



VILLE DE NOISEAU

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

RAPPORT DE PRESENTATION PIECE 1.3 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET POTENTIEL DE DENSIFICATION

Dossier approuvé- Juin 2018

PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE
05 JUL. 2018
ARRIVEE

RECEVU
LE 10 OCT 2018
MAYORAL

Sommaire

PARTIE 1.3: ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION	5
---	---

PRISE EN COMPTE DE LA LOI SRU	5
-------------------------------------	---

1. La consommation d'espace sur les 10 dernières années..... 6
2. L'analyse du potentiel de densification et de mutation 9
3. Les capacités attendues du projet au regard de l'art. 55 de la loi SRU. 12

PARTIE 1.3: ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION PRISE EN COMPTE DE LA LOI SRU

1. LA CONSOMMATION D'ESPACE SUR LES 10 DERNIERES ANNEES

Rappel du cadre juridique

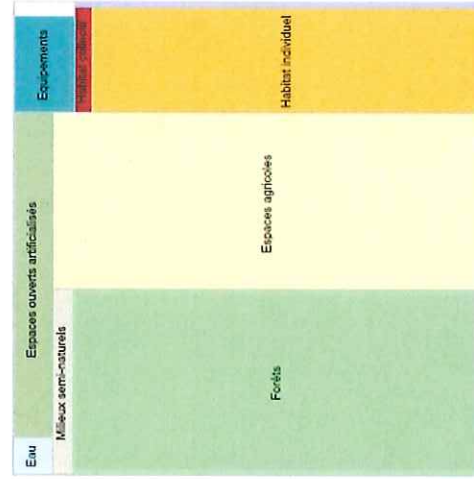
Le code de l'urbanisme prévoit à l'article L.151-4, que le rapport de présentation « Analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers au cours des 10 années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document. »

Méthodologie

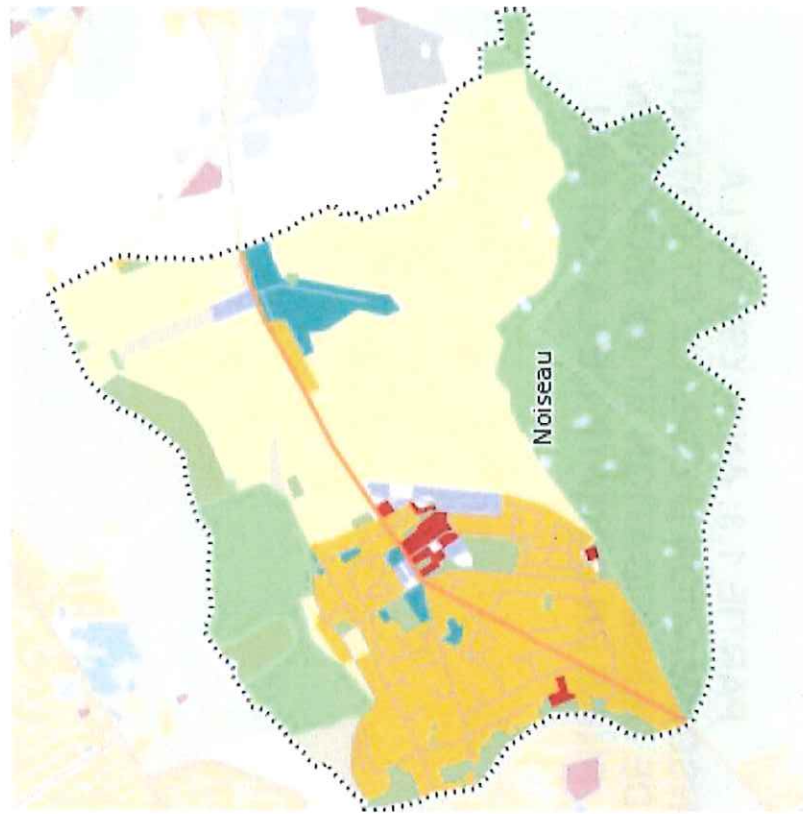
Cette analyse est réalisée sur la base des données IAU, de comparaisons des MOS 2008-2012 et des orthophotos 2003-2012

Mode d'occupation actuel du sol : Un territoire en majorité composé d'espaces naturels, agricoles et forestiers

La commune de Noisseau se caractérise par la présence d'importantes surfaces de forêts et d'espaces agricoles, et une tache urbaine concentrée à l'ouest de la commune, se décomposant ainsi :



- 70,5 % d'espaces agricoles naturels et forestiers
- 23,7 % d'espaces construits artificialisés
- 5,8 % d'espaces ouverts artificialisés



Occupation du sol en 2012, Source : IAU



Principales mutations : Une diminution des espaces verts urbain pour la construction de logements collectifs

Des espaces agricoles, naturels et forestiers qui se maintiennent

Dans le détail, les **espaces agricoles, forestiers et naturels** représentent **323,39 ha**, avec :

	Observation Orthophoto 2003-2012	Surface MOS 2008 (ha)	Surface MOS 2012 (ha)	Evolution 2008- 2012
Forêts				
Forêt Notre-Dame ; Parc du château d'Ormesson	Mêmes emprises, boisement plus dense en 2012 sur le parc du château	155,40	155,40	0,00
Milieux Semi- Naturels				
Espace entre forêt, zone agricole et chemin de la Queue en Brie (1) dans Bande des espaces agricoles (2)	Légère diminution de la surface de l'espace (1) au profit des espaces agricoles	7,55	7,56	-0,01
Grandes cultures				
Plateau de la Brie	Des zones de cultures plus diversifiées	157,84	157,84	0,00
Eau				
Morbras et rus		2,59	2,59	0,00

Bilan : - **0,01 ha** de milieux semi-naturels entre 2008 et 2012

Soit une consommation de milieux semi-naturels légèrement supérieure sur les 10 dernières années **au profit d'espaces agricoles**, au-regard de l'évolution, entre 2003 et 2012.

Forêt, orthophotos 2003-2012 :



Milieux semi naturels, orthophotos 2003-2012 :



Grandes cultures, orthophotos 2003-2012 :



Des espaces ouverts artificialisés en diminution

Les espaces ouverts artificialisés représentent **26,51ha**, avec :

	Occupation du sol	Observation évolution suivant Orthophoto 2003-2012	Occupation sol 2008 (ha)	Occupation sol 2012 (ha)	Evolution 2008-2012
	Espaces verts urbains				
	Espaces verts diffus dans la tache urbaine	Consommation dans le diffus pour création de logements : Logements sociaux(1) : 1,8 ha Logements sociaux Sadi Carnot(2) : 0,3 ha Les balcons de la forêt(3) : 0,6 ha	10,76	10,45	-0,31
++	Cimetières				
	Cimetière Ch de la Queue en Brie	/	0,35	0,35	0,00
	Autres espaces ouverts				
	Parc du Château d'Ormesson	/	4,35	4,34	0,00

Bilan : - **0,31 ha d'espaces verts urbains** entre 2008 et 2012 correspondant à l'évolution des **espaces construits artificialisés : +0,31 ha** entre 2008 et 2012 consommés pour l'implantation de logements collectifs rue Sadi Carnot.

A cette superficie, s'ajoute la consommation des opérations (1) et (3) constatée entre 2003 et 2012 sur orthophotos, qui après estimation sur la base du cadastre qui s'élève à environ **2,4 ha**.

Soit une consommation d'environ **2,7 ha** sur les 10 dernières années.

Espaces verts urbains, orthophotos 2003-2012 :



Cimetière, orthophotos 2003-2012 :



Autres espaces ouverts, orthophotos 2003-2012 :



2. L'ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

Rappel du cadre juridique

Le code de l'urbanisme prévoit à l'article L151-4, que le rapport de présentation analyse : « [...] la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ».

Densifier dans la tache urbaine

Le projet ne prévoyant pas à la demande des habitants de mutation des pavillons existants mais plutôt une densification au sein de l'enveloppe urbaine au travers des espaces libres, l'analyse de la capacité est donc développée au sein des espaces identifiés principalement comme non bâtis. Cette capacité cumulée à celle de la zone d'extension permet de répondre aux objectifs d'accroissement de 10% de la population (voire chapitre 4 de l'état initial du site : Perspectives)

Localisation des secteurs mutables surface brute jaune foncée : 5,40 ha

Le potentiel de la commune à accueillir de nouveaux logements a fait l'objet en 2009 d'une étude « Foncier Mutable » par l'Unité Territoriale du Val-de-Marne de la DRIEA. L'analyse (sur la base de critères de densité d'emplois, densité bâtie, statut du propriétaire) a permis de définir des secteurs présentant une capacité d'évolution, reportés en jaune sur le plan ci-contre.

Sur cette base, une analyse plus fine tenant compte du territoire actuel permet de localiser les terrains les plus propices à des projets de mutation, faisant émerger les capacités foncières suivantes :

	Secteurs	Zones	Superficie Secteurs à fort potentiel
1	Secteur Estienne d'Orves	UEa	7 514 m²
2	Secteur Gabriel Péri	UEa	28 363 m²
3	Secteur Léon Bresset	UDa	7 401 m²
4	Secteur Poste	UAb	1 482 m²
5	Secteur Mendès France	UEa	5 609 m²
6	Secteur du Moulin	UEa	3 040 m²
7	Secteur Bellevue	UEc	1 360 m²

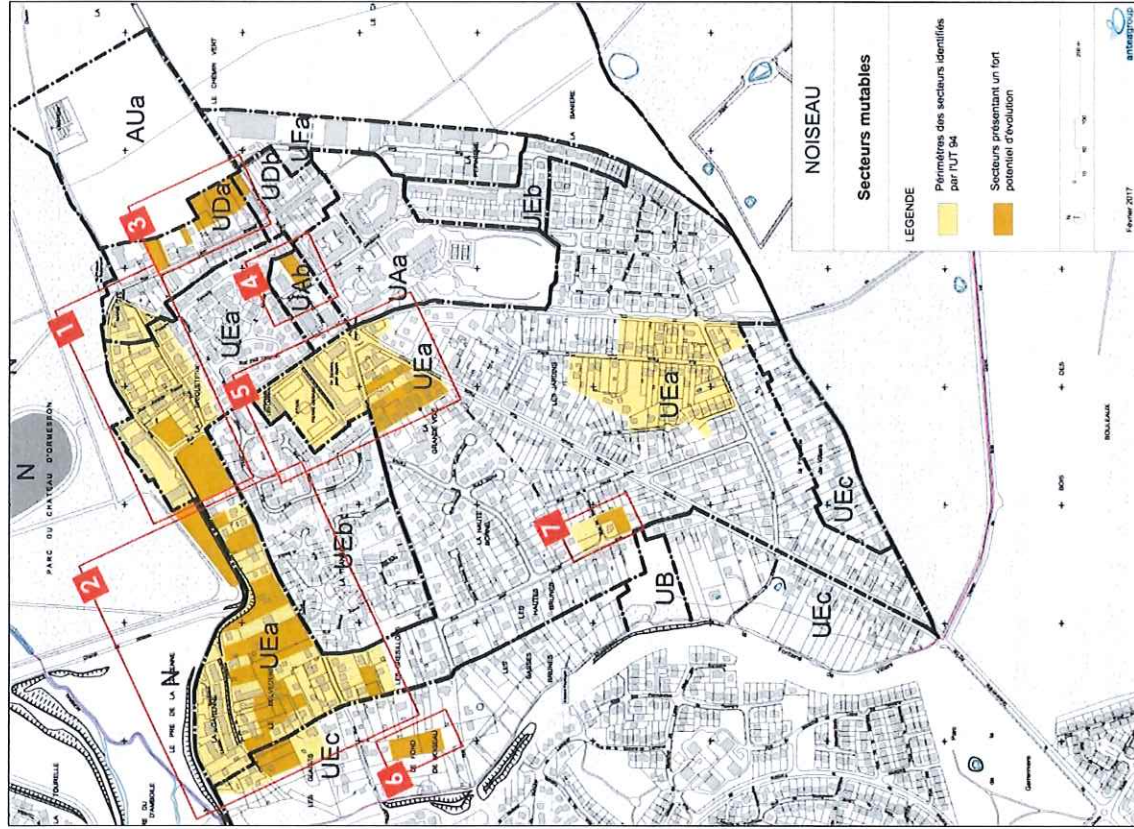
Définition des potentialités de mutabilité réelles : 204 logements

La tendance observée à Noiseau dans le cadre de nouvelles constructions fait état d'une prédominance de logements individuels sur de grands terrains. D'une part les opérateurs privés ne semblent pas ou peu enclins spontanément à réaliser des opérations plus denses de maisons de ville, ou de petits collectifs. D'autre part, les documents réglementaires du POS ne permettent pas cette évolution. Les opérations de logements accolés plus denses réalisées l'ont été uniquement par initiatives publiques dans le cadre de programmes incluant de la mixité sociale et des modifications ponctuelles du POS.

Le potentiel mutable identifié va donc tendre plus spontanément à une faible densification sous la forme de grands lots individuel de 450 à 500 m². Le bilan pouvant découler de cette tendance, rapportée à la surface identifiée (54 769 m²), permet de dégager un potentiel théorique de construction de 110 à 120 logements.

Ce potentiel est faible au regard des objectifs du PADD qui prévoit la réalisation de 350 logements d'ici 10 ans (525 d'ici 2030), et des enjeux de développement durable visant à la densification au sein de l'enveloppe urbaine afin de limiter la consommation des espaces naturels ou agricoles. Les habitants ayant exprimés un attachement fort à la préservation de leur tissu pavillonnaire existant il est privilégié une densification prioritaire au sein des terrains vides avant un renouvellement des constructions existantes.

Ainsi le projet de PLU prévoit une obligation de densité minimale sur des terrains identifiés dans le cadre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour lesquels il est prévu une densité minimale de 45 logements à l'hectare.



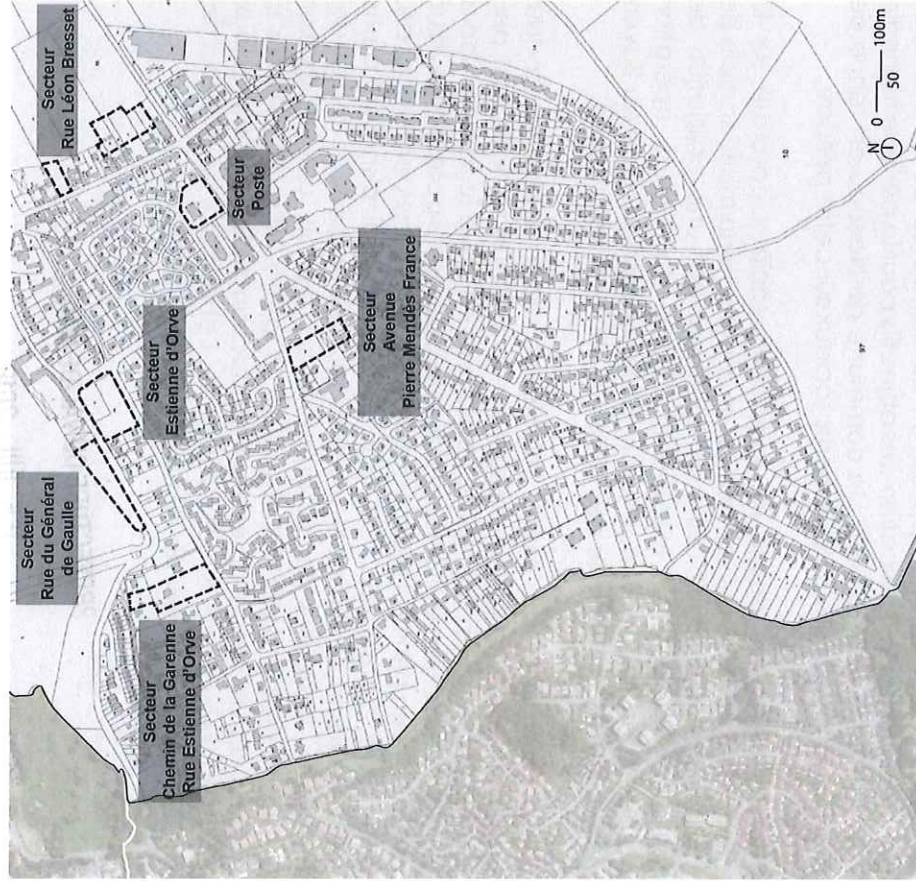


Illustration indicative d'un modèle type de densification dans les formes et gabarits du pavillonnaire :



Parcelle Rue d'Estienne d'Orve, Modélisation 3D de densification

Densité : **45 logements/ha**
 Nombre de logements : **22**
 Surface terrain : **0.54 ha**
 Surface de plancher : **2 565 m²**
 Taille moyenne de logement : **100 m² dont 15m² de garage**

Terrains mutables faisant l'objet d'une OAP

3. LES CAPACITES ATTENDUES DU PROJET AU REGARD DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU

La commune de Noiseau ne dispose pas d'un parc de logements sociaux lui permettant d'atteindre la proportion de 25% exigible au regard de la loi SRU. En application de l'article 55 de la loi SRU, et pour répondre à la notification des objectifs pour la période triennale 2017-2019 fixée par la DRIHL, la commune de Noiseau est tenue de produire au minimum 62 logements sociaux sur cette période.

Pour répondre au déficit de logements sociaux constaté sur la commune, le PADD prévoit la mise en œuvre d'une mixité sociale de l'habitat qui se traduit dans le règlement par une obligation de réalisation de 30% de logements sociaux dans toute opération comprenant plus de 10 logements. Cette obligation figure au travers de l'article 2 de chacune des zones où l'habitat est autorisé.

Cette obligation de mixité sociale va donc s'imposer à tout programme futur. Dans la mesure où les bailleurs sociaux sont peu enclins à mettre en œuvre des programmes où le logement social est en nombre trop limité, le nombre de logements potentiels évalué est calculé en priorité sur les secteurs de la commune permettant des opérations d'ensemble. Ce sont les secteurs qui disposent d'une taille suffisante et d'un potentiel de mutabilité qui font l'objet des OAP pour lesquelles la programmation prévoit une obligation d'augmentation de la densité avec 45 lgt/ha. Afin de favoriser la mise en œuvre de cet objectif de production de logements sociaux, le projet prévoit un renforcement de l'obligation de 40% sur les secteurs d'OAP au lieu de 30% sur le reste du territoire.

PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE

05 JUIL. 2018

ARRIVEE

VILLE DE NOISEAU

Capacités mobilisables pour l'engagement triennal 2017-2019

	Nombre de logements
Terrains en OAP Zones UE et UD : 45 lgts/ha	121
Terrains en OAP Zones UA : suivant projet	43
Total potentiel logements PLU en secteur d'OAP	164 logements
Potentiel logements sociaux engagement triennal 2017-2019 (40%)	65 logements sociaux

La capacité totale de logements pouvant être potentiellement produits en secteurs d'OAP en zone urbaine est de 164 logements, dont 65 logements sociaux lorsque l'obligation de 40% est appliquée. L'engagement triennal de production de logements sociaux est donc tenu sur la période 2017-2019.

Capacités mobilisables pour les engagements triennaux suivants

Les capacités mobilisables seront trouvées principalement au sein des opérations d'ensemble.

C'est à cette fin que le PLU prévoit l'urbanisation d'une zone AU future d'une emprise de 5 ha sur laquelle un objectif minimal de 45 logements/ha a été fixé, avec également un objectif de logements sociaux de 40%.

	Nombre de logements
Zone AU : 45 lgts/ha	225
Potentiel logements sociaux engagements triennaux suivants (40%)	90 logements sociaux

