



**Roissy
Pays de
France**
Communauté
d'Agglomération



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction Départementale
des Territoires



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE SEINE-ET-MARNE



HISTOIRE &
PATRIMOINE

Note de présentation du secteur de renouvellement urbain Pensionnat de Juilly

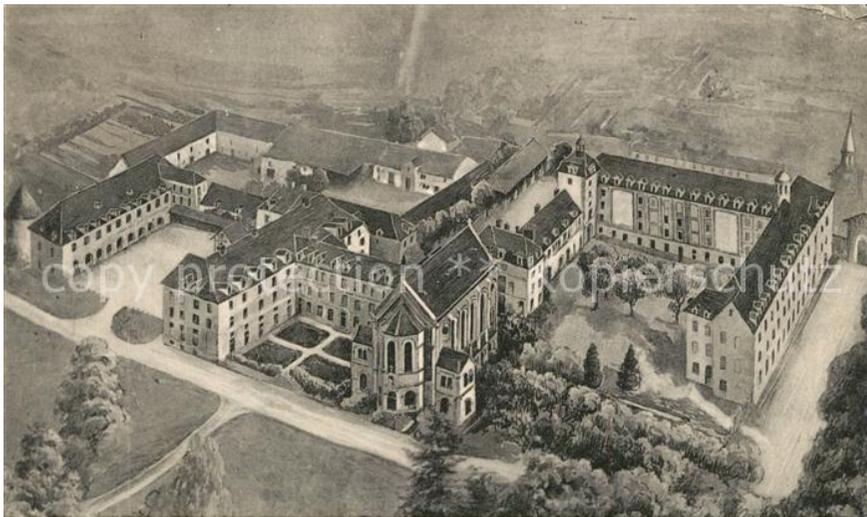
Table des matières

Introduction	3
I. Présentation	4
B. Contexte	5
C. Présentation de la commune	5
II. Diagnostic sociodémographique	6
A. Point méthodologique.....	6
B. Démographie	7
1. Le vieillissement de la population	8
2. L'activité à Juilly.....	9
3. Le desserrement des ménages	11
C. Habitat	11
D. Insertion urbaine du projet	13
E. Enjeux	14
III. Secteur de renouvellement urbain.....	15
A. Comptabilisation.....	15
B. La réhabilitation de l'existant	16
C. Choix du secteur de renouvellement urbain	18
D. Règlementation d'urbanisme	18
E. Projet d'aménagement.....	18
F. Intérêt du SRU et justification du projet	20
G. Procédure et suivi du SRU	22

Introduction

Le projet de réhabilitation du Pensionnat de Juilly s'inscrit dans un contexte particulier, puisqu'il fait suite à la fermeture et à la désaffectation du Pensionnat des Oratoriens qui possédaient ce bâtiment de manière quasi ininterrompue depuis 1638.

L'obtention du Permis de Construire pour ce projet prévu actuellement pour 2021, ce qui mènerait à une livraison des logements projetée pour 2024.



I. Présentation

A. Historique du Pensionnat et présentation du projet

Le pensionnat de Juilly était occupé jusqu'en 2012 par l'Oratoire de France, et ce d'une façon presque ininterrompue depuis 1638. Cependant l'histoire de Juilly remonte bien au-delà, puisqu'on dit que sainte Geneviève et sainte Céline ont fait jaillir la source qui se trouve au cœur du Pensionnat au Ve siècle. Terre des comtes de Dammartin, puis des Garlande, c'est au XIIe siècle qu'on atteste d'une réelle habitation du site avec la construction d'un prieuré pour les chanoines réguliers de saint Augustin en 1176. Cette abbaye perdue malgré les incendies, les conflits et les guerres, jusqu'en 1637, date à laquelle elle est confiée aux Oratoriens et faite Académie Royale par lettres patentes de Louis XIII.

Cet historique est encore très clair dans la structure des bâtiments actuels, puisque leur fonction est restée la même : accueillir des religieux, et un pensionnat avec ses enseignants.

On ne note en réalité que trois apports postérieurs au XVIIIe siècle : la chapelle, reconstruite en 1888 sur l'emplacement d'une précédente église, la bibliothèque en 1928, et le réfectoire dans les années 2000.

Depuis 2012, la désaffectation des bâtiments a suscité un certain nombre de projets pour le site. En 2019, lors de la consultation d'opérateurs organisée par la foncière de l'Oratoire de France, Histoire & Patrimoine et l'Atelier Monchecourt ont été retenus. La foncière de l'Oratoire de France et Histoire & Patrimoine se trouvent sous promesse de vente depuis la même année.

Le projet de réhabilitation des bâtiments en logements a été retenu, puisqu'il tenait à cœur à l'Oratoire de trouver un interlocuteur capable de lui assurer la

sauvegarde des bâtiments historiques du Pensionnat, et la ville s'est montrée vivement intéressée par la préservation du patrimoine communal.

Une démarche en vue de la protection au titre des Monuments Historiques du Pensionnat en tant qu'ensemble est par ailleurs en cours auprès de la Direction régionale des Affaires culturelles, laquelle a pu visiter les lieux et constater la survivance tant des bâtiments que des réseaux de desserte, des sols et charpentes anciens (XVIIe/XVIIIe siècles). Le projet a pour but de réaliser des logements collectifs tout en sauvegardant ces éléments.

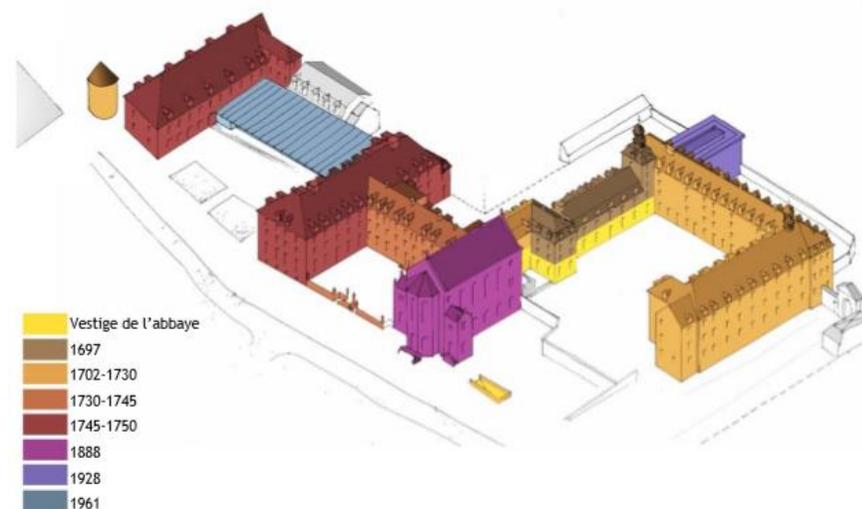


Fig. 1 : Récapitulatif graphique de l'histoire des bâtiments (source : Atelier Monchecourt & C^{ie})

L'ensemble des bâtiments ne sera pas transformé en logements : en effet, la bibliothèque sera rétrocédée, et la chapelle formera un ensemble indépendant.

B. Contexte

Le territoire communal de Juilly est inclus dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris Charles de Gaulle, approuvé le 3 avril 2007.

L'article L. 112-10 du code de l'urbanisme prévoit la disposition suivante : « *A l'intérieur des zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par arrêté préfectoral pris après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.* »

Ce dispositif offre la possibilité de mettre en œuvre des opérations de réaménagement urbain maîtrisées par la commune.

Celle-ci propose ainsi d'établir un secteur de renouvellement urbain pour répondre aux enjeux à la fois démographique, d'habitat et de qualité urbaine qui se posent à elle.

C. Présentation de la commune

Juilly est un village situé au nord-ouest du département de Seine-et-Marne, à 30 km au nord-est de Paris. La commune couvre une superficie de 777 hectares.

La ville est bordée par quatre communes qui sont : Thieux (ouest), Saint-Mard (nord), Montgé-en-Goële (est), et Nantouillet (sud).

D'un point de vue administratif, la commune est située dans l'arrondissement de Meaux et le canton de Mitry-Mory. Au niveau institutionnel, elle fait partie de la communauté d'agglomération de Roissy Pays de France. L'intercommunalité, créée en 2016, regroupe 42 communes et 352 060 habitants en 2017 (INSEE).

Juilly recense 1974 habitants sur son territoire en 2017 (INSEE).

Située au croisement de la D404 (reliée non loin à la N2) et de la D9 (reliée à proximité à la N1104), la ville est accessible et bien desservie. En termes de desserte en transports en commun, la commune est desservie par la ligne B du RER, au terminus Mitry-Claye (8 km), et par la ligne K du transilien, aux arrêts de Thieux-Nantouillet (1,8 km) et de Dammartin-Juilly-Saint-Mard (2,5 km).

Le tissu économique local se compose de 15 établissements dont 50 % de commerces, transports, hébergement et restauration. L'ensemble des entreprises emploient 13 personnes. 71% des entreprises sont individuelles (en particulier en transport de Taxi).

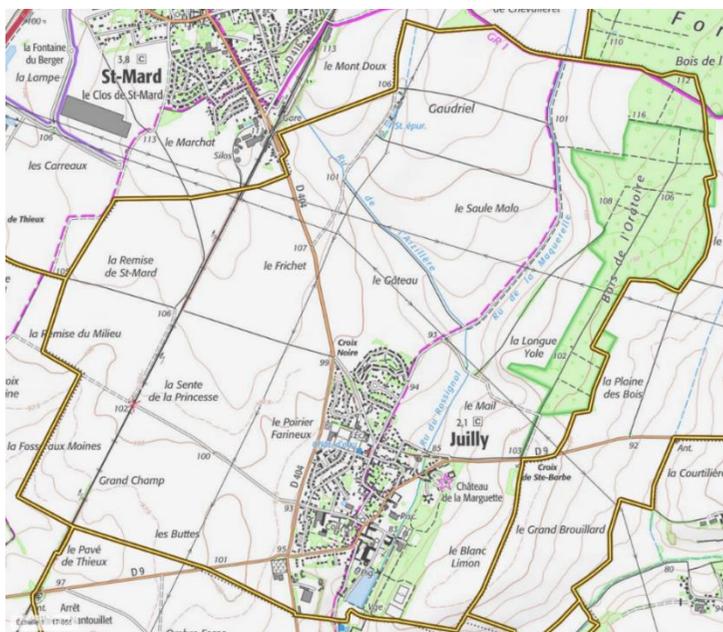


Fig. 2. Vue aérienne de Juilly (source : Géoportail)

II. Diagnostic sociodémographique

A. Point méthodologique

Afin de justifier de l'intérêt d'établir un secteur de renouvellement urbain sur la commune de Juilly, et spécifiquement au Pensionnat de Juilly, le présent dossier identifie les enjeux socio-démographiques du secteur de l'Internat ainsi que de la commune à travers un diagnostic, divisé en trois parties : la première présentera une analyse démographique, la seconde traitera de l'habitat, enfin un diagnostic urbain sera mené. Un glossaire en annexe 1 (p. 20) explique un certain nombre de termes employés dans ce diagnostic.

La plupart des données utilisées pour réaliser ce diagnostic proviennent des divers recensements de population de l'INSEE.

La difficulté dans l'étude démographique de Juilly est liée directement au Pensionnat. En effet, on sait que, dans ses plus belles années avec plus de mille élèves, le Pensionnat de Juilly représentait parfois plus de la moitié de la population de la ville.

Depuis 2003, l'INSEE propose souvent trois chiffres dans ses recensements de population :

- La population municipale : les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune (ce sont les statistiques comparables à l'ancienne population sans double compte)
- La population comptée à part : les personnes dont la résidence habituelle est dans une autre commune, mais qui gardent un lieu de résidence dans la commune (ce sont notamment les élèves internes, les étudiants majeurs)
- La population totale : la somme de ces deux chiffres.

C'est ce dernier chiffre qui nous regarde, puisqu'il s'approche du nombre de personnes qui ont vécu sur la commune. **Le chiffre de la population comptée à part nous renseigne plus précisément sur la population du Pensionnat de Juilly – qui composait essentiellement cette population comptée à part – bien qu'il ne soit pas représentatif de la totalité des personnes qui pouvaient y vivre (les externes, les surveillants, notamment n'y sont pas comptés).**

Les chiffres de cette population comptée à part montrent une similitude d'évolution en baisse avec ceux de la population dite communale.

B. Démographie

En 2017, Juilly dénombre 1974 habitants, avec une population assez jeune (62,8 % de moins de 44 ans). La densité de la commune s'élève à 252,6 habitants/km², pour une superficie de 777 hectares.

Notre choix d'année de référence s'est tourné naturellement vers la date de 2012, puisqu'elle est la plus significative tant pour la ville que pour le Pensionnat qui ferme cette année-là, entraînant le départ de plusieurs centaines de personnes de la commune, et vidant d'habitants la zone qui nous concerne.

Les enquêtes sont donc primordiales pour l'étude démographique de Juilly, puisqu'elles **mettent en exergue la présence des internes, professeurs et religieux sur la commune.** Cette présence a logiquement baissé au cours des années 2000, jusqu'à la fermeture du Pensionnat en 2012. En effet, un constat dressé par un huissier sur place le 2 juillet 2020 a mis en valeur selon les installations et aménagements laissés en place que la **capacité d'accueil du Pensionnat était d'au moins 600 couchages. Il en ressort que la capacité d'habitation du Pensionnat de Juilly est bien supérieure aux chiffres de population comptée à part avancés par l'INSEE en 2012.**

Année	Population totale	Population comptée à part	Population municipale
2007	2 227	433	1794
2008	2 309	395	1914
2009	2 384	349	2 035
2010	2 460	304	2 156
2011	2 493	304	2 189
2012	2 510	305	2 205
2013	2 334	92	2 242
2014	2 167	53	2 114
2015	1 998	12	1 986
2016	1 990	12	1 978
2017	1 974	11	1 963
2018			
2019			1943

Fig. 3. Population légale à Juilly (sources : INSEE, rapports de population légale par département)

Le compte de la population à part permet tout de même de marquer deux choses : d'une part, la baisse progressive des occupants du Pensionnat, sachant que ces chiffres étaient bien plus importants par le passé ; d'autre part, l'impact de la fermeture du Pensionnat sur la population de la commune, puisque la baisse de celle-ci coïncide avec cette fermeture.

La zone du Pensionnat de Juilly apparaît donc primordiale pour le dynamisme démographique de la commune de Juilly : la disparition de la population qui l'occupait a entraîné une baisse très importante d'habitants depuis 2012.

1. Le vieillissement de la population

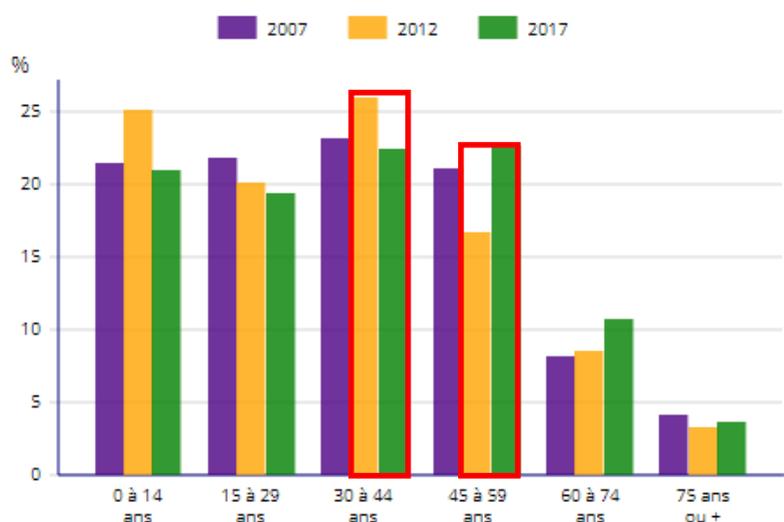


Fig. 4. Evolution de la population communale depuis 2007 (source : INSEE RP)

L'évolution de la population montre **une diminution progressive depuis 2012**. On sait que **la zone du Pensionnat a subi une perte presque totale de toute sa population**, mais ce n'est pas un phénomène concentré sur le Pensionnat uniquement : on observe un **phénomène de baisse de la population à l'échelle de la commune**. Depuis la fermeture du collège, on observe un vieillissement de la population, avec **l'augmentation depuis 2012 de la part des habitants de plus de 45 ans** (la tranche de 45 à 59 ans passe de 16,7 à 22,7

%, et celle des 60-74 ans augmente de 8,6 à 10,8 %), un mouvement accompagnant une **baisse des personnes de 30 à 44 ans de 26 à 22 %**.

	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012	2012 à 2017
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,3	2,7	4,2	-2,3
due au solde naturel en %	0,5	0,5	0,9	0,5
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,9	2,2	3,3	-2,8
Taux de natalité (‰)	11,8	12,2	13,5	9,6
Taux de mortalité (‰)	7,2	7,3	4,8	4,4

Fig. 5. Variation de la population entre 1991 et 2017 (Source : INSEE RP)

A partir du milieu des années 2000, le solde migratoire devient négatif, ce qui traduit un manque d'attractivité de la commune, auquel l'instauration du PEB en 2007 a pu participer.

Ainsi, avec la chute de la part des 30 à 44 ans observée entre 2012 et 2017, **la population de Juilly est à présent majoritairement composée de personnes d'âge moyen entre 45 et 59 ans (22,7 %)**, bien que les personnes entre 30 et 44 ans soient encore nombreuses (22,4 %). On observe cependant une proportion de jeunes adultes de 15 à 29 ans qui tend à baisser (19,4 %), avec une baisse du taux de natalité qui passe de 13,5 à 9,6 pour mille entre les périodes 2007-2012 et 2012-2017.

2. L'activité à Juilly

En termes d'emploi, l'INSEE dénombre, en 2017, 77 % d'actifs à Juilly, un chiffre qui montre que le dynamisme économique est encore présent sur la commune, propice à l'installation.

	2007	2012	2017
Ensemble	1 245	1 487	1 353
Actifs en %	69,7	74,3	77,0
Actifs ayant un emploi en %	65,0	68,3	70,9
Chômeurs en %	4,7	5,9	6,0
Inactifs en %	30,3	25,7	23,0
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	16,7	12,9	12,6
Retraités ou préretraités en %	5,8	6,5	4,9
Autres inactifs en %	7,8	6,4	5,6

Fig. 6. Population de 15 à 64 ans par type d'activité (source : INSEE RP)

L'emploi dans la région est d'ailleurs dynamique, comme le montrent les enquêtes faites sur l'emploi dans la zone Grand Roissy – le Bourget au sein de laquelle se trouve Juilly.

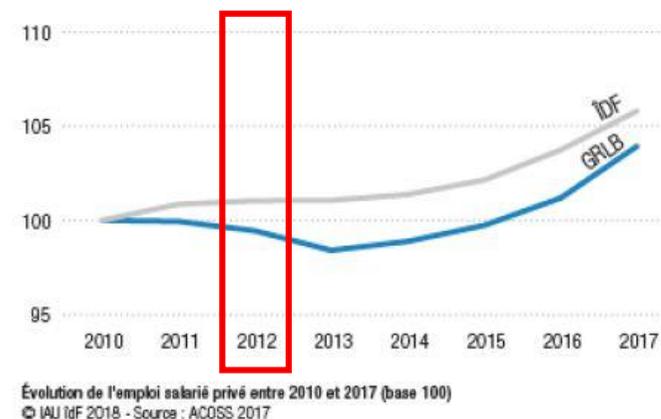


Fig. 7. Evolution de l'emploi salarié privé entre 2011 et 2017 (base 100). (Source : ACOSS 2017)

Cette dynamique régionale laisse envisager aussi la cible de ce projet : de jeunes actifs travaillant dans le pôle du Grand Roissy – le Bourget, comme le montrent plusieurs études.

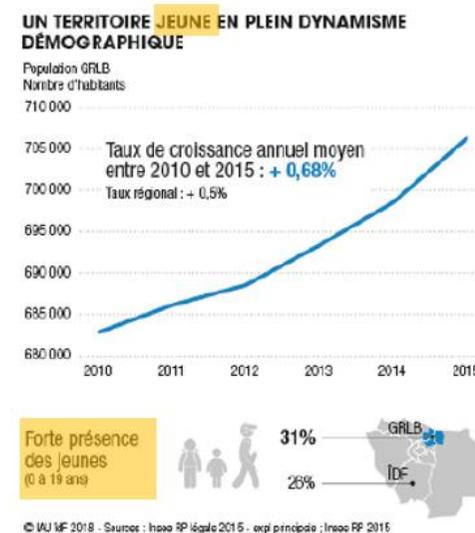


Fig. 8. Le dynamisme démographique, et la présence de jeunes dans la zone Grand-Roissy – le Bourget (source : IAU 2015)

Ce discours régional est soutenu par une large part d'habitation de ces actifs dans cette même zone, ce qui souligne l'attractivité d'un projet de logements compacts à Juilly.

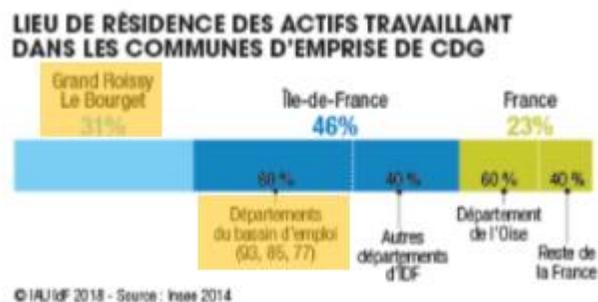


Fig. 9. Lieu de résidence des actifs travaillant dans les communes d'emprise de l'aéroport Roissy – CDG (source : IAU 2018)

A Juilly même, les conditions économiques semblent favorables à l'installation de population.

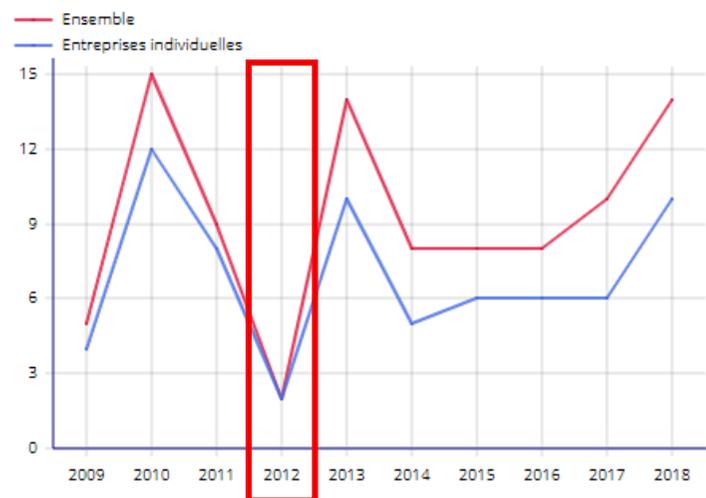


Fig. 10. Evolution des créations d'entreprises, hors activités agricoles (Source : INSEE Sirene 2019)

Il apparaît clairement sur ce graphique que la fermeture du Pensionnat de Juilly en 2012 a fortement impacté le dynamisme économique de la commune, qui est de nouveau en hausse.

L'activité à Juilly, mis à part la fermeture du Pensionnat, semble effectivement en léger développement. **La ville a beaucoup œuvré afin d'établir et de moderniser les commerces de proximité.**

En effet, depuis les années 1990, la ville a développé ses commerces de proximité. Récemment, l'épicerie a été agrandie (250 m²) et délocalisée vers un nouvel espace plus moderne avec un cabinet de deux médecins, la pharmacie et le bureau de poste. Une nouvelle boulangerie-pâtisserie est en cours de construction.

Ce faisant, la ville a ainsi dynamisé son attractivité et dispose aujourd'hui des équipements pouvant absorber une nouvelle population, puisqu'ayant accueilli dans le passé des centaines de personnes supplémentaires.

En effet, elle possède ou bénéficie d'un certain nombre d'infrastructures très fonctionnelles et compatibles avec le projet.

Malgré la fermeture du pensionnat des Oratoriens, Juilly ne perd pas tous ses centres de formation : le Cours Bautain, établissement privé reste présent dans la commune, et va même bénéficier de certains bâtiments de l'ancien Pensionnat – en dehors évidemment des bâtiments concernés par notre projet d'Histoire & Patrimoine. L'école communale a ouvert une autre classe qui reste d'ailleurs disponible pour de nouveaux jeunes.

La ville a été dotée d'une nouvelle station d'épuration, et elle est autonome en eau. Au niveau des infrastructures routières, la D 404 a fait l'objet de la création d'un giratoire récemment, et la RD 9 a connu une réfection récente. Le réseau SNCF a été amélioré, et les gares de Thieux-Nantouillet et de Dammartin-Juilly-Saint-Mard (RER B) ont été rénovées. Avec l'agglomération, un dossier de privatisation du transport prévoit la mise en place de nouveaux

bus afin de relier plus facilement l'aéroport Roissy-CDG. La médiathèque toute neuve en extension de la Mairie actuelle et les équipements sportifs sont à hauteur pour le retour d'habitants : dojo, gymnase, terrains de foot...

Cet élan municipal est cependant menacé par cette baisse de population qui advient depuis 2012.

3. Le desserrement des ménages

Concernant la taille des ménages, Juilly témoigne d'une légère diminution au fil des années, bien que cela semble se stabiliser. L'année 2012 marque même une très légère hausse, avant que le mouvement de baisse ne reprenne après cette période.

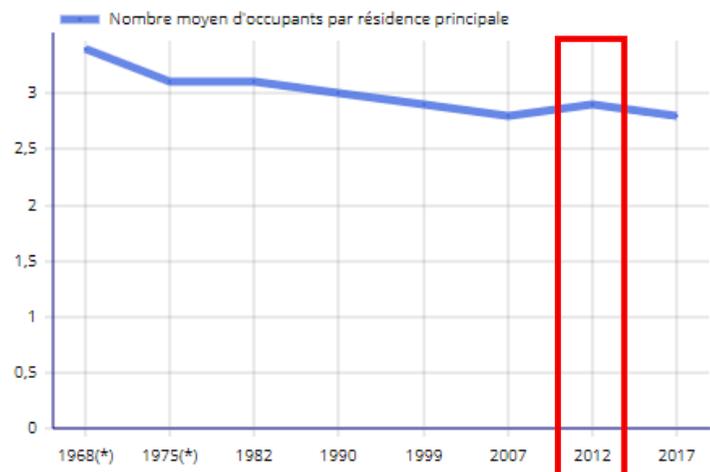


Fig. 11. Comparaison de l'évolution de la taille moyenne des ménages de 1968 à 2011 (source : INSEE RP)

Juilly est donc une commune qui, bien qu'en légère baisse démographique et en vieillissement depuis la fermeture du Pensionnat, n'est pas sans dynamisme économique.

Juilly compte 712 logements en 2017 dont la grande majorité (678) sont des résidences principales.

	1990	1999	2007	2012	2017
Ensemble	437	511	612	729	712
Résidences principales	411	484	579	700	678
Résidences secondaires et logements occasionnels	6	6	7	5	3
Logements vacants	20	21	27	24	31

Fig. 12. Evolution du nombre de résidences principales par catégorie (source : INSEE RP)

	2007	%	2012	%	2017	%
Ensemble	612	100,0	729	100,0	712	100,0
Résidences principales	579	94,6	700	96,0	678	95,2
Résidences secondaires et logements occasionnels	7	1,1	5	0,7	3	0,4
Logements vacants	27	4,4	24	3,3	31	4,4
Maisons	512	83,6	598	82,0	590	82,8
Appartements	97	15,8	130	17,8	121	17,0

Fig. 13. Evolution du nombre de résidences principales selon le type de logements (source : INSEE RP)

Depuis 2012, le nombre d'appartements tend à diminuer jusqu'à 17% des logements.

Les résidences principales de 5 pièces et plus représentent la part la plus forte dans la répartition des logements à Juilly selon le nombre de pièces. Au fil des années 2012 à 2017, les chiffres et les proportions restent très stables.

	2007	%	2012	%	2017	%
Ensemble	579	100,0	700	100,0	678	100,0
1 pièce	13	2,3	24	3,4	22	3,2
2 pièces	45	7,8	52	7,5	54	7,9
3 pièces	69	12,0	90	12,9	85	12,5
4 pièces	141	24,3	159	22,7	153	22,5
5 pièces ou plus	310	53,6	375	53,6	365	53,8

Fig. 14. Evolution du nombre de résidences principales selon le nombre de pièces (source : INSEE RP)

La tendance communale est ainsi aux grands logements, et très majoritairement aux maisons.

En termes de statut de l'occupant, les habitants de Juilly en résidences principales sont principalement des propriétaires (77,4 % en 2017).

	2007		2012		2017			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	579	100,0	700	100,0	678	100,0	1 888	14,6
Propriétaire	439	75,9	537	76,7	525	77,4	1 580	16,4
Locataire	111	19,2	155	26,7	142	21,0	283	7,7
dont d'un logement HLM loué vide	17	2,9	14	2,0	18	2,7	44	6,9
Logé gratuitement	29	4,9	8	1,2	11	1,7	25	12,7

Fig. 15. Résidences principales selon le statut d'occupation (source : INSEE RP)

Ces chiffres sont stables, puisqu'ils ont très peu évolué en dix ans de 2007 à 2017.

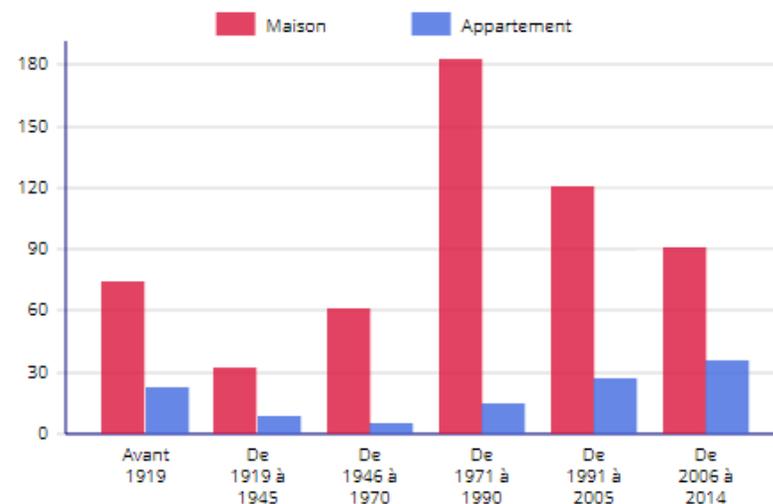


Fig. 16. Part des résidences principales selon la période d'achèvement (Source : INSEE RP)

En 2017, une grande partie des résidences principales avait été achevée entre 1970 et 1990, marquant postérieurement une forte diminution des constructions de résidences.

D. Insertion urbaine du projet

Juilly est un village dont l'histoire est sans doute liée à l'installation d'une abbaye au XI^e siècle. Les cartes anciennes (Cassini, cadastre napoléonien) mentionnent toutes Juilly, et souvent spécifiquement l'Oratoire ou son Pensionnat. La position géographique du Pensionnat, très proche de l'église, montre le lien très fort entre la ville et l'institution, qui a d'ailleurs toujours possédé les bâtiments les plus importants de la commune, tant en élévation qu'en superficie. Le Pensionnat a donc toujours été intégré au tissu urbain de la ville, au dynamisme de laquelle il a ainsi participé.

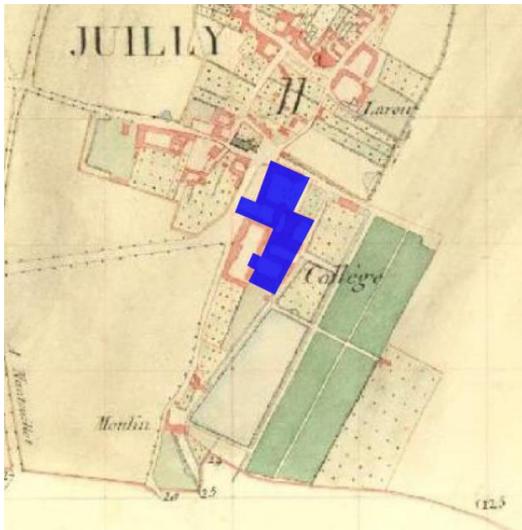


Fig. 17. 1848 : cadastre napoléonien (source : archives en ligne de Seine-et-Marne)

L'urbanisme de Juilly est majoritairement composé de maisons dotées d'un voire deux étages. Le développement au XX^e siècle du sud-ouest de la ville avec des constructions de maisons a entraîné une plus **grande intégration du Pensionnat dans le tissu urbain**.



Fig. 18. Carte actuelle du village de Juilly (source : Géoportail)

Le Pensionnat de Juilly n'est pas le seul bâtiment ancien de la ville, mais c'est le seul qui comporte à ce jour des éléments classés aux Monuments Historiques (l'Horloge, la cloche et deux statues dans la chapelle).

E. Enjeux

Juilly est un village qui se caractérise par un tissu urbain compact et qui s'est modernisé pendant la deuxième moitié du XXe siècle où une forte augmentation démographique s'est manifestée. A partir des années 1990, la ville a mis en place un programme de soutien aux commerçants et de réfection et modernisation des infrastructures. Cela s'est particulièrement matérialisé avec son intégration à l'établissement public de coopération intercommunale de la communauté de communes Plaines de France en 1991, devenue la **communauté de communes Plaines et Monts de France** en 2013, puis dans son transfert à la communauté d'agglomération Roissy Pays de France depuis 2016. Il s'agit pour Juilly de faire face à deux phénomènes qui entachent son attractivité : la mise en place **du PEB en 2007**, et **le déclin puis la fermeture du Pensionnat des Oratoriens en 2012**.

La construction de logements – majoritairement des maisons – a largement diminué depuis les années 1970 dans un mouvement qui s'est continué depuis 2007. En même temps, la ville fait preuve d'une volonté de dynamisme économique, qui risque d'être cassé par un vieillissement de la population qui se fait sentir.

Le phénomène de desserrement des ménages commence à apparaître, ce qui fait souhaiter une **diversification des offres immobilières** dans la ville, notamment en proposant des appartements aux typologies plus adaptées à l'accueil de jeunes couples, la décohabitation des jeunes ou l'accueil de familles monoparentales.

Une telle offre, qui trancherait véritablement avec le reste de Juilly, en proposant des logements mieux adaptés à la population en place, permettrait de raviver l'attractivité de la commune pour de nouveaux habitants.

De plus, bien que l'ensemble des tranches d'âge soient représentées, la majorité des habitants ont entre 45 et 75 ans, et la population jeune reste présente. Ainsi,

malgré une population qui diminue, **Juilly demeure une commune avec une population composée de nombreux actifs.**

Néanmoins, le diagnostic fait apparaître **un risque de vieillissement**. Afin d'endiguer une baisse de la population, il est nécessaire d'attirer de jeunes ménages et de jeunes travailleurs qui permettront le maintien de l'équilibre démographique de la commune.

Pour répondre à ces enjeux, **l'offre en logements devra s'adapter en proposant de petits logements pour combler les besoins en termes de parcours résidentiel liés au desserrement, et pour répondre à la population active employée dans le centre Grand-Roissy – le Bourget.**

III. Secteur de renouvellement urbain

Le Pensionnat des Oratoriens représente l'unique ensemble de bâtiments de plus de 2 étages et d'une grande envergure dans la commune. Depuis sa fermeture en 2012, le projet de réhabilitation proposé par Histoire & Patrimoine dès 2019 ouvre la possibilité pour la ville d'établir un secteur de renouvellement urbain (SRU) sur cette zone, afin de réhabiliter ces bâtiments historiques laissés à l'abandon, et de restaurer ainsi 217 logements, qui ne feront que remplacer l'habitation des lieux par les religieux, professeurs et élèves du Pensionnat depuis le XVIIe siècle. Conformément à l'article L112-10 du code de l'urbanisme, ces opérations ne devront pas entraîner d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores.

En effet, depuis la désaffectation du Pensionnat en 2012, la ville de Juilly qui comptait au total 2 510 habitants n'en compte plus que 1 974 aujourd'hui, soit 536 de moins.

A. Comptabilisation

Le travail de conception sur un projet de réhabilitation est inversé par rapport à un travail de conception sur projet de neuf. Ici la surface de réhabilitation à traiter est déjà donnée par l'existant, et ne peut être amoindrie. Sinon, cela reviendrait à ne pas sauver une partie des bâtiments.

Suivant les relevés géomètres, la surface de l'ancien pensionnat est actuellement de 14 863 m² SDP pour 10 122 m² SHAB. Le projet est de l'ordre de 13 324 m² SDP pour 9 300 m² SHAB.

Les appartements sont définis sur la base des enjeux historiques et structurels, et les typologies s'adaptent à la morphologie des bâtiments. Ils sont définis par l'architecte du patrimoine qui vise la mise en valeur tant intérieure qu'extérieure des espaces. A ce stade du projet, sont envisagés 217 appartements répartis sur les six bâtiments en présence.

La comptabilisation de la population comprise par ce projet est elle aussi spécifique : à cause de cette insertion des logements dans l'existant, les références de surface habitable déployée par lot doivent tenir compte de certaines contraintes. Il s'agit notamment de l'absence d'espaces extérieurs privatifs, du stationnement à deux minutes à pied, des dérogations en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, etc. Pour décompter la population, Histoire & Patrimoine s'appuie sur son expérience de gestion des projets en tant que syndic, et se base sur les typologies proposées.

Ainsi, on décompte :

- 1 personne par T1
- 2 personnes par T2
- 3 personnes par T3
- 4 personnes par T4

De cette manière, ce projet compte en moyenne 1,7 personnes par logement.

Les plans élaborés par l'architecte du patrimoine ont mis en place des typologies surtout compactes (en majorité des T1 et des T2), afin de répondre précisément à la demande et l'activité, à proximité de Roissy.

B. La réhabilitation de l'existant

PENSIONNAT DE JUILLY					
	T1	T2	T3	T4	TOTAL logements
VILLARS	15	6	7	3	31
MONTESQUIEU	13	21	1	1	36
ARCADE	19	20	0	0	39
REFECTOIRE	2	1	3	0	6
LA FONTAINE	22	26	4	0	52
ABBAYE	23	4	2	0	29
BOSSUET	12	3	4	0	19
CHAPELLE	1	0	4	0	5
Nombre	107	81	25	4	217

Fig. 19. Projection des typologies (source : Atelier Monchecourt & C^{ie})

On obtient ainsi :

- T1 : 107 logements
- T2 : 81 logements
- T3 : 25 logements
- T4 : 4 logements

Soit :

- T1 : 107 personnes
- T2 : 162 personnes
- T3 : 75 personnes
- T4 : 16 personnes

Selon le calcul exposé plus haut, le nombre de personnes prévues par ce projet au Pensionnat de Juilly serait donc de l'ordre de 360 personnes pour 217 logements, c'est-à-dire une moyenne de 1,7 personnes par logement.

Ce chiffre demeure donc très inférieur au seuil de renouvellement urbain de 536 habitants.

L'avantage de ce projet est de **s'inscrire totalement dans les marques de l'ancien Pensionnat, sans aucune construction.**

En plus de proposer une réhabilitation des bâtiments historiques – c'est-à-dire une réfection des façades et un travail en respect des dessertes, sols et plafonds historiques – le projet prévoit la déconstruction des apports récents sans intérêt patrimonial (le réfectoire).

Selon un rapport d'huissier, la capacité d'accueil du Pensionnat était, en l'état, de 600 personnes dans ces mêmes bâtiments.

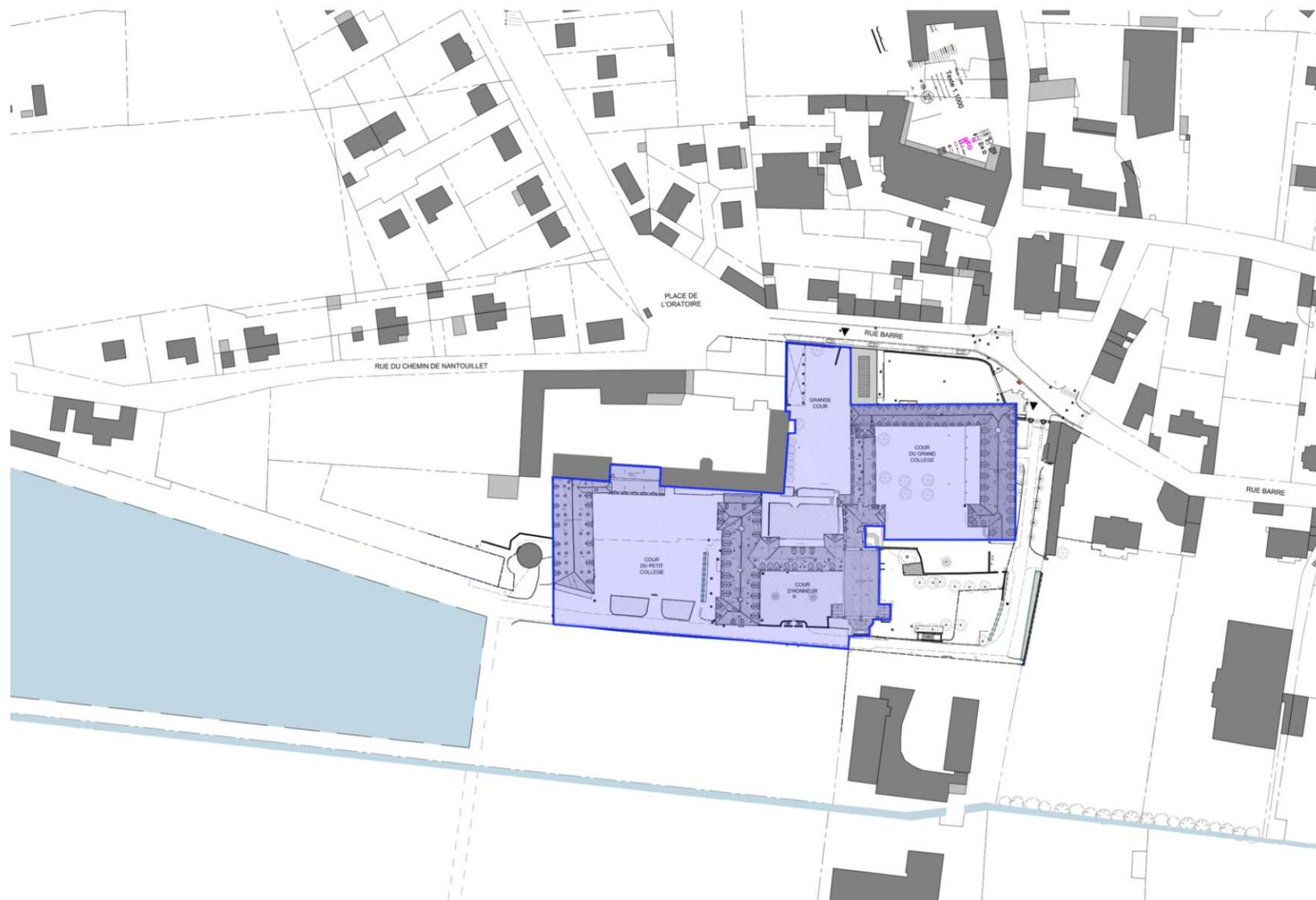


Fig. 20. Vue aérienne du projet de Secteur de Renouvellement Urbain

C. Choix du secteur de renouvellement urbain

L'emplacement du Pensionnat présente une bonne intégration au tissu urbain, accentuée par le fait que la seule entrée du Pensionnat se trouve face à l'église.

Le site retenu couvre 13 000 m² de surface.

Dans le sens où ce site a toujours accueilli du logement, on peut souligner qu'il sera donc conservé, sans bouleversement total de l'organisation urbaine, déjà préparée à accueillir un certain flux tant humain que routier.



Fig. 21. Image cadastrale de la commune et périmètre du SRU (source : Géoportail)

D. Règlementation d'urbanisme

La mise en œuvre du PLU de la ville de Juilly date de 2006. La dernière révision de ce PLU a été lancée en 2011, et a été approuvée le 27 août 2015. L'un des objectifs de cette révision est d'endiguer la baisse démographique, et de pallier le manque de logements dont la construction est interdite par le PEB en permettant la création de logements dans le tissu bâti existant, selon l'orientation du PADD.

Le secteur considéré est en zone UC selon le règlement du PLU. Cette zone est une zone d'habitat constructible à laquelle est laissée une assez grande liberté d'aménagement. Il est demandé cependant de respecter une harmonie avec les sites et paysages ainsi que des éléments d'ornementation spécifiés (éléments maçonnés traditionnels, encadrements de baies, lucarnes, ferronneries, ornements de toitures, etc.).

E. Projet d'aménagement

L'harmonie avec le tissu urbain environnant n'est ici pas un problème, puisqu'il s'agit d'une réhabilitation. Le travail des architectes est de préserver les éléments patrimoniaux existants, et de retrouver un aspect plus historique de certaines façades très retouchées aux XXe-XXIe siècles.

Le Pensionnat de Juilly est composé schématiquement de 3 ensembles structurés en U et ouverts sur des cours donnant sur le Parc à l'est. Les bâtiments sont en R+2 (Abbaye), R+3 (Bossuet, La Fontaine et Arcades) ou R+4 (Montesquieu et Villars), bien qu'à des niveaux différents à cause du dénivelé du terrain. Il s'agit de constructions anciennes (XVIIe et XVIIIe

siècle) organisés en grands couloirs desservant les diverses pièces à partir d'entrées situées dans les angles des bâtiments où prennent places les volées d'escaliers.

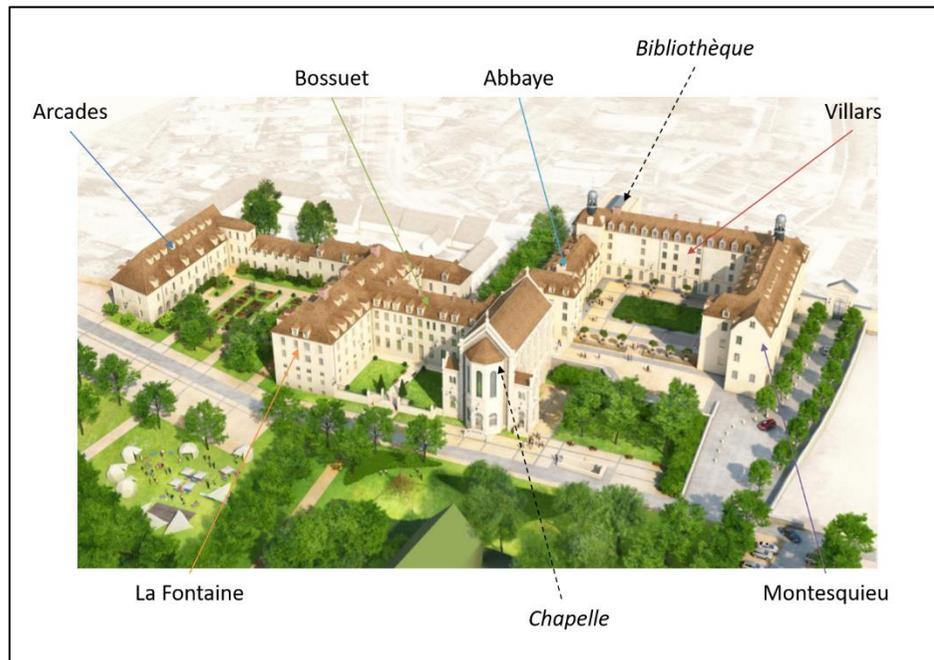


Fig. 22. Projet du Pensionnat de Juilly et situation des bâtiments (source : Histoire & Patrimoine)

Le projet d'Histoire & Patrimoine concerne tous les bâtiments situés ci-dessus, mis à part la bibliothèque qui sera rétrocédée aux personnes publiques intéressées (commune ou département), et la chapelle qui sera un ensemble indépendant, avec une éventuelle salle de théâtre située en son rez-de-chaussée.



Fig. 23. Projet de réhabilitation avec périmètre d'assiette du permis de construire et les zones de stationnement (source : Histoire & Patrimoine)

Le permis de construire qui va être déposé pour le Pensionnat de Juilly portera uniquement sur la réhabilitation des bâtiments.

Environ 300 places de stationnement seront réalisées à l'intérieur du site.

F. Intérêt du SRU et justification du projet

Le bénéfice de cette opération pour la commune de Juilly a été développé ci-dessus. **D'un point de vue tant patrimonial que démographique et immobilier, la ville gagnera beaucoup à la réhabilitation de ce Pensionnat dont l'histoire est intimement liée à celle de la commune.** En se projetant de rénover et de réhabiliter des bâtiments à forte valeur historique laissés aujourd'hui à l'abandon, Histoire & Patrimoine propose une solution de logements collectifs qui s'inscrit dans la vocation de ce site, sans aucunement en augmenter la population. Le développement de la région, centré autour de l'aéroport Roissy CDG, et les efforts de modernisation et de développement commerciaux initiés par la mairie et la communauté de commune, forment un **terreau idéal pour une opération de cette ampleur.** Etant une réhabilitation, ce projet sera mené à bien dans le plus grand respect du site et de son histoire, ce qui se matérialisera par la rénovation et l'aménagement de l'existant, sans aucune construction.

La nécessité du secteur de renouvellement urbain ne tient donc pas à la création d'habitations sur un lieu auparavant agricole ou non exploité, mais à la renaissance de ces constructions désertées depuis 2012, en étendant la vocation d'habitation du site à la totalité des étages de ses divers bâtiments, qui accueillait ponctuellement des espaces de classes.

Parmi ces logements, une très large partie sera de typologie compacte, ce qui permettra ainsi de répondre au besoin de desserrement de la population. Dans une commune bâtie essentiellement de maisons en R+1, le Pensionnat de Juilly apparaîtra en **facteur essentiel de diversification des logements, avec une offre très fournie de T1 (107) et de T2 (81).**

Ces logements neufs dans des bâtiments anciens sauront répondre au besoin d'attractivité de la commune en y attirant une population jeune et active pour contrer le mouvement de baisse et de vieillissement de la population des

personnes entre 30 et 45 ans. L'objectif est de rester sous le seuil du nombre de personnes qui habitaient Juilly avant la fermeture du Pensionnat, et qui connaissaient jusqu'en 2012 des nuisances sonores. Ce seuil comme on l'a démontré plus haut est de 536 personnes. **L'objectif du projet actuel est une prévision de l'ordre de 360 personnes selon la comptabilisation du nombre d'habitants par logement, une projection qui reste en-deçà du seuil de 536 personnes qui sera non seulement respecté mais non atteint.**

Par conséquent, la réalisation de cette opération respecte bien l'article L112-10 du code de l'urbanisme et ne devrait pas entraîner dans la zone du Pensionnat une augmentation de la population soumise aux nuisances sonores depuis l'instauration du PEB.

Réhabilitation du Pensionnat à Juilly avant/après

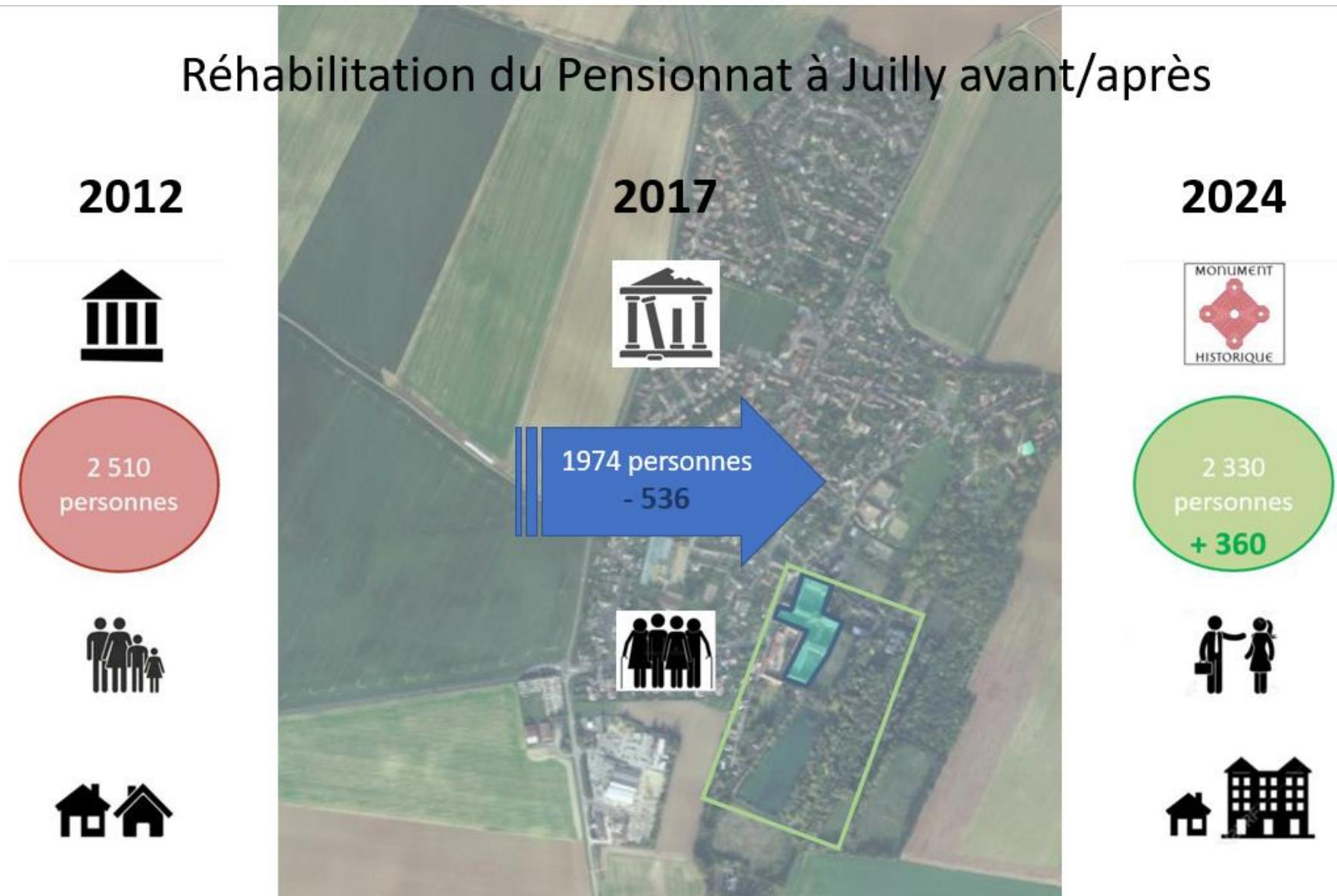


Fig. 24. Projection de l'impact du projet sur la ville de Juilly (source : Histoire & Patrimoine).

G. Procédure et suivi du SRU

Après analyse du dossier de présentation du SRU par les services de la Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne, le présent dossier est soumis à enquête publique. Celle-ci relève du préfet de département. La durée de l'enquête publique est d'un mois. Le commissaire-enquêteur disposera ensuite d'un mois pour établir son rapport et donner son avis. Pour donner suite à l'enquête publique, un arrêté préfectoral instaurera sur le territoire du Pensionnat de Juilly le Secteur de Renouvellement Urbain et permettra ainsi la réalisation du projet d'aménagement décrit dans le dossier de présentation, ce dossier étant annexé à l'arrêté préfectoral.

ANNEXES

Annexe 1 : Glossaire

Desserrement des ménages : nombre de logements qu'il faut construire pour maintenir la population stable en compensant la moindre occupation des résidences principales lié à la décohabitation et à l'augmentation des familles monoparentales par exemple.

Résidences secondaires : logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances.¹

Vacance des logements : la mobilisation de la vacance remet en service des résidences principales, inversement, l'accroissement de la vacance conduit à réduire le parc de résidences principales.²

Renouvellement du parc : correspond à la création, la démolition ou même la transformation de logements. Autrement dit, l'obsolescence du parc de logement constitue une grande part du besoin, cela s'évalue grâce aux sorties nettes du parc : les démolitions, les changements d'usage et la modification structurelle du bâti. Il permet d'estimer le niveau de renouvellement « naturel » du parc.

Résidence principale : une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Actifs : La population active regroupe la population active occupée (appelée aussi « population active ayant un emploi ») et les chômeurs.

Ménage : un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.³

¹ Définition de l'INSEE

² Observatoire de l'habitat du Grand Valentin

³ Définition de l'INSEE