



VILLE DE NOISEAU

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

**RAPPORT DE PRESENTATION  
PIECE 1.1  
DIAGNOSTIC**

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

Dossier approuvé - Juin 2018



## Sommaire

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>4</b>
1. <i>Les motivations de la mise en œuvre du PLU</i> .....	5
2. <i>La prise en compte du concept de « développement durable »</i> .....	5
3. <i>L'Élaboration du PLU et les outils de la concertation</i> .....	6
<b>PARTIE 1.1: DIAGNOSTIC</b> .....	<b>7</b>
1. INTRODUCTION.....	9
1. <i>Présentation administrative et géographique</i> .....	9
2. <i>Environnement</i> .....	11
3. <i>Le contexte intercommunal</i> .....	12
4. <i>Démarches supra-communales</i> .....	14
5. <i>Le Plan de Déplacement Urbain de la région Île-de-France (PDUIF) ...</i>	16
6. <i>Le département du Val de Marne et son Schéma Départemental d'Aménagement (SDA)</i> .....	18
2. STRUCTURE DU TERRITOIRE.....	20
1. <i>Aménagement de l'espace : principaux enjeux</i> .....	20
2. <i>Les besoins en matière d'équipements et de services</i> .....	33
3. DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE.....	37
1. <i>La population</i> .....	37
2. <i>L'habitat dont le logement social</i> .....	42
3. <i>Les activités Économiques</i> .....	47
4. <i>Les perspectives d'évolutions démographiques, compatibilité avec le sdrif et prise en compte de la loi sru</i> .....	53
4. SECTEURS A ENJEUX AU REGARD DES EVOLUTIONS DU SCHEMA DIRECTEUR.....	59
3. <i>Protéger les espaces naturels et optimiser le foncier urbanisé</i> .....	59
4. <i>Les terrains compris entre le front urbain et le village de Noiseau</i> .....	60
5. <i>Les terrains France télécom, secteur d'urbanisation préférentiel</i> .....	61

## PREAMBULE

## 1. LES MOTIVATIONS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

Pour répondre aux objectifs qu'elle s'est fixés en matière d'évolution de la commune et afin de prendre en compte l'application de la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU), la municipalité de Noiseau, en date du 7 mai 2003, a mis en révision son Plan d'Occupation des Sols régi désormais par les dispositions des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Les principaux objectifs énoncés dans la délibération sont :

- Adapter l'urbanisme de la ville aux conditions de vie actuelles et prévisibles à terme
- Préserver le caractère naturel de la commune et la qualité de son cadre de vie
- Définir un projet sur l'habitat en adéquation avec la réglementation en vigueur sur la solidarité et la rénovation urbaine
- Mener une action réfléchie sur le plan économique afin de répondre à la fois aux impératifs de développement de la ville et à la création d'emploi pour la population
- Créer des équipements complémentaires pour répondre aux besoins des habitants
- Mener des actions concertées avec les contraintes environnantes dans le domaine des transports, de la pollution et de la sécurité
- Maintenir un équilibre démographique entre zone urbaine, zone agricole et zone forestière

## 2. LA PRISE EN COMPTE DU CONCEPT DE « DEVELOPPEMENT DURABLE »

La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain et la loi Urbanisme et Habitat ont profondément rénové le cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace, tant au niveau communal qu'intercommunal. Le contenu des documents d'urbanisme, ainsi que leurs procédures d'élaboration, ont été modifiés à travers une refonte du Code de l'Urbanisme.

La loi a introduit la prise en compte du concept de « développement durable ».

Le concept de développement durable a été initié par le rapport *Notre avenir à tous* de la Commission des Nations Unies sur l'environnement et le développement (Rapport Brundtland) en 1987 : « *Un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs* ». Cette formule, vise à réconcilier le développement économique et social, la protection de l'environnement et la conservation des ressources naturelles.

La notion de développement durable a émergé graduellement entre 1970 et 1987 pour être révélée au grand public lors du Sommet de la Terre à Rio de Janeiro en 1992. Quelle que soit la définition utilisée pour ce concept et la façon de le mettre en application, l'objectif d'équilibre des dimensions sociales, économiques et environnementales d'un projet reste toujours le fondement pour l'atteinte d'un développement qui est alors qualifié de « durable ».

La loi SRU a défini précisément, au travers de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, la prise en compte par les PLU du concept d'aménagement et de développement durable suivant quelques principes fondamentaux.

*Les Plans Locaux d'Urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :*

*Le principe d'équilibre*

*Le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale*

*Le principe de respect de l'environnement*

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** est un document essentiel, puisqu'il a pour vocation de présenter, de manière intelligible les choix politiques de la commune en matière d'urbanisme et de permettre un débat, au sein du conseil municipal, sur les principaux objectifs d'aménagement. Il s'agit donc d'un document simple, relativement bref qui permet de présenter de façon non technique les projets retenus par la commune pour son aménagement et donc de renforcer la démocratie de proximité. Le Code de l'Urbanisme prévoit d'exprimer le projet de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme sous la forme de grandes orientations générales. Pour renforcer, lors de son élaboration, son caractère concerté avec la population et les représentants élus, la loi a prévu qu'un **débat** préalable en Conseil municipal doit avoir lieu sur les orientations générales du PADD.

La loi permet aussi de définir plus précisément les conditions futures de certaines actions d'aménagement sur certains quartiers ou secteur. Il s'agit des **orientations d'aménagement**. Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

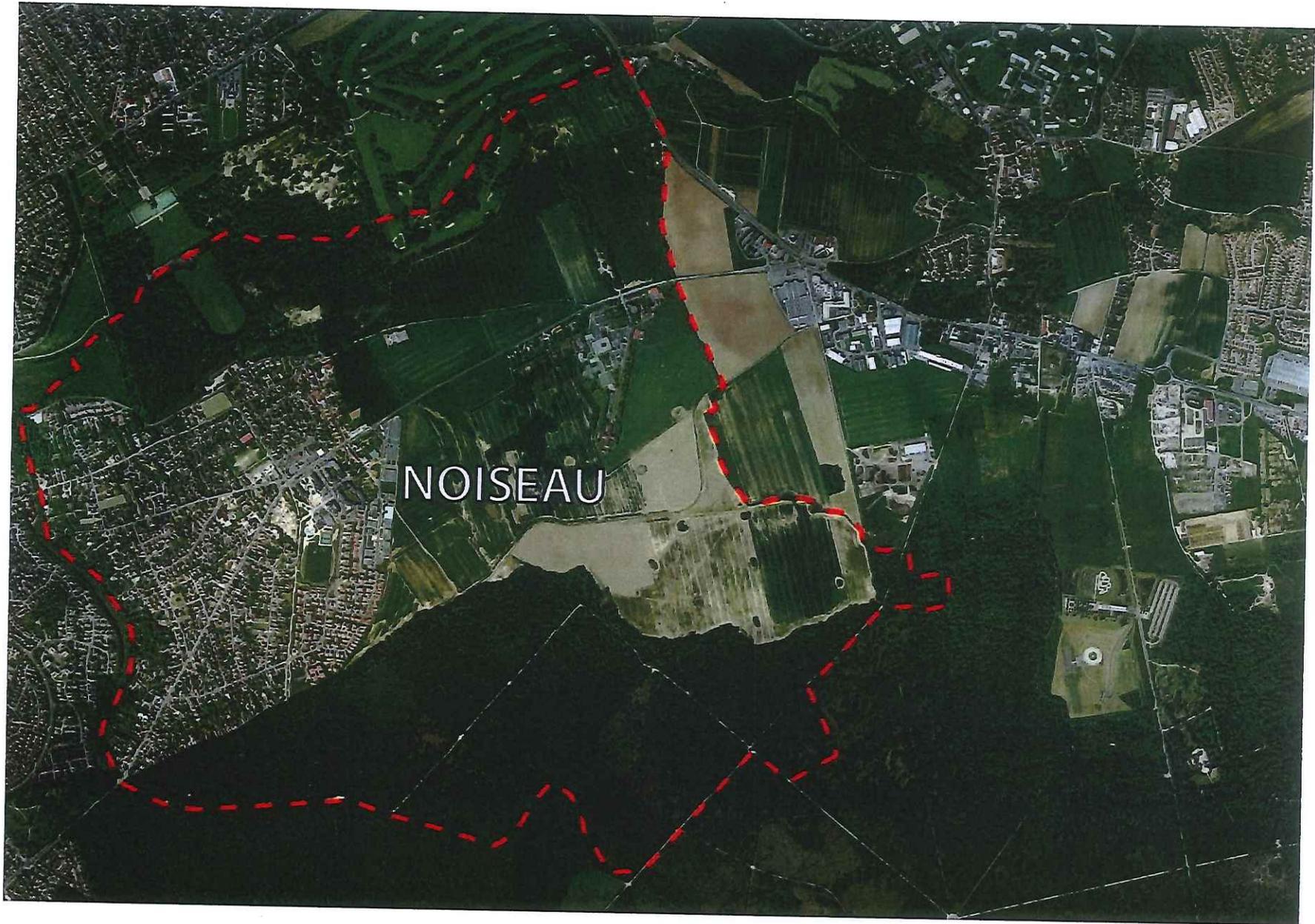
### 3. L'ÉLABORATION DU PLU ET LES OUTILS DE LA CONCERTATION

La municipalité a défini dans sa délibération de lancement les modalités de la concertation pour le PLU.

Une concertation au plus près des Noiséens a donc été réalisée avec notamment des réunions publiques au fur et à mesure de l'avancement de l'élaboration du projet.

Elle a engagé dans ce cadre deux fois trois réunions publiques qui ont permis de présenter dans un premier temps les premiers éléments du diagnostic et les enjeux par quartiers, puis dans un second temps les orientations du PADD et leur traduction réglementaire.

## **PARTIE 1.1: DIAGNOSTIC**



# 1. INTRODUCTION

## 1. PRESENTATION ADMINISTRATIVE ET GEOGRAPHIQUE

### *Une situation en cœur d'agglomération*

Noiseau est une commune de l'Île de France située dans le Sud-est du département du Val-de-Marne à environ 19 kms de Paris, et à proximité des départements de l'Essonne et de la Seine et Marne.

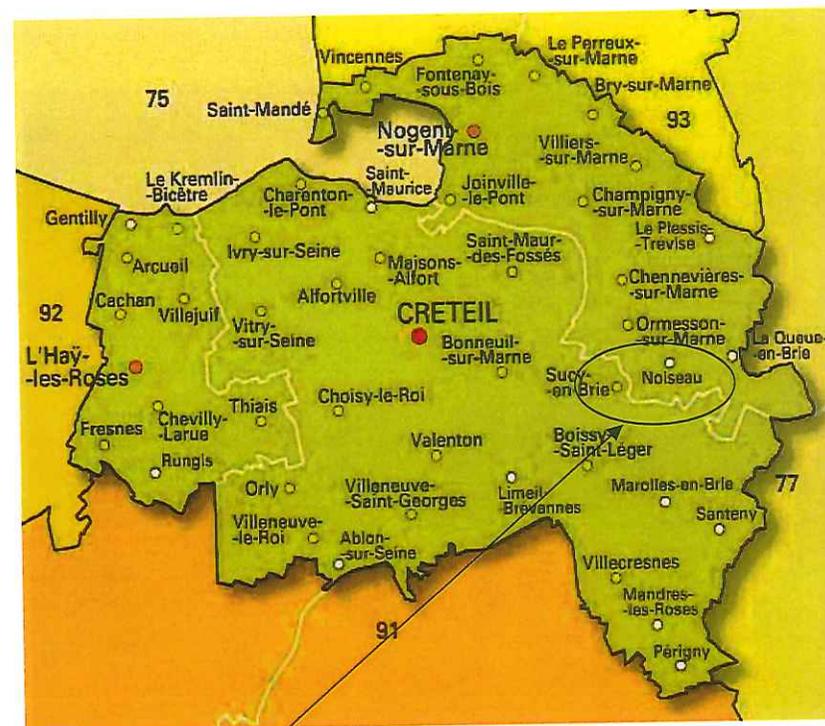
Elle se situe sur le rebord occidental du plateau de la Brie, et établit avec les six autres communes de la communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne (Boissy-Saint-Léger, Chennevières-sur-Marne, Ormesson, La Queue-en-Brie, le Plessis-Tréville et Sucy-en-Brie), une jonction entre la couronne urbanisée de l'agglomération parisienne et les grands espaces agricoles de la Brie en Seine et Marne. Elle fait désormais partie de l'établissement public territorial **Grand Paris Sud Est Avenir à la suite de la création de la Métropole du Grand Paris (MGP) créée le 1<sup>er</sup> janvier 2016.**

Noiseau fait partie, avec 15 autres communes du Val-de-Marne, du 11<sup>e</sup> territoire. Avec un total de 306 000 habitants, le nouveau territoire, Grand Paris Sud Est Avenir, se substitue aux trois communautés d'agglomérations – Plaine centrale, Haut Val-de-Marne et Plateau Briard – auxquelles s'ajoute la ville de Bonneuil.

Noiseau comptait **4699 habitants au dernier recensement de 2013** (4407 en 2008) et couvre un territoire de 459 hectares, en lisière de la Forêt de Notre Dame. À ce titre, Noiseau fait partie intégrante de la Ceinture Verte d'Île-de-France.

Elle est rattachée à la Préfecture de Créteil et sa Sous-préfecture de Nogent sur Marne.

Elle fait partie du canton de Noiseau / Ormesson sur Marne / La Queue en Brie.



Noiseau est située à 4,2 kilomètres de la station RER de Sucy-en-Brie (RER A Sucy-Bonneuil) à l'ouest et à 6.7 kilomètres de celle de Émerainville – Pontault-Combault vers l'est, elle est aussi à 14 kilomètres de Créteil Préfecture.

### **Une situation physique en limite de plateau avec la présence de cours d'eau**

Noiseau se trouve aux confins Ouest du plateau de Brie dans sa partie marquée par la vallée du Morbras, affluent de la Marne, qui reçoit les eaux de ce cours d'eau en provenance de la Seine-et-Marne. Le Morbras capte également les eaux de la forêt Notre-Dame et des espaces agricoles par le ru de la Fontaine de Villiers et le ru des Nageoires. Le Morbras et ces deux rus constituent des limites physiques qui correspondent également à des limites territoriales avec les communes environnantes.

La commune est bordée :

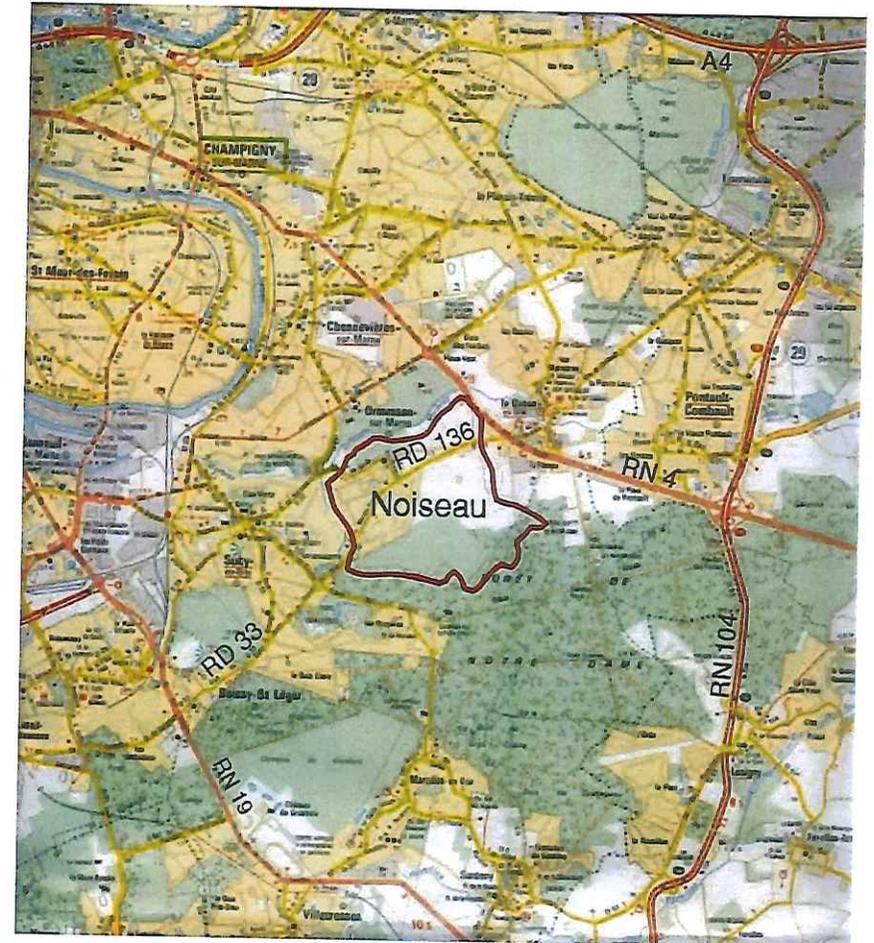
- Au Nord, par le château, le parc et le Golf de la commune d'Ormesson.
- À l'Est par la RD4 et les espaces agricoles sur la commune de La Queue-en-Brie.
- Au Sud par la Forêt Notre-Dame sur la commune de Sucy-en-Brie.
- Et à l'Ouest par le Ru de La Fontaine de Villiers qui la sépare de la commune de Sucy-en-Brie.

Du point de vue des dessertes, Noiseau se situe à proximité des grands axes de déplacements que sont l'A4 et la RN 104, « La Francilienne », et dispose d'un seul accès direct à la RD 4, par la RD 136 à l'Est.

En l'absence de réseau ferré, les déplacements s'effectuent par la route sur le tracé de la RD 136, qui constitue la desserte principale de Noiseau, pour rejoindre à l'Ouest la RN 19 en empruntant la RD 33.

Le réseau ferré RER traversant l'agglomération de Sucy-en-Brie, ainsi que trois lignes du réseau de bus SITUS (2, 3 et 5), assurent la desserte en transports collectifs de la commune.

Cette situation à l'écart des grands axes de déplacements et la présence d'espaces naturels de qualité confèrent à Noiseau son caractère de « ville à la campagne ».



Source IGN

## 2. ENVIRONNEMENT

Du point de vue géologique, le sous-sol de la commune est formé de marnes argileuses qui expliquent la présence de nombreuses mares. Celles-ci sont situées en majorité dans le bois Notre-Dame ou dans ses parties limitrophes. De nombreux drainages assainissent ces sols humides et permettent d'avoir dans les **autres parties des terres cultivables**.

L'altitude moyenne du plateau est de +100 m NGF, le point le plus bas de la commune se trouve à la jonction du Morbras et du ruisseau de la Fontaine de Villiers à +60 m NGF. Le point le plus haut se trouve dans la forêt Notre-Dame.

Trois grandes occupations du sol sont à distinguer sur les 449 hectares que compte le territoire communal :

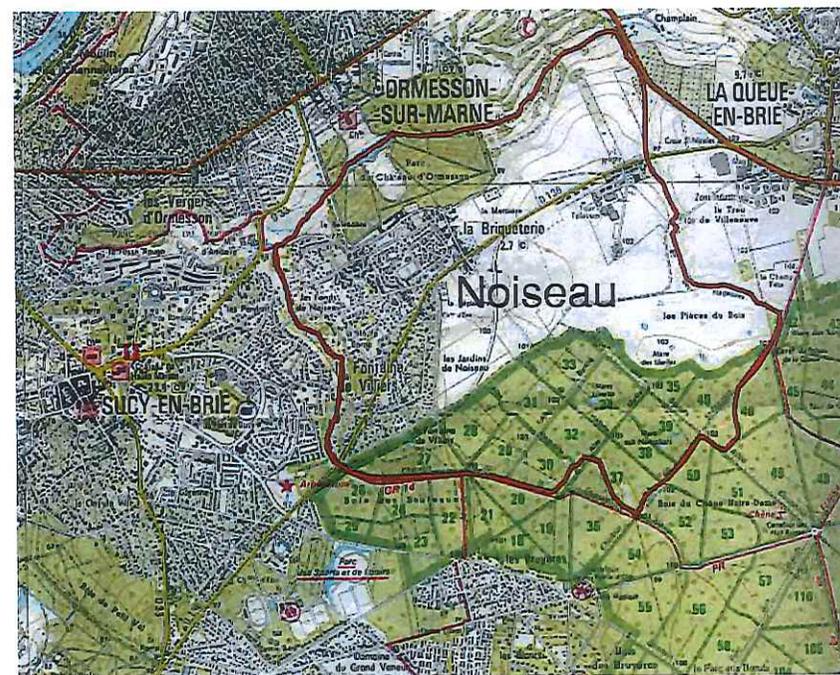
- 180 hectares de bois, parc et forêt
- 140 hectares d'espaces agricoles
- 129 hectares d'espaces sont dévolus à l'urbanisation

La forêt Notre-Dame et les espaces agricoles qui occupent la partie Sud-est du territoire font partie de la ceinture verte de l'agglomération parisienne.

La forêt Notre-Dame s'étend sur plusieurs communes avec une superficie totale de plus de 2 000 hectares. Le parc du château d'Ormesson couvre 40 hectares sur Noiseau et s'étend au-delà sur tout le coteau Nord du Morbras jusqu'au château.

Les espaces agricoles qui occupent la partie Est du plateau jusqu'au ru des Nageoires sont affectés à des espaces de grandes cultures de plains champs de types céréaliers.

La partie urbanisée de Noiseau est circonscrite : au Sud par la forêt Notre-Dame, à l'Ouest par la coulée verte qui accompagne le ruisseau de la Fontaine de Villiers, et au Nord par le mur de clôture du parc d'Ormesson. Seule la partie Est des espaces urbanisés de Noiseau disposent d'une ouverture en direction des espaces agricoles.

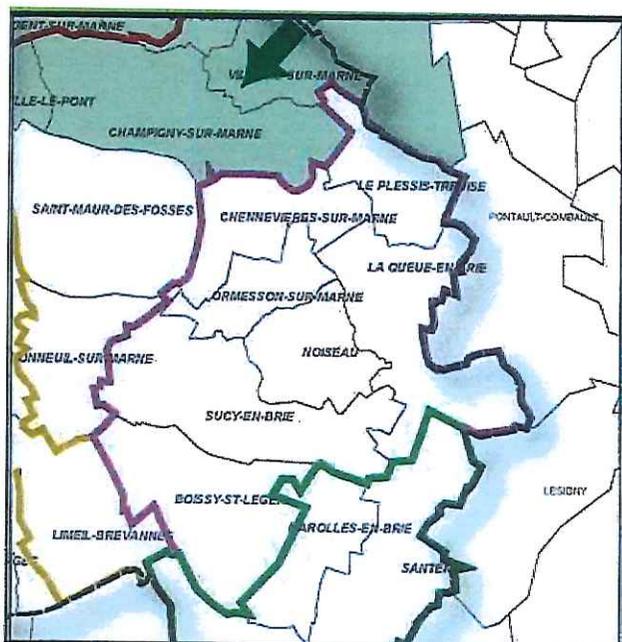


Source IGN

### 3. LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

#### *L'antériorité de la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne*

Une petite communauté de sept communes, aux limites de l'agglomération parisienne et de la petite couronne.



Noisieu s'est joint à la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne qui regroupe sept communes du département :

- Boissy-Saint-Léger,
- Chennevières sur Marne,
- Noisieu,
- Ormesson sur Marne,
- Le Plessis Tréville,
- La Queue en Brie
- Sucy en Brie.

Ce dispositif mis en place dans le cadre de la loi du 12 juillet 1999, dite « loi Chevènement », vise à mettre en commun des moyens permettant de mieux affronter les problèmes de notre temps (inondations, circulation, pollution...). Il permet également de développer en commun des équipements ou des services.

Ce principe permet ainsi d'assurer une meilleure réponse aux attentes de la population par une mise en commun de moyens humains et financiers.

La Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2001.

Parmi les compétences optionnelles que les communes ont choisies de déléguer se trouve la compétence habitat, visant à coordonner les actions communales en vue de l'élaboration d'un PLH intercommunal.

**Le passage à l'EPT 11 Etablissement public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir.**

Dans le cadre de la mise en place de la métropole du Grand Paris, la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015 (Loi NOTRe) prévoit la création d'établissements publics territoriaux (EPT), qui regroupent l'ensemble des communes de la métropole à l'exception de Paris, et assurent des fonctions de proximité en matière de politique de la ville, d'équipements culturels, socioculturels, socio-éducatifs et sportifs, d'eau et assainissement, de gestion des déchets ménagers et d'action sociale.

Les EPT exercent également les compétences que les communes avaient transférées aux intercommunalités supprimées.

L'EPT est créé sous la dénomination d'usage d'EPT T11 par un décret du 11 décembre 2015[1]. Il succède à trois intercommunalités supprimées à l'occasion de sa création :

- la communauté d'agglomération Plaine centrale du Val-de-Marne ;
- la communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne
- la communauté de communes du Plateau Briard.



	Nbre de communes	Population totale INSEE 2012	Superficie (km²)	Conseillers métropolitains territoriaux	Nbre cons.
<b>T11</b>	18	351 647	113,9	19	74

#### 4. DEMARCHES SUPRA-COMMUNALES

##### ***Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)***

Approuvé par décret en 2013, il comprend des orientations et une carte de destination générale des sols.

Sur le territoire de Noisieu, cette carte fait apparaître :

- Une zone d'espace urbanisé à optimiser (pastilles orange très clair) qui correspond à la partie urbaine de Noisieu ;
- Des zones à préserver et valoriser qui correspondent à la Forêt de Notre Dame et au parc du château d'Ormesson et une vaste étendue beige à l'est de la commune, qui correspond aux domaines agricoles.
- Sur la pointe Nord-Est des espaces verts et de loisirs caractérisent le Golf d'Ormesson.

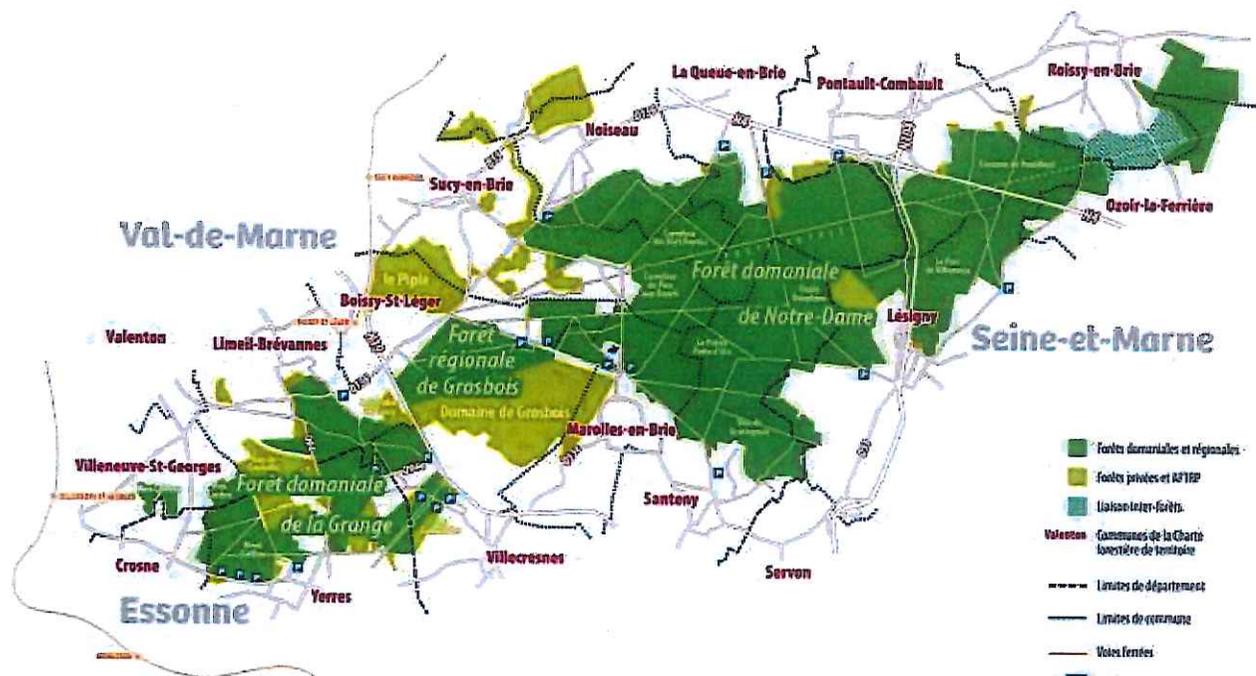
A ces grandes masses s'ajoutent des éléments qui ponctuent le projet de territoire :

- Un front urbain d'intérêt régional sur la frange est du secteur urbanisé
- Une pastille de secteur d'urbanisation préférentielle sur la zone France télécom
- Une continuité écologique au nord de la commune le long du Morbras de Noisieu à la Marne
- Une liaison agricole et forestière qui parcourt la forêt Notre-Dame, incluant Noisieu.
- Les cercles blancs pris par rapport aux gares marquent les limites intérieures de développement de 15% de la population à l'horizon 2030. Pour Noisieu l'objectif à atteindre restant à 10% minimal.



Source : SDRIF

## La mise en place de la forêt de protection de l'Arc boisé du Val-de-Marne



Source : Département du Val-de-Marne

Le massif de l'Arc boisé s'étend sur une superficie de 3030 ha, sur 16 communes appartenant au département de l'Essonne, du Val de Marne ou de la Seine et Marne.

Son classement en forêt de protection des massifs de l'Arc boisé du Val-de-Marne a été pris par décret n°2016-678 du 25 mai 2016. Il permet de protéger cet espace de l'urbanisation, de renforcer sa cohérence, et d'améliorer sa gestion et l'accueil du public.

Le 23 novembre 2005, la DRIAFA (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt) était mandatée par la préfecture pour engager cette procédure de classement pour le massif forestier de l'Arc boisé. En 2006, un premier travail de concertation a été engagé avec les communes concernées ainsi que les différents gestionnaires de réseaux pour leur expliquer les

conséquences du classement et prendre connaissance des différents projets d'aménagement de chacun.

En 2007, une deuxième phase de concertation associant les propriétaires forestiers privés du massif a de nouveau été engagée. Elle devait aboutir en fin d'année à la délimitation définitive du périmètre. Cependant, pour certains espaces du massif le classement en forêt de protection est un sujet de controverse. Les avis définitifs de différents partenaires sur ces espaces tardent à être rendus et la procédure de classement est ainsi retardée.

Il y avait un enjeu particulier pour Noiseau : la commune avait inscrit au PLU le tracé d'une déviation dans le périmètre de l'arc boisé. Cet emplacement réservé pour déviation est désormais supprimé dans le cadre du PLU.

## 5. LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE (PDUIF)

Le Plan de Déplacement Urbain de la région Île-de-France (PDU) a été approuvé le 19 juin 2014. Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec celui-ci conformément à l'article 94 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU).

En application de l'article 102, le PDU peut être complété par un Plan Local de Déplacement (PLD) réalisé à l'échelle intercommunale à l'initiative d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) ou d'un syndicat mixte.

Le PDUIF fixe 3 objectifs :

- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs;
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche, vélo, etc.) ;
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Pour atteindre ces objectifs, **neuf défis** sont à relever :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo.
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs.
- Défi 3 : Redonner de l'importance à la marche dans la chaîne de déplacement.
- Défi 4 : Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo.
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés.
- Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement.

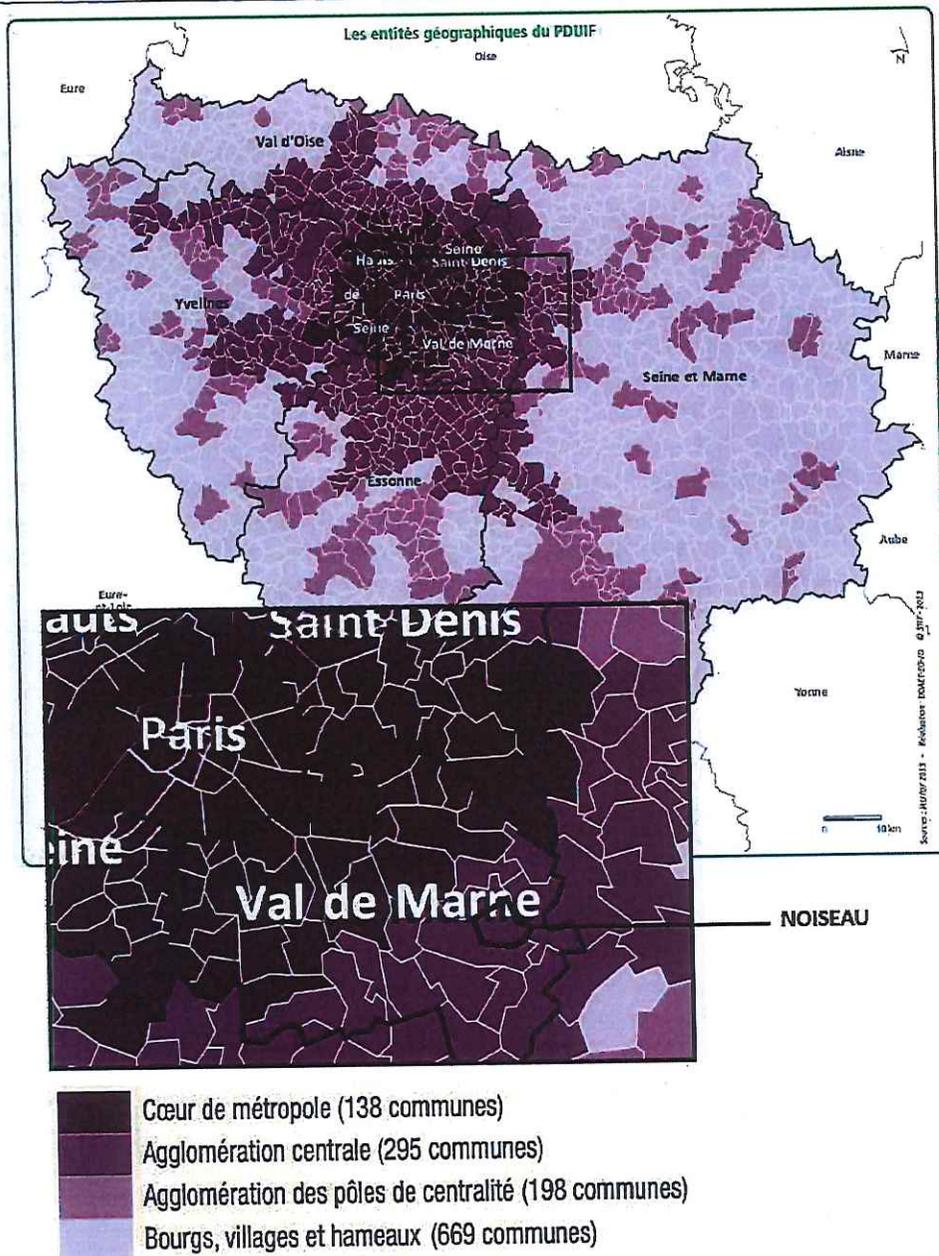
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau.
- Défi 8 : Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF.
- Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

La commune de Noisieu, dans le découpage du PDUIF est identifiée comme « Agglomération centrale », c'est-à-dire correspondant « aux grandes polarités entre cœur de métropole et espace rural ».

La catégorie « agglomération centrale » doit répondre à plusieurs objectifs : accueillir un métro modernisé et étendu et améliorer l'offre de transport ferroviaire, encourager la pratique du covoiturage et l'autopartage, rendre la voirie accessible, favoriser les modes actifs et l'usage des transports en commun. De façon plus large elle doit faciliter l'achat de titre de transport et l'usage occasionnel, favoriser l'information sur les pratiques modales et permettre le développement de nouveaux véhicules.

Taux de motorisation des ménages

**Taux de motorisation x 1,5 = 1.49 x 1.5 = 2,2**



Noisau est longée par le réseau Mobilien (RD4) Pontault-Émerainville-Joinville le pont, pour lequel un PLD est en cours d'élaboration.

Éléments en phase prospective.

- Perspective d'une nouvelle traversière (de Pontault-Combault à la Gare de Sucy-Bonneuil) plus à l'est et passant par le centre de Noisau.
- Liaison RD4 RN19 s'appuyant sur la déviation de la RD136 **(ce projet de déviation n'est plus d'actualité).**

La commune peut engager une réflexion conduisant à compléter le maillage des pistes cyclables du réseau départemental.

## 6. LE DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE ET SON SCHEMA DEPARTEMENTAL D'AMENAGEMENT (SDA)

Le département du Val de Marne a adopté son Schéma Départemental d'Aménagement (SDA) lors de sa séance du 24 avril 2006.

Ce document qui n'entraîne pas d'opposabilité ou de mise en compatibilité du PLU annonce néanmoins le cadre stratégique futur pour le Val de Marne.

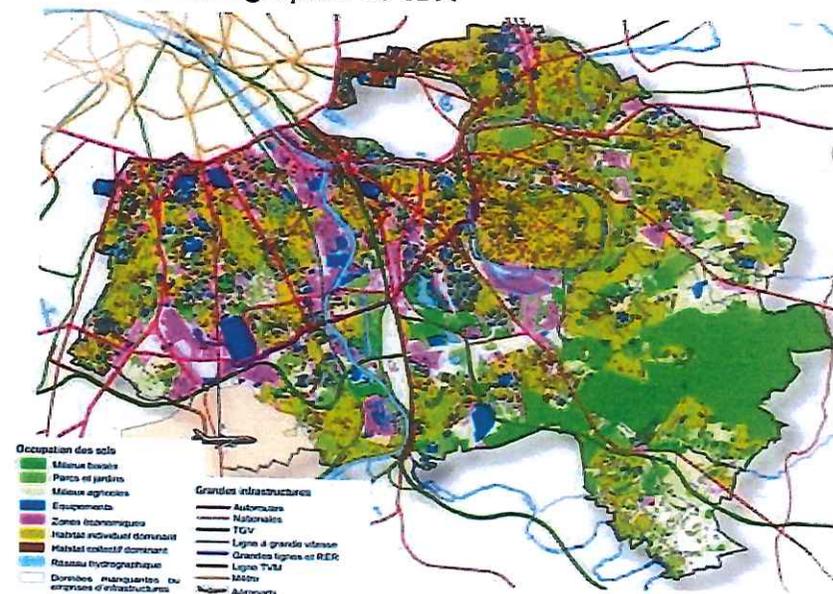
6 grands défis sont envisagés à l'horizon 2020 sur l'ensemble du département :

1. Répondre au besoin d'épanouissement dans un territoire de solidarité.
2. Assurer le droit au logement partout dans le Val de Marne.
3. Ouvrir de nouvelles perspectives pour un développement économique au service de l'emploi.
4. Valoriser la diversité et les équilibres des espaces urbains et naturels du Val de Marne.
5. Développer les transports, décloisonner le territoire et renforcer son ouverture vers l'Île-de-France et vers le monde.
6. Réussir le renouveau des pôles d'Orly-Rungis et de Seine-Amont pour le développement du Sud-est Francilien.

Le SDA comprend également des orientations et des projets coopératifs et fédératifs au service de l'ensemble des territoires. Pour la Communauté de Communes du plateau Briard, les principales orientations partagées et les projets sont :

- Le développement économique et la valorisation des activités agricoles.
- Répondre aux besoins en matière d'habitat.
- Renforcer les transports en commun et faciliter les déplacements avec la solution d'une extension du réseau RATP jusqu'à son territoire.
- L'élaboration d'un SCOT.
- L'élaboration et la mise en œuvre du futur programme local de l'habitat (PLH).

### Extrait de la cartographie du SDA



Le SDA, dans son rapport, fait apparaître que la desserte du Haut Val-de-Marne en transports en commun est actuellement très insuffisante.

L'essentiel des déplacements s'effectue en automobile dans un contexte de congestion quotidienne des RD4 et RN19.

Le renforcement des transports en commun apparaît donc comme une condition nécessaire au développement économique et urbain souhaité par la communauté, ainsi qu'à l'objectif de limitation du trafic automobile affirmé par le plan de déplacements urbains de l'Île-de-France.

La réalisation d'importants projets d'aménagement de voiries participera également au développement et à l'amélioration de la qualité de vie du Haut Val-de-Marne.

La réalisation de nouvelles infrastructures de voiries semble aussi nécessaire, permettant d'assurer une meilleure accessibilité au territoire du Haut Val-de-Marne au travers de liaisons transversales entre RD4 et RN19.

La réalisation d'un TCSP associé à la création d'un nouveau boulevard urbain constituerait une réponse adaptée aux besoins, en renforçant l'accessibilité générale du -Haut Val-de-Marne et en facilitant ses relations avec les pôles urbains et d'emplois de la première couronne.

Enfin, la desserte du territoire par le réseau haut débit est un objectif à concrétiser rapidement.

## 2. STRUCTURE DU TERRITOIRE

### 1. AMENAGEMENT DE L'ESPACE : PRINCIPAUX ENJEUX

#### ***Une urbanisation peu dense et aérée à laquelle sont très attachés les Noiséens***

Le Territoire de Noiseau comprend 459 hectares ou se répartissent quasi équitablement des espaces boisés, des espaces consacrés aux activités agricoles et des espaces urbanisés.

Cette situation d'équilibre entre espaces naturels et espace urbanisés qui s'appuie sur le patrimoine (urbain et naturel) et l'activité agricole compose un vaste paysage au caractère aéré.

Ce territoire a su conserver un environnement de grande qualité grâce à sa composante naturelle très présente, avec la forêt de Notre-Dame, la vallée du Morbras et les rus de la Fontaine de Villiers et des Nageoires.

La commune est bordée par le parc du château d'Ormesson et le golf, au Nord, et la Forêt de Notre-Dame au Sud.

Elle est de plus traversée par des axes très passants, qui permettent de relier les communes voisines entre elles.

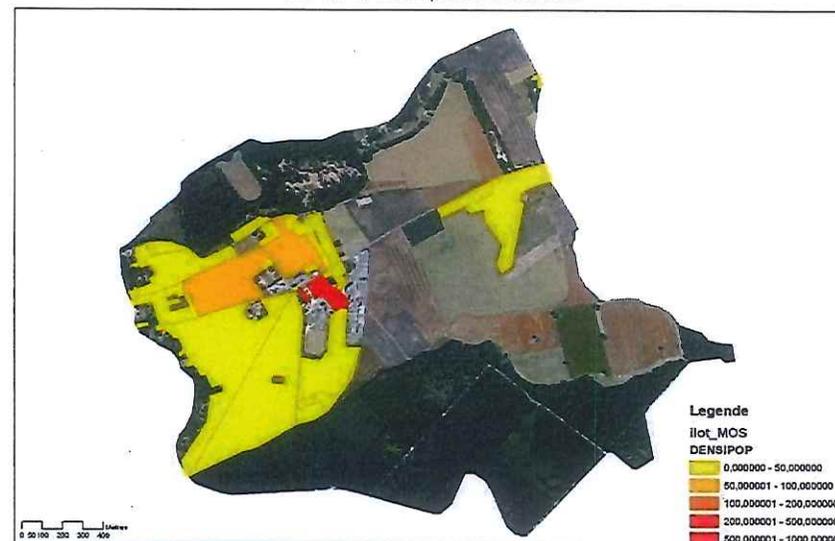
L'urbanisation récente réalisée par des opérations d'ensemble en substitution des espaces agricoles s'est appuyée sur ces éléments structurants.

Les habitants considèrent le mode d'occupation dans leur quartier, peu dense et très aéré (peu de mitoyennetés), comme désormais traditionnel.

Les concertations ont montré qu'ils sont attachés à la préservation plutôt qu'à la mutabilité de leurs quartiers d'habitation.

D'une densité donc assez faible, mais somme toute très homogène globalement, cette urbanisation arrive progressivement à la saturation de ces espaces urbains, et nécessite de conquérir de nouveaux territoires.

Mode d'occupation des sols



## **Un contexte périurbain en évolution avec une occupation de l'espace diversifiée**

### **Des bois, parc et forêts préservés**

Noiseau compte 180 hectares d'espaces forestiers. La forêt Notre-Dame, le parc d'Ormesson et la coulée verte du ru de la Fontaine de Villiers sont des espaces de qualité. Ils font partie de la grande ceinture avec les espaces ouverts qui les accompagnent.

Ces espaces ont subi la pression de l'agglomération périurbaine qui tend à se développer. Des protections de ces espaces ont été mises en place pour les préserver. Ils constituent une richesse au niveau du patrimoine, des paysages, et bien sûr de la diversité écologique et de l'environnement. Ces espaces, suivant leur caractère public ou privé subissent des pressions différentes.

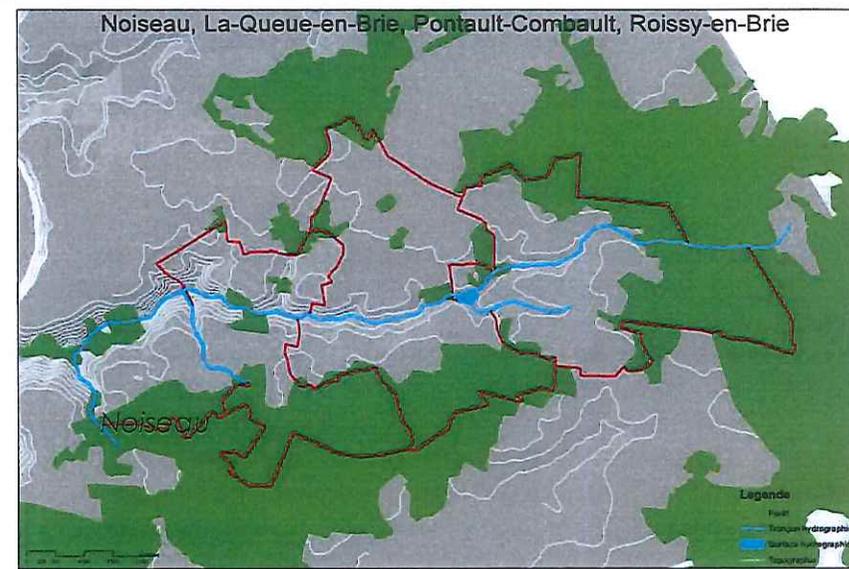
### Le ru de la Fontaine de Villiers

Cet espace naturel accompagnant le ru se présente comme thalweg orienté du Sud vers le Nord. Il constitue la limite intercommunale Ouest ; Sur Sucy-en-Brie, ces espaces sont préservés sous la forme d'une coulée verte ouverte au public. Sur Noiseau, le versant Est du thalweg est privé et se caractérise par une occupation plus diffuse avec quelques constructions. **Ces espaces sont protégés au PLU actuel en tant que coupure de l'urbanisation.**

### Les boisements du parc d'Ormesson et du ru du Morbras

Ils sont protégés au titre des espaces boisés classés et par le périmètre de protection des Monuments Historiques. **La limite Sud du parc le long de la rue Alexandre Milard et le long du chemin du cimetière constitue une zone sensible.**

La vallée du Morbras constitue, au-delà de l'espace paysager, un corridor écologique et un itinéraire vert qui relie les territoires entre eux.



*La vallée du Morbras et ses principaux massifs forestiers*

### La forêt du Bois Notre-Dame

Cette forêt qui représente une superficie totale d'environ 2 022 hectares dont 1 437 hectares en Val-de-Marne occupe une partie importante du territoire communal.

C'est un domaine public dont la valeur patrimoniale est assurée par un classement en espace boisé classé. Elle est gérée par l'ONF qui définit ses conditions d'utilisation ainsi que l'organisation des accès.

Le Schéma Directeur de la Région Île de France impose aux collectivités locales de prévoir une bande de protection des lisières non urbanisées.

Des mesures de protection et de valorisation sont mises en œuvre dans le plan d'aménagement de l'Office National des Forêts pour la gestion forestière.

La mise en place d'un périmètre de protection de l'arc boisé, va renforcer le périmètre de la forêt. Les différentes réglementations au sein du PLU se doivent d'accompagner ces protections mises en place par l'État, la région et le département.

**Des espaces agricoles de grandes cultures dont le devenir est lié à la viabilité des exploitations**

L'étude réalisée par la SAFER a mis en évidence les conditions de viabilité des deux exploitations encore présentes sur Noiseau.

Pour rester viables, celles-ci doivent maintenir des surfaces d'exploitations approchant les 100 hectares chacune. Ainsi, les deux fermes présentes sur la commune de Noiseau exploitent non seulement l'ensemble des terrains agricoles de Noiseau, mais également sur les communes environnantes jusqu'au-delà de la forêt Notre-Dame.

Pour maintenir ces espaces agricoles, la collectivité doit donc définir les conditions à la fois du maintien des surfaces globales suffisantes, et prendre en compte tout particulièrement les conditions d'accès et de circulation des engins au regard de l'évolution de la circulation.

**Sur Noiseau, l'équilibre entre le maintien des espaces agricoles et le développement nécessaire, même modéré de l'urbanisation, constitue un des enjeux les plus importants pour les années à venir.**

**Une urbanisation homogène de densité modérée fragilisée par le passage de la RD 136**

La répartition spatiale du bâti est actuellement homogène sur la commune à l'exception du secteur dit France Télécom.

Le tissu urbain, constitué principalement de lotissements pavillonnaires, se rassemble autour d'un centre-ville plus dense dont la localisation est à mi-chemin entre le bourg ancien et les quartiers les plus récents.

Le tissu urbain de Noiseau est continu, il ne présente pas de quartiers en rupture les uns au regard des autres. Les constructions plus denses du centre-ville ont été réalisées dans un environnement qui a privilégié l'intégration plutôt que le choix de la rupture.

Cette homogénéité du tissu urbain est néanmoins affectée par deux principales contraintes :

- ✓ La séparation de la ville en deux grands quartiers du fait de l'augmentation de la circulation qui emprunte l'avenue Pierre Mendès France (RD 136).
- ✓ Un centre-ville dont le développement est actuellement hétérogène entre la partie Sud récente et la partie Nord issue d'une urbanisation plus ancienne.

Cette qualité et diversité du mode d'occupation du territoire ainsi que l'équilibre entre espaces naturels est à préserver.

Certains milieux sont fragilisés comme le centre ancien.



Le Plan Local d'Urbanisme permet de définir les orientations nécessaires ainsi que les outils réglementaires qui participeront, à côté d'autres mesures de protection, à leur préservation.



**Conforter les centralités au sein de la partie urbaine de Noisseau**

**La place de l'Hôtel de Ville**

Cette place a été réalisée à l'occasion de la ZAC de la Pépinière. Elle est largement ouverte sur l'avenue Pierre Mendès France et établit une liaison avec les équipements et les quartiers d'habitation situés immédiatement au Sud.



**La place Jean Jaurès**

Cette place et la partie Nord de l'avenue Pierre Mendès France se présente comme un ensemble hétérogène dû à une disparité du bâti et une prédominance de la circulation. Ces ensembles sont en rupture avec la place de l'Hôtel de Ville.

**Le rassemblement de l'ensemble de ces espaces au sein d'une place principale constitue un des enjeux pour l'affirmation et l'identité du centre-ville de Noisseau.**



### **La place du Vieux Pays**

La place du Vieux Pays, avec ses bâtiments anciens, son église et les maisons traditionnelles, constitue un ensemble patrimonial local indéniable.

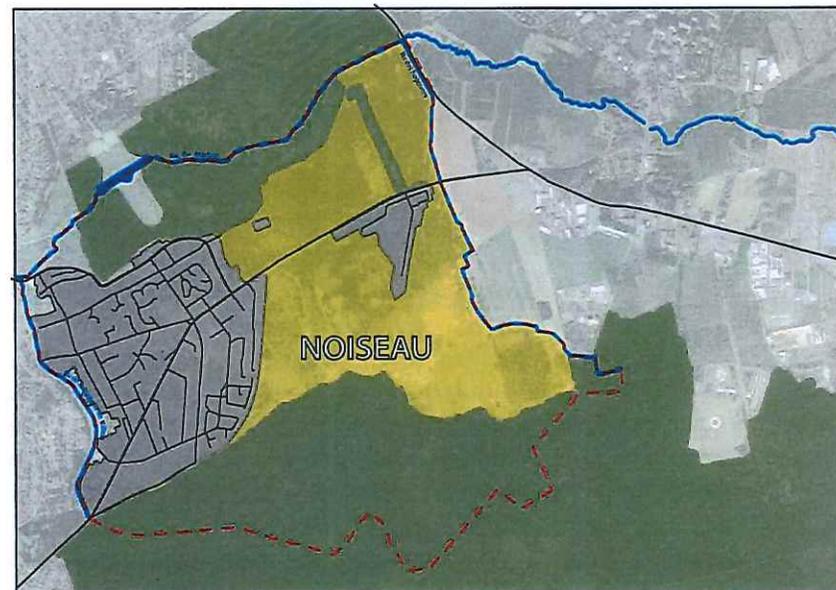
Cet ensemble peut être fragilisé si les conditions d'évolution du bâti ancien ne sont pas maîtrisées.



### **Au sein des quartiers**

Le stade Pierre Grisard et son terrain de football sont des lieux de rassemblements.

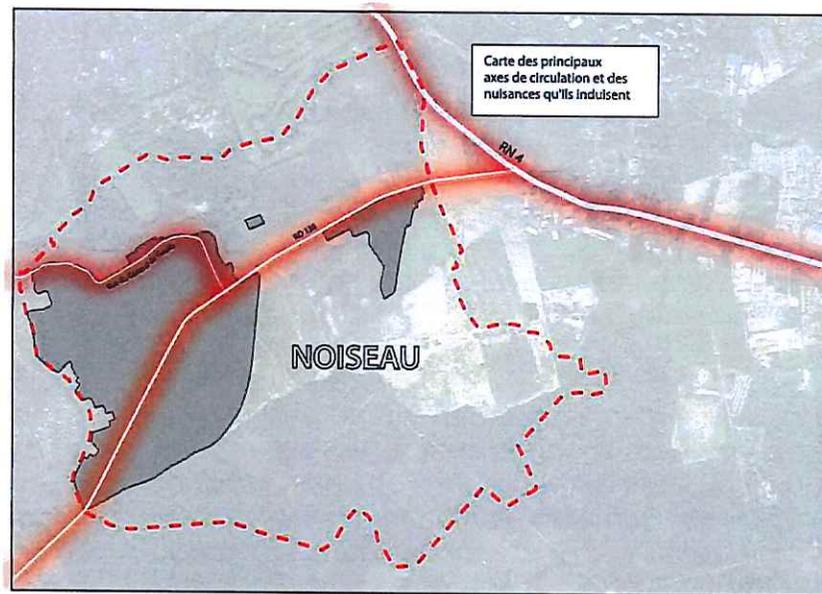
### **Définir les conditions de l'évolution de l'avenue Pierre Mendès France : la RD 136, l'enjeu d'une traversée départementale d'agglomération**



Carte des réseaux

L'avenue Pierre Mendès France est l'armature à partir de laquelle s'est développée l'urbanisation récente de Noisau. Elle est à la jonction des quartiers, elle passe par la place principale et emprunte deux des entrées de ville principales.

Elle donne accès à la Zone d'Activités, au supermarché et à l'ensemble des activités et commerces diffus de Noisau.



Ces fonctions multiples, spatiales, économiques et sociales ont à faire face à l'augmentation de la circulation de transit qui est de plus en plus importante. Les conditions d'évolution de cette traverse d'agglomération constituent un des enjeux du devenir de Noiseau. Elles doivent être abordées avec le Conseil départemental, principal gestionnaire de cette voirie.

## **Les besoins en matière de transport tous modes confondus**

*La prédominance de l'infrastructure routière et une circulation de transit qui sature l'avenue Pierre Mendès France.*

De par sa situation à l'écart des différents réseaux ferrés qui traversent le Val-de-Marne, Noiseau est très dépendant du réseau des transports routiers.

Le rabattement par transport collectif par bus (par les lignes 2 et 3 du réseau Sibus) s'effectue sur la gare RER de Sucy-en-Brie et de Boissy-Saint-Léger qui est le réseau ferré le plus proche.

Cette ligne croise le réseau Mobilien de la RD4 (Émerainville-Joinville le Pont).

La commune de Noiseau est donc sous l'influence de deux grands axes routiers qui desservent l'Est parisien à savoir la RD 4 qui est une voie historique qui relie Paris à Strasbourg (par Nancy) et l'A104 qui est une voie nouvelle de contournement qui relie l'autoroute A4 et les autoroutes A5 (Sens – Troyes) et A6 (Paris – Lyon).

Mais surtout elle se situe sur un des « barreaux » reliant les radiales RD4 et RN19 : la RD 136.

La RD 136 conduit à l'ouest vers Boissy-Saint-Léger et à l'Est vers la RD4 qui, directement ou en empruntant la RN104, « la francilienne » puis l'A4, est l'axe privilégié pour rejoindre Paris.

La Route du général de Gaulle emmène vers la RN19 en passant par Sucy-en-Brie, qui dispose de la gare RER la plus proche (située à 4.2 kms).

La RD 4 supporte des trafics de transit nationaux et les déplacements des habitants de l'ensemble des communes environnantes et au-delà de la Seine-et-Marne dans leur migration quotidienne pour se rendre sur leur lieu de travail. Ces flux importants aux heures de pointe dans les deux sens entraînent des encombrements importants. D'où un report du trafic sur le réseau secondaire comme la RD 136.

Il faut évoquer également les transits intercommunaux en provenance de Noiseau vers Sucy-en-Brie par la rue du Général de Gaulle.

La structure de cette route n'est toutefois pas adaptée.

Tous les transports, qu'ils soient individuels ou collectifs sont donc de type routier. La circulation automobile ou par bus subit l'accroissement qui accompagne le développement de la région et de sa population. Il en résulte une augmentation constante des trafics et un encombrement du réseau routier.

Pour faire face à cette évolution, des projets d'amélioration des différents moyens de transports ont été inscrits au Schéma Directeur de la Région Île de France, qu'ils soient routiers, RER ou de prolongement de métro.

Les circulations de transit ou de desserte locale en augmentation dans tout le département finissent par emprunter des itinéraires à caractère départemental, telle la RD 136 sur Noiseau.

### **Les derniers comptages font néanmoins état d'une très nette baisse du trafic sur la RD 136 (9 388 véhicules par jour).**

Cette circulation coupe véritablement la ville en deux parties et ne permet pas à l'avenue Pierre Mendès France d'assurer son rôle d'axe urbain structurant. Cette situation engendre des problèmes d'encombrement, de sécurité au niveau de l'ensemble des franchissements. Elle confère à la traverse d'agglomération de Noiseau une prédominance de la circulation plutôt qu'un équilibre entre les fonctions commerciales, sociales ou de représentation d'une avenue principale en centre-ville.

### **Les perspectives d'évolution : le PLD (Plan Local de Déplacement)**

Le Plan de Déplacement Urbain de la Région Île-de France assigne 5 objectifs à la politique de stationnement public :

- Privilégier le stationnement des résidents (jour, nuit)
- Assurer le stationnement des visiteurs
- Dissuader le stationnement des pendulaires en centre-ville notamment en zone dense pour privilégier un rabattement alternatif
- Encourager les usagers moyenne durée à se reporter sur les parcs en ouvrage
- Faire respecter la réglementation.

La voiture particulière occupe une place prépondérante dans la vie des Noiséens. Cette situation résulte de l'insuffisance des transports collectifs et de la conception urbaine à dominante pavillonnaire peu dense et très aérée.

*Les transports en commun par bus : les enjeux locaux au regard du Plan de Déplacement Urbain de l'Île de France (PDUIF) et du Plan Local de Déplacement (PLD - validé).*

Noiseau ne se situe pas sur une desserte de pôle à pôle identifié au PDU, la plus proche étant celle qui relie Boissy-Saint-Léger à Saint-Maur-des-Fossés.

Noiseau est par contre plus directement concerné par le Comité d'axe RD 4 (validé depuis 2004) qui travaille sur l'étude de la création d'un réseau bus en site propre sur la RD 4. Cette réflexion est engagée à travers l'EPT GPSEA. C'est celle-ci qui est chargée d'assurer une cohérence entre les objectifs d'aménagements, de transports et de déplacements (amélioration des lignes de bus, politique locale du stationnement, valorisation des circulations douces, maîtrise de l'usage automobile, du transport de marchandises et des livraisons en ville...).

L'évolution des dessertes locales par bus en termes d'amplitude et de fréquence doit donc accompagner les évolutions futures évaluables du développement de Noiseau.

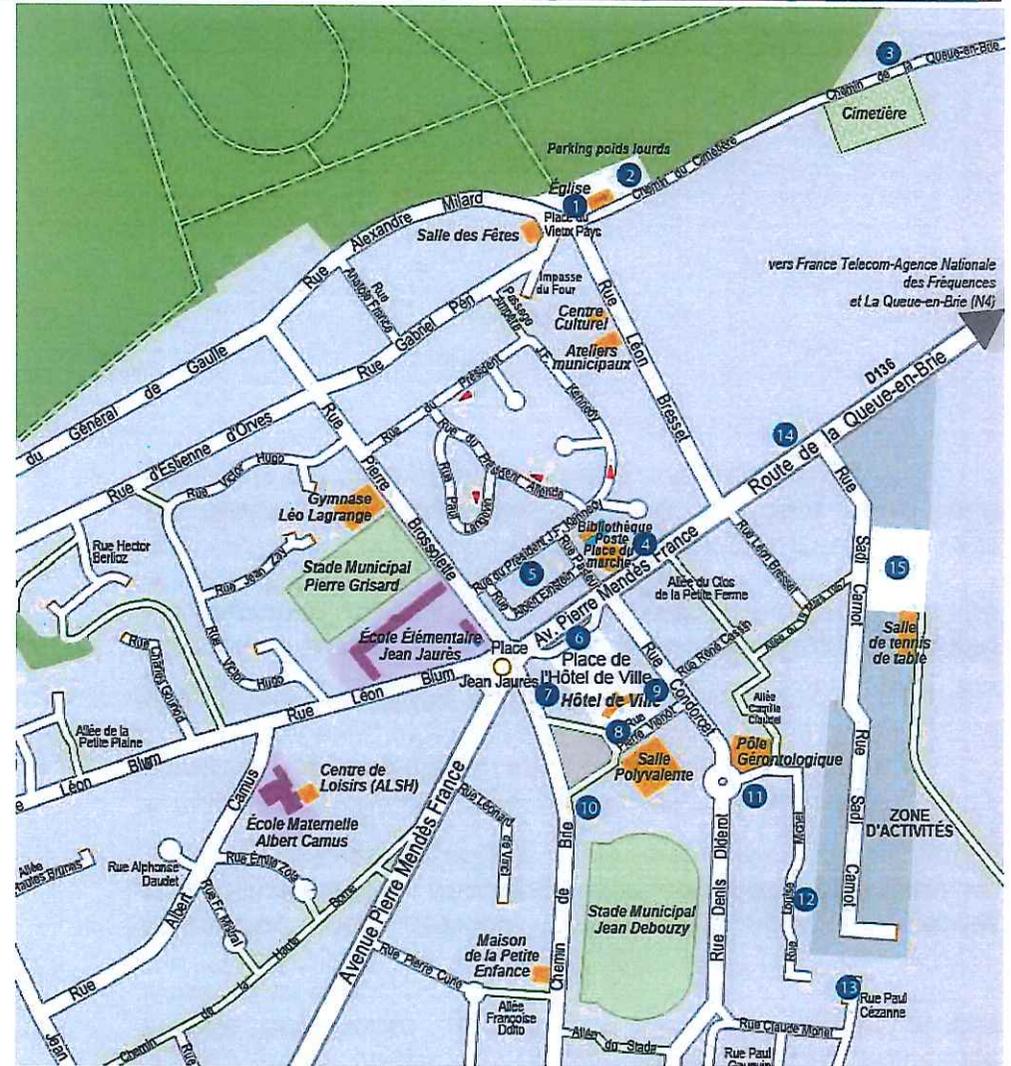
### **Analyse stationnement et capacités de mutualisation**

#### **Des parkings concentrés en cœur de ville**

La commune possède des parkings localisés aux abords des équipements et commerces, principalement en cœur de ville et à proximité de la place du Vieux Pays.

Par ailleurs un parking d'une vingtaine de places est en cours de création à côté du stade Grisard, rue Brossolette.

Stationnements		Nombre de places					Equipements desservis ; Observations
		VL	G/G-GIC	VL Elec	Vélo	Moto	
Pk 1	Place du Vieux Pays	12	/	/	/	/	Parking à proximité de l'église et de la salle des fêtes
Pk 2	Chemin du cimetière	15	/	/	/	h/	A proximité immédiate de l'église
Pk 3	Chemin de la queue en Brie	4	/	/	/	/	Parking du cimetière
Pk 4	Avenue Pierre Mendès France	12	1	/	/	/	Bibliothèque, Poste, Place du marché
Pk 5	Rue du président Kennedy	60	/	/	/	/	Commerces et services
Pk 6	Avenue Pierre Mendès France	8	/	/	/	/	Place de l'Hôtel de ville
Pk 7	Chemin de Brie	8	/	/	/	/	Entrée d'une zone piétonne
Pk 8	Rue Pierre Viénot	18	1	/	6	/	Hôtel de ville, Salle polyvalente
Pk 9	Place de l'Hôtel de ville	30	/	/	/	/	Hôtel de ville
Pk 10	Rue Pierre Viénot/Stade	4	/	/	/	/	Stade Municipal Jean Debouzy
Pk 11	Rue Louise Michel	15	3	/	/	/	Pôle gérontologique
Pk 12	Rue Louise Michel	13	/	/	/	/	Parking visiteur secteur pavillonnaire
Pk 13	Rue Louise Michel	4	/	/	/	/	Parking visiteur secteur pavillonnaire
Pk 14	Route de la queue en Brie	20	/	/	/	/	Parking restaurant et commerces
Pk 15	Rue Sadi Carnot	142	5	/	/	/	Parking du centre commercial ; Salle de tennis de table à proximité immédiate
<b>TOTAL</b>		<b>365</b>	<b>10</b>	<b>/</b>	<b>6</b>	<b>/</b>	



## Des stationnements sur rue sur l'ensemble de la commune :

Recensement des capacités de stationnement sur rue  
Commune de Noisseau

Type de voie	Appellation	Origine	Extrémité	Longueur	Observations	Matérialisée	Non Matérialisée	Domaine de la Commune
Allée	19 mars 1962	~~~~~	~~~~~	51	Pas de numéros de rue	0	0	Public
Rue	Albert Camus	Rue Léon Blum	Rue Jean Moulin	351		0	25	Public
Rue	Albert Einstein	~~~~~	~~~~~	118	Pas de numéros de rue	0	0	Public
Rue	Alexandre Milard	Rue Léon Bresset	Rue Pierre Brossolette	319		16	0	Public
Rue	Alfred Kastler	Rue Berthelot	~~~~~	81	Impasse	0	8	Public
Rue	Alphonse Daudet	Rue Albert Camus	~~~~~	43	Impasse	0	6	Public
passage	Ampère	~~~~~	~~~~~	54	Pas de numéros de rue	0	0	Public
Rue	Anatole France	Rue Alexandre Milard	Rue Gabriel Péri	88		0	0	Public
Chemin	basses brunes	Rue Léon Blum	~~~~~	295	Impasse	0	2	Public
Rue	Bellevue	~~~~~	~~~~~	93	Pas de numéros de rue	0	10	Public
Allée	belvédère	Rue du Général de Gaulle	~~~~~	145	Impasse	17	10	Public
Rue	Berthelot	Avenue Pierre Mendès France	Rue Raymond Paulvaiche	413		22	0	Public
Chemin	Brie	Rue Berthelot	Avenue Pierre Mendès France	600		17	0	Public
Allée	Camille Claudel	~~~~~	~~~~~		Pas de numéros de rue	0	0	Public
Rue	Charles Gounod	Rue Léon Blum	~~~~~	124	Impasse	6	15	Public
Chemin	Cimetière	Rue Léon Bresset	Chemin de la Queue en Brie	635		0	0	Public
Rue	Claude Debussy	Rue d'Estienne d'Orves	~~~~~	35	Impasse	4	0	Public
Rue	Claude Monet	Rue Denis Diderot	Rue Denis Diderot	405		13	30	Public
Allée	Clos de la petite ferme	Avenue Pierre Mendès France	~~~~~		Impasse	0	0	Public
Rue	Condorcet	Avenue Pierre Mendès France	Rue Louise Michel	198		13	20	Public
Chemin	Coteau	~~~~~	~~~~~	83	Pas de numéros de rue	0	2	Public
Rue	Denis Diderot	Rue Louise Michel	Rue Raymond Paulvaiche	557		39	30	Public
Rue	Docteur Roux	Avenue Pierre Mendès France	~~~~~	178	Impasse	27	0	Public
Rue	Edouard Branly	Avenue Pierre Mendès France	Rue Raymond Paulvaiche	604		5	50	Public
Rue	Emile Zola	Rue Albert Camus	~~~~~	95	Impasse	0	6	Public
Square	Espace Ludique					0	0	Public
Rue	Estienne d'Orves	Rue Pierre Brossolette	Ruisseau de la Fontaine de Villiers	701		0	50	Public
Chemin	fontaine de villiers	Avenue Pierre Mendès France	Ruisseau de la Fontaine de Villiers	157		0	0	Public
Ruisseau	Fontaine de Villiers					0	0	Public
impasse	Four	Rue Léon Bresset	~~~~~	54	Impasse	0	0	Public
Allée	Françoise Dolto	~~~~~	~~~~~	58	Pas de numéros de rue	0	0	Public
Rue	Frederic mistral	Rue Albert Camus	~~~~~	103	Impasse	0	5	Public
Rue	Gabriel Péri	Rue Alexandre Milard	Rue Pierre Brossolette	281		0	15	Public
Chemin	Garenne (bas)	Rue du Général de Gaulle	~~~~~	282	Impasse	0	0	Public
Chemin	Garenne (haut)					3	0	Privé
Rue	Général de Gaulle	Rue Brossolette	Ruisseau Le Morbras	734		0	2	Public
Rue	George Sand	Rue Denis Diderot	~~~~~	100	Impasse	0	0	Public
Sentier	Grésillons	~~~~~	~~~~~	203	Pas de numéros de rue	0	0	Public
Rue	Haute borne	Avenue Pierre Mendès France	Chemin de la haute Borne	151		0	0	Public
Chemin	Haute borne	Avenue Pierre Mendès France	Rue Jean Moulin	364		0	25	Public
Allée	Hautes brunes	Rue Jean Moulin	~~~~~	110	Impasse	10	5	Public
Rue	Hector Berlioz	Rue d'Estienne d'Orves	~~~~~	148	Impasse	6	10	Public
Rue	Henri Barbusse	Rue Denis Diderot	Rue Jean Rostand	58		0	4	Public
Place	Hotel de Ville					0	0	Public
Rue	Jaques Monod	Rue Léon Blum	~~~~~	121	Impasse	9	15	Public
Rue	Jaques Prevert	Rue Denis Diderot	Rue Denis Diderot	225		0	12	Public
Place	Jean Jaurès					0	0	Public
Rue	Jean Moulin	Avenue Pierre Mendès France	Rue Léon Blum	488		46	0	Public
Rue	Jean Rostand	Rue Denis Diderot	Rue Denis Diderot	263		0	30	Public
allée	Jean Vilar	~~~~~	~~~~~	68	Pas de numéros de rue	14	0	Public
Rue	Jean Zay	Rue Victor Hugo	~~~~~	119	Impasse	0	10	Public

Des linéaires de stationnement matérialisés (645 places) ou non matérialisés (625 places), sont présents sur un grand nombre de voies de la commune, permettant la desserte des quartiers pavillonnaires.

Seules les petites voies (allées, passage, chemins, petites rues) n'en sont pas pourvues car non adaptées.

**Recensement des capacités de stationnement sur rue  
Commune de Noisseau**

Type de voie	Appellation	Origine	Extrémité	Longueur	Observations	Matérialisée	Non Matérialisée	Domaine de la Commune
Rue	Léon Blum	Avenue Pierre Mendès France	Chemin du Moulin	792		39	0	Public
Rue	Leon Bresset	Chemin du Cimetière	Allée du 19 mars 1962	401		23	0	Public
Rue	Leonard de Vinci	Avenue Pierre Mendès France	~~~~~	106	Impasse	8	6	Public
Rue	Louise Michel	Rue Denis Diderot	~~~~~	283	Impasse	34	20	Public
Allée	Lucie Aubrac					0	12	
Place	Marché					13	0	Public
Allée	Marguerite					0	0	Public
Rue	Maurice Ravel	Rue d'Estienne d'Orves	~~~~~	112	Impasse	3	0	Public
Ruisseau	Morbras					0	0	Public
Chemin	Moulin	Rue Léon Blum	Chemin de la Garenne	192		0	15	Public
Ruisseau	Nageoires					0	0	Public
Rue	Pasteur			63	Pas de numéros de rue	0	0	Public
Rue	Paul Cézanne	Rue Claude Monet	~~~~~	52	Impasse	0	8	Public
Rue	Paul Gauguin	Rue Claude Monet	~~~~~	59	Impasse	4	6	Public
Rue	Paul Langevin	Rue du Président Allende	Rue du Président Allende	162		0	0	Public
allée	Pépinière	Rue Jaques Prévert	~~~~~	121	Impasse	0	4	Public
allée	Petite plaine	Rue Léon Blum	Rue Jacques Monod	62		0	0	Public
Rue	Pierre Brossolette	Rue du Général de Gaulle	Avenue Pierre Mendès France	379		0	25	Public
Rue	Pierre Curie	Avenue Pierre Mendès France	Rue Berthelot	437		14	20	Public
avenue	Pierre Mendès France	Rue Léon Bresset	Rue Edouard Branly	1051		134	0	Public
Rue	Pierre Vienot	Rue Condorcet	~~~~~	86	Impasse	49	0	Public
Rue	Président Allende	Rue du Président Kennedy	Rue du Président Kennedy	177		0	10	Public
Rue	Président Kennedy	Rue Pierre Brossolette	Rue Pierre Brossolette	482		9	40	Public
Route	Queue en brie	Rue Léon Bresset	Ruisseau des Nageoires	1206		5	0	Public
Rue	Raymond Paulvalche	Rue Edouard Branly	Rue Berthelot	125		0	4	Public
Rue	René Cassin	Rue Condorcet	Allée du 19 mars 1962	85	Impasse	28	0	Public
Rue	Sadi Carnot	Sadi Carnot	Route de la Queue en Brie	466		4	20	Public
Rue	Saint Exupéry	Avenue Pierre Mendès France	Rue Berthelot	200		0	15	Public
Sentier	Sausaie Luisante			137		0	3	Public
Allée	stade					0	0	Public
passage	Uzelles	Rue Jaques Prévert	Rue Claude Monet	31		0	0	Public
Rue	Victor Hugo	Rue Pierre Brossolette	Rue Léon Blum	440		11	20	Public
chemin	Vieux chemin d'ormesson					0	0	Public
passage	de la Transie	Victor Hugo	d'Estienne d'Orves	38		0	0	Public
Chemin	Villeneuve					0	0	Public
<b>TOTAL</b>				<b>18 098</b>		<b>645</b>	<b>625</b>	

### Bilan

#### Une bonne couverture en stationnement pour véhicules légers :

aux abords des équipements et commerces :

- 365 places de parkings créés
- 20 places de parkings en projet

en desserte du tissu pavillonnaire :

- Plus de 1250 places sur voies

Une carence en parkings à vélos (seulement 6 emplacements près de l'hôtel de ville).

Une absence de borne de rechargement pour véhicules électriques.

### Un potentiel de mutualisation à envisager en centre-ville

L'étude de la mutualisation du parc de stationnement vise à estimer les capacités d'usage sous-exploitées des parkings existants, afin d'éviter la création de parkings nouveaux si ceux existants peuvent être optimisés.

Il s'agit d'utiliser les complémentarités temporelles (jour/nuit) des parcs de stationnement en multipliant les usages : activité, équipement, commerce, résidentiel.

Le détail des capacités de stationnement, permet d'identifier les parkings déjà mobilisés par plusieurs structures. C'est le cas sur la commune de Noisseau, avec des parkings desservant plusieurs équipements/commerces.

Par ailleurs le bilan des capacités de stationnement est à mettre en parallèle avec les projets de développement de la commune et la composition du tissu urbain.

Un tissu mixte d'activités/logements permet d'envisager une rotation des stationnements selon le principe du schéma ci-contre :

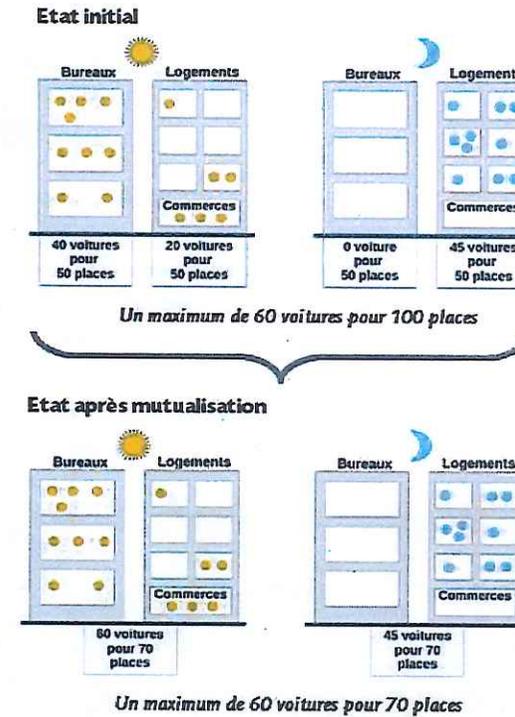


Figure 12. Principes de la mutualisation du stationnement selon le CETE de Lyon, d'après GANTELET et TAITHE (2011).  
Mieux partager l'espace grâce à la mutualisation du stationnement

## Le développement des circulations douces, cheminements piétons et cycles

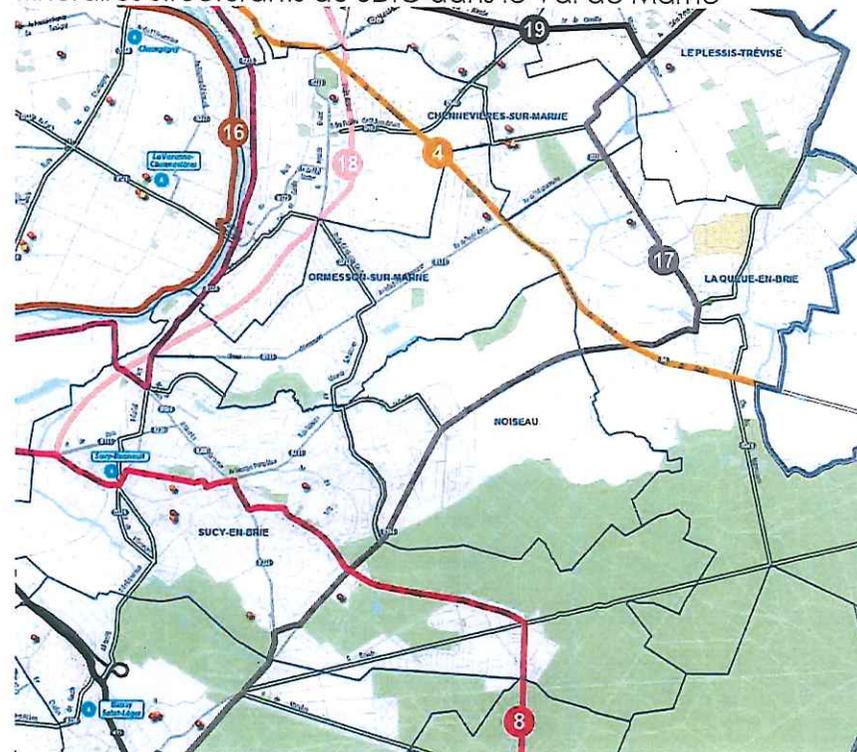


Ces circulations, qu'elles soient sous la forme de pistes cyclables, de cheminements spécifiques, peuvent soulager une partie des circulations traditionnelles de routier. Elles sont à étudier finement et de façon précise sur le plan local et intercommunal.

Les pistes cyclables tout particulièrement permettent désormais une véritable alternative à l'utilisation systématique de voitures particulières à la fois dans les déplacements de proximité et de liaisons intercommunales. Le Conseil départemental du Val-de-Marne avec l'appui de la région Île-de-France a développé un Schéma Départemental d'Itinéraires Cyclables communaux et départementaux dits itinéraires du SDIC.

Noiseau est au cœur de ce Schéma d'Itinéraires.

### Itinéraires structurants du SDIC dans le Val de Marne



SDIC	Description	Distance (km)
4	de JOINVILLE-LE-PONT à LA QUEUE-EN-BRIE	10,8
8	de L'HAY-LES-ROSES à SANTENY	27,2
16	LETOUR DE MARNE	14
17	de FRESNES à PLESSIS-TREVISE	29,8
18	de CHAMPIGNY-SUR-MARNE à SUCY-EN-BRIE	8,9
19	de FONTENAY au PLESSIS-TREVISE	13,9

- Métro
- RER
- Tramway
- Gares GPE
- Collèges
- Lycées
- Enseignement supérieur

Source : CG 94 - DTVD

Il s'inscrit dans le projet de 390 km de réseau cyclable à l'échelle du département et dans la politique de promotion de l'usage du vélo dans le Val-de-Marne. Il correspond également aux enjeux fonctionnels de la Charte de l'Arc Boisé (signée en 2004 par la commune) visant à améliorer les circulations douces afin de mieux répondre aux attentes des usagers.

**La ville de Noisau est déjà traversée par des cheminements piétonniers spécifiques qui peuvent être renforcés pour constituer un véritable maillage reliant les quartiers entre eux et donner accès aux espaces naturels alentour des bois, forêt et champs.**

**Une piste cyclable départementale pourra être développée le long de l'emprise de la RD 136 qui trouve des prolongements de part et d'autre du département, mais aussi sur les deux seules autres routes qui permettent l'accès à la commune.**

## **2. LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES**

### ***Le niveau des équipements***

Noisau dispose d'un **bon niveau d'équipements** tant administratifs que culturels ou sportifs. Ce bon niveau est dû aux nombreux équipements de qualité qui ont été réalisés lors de la **ZAC de la Pépinière**, ce qui explique leur concentration sur la partie Sud de la ville. Les équipements au Nord de l'avenue Pierre Mendès France, plus anciens, sont donc un peu vieillissants particulièrement pour l'école primaire dont certains bâtiments datent des années 50. Les écoles maternelles et primaires sont regroupées uniquement dans la partie Nord de la commune. Une meilleure répartition au sein du tissu urbain serait souhaitable au regard des problèmes de franchissement de l'avenue Pierre Mendès France. Le groupe scolaire Jean Jaurès présente des conditions d'accès à sécuriser au regard de la circulation environnante en augmentation.

La qualité des services apportés par ces équipements est néanmoins liée à un bon niveau de fonctionnement à charge de la collectivité. L'équilibre actuel des finances de la commune est lié au dynamisme de la population. Il pourrait être remis en cause si la croissance de la population tendait à diminuer fortement.



Les équipements par secteur

ADMINISTRATIF		
1	Hôtel de Ville	Place de l'Hôtel de Ville
2	Services fiscaux	Créteil/Champigny sur Marne
3	Police	Chennevières
4	Gendarmerie	Chennevières
5	Sécurité/Protection civile	Créteil
6	Pompiers	Sucy en Brie

PETITE ENFANCE		
1	Mini-crèche (25 enfants)	Chemin de Brie
2	Relais Assistantes Maternelles	Hôtel de Ville
3	Halte-jeux	Chemin de Brie

SCOLAIRE		
1	École maternelle Albert Camus	1, rue Albert Camus
2	École primaire Jean Jaurès	Rue Léon Blum
3	Collège du Parc	Sucy en Brie
4	Collège du Fort	Sucy en Brie
5	Lycée Guillaume Budé	Limeil-Brévannes
6	Lycée Christophe Colomb	Sucy en Brie
7	Lycée Montaleau	Sucy en Brie
8	Université Paris Val-de-Marne	Créteil

LE TROISIÈME ÂGE		
1	Pôle gérontologique « Le Chemin Vert »	7, rue Condorcet
2	Le Club (foyer communal)	Rue Pierre Brossolette

SOLIDARITÉ		
1	Centre communal d'action sociale	Hôtel de Ville
2	Permanence emploi	Hôtel de Ville
3	Permanence CPAM	Hôtel de Ville
4	Permanence assistantes sociales	Hôtel de Ville

SANTÉ

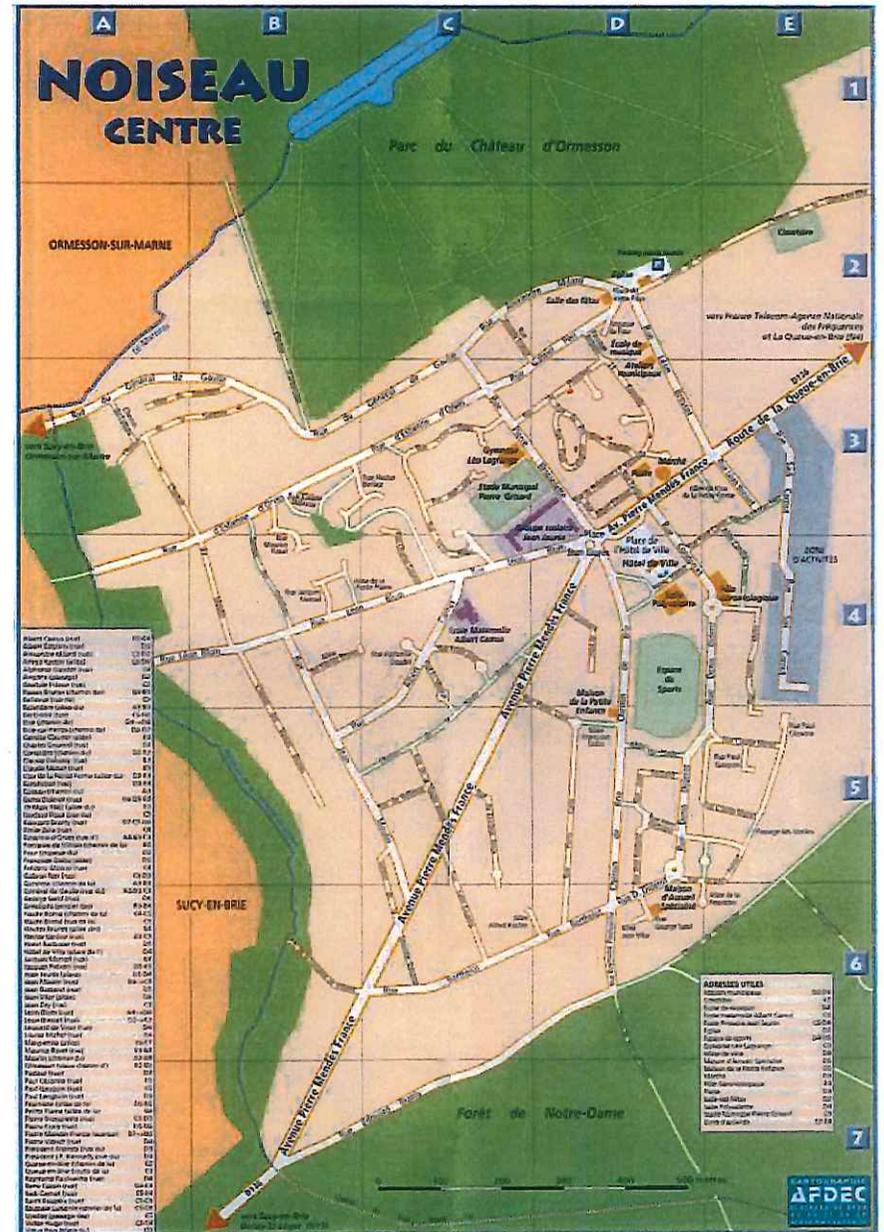
Premières réflexions sur le développement des équipements

- La répartition des écoles en termes de localisation dans les quartiers pourrait être améliorée pour la partie Sud de Noisau.
- Le cimetière va devoir être agrandi. Les sites d'étude potentiels doivent faire l'objet d'une étude hydrogéologique avec sondage conduisant à l'avis préalable d'un hydrogéologue agréé.
- Le centre-ville pourrait être conforté avec dans sa partie Nord le redéploiement du marché couvert et de ses abords.

- |   |   |                           |
|---|---|---------------------------|
| 1 | Dentiste, infirmier, kinésithérapeute, médecin, pharmacie | Noiseau                   |
| 2 | Hôpital de Villeneuve Sainte Georges                      | Villeneuve Sainte Georges |
| 3 | Centre hospitalier intercommunal                          | Créteil                   |
| 4 | CHU Henri Mondor  | Créteil                   |

CULTURE		
1	Bibliothèque municipale	Rue du Président Kennedy
2	École de musique	10, rue Léon Brosset
3	<b>Association de loisirs</b>	
4	Office Municipal de Loisirs (OML)	
5	Club Léo Lagrange : <i>Atelier créativité, atelier fresque et peinture, généalogie, horticulture, jeux de rôle, poterie, sophrologie, yoga</i>	
6	Ensemble vocal et musical de Noiseau : <i>Chorale</i>	
7	Terpsichore : <i>Danse folklorique</i>	
8	Théâtre de la bougie : <i>Théâtre</i>	
9	Utopia : <i>Animation, club de tarot, club ciné, club de pétanque</i>	
10	Caisse des écoles	
11	École d'art graphique	Rue Léon Brosset
12	École de danse	

SPORT		
1	Gymnase Léo Lagrange	Rue Pierre Brossolette
2	Salle de danse de l'école de musique	Rue Léon Brosset
3	Salle de tennis de table	Rue Sadi Carnot
4	Stade Pierre Grisard	Rue Pierre Brossolette
5	Salle polyvalente	Rue Pierre Viénot
6	Associations sportives : <i>Caisse des écoles</i>	



### **Les besoins identifiés**

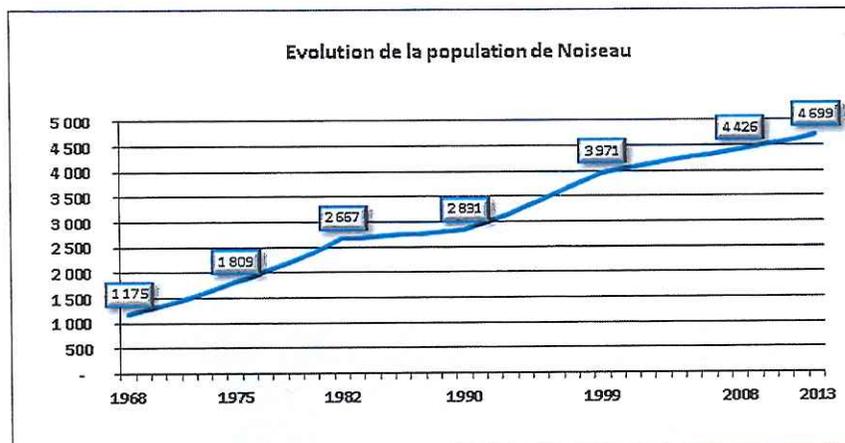
Les analyses sociodémographiques développées dans les chapitres suivants font apparaître une baisse de la croissance démographique. Dans ce contexte, les équipements de la commune sont actuellement suffisants en nombre. Ils peuvent par contre souffrir à terme d'une dynamique de désinvestissement structurel. Le phénomène le plus préoccupant pour les besoins à prendre en compte est celui du vieillissement de la population qui, pour rester à Noiseau, a besoin de trouver à la fois une diversification des tailles et types de logements et des **structures d'accueil pour les personnes âgées**.

### 3. DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

Ce diagnostic est basé le recensement INSEE 2013.

#### 1. LA POPULATION

*Une croissance antérieurement très forte liée à la migration des ménages désormais ralentie*



	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013
Evol annuelle %	6,4%	5,7%	0,7%	3,8%	1,2%	1,2%
Evol annuelle Nombre	91	123	21	127	51	55

Au recensement 2013, la population est de 4 699 habitants. Depuis 45 ans la commune affiche une population à la hausse avec 2 périodes de croissance plus marquée : 1975 à 82 et 1990 à 99.

Depuis 15 la commune affiche une croissance annuelle de population très linéaire : +1,2% annuel, soit + 53 habitants par an en moyenne.

Le taux de croissance de Noiseau est très important dans la période 90-99 si on le compare à l'ensemble de l'Agglomération du Haut Val-de-Marne et du département du Val de Marne.

Par la suite même si cette croissance est en proportion plus faible, elle reste supérieure à celle de la CAHVM et du département.

	1999	2008	Ev 1999-2008	2013	Ev 2008-2013
Noiseau	3 971	4 426	11,5%	4 699	6,2%
CAHVM	99 210	103 713	4,5%	106 262	2,5%
Val-de-Marne	1 227 250	1 310 876	6,8%	1 354 005	3,3%

	1999-2008			2008-2013		
	evolution en %	lié au solde naturel	lié au solde migratoire	evolution en %	lié au solde naturel	lié au solde migratoire
Noiseau	11,5%	6,8%	4,0%	6,2%	3,0%	3,0%
CAHVM	4,5%	6,7%	-2,7%	2,5%	3,9%	-1,6%
Val-de-Marne	6,8%	7,7%	-1,6%	3,3%	4,7%	-1,6%

Si Noiseau, la CAHVM et le département affichent un solde naturel positif, Noiseau se différencie des 2 autres entités territoriales par un solde migratoire positif.

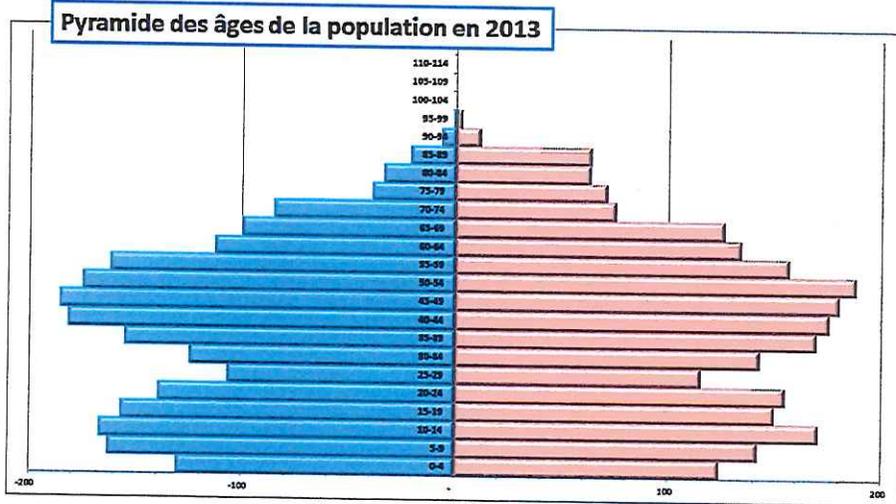
Entre 2008 et 2013, la natalité et la migration ont joué un rôle proportionnellement égal sur l'évolution de la population de la commune.

	Ev moyenne annuelle 1999-2008	Ev moyenne annuelle 2008-2013
Evol pop	50,6	54,6
Naissances	54,6	51,6
Décès	22,2	24,4
Solde naturel	32,3	27,2
Solde migratoire	18,2	27,4

Si entre 1999 et 2008, l'apport en population lié au solde naturel était supérieur à celui du solde migratoire, entre 2008 et 2013 ces 2 composantes jouent à part égale

**Structure par âge**

La prédominance des ménages avec des enfants et des adolescents et l'amorce d'un vieillissement de la population



En 2013, Noiseau accueillait une population de 4 699 habitants, dont 58% de moins de 45 ans. La répartition de la population de la commune par tranches d'âges reste assez similaire à celle du département du Val de Marne en 2013 :

	Noiseau	Val de Marne
0 à 14 ans	19%	20%
15 à 29 ans	18%	20%
30 à 44 ans	21%	22%
45 à 59 ans	23%	19%
60 à 74 ans	14%	12%
75 ans et +	6%	7%

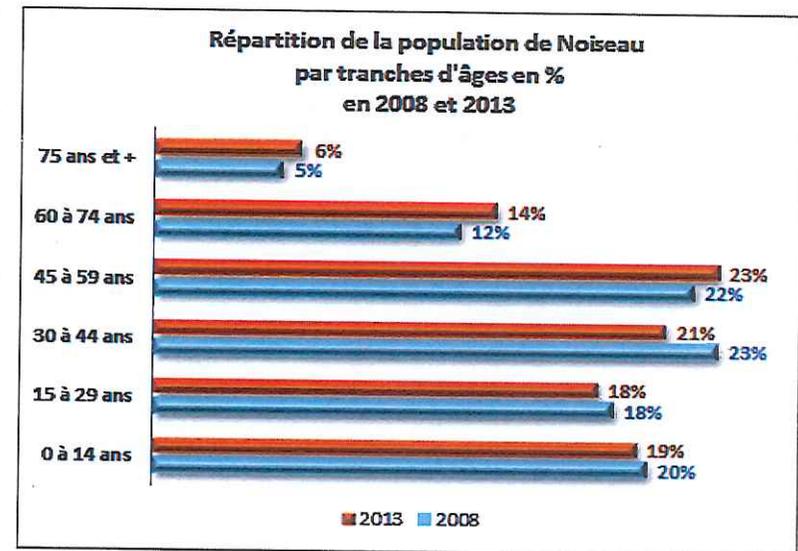
C'est une population de type familiale ; présence des tranches d'âges représentatives des parents et des enfants, mais c'est également une population vieillissante.

Les 15 à 29 ans sont les futures tranches d'âges démographiquement actives, mais elles sont moindres que les 30 à 44 ans. C'est un signe de décroissement à venir de la natalité.

Les tranches d'âges correspondant aux jeunes parents et donc synonyme d'apport de jeunes enfants sont moins représentées que celles correspondant aux personnes ayant déjà eu un (des) enfant (s).

Ce lent vieillissement de la population peut être corroboré par la comparaison des tranches d'âges représentatives en proportion de la population en 2008 et 2013 ; on peut en effet constater une légère érosion de la base de la pyramide des âges au profit du sommet.<sup>7</sup>

L'ensemble des tranches d'âges inférieures à 45 ans perdent en proportion du poids, alors que les 45 ans et plus en gagnent.



Cependant il faut relativiser ce phénomène ; en effet si la part (%) de certaines tranches d'âges ont régressé, en quantité la quasi-totalité des tranches d'âges ont évolué à la hausse, exception faite des 30 à 44 ans, qui ont connu une perte minime.

Cependant les tranches d'âges ayant le plus évoluées en quantité et en proportion restent les 45 à 74 ans.

	2008	2013	Evolution en nombre	Evolution en %
<b>0 à 14 ans</b>	878	912	34	4%
<b>15 à 29 ans</b>	817	837	20	2%
<b>30 à 44 ans</b>	1 002	965	-37	-4%
<b>45 à 59 ans</b>	960	1 065	105	11%
<b>60 à 74 ans</b>	543	644	101	19%
<b>75 ans et +</b>	226	276	50	22%
<b>Total</b>	<b>4 426</b>	<b>4 699</b>	<b>273</b>	<b>6%</b>

**L'évolution des ménages**

On constate sur la commune de Noiseau une prédominance des familles. Un desserrement important des ménages est toutefois engagé.

	1999	2008	Ev 1999-2008	2013	Ev 2008-2013
<b>Noiseau</b>	1 423	1 640	15,2%	1 815	10,7%
<b>CAHVM</b>	36 442	39 968	9,7%	41 107	2,9%
<b>Val-de-Marne</b>	500 038	548 384	9,7%	566 570	3,3%

Le nombre de ménages à en proportion plus évolué sur Noiseau que sur l'ex CAHVM et le Val de Marne.

Le différentiel en proportion est élevé ; entre 2008 et 2013, l'évolution en % des ménages sur Noiseau est supérieure de près de 7 points par rapport à l'ex CAHVM et au département.

	1999	2008	2013
<b>Noiseau</b>	2,78	2,67	2,56
<b>CAHVM</b>	2,69	2,57	2,56
<b>Val-de-Marne</b>	2,40	2,34	2,35

La taille moyenne des ménages sur la commune est plus élevée que sur le département.

Elle était en 1999 et 2008 également plus élevée que sur l'ex CAHVM, en 2013, les 2 entités territoriales affichent la même moyenne.

Cette taille de 2,56 habitants en moyenne par ménage correspond bien à des familles avec enfant(s), cependant la taille moyenne des ménages diminue (-0.3 personne par ménage entre 1999 et 2013) corroborant le vieillissement de la population et la sortie des enfants (adolescents) du cercle familial.



La typologie des ménages est dominée à près de 75% par les ménages de type familial.

La part des personnes seules constitue le reste des ménages, les ménages autres sans famille (colocation...) étant insignifiants en quantité.

Parmi les ménages familiaux, les familles avec enfant (s) dominant (38% des ménages, 52% des ménages de type familial).

Il faut cependant noter que la part des ménages de type familial est en légère baisse (-4 points) depuis 2008, au profit des ménages de 1 personnes.

Parmi les ménages de type familial, la baisse en proportion est presque entièrement imputable aux familles avec enfant(s), ce qui correspond au départ des enfants du cercle familial.

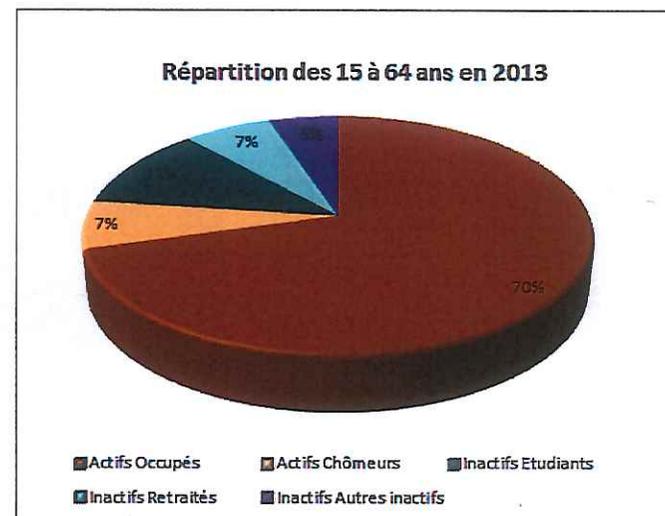
	2008		2013	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Ménages 1 personne	340	21%	456	25%
Ménages Autres sans famille	24	1%	20	1%
Ménages avec famille(s)	1276	78%	1340	74%
dont Mén fam princ Couple sans enfant	436	27%	468	26%
dont Mén fam princ Couple avec enfant(s)	684	42%	696	38%
dont Mén fam princ Famille mono.	156	10%	176	10%
<b>Ménages</b>	<b>1640</b>	<b>100%</b>	<b>1816</b>	<b>100%</b>

### La population active et l'emploi à Noisau

#### Un fort taux d'emploi des actifs et un niveau de qualification élevé

##### Les actifs

Noisau comptait en 2013 une population active de 2 400 personnes, dont 91% d'actifs occupés (2 195 personnes), pour une population de 15 à 64 ans sur la commune de 3 118 personnes (taux d'activité de 77%, 76% pour le département). Les 23% de non actifs (718 personnes de 15 à 64 ans) correspondent aux étudiants (49% des inactifs), des retraites (29%) puis des autres inactifs (22%).



Le taux de chômage est donc de 8,5% (taux de chômage selon la définition Insee : pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés + chômeurs)).

En comparaison le taux de chômage du département du Val de Marne était, à la même période, de 12,6%.

	Hommes			Femmes		
	Actifs	Chômeurs	Tx chô.	Actifs	Chômeurs	Tx chô.
15 à 24 ans	124	30	24%	120	21	18%
25 à 54 ans	922	57	6%	894	69	8%
55 à 64 ans	175	16	9%	165	12	7%
<b>total</b>	<b>1221</b>	<b>103</b>	<b>8%</b>	<b>1179</b>	<b>102</b>	<b>9%</b>

La répartition des actifs selon le sexe-ratio est très équilibré : 1 221 actifs hommes pour 1 179 actifs femmes, cependant une différence peut être marquée au niveau du taux de chômage, lequel est légèrement plus élevé chez les femmes 8,7% pour les femmes contre 8,4% pour les hommes.

Les différences concernant les actifs sont plus marquées en ce qui concerne les tranches d'âges, avec un taux de chômage fort pour les 15 à 24 ans et plus marqué chez les hommes.

Un taux de chômage très faible pour les hommes de 25 à 54 ans (6%).



Les actifs occupés correspondent pour 1/3 aux emplois intermédiaires, suivi à 27% par les employés.

La commune est proportionnellement un peu moins pourvue en CS élevées (CS2 et 3) que le département : 29% des actifs occupés pour le département contre 26% pour Noiseau.

Migrations domicile-travail en 2013	
<b>E : Habitant ailleurs et travaillant à Noiseau</b>	<b>415</b>
<b>R : Habitant et travaillant à Noiseau</b>	<b>312</b>
<b>S : Habitant à Noiseau et travaillant ailleurs</b>	<b>1 940</b>
<b>Actifs occupés (R+S)</b>	<b>2 252</b>
<b>Emplois (E+R)</b>	<b>727</b>

source : fdmobpro13

86% des actifs habitant à Noiseau travaillent hors commune. 52% des actifs sortants travaillent dans le Val de Marne, suivi par Paris à 19%.

57% des emplois de Noiseau sont occupés par des actifs venant d'ailleurs. 55% de ces actifs viennent du Val de Marne, 24% de Seine-et-Marne.

Le rapport entre actifs sortants et actifs entrants est très en défaveur de la commune en termes d'attractivité emplois.

Le mode de déplacement prioritaire est à 69% le véhicule particulier, suivi par les transports en commun : 22%.

La part des entrants utilisant les véhicules particuliers est plus élevée 81%.

Typologie des migrations domicile travail selon les CS en 2013

	E : Habitant ailleurs et travaillant à Noiseau	R : Habitant et travaillant à Noiseau	S : Habitant à Noiseau et travaillant ailleurs
<b>Artisans, Comm., Chefs entr.</b>	5%	23%	4%
<b>Cadres, Prof. intel. sup.</b>	10%	12%	22%
<b>Prof. intermédiaires</b>	30%	21%	35%
<b>Employés</b>	34%	35%	26%
<b>Ouvriers</b>	21%	10%	14%

source : fdmobpro13

Les migrations domicile-travail sont fortement marquées par les professions intermédiaires (30% des entrants -123 actifs-, 35% des sortants -680 actifs-).

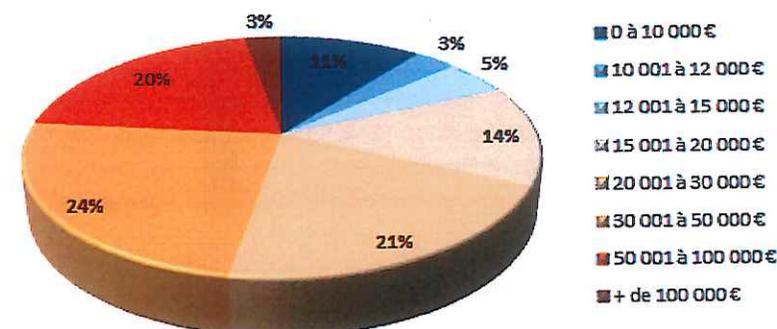
Il est à noter la forte part des cadres habitants la commune mais travaillant ailleurs (22% des sortants, 432 actifs, soit 92% des cadres habitants la commune).

#### Le revenu des ménages

Le revenu moyen par foyer fiscal était en 2015 (impôt sur le revenu 2014) de 36 040 € par foyer fiscal à Noiseau (29 389€ pour le Val de Marne).

1 632 foyers fiscaux ont été imposables sur les 2 389 foyers fiscaux de la commune (68% des foyers fiscaux imposables contre 55% pour le département).

Répartition des foyers fiscaux par tranches de revenus en 2015 (revenus 2014)



Un peu moins de 20% des ménages de la commune ont un revenu fiscal de 15 000€ ou moins, près d'un quart des foyers fiscaux de la commune déclarent un revenu supérieur à 50 000€.

Les revenus provenant des retraites et pensions constituent près d'un quart des revenus déclarés sur la commune.

## 2. L'HABITAT DONT LE LOGEMENT SOCIAL

*Une diversification du tissu urbain déjà engagée mais qui présente peu de perspectives d'évolution*

### *Le logement – Évolution en nombre*

Le parc du logement est issu de périodes successives de lotissements réalisés à partir du bourg ancien après la seconde guerre mondiale (voir chapitre « Présentation générale »).

Ces lotissements ont produit un habitat homogène mais peu diversifié dans sa typologie. Il faut attendre les deux dernières décennies, avec la réalisation de la ZAC de la Pépinière, pour voir apparaître un habitat plus diversifié comprenant des logements de type pavillonnaire, maison de ville, mais également de l'habitat collectif en petit immeuble.

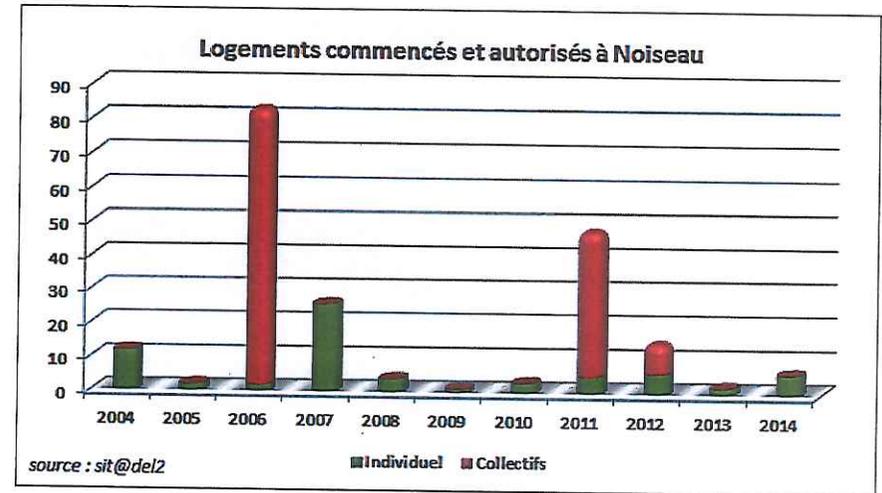
Au niveau de la croissance de la mise en chantier de logements, le rythme de constructions s'est accéléré dans la période 1990-1999 avec une moyenne de 55 logements par an sur la période.

Les années 2000-2001 marquent la fin des opérations d'initiative municipale. Au début des années 2000, la création de logements correspond à la « tendance naturelle » d'environ 8 à 11 logements par an.

De 2004 à 2014, une moyenne de 18 logements a été annuellement commencée sur la commune, dont 66% en collectifs.

Cependant la livraison des logements dans le temps est loin

d'être rectiligne, 41% des logements livrés durant cette période l'ont été au courant de la seule année 2006.

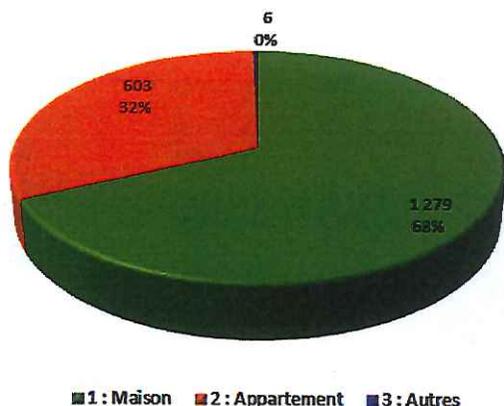


Depuis 2001, les autorisations de permis de construire ont brutalement chuté avec au plus 12 logements par an et seulement 5 logements pour 2004. L'année 2001 marque également la fin de la mise en chantier de logements collectifs. Cette diminution des permis de construire provient de l'absence de disponibilités foncières au sein des zones urbaines actuelles. Dans la période suivante, la croissance des logements a repris sous l'initiative municipale pour répondre à la demande de logements sociaux.

**Les types de logements**

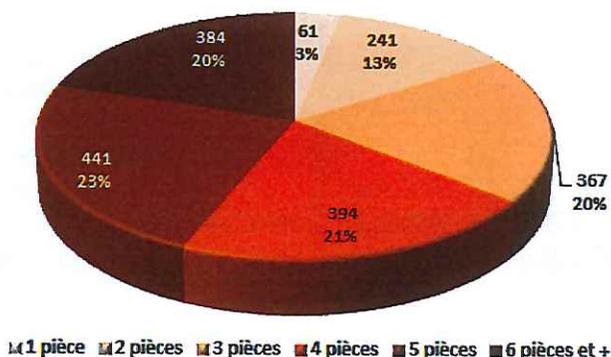
La commune de Noisseau avait en 2013 un parc de quelques 1 888 logements dont 96% de résidences principales.

**Typologie du parc de logements en 2013**



Les logements individuels dominent à 68% le parc de logements de la commune.

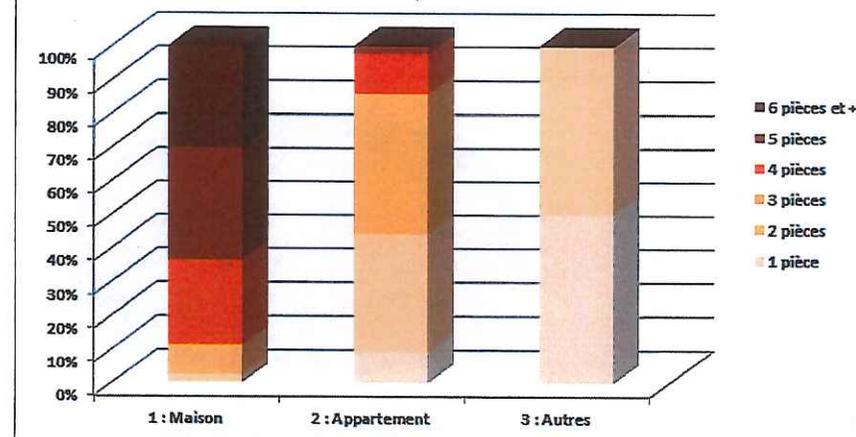
**Nombre de pièce(s) du parc de logements en 2013**



Les logements sont caractérisés par des typologies dominantes de moyennes et grandes surfaces ; seuls 16% du parc des logements correspondent à des T1 ou T2.

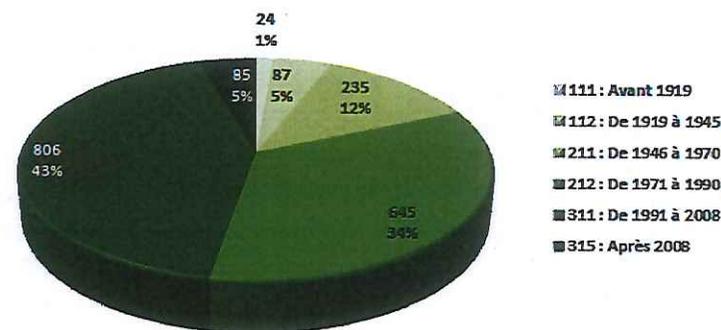
La taille des logements est plus élevée pour les logements individuel (89% de 4 pièces et +), alors que les logements collectifs sont plus orientés vers des tailles moyennes (77% correspondent à des T2 ou T3).

**Répartition du nombre de pièce(s) en % selon la typologie des logements**



**Résidences du parc selon l'époque d'achèvement**

**Répartition des logements en % selon l'époque d'achèvement**



77% des logements de la commune ont été construits entre 1971 et 2008, avec cependant une grande différence entre les typologies de logements :

Ainsi si 89% des logements individuels datent d'après 1945, 73% des logements collectifs ont été construits sur l'unique plage de 1991 à 2008.

Epoque d'achèvement selon typologie des logements		
	Individuel	Collectifs
111 : Avant 1919	2%	0%
112 : De 1919 à 1945	6%	1%
211 : De 1946 à 1970	15%	6%
212 : De 1971 à 1990	45%	11%
311 : De 1991 à 2008	29%	73%
315 : Après 2008	3%	9%

La taille des logements varie également en fonction des périodes de livraison :

Si les grandes surfaces prédominaient avant 1990, on s'oriente depuis vers des moyennes surfaces.

Nombre de pièce(s) selon l'époque d'achèvement des logements			
	1 pièce	2 pièces	3 pièces
111 : Avant 1919	1	1	2
112 : De 1919 à 1945	2	11	20
211 : De 1946 à 1970	7	21	52
212 : De 1971 à 1990	5	35	58
311 : De 1991 à 2008	40	154	211
315 : Après 2008	3	16	24
<b>Total</b>	<b>58</b>	<b>238</b>	<b>367</b>

	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +
111 : Avant 1919	3	13	4
112 : De 1919 à 1945	20	19	15
211 : De 1946 à 1970	59	53	43
212 : De 1971 à 1990	167	207	173
311 : De 1991 à 2008	124	141	136
315 : Après 2008	21	8	13
<b>Total</b>	<b>394</b>	<b>441</b>	<b>384</b>

### Statuts d'occupation des logements

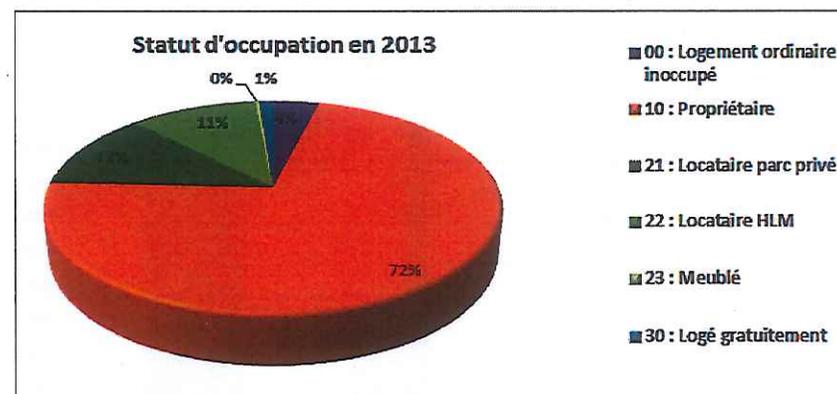
96% des logements à Noiseau sont des résidences principales. La part des résidences secondaires est insignifiante.

La part des logements vacants bas, sachant qu'il est préconisé une part de 6% de logements vacants afin de permettre une bonne rotation du parc de logements.

	Nombre	Part
Résidences principales	1 815	96%
Résidences secondaires	11	1%
Logements vacants	62	3%
<b>Total</b>	<b>1 888</b>	<b>100%</b>

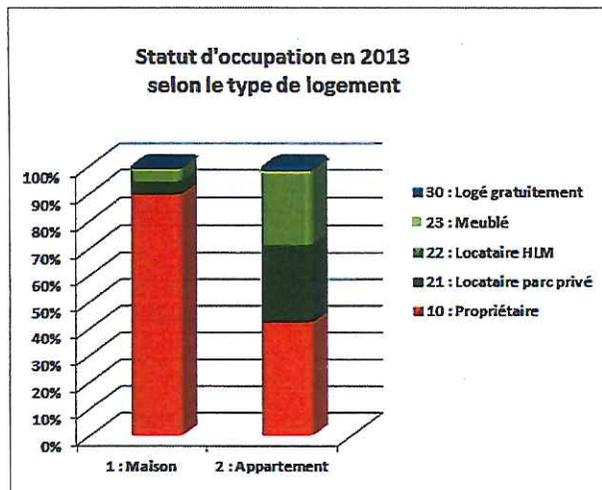
72% des logements sont occupés par des propriétaires occupants (75% des rp).

Les locataires représentent 23% des logements avec une part légèrement plus forte pour le parc privé.



Dans le détail, les résidences principales de type individuel sont occupées à 90% par des propriétaires occupants contre 42% pour les logements collectifs.

Ces derniers regroupent 74% des logements occupés par des locataires de la commune.



La commune affiche une taille moyenne pour les ménages de 2,56 personnes, cependant cette taille varie beaucoup en fonction du type de logement et du statut d'occupation.

Ainsi les logements individuels ont une taille moyenne des ménages occupants supérieure à celle des collectifs, ce qui est normal compte tenu des tailles de logement supérieures dans l'individuel.

Concernant le statut d'occupation les tailles de ménages les plus élevées correspondent au global aux propriétaires.

Cependant en croisant typologie des logements et statut d'occupation, on a de très fortes tailles de ménage pour l'individuel en parc social et pour les collectifs meublés et les logés gratuitement.

Cependant ces 3 catégories restent en nombre très minimes par rapport à l'ensemble des résidences principales.

	Maison	Appartement	Total
10 : Propriétaire	2,80	1,84	2,63
21 : Locataire parc privé	2,95	1,95	2,21
22 : Locataire HLM	3,94	2,03	2,54
23 : Meublé	2,00	2,50	2,33
30 : Logé gratuitement	2,50	2,50	2,50
<b>Total</b>	<b>2,85</b>	<b>1,94</b>	<b>2,56</b>

### Le logement social un déficit au regard de la loi SRU

Le nombre de logements de type HLM était de 204 au recensement 2013 pour un parc total de 1 888 logements, soit 11% du parc. En 2014, la commune recensait 253 logements locatifs sociaux, soit 14,09% des résidences principales. Malgré une évolution la proportion de logements sociaux reste insuffisante au regard de l'objectif de 25% fixé par l'article 55 de la loi SRU.

La Préfecture a défini pour la commune les modalités d'application suivantes : « Le Conseil municipal devra définir un objectif de réalisation de logements sociaux qui ne peut être inférieur au nombre de logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre 25% du total des résidences principales.

L'accroissement net du nombre de logements sociaux prévu pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 15% de la différence entre l'objectif que s'est fixé la commune et le nombre de logements sociaux effectivement présents sur le territoire. »

Le déficit de logements sociaux, pour atteindre les 25% soit 472 logements, était de 268 logements.

### Le cadre du programme local de l'habitat du Haut Val-de-Marne

L'ex Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne a engagé un Programme Local de l'Habitat (PLH).

Une étude préalable a été réalisée sous la forme d'un diagnostic avec la mise en évidence de « points clefs » et des enjeux qui caractérisent le territoire concerné. Cette étude a été présentée au Bureau communautaire le 16 avril 2004. Les données générales qui suivent sont issues pour partie des données INSEE et des données figurant dans cette étude. Au-delà du diagnostic, il convient de rappeler que l'équilibre social de l'habitat est désormais d'intérêt communautaire.

Le Conseil communautaire du 25 mars 2004 a défini les thèmes entrant dans l'intérêt de ses compétences :

- o La mise en place des actions découlant du PLH communautaire
- o La création et la gestion de l'observatoire de l'habitat
- o Le partenariat avec les intervenants publics et privés en matière de logement
- o La participation ou la Maîtrise d'Ouvrage d'études préalables aux actions destinées à répondre aux besoins des ménages en matière de logement, en veillant à la mixité sociale
- o Le soutien à l'équipement des structures d'hébergement et des logements destinés à des publics spécifiques comme les personnes âgées et les jeunes
- o Les actions et aides financières en faveur du logement social
- o La constitution de réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire
- o L'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage
- o L'amélioration du parc immobilier bâti par des opérations d'intérêt communautaire.

En ce qui concerne les demandes de logements de type social, l'étude réalisée par l'ex Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne montre qu'elles sont fortes sur l'ensemble du territoire de l'agglomération avec les caractéristiques dominantes suivantes :

- o Importance des demandes des ménages de moins de 30 ans (33%) et des ménages compris entre 30 et 45 ans (45%),
- o 44% des ménages demandeurs résident dans le parc locatif privé, 34% sont hébergés (chez la famille ou les tiers),
- o Les demandes portent sur des T3 (32%), des T2 (32%), des T4 (21%) et des T1 (12%)

#### État des lieux par rapport à la Loi SRU

Résidences principales 2013	1 888
Logements sociaux fin 2013	204
Part relative LS	10,8%
LS manquants	268

Dans le cadre du PLH intercommunal, la municipalité a engagé ses actions conduisant à des plans triennaux avec la mise en chantier de nouveaux logements sociaux au fur et à mesure des opérations futures.

### 3. LES ACTIVITES ÉCONOMIQUES

#### Situation actuelle et tendances engagées de l'activité économique à Noisneau

#### Les emplois sur Noisneau par secteur d'activité

	2013		dont :	
	Nombre	%	Femmes (%)	Salariés (%)
<b>Ensemble</b>	<b>727</b>	<b>100,0%</b>	<b>53,3%</b>	<b>85,4%</b>
Agriculture	-	0,0%	0,0%	0,0%
Industrie	42	5,8%	10,0%	94,0%
Construction	122	16,8%	21,0%	74,7%
Tertiaire	563	77,5%	63,6%	87,0%
<i>dont : Commerce, Transports, Services divers</i>	264	36,4%	49,4%	75,4%
<i>dont : Adm publique, Enseignement, Santé, Act sociale</i>	299	41,1%	76,1%	97,3%

Source INSEE 2013, exploitation complémentaire – Lieu de travail

L'activité sur Noisneau en nombre d'emplois est dominée par l'activité tertiaire qui totalise 77,5% des 727 emplois sur Noisneau. Les femmes occupent 53% des emplois de Noisneau.

A noter une dichotomie, quand à la répartition des emplois par sexe, avec une plus forte part des femmes dans les activités tertiaires, et à l'inverse des parts faibles dans les activités de l'industrie et de la construction.

#### Les catégories socioprofessionnelles de l'emploi

#### Emplois au lieu de travail par catégorie socioprofessionnelle

	Noisneau		Département
	Nombre	%	%
Agriculteurs exploitants	-	0,0%	0,0%
Artisans, Comm., Chefs entr.	91	12,5%	4,9%
Cadres, Prof. intel. sup.	79	10,9%	22,9%
Prof. intermédiaires	187	25,7%	28,1%
Employés	249	34,3%	28,0%
Ouvriers	120	16,5%	16,1%
<b>Total</b>	<b>727</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Source INSEE 2013, exploitation complémentaire – Lieu de travail



L'emploi par catégorie socioprofessionnelle se concentre dans les professions intermédiaires et les employés qui représentent ensemble près de 60% des emplois. Les autres professions se répartissent de façon équilibrée entre les artisans 12,5%, les cadres 10,9% et les ouvriers légèrement plus nombreux 16,1%. A noter une forte surreprésentation des emplois « Artisans, commerçants et chefs d'entreprise » par rapport au département et à l'inverse une sous-représentation des cadres.

**Les activités en détail à Noiseau**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2002, l'artisanat compte 65 établissements

**LES BIENS ET SERVICES AUX MÉNAGES** 14 établissements

<b>1</b>	<b>ALIMENTATION</b>	<b>6</b>
	Boulangerie/Pâtisserie	2*
	Boucherie/Charcuterie	1
	Poissonnerie	1
	Plats à emporter	1*
	Marchés	1*
<b>2</b>	<b>SOINS AUX PERSONNES</b>	<b>4</b>
	Coiffure (Salon et hors salon)	3
	Soins de beauté/Parfumerie	1
<b>3</b>	<b>ORNEMENT/CULTURE/LOISIRS</b>	<b>1</b>
	Habillement sur mesure	0
	Fleurs	1
	Loisirs/Culture	0
<b>4</b>	<b>HABITAT ET ENTRETIEN DOMESTIQUE</b>	<b>5</b>
	Arts de la table	0
	Ameublement	0*
	Services domestiques	5

\* Données postérieures à l'étude Chambre de Commerce

**LES BIENS ET SERVICES MIXTES** 36 établissements

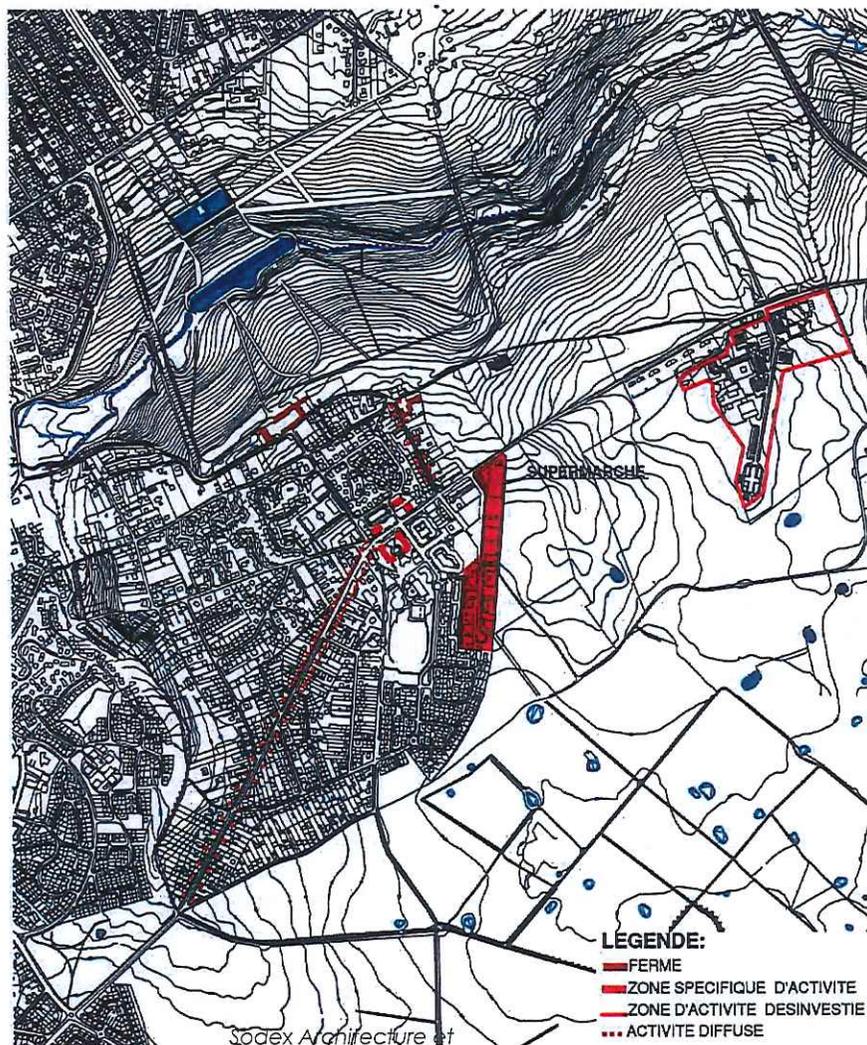
<b>5</b>	<b>VÉHICULE ET TRANSPORT</b>	<b>6</b>
	Réparation/Contrôle technique	2
	Transport (ambulance, taxi, déménagement)	4
<b>6</b>	<b>CONSTRUCTION</b>	<b>30</b>
	Ouvrage du bâtiment	8
	Installation et finition	21
	Génie civil	0
	Terrassement et plantation	1

**LES BIENS ET SERVICES AUX ENTREPRISES** 15 établissements

<b>7</b>	<b>BIENS ET SERVICES TERTIAIRES</b>	<b>3</b>
	Com/Pub/Imprimerie	1
	Bureautique/Informatique	1
	Entretien	1
<b>8</b>	<b>BIENS ET SERVICES AGRICOLES</b>	<b>0</b>
	Matériel agricole	0
	Agro-alimentaire	0
<b>9</b>	<b>BIENS ET SERVICES INDUSTRIELS</b>	<b>12</b>
	Textile/Cuir	1
	Mécanique/Électronique	2
	Matériel de précision	3
	Matériels divers	1
	Produit pour le bâtiment	1
	Bois/Chimie/Métallurgie	1
	Métaux/Machines auto et bateaux	3
	Récupération	0

Sources INSEE/RSA 2002

## La répartition spatiale des activités économiques et de l'emploi



L'activité se répartit dans Noisau au niveau des trois localisations principales suivantes :

### Le centre-ville ancien et récent

Situé de part et d'autre de l'avenue Pierre Mendès France, le centre-ville récent regroupe une part importante de l'activité à Noisau avec les services liés aux équipements autour de l'Hôtel de Ville, la poste. Le centre-ville regroupe aussi l'ensemble des commerces de proximité présents sur Noisau. Le centre-ville plus ancien, autour de la place du Vieux Pays et de la rue Léon Bresset, regroupe quelques activités et commerces.

### L'avenue Pierre Mendès France

Cette avenue est dans le prolongement du centre-ville vers Sucy-en-Brie. Elle correspond au passage de la RD 136. Elle regroupe des activités principalement de services et de commerces de proximité.

### La Zone d'Activités créée dans la ZAC de la Pépinière rue Sadi Carnot



Elle représente le pôle d'activités économique et commerciale le plus important sur le territoire communal. Elle a été créée à l'occasion de la ZAC de la Pépinière en 1988. Elle est récente et bien desservie. Elle permet d'accueillir plus de 45 entreprises au sein d'une vingtaine d'établissements. Elle comprend le principal établissement commercial de la ville : Intermarché. Cette Zone d'Activités est presque achevée. Elle ne dispose plus de réserves foncières importantes pour permettre la venue de nouvelles activités.

**L'activité commerciale et de services à la personne**

La commune comportait en 2015: 12 commerces et 9 établissements de services à la personne.

LES BIENS ET SERVICES AUX MÉNAGES		21 établissements
Commerces	B102 Supermarché	1
	B203 Boulangerie	1
	B304 Magasin de chaussures	1
	B312 Fleuriste	3
	B313 Magasin d'optique	1
	B314 Station service	1
<b>Total</b>		<b>12</b>
Soins aux personnes	A501 Coiffure	4
	A507 Soins de beauté	4
	A506 Blanchisserie-Teinturerie	1
	<b>Total</b>	<b>9</b>

Base Permanente des Equipements de l'Insee, en 2015

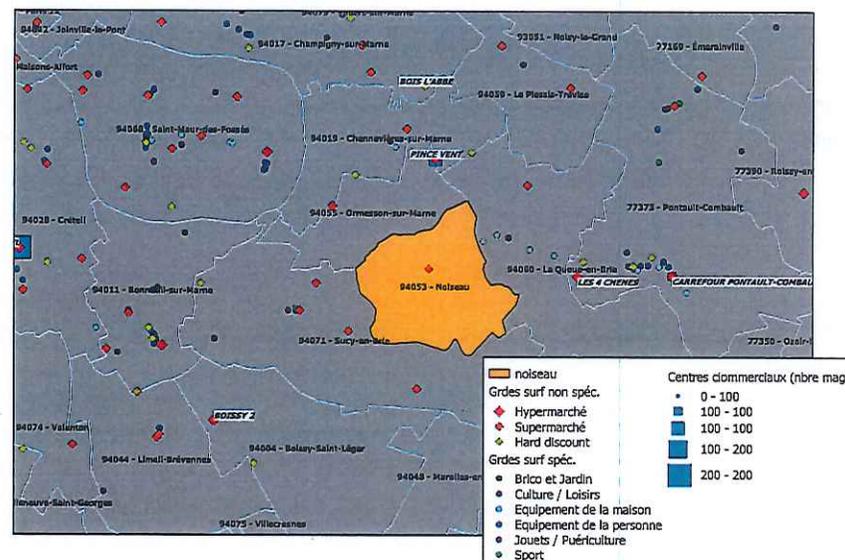
Noiseau dispose d'un supermarché (Intermarché). La commune est à proximité immédiate de grandes zones commerciales localisées sur d'autres communes et limitant le développement commercial local.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Val-de-Marne, en association avec le CCRF, la Chambre des Métiers du Val-de-Marne et la Direction Départementale de l'Équipement, a réalisé une étude conduisant à un schéma de développement commercial pour le Val-de-Marne.

Les données et informations qui suivent sont issues de cette étude. Celle-ci fait apparaître que Noiseau dépend du pôle commercial dit structurant de Pince Vent situé sur Chennevières qui regroupe plus de 14 000 m² de surfaces commerciales.

Au niveau de la carte du maillage des pôles commerciaux, Noiseau apparaît comme un pôle commercial non structurant qui comprend un équipement de supermarché. Noiseau se situe à l'intersection des grandes zones de chalandise des pôles structurants de Pince Vent et de Créteil Soleil, Bonneuil Achaland.

Noiseau est identifié au niveau de la carte des densités commerciales comme une commune qui compte 200 à 360 m² de surfaces commerciales pour 1 000 habitants, ce qui la situe au-dessous d'Ormesson, La Queue en Brie et Chennevières qui comportent 360 à 1 140 m²/1 000 habitants. Elle est néanmoins d'une densité commerciale supérieure à Sucy-en-Brie ou Marolles.



## L'activité agricole

### Un tiers du territoire occupé par des activités agricoles

Les espaces agricoles de la commune de Noiseau couvrent 140 hectares. Ils font partie des derniers espaces ouverts agricoles et forestiers au Sud-est du département du Val-de-Marne qui compte au total 1 156 hectares de surface agricole utile (SAU). Ils appartiennent à l'ensemble géographique dit de « la vallée du Morbras » situé au Sud-est du département.

Dans le Val-de-Marne, les grandes cultures représentent 79% de la SAU. 252 ha sont occupés par 45 exploitations spécialisées (floriculture, maraîchage)<sup>1</sup>.

La commune de Noiseau est une des rares communes du Val-de-Marne qui possède encore des espaces agricoles fonctionnels. Sa grande plaine agricole lui confère un paysage ouvert, rare à cette distance de Paris.

Le territoire est occupé pour plus d'un tiers par des exploitations agricoles de grandes cultures dont les sièges d'exploitation sont également situés sur la commune. Ces sièges correspondent aux deux fermes et portent le nom des exploitants.

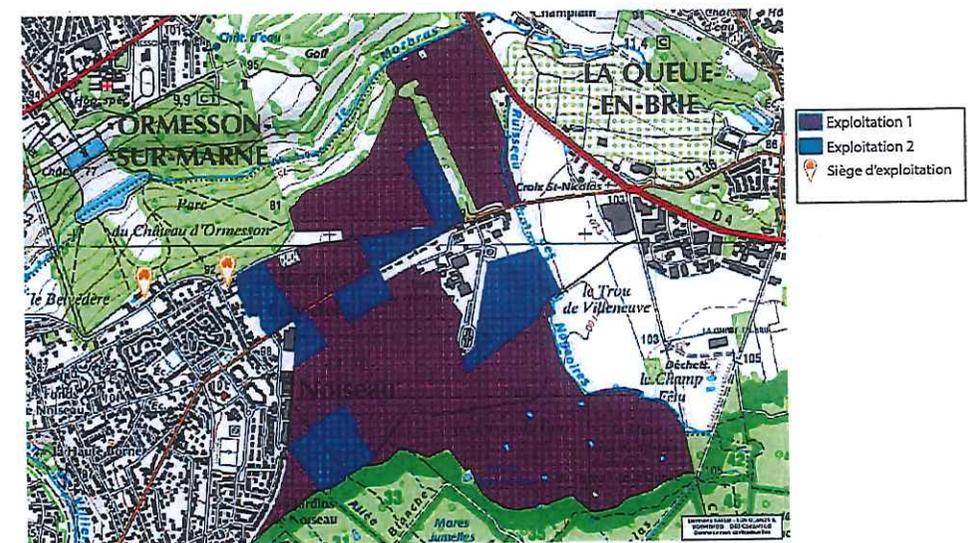
	Exploitation n°1	Exploitation n°2
Siège social	4 rue Gnl de Gaulle	3 rue Leon Bresset
Nature exploitation	SCEA	Exploitation individuelle
Type de production	Grandes cultures	Grandes cultures
Mode de production	Conventionnel	Conventionnel
SAU	151 ha	33,55 ha
SAU sur Noiseau	106 ha	30 ha
Nombre salarié	1 saisonnier	Dispersée
Structure parcellaire	2 site sur Noiseau : 106 ha et 45 ha	Noiseau : 32 ha ; Chennevière 25 ha ; La Queue-en-Brie 6 ha
Repreneur	Possible	

<sup>1</sup> Source : Rapport n°2011-1 – 2.1.19 au Conseil Départemental du Val de Marne, Action départementale en faveur de l'agriculture périurbaine. Adoption du nouveau dispositif d'aide départementale à l'horticulture et au maraîchage (ADHOM), 2011

### La vallée du Morbras au Nord de la forêt Notre-Dame

Les productions agricoles à Noiseau sont essentiellement de type grandes cultures. Il s'agit de productions de blé tendre, colza et betterave qui sont commercialisées auprès de la coopérative Coriolis à Brie Comte Robert ainsi qu'auprès de négociants de Seine-et-Marne. Ces activités n'apportent pratiquement pas de ressources à la collectivité.

Ces grands espaces agricoles participent néanmoins à la qualité paysagère compte tenu de l'importance des superficies concernées.



CARTE DES SURFACES AGRICOLES UTILISEES SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE NOISEAU

## Les perspectives d'évolution de l'activité économique

### L'enjeu du redressement du taux d'emploi

	Population totale	Population active	Taux d'activité	Nombre d'emplois	Taux d'emploi
Noiseau	4 699	2 400	0,51	705	0,29
Val de Marne	1 354 005	682 889	0,50	516 738	0,76

Par taux d'activités, on désigne le rapport :

$$\frac{\text{Population active communale}}{\text{Population totale communale}}$$

Par taux d'emplois, on désigne le rapport :

$$\frac{\text{Nombre d'emplois sur la commune}}{\text{Nombre d'actifs sur la commune}}$$

Noiseau se caractérise par un fort déséquilibre entre la croissance de sa population et son niveau d'emploi sur la commune qui n'a pas évolué de manière similaire. Ce phénomène récurrent dans l'ensemble des villes périurbaines de l'agglomération parisienne résulte de la migration des populations depuis Paris d'abord vers la proche couronne, puis la grande couronne pour trouver un habitat correspondant à leurs besoins.

Ces migrations de population n'ont pas été accompagnées par la création d'entreprises et d'emplois dans la même proportion. Sur Noiseau comme sur les communes environnantes, la croissance de l'emploi, malgré des politiques de développement volontaire de Zones d'Activités, n'a pu être équivalente à celle du nombre des actifs.

Il en résulte les phénomènes dits de « migrations alternantes ou pendulaires » des actifs qui font chaque jour le trajet dans les deux sens, domicile-lieu de travail, pour se rendre vers un marché de travail extérieur à la commune, et parfois dans un autre département.

Pour corriger à terme l'importance de ce phénomène de migrations alternantes des actifs, le développement de l'activité économique sur place constitue indéniablement un des enjeux des développements futurs de la commune.

À titre de comparaison, le taux d'emploi pour l'ensemble du département du Val-de-Marne était de 0,76 en 2013.

#### 4. LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES, COMPATIBILITE AVEC LE SDRIF ET PRISE EN COMPTE DE LA LOI SRU

##### *Éléments de prospective*

##### *Methodologie*

##### **Les projections**

Les projections concernent la population des ménages et se basent sur des données issues de sources de données publiques (Insee, sit@del2, Ined).

##### Variables démographiques

Nous partons de la dernière population issue d'un recensement de la population (2011) et y intégrons des variables démographiques de base afin de faire évoluer cette population année après année :

- Taux de fécondité : nombre d'enfants pour 100 femmes de 15 à 50 ans. La répartition des naissances entre les tranches d'âges est basée sur des variables de l'Ined (projection du taux de fécondité en France métropolitaine à 2050) et prend en considération le nombre de naissances constatées sur le territoire (source : Insee).
- Taux de mortalité : nombre de décès pour 1 000 habitants. La répartition des décès entre les tranches d'âges est basée sur des variables de l'Ined (projection du taux de mortalité en France métropolitaine à 2050) et prend en considération le nombre de décès constatés sur le territoire (source : Insee).

- Taux de masculinité : part des males dans les plus basses tranches d'âges, afin de réimpacter ce taux sur les naissances à venir.

La population peut évoluer à l'aide de ces 3 taux.

Pour chaque année R+1, la tranche d'âges / sexe X prend la valeur de X-1 de l'année R, à laquelle on retranche le nombre de décès correspondant à cette tranche d'âges / sexe calculés.

La tranche des 0 ans correspond aux naissances calculées, lesquelles sont réparties entre les sexes grâce au taux de masculinité.

L'exercice est reproduit année après année, les tranches d'âges par sexe évoluant, ainsi que le poids global de la population, les trois taux se doivent d'être recalculés chaque année.

##### Éléments exogènes

Cette évolution simplement démographique n'intègre pas les éléments exogènes influant sur le développement d'une population, à savoir les migrations entrantes et sortantes du territoire.

Ces migrations sont basées sur des moyennes annuelles d'entrants et de sortants du territoire (Insee Fdmigcom08) :

- 1 : Migrants entrants annuels intégrant un logement ancien
- 2 : Migrants entrants annuels intégrant un logement neuf individuel
- 3 : Migrants entrants annuels intégrant un logement neuf collectif
- 4 : Migrants sortants annuels

Les valeurs 1 et 4 correspondent à des moyennes annuelles en volume.

Les valeurs 2 et 3 peuvent être calculées en fonction du nombre de logements neufs selon le type construits (on se base par défaut sur des moyennes de constructions autorisées

commencées issues des données sit@del2). Elles sont pondérées par la part des logements neufs occupés par de nouveaux habitants, une part de la construction neuve étant occupée par des personnes déjà résidentes du territoire (calcul à partir de Insee Fdmigcom08).

Il est à noter qu'il est possible de modifier la programmation en logements selon la quantité, le type et même la taille des logements afin de modifier le scénario.

Ces populations entrantes et sortantes sont calculées annuellement afin de les intégrer annuellement au scénario démographique, leurs permettant ainsi de prendre immédiatement part au dynamisme démographique du territoire (naissances, décès, taux de masculinité).

#### Populations scolaires

Les populations en âge d'être scolarisées sont calculées en fonction des tranches d'âges correspondant à chaque cursus scolaire :

- Maternelle : 3 à 5 ans
- Élémentaire : 6 à 10 ans
- Collège : 11 à 14 ans

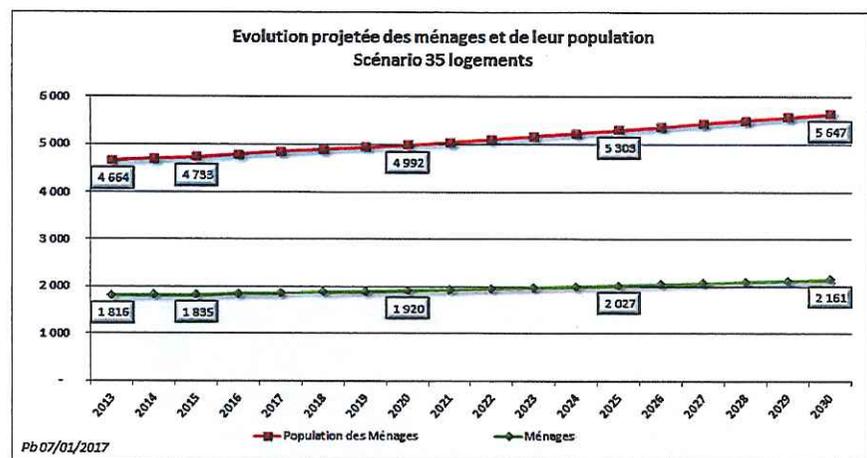
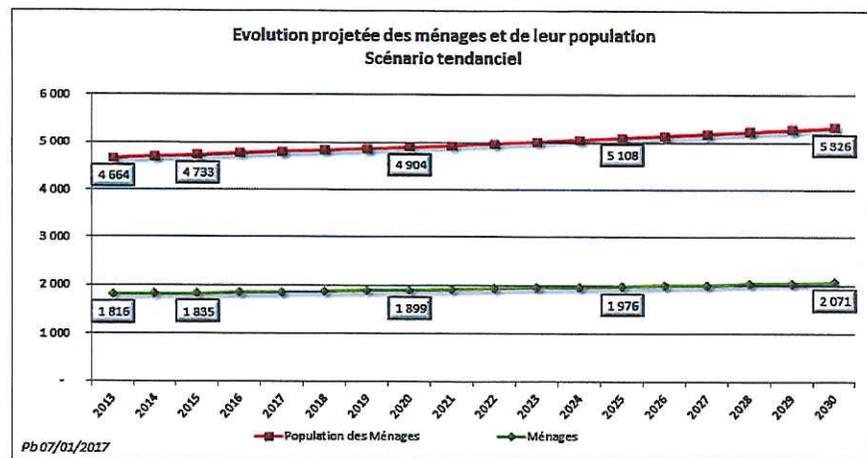
Afin de calculer les effectifs réels des établissements scolaires, on pondère les populations en âge d'être scolarisées par des données issues de la base fdmigsc011 de l'Insee, laquelle permet de mesurer :

- 01 : le nombre d'enfants par tranches d'âges habitant et scolarisés sur le territoire ;
- 02 : le nombre d'enfants par tranches d'âges habitant ailleurs et scolarisés sur le territoire ;
- 03 : le nombre d'enfants par tranches d'âges habitant sur le territoire et scolarisés ailleurs.

Les différentes populations en âge d'être scolarisées sont donc pondérées par le ratio effectifs (01 + 02) / population (01 + 03) issu de fdmigsc011.

**La population totale**

2 scénarios ont été élaborés : un scénario tendanciel « au fil de l'eau » et un scénario **impactant 35 logements neufs par an suivant les objectifs du PADD.**



Le scénario tendanciel prévoit une augmentation globale d'ici 2030 de 662 habitants, soit 37 par an, une augmentation de 0,7% annuel.

Le nombre de ménages augmente de 255, avec une taille des ménages qui reste stable à 2,57.

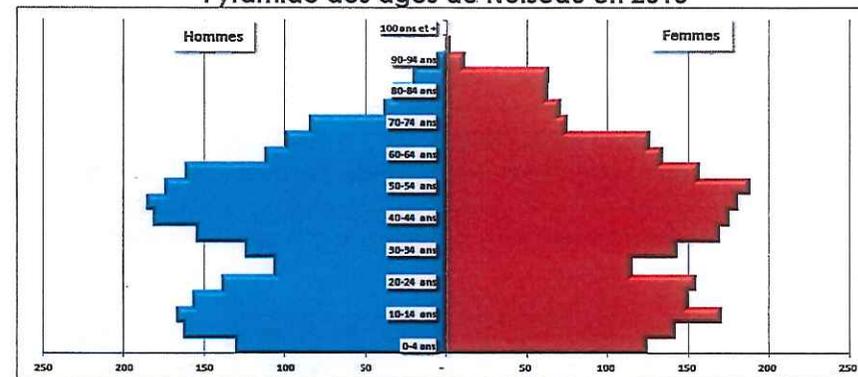
La taille des ménages augmentera dans un premier temps jusqu'à 2025 à 2,59 habitants par an, avant de redescendre. Ceci s'explique par la structure actuelle des ménages, familles avec enfants, qui dans un premier temps, vont encore participer au dynamisme démographique de la commune, avant de voir les enfants quitter le cocon familial.

Le scénario 35 logements est plus ambitieux avec une augmentation de 983 habitants (1,1% annuel, + 55 habitants / an).

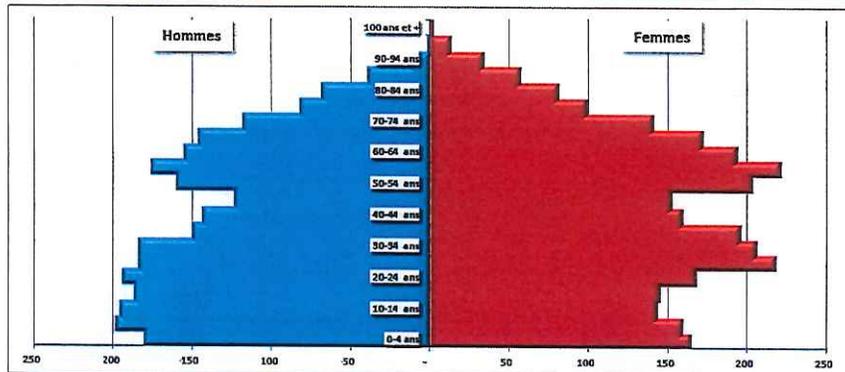
Les ménages augmentent de 345 d'ici 2030, avec une augmentation de la taille des ménages qui passe 2,62 d'ici 2030.

Ceci s'explique par l'apport de ménage de type famille sans enfant (notamment au niveau des logements collectifs neufs) qui participeront au futur dynamisme démographique de la commune.

**Pyramide des âges de Noiseau en 2013**



**Pyramide des âges de Noiseau en 2030 scénario 35 logements suivant les objectifs du PADD**



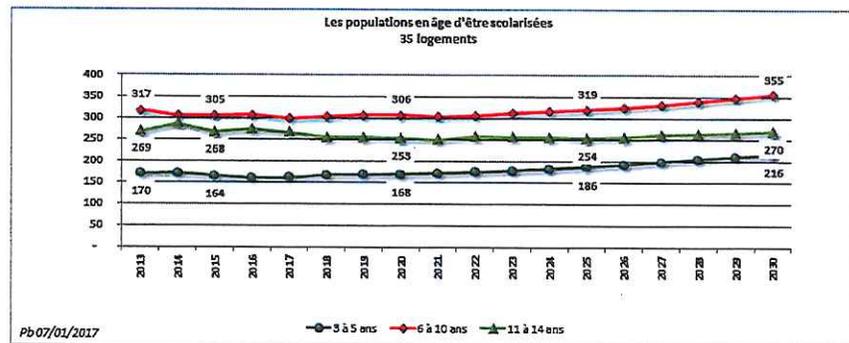
En 2013 la base de la pyramide des âges se rétrécit synonyme d'un vieillissement de la population.

Ma structure de la population est marquée par une forte part des 40-60 ans, familles avec enfants déjà sortis de la petite enfance.

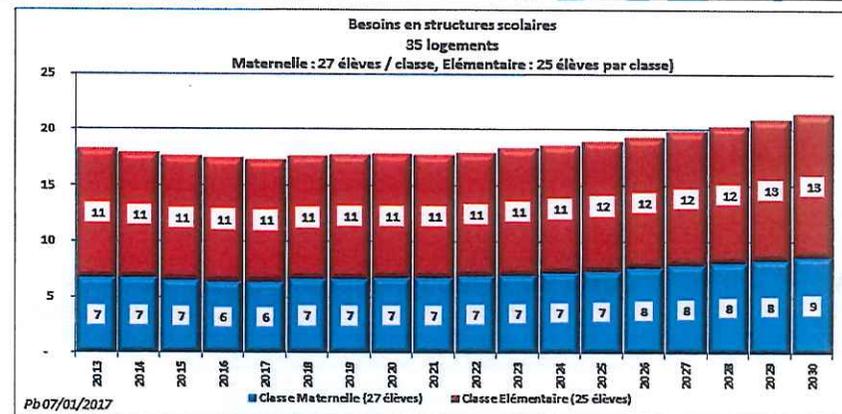
Il faut noter un creux au droit des 20-35 ans (population démographiquement active à venir) qui présage une baisse des jeunes.

En 2030, on peut constater une légère reprise de la base, on commence à avoir une reprise de la démographie, laquelle est soutenue par l'entrée de populations neuves vers les nouveaux logements.

**La population en âge d'être scolarisée**



Selon le scénario 35 logements il y a une légère augmentation de la population en âge d'être scolarisée, essentiellement marquée au droit des 3 à 5 ans.



Si on traduit ces populations en âge d'être scolarisée (pondérées par les enfants scolarisés ailleurs –fdmobsco 2013-), les besoins en termes de classes augmentent un peu : + 2 classes en maternelle, +2 en élémentaire (ratio de 27 élèves par classe en maternelle et de 25 en élémentaire).

### Synthèse croissance de la population et besoins en nombre de logements

Pour répondre au maintien d'une croissance modérée de sa population et répondre à **ses objectifs de rééquilibrage du déficit de logements sociaux**, le PADD a prévu de mettre en œuvre le scénario 35 logements/an légèrement plus ambitieux que la reconduction du scénario tendanciel avec une augmentation de 983 habitants (1,1% annuel, + 55 habitants / an), soit **5600 habitants en 2030**.

Pour pouvoir mettre en œuvre ce scénario en fonctions des caractéristiques tangentiels des ménages, le PLU doit être en mesure de mettre en chantier 525 logements à l'horizon 2030.

Capacités potentielles dégagées au travers du PLU (voire partie 3 du rapport de présentation, chapitre 2 Analyse du potentiel de densification et de mutation)

	Surfaces terrains (ha)	Nombre de logements
Terrains en OAP Zones UE et UD : 45 lgts/ha	2,7 ha	121
Terrains en OAP Zone extension UD : 45 lgts/ha	0,4ha	18
Terrains en OAP Zones UA: suivant projet	0,15 ha	35
Terrains hors OAP, densification type grands lots individuels (lot de 350 m <sup>2</sup> ou 30 lgt/ha)	2,6 ha	75
Terrains en zone AUa densification mixte avec 45 lgt/ha	5 ha	225
<b>Total potentiel logements</b>	<b>10,85 ha</b>	<b>474 logements</b>

### Compatibilité avec les prescriptions du SDRIF

**94053 Noiseau : compatibilité avec les prescriptions du SDRIF (+ 10% population à l'horizon 2030)**

Année	Nombre de ménages	Population des ménages	Logements	Résidences principales	Taux de vacance
<b>2013</b>	1 815	4 645	1 888	1 815	3,30%
<b>2030</b>	1 992	5 110	2 065	1 992	3,00%
<b>Différentiel</b>	177	465	177	177	

Le projet est bien supérieur à la prescription du SDRIF afin de pouvoir répondre aux déficits en logement social dans un **cadre équilibré** de production du parc de logements neufs définis par les engagements triennaux.

### La programmation pour le logement social

La commune de Noiseau ne dispose pas d'un parc de logements sociaux lui permettant d'attendre la proportion des 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 dans la période.

Pour répondre au déficit de logements sociaux constatés 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 8 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 : les secteurs d'OAP.

Ce sont ces secteurs qui disposent d'une taille suffisante et d'un potentiel de mutabilité pour lesquels la programmation prévoit une obligation de densité minimale avec 45 lgt/ha.

Afin de favoriser la mise en œuvre de cet objectif de production de logements sociaux, le projet prévoit sur les secteurs d'OAP un renforcement de l'obligation avec 40% au lieu de 30% sur le reste du territoire.

#### Capacités mobilisables pour l'engagement triennal 2017-2019

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

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 futures.

C'est à cette fin que le PLU prévoit l'urbanisation d'une zone AUa future d'une emprise de 5 ha environ 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 lgt/ha	225
Potentiel logements sociaux engagements triennaux suivants (40%)	<b>90 logements sociaux</b>

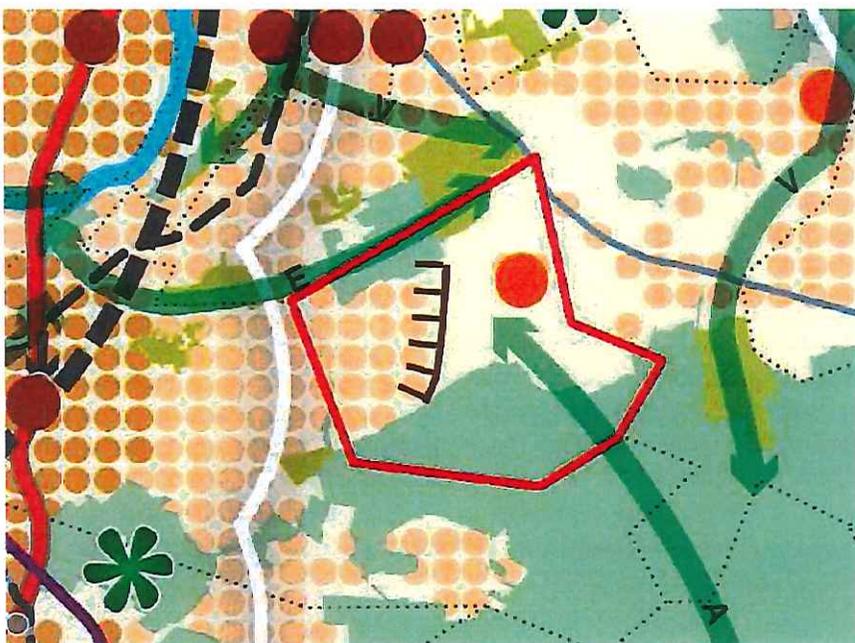
#### Indicateurs de suivi

	Dates prévisionnelles de réalisations	Nombre de logements	Population des logements
Terrains en OAP Zones UE et UD	2019 à 2024	121	303
Terrains en OAP Zone extension UD	2019 à 2024	18	45
Terrains en OAP Zones UA	2019 à 2024	35	88
Terrains hors OAP, densification type grands lots individuels	2019 à 2030	75	188
Terrains en zone AUa	2025 à 2030	225	563

## 4. SECTEURS A ENJEUX AU REGARD DES EVOLUTIONS DU SCHEMA DIRECTEUR

### 3. PROTEGER LES ESPACES NATURELS ET OPTIMISER LE FONCIER URBANISE

Cartographie du Schéma Directeur d'Ile-de-France approuvé en 2013



La commune de Noisseau est concernée par la protection de l'espace boisé de la forêt Notre-Dame, par la valorisation des espaces agricoles, par la préservation de la liaison agricole et forestière, et par le maintien de la continuité écologique le long du ru du Morbras et de la propriété du château d'Ormesson.

La partie urbaine de Noisseau est reconnue en tant qu'espace urbanisé à optimiser ainsi qu'une partie de la propriété France Telecom.

Un front urbain d'intérêt régional établit une coupure Nord-Sud entre la partie urbaine actuelle et les espaces agricoles à maintenir.

Une pastille orange dite de secteur d'urbanisation privilégiée est localisée sur la propriété France Telecom.

#### Polariser et équilibrer

##### Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare.
-  Secteur à fort potentiel de densification

##### Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation privilégiée
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle



Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares



Pôle de centralité à conforter

#### Préserver et valoriser

-  Les fronts urbains d'intérêt régional
-  Les espaces agricoles
-  Les espaces boisés et les espaces naturels
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités**
  -  Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
-  Le fleuve et les espaces en eau

#### 4. LES TERRAINS COMPRIS ENTRE LE FRONT URBAIN ET LE VILLAGE DE NOISEAU

Ce secteur en marge du noyau urbain constitue la véritable entrée de ville de Noiseau après avoir franchi le site France Telecom qui constitue la limite communale. Ces terrains situés au nord de la route Départementale prennent appui à l'ouest sur le village, ils sont limités au nord par le chemin communal qui longe le parc d'Ormesson et s'étendent à l'est jusqu'au cimetière.

Ils correspondent au niveau de l'occupation des sols à des terrains agricoles en exploitation et au cimetière.

Ces terrains, situés en partie nord de Noiseau entre un espace urbain et un espace naturel, sont repérés au niveau du schéma directeur de l'île de France comme constituant la limite d'un front urbain permettant de déterminer l'achèvement de l'urbanisation par rapport aux espaces devant rester agricoles.

Le projet entend développer à terme un nouveau quartier en continuité du village.

Les objectifs programmatiques sont définis dans les OAP.



## 5. LES TERRAINS FRANCE TELECOM, SECTEUR D'URBANISATION PREFERENTIEL

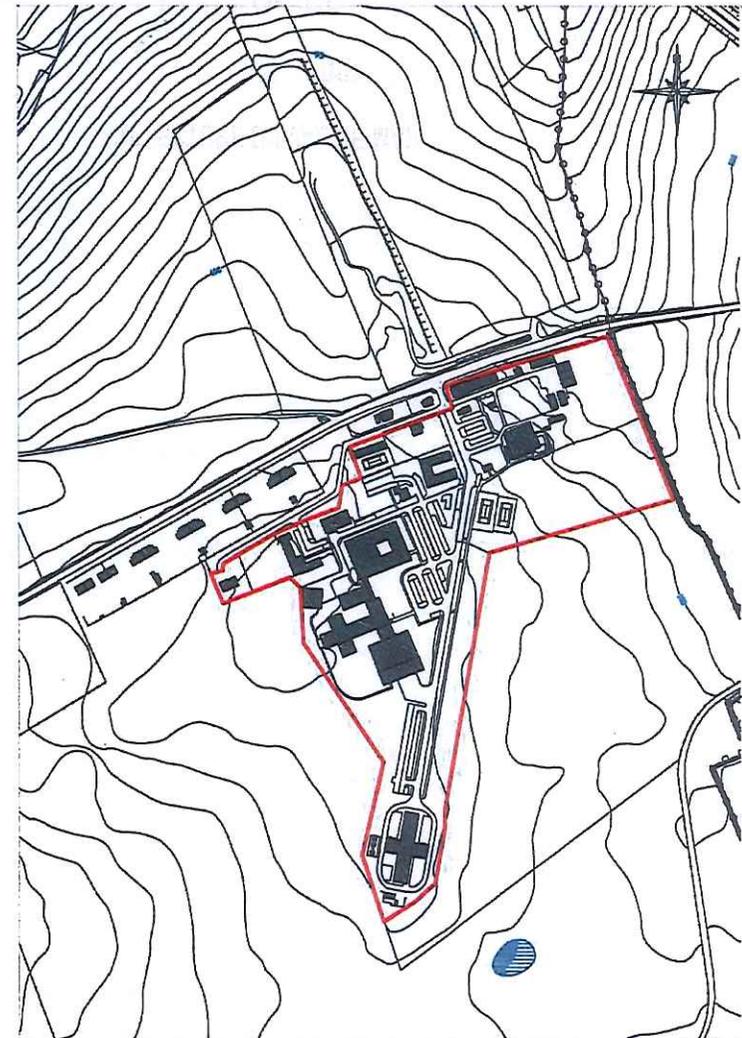
Un secteur en marge du noyau urbain



La zone France Télécom se présente comme une poche d'urbanisation au sein des espaces agricoles. Détachée du reste de l'agglomération, cette zone vit au rythme des évolutions de l'opérateur.

Quelques parcelles comprenant des pavillons ont été vendues au lot par lot. Cet habitat disséminé, à l'écart du centre pose des problèmes de liaisons et affecte la cohérence de l'ensemble de la zone.

De par sa situation, la zone dispose d'une bonne desserte, elle est proche de la RD 4 et est reconnue comme zone urbaine au Schéma Directeur de la Région Île de France. Au-delà de l'aspect économique, l'évolution de ce secteur constitue un **enjeu futur en termes d'aménagement de l'espace.**



### **Les activités des terrains dits France Télécom, quel devenir ?**

Le centre de réception de télécommunications des PTT de Noiseau, puis la station France Télécom a largement marqué à la fois l'histoire locale de l'occupation de l'espace et les paysages à l'Est de la commune. La station a constitué longtemps le pôle d'emplois principal de la commune.

Noiseau accueillait en effet l'un des plus grands centres PTT nationaux avec un complexe de bâtiments techniques et administratifs qui existent encore, et de nombreux pylônes qui s'étendaient au sein des espaces agricoles compris entre le centre et la forêt Notre-Dame. Ces pylônes ont aujourd'hui disparu. Il en reste des traces visibles encore sur site.



L'activité du centre, alors PTT, employait plus de 350 personnes au début des années 70. Elle était accompagnée des infrastructures d'accueil, de restauration et d'administration nécessaires au centre qui vivait véritablement en « cité autonome ». Petit à petit, les PTT devenues France Télécom se

sont désengagées du site. Actuellement ils réfléchissent au réinvestissement du site.

### Un site bénéficiant d'atouts réels mais un positionnement à définir

- *Atouts*
  - Bâtiments existants et rapidement commercialisables (3 600 m<sup>2</sup>).
  - Potentialités de constructions nouvelles pour
  - Aménagements actuels de qualité.
  - Présence d'entreprises déjà sur le site (France Télécom/ANF...).
  - Alimentation haut débit.
  - Tour Hertzienne.
- *Contraintes*
  - Transports en communs.
  - Accessibilité par RD 136.
  - Mixité avec logements + servitude d'accès.
  - Environnement (terres agricoles).
  - Réglementation urbanistique.

### Les perspectives envisagées

L'ex CAHVM portait un projet de ZAC à vocation économique qui prévoyait une extension de 25 ha sur les terrains agricoles attenants.

**Le territoire Grand Paris Sud Est Avenir ne porte plus ce projet,** et réfléchit actuellement au développement d'un agro quartier à dominante économique afin de valoriser le site existant en relation avec son potentiel agricole. Les développements se concentrent donc dans un premier temps sur l'enveloppe urbaine déjà existante sans envisager d'extensions dans l'immédiat sur les terres agricoles comme le permet le Schéma Directeur de l'Île de France.

PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE

05 JUL. 2018

ARRIVÉE



