Paris alerte les acteurs locaux sur la nécessité de travailler dans ce domaine.

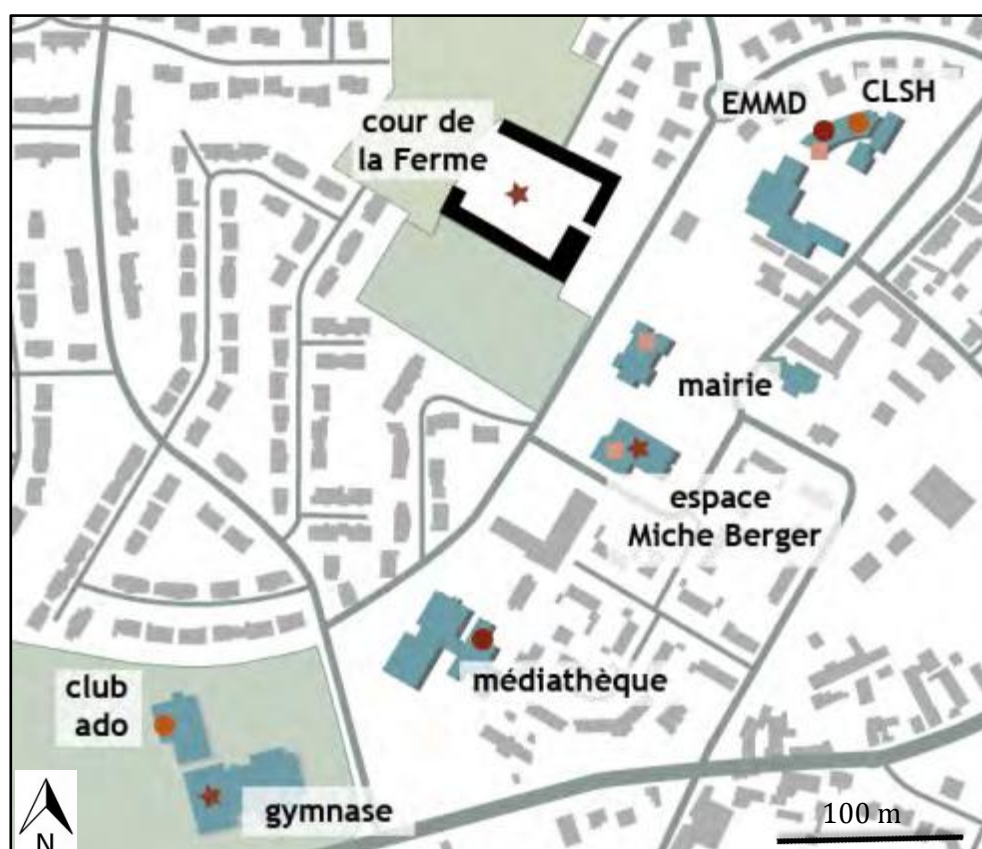
Au vu de l'importante réserve foncière de la commune et des projets prévus pour les prochaines années, l'évolution démographique rapide qu'a connue Le Plessis Pâté devrait encore se poursuivre. Les enjeux économiques mais aussi d'aménagement de ses projets sont particulièrement importants. Chacun des projets aura, à plus ou moins long terme, des conséquences sur l'évolution de la ville et devra être accompagné de questionnements et de recherches : impacts économiques, démographiques ; lieu accueil de nouvelles populations ; mobilité et accessibilité autour des projets ...

## PARTIE 2 : DIAGNOSTIC

---

## A. ETAT DES EQUIPEMENTS

La commune du Plessis Pâté dispose de manière générale de peu d'équipements. La présence, dans les villes voisines de la communauté d'agglomération du Val d'Orge, de nombreuses installations culturelles, sociales et sportives a largement limité l'aménagement de nouvelles structures sur le territoire du Plessis Pâté. Cependant l'augmentation rapide de la population coïncide avec un besoin grandissant d'équipements sur la commune.



● Equipements pour la jeunesse

● Equipements culturels

★ Espaces de représentation

■ Espaces pour les associations

EMMD : ECOLE MUNICIPALE DE MUSIQUE ET DE DANSE

CLSH : CENTRE DE LOISIR SANS HEBERGEMENT

CARTE 9 : OFFRES CULTURELLES ET SOCIO-CULTURELLES DU PLESSIS PATE (SOURCE : ATTITUDE URBAINE)

---

1- EDUCATION ET SANTE

---

La commune dispose d'une école primaire de 12 classes et d'une école maternelle comprenant 6 classes. Depuis 1994, 7 classes ont été ouvertes : 5 en primaire et 2 en maternelle. Cette évolution est notamment liée à la construction du quartier d'ensemble de la Rogère. Le Plessis-Pâté ne dispose ni de collège, ni de lycée. Les élèves du Plessis-Pâté doivent donc se rendre dans les collèges et lycées de la commune voisine de Brétigny-sur-Orge. Ses établissements sont reliés à la ville par une ligne de bus en 10 minutes. La ville de Brétigny sur Orge propose deux collèges publics et un privé ainsi qu'un lycée public polyvalent (technologique et général). Avec 74% de réussite au bac, le lycée Jean Pierre Timbaud se situe au dernier rang du classement des lycées du département. Pour cette raison, de nombreux Plesséiens font le choix d'un établissement privé réputé à la Ville du Bois : Institution du Sacré Cœur (maternelle à supérieur) qui dispose de son propre réseau de transport reliant Le Plessis Pâté, Brétigny sur Orge et La Ville du Bois en 40 minutes. Enfin, Le Plessis Pâté est à environ 20 minutes en bus et voiture de l'université d'Evry et à une vingtaine de minutes en voiture uniquement d'Orsay. Les principales universités parisiennes sont accessibles en transport en commun en 45 minutes.

Au niveau de la santé, la ville du Plessis Pâté se situe au carrefour de deux grands centres hospitaliers : le Centre Hospitalier Sud Francilien (CHSF) à Corbeil et le Centre Hospitalier d'Arpajon. Né de la fusion en 1999 des hôpitaux de Corbeil-Essonnes et d'Evry, le CHSF est le premier groupe hospitalier public du département de l'Essonne. Il rayonne sur trois départements au sud de la périphérie de Paris (totalité de l'Essonne, sud de la Seine-et-Marne et Sud-est du Val-de-Marne). Il assure la couverture sanitaire d'une population de 600 000 habitants. L'hôpital compte 37 unités d'hospitalisation avec hébergement de court et moyen séjour. Il dispose de deux Pôles, l'un lié aux activités d'urgence (adulte, pédiatrique, psychiatrique et gynéco-obstétricale) et l'autre aux consultations et à l'hôpital de jour (4 pôles : Femme, mère et enfant ; Chirurgie ; Médecine et Médecine tumorale). Le Centre hospitalier d'Arpajon comprend 259 lits répartis dans différents services (chirurgie, maternité et gynécologie, pédiatrie, réanimation et gériatrie) en plus de 113 lits en maison de retraite.

La commune dispose de seulement trois dentistes pour plus de 4000 habitants, n'ayant aucun médecin généraliste sur son territoire. L'Essonne ayant une très faible densité médicale en comparaison à Paris, les consultations des autres spécialistes se font souvent dans la capitale.

## 2- SOCIAL

La commune de Plessis-Pâté ne dispose pas de crèche. En revanche elle présente un réseau étendu et dynamique d'assistantes maternelles indépendantes qui s'occupent des enfants non scolarisés. Un centre de loisirs sans hébergement (CLSH) est également présent dans la ville. Il propose un accueil périscolaire le matin et le soir après l'école. Le Plessis Pâté dispose de 12 associations dans le domaine social et dans la protection de l'environnement. Ces associations sont un appui à l'urbanisme sur les questions du handicap, de l'écologie mais aussi des structures et orientations concernant le 3<sup>ème</sup> âge.



ILLUSTRATION 2 : CENTRE DE LOISIRS SANS HEBERGEMENT (SOURCE : SITE OFFICIEL DU PLESSIS PATE)

### LIEU D'ACCUEIL ENFANTS PARENTS

Le LAEP est un lieu d'accueil, agréable et convivial, ouvert aux enfants âgés de moins de 4 ans, accompagnés d'un adulte référent pour participer à des temps conviviaux de jeux et d'échanges. L'objectif est de participer à l'éveil et à la socialisation de l'enfant et d'apporter un appui aux parents dans l'exercice de leur rôle par un échange avec d'autres parents ou des professionnels. Le centre dispose d'une psychologue et de bénévoles, formés à l'écoute.

### CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE

Le CCAS est un établissement public autonome, qui dispose d'un budget propre alloué par la municipalité lors du vote du budget. Il a pour mission d'accueillir, d'écouter, d'informer et d'orienter le public touché par un problème familial, social ou financier. Il lutte contre l'exclusion en apportant une aide alimentaire ou de transport. Il propose des services d'aide à domicile et s'occupe de la prévention et de l'animation pour les personnes âgées.

### CONSEIL DES ACCUEILS DE LOISIRS MUNICIPAUX

Le CALM est une instance de dialogue, qui permettra aux parents, aux élus et aux professionnels qui accueillent quotidiennement les enfants de se rencontrer. L'objectif est de construire ensemble une offre éducative partagée.

Le social du Plessis Pâté s'est adapté au profil de sa population proposant des aides principalement aux familles et aux personnes âgées. Par le biais des associations, ces deux tranches d'âge sont amenés à s'entraider et à développer des projets ensemble. En effet, contrairement aux structures sociales de la ville, plusieurs associations ont su mettre à profit leurs besoins et savoirs complémentaires pour réunir les deux générations sur de nombreuses réalisations.



### 3- CULTUREL ET SPORTIF

#### COMPLEXE SPORTIF LE COLOMBIER

Ce centre sportif est composé de deux terrains de foot, un demi-terrain de basket, un terrain de pétanque, quatre courts de tennis, un Complexe Sportif Évolutif Couvert (COSEC) et une salle de gymnastique. Il accueille en moyenne 2 400 personnes par semaine, soit plus de la moitié de la population communale. Il est le lieu d'entraînement de nombreuses associations sportives qui se succèdent chaque jour sur les espaces mis à leur disposition.



PHOTOGRAPHIE 4 : CENTRE SPORTIF ET JOURNÉE SPORT POUR TOUS (SOURCE : SITE OFFICIEL DU PLESSIS PÂTÉ)

#### SALLE MUNICIPALE MICHEL BERGER

La salle Michel Berger est à la fois une salle de fête, de spectacle en tout genre, de concertation et d'expositions. Dans la commune du Plessis Pâté où tant d'associations se côtoient, cette salle est souvent surchargée et ne peut pas toujours accueillir toutes les demandes.



PHOTOGRAPHIE 5 : SALLE MICHEL BERGER, EXPOSITIONS, REPRESENTATION, DISCOURS (SOURCE : SITE DU PLESSIS PÂTÉ)

### MEDIATHEQUE ALEXANDRE DUMAS

La médiathèque municipale se situe à l'intérieur de l'école primaire du Plessis Pâté. Elle propose tout au long de l'année des animations pour enfants et adultes ainsi que des expositions sur des thèmes variés.



PHOTOGRAPHIE 6 : COIN LECTEUR DES PETITS DE LA MEDIATHEQUE ALEXANDRE DUMAS (SOURCE : SITE OFFICIEL DU PLESSIS PATE)

### ECOLE MUNICIPALE DE MUSIQUE ET DE DANSE

L'école municipale de musique et de danse partage aujourd'hui ses locaux avec le centre de loisirs. Espace d'apprentissage amateur ou diplômant (préparation aux examens départementaux), l'EMMD propose une formation en danse classique et modern jazz (éveil, 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> cycles) et une formation musicale (éveil et chorale enfant, solfège, chorale adulte).

L'EMMD organise et participe à une dizaine de manifestations par an : danse et auditions des élèves, spectacles de musique des professeurs. Ces manifestations peuvent être l'occasion d'échanges d'élèves et de professeurs avec les conservatoires voisins ou encore d'interventions de professionnels extérieurs, notamment avec le Théâtre de Brétigny sur Orge.

Avec 200 et 250 élèves inscrits par an et 11 professeurs, l'EMMD est une institution bien implantée au Plessis Pâté et reconnue pour la qualité de son enseignement à l'échelle du Val d'Orge. De plus, une refonte des tarifs municipaux pour la prochaine année scolaire devrait permettre de toucher un plus large public. Cet espace de formation et de création artistique apparaît également comme un point de contact entre acteurs et disciplines pour le développement de projets transversaux : avec les associations Free Style pour l'organisation d'un gala de danse, Art et Création pour la création de décors, avec les autres conservatoires et théâtres.

---

SYNTHESE

---

Tous les équipements du Plessis Pâté sont rassemblés en centre-ville, à moins de 10 minutes à pied de chaque habitation. Ce centre dispose aussi de quelques commerces de proximité : une pharmacie, une boulangerie, une épicerie, un restaurant et une poste. D'une manière générale, la ville présente peu d'équipement au vu de sa population. En effet, les Plesséiens peuvent bénéficier de la plupart des installations et commerces dans les villes voisines de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge : deux grandes zones commerciales, deux théâtres, un cinéma, quatre piscines ... Les structures voisines ont, de plus, un effet de concurrence sur les équipements et commerces du Plessis Pâté

Cependant, le manque de transport local impose une sur-utilisation de la voiture pour tous les loisirs des Plesséiens. Plus de la moitié des ménages du Plessis Pâté ont au moins deux voitures. De plus, certains équipements de proximité semblent manquer, notamment une installation petite enfance, tandis que d'autres, déjà présents sur la commune, sont particulièrement à l'étroit aujourd'hui : la médiathèque Alexandre Dumas, l'Ecole Communale de Musique et de Danse, ou encore le Centre de Loisir.

L'offre scolaire au-delà de l'école primaire est absente de la commune, de même la présence d'activités pour ces tranches d'âge est rare au Plessis Pâté. La jeunesse doit se tourner vers les villes voisines pour profiter de structures extérieures, aussi bien pour les études que pour les loisirs.

Ainsi, si la ville ne peut pas disposer de tous les équipements nécessaires à sa population, elle doit se munir d'un service de transport efficace afin de se relier aux services et emplois proposés dans les villes voisines. Elle ne doit pas non plus se reposer entièrement sur les villes voisines au risque de devenir ou demeurer une ville dortoir. Le passé rural de la commune est un atout qui peut être mis à contribution dans les services proposés par la ville.

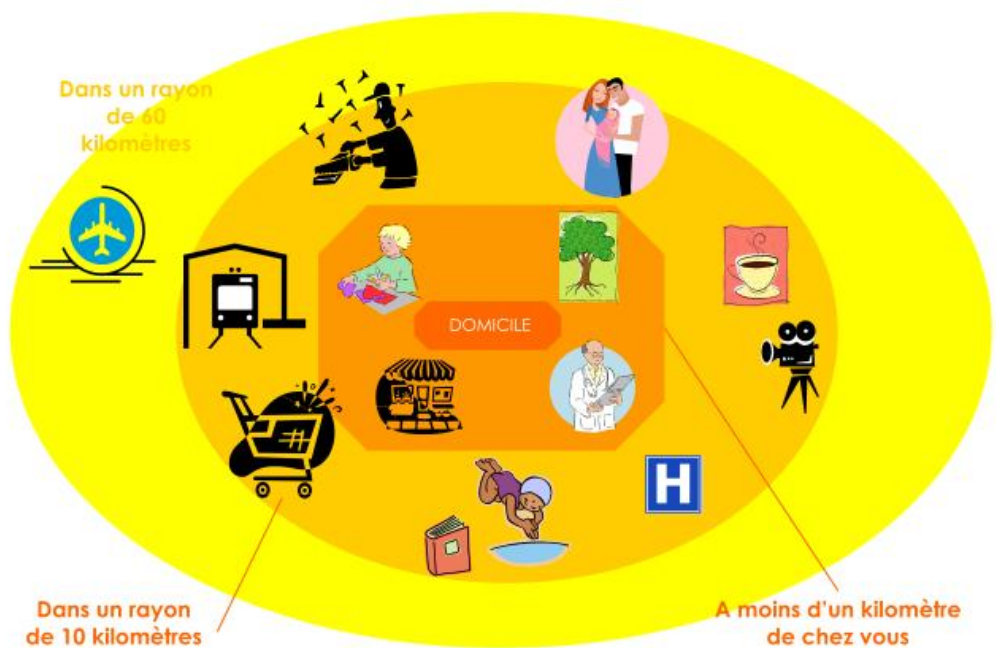
Bien que les Plesséiens aient choisis la ville pour sa convivialité, ses qualités d'espace et d'accès à la nature, ils expriment également une forte demande de services urbains, de proximité et de mouvement qui caractérisent plutôt le tissu urbain dense.

D'après une étude de l'Observatoire de la Ville, on constate un désir paradoxal, commun à de nombreuses villes françaises, d'intimité et de vivre ensemble, qui interroge sur l'organisation des villes de demain.

Ainsi, si l'on demande aux Français de situer les structures et services par rapport à leur domicile, c'est sans ambiguïté qu'ils placent des espaces verts à moins d'un kilomètre de chez eux (82%). La proximité est essentielle, quelles que soient les classes d'âge, la situation de famille, le niveau de revenus et le type d'habitat occupé. Dans le même périmètre, viennent ensuite, pour près de

deux tiers des Français, les services quotidiens essentiels – école, modes de garde et commerces – et le médecin. C'est notamment le choix de sept à huit Français sur dix lorsque leur mobilité est réduite et contrainte, par exemple les familles au sein desquelles on trouve des enfants de moins de 15 ans et les seniors.

Dans un rayon de 10 kilomètres autour du domicile, deux Français sur trois souhaitent trouver un hôpital et un sur deux un supermarché, des équipements de loisirs (piscine publique, terrain de sports, bibliothèque), un cinéma et une gare TGV : les services et structures de la mobilité et du loisir. Deux Français sur cinq évaluent également à 10 kilomètres la bonne distance entre le domicile et les cafés et restaurants, ses amis, sa famille, et son travail.

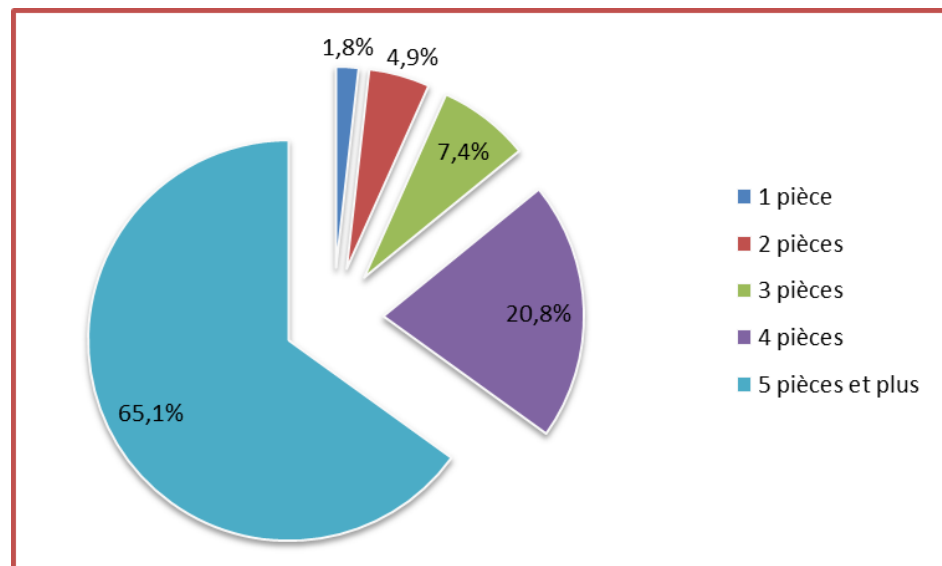


SCHEMA 1 : DES SERVICES A PROXIMITE DESIRES PAR LES FAMILLES FRANÇAISES (SOURCE : OBSERVATOIRE DE LA VILLE)

## B. ETAT DES LOGEMENTS

### 1- HABITAT INDIVIDUEL MAJORITAIRE

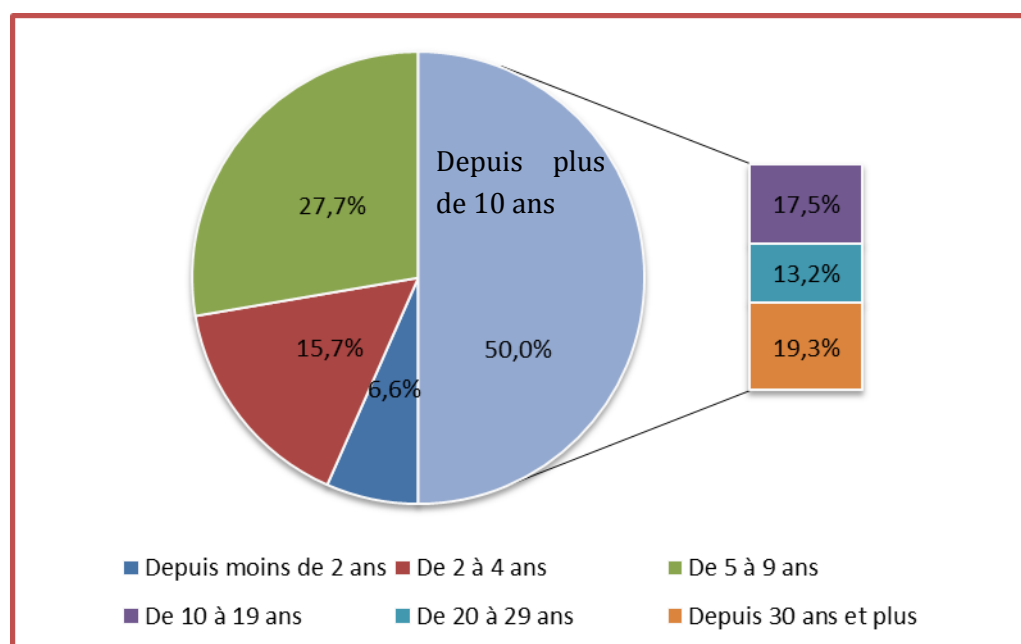
La ville du Plessis Pâté est principalement définie par l'habitat individuel. Elle dispose à 88,5% de maison, souvent grande (65% de 5 pièces et plus). Aux yeux des Plesséiens, la quasi-exclusivité de ce type de logement est un atout pour la ville. En effet, Le Plessis Pâté est la seule commune du Val d'Orge à proposer en majorité des maisons individuelles isolées ou en ensemble pavillonnaire. Cette particularité est recherchée par les nouveaux arrivants qui sont souvent de jeunes familles souhaitant acquérir un bien immobilier à proximité des pôles d'emplois de l'Essonne.



GRAPHIQUE 9 : REPARTITION DU NOMBRE DE PIECES DANS LES LOGEMENTS DU PLESSIS PATE (SOURCE : INSEE, RP2009)

La commune possède un parc de logements assez récent, en atteste la faible part de logements construits avant 1949 (5%). Environ  $\frac{3}{4}$  des logements de la commune ont été construits après 1975, essentiellement sous la forme d'opérations d'ensemble.

Les ménages sont, pour la plupart, implantés depuis 10 ans et plus. Cependant, la demande de logement est, encore aujourd'hui, très importante. Elle se confronte à la tension actuelle du marché au Plessis-Pâté : peu de logements sont libres au vu de la vacance faible (1,7% en 2007), la rotation « naturelle » du marché est peu visible.



GRAPHIQUE 10 : EMMENAGEMENT DES PLESSEIENS (SOURCE : INSEE, RP2009)

En corrélation avec le niveau de vie des habitants, on retrouve une forte part de propriétaire (83,5%). Cependant, les habitats du Plessis Pâté sont aussi choisis pour leurs prix abordables, dû à la création progressive de grands lotissements.

Prix du m <sup>2</sup> en euros	Essonne	Brétigny sur Orge	Le Plessis Pâté
Appartement	2 824	3 044	3 148
Maison	2 989	2 949	2 842

TABLEAU 1 : COMPARAISON DES PRIX DE L'IMMOBILIER (SOURCE : EFFICITY)



## 2- VERS UNE AUGMENTATION DE LA DENSITE

Le nombre de logements a été multiplié par 6 depuis la fin des années 1965. La construction de logements principalement individuels a contribué à l'extension de la ville. En effet, bien que la loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbain) de 2000 préconise une densification de la ville sur la ville afin de garder un équilibre entre l'espace urbain et rural, les exigences de la population vont vers l'habitat individuel séparé. Ces habitants recherchent les avantages d'une maison avec jardin à proximité de Paris et à des prix abordables. Soucieuse de répondre aux attentes et aux nombreuses demandes des futurs habitants et de maintenir son cadre de vie, la ville de Plessis Pâté s'est peu à peu étalée sur son territoire.

Cependant, on peut apercevoir, au fil des opérations d'aménagement, une densification de l'habitat sur la commune. La morphologie urbaine évolue au cours du temps allant de l'habitat diffus à l'habitat groupé en passant par le pavillonnaire homogène. En 1997, le Plessis Pâté entame la construction d'immeubles collectifs. Cette évolution ne semble pas pour autant faire fuir la population qui retrouve toujours au Plessis Pâté un cadre de vie calme et agréable. Au contraire, cette nouvelle définition de la ville développe un certain « vivre ensemble » avec une vie de quartier très riche.









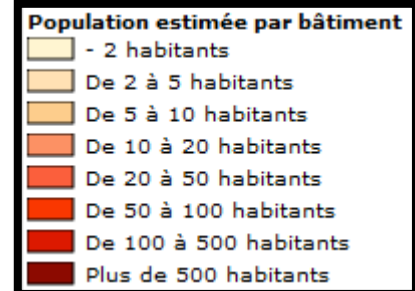
Pavillonnaire diffus (1965)	Pavillonnaire homogène (1991)	Pavillonnaire groupé (1975 et 1997)	Immeuble collectif (1997)
			
			
15 logements/hectare	20 logements/ hectare	45 logements/hectare	45 logements / hectare

TABLEAU 2 : DENSITE DU BATI SUR LE PLESSIS PATE (SOURCE : PLU DU PLESSIS PATE)

**La densité de population estimée par bâtiment en 2006**

Source : La population par bâtiment, IAU îdF 2008, IGN 2003, INSEE 2006  
INTERATLAS, Orthophoto 2008



CARTE 10 : DENSITE DE POPULATION PAR BATIMENT (SOURCE : INSTITUT D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME D'ILE-DE-FRANCE)



---

### **3- LE LOGEMENT LOCATIF AIDE AU PLESSIS PATE**

---

La ville ne présente que 4% de logements sociaux. Le Plessis Pâté a longtemps eu peur de la mixité sociale, préférant même payer des amendes pour non-respect du seuil obligatoire plutôt que d'implanter du logement aidé sur la commune.

Ce manque s'explique de deux façons :

- La présence de communes très sociales à proximité et dans la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge (Fleury-Mérogis, Sainte-Geneviève-des-Bois ...).
- La peur des Plesséiens vis-à-vis du logement social et donc des difficultés et un manque de volonté pour les élus d'entamer un projet dans ce sens.

Même si cette mentalité est encore présente chez les Plesséiens, les élus du Plessis Pâté corrigent tout d'abord leur écart au seuil par la construction d'immeubles collectifs sur la ZAC de la Rogère. Toutefois ces habitations se placent à l'extrémité de la ville, séparées des autres quartiers résidentiels. Depuis peu, les projets de logements sociaux s'intègrent au tissu urbain dense du centre ou de quartiers déjà existants. Les opérations sont cependant discrètes et à taille humaine afin de favoriser leur intégration mais aussi leur acceptation. Le travail sur la préservation de l'identité architecturale et sur les hauteurs des bâtis contribue à montrer aux Plesséiens une nouvelle image des logements sociaux.

Pourtant la demande de logement social est nombreuse. Elle concerne principalement de jeunes actifs et des familles qui recherchent le cadre de vie et la sécurité du Plessis Pâté.

---

## SYNTHESE

---

Bien que le nombre de logements sur la ville du Plessis Pâté ait fortement augmenté ces 30 dernières années, la vacance est aujourd'hui trop faible pour répondre aux demandes de logement. La commune souhaite donc élargir son territoire afin d'accueillir de nouvelles populations. Cependant, si des aménagements sont nécessaires ils ne doivent pas impliquer un étalement urbain démesuré. Ces attentes devront amener la ville à un choix pertinent de terrain et de type d'habitat.

De plus, on a vu qu'un effort de densification a été suivi par la commune dans ses différentes opérations de logements, il doit être maintenu et poser la réflexion de l'occupation de l'espace sur la forte réserve foncière du Plessis Pâté.

Le logement social est relativement faible sur la commune, il devrait augmenter dans les prochaines années avec les différents projets de la mairie. La ville du Plessis Pâté s'est toujours « protégée » du logement social. La peur de la mixité est encore présente aujourd'hui dans les discours des Plesséiens. Elle s'intègre cependant peu à peu au Plessis Pâté grâce à des opérations de petites tailles et dispersées dans la ville.

Au-delà d'un simple respect des objectifs triennaux, la création de logements aidés permettrait l'accueil de jeunes actifs qui ne sont pas encore en mesure de posséder une maison. Ils seraient aussi disponibles pour une population travaillant à la zone industrielle du Parc ou de Tremblaie ne pouvant accéder à la propriété pour l'instant faute de moyens nécessaires mais souhaitant se loger sur Le Plessis Pâté.

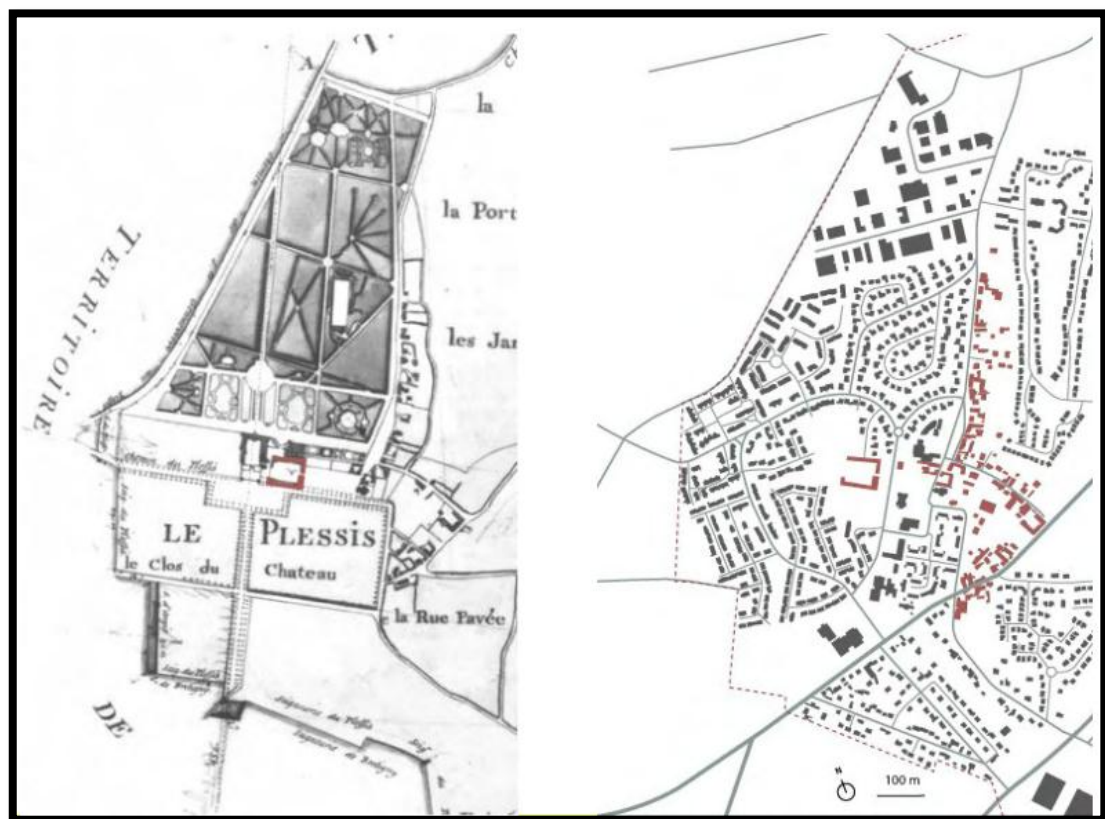
## PARTIE 3 : PROJET

---

## A. CHOIX DU TERRAIN : LA FERME DU CHATEAU

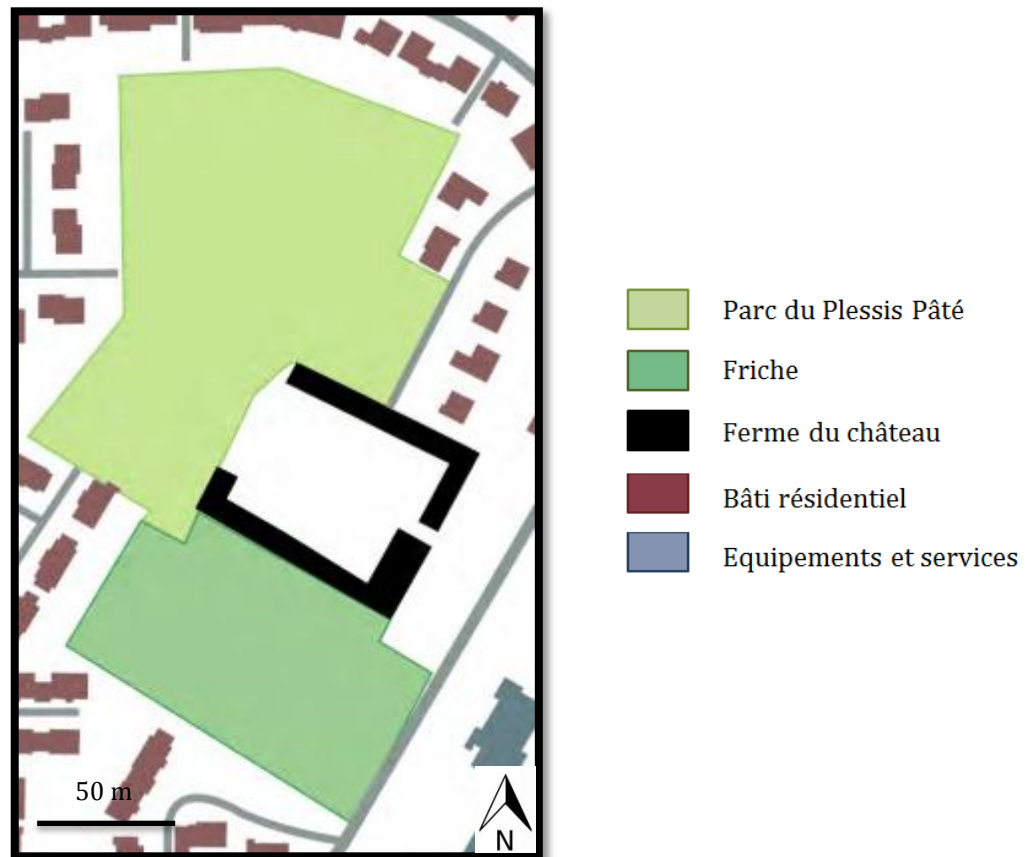
### 1- HISTORIQUE ET ETAT ACTUEL DE LA ZONE

Le village fut fondé au XIII<sup>ème</sup> siècle, en 1218, par Guillaume PASTE. Le hameau était alors constitué d'un château et d'une ferme. Le Vieux Plessis se développe à cette époque. En 1657, le Plessis-Pâté devient une paroisse indépendante. Le château est alors réhabilité et un parc est planté. Au début du XX<sup>e</sup> siècle, on y dénombrait six fermes, une seule d'entre elles est encore présente aujourd'hui, celle du château. A la Libération, le château des Bordes est détruit.



CARTE 11 : LA FERME DU CHATEAU : UN PATRIMOINE HISTORIQUE EN CENTRE VILLE (SOURCE : P.L.U. DU PLESSIS PATE ET REALISATION PERSONNELLE)

Identifiée comme ensemble patrimonial dans le PLU, la Ferme du Château témoigne du passé agricole et rural encore vivant dans la mémoire des Plesséiens.



CARTE 12 : CADASTRE : LA FERME DANS SON ENVIRONNEMENT IMMEDIAT (SOURCE : P.L.U. DU PLESSIS PATE ET REALISATION PERSONNELLE)

La ferme se situe au cœur du centre-ville du Plessis Pâté, à proximité de tous les équipements et en face de la mairie. Elle est notamment située entre les deux écoles primaire et maternelle. Cet emplacement la place au centre de toutes les circulations.

Elle est bordée au Nord-Est par le parc de la commune et au Sud-Est par une friche aujourd'hui occupée par quelques chevaux.

Elle représente aujourd'hui une des identités de la commune. En effet les deux autres fermes présentes sur la ville ont été détruite par l'urbanisation, remplacées par du logement. La réhabilitation de la ferme constitue ainsi l'opportunité de mettre en valeur et à disposition des habitants un élément fort du patrimoine communal.



ILLUSTRATION 3 : VIEILLE PHOTOGRAPHIE DE LA FERME DU CHATEAU (SOURCE : P.L.U. DU PLESSIS PÂTÉ)

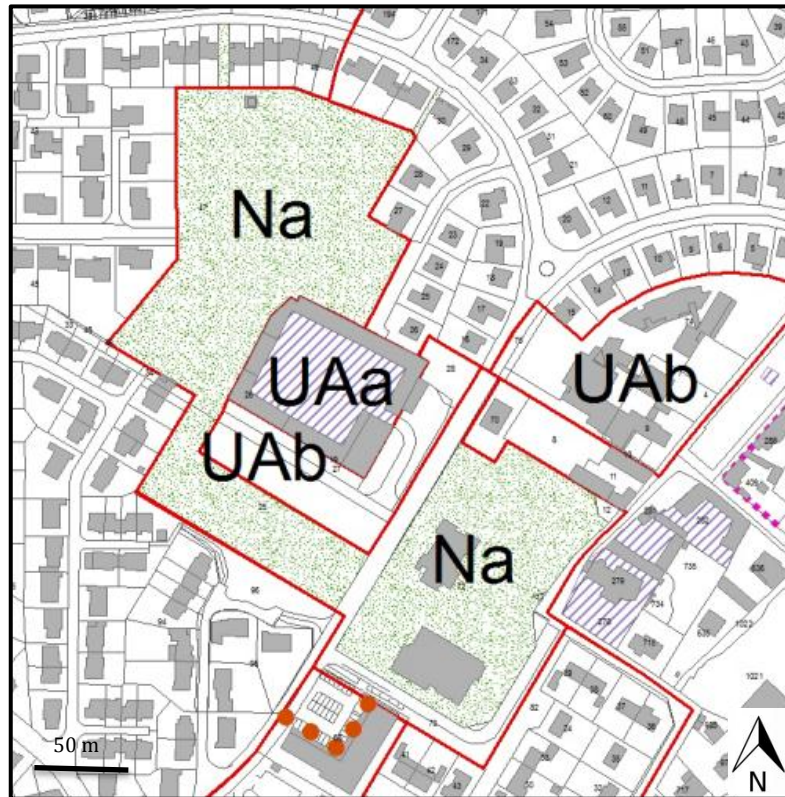
La ville est traversée par un seul bus qui fait le tour du Plessis Pâté et rejoint la gare RER de Brétigny sur Orge. Cette ligne s'arrête devant la mairie, en face de la ferme.



ILLUSTRATION 4 : FERME DU CHATEAU (SOURCE : P.L.U. DU PLESSIS PATE ET REALISATION PERSONNELLE)



## 2- REGLEMENTATION ET FONCIER



CARTE 13 : ZONAGE DU PLU DU PLESSIS PATE (SOURCE : PLU DU PLESSIS PATE)

La mairie a fait l'acquisition de la ferme en 2004. Dans le PLU, elle a été placée en zone UA qui délimite la zone historique, dense et agglomérée du vieux village. Elle est définie dans le PLU comme un ensemble bâti remarquable. Elle est de plus, entourée de zones Na repérées comme « espace paysager remarquable » sur lesquelles toute construction est interdite, hormis les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsqu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le sous-secteur UAa correspond au centre ancien existant. Il doit être essentiellement affecté à l'habitation, aux services de proximité et aux équipements. La commune s'inscrit dans une stratégie de densification du centre-ville. D'autre part, elle souhaite préserver et mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine urbain et paysager du village.

Les constructions et ensemble bâti identifiés comme remarquables doivent être conservés. La démolition est toutefois envisageable lorsque la réhabilitation du bâti est impossible pour des raisons techniques ou économiques justifiées.

Pour tout nouvel aménagement, l'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser avec la typologie architecturale dominante du secteur, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par le choix des matériaux et des couleurs. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Dans le cas d'extension et de réhabilitation de la ferme, les murs doivent présenter un aspect esthétique de qualité. Les menuiseries anciennes seront changées à l'identique de l'existant et les couleurs, tant des façades que des menuiseries ou des clôtures, doivent s'inspirer des coloris traditionnels présents sur la ville. Le bâti neuf doit donc être harmonisé avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs. La réhabilitation et les modifications de volumes des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur de la construction d'origine, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat et se faire dans le respect des spécificités architecturales de la ville :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures
- maintien des lucarnes traditionnelles ; remplacement ou création à l'identique
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges
- maintien du rapport pleins / vides.
- peinture sur les éléments en bois : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

De plus, en application du Code d'Urbanisme, pour toute construction nouvelle à usage d'habitation dont le programme est d'au moins 5 jusqu'à 9 logements, il devra être prévu un minimum de 25% de logements locatifs sociaux. A partir de 10 logements, le pourcentage minimum est porté à 30% de logements sociaux.

Le PLU du Plessis Pâté stipule aussi quelques réglementations sur les emplacements de parking.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité. Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

Pour les constructions à usage de logement, il doit être prévu 2 places par logement auxquels on ajoutera 10% pour les places visiteurs, à l'exception des logements sociaux qui doivent bénéficier d'une place par logement.



SCHEMA 2 : SURFACES DE LA FERME EN METRE CARRE (SOURCE : ETUDE DE LA MAIRIE SUR LA FERME DU CHATEAU)

## B. ENJEUX ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

---

### 1- DENSITE ET LOGEMENT SOCIAL

---

Un logement social est un logement destiné, suite à une initiative publique ou privée, à des personnes à revenus modestes qui auraient des difficultés à se loger sur le marché libre. Ce type de logement et d'une façon plus générale l'habitat collectif semble faire peur, et ce d'autant plus s'il est haut. Si l'on s'intéresse aux craintes exprimées, on peut s'apercevoir qu'elles sont en corrélation avec la question de la densité.

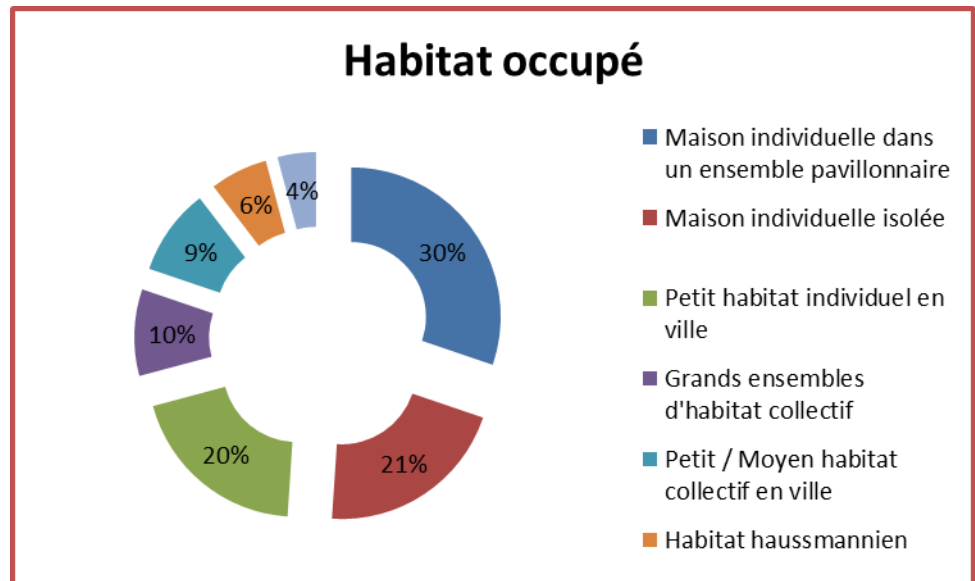
Spontanément, la densité génère des représentations négatives qui se déclinent en nuisances : nuisances sur la qualité de vie avec un espace de vie restreint, l'insécurité, la peur, la solitude et l'anonymat auxquelles renvoient la foule ; nuisance sur la santé, en termes de fatigue, stress ; et nuisance sur l'environnement, la densité générant trafic et pollution. Au final, 65% des Français pensent que la densité est quelque chose de négatif. Cette perception est homogène, bien qu'également surreprésentée parmi les classes aisées (74%).

Dans cette perspective, les Français choisissent en priorité l'habitat individuel. Ils sont près de neuf Français sur dix à être séduits par ce type de logement. Le Plessis Pâté s'est développé sur ce constat. En effet, la ville joue un rôle d'accueil sur le territoire du Val d'Orge et elle doit cette fonction à son cadre de vie et notamment à la dominance des maisons individuelles sur la commune.

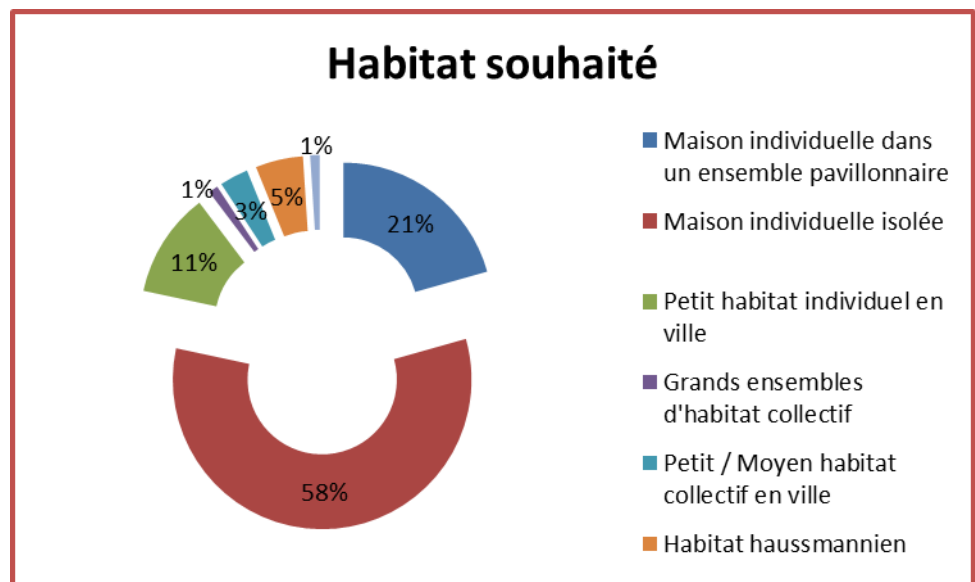
Cependant, le choix du type de logement connaît de forte variation en fonction de l'âge des personnes concernées. Ceci, notamment, parce que les moyens de l'arbitrage intimité / vivre ensemble ne sont pas les mêmes à tout âge et à toute structure familiale.

D'après une étude de l'Observatoire de la ville, les jeunes familles, à la recherche de place, privilégient plus que la moyenne des Français l'habitat individuel (71%). A l'inverse, les seniors retraités sont moins de quatre sur dix à choisir la maison individuelle isolée, à un âge où le désir d'intimité doit composer avec la contrainte de la mobilité et la nécessité d'un accès facile et rapide aux services.

Par ailleurs, même si le modèle de la maison isolée est préféré par un Français sur deux, la majorité des ménages semblent plutôt satisfaits du type d'habitat dans lequel ils vivent. En effet, lorsque l'on compare le type d'habitation occupé et le type d'habitation souhaité, on constate, d'une façon générale, qu'une partie significative des individus souhaitent vivre dans un habitat qui ressemble à celui qu'ils habitent aujourd'hui.

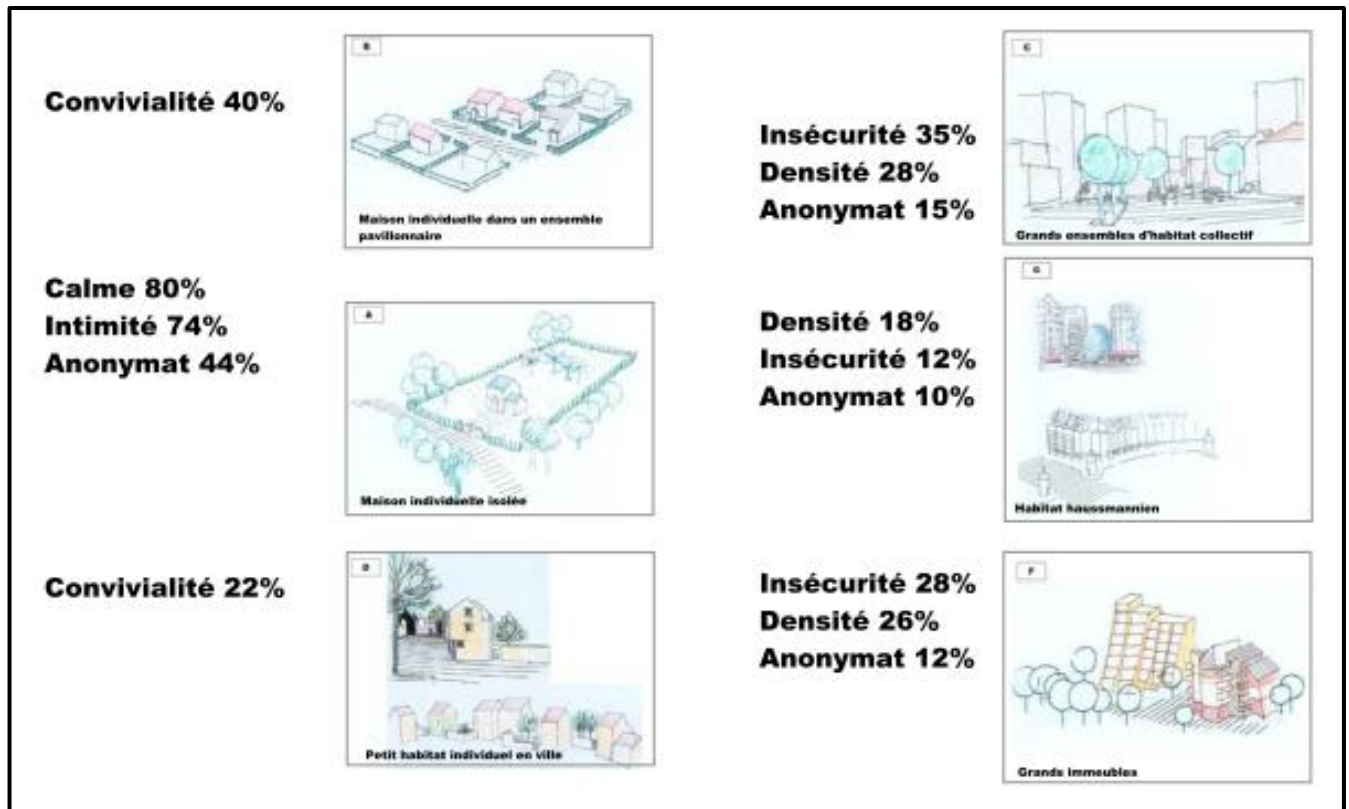


GRAPHIQUE 11 : TYPES D'HABITAT OCCUPES PAR LES FRANÇAIS (SOURCE : OBSERVATOIRE DE LA VILLE)



GRAPHIQUE 12 : TYPES D'HABITAT SOUHAITES PAR LES FRANÇAIS (SOURCE : OBSERVATOIRE DE LA VILLE)

De plus, si la maison individuelle isolée bénéficie du calme et de l'intimité, elle présente aussi pour près d'un Français sur deux le défaut de l'anonymat. Au contraire, la maison individuelle dans un ensemble pavillonnaire est surtout conviviale, l'isolement étant rompu par un environnement immédiat, comme pour le petit habitat individuel en ville.

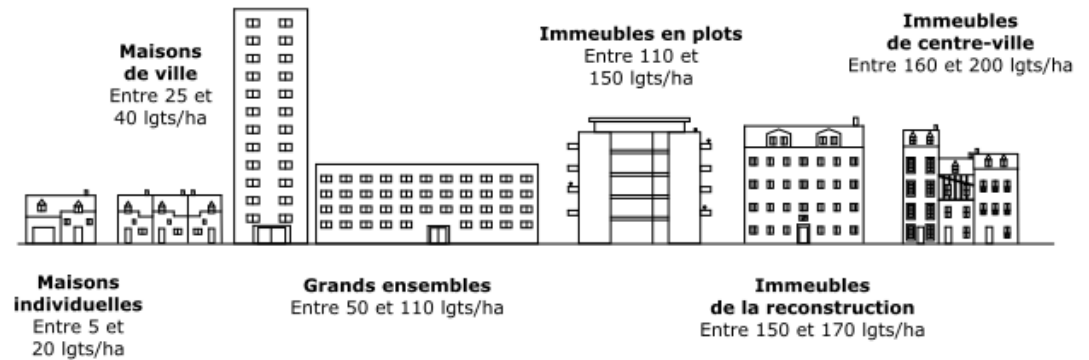


SCHEMA 3 : TYPES D'HABITAT ET SENTIMENTS DES MENAGES FRANÇAIS (SOURCE : OBSERVATOIRE DE LA VILLE)

Depuis la loi S.R.U. du 13 décembre 2000, la densification du tissu urbain est privilégiée à l'étalement urbain afin d'utiliser l'espace de façon plus économe. L'enjeu est désormais présent à deux échelles : la densité doit apparaître peu à peu dans les différents outils de planification (SCoT, PLU) mais elle doit aussi se faire accepter dans les opérations d'aménagement par les populations concernées.

Le Plessis Pâté n'échappe pas à cette peur de la densité. Pourtant la ZAC du Colombier, quartier agréable et convivial de la ville, présente une densité (45 logements/hectare) presque équivalente à celle des grands ensembles.





SCHEMA 4 : DENSITE DES LOGEMENTS (SOURCE : INSTITUT D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME D'ILE-DE-FRANCE)

Il existe donc une réelle différence entre la densité perçue et la densité réelle. Le travail doit se faire sur la représentation. En effet, la densité a mauvaise image et se nourrit de représentations qui n'ont souvent pas grand-chose à voir avec la réalité. Les quartiers vécus comme denses le sont souvent bien moins que les quartiers centraux des grandes villes dont le cadre de vie est apprécié. La convivialité semble par exemple pouvoir se retrouver dans la densité.

Par ailleurs, d'après une étude de l'Atelier Parisien d'Urbanisme, le tissu continu et resserré des quartiers anciens, la hauteur quasi identique des constructions procurent des sentiments d'intimité et de bien-être plus que d'oppression. Les petits immeubles, considérés comme étant à échelle humaine, faciliteraient les échanges entre habitants.

Pour faire face à l'étalement urbain la densité est un enjeu de toutes les nouvelles constructions du Plessis Pâté.



---

## **2- MIXITE FONCTIONNELLE**

---

La mixité fonctionnelle désigne le fait de disposer sur un même territoire de plusieurs fonctions nécessaires à la vie en ville : logement, activité, commerces, équipements administratifs, culturels, de mobilité, de loisirs... Elle est évoquée comme objectif ou comme principe de nombreuses politiques urbaines.

Selon la Charte d'Athènes de 1933, le zoning visait à affecter certains espaces à certaines activités, pour organiser au mieux le développement urbain marqué par le rôle croissant de l'automobile. Cette approche trouve son apogée, en France, dans les années 60, avec les zones à urbaniser en priorité (ZUP), vouées à la fonction résidentielle. Vingt ans après, les politiques et les urbanistes commencent à dénoncer les effets de cette mono-fonctionnalité. L'idée se diffuse à travers la Politique de la Ville, notamment sur le constat qu'un grand nombre de quartiers de grands ensembles souffrent d'un déséquilibre entre l'habitat et l'emploi. En effet, la spécialisation résidentielle de ces quartiers les prive des attributs communs à l'urbanité et semble à l'origine de leur dysfonctionnement général. Les urbanistes commencent donc à évoquer l'intérêt d'une mixité urbaine.

En réaction à la charte d'Athènes et à l'urbanisme fonctionnaliste des années 60, on retrouve donc les prémices de la diversité fonctionnelle dans la Loi d'orientation foncière (LOF) de 1967. Par la suite la loi relative à la création des agglomérations nouvelles de 1970 préconise l'équilibre par la diversité des fonctions. On retrouve ensuite dans les OPAH (circulaire de 1977) le souci du maintien des services de voisinage et dans la circulaire Habitat et Vie sociale du 4 août 1980 un souci de cadre et de condition de vie, d'emploi et de formation dans les grands ensembles. Elle est enfin inscrite pour la première fois en tant que mixité fonctionnelle dans la loi d'orientation pour la ville de 1991.

Parallèlement, dans un contexte urbanistique différent, la Charte du New Urbanism de 1996 plaide en faveur de la densité et de la mixité des fonctions. Ce courant qui s'est développé aux Etats-Unis dans les années 80-90, propose le réaménagement des quartiers suburbains sur la base des principes de compacité, de circulation piétonne et de mixité des usages.

L'enjeu d'un tel principe porte sur les effets sociaux et socio-économiques. La mixité fonctionnelle met l'accent sur la nécessité de coexistence, dans un quartier, entre les différentes fonctions qui constituent la ville. Elle assure ainsi le maintien et le développement d'une offre variée de services et d'équipements urbains qui répondent à l'ensemble des besoins de la population.

Le projet doit étudier les différents effets de la mixité : les évolutions de l'occupation de l'espace public, les sociabilités générées, les déplacements induits, les images, affects ou ambiances produites, la dynamique des flux ... etc.

Dans le cas du projet de rénovation de la ferme, la mixité fonctionnelle peut aussi être un accompagnement à la mixité sociale et intergénérationnelle, créant ainsi un meilleur équilibre entre des résidents de divers horizons sociaux et de générations différentes. Cet équilibre semble aussi rassurer les mentalités sur un projet d'ensemble qui s'intègre dans une volonté d'offre attractive en matière de services et d'équipements. L'objectif est aussi d'amener les populations extérieures à fréquenter le quartier.

---

### **3- MIXITE INTERGENERATIONNELLE**

---

Alors qu'en France l'espérance de vie plafonnait à 46 ans en 1900, elle est passée à 77 ans pour les hommes et 83 ans pour les femmes en 2010. On prévoit qu'elle atteindra en 2030, 82 ans pour les hommes et 87 ans pour les femmes. Or, sur cette population vieillissante, 92 % des personnes de 80-84 ans vivent en logement autonome, elles sont encore 84 % quand elles atteignent 85-89 ans et 71 % lorsqu'elles sont âgées de 90-95 ans. Le maintien à domicile et la conception de logements adaptés à cette tranche d'âge semble prendre aujourd'hui toute son importance.

La France a élaboré, en 2005, un plan national 2007-2009 « Bien vieillir » qui résulte de travaux engagés dès 1983 sous l'égide du secrétariat d'État aux personnes âgées. Ce plan définit des actions relevant de la santé, de l'habitat et de la vie sociale et culturelle. En matière de logement, le label « Bien vieillir – Vivre ensemble » est lancé en juin 2009 afin de favoriser la mixité des âges et le lien social par le développement de l'intergénérationnel au sein de l'habitat.

Cette mixité présente plusieurs avantages. L'occupation des différentes zones urbaines d'aujourd'hui a tendance à séparer peu à peu les générations. A l'extrême, certaines villes se spécialisent même dans l'accueil d'une tranche d'âge spécifique éloignant davantage les transmissions entre générations. En effet alors que quelques années en arrière, plusieurs générations étaient souvent regroupées sous le même toit, elles sont désormais séparées, favorisant l'isolement des personnes âgées.

Pourtant, ces relations intergénérationnelles contribuent à la cohésion sociale au sein de la société. Elles assurent le partage de savoirs et de services réciproques ainsi qu'une sécurité des plus âgés.

Par leurs centres d'intérêt communs, les générations ont tendance à se regrouper entre elles. Cependant, au Plessis Pâté, une solidarité a su se créer naturellement au-delà de l'âge grâce à une certaine complémentarité des besoins de chacun. Ainsi, de nombreux quartiers de la commune semblent avoir trouvé la clef des relations intergénérationnelles, chacun partageant ses compétences, notamment au sein des copropriétés et des associations mais aussi au quotidien par l'intermédiaire d'échange de services divers (baby-sitting, surveillance ...). De plus, des événements et de nombreux services à la personne sont disponibles (repas à domicile, aide aux déplacements...) afin d'éviter l'isolement des personnes âgées. Le simple contact humain peut parfois suffire à offrir une certaine autonomie aux personnes âgées, créant des relations de confiance sécurisantes.

Cette solidarité doit être préservée sur le territoire du Plessis Pâté, où la catégorie des 60-74 ans est très représentée, notamment par la présence de cette

thématique dans les nouveaux projets urbains. En effet, au-delà des actions proposées par la municipalité et par les associations, la commune peut favoriser la proximité des générations et proposer des lieux spécifiques à leurs échanges.

De plus, on a vu que les Plesséiens d'un certain âge et notamment ayant des difficultés à se déplacer se retrouvent souvent dans des maisons trop grandes et inadaptées. La création de logements conformes à cette tranche d'âge constituerait une opportunité pour une population vieillissante qui est globalement satisfaite du cadre de vie offert par la commune et parfois très impliquée dans la vie associative. La mobilité résidentielle des personnes âgées vers ce type d'habitat permettrait, de plus, de libérer des logements sur la commune pour répondre aux fortes demandes.

---

#### 4- MIXITE SOCIALE

---

La mixité sociale en aménagement se traduit par la cohabitation en une zone donnée de personnes différentes socialement et culturellement. Cette notion au cœur des discours politiques et médiatiques, est souvent envisagée comme la réponse à une meilleure cohésion sociale permettant de lutter contre la ségrégation, forcée ou choisie, et la ghettoïsation grandissante des cités. Ce thème est récurrent dans l'histoire de l'urbanisme de l'après-Seconde Guerre mondiale en France. Il transcende largement les disparités politiques car il est en quelque sorte un produit urbain de l'idéal républicain. L'une des ambitions des grands ensembles était d'ailleurs déjà de réunir des populations diversifiées.

Le terme de mixité apparaît ainsi à travers plusieurs loi : la Loi d'Orientation pour la Ville (L.O.V) du 13 juillet 1991, dite « loi anti-ghetto » ; la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (S.R.U) du 13 décembre 2000 qui imposait aux communes un seuil minimum de 20% de logements sociaux sur leur territoire, seuil qui fut augmenté en 2012 de 5% par la majorité présidentielle plaçant la barre à 25% ; et la Loi portant Engagement National pour le Logement (E.N.L) du 13 juillet 2006.

Aujourd'hui, la mixité sociale semble être le remède aux problèmes de ségrégation sociale dans les villes. Cette ségrégation de l'espace n'est cependant pas un phénomène nouveau. Elle se présentait autrefois à l'échelle des immeubles : les riches ont ainsi d'abord habité les bas étages puis dans les étages supérieurs avec l'invention des ascenseurs, avant que cette séparation sociale et fonctionnelle ne se lise au niveau des quartiers de la ville grâce au développement des transports. On peut voir que la question de la mixité n'est pas non plus nouvelle puisqu'elle fut notamment abordée par Charles Fourier avec son projet de Phalanstère dès le XIX siècle.

A notre époque, la ségrégation se retrouve à l'échelle des agglomérations urbaines et elle prend appui sur le découpage communal, les autorités locales étant souvent des acteurs relais essentiels. La mixité sociale devient donc, dans ce contexte, un enjeu urbain et sociétal majeur. Elle doit permettre, dans un premier lieu, aux populations modestes d'avoir accès aux localisations urbaines des populations aisées. L'exposé des motifs de la loi S.R.U précisait ainsi qu' « agir sur nos villes, c'est donc agir pour réduire les inégalités » et ajoutait que le but était de « réussir la mixité urbaine. Il n'y aura pas de mixité sociale et urbaine et d'équilibre social de l'habitat sans réalisation de logements sociaux là où il y en a peu ou pas du tout ». En un second lieu, elle doit, autant que possible, contribuer à la rencontre de catégories sociales différentes afin qu'elles puissent se connaître et confronter leurs attentes, leurs valeurs et leurs représentations du monde. On parle alors de favoriser « l'ascension sociale » de populations défavorisées.

La notion de mixité sociale semble cependant se rapprocher fortement d'une utopie. En effet, en tout temps et en tout pays, les villes ont toujours eu une structure spatiale stratifiée, opposant des quartiers riches à des quartiers moins aisés. L'espace devenant ainsi un signifiant social. De plus, la mixité ne peut se rapporter à l'échelle d'un quartier ou d'une ville, ni même à un simple caractère géographique mais concerne un domaine plus large prenant en compte l'ensemble des paramètres urbains. Ainsi la mixité ou diversité sociale se voit accompagnée de nombreuses critiques regrettant une réflexion inachevée.

Bien que la loi explicite la mixité sociale sous forme de normes, elle ne doit pas être réduite à un simple chiffre. Les projets urbains allant dans ce sens doivent donc s'inscrire dans une diversité d'action en faveur de la mixité, et sur plusieurs échelles spatiales afin d'éviter une rupture sociogéographique. Comme nous l'avons montré l'exemple des grands ensembles, les formes d'un tel idéal ne peuvent être figées à travers le temps. Par conséquent, l'urbanisme ne peut se détacher de toutes ses complexités qui traitent, non seulement, le bâti mais aussi l'homme, l'espace, la mobilité, la ville, l'habitat ... etc. La mixité doit donc être recherchée à différentes échelles et notamment au niveau de la fréquentation des équipements et espaces publics. Cette perspective permet une autre manière de concevoir la mixité sociale, non pas comme un état mais comme un mode de fonctionnement de la ville, multipliant ainsi les sociabilités urbaines.

Dans le cas du Plessis Pâté, on a vu que, bien que le logement social fasse peur notamment par sa densité, la ville est tout à fait en mesure de créer du logement en adéquation avec le caractère et la taille de la commune. Cependant, caché derrière des revendications d'harmonie architecturale, lorsque les Plesséiens parlent de la « perte d'identité » pour la commune qu'engendrerait le logement social, ils expriment une peur plus profonde qui est celle, justement, de la mixité sociale. Suite aux engagements du maire pour l'implantation de 30% de logements sociaux pour chaque nouveau projet urbain, les représentants du comité consultatif d'urbanisme de la commune répondent : *« A Plessis, on lave plus blanc que blanc ! La loi ordonne 20 % de logements sociaux ... Monsieur Tanguy [le maire du Plessis Pâté] dispose et fait 30 % ! [...] Il est patent qu'un objectif de cette nature conduira à la détérioration de notre cadre de vie. Ce n'est pas le fruit du hasard s'il fait bon vivre à Plessis-Pâté ! Pourquoi aller à l'encontre des efforts menés depuis 30 ans ? »*.

La mixité sociale est donc sur la commune un enjeu de poids. Pourtant, là aussi, le terme fait davantage peur que la réalité. Le logement social s'est peu à peu installé au Plessis Pâté avec une nette augmentation depuis les dernières élections municipales surement accentuée par la révision du seuil de logements sociaux prévu dans la loi S.R.U et l'amende quintuplée pour le non-respect des objectifs triennaux.

Les différents programmes des dernières années devraient amener le pourcentage de logements sociaux de 4,5% à 11%. Cette augmentation est due à diverses opérations parsemées sur le territoire du Plessis Pâté dans des quartiers au caractère fort. Les craintes de la population sont souvent rassurées par les formes des projets qui sont des projets de faible ampleur et très attachés à l'intégration du bâti. Ainsi, dans la plupart des opérations, il est imposé la préservation des façades donnant sur la rue.

Le seul exemple de projet abouti en termes de logements sociaux sur Le Plessis Pâté est situé dans le quartier de la Rogère. Cette zone est construite en 1998 sur les terres agricoles d'une ancienne ferme. L'opération est menée selon une ZAC en trois phases. Elle comporte la construction de 245 logements dont 60 logements collectifs. Bien que le quartier soit aujourd'hui un quartier comme un autre pour les Plesséiens, il avait suscité, lors de sa programmation, de nombreuses craintes et critique de la part de la population. La question de la mixité sociale doit donc être traitée avec prudence sur la commune.

De plus, les projets ne peuvent pas se passer d'une intégration aussi bien architecturale que sociale. Afin de rassurer les mentalités, ils peuvent s'inscrire dans un projet d'ensemble. L'emplacement du projet semble aussi essentiel afin de ne pas créer une rupture entre ces logements et le reste du tissu urbain. Enfin l'intégration de logements sociaux sur la ville doit se faire progressivement et se disperser sur l'ensemble de la commune afin de ne pas créer de disparités entre différents quartiers.



---

**5- CONCERTATION AVEC LES ASSOCIATIONS**

---

Lors de mes premières réflexions sur le projet, je souhaitais pouvoir m'appuyer sur le besoin des Plesséiens pour diriger mon diagnostic et mes idées. Etant originaire du Plessis Pâté, je me suis entretenue avec plusieurs proches pour quelques suggestions préliminaires. Ces entretiens n'étaient cependant pas forcément représentatifs de l'ensemble de la population. De plus, la réalisation d'un questionnaire pertinent me semblait compliquée et risquée. Un ami, engagé auprès d'une association de la commune, m'a alors proposé de travailler avec les gérants des associations afin de connaître leur besoin et leur ambition pour la ville dans différents domaines.

La commune possède en effet, un grand nombre d'associations qui sont, pour certaines, implantées depuis de nombreuses années sur Le Plessis Pâté. Au plus proche des habitants, elles connaissent bien les défis et enjeux de la ville ainsi que les attentes des Plesséiens.

J'ai pu m'entretenir avec deux d'entre elles : L'Art et Création et le Club du 3<sup>ème</sup> âge ainsi qu'avec le professeur de danse de l'Ecole Communal de Danse et de Musique.

Les associations, d'une manière générale, semblent manquer de place sur le territoire du Plessis Pâté. En effet, la salle Michel Berger, qui est mise à disposition pour toutes activités et réunions, est surchargée. En effet, elle doit accueillir toutes les manifestations, spectacles, réunions publiques et sert aussi de salle pour les fêtes.

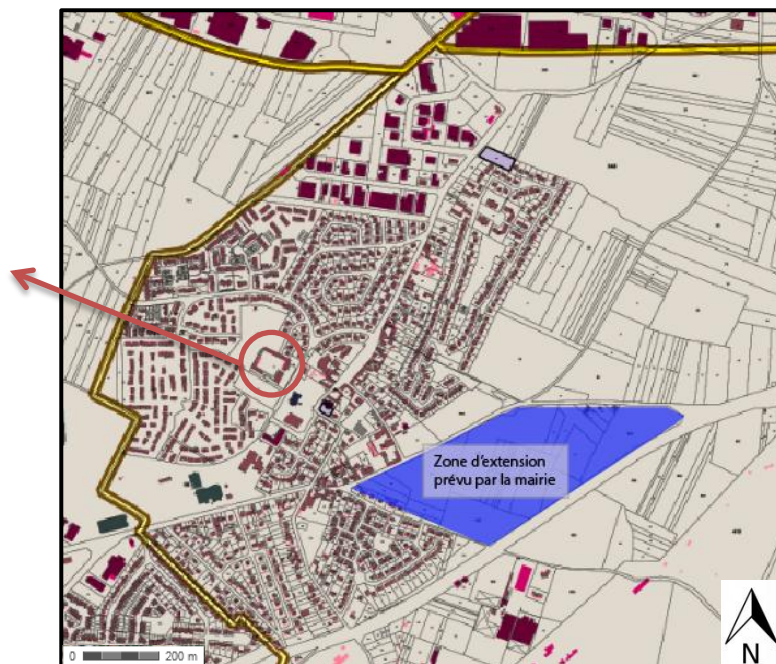
De plus, l'EMMD est installée dans des espaces peu fonctionnels et largement sous-dimensionnés : salle de danse triangulaire, salles de musique et de répétition trop petites, absence d'espace de rangement dans les salles, mauvaise isolation, etc. Par ailleurs, la cohabitation de l'Accueil de Loisirs et de l'EMMD dans un même bâtiment semble poser problème : activités bruyantes pouvant troubler la concentration et horaire d'utilisation similaire. Coté accueil de loisirs, les espaces libérés par le départ de l'EMMD pourraient permettre de conforter cet équipement déjà particulièrement à l'étroit aujourd'hui. La scène de l'espace Michel Berger n'offre pas non plus les conditions satisfaisantes pour l'accueil de spectacles. Un manque de lieu de répétition et de salle de spectacles adaptés, pour permettre aux élèves et aux professionnels de se produire, est constaté.

## C. PROPOSITION D'AMENAGEMENT

### 1- CONSTRUCTION DU PROJET

Afin de réaliser mon projet, j'ai pris rendez-vous avec le service urbanisme de la ville du Plessis Pâté. J'ai ainsi pu m'entretenir avec la responsable du service urbanisme Mlle Laetitia Gerstle qui m'a patiemment présenté les différents projets de la ville ainsi que ses ambitions futures en matière d'aménagement. Elle m'a fait part d'une importante demande de logements auquel la faible vacance des habitats du Plessis Pâté ne peut répondre. Dans cette perspective, la mairie envisage dans les années à venir la création d'un nouveau quartier sur une ancienne terre agricole aujourd'hui en friche.

La ferme du  
Château



CARTE 14 : ZONE D'AMENAGEMENT PROPOSEE PAR LA MAIRIE (SOURCE :  
GEOPORTAIL ET REALISATION PERSONNELLE)

J'ai donc entamé mon diagnostic de la commune avec l'idée d'un projet de conception d'un nouveau quartier. J'ai choisi de faire un diagnostic très large afin d'affiner mon projet en fonction des enjeux de la ville.

De retour pour la mairie afin d'obtenir un second rendez-vous pour quelques informations manquantes aux données INSEE, je suis passée devant la ferme du château, zone à l'abandon. Lors de mon entretien, j'ai demandé quelques renseignements sur cet espace et sur les éventuels projets qu'il pourrait contenir. A ce moment, le projet de la mairie du Plessis Pâté pour la réhabilitation de la ferme n'était pas encore défini et une réflexion était menée sur la possibilité d'y implanter un pôle culturel.

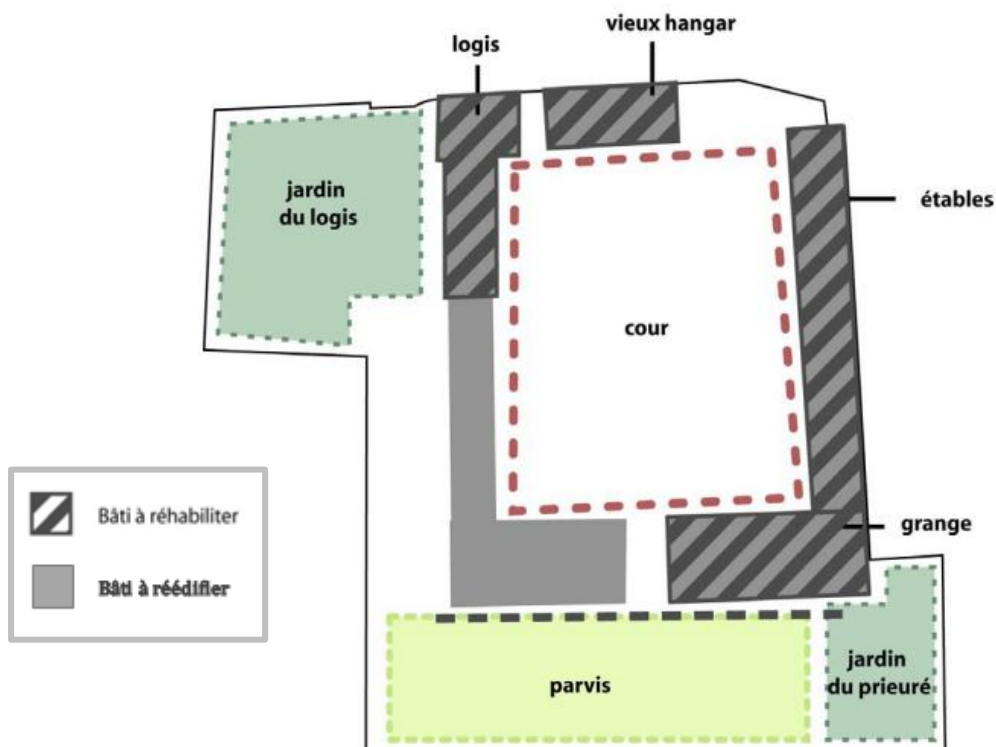
J'ai donc décidé de travailler de mon côté sur cet espace que je trouvais intéressant pour son emplacement privilégié mais aussi pour l'attachement des Plesséiens à ce patrimoine.

Lors de nouveaux entretiens avec la responsable du service urbanisme, j'ai compris que leur projet concernant la ferme du château commençait à prendre forme. J'ai décidé de prendre rendez-vous directement avec Monsieur Le Maire afin de prendre connaissance en détail des intentions de la mairie sur cette zone. Il me semblait en effet important que mon projet puisse avoir, dans le respect de mon diagnostic, une certaine cohérence avec celui de la mairie.

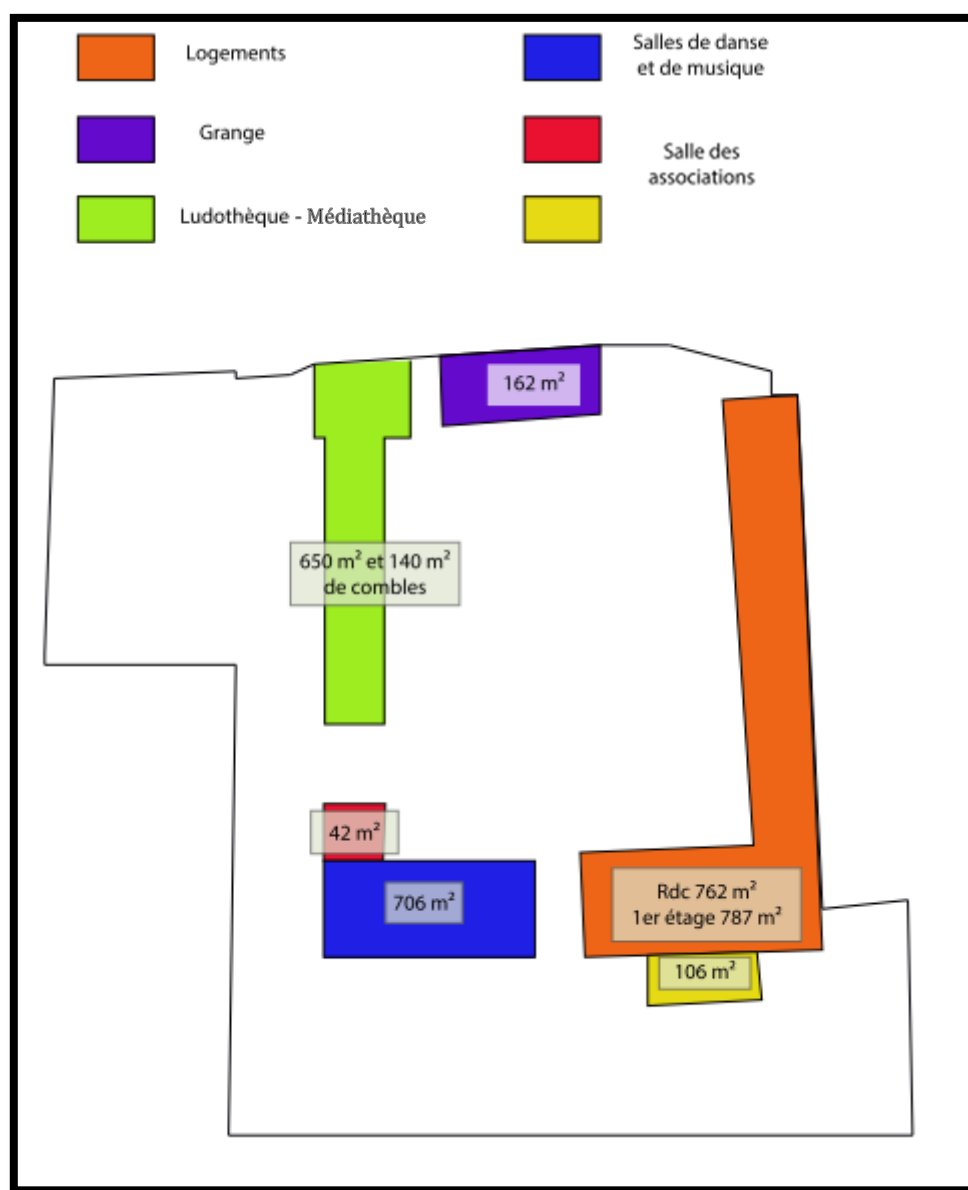
La taille du bâti m'a permis de décliner mon projet autour de deux idées : un pôle culturel et sportif ; et du logement intergénérationnel.

J'ai pu définir, avec l'aide de la mairie, le bâti que l'on pouvait réhabiliter et celui qui demanderait d'être détruit et reconstruit.

SCHEMA 5 : LA FERME DU CHATEAU : LE PATRIMOINE A RESTAURER (SOURCE : P.L.U. ET REALISATION PERSONNELLE)



Le schéma ci-dessous montre le découpage du projet sur la zone de la ferme.



SCHEMA 6 : DECOUPAGE DU PROJET (REALISATION PERSONNELLE)

---

2- REHABILITATION DE LA FERME DU CHATEAU

---

---

CREATION D'UNE MEDIATHEQUE-LUDOTHEQUE

---

La médiathèque a connu de nombreuses évolutions au fil des ans, du livre ancien au livre contemporain. L'institution ouvre aujourd'hui ses portes aux nouveaux médias, son et image, aux nouveaux modes de transmission de l'information avec notamment les documents numériques et Internet, à la vie culturelle de la ville, par des expositions et des conférences, et aussi à des publics spécifiques (heure du conte pour les enfants, kiosque du citoyen pour des informations d'actualité et communale ainsi que mémoire de la ville...). La médiathèque n'est plus seulement désormais l'espace de la mémoire et du savoir mais aussi un lieu de citoyenneté, de sociabilité, de loisirs et d'apprentissage. Elle doit pouvoir offrir l'espace nécessaire à l'échange intellectuel et artistique et aux rencontres.

Le projet de la mairie envisageait la création d'une médiathèque de 600 m<sup>2</sup>. En plus de représenter une promesse électorale pour le maire du Plessis Pâté, cet équipement a une principale motivation : une médiathèque communale petite et mal située.

La ville dispose de peu d'équipements, on a cependant vu dans le diagnostic qu'elle est entourée des équipements de la communauté d'agglomération du Val d'Orge. On retrouve donc à moins de 10 kilomètres une gare, une piscine, un cinéma, un supermarché mais aussi une médiathèque. Cependant, la médiathèque de proximité semble avoir un sens aux yeux des ménages Plesséiens. De plus, les usagers de la médiathèque Alexandre Dumas déplorent un manque de place, pour un coin lecture mais aussi un espace suffisant pour accueillir de nouveaux livres. La médiathèque étant située dans l'école primaire, elle pose aussi quelques problèmes de cohabitation. Implanter une médiathèque sur la zone de la ferme permettrait donc d'offrir de l'espace supplémentaire à l'école qui ne cesse d'accueillir davantage d'enfants d'année en année.

L'équipement s'installerait dans le logis de l'ancienne ferme et une partie de bâti à réédifier. L'habitation de la ferme dispose d'un étage et de combles suffisamment grands et hauts pour être aménagés. Cet espace confiné et offrant une vue sur le parc du Plessis Pâté accueillerait le coin lecture enfant et adulte. Les poutres dans cet espace seront préservées ou remplacées à l'identique. Le logis recueillerait ensuite sur tout son espace la médiathèque. La réhabilitation du bâti doit porter sur la mise aux normes du bâtiment et offrir une vaste pièce principale. Le caractère ancien de l'habitat sera gardé en intérieur par la préservation de différents niveaux au sol qui découpent le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage (avec cheminement handicapé).

La partie reconstruite abriterait la ludothèque sur 150 m<sup>2</sup>. Cet espace de loisir s'inscrit dans un contexte familial et convivial. Les échanges enfants-adultes sont favorisés autour du jeu et des événements pourraient y être organisés en collaboration avec des associations du Plessis Pâté (Club du 3<sup>ème</sup> âge, L'Excuse association de joueur de tarot...).



ILLUSTRATION 5 : EXEMPLE DE MEDIATHEQUE ET LUDOTHEQUE

Enfin le jardin du logis de la ferme serait aménagé et entretenu comme un espace vert pouvant servir de jardin de lecture. Enfin des animations telles que l'Heure du Conte ou la Veillée des petits, pourraient être présentées en extérieur si le temps le permet. Ce jardin viendrait s'ouvrir sur le parc du Plessis Pâté comme espace vert, de promenade, détente ou de lecture libre.

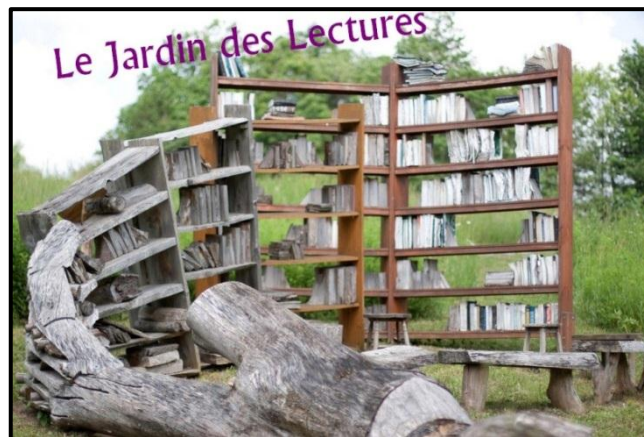


ILLUSTRATION 6 : JARDIN DES LECTURES

## HABITAT INTERGENERATIONNEL



Les logements vont s'installer dans la partie droite de la ferme. Ils vont se décliner en deux types de logements : des logements adaptés aux seniors au rez-de-chaussée et des logements sociaux au premier étage.

Les logements sociaux seront accessibles à partir de paliers intérieurs. L'entrée se fera au rez-de-chaussée par la cour. Le premier étage du bâti permet la construction de 14 appartements :

- Quatre T1 de 35 m<sup>2</sup>
- Sept T2 de 50 m<sup>2</sup>
- Trois T3 de 65 m<sup>2</sup>

Ces 14 logements seront destinés à des familles et des jeunes actifs. Ils constituent 1% du parc de logement du Plessis Pâté. Même petit, ce chiffre est loin d'être négligeable sur la commune. De plus, l'implantation d'une importante opération de logements sociaux fait peur aux Plesséiens et risquerait de créer des difficultés d'intégration. Le choix d'une petite opération et d'une mixité de logements et de fonctions contribuent à l'intégration du projet au sein de la ville.

Au rez-de-chaussée, on retrouvera 8 logements adaptés au vieillissement et aux normes handicapées. Il sera ajouté un logement pour un gardien. L'entrée de chaque logement se fera directement par la cour. Chaque logement sera de 65 m<sup>2</sup> (T3). Cet habitat disposera, sous la direction du programme EFIDIS qui s'occupe des travaux, de plusieurs équipements sanitaires tels que :

- La mise en place d'une douche extra plate
- Un pare-douche
- Un siège de douche
- Des sols antidérapants
- L'installation de barres d'appui
- L'installation d'un mitigeur thermostatique dans la douche.

Mais aussi des installations électriques adaptées :

- L'installation des prises électriques à 70 cm de hauteur
- L'alimentation électrique et la motorisation des volets roulants.

Le rez-de-chaussée disposera aussi d'une salle polyvalente de quartier de 100 m<sup>2</sup> géré par la copropriété. Elle permettra d'accueillir des réunions de familles, des assemblées générales de copropriété ou des associations du Plessis Pâté, afin de favoriser les échanges et les services entre résidents de différentes générations.

Cette mixité permettra de favoriser l'autonomie des seniors et leur maintien à domicile dans les meilleures conditions. La copropriété concernera tous les logements et assurera un échange entre les différentes générations.

Enfin, un corridor couvert au rez-de-chaussée viendra longer les entrées des logements délimitant un espace semi-privé dans la cour.



Le bâtiment accueillera aussi un chauffage collectif au bois couplé à une chaudière alimentée au gaz (possibilité de financement par l'ADEME).

### ESPACE DANSE ET MUSIQUE ET SALLE DES ASSOCIATIONS

L'école municipale de danse et de musique s'installera dans la partie reconstruite de la ferme. Elle se décline sur deux étages :

- au rez-de-chaussée : deux vestiaires et toilettes, un ascenseur, deux salles de danses de 180 m<sup>2</sup> chacune, une salle des professeurs et deux salles des associations (une grande de 80 m<sup>2</sup> et une petite de 42 m<sup>2</sup>)
- au 1<sup>er</sup> étage : deux vestiaires et toilettes, un ascenseur, trois salles de musique pour des cours (60 m<sup>2</sup>, 70 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup>), une salle de répétition libre (60 m<sup>2</sup>) et une salle des professeurs. Les salles de musique sont insonorisées.

Le bâtiment sera entièrement reconstruit, les tuiles en état seront cependant préservées pour les introduire dans la nouvelle construction. Les murs de l'ancienne ferme seront imités pour le nouveau bâti pour garder une cohérence dans les façades.



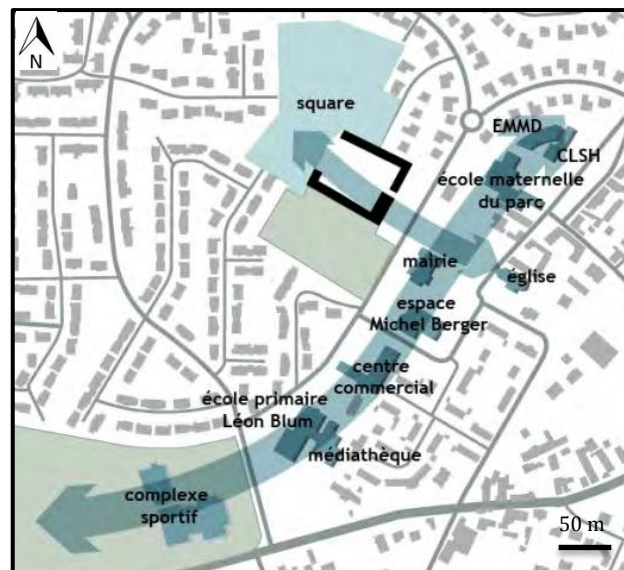
ILLUSTRATION 7 : EXEMPLE DE SALLE DE DANSE ET DE MUSIQUE



ILLUSTRATION 8 : EXEMPLE DE SALLE ASSOCIATIVE

### 3- ESPACE PUBLIC ET FLUX DE CIRCULATION

La cour doit servir d'espace public à la fois pour les usagers des équipements mais aussi pour les habitants de la résidence de la ferme. La cour ne pouvant pas être coupée en deux pour séparer ces deux fonctions, elle doit offrir, par la disposition des flux et du mobilier urbain un espace semi-privé ou intermédiaire pour les résidents. C'est-à-dire, un accès progressif à l'intimité au travers des flux, non pas réservés aux habitants, mais que toutes personnes étrangères aux logements n'auraient aucun intérêt à emprunter.



CARTE 15 : EQUIPEMENTS ET SERVICES AUTOUR DE LA FERME (SOURCE : PLU DU PLESSIS PÂTE ET RÉALISATION PERSONNELLE)

La ferme est située au cœur de tous les équipements de la ville : en face de la mairie, au centre des deux écoles et à proximité de la boulangerie et du square. La population du Plessis Pâté est en grande partie composée de familles avec enfants qui fréquentent ces espaces. L'implantation d'équipement très fréquenté sur la zone de la ferme devrait faire de la cour un ensemble passant et vivant.

La cour ne peut donc se définir comme un simple accès aux équipements et doit trouver son rôle d'espace public. Pour cela, sans imposer les fonctionnalités et circulations de la zone, le mobilier urbain et l'organisation doit s'harmoniser avec un certain cahier des charges informels des familles, jeunes et autres usagers de la place.

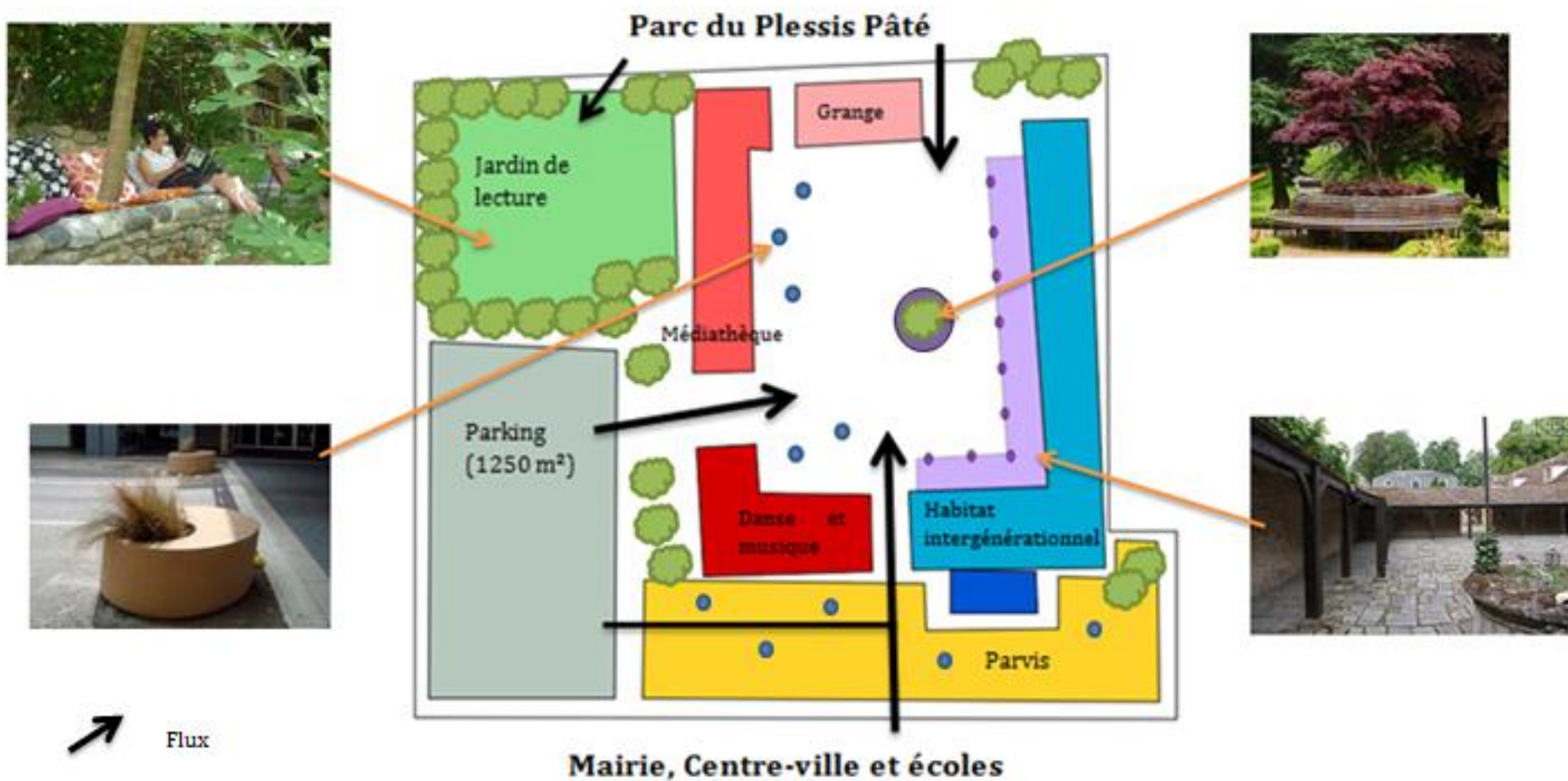
Une centralité sera donnée à la place par un arbre entouré de banc. Les flux s'effectueront autour de cette centralité vers le parc, le centre-ville et le parking. Le pavage d'origine sera préservé en y ajoutant un cheminement handicapé.

Le parvis sera aménagé avec une verdure très légère de sorte de ne pas cacher le bâti. Là aussi, le pavage sera préservé. Les Plesséiens pourront y accéder du parking ou de la rue. Des bancs y seront installés ainsi qu'à l'intérieur de la cour et un point d'eau sera mis à disposition des usagers.

Toutes les entrées aux bâtiments se feront par la cour à l'exception de celle de la salle polyvalente de la résidence qui se fera à partir du parvis. La ferme s'ouvrira vers le square par le Jardin des Lectures et par la place. Une voie rejoindra ensuite le centre du parc et les jeux pour enfants.

La grange sera préservée et réhabilitée pour en faire un lieu d'exposition temporaire, une « galerie ouverte » en collaboration avec l'association l'Art et Création. Tous les arbres seront préservés et d'autres seront plantés afin de créer une coupure paysagère entre le parking et la ferme.

Enfin un éclairage sécurisant sera installé dans la cour pour les résidents.



SCHEMA 7 : AMENAGEMENT DU PROJET ET FLUX (REALISATION PERSONNELLE)



---

4- PLACE DE LA VOITURE

---



CARTE 16 : PLACE DE LA VOITURE AUTOUR DU PROJET (P.L.U. DU PLESSIS PATE ET REALISATION PERSONNELLE)

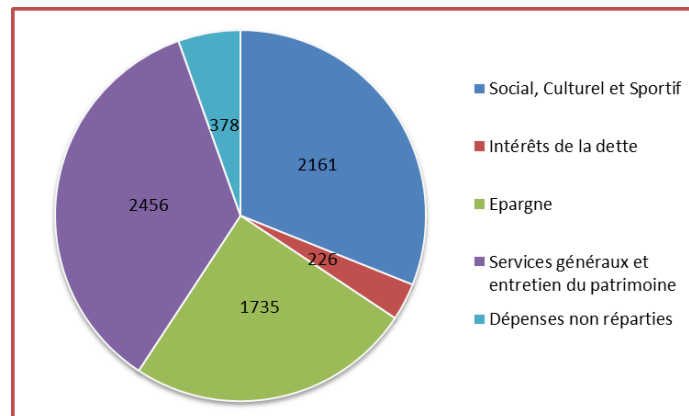
Sur l'image ci-dessus on peut voir que de nombreuses places de parking sont disponibles dans les alentours pour l'accueil des usagers des équipements.

De plus, un parking s'installera sur la friche au Sud-Ouest de la ferme. Etendu sur 1 250 m<sup>2</sup>, il accueillera 40 places de parking dont 23 places réservées pour les logements et 2 places handicapées. Un emplacement deux roues sera également prévu sur le parking.

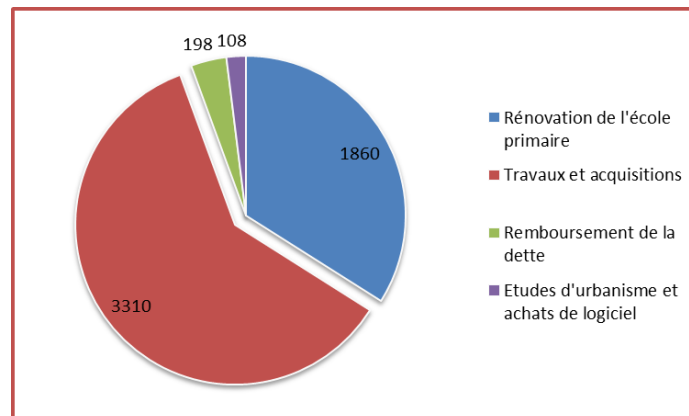
L'accès pompier se fera à partir le parking : un passage de 5 m permettant de rejoindre la cour de la ferme.

Ainsi la voiture se trouve légèrement éloigné des habitations comme dans de nombreux quartiers.

## 5- OPERATION FONCIERE ET FINANCEMENT



GRAPHIQUE 13 : DEPENSES DE FONCTIONNEMENT EN MILLIERS D'EUROS (SOURCE : P.L.U. DU PLESSIS PATE)



GRAPHIQUE 14 : DEPENSES D'INVESTISSEMENT EN MILLIERS D'EUROS (SOURCE : P.L.U. DU PLESSIS PATE)

La commune dispose d'une majeure partie de son budget pour l'acquisition de biens et le développement de projet d'aménagement, soit 3 310 000€. De plus, l'accompagnement culturel et social semble aussi être un investissement de la ville.

De plus, la construction de l'habitat intergénérationnel peut être appuyée par le Conseil Général de l'Essonne :

- Aide pour la création de logements foyers pour personnes âgées
- Aide aux opérations d'amélioration pour la construction de logements sociaux.

La commune du Plessis Pâté peut aussi travailler en partenariat avec la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge. Dans son projet pour la ferme, la mairie pensait répondre à un appel à projet de l'Essonne pour un Aménagement Exemplaire 2013, en partenariat avec la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge et la Société d'économie mixte du Val d'Orge.



---

## 6- LIMITES

---

Malgré les opérations menées ces dernières années, la peur du logement social est toujours présente sur le territoire du Plessis Pâté. Un tel projet en cœur de ville pourrait être fortement rejeté par la population. Un accompagnement des différentes phases de conception et d'aménagement serait nécessaire, tels que des réunions d'informations tenues pas des élus.

La copropriété mêlant plusieurs générations a fonctionné dans de nombreux quartiers du Plessis Pâté. Elle a cependant aussi été cause de discorde dans d'autres, la cohabitation entre plusieurs générations posant problème. Là aussi un accompagnement des premières assemblées de copropriété avec intervenants extérieurs comme associations ou représentant de la mairie pourrait être nécessaire. La place des associations est importante et doit être privilégié afin de rassembler les deux générations. De plus, le mélange nouveaux et anciens ménages de Plessis Pâté peut être une raison d'éloignement pour les deux générations. Cependant il peut aussi être une source de partage et d'échange.

La question de l'échelle pour la pertinence de la mixité des fonctions se pose pour ce projet. Cependant, cette multifonctionnalité peut aussi accompagner la mixité sociale et l'intégration des nouveaux logements sur la commune.

---

## **7- BILAN PERSONNEL**

---

Au cours de mon projet, j'ai pu saisir toute la complexité de la mise en place d'un tel travail. En effet, la construction du projet a évolué tout au long du stage de découverte par de nouvelles interrogations et informations. De plus, ce travail ne peut se passer de certains doutes quant à la réalisation du projet sur son espace. Bien que de nombreuses réflexions aient été menées, on ne peut connaître à l'avance les impacts qui se déclineront sur plusieurs années. Le travail de l'urbaniste ne se contente pas d'une construction dans la pierre mais se repose sur des populations, des flux et des besoins qui peuvent évoluer. Bien que certaines théories tentent d'approcher la création d'un quartier, le développement d'une économie ou encore le fonctionnement de la mixité sur un territoire, une multitude de facteurs viennent rendre chaque travail unique et donc différent : localisation, population concernée, époque ...

Dans mon projet, je me suis rapidement rendu compte que certaines mentalités sur Le Plessis Pâté allaient à l'encontre de ce que je proposais, refusant catégoriquement le logement social. Là encore mes réflexions ont navigué entre besoin de la population et devoir vis-à-vis de la loi. Cependant de nombreux ménages attendent la création de nouveaux logements sociaux pour s'implanter sur Le Plessis Pâté et ne doivent pas être oubliés. Si le projet s'oppose à certaine volonté plesséienne, il peut prendre en compte les craintes des habitants et accompagner la mise en place de l'aménagement.

Tout comme les utopies, les projets doivent aller vers une idéologie, des idées fondatrices mais ils se construiront finalement au fil des années, prenant certainement en compte des données qui nous auront échappé. Il n'y a donc qu'avec l'expérience que les projets s'affinent et deviennent de plus en plus pertinents et complets. L'année a été très enrichissante, et toutes les matières enseignées prennent leur sens dans ce projet. On peut rapidement déceler nos faiblesses mais aussi nos intérêts, les thèmes qui nous tiennent à cœur. L'urbanisme est un milieu complexe qui fait appel à toutes sortes de connaissances qui permettront d'atteindre les ambitions des projets menés.

De plus, j'ai été amené à travailler avec des personnes d'horizons différents et l'apprentissage de l'aménagement semble aussi passer par ces différentes entrevues. J'ai aussi appris beaucoup des opinions opposées aux miennes. Il s'agit donc de ne pas se laisser emporter par l'ambition et de prendre en considération aussi bien les chiffres que les gens.

---

## CONCLUSION

---

Le Plessis Pâté est une ville attractive, aussi bien par sa proximité de Paris que par son cadre de vie agréable. Avec la fermeture de la base aérienne qui recouvrait la moitié de son territoire, Le Plessis Pâté se retrouve au milieu d'un des enjeux majeurs d'Ile-de-France : l'aménagement raisonné de 750 hectares à moins de 30 kilomètres de Paris. Cette urbanisation, qui devrait fortement accélérer le développement de la ville, révèle toutes les craintes des Plesséiens quant à l'avenir de leur commune.

En effet, Le Plessis Pâté est une ville au cadre de vie agréable. Au fil des années et de son expansion, elle a su gardé une vie de quartier très riche ainsi qu'une convivialité et solidarité entre habitants. Cependant, aujourd'hui, pour les Plesséiens, chaque urbanisation nouvelle met en péril l'identité et le calme de la ville.

Historiquement, la ville du Plessis Pâté a longtemps refusé de s'ouvrir à l'urbanisation voisine. Dans le but de maintenir son cadre de vie, elle s'est aussi fermement opposée aux logements sociaux pendant de nombreuses années. Aujourd'hui la commune s'ouvre peu à peu par son évolution et son développement. Cependant, les peurs des Plesséiens sont toujours présentes.

Il m'a donc semblé que l'enjeu principal sur la commune était de montrer la possibilité de travailler sur la préservation du cadre de vie au sein même d'un projet d'aménagement. La réhabilitation de la ferme du château tente donc de mettre en valeur le patrimoine de la ville tout en proposant des solutions nouvelles d'urbanisation. Le projet doit montrer que l'identité, la solidarité et la convivialité de la ville peuvent être préservées. Les Plesséiens doivent prendre conscience que l'ouverture de la ville, aussi bien à la mixité sociale, qu'aux communes voisines, n'est pas synonyme de danger.

Enfin, il me semble que le défi de ce projet doit s'accompagner d'un autre défi qui est, cette fois, commun à de nombreuses villes d'Ile-de-France : le transport. En effet tous les chemins de banlieue mènent à Paris, par contre les mobilités entre ville de petite et surtout de grande couronne sont encore peu développées. Ces communes ont su développer des équipements, des pôles économiques et une offre de formation. Il n'y a que, aujourd'hui, grâce à un transport efficace que les villes Sud Franciliennes prendront réellement leur autonomie vis-à-vis de Paris.

---

BIBLIOGRAPHIE

---

- Agence d'études d'urbanisme de Caen-Métropole.- « La notion de densité ».- *Qu'en savons-nous ?*, n°2, 2008, [05/2013].  
[http://www.aucame.fr/web/publications/quen\\_savons\\_nous/fichiers/QSN002-La-notion-de-densite.pdf](http://www.aucame.fr/web/publications/quen_savons_nous/fichiers/QSN002-La-notion-de-densite.pdf) ]
- ASCHER François.- *Les nouveaux compromis urbains : Lexique de la ville plurielle*.- La Tour d'Aigues : Edition de l'Aube, 2008. – 141 p.
- Atelier Parisien d'Urbanisme [05/2013], <http://www.apur.org/>
- BELLIOU Marcel.- *Habitat formes urbaines, Densités comparées et tendances d'évolution en France*.- 273 f.  
Etude.- Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme : 2006
- BLANC Maurice et BIDOU-ZACHERIASSEN Catherine.- « Paradoxe de la mixité sociale ».- *CNAF, Informations sociales*, n°140-141, 2010 [05/2013].  
<http://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2010-1-page-7.htm> ]
- BLÖSS Thierry, CAIRN.- « Relations entre générations et inégalités sociales, La société multi générationnelle en question ».- *CNAF, Informations sociales*, n°125, 2005, [05/2013].  
<http://www.cairn.info/revue-informations-sociales-2005-5-page-72.htm> ]
- Cadastre.gouv.fr [05/2013],  
<http://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do>
- Caenlamer, Communauté d'agglomération.- *Formes d'habitat et densités urbaines*.- 42 f.  
Plan Local de l'Habitat.- Communauté d'Agglomération Caenlamer : 2010
- Cairn [05/2013], <http://www.cairn.info/>
- Centre de Documentation de l'Urbanisme [05/2013],  
<http://www.cdu.urbanisme.developpement-durable.gouv.fr/>
- Centre d'Etude, de Documentations, d'Informations et d'Actions Sociales [05/2013], <http://www.cedias.org/>

- Communauté d'Agglomération du Val d'Orge [05/2013],  
<http://www.agglo-valdorge.fr/>
- Conseil Général de l'Essonne [05/2013], <http://www.essonne.fr/>
- Ile-De-France, le portail du conseil régional [05/2013],  
<http://www.iledefrance.fr/>
- INSEE, Données locales du département de l'Essonne, 2009, [05/2013],  
[http://www.statistiques-locales.insee.fr/FICHES/DL/DEP/DL\\_DEP91.pdf](http://www.statistiques-locales.insee.fr/FICHES/DL/DEP/DL_DEP91.pdf)
- INSEE, Données locales du Plessis Pâté, 2009, [05/2013],  
[http://www.statistiques-locales.insee.fr/FICHES/DL/DEP/91/COM/DL\\_COM91494.pdf](http://www.statistiques-locales.insee.fr/FICHES/DL/DEP/91/COM/DL_COM91494.pdf)
- Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France [05/2013],  
<http://www.iau-idf.fr/>
- Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France.- « Comment décliner les objectifs de construction à l'échelle locale ? ».- *Note Rapide*, n°577, 2011, [05/2013. [http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude\\_876/NR\\_577\\_web.pdf](http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude_876/NR_577_web.pdf) ]
- Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France.- « En 2030, plus d'un actif francilien sur quatre aurait 50 ans ou plus ».- *Note Rapide*, n°610, 2012, [05/2013. [http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude\\_969/nr\\_610\\_web.pdf](http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude_969/nr_610_web.pdf) ]
- Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France,- *Les logements sociaux spécifiques*.- 51 f.  
Rapport d'activité.- Observatoire du logement social en Ile-de-France : 2008
- Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France.- « Le parc HLM francilien renforce sa fonction social ».- *Note Rapide*, n°565, 2011, [05/2013. [http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude\\_858/NR\\_565.pdf](http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude_858/NR_565.pdf) ]
- Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France.- « Processus et politiques de densification de l'habitat en Ile-de-France ».- *Note Rapide*, n°567, 2011, [05/2013. [http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude\\_866/NR\\_567\\_web.pdf](http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude_866/NR_567_web.pdf) ]

- Institut des Sciences et des Techniques de l'Équipement et de l'Environnement pour le Développement [05/2013], <http://isted.ville-developpement.org/index.htm#>
- Laboratoire Urbanisme Insurrectionnel [05/2013], <http://laboratoireurbanismeinsurrectionnel.blogspot.fr/>
- Observatoire de la ville [05/2013], <http://www.observatoire-de-la-ville.com/>
- Observatoire de la Ville.- *Les Français et leur habitat, Perception de la densité et des formes d'habitat.*- 11 f.  
Etude à partir d'un sondage.- Observatoire de la Ville : 2007
- PAQUOT Thierry.- *L'abc de l'urbanisme.*- Créteil : Institut d'urbanisme de Paris, 2010.- 178p.
- Plan Urbanisme Construction Architecture.- *Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité.*- La Défense : Plan Urbanisme Construction Architecture, 2010.- 172p.
- Plan Urbanisme Construction Architecte.- « Mixité fonctionnelle : Quelle place pour l'économie dans la ville du 21<sup>ème</sup> siècle ? ».- *Premier Plan, Le journal d'information du PUCA*, n°25, 2012 [05/2013]
- ROUGERON Hélène.- *Articulation espaces publics, espaces privés : vers une autre façon d'habiter ?*.- 12 f.  
Synthèse.- Ekopolis : 2011
- SCHNAPPER Dominique.- « Idéal et limites de la mixité sociale, Les arguments du débat public ».- *CNAF, Informations sociales*, n°125, 2005 [05/2013. <http://www.cairn.info/revue-informations-sociales-2005-5-page-6.htm> ]
- Site du Comité Consultatif d'Urbanisme du Plessis Pâté [05/2013], <http://www.plessis-village.fr/blog/?cat=9&paged=5>
- Site de la ville du Plessis Pâté [05/2013], <http://leplessispate.fr/>
- Urbanisme [05/2013], <http://www.urbanisme.fr/home/index.php>

---

## INDEX DES SIGLES

---

CALM : Conseil des Accueils de Loisirs Municipaux

CAVO : Communauté d'Agglomération du Val d'Orge

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CHSF : Centre Hospitalier Sud Francilien

CLSH : Centre de Loisir Sans Hébergement

COSEC : Complexe Sportif Evolutif Couvert

CRSD : Contrat de Redynamisation des Sites de Défenses

EMMD : Ecole Municipale de Musique et de Danse

ENL : Loi portant Engagement National pour le Logement

INRA : Institut National de Recherche Agronomique

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes

IRBA : Institut de Recherche Biomédicale des Armées

LAEP : Lieu d'Accueil Enfants Parents

LOF : Loi d'OrientatIon Foncière

LOV : Loi d'OrientatIon pour la Ville

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

PIND : Projet INDivivuel

PLU : Plan Local d'Urbanisme

RER : Réseau Express Régional

SCoT : SCHEMA de Cohérence Territoriale

SNCF : Société Nationale des Chemins de Fer

SORGEM : Société d'Economie Mixte du Val d'Orge

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain

ZAC : Zone d'Aménagement Concertée

ZUP : Zone à Urbaniser en Priorité



## TABLE DES ILLUSTRATIONS

### CARTES :

Carte 1 : Carte de localisation du Plessis Pâté .....	10
Carte 2 : Communauté d'Agglomération du Val d'Orge .....	11
Carte 3 : Découpage de la ville du Plessis Pâté .....	13
Carte 4 : Découpage simplifié de la commune du Plessis Pâté .....	14
Carte 5 : Création des différentes ZAC du Plessis Pâté en fonction du temps .....	17
Carte 6 : Projets de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge .....	21
Carte 7 : Projet Val Vert .....	22
Carte 8 : Projet de redynamisation de la base aerienn .....	23
Carte 9 : Offres culturelles et socio-culturelles du Plessis Pâté .....	29
Carte 10 : Densité de population par Batiment .....	40
Carte 11 : La ferme du château : Un patrimoine historique en centre ville .....	44
Carte 12 : Cadastre : La ferme dans son environnement immédiat .....	45
Carte 13 : Zonage du PLU du Plessis Pâté .....	48
Carte 14 : Zone d'aménagement proposée par la mairie .....	63
Carte 15 : Equipements et services autour de la Ferme .....	71
Carte 16 : Place de la voiture autour du Projet .....	74

### GRAPHIQUES :

Graphique 1 : Répartition des sols de la commune du Plessis Pâté .....	12
Graphique 2 : Evolution démographique de Plessis Pâté .....	18
Graphique 3 : Population par tranche d'âge au Plessis Pâté et en Essonne en 2009 .....	19
Graphique 4 : Revenus net moyen déclaré .....	20
Graphique 5 : Pourcentage des foyers fiscaux non imposables .....	20
Graphique 6 : Profil des actifs du Plessis Pâté .....	24
Graphique 7 : Emplois au Plessis Pâté .....	25
Graphique 8 : Lieu de travail des actifs du Plessis Pâté .....	25
Graphique 9 : Répartition du nombre de pieces dans les logements du Plessis Pâté .....	37
Graphique 10 : Emménagement des Plesséiens .....	38
Graphique 11 : Types d'habitat occupés par les français .....	52
Graphique 12 : Types d'habitat souhaités par les Français .....	52

Graphique 13 : Dépenses de fonctionnement en milliers d'euros .....	75
Graphique 14 : Dépenses d'investissement en milliers d'euros .....	75

### ILLUSTRATIONS :

Illustration 1 : Carte postale du Plessis Pâté .....	15
Illustration 2 : Centre de loisirs sans hébergement .....	31
Illustration 3 : Vieille photographie de la ferme du château .....	46
Illustration 4 : Ferme du château .....	47
Illustration 5 : Exemple de médiathèque et ludothèque .....	67
Illustration 6 : Jardin des Lectures .....	67
Illustration 7 : Exemple de salle de danse et de musique .....	69
Illustration 8 : Exemple de salle associative .....	70

### PHOTOGRAPHIES :

Photographie 1 : Jardins fleuris du Plessis Pâté .....	15
Photographie 2 : Vie associative de la commune .....	19
Photographie 3 : Le Plessis Pâté, une ville en évolution .....	21
Photographie 4 : Centre sportif et journée Sport pour tous .....	33
Photographie 5 : Salle Michel Berger, Expositions, représentation, discours .....	33
Photographie 6 : Coin lecteur des petits de la médiathèque Alexandre Dumas....	34

### SCHEMAS :

Schéma 1 : Des services à proximité désirés par les familles françaises .....	36
Schéma 2 : Surfaces de la ferme en mètre carré .....	50
Schéma 3 : Types d'habitat et sentiments des ménages français .....	53
Schéma 4 : Densité des logements .....	54
Schéma 5 : La ferme du château : Le patrimoine à restaurer .....	64
Schéma 6 : Découpage du projet .....	65
Schéma 7 : Aménagement du Projet et flux .....	73

### TABLEAUX :

Tableau 1 : Comparaison des prix de l'immobilier .....	38
Tableau 2 : Densité du bâti sur Le Plessis Pâté .....	39

## TABLE DES MATIERES

<b>Avertissements.....</b>	<b>4</b>
<b>Remerciements .....</b>	<b>5</b>
<b>Introduction .....</b>	<b>8</b>
<b>Partie 1 : Présentation du territoire.....</b>	<b>9</b>
A. Localisation .....	10
1- Proximité de Paris.....	10
2- Le découpage de la ville.....	12
3- Un passé rural.....	15
Synthèse : .....	16
B. Population du Plessis Pâté .....	17
1- Population vieillissante .....	17
2- Projet de la ville et evolution de la population .....	20
3- Emploi et Mobilité : une ville dortoir ?.....	24
Synthèse.....	27
<b>Partie 2 : Diagnostic.....</b>	<b>28</b>
A. Etat des équipements .....	29
1- Education et Santé .....	30
2- Social .....	31
3- Culturel et Sportif.....	33
Synthèse.....	35
B. Etat des logements .....	37
1- Habitat individuel majoritaire .....	37
2- Vers une augmentation de la densité.....	39
3- Le logement locatif aidé au Plessis Pâté .....	41
Synthèse.....	42

<b>Partie 3 : Projet.....</b>	<b>43</b>
A. Choix du terrain : La ferme du château.....	44
1- Historique et Etat actuel de la zone.....	44
2- Règlementation et Foncier .....	48
B. Enjeux et objectifs d'aménagement.....	51
1- Densité et logement social.....	51
2- Mixité Fonctionnelle .....	55
3- Mixité Intergénérationnelle.....	57
4- Mixité Sociale .....	59
5- Concertation avec les associations.....	62
C. Proposition d'Aménagement.....	63
1- Construction du Projet.....	63
2- Réhabilitation de la ferme du château.....	66
3- Espace public et Flux de circulation .....	71
4- Place de la voiture.....	74
5- Opération foncière et financement.....	75
6- Limites .....	76
7- Bilan Personnel .....	77
 <b>Conclusion.....</b>	 <b>78</b>
 <b>Bibliographie .....</b>	 <b>79</b>
 <b>Index des sigles .....</b>	 <b>82</b>
 <b>Table des Illustrations.....</b>	 <b>83</b>
 <b>Table des matières.....</b>	 <b>85</b>

**DAUTUN Aurèle**  
**Stage de découverte**  
**DA3 – 2013**

## **Réhabilitation de la ferme du château**

### **Résumé :**

Le Plessis Pâté est une ville en développement du Nord de l'Essonne de 4018 habitants. Elle présente de nombreuses caractéristiques des villes dorts : un manque d'équipement, une forte part des habitants qui travaillent en dehors de la commune et un réseau de transport seulement orienté vers Paris. Cependant, avec la fermeture d'une base militaire qui recouvrait 46% de son territoire, la ville se retrouve avec une très forte réserve foncière qui devrait, d'ici quelques années, bouleverser sa démographie et son économie.

La commune dispose d'une identité rurale auquel les habitants sont particulièrement attachés et qui lui confère à la ville un cadre de vie privilégié, calme et conviviale. Ainsi par peur de perte d'identité et de sécurité, la ville s'est longtemps « protégée » du logement social. Les premières opérations de logements sociaux datent de 1997 et n'atteignent aujourd'hui que 4% du parc de logement du Plessis Pâté.

La réhabilitation de la ferme du château, patrimoine emblématique aux yeux des Plesséiens, constitue un enjeu de poids sur la commune. En effet, il s'agit de montrer qu'il est possible de valoriser l'identité de la commune tout en créant de la mixité sociale. La préservation du cadre de vie se mêle donc à des enjeux d'intégration et d'acceptation de la mixité.

Le projet de la réhabilitation de la ferme du château prévoit donc la création d'une résidence intergénérationnelle afin de créer les conditions d'une solidarité et d'échanges entre générations. Elle s'appuiera, en plus du bâti, sur des associations qui travaillent depuis longtemps sur cette thématique. Cet habitat sera accompagné d'un pôle culturel comprenant un espace pour l'Ecole de Danse et de Musique ainsi que pour les associations, et une médiathèque-ludothèque.

Mixité sociale – Réhabilitation – Mixité fonctionnelle – Mixité intergénérationnelle – Vivre ensemble  
Le Plessis Pâté – Essonne (91) – Ile-de-France