



VILLE DE NOISEAU

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

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

Dossier approuvé- Juin 2018

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

YVES
LE MOU
DIRECTEUR ADJ. DES
URBANISME

Sommaire

PARTIE 1.3: ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION5

PRISE EN COMPTE DE LA LOI SRU5

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

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

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

Rappel du cadre juridique

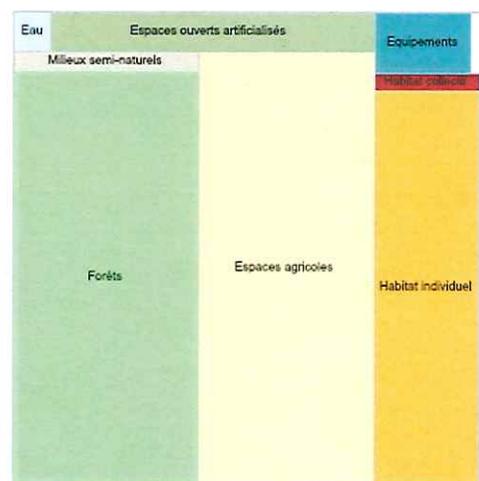
Le code de l'urbanisme prévoit à l'article L.151-4, que le rapport de présentation « Analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers au cours des 10 années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document. »

Méthodologie

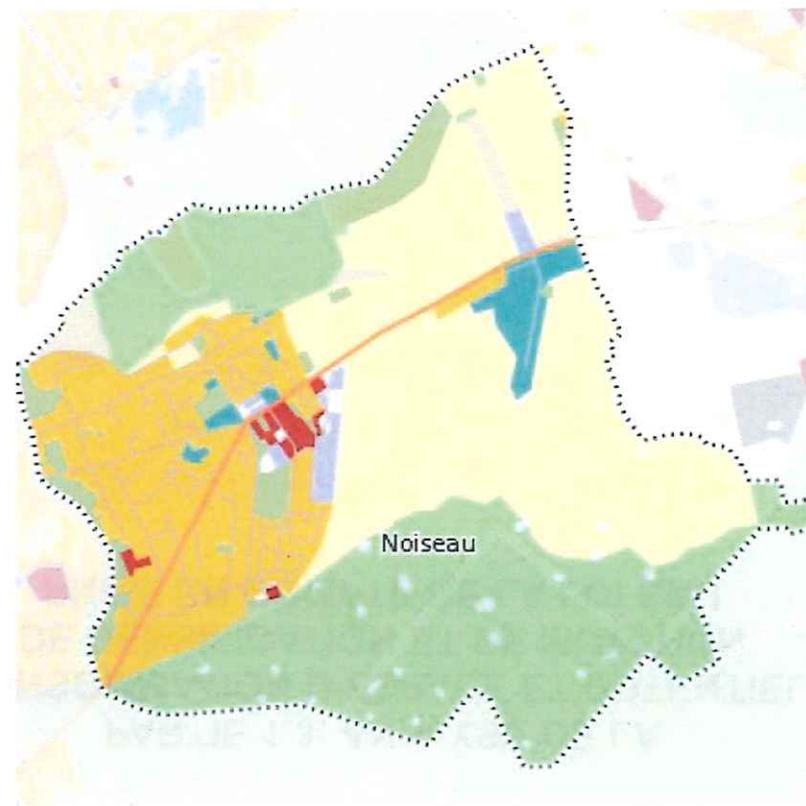
Cette analyse est réalisée sur la base des données IAU, de comparaisons des MOS 2008-2012 et des orthophotos 2003-2012

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

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



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



Occupation du sol en 2012, Source : IAU

- ESPACES AGRICOLES, FORESTIERS ET NATURELS**
 - Forêts
 - Milieux semi-naturels
 - Espaces agricoles
 - Eau
- ESPACES OUVERTS ARTIFICIALISES**
- ESPACES CONSTRUITS ARTIFICIALISES**
 - Habitat individuel
 - Habitat collectif
 - Activités
 - Equipements
 - Transports
 - Carrières, décharges et chantiers

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

Des espaces agricoles, naturels et forestiers qui se maintiennent

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

		Observation Orthophoto 2003-2012	Surface MOS 2008 (ha)	Surface MOS 2012 (ha)	Evolution 2008-2012
	Forêts				
	<i>Forêt Notre-Dame ; Parc du château d'Ormesson</i>	Mêmes emprises, boisement plus dense en 2012 sur le parc du château	155,40	155,40	0.00
	Milieux Semi-Naturels				
	<i>Espace entre forêt, zone agricole et chemin de la Queue en Brie (1) Bande dans les espaces agricoles (2)</i>	Légère diminution de la surface de l'espace (1) au profit des espaces agricoles	7,55	7,56	-0.01
	Grandes cultures				
	<i>Plateau de la Brie</i>	Des zones de cultures plus diversifiées	157,84	157,84	0.00
	Eau				
	<i>Morbras et rus</i>		2,59	2,59	0.00

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

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

Forêt, orthophotos 2003-2012 :



Milieux semi naturels, orthophotos 2003-2012 :



Grandes cultures, orthophotos 2003-2012 :



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

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

Bilan : - **0.31 ha d'espaces verts urbains** entre 2008 et 2012 correspondant à l'évolution des **espaces construits artificialisés : +0,31 ha** entre 2008 et 2012 consommés pour l'implantation de logements collectifs rue Sadi Carnot.

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

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

Espaces verts urbains, orthophotos 2003-2012 :



Cimetière, orthophotos 2003-2012 :



Autres espaces ouverts, orthophotos 2003-2012 :



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

Rappel du cadre juridique

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

Densifier dans la tache urbaine

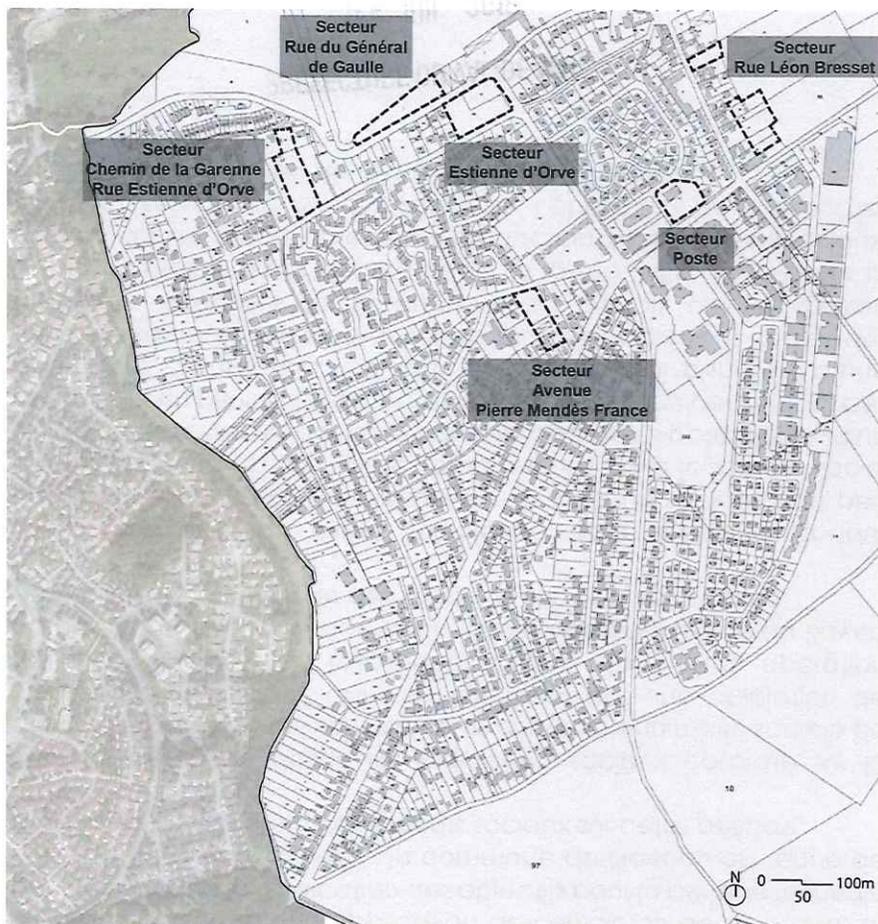
Le projet ne prévoyant pas à la demande des habitants de mutation des pavillons existants mais plutôt une densification au sein de l'enveloppe urbaine au travers des espaces libres, l'analyse de la capacité est donc développée au sein des espaces identifiés principalement comme non bâtis. Cette capacité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

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

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

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

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



Terrains mutables faisant l'objet d'une OAP

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



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

Densité : **45 logements/ha**
 Nombre de logements : **22**
 Surface terrain : **0,54 ha**
 Surface de plancher : **2 565 m²**
 Taille moyenne de logement : **100 m² dont 15m² de garage**

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

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

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

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

PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE

05 JUL. 2018

ARRIVEE

VILLE DE NOISEAU

Capacités mobilisables pour l'engagement triennal 2017-2019

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

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

Capacités mobilisables pour les engagements triennaux suivants

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

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

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

