

# Recherche et analyse du foncier mutable dans le Val-de-Marne



Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement Ile-de-France  
Unité Territoriale du Val-de-Marne

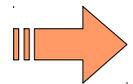
Ressources, territoires et habitats  
Énergie et climat  
Prévention des risques  
Développement durable  
Infrastructures, transports et mer

Présent  
pour  
l'avenir

# Objectifs de l'étude

---

- Aider les collectivités à alimenter les volets fonciers des PLU et PLH
- Accompagner les communes dans l'élaboration de leurs projets de territoire à moyen et long terme
- Identifier certains secteurs se révélant « évolutifs » et établir une veille
- Réaliser un observatoire du foncier

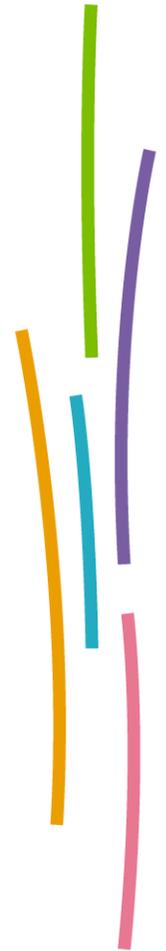
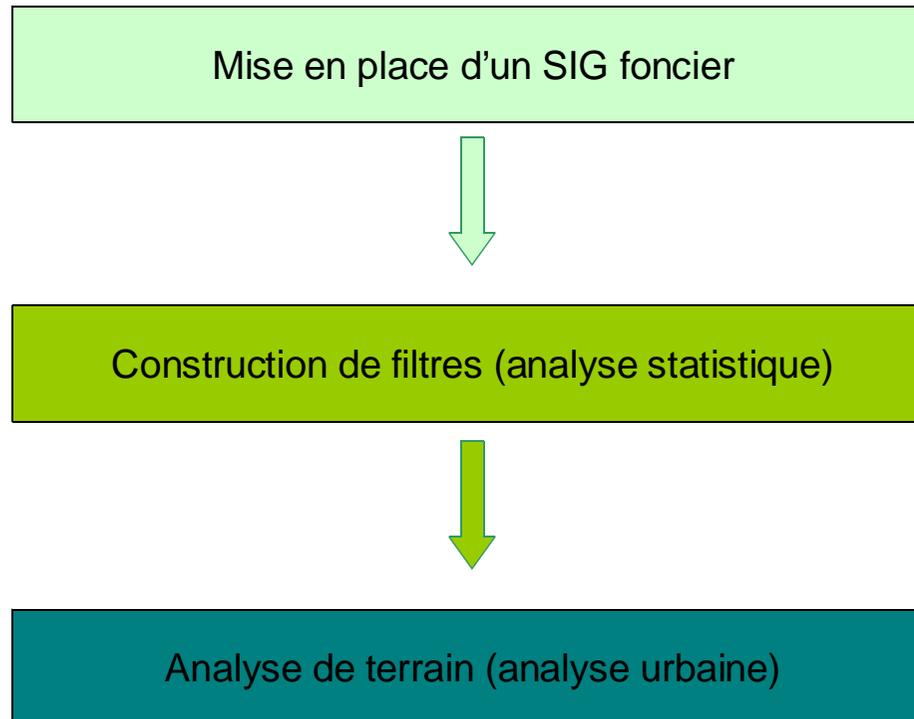


*L'étude constitue un état des lieux actuel à partir des données disponibles, mais il s'agit notamment de réfléchir à la question de la pérennisation de l'approche et de l'outil en ayant une vision long terme du travail effectué*



# Méthodologie de l'étude

---

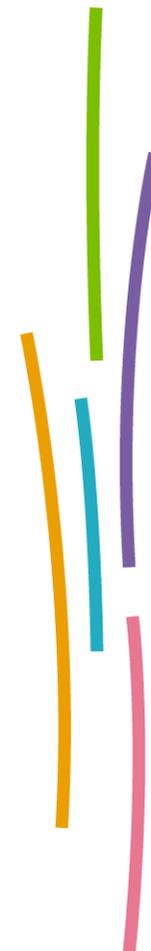


# Mise en place d'un SIG

---

**Constitution d'une base unique qui s'appuie sur le croisement de nombreuses données :**

- base cadastrale de la DGI (2008) ou de l'IGN (2005/2008)
- les fichiers propriétaires de la DGI (2008)
- le fichier SIRENE de l'INSEE sur l'emploi (2008)
- les SUP, les contraintes environnementales, les projets communaux (ZAC, périmètres d'études, etc.)
- etc.



# Analyse statistique du territoire communal via la construction de filtres

---

## Repérage statistique des secteurs à fort potentiel d'évolution

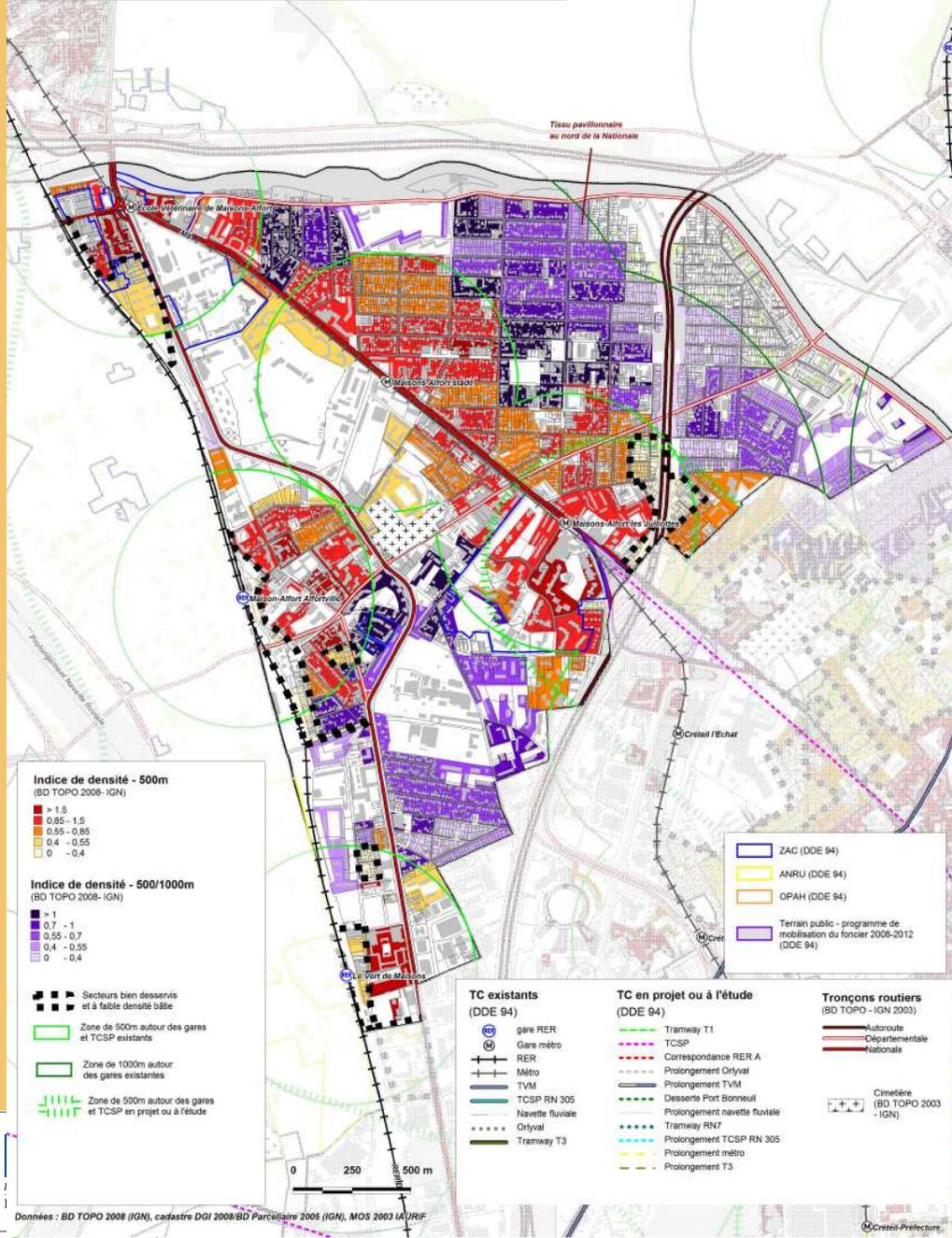
- les parcelles nues ou faiblement bâties,
- les parcelles de faible densité bâtie au regard de la desserte en TC,
- les parcelles d'activité peu denses en emploi,
- la capacité de densité de densification au PLU
- le parc privé potentiellement indigne

⇒ Croisement de ces données pour obtenir un type d'occupation



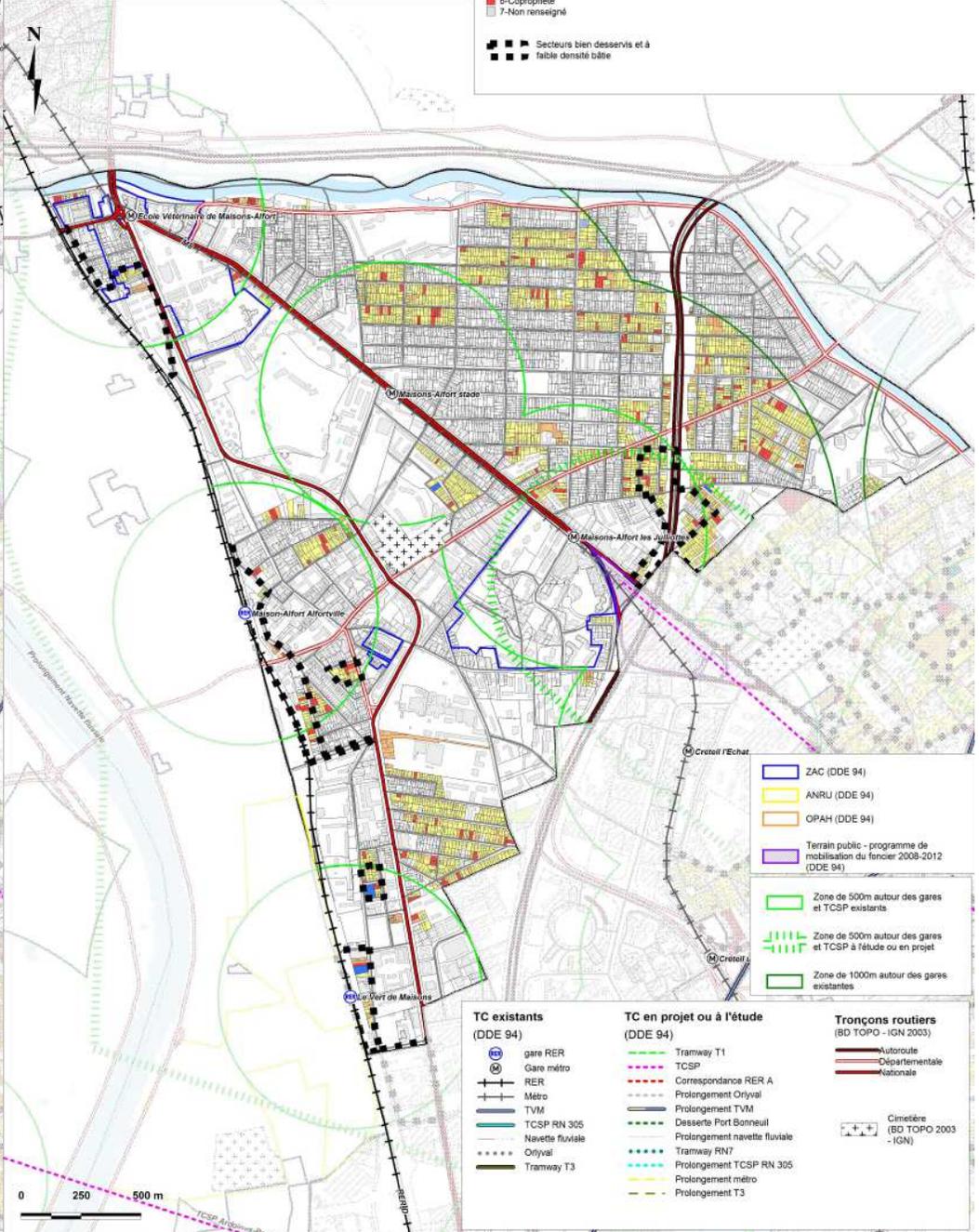
# Maisons-Alfort : la densité bâtie au regard de la proximité des pôles de transport en commun

Document de travail



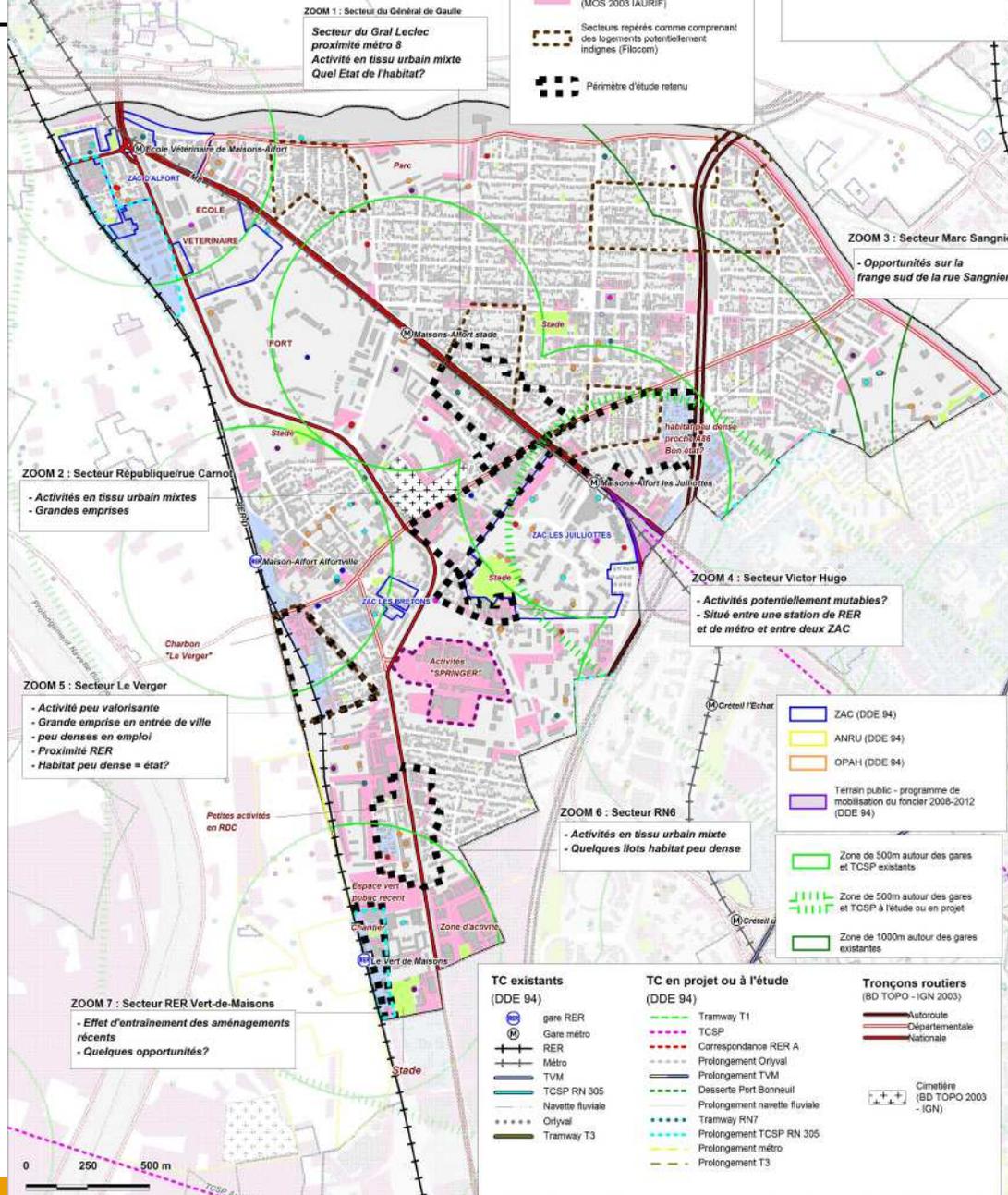
# Maisons-Alfort : Analyse de la densité bâtie au regard du statut de la propriété

Document de travail



# Maisons-Alfort : Carte de synthèse

Document de travail



**ZOOM 1 : Secteur du Général de Gaulle**  
 Secteur du Gral Leclec  
 proximité métro 8  
 Activité en tissu urbain mixte  
 Quel Etat de l'habitat?

**ZOOM 2 : Secteur République/rue Carnot**  
 - Activités en tissu urbain mixtes  
 - Grandes emprises

**ZOOM 5 : Secteur Le Verger**  
 - Activité peu valorisante  
 - Grande emprise en entrée de ville  
 - peu denses en emploi  
 - Proximité RER  
 - Habitat peu dense = état?

**ZOOM 7 : Secteur RER Vert-de-Maisons**  
 - Effet d'entraînement des aménagements récents  
 - Quelques opportunités?

**ZOOM 3 : Secteur Marc Sangnier**  
 - Opportunités sur la frange sud de la rue Sangnier

**ZOOM 4 : Secteur Victor Hugo**  
 - Activités potentiellement mutables?  
 - Situé entre une station de RER et de métro et entre deux ZAC

**ZOOM 6 : Secteur RN6**  
 - Activités en tissu urbain mixte  
 - Quelques îlots habitat peu dense

- Secteurs à faible densité d'emplis (SIRENE)
- Zone présentant potentiellement des possibilités de densification (BD TOPO/BD PLU)
- Secteurs bien desservis et à faible densité bâtie (BD TOPO)
- Terrains non bâtis ou faiblement bâtis (BD TOPO)
- Usage potentiellement mutable (MOS 2003 IAURIF)
- Secteurs repérés comme comprenant des logements potentiellement indignes (Ploccem)
- Périmètre d'étude retenu

- Type d'équipements (DDE 94)**
- ACCUEIL PETITE ENFANCE
  - ADMINISTRATION
  - COMMERCE
  - CULTURE
  - ENSEIGNEMENT
  - JUSTICE
  - RECHERCHE ET SANTE
  - SANITAIRE ET SOCIAL
  - SECURITE ET SECURITE PUBLIQUE
  - SPORT

- ZAC (DDE 94)
- ANRU (DDE 94)
- OPAH (DDE 94)
- Terrain public - programme de mobilisation du foncier 2008-2012 (DDE 94)

- Zone de 500m autour des gares et TCSP existantes
- Zone de 500m autour des gares et TCSP à l'étude ou en projet
- Zone de 1000m autour des gares existantes

- TC existants (DDE 94)**
- gare RER
  - Gare métro
  - RER
  - Métro
  - TVM
  - TCSP RN 305
  - Navette fluviale
  - Orlyval
  - Tramway T3

- TC en projet ou à l'étude (DDE 94)**
- Tramway T1
  - TCSP
  - Correspondance RER A
  - Prolongement Orlyval
  - Prolongement TVM
  - Desserte Port Bonneuil
  - Prolongement navette fluviale
  - Tramway RN7
  - Prolongement TCSP RN 305
  - Prolongement métro
  - Prolongement T3

- Tronçons routiers (BD TOPO - IGN 2003)**
- Autoroute
  - Départementale
  - Nationale
- Cimetières (BD TOPO 2003 - IGN)**
- Cimetières



Données : BD TOPO 2008 (IGN), cadastre DGI 2008/BD Parcellaire 2005 (IGN), MOS 2003 IAURIF

Pages



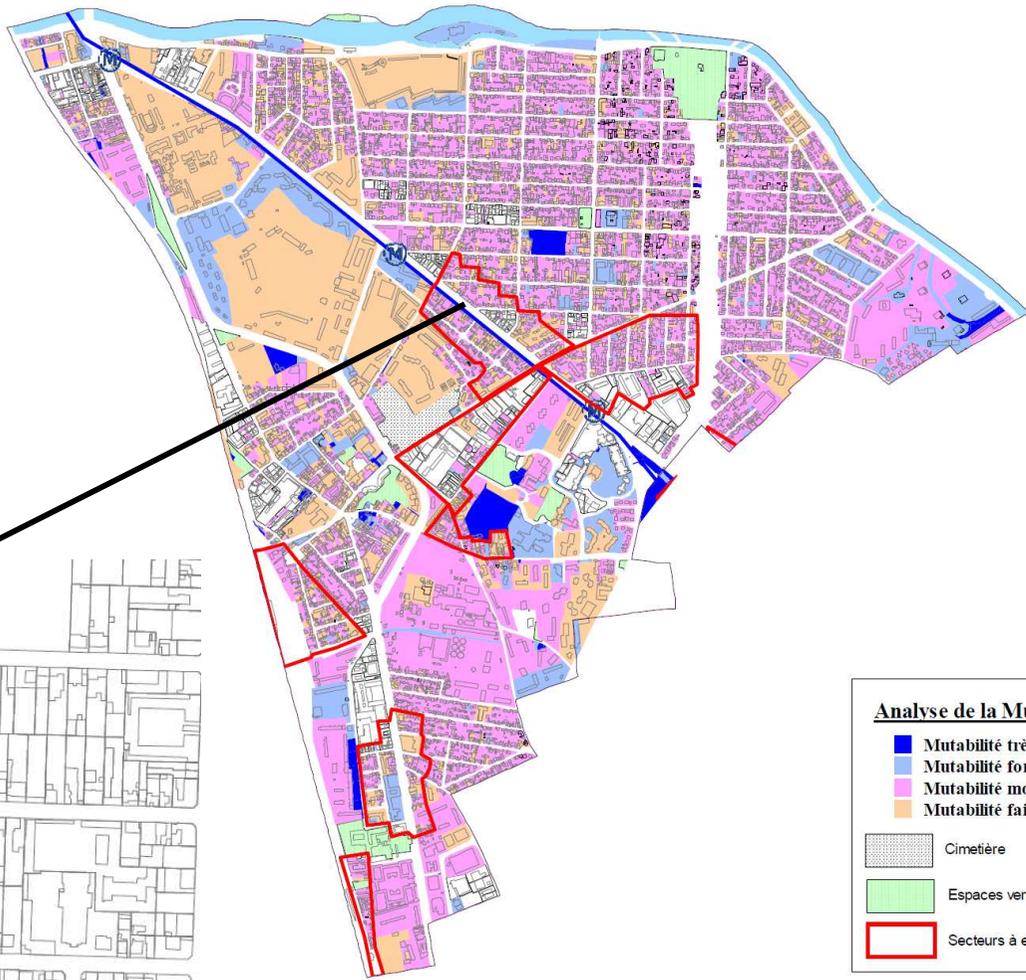
Direction départementale de l'équipement VAL-DE-MARNE

# Analyse statistique du territoire communal via la construction de filtres

## Croisement du type d'occupation avec le type de propriétaire des parcelles (donnée DGI)

Type d'occupation \ Propriétaire	Commune, Département, Région, Etat, SEM, AFTRP, Syndicats intercommunaux, SNCF, RATP, EDF, GDF, Etablissements publics	Personnes physiques, SCI, Sociétés immobilières, Autres personnes morales	Copropriétés
Parcelles nues ou faiblement bâties	Très forte	Forte	Moyenne
Parcelles de faible densité bâtie au regard de la desserte en TC	Forte	Moyenne	Faible
Parcelles d'activité peu denses en emploi	Forte	Moyenne	Faible

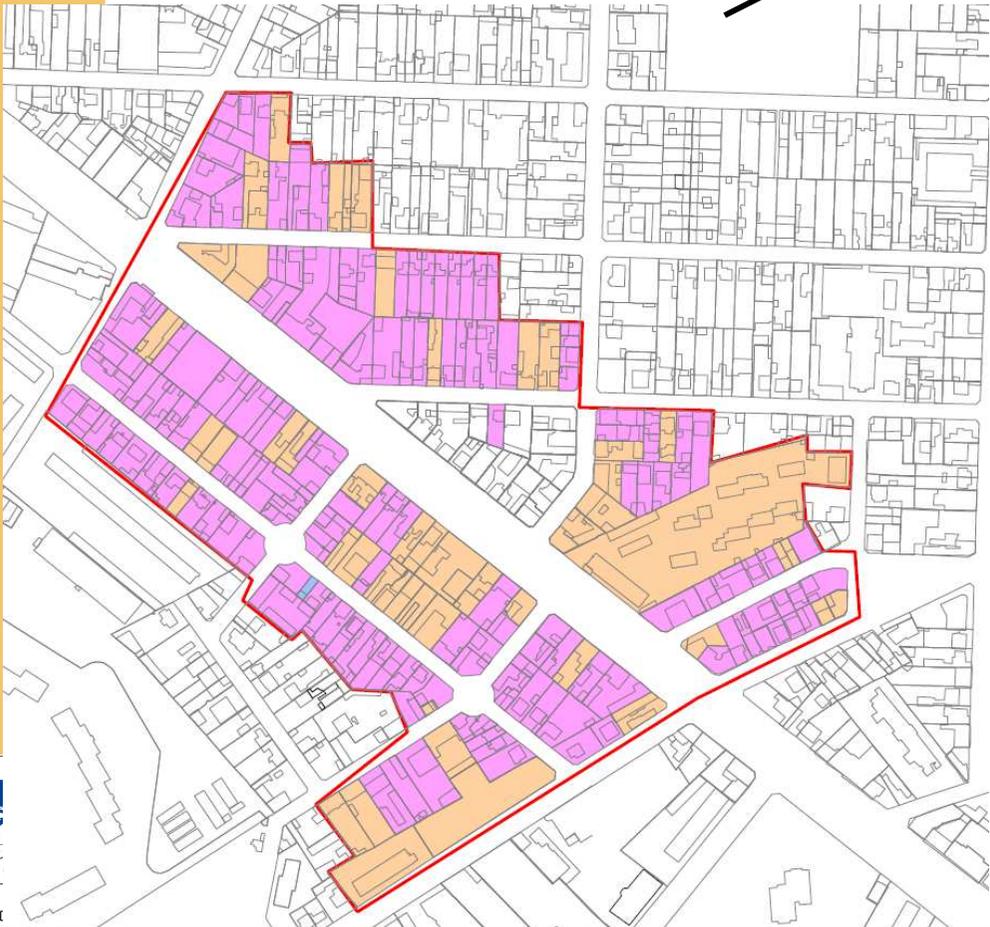
⇒ Détermination de secteurs à enjeux  
⇒ Détermination d'un degré de mutabilité pour les parcelles



**Analyse de la Mutabilité**

- Mutabilité très forte
- Mutabilité forte
- Mutabilité moyenne
- Mutabilité faible

- Cimetière
- Espaces verts publics
- Secteurs à enjeux validés



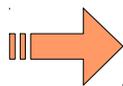
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

# Analyse urbaine visant à compléter l'analyse statistique

---

- vérification de la réalité des dents creuses,
- évaluation de l'état du bâti sur les secteurs repérés,
- qualification des tissus mis en évidence,
- etc.

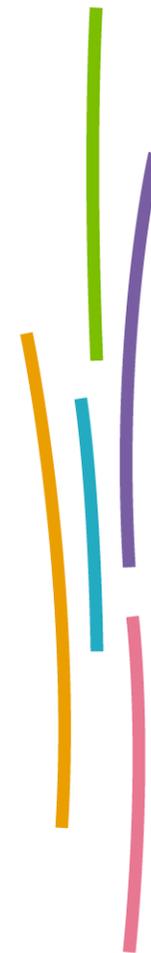


**Pour chaque secteur à enjeux, les sites (parcelles ou groupe de parcelles) présentant le plus d'intérêts en terme de mutabilité ont fait l'objet d'une fiche individuelle de synthèse (structure foncière, occupation foncière, règles d'urbanisme, contraintes, etc.)**





**Merci de votre attention**

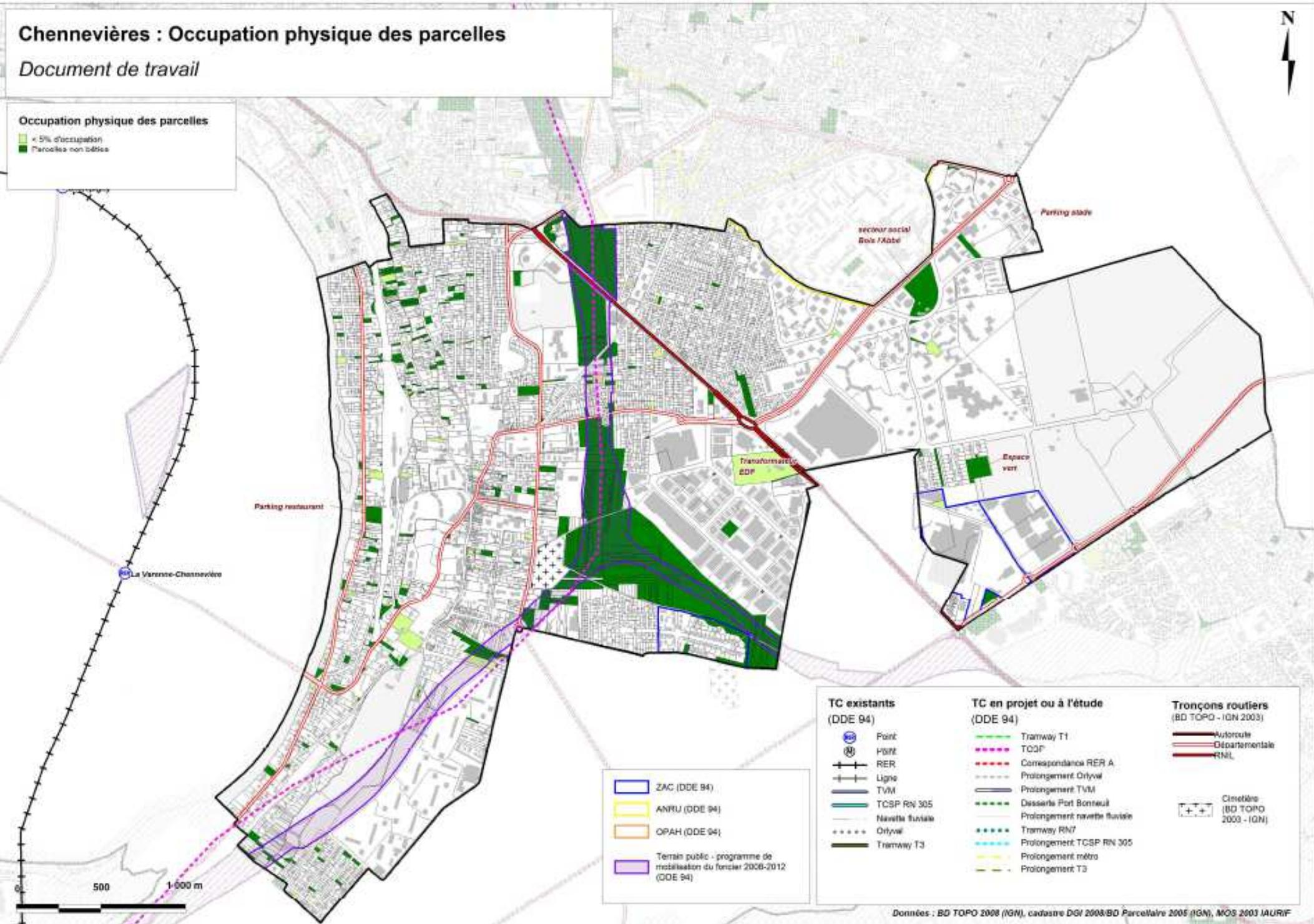


# Chennevières : Occupation physique des parcelles

Document de travail

## Occupation physique des parcelles

- < 5% d'occupation
- Parcelles non bâties



- ZAC (DDE 94)
- ANRU (DDE 94)
- OPAH (DDE 94)
- Terrain public - programme de mobilisation du foncier 2008-2012 (DDE 94)

### TC existants (DDE 94)

- Point
- PWM
- RER
- Ligne
- TVM
- TCSP RN 305
- Navette fluviale
- Orlyval
- Tramway T3

### TC en projet ou à l'étude (DDE 94)

- Tramway T1
- TQSP
- Correspondance RER A
- Prolongement Orlyval
- Prolongement TVM
- Desserte Port Bonneuil
- Prolongement navette fluviale
- Tramway RN7
- Prolongement TCSP RN 305
- Prolongement métro
- Prolongement T3

### Tronçons routiers (BD TOPO - IGN 2003)

- Autoroute
- Départementale
- RNI

Crochets (BD TOPO 2003 - IGN)

Données : BD TOPO 2008 (IGN), cadastre DGI 2008/BD Parcellaire 2005 (IGN), MOS 2003 IAURIF

# Chennevières : Analyse de l'occupation physique des parcelles au regard du statut de la propriété

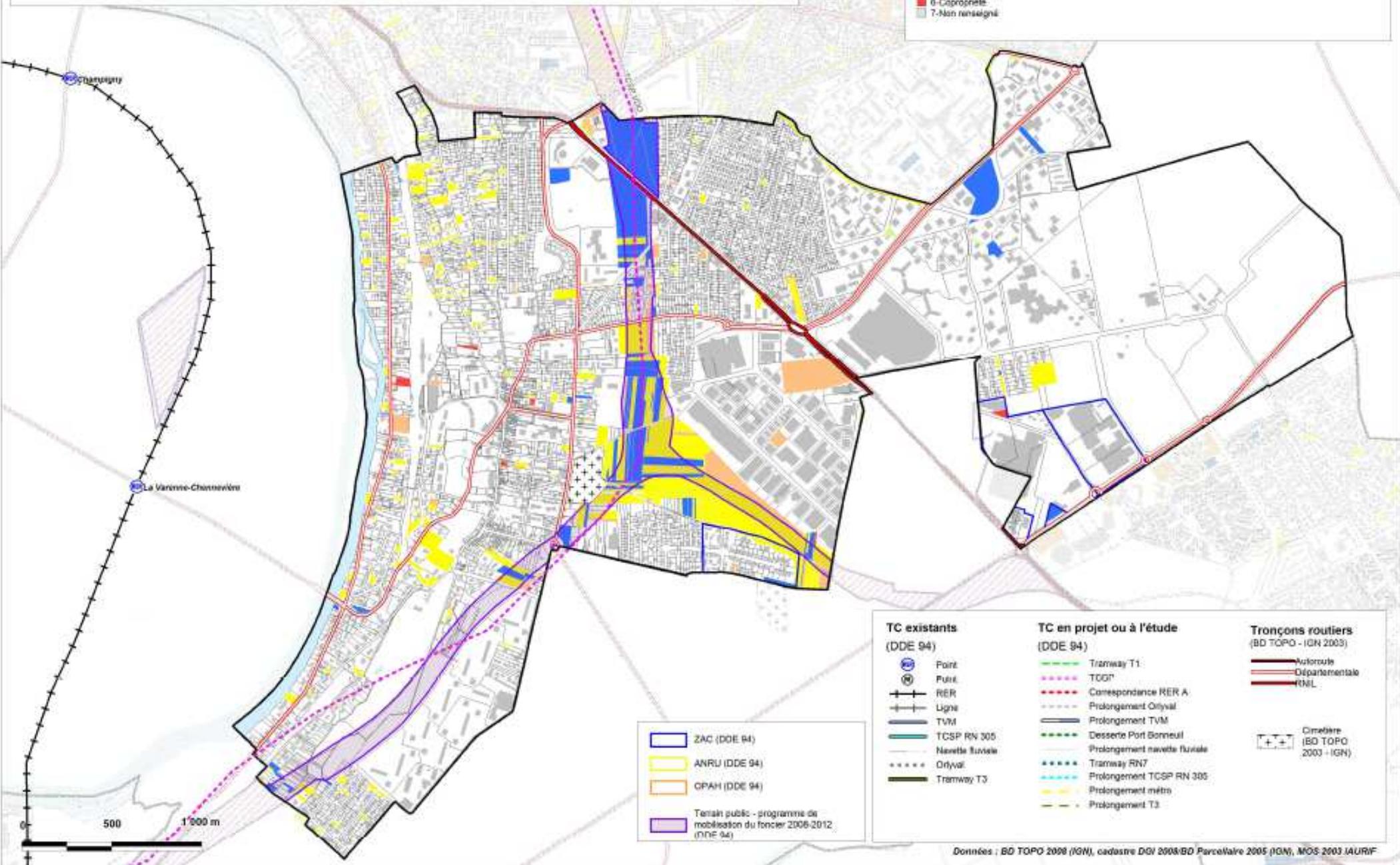
Document de travail



## Statut de la propriété

(DGI 2006)

- 1-Commune, Etat, SEM, AFRP, Syndicats intercommunaux, Département, Région
- 2-SNCF, RATP, EDF, GDF, Etablissements public
- 3-Bailleurs sociaux
- 4-Personnes physiques
- 5-SCI, sociétés immobilières, autres personnes morales
- 6-Copropriété
- 7-Non renseigné



## TC existants (DDE 94)

- Point
- Puits
- RER
- Ligne
- TVM
- TCSP RN 305
- Navette fluviale
- Orlyval
- Tramway T3

## TC en projet ou à l'étude (DOE 94)

- Tramway T1
- TOGP
- Correspondance RER A
- Prolongement Orlyval
- Prolongement TVM
- Desserte Port Bonneuil
- Prolongement navette fluviale
- Tramway RN7
- Prolongement TCSP RN 305
- Prolongement métro
- Prolongement T3

## Tronçons routiers (BD TOPO - IGN 2003)

- Autoroute
- Départementale
- RN1

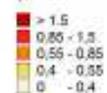
Cimetière (BD TOPO 2003 - IGN)

Données : BD TOPO 2008 (IGN), cadastre DGI 2008/BD Parcelaire 2005 (IGN), MOS 2003 (AURIF)

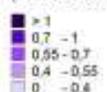
# Chennevières : la densité bâtie au regard de la proximité des pôles de transport en commun

Document de travail

## Indice de densité - 500m (BD TOPO 2008 - IGN)



## Indice de densité - 500/1000m (BD TOPO 2008 - IGN)



secteurs bien desservis et à faible densité bâtie

Zone de 500m autour des gares et TCSP existants

Zone de 500m autour des gares et TCSP en projet ou à l'étude

Zone de 1000m autour des gares existantes

La Varenne-Chennevières

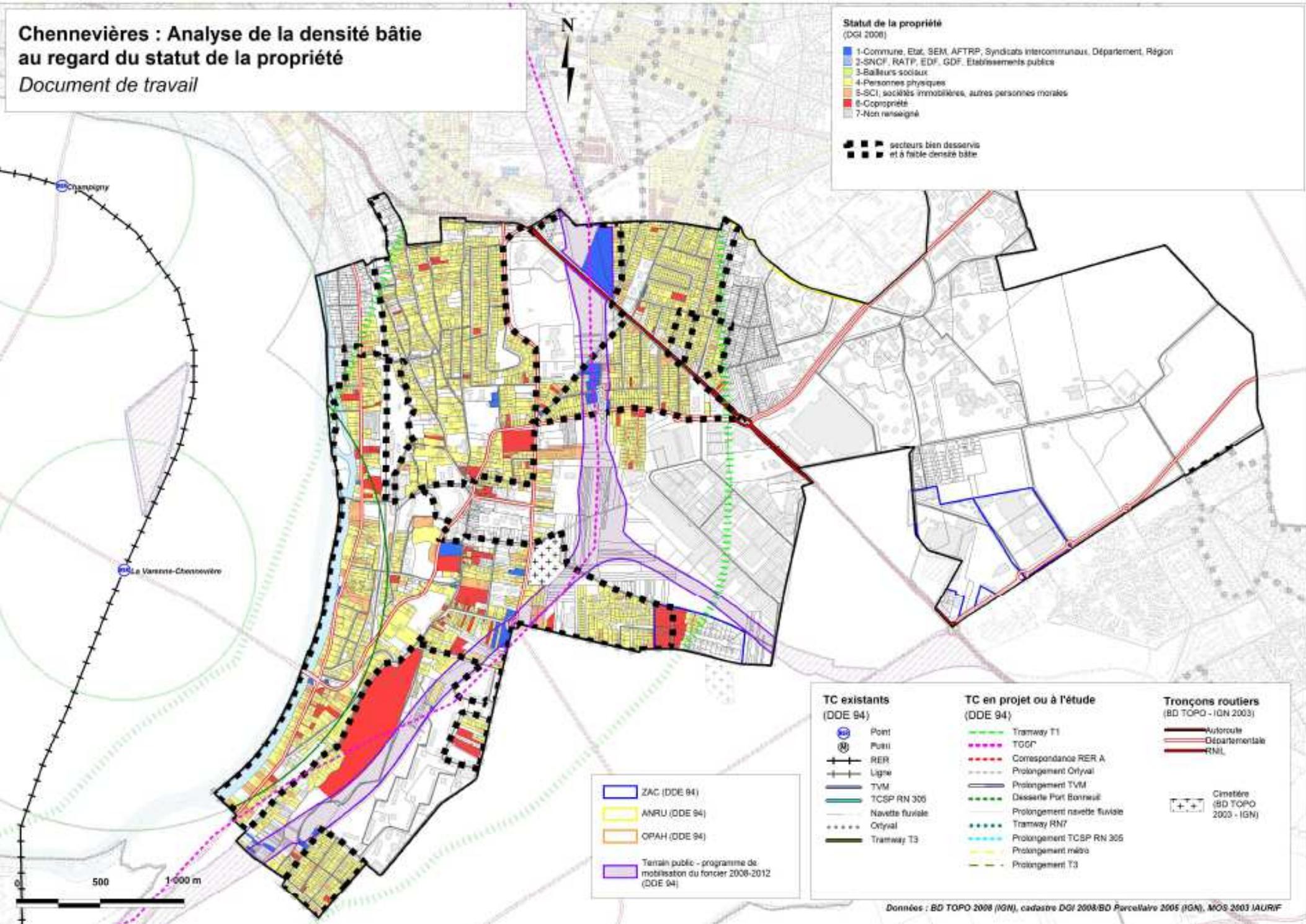
500 1-000 m



Données : BD TOPO 2008 (IGN), cadastre DGI 2004/BD Parcellaire 2005 (IGN), MOS 2003 IAURIF

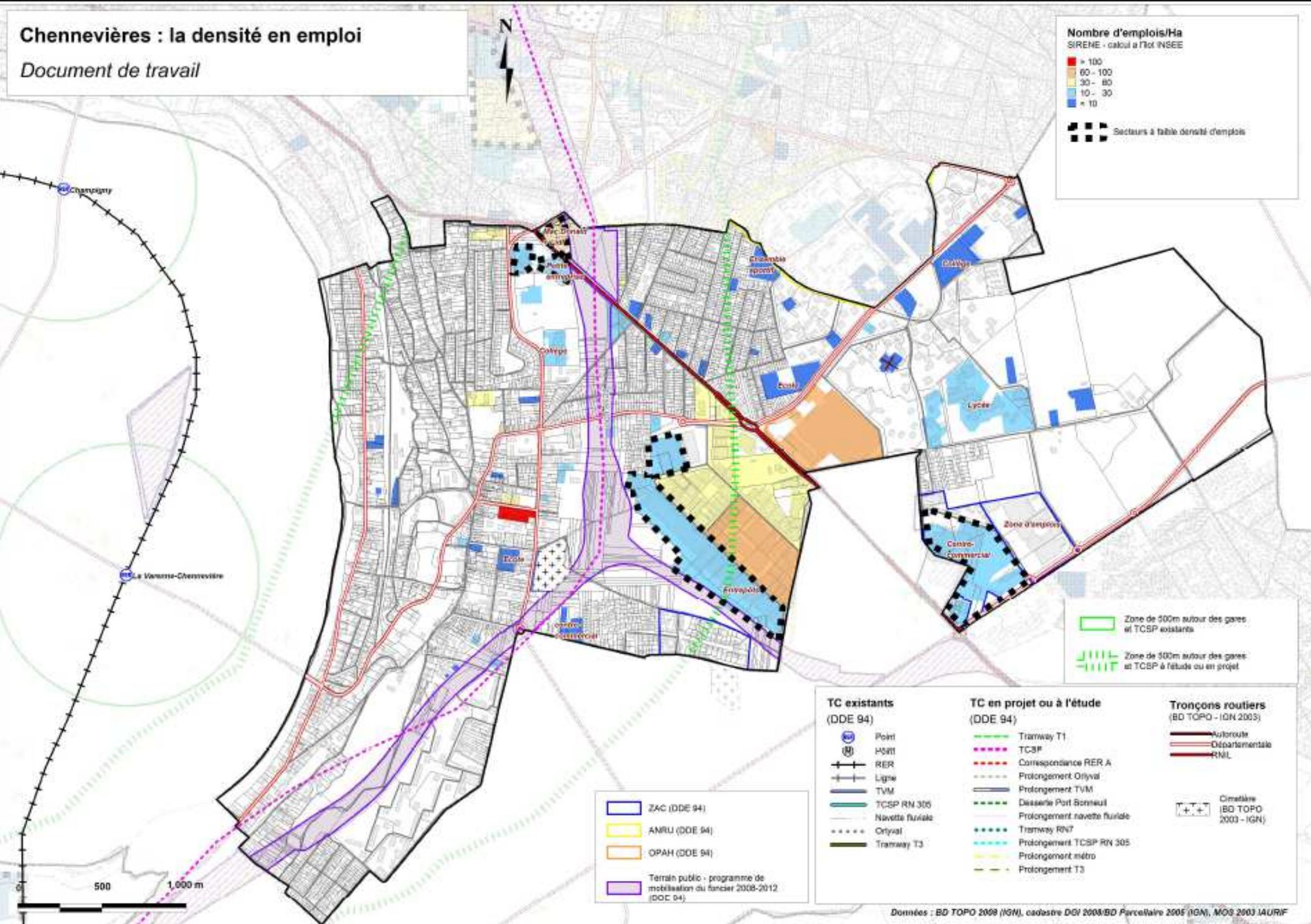
# Chennevières : Analyse de la densité bâtie au regard du statut de la propriété

Document de travail



# Chennevières : la densité en emploi

Document de travail



**Nombre d'emplois/Ha**  
SIRENE - calcul à l'INSEE

- > 100
- 60 - 100
- 30 - 60
- 10 - 30
- < 10

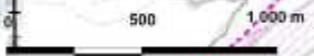
Secteurs à faible densité d'emplois

Zone de 500m autour des gares et TCSP existants

Zone de 500m autour des gares et TCSP à l'étude ou en projet

<p><b>TC existants (DDE 94)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Point</li> <li> HSR</li> <li> RER</li> <li> Ligne</li> <li> TVM</li> <li> TCSP RN 305</li> <li> Navette fluviale</li> <li> Orlyval</li> <li> Tramway T3</li> </ul>	<p><b>TC en projet ou à l'étude (DDE 94)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Tramway T1</li> <li> TCSP</li> <li> Correspondance RER A</li> <li> Prolongement Orlyval</li> <li> Prolongement TVM</li> <li> Desserte Port Borneuil</li> <li> Prolongement navette fluviale</li> <li> Tramway RN7</li> <li> Prolongement TCSP RN 305</li> <li> Prolongement métro</li> <li> Prolongement T3</li> </ul>	<p><b>Tronçons routiers (BD TOPO - IGN 2003)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Autoroute</li> <li> Départementale</li> <li> RNL</li> </ul> <p> Cimetière (BD TOPO 2003 - IGN)</p>
--	---	---

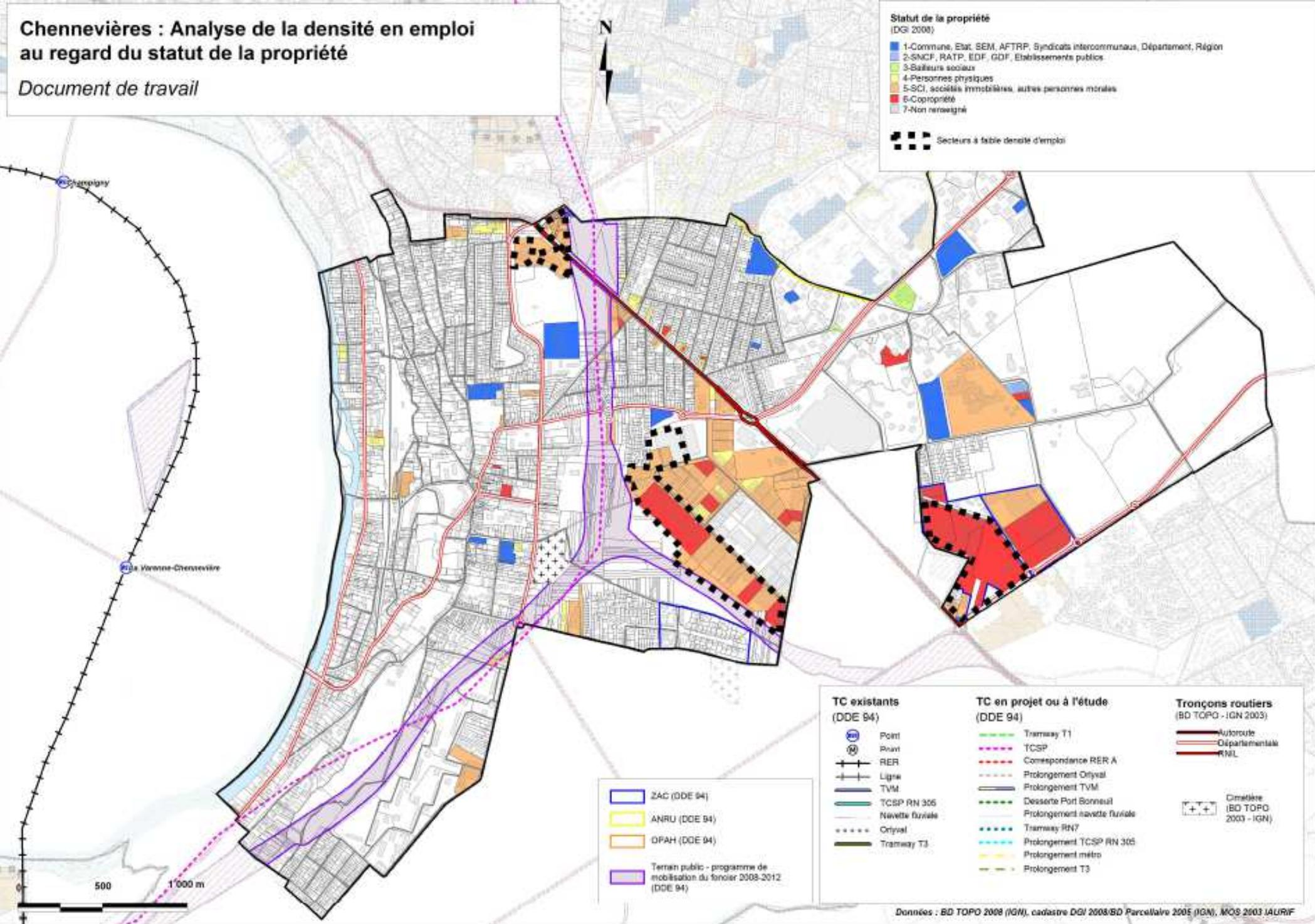
- ZAC (DDE 94)
- ANRU (DDE 94)
- OPAH (DDE 94)
- Terrain public - programme de mobilisation du foncier 2008-2012 (DOC 04)



Données : BD TOPO 2008 (IGN), cadastre DGI 2008/BD Parcelaire 2005 (IGN), MOS 2003 IAURIF

# Chennevières : Analyse de la densité en emploi au regard du statut de la propriété

Document de travail



# Chennevières : Capacité de densification au PLU

## Document de travail



### Différentiel de COS (Ratio COS réel/COS réglementaire (BD TOPO 2006-IGN))

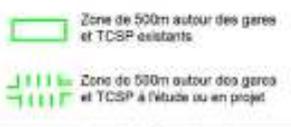


■ Pas de COS réglementaire  
(existant ou calculé)

■ ■ ■ Zone présentant potentiellement  
des possibilités de densification

La Varenne-Chennevières

500 1 000 m



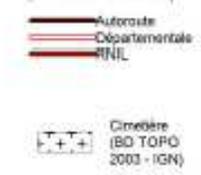
### TC existants (DDE 94)



### TC en projet ou à l'étude (DDE 94)



### Tronçons routiers (BD TOPO - IGN 2003)



Données : BD TOPO 2006 (IGN), cadastre DGV 2004/BD Parcellaire 2005 (IGN), MOS 2003 JAURIF

# Chennevières : Analyse des capacités de densification au PLU au regard du statut de la propriété

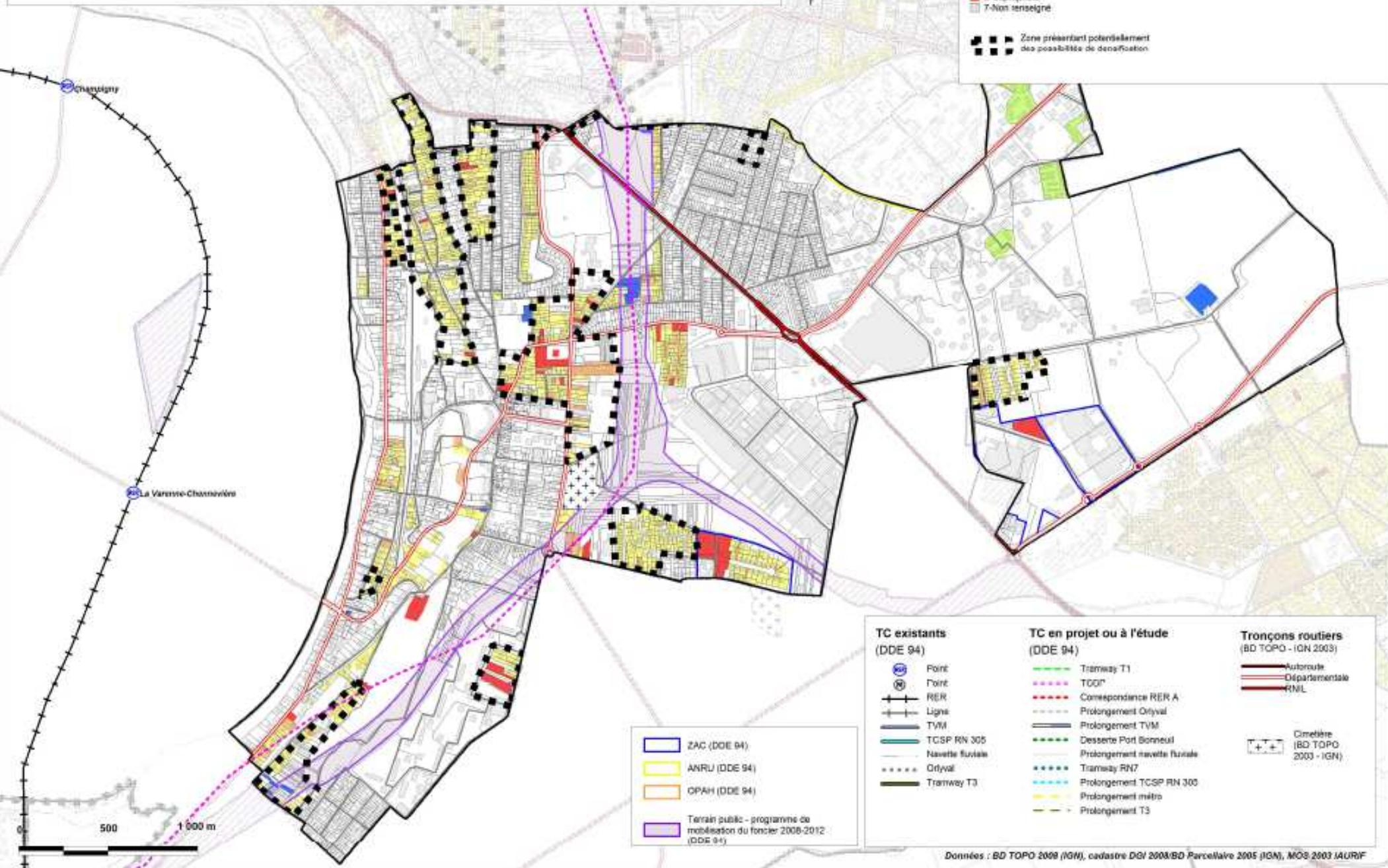
Document de travail



## Statut de la propriété (DGI 2008)

- 1-Commune, Etat, SEM, AFTRP, Syndicats intercommunaux, Département, Région
- 2-SNCF, RATP, EDF, GDF, Etablissements publics
- 3-Bailleurs sociaux
- 4-Personnes physiques
- 5-SCI, sociétés immobilières, autres personnes morales
- 6-Copropriété
- 7-Non renseigné

Zone présentant potentiellement des possibilités de densification



- ZAC (DDE 94)
- ANRU (DDE 94)
- OPAH (DDE 94)
- Terrain public - programme de mobilisation du foncier 2008-2012 (DDE 94)

### TC existants (DDE 94)

- Point
- Point
- RER
- Ligne
- TVM
- TCSP RN 305
- Navette fluviale
- Orlyval
- Tramway T3

### TC en projet ou à l'étude (DDE 94)

- Tramway T1
- TCO\*
- Correspondance RER A
- Prolongement Orlyval
- Prolongement TVM
- Desserte Port Bonneuil
- Prolongement navette fluviale
- Tramway RN7
- Prolongement TCSP RN 300
- Prolongement métro
- Prolongement T3

### Tronçons routiers (BD TOPO - IGN 2003)

- Autoroute
- Départementale
- RNL
- Cimetière (BD TOPO 2003 - IGN)

Données : BD TOPO 2008 (IGN), cadastre DGI 2008/BD Parcellaire 2005 (IGN), MOS 2003 (AURIF)

# Chennevières : Carte de synthèse

## Document de travail

Secteurs à faible densité d'emploi (SIRENE 2005)

Zone présentant potentiellement des possibilités de densification (BD TOPO/BO PLU)

secteurs bien desservis à faible densité bâtie (BD TOPO)

terrains non bâtis ou faiblement bâtis (BD TOPO)

Usage potentiellement mutable (MOS 2003 IAU/IF)

### Type d'équipements (DDE 94)

- ACCUEIL PETITE ENFANCE
- ADMINISTRATION
- COMMERCE
- CULTURE
- ENSEIGNEMENT
- JUSTICE
- RECHERCHE ET SANTE
- SANITAIRE ET SOCIAL
- SECURITE ET SECURITE PUBLIQUE
- SPORT

Pavillonnaire peu dense  
terrains ruraux  
→ forêts de parcelles?  
Quel état?

### ZOOM 1 : Secteur Gare

- Terrain RFF sous-occupés
- Problème de desserte

### ZOOM 3 : Secteur entrée de ville

- habitat peu dense
- activité en tissu urbain mixte représentant de grandes emprises

### ZOOM 4 : Secteur RN11/Route de la Libération

- habitat peu dense
- activité en tissu urbain mixte mêlé au commerce et à l'habitat
- dents creuses

### ZOOM 2 : Secteur centre-ville

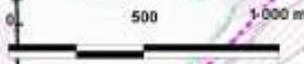
- Enjeux de mutabilité futur (arrivée de la VDO)?
- PLU : extension du centre-ville
- Sous-occupation actuelle
- Opportunités ponctuelles

- Zone de 500m autour des gares et TCSP existants
- Zone de 500m autour des gares et TCSP à l'étude ou en projet
- Zone de 1000m autour des gares existantes

- ZAC (DDE 94)
- ANRU (DDE 94)
- CPAH (DDE 94)
- Terrain public - programme de mobilisation du foncier 2008-2012 (DDE 94)

- | TC existants (DDE 94) | TC en projet ou à l'étude (DDE 94) | Tronçons routiers (BD TOPO - IGN 2003) |
|-----------------------|------------------------------------|--|
| ● Point               | Tramway T1                         | Autoroute                              |
| ● Point               | TCSP                               | Départementale                         |
| ⊕ RER                 | Correspondance RER A               | RN11                                   |
| — Ligne               | Prolongement Criyal                |  |
| — TVM                 | Prolongement TVM                   |  |
| — TCSP RN 305         | Desserte Port Bonneuil             |  |
| — Navette fluviale    | Prolongement navette fluviale      |  |
| ●●●● Criyal           | Tramway RN7                        |  |
| — Tramway T3          | Prolongement TCSP RN 305           |  |
|                       | Prolongement métro                 |  |
|                       | Prolongement T3                    |  |

Cimetières (BD TOPO 2003 - IGN)



Données : BD TOPO 2008 (IGN), cadastre DGI 2008/BD Parcellaire 2005 (IGN), MOS 2003 IAU/IF

# Chennevières-sur-Marne – Secteur Centre-ville

