



VOLET 2

ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS ET DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS





CHAPITRE 1

ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



1. LES ENJEUX DE L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

1.1. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 a donné de nouveaux objectifs en termes de lutte contre l'étalement urbain en promouvant une gestion économe de l'espace. A ce titre, le rapport de présentation du PLU doit présenter une analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit fixer des objectifs de limitation de cette consommation.

Une commune ne maîtrisant pas le développement de son offre de logements à l'intérieur de ses limites urbaines, peut être confrontée à différentes problématiques, notamment :

- la disparition de terres agricoles de qualité,
- l'augmentation des besoins en déplacement (et donc la multiplication des infrastructures et des dépenses de la collectivité),
- la fragmentation des continuités écologiques, qui constitue une menace pour la biodiversité.

La Loi ALUR a également porté des évolutions du cadre législatif mis en place par le Grenelle. Cette dernière renforce les dispositions relatives à la lutte contre l'étalement urbain et favorables à la densification dans les PLU en intégrant systématiquement l'étude de la densification dans le rapport de présentation du PLU et en précisant les obligations du document de planification en matière d'analyse et d'objectifs relatifs à la consommation d'espace.

La loi ALUR précise dans l'article L.151-4 la durée sur laquelle doit porter l'analyse de la consommation d'espace passée. Cette présentation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, porte sur les « dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ». Cette analyse pourra s'appuyer sur les différentes sources accessibles en matière de consommation d'espace et porter sur les années disponibles au moment de l'élaboration du diagnostic.

1.2. LES SOURCES

Pour élaborer cette analyse, une comparaison des surfaces consommées lors des dernières années, des dynamiques démographiques et de la construction des logements sur le territoire a été établie. La difficulté de la tâche réside sur l'absence de correspondance entre les différentes bases de données : la dernière version du MOS date de 2012, la dernière version du plan de zonage du POS valant PLU est plus ancienne.

Plusieurs sources statistiques ont été utilisées :

- la photo-interprétation des orthophotos IGN de 2003 et de 2014,
- les données du Mode d'Occupation du Sol simplifié (MOS) de 2012, issu des bases de données de l'IAU-IDF, disponibles sur le site : <http://www.iau-idf.fr> (les données 1999 et 2008 n'étant pas disponibles - hormis sur le tableau de synthèse de l'IAURIF) ;
- les relevés cadastraux sur le terrain afin de compléter l'analyse jusqu'en 2016.



2. ETAT DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE À NOZAY DEPUIS 2003



Fig. 93 : Les nouvelles constructions entre 2003 et 2016 sur le territoire de Nozay

(Source : SIG A4PLUSA)

Sur la carte, on observe en violet le tissu urbain correspondant aux secteurs d'habitat, d'activités et d'équipements (hors emprises de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation).

Depuis 2003, la commune a accueilli plusieurs opérations de constructions, individuelles ou groupées, essentiellement sur le centre-ville, sur le site de Nokia et sur le quartier des Auvergnés.

Ces nouvelles réalisations ont trois destinations principales, l'habitat, l'activité économique et l'équipement public.

Parmi les principales opérations, on notera :

- la création de nouveaux bâtiments sur le site de Nokia et sur le site du parc de la Butte ;
- la création du centre équestre au Nord de la commune ;
- plusieurs habitations individuelles diluées sur le territoire et notamment sur le centre-bourg et les Auvergnés ;
- plusieurs équipements publics comme la médiathèque Francis Huster, la caserne de Gendarmerie, ou encore le Centre Technique Municipal ;
- enfin, deux opérations de logements collectifs : le programme rue Louis Renard et celui de la Poupardière, dernière opération sur la commune

Si l'on calcule l'emprise au sol de ces nouveaux bâtiments, la consommation foncière culmine à 2,6 ha environ.

3. ETAT DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE À NOZAY ENTRE 2008 ET 2016

Comme il l'a été présenté plus en avant dans le rapport, NOZAY constitue un territoire assez hétérogène quant à l'occupation des sols, même s'il s'agit d'un territoire avant tout agricole en termes de superficie.

De façon synthétique, le territoire de la commune de NOZAY se divise en 3 grands secteurs :

- les secteurs urbains : ils composent qu'une faible part du territoire communal. L'urbanisation représente environ 18,2% de la superficie communale totale en 2012 ;
- les secteurs naturels représentent 15,2% de la superficie de la commune en 2012 ;
- les secteurs agricoles : ils composent la très large majorité du territoire, véritable ceinture qui se déploie autour du centre-ville de NOZAY. Les terres agricoles représentent, pour l'année 2012, 66,6% de la superficie communale.

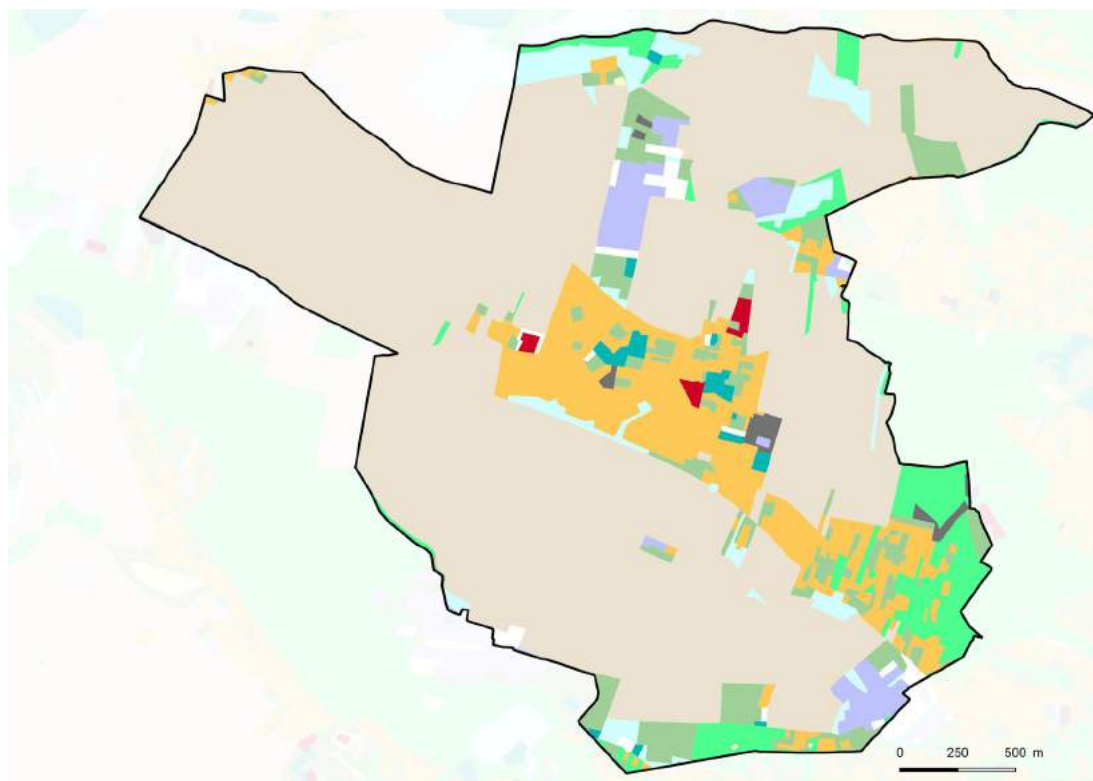


Fig. 94 : Le MOS en 1999

(Source : IAU IDF)

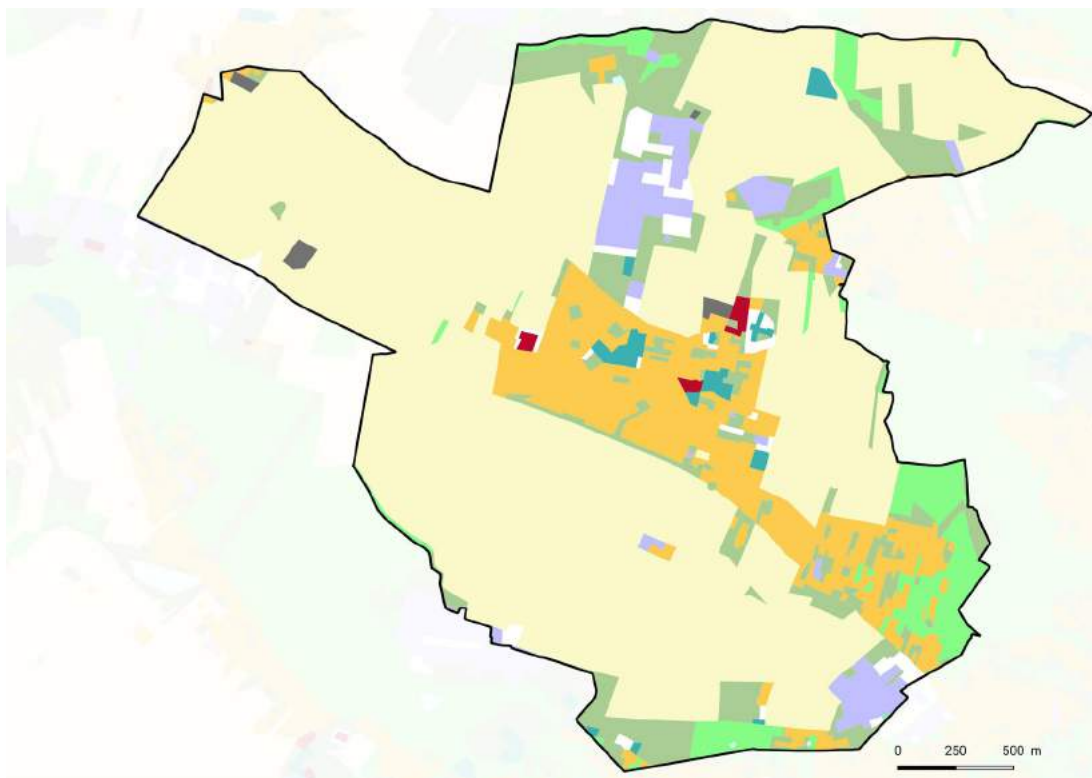
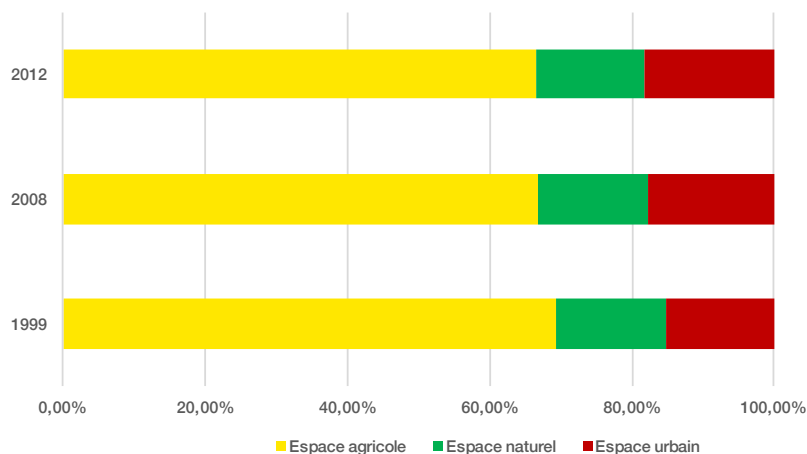


Fig. 95 : Le MOS en 2012

(Source : IAU IDF)

	Nomenclature	Surface 1999	Surface 2008	Surface 2012	Bilan 2008-2012
1	Forêts	36,6	34,21	35,24	+1,03
2	Milieux semi-naturels	24,18	27,32	27,04	-0,28
3	Espaces agricoles	510,20	493,27	490,77	-2,5
4	Eau	0,00	0,23	0,23	0
	Espaces agricoles forestiers et naturels	570,98	555,02	553,28	-1,74
5	Espaces ouverts artificialisés	54,01	50,90	49,74	-1,16
	Espaces ouverts artificialisés	54,01	50,90	49,74	-1,16
6	Habitat individuel	75,09	83,29	84,32	+1,03
7	Habitat collectif	2,40	2,12	2,12	0
8	Activités	18,43	27,00	25,57	-1,43
9	Équipements	5,23	5,58	6,81	+1,23
10	Transports	6,92	12,59	12,59	0
11	Carrières, décharges et chantiers	3,98	0,58	2,66	+2,08
	Espaces construits artificialisés	112,05	131,16	134,07	+2,91
	Total	737,08	737,08	737,08	



	1999		2008		2012	
	Surfaces	%	Surfaces	%	Surfaces	%
Secteurs urbains	112,05 ha	15,2%	131,16 ha	17,8%	134,07 ha	18,2%
Secteurs agricoles	510,20 ha	69,2%	493,27 ha	66,9%	490,77 ha	66,6%
Secteurs naturels	114,79 ha	15,6%	112,66 ha	15,3%	112,25 ha	15,2%
dont secteurs forestiers	36,60 ha	4,9%	34,21 ha	4,6%	35,24 ha	4,8%

Les espaces agricoles, naturels et forestiers sont, pour l'essentiel, préservés des mécanismes liés à l'urbanisation. En effet depuis 2008, seuls 1,74 ha ont été consommés alors que les zones boisées ont, quant à elles, évoluées positivement.

Sur les 2,91 ha au titre des espaces construits artificialisés, il convient de souligner que l'essentiel s'est porté sur du foncier déjà urbain hormis la zone d'équipement du Nord (activités équestres) et la zone de chantiers à l'Ouest (actuelle centre de déchets), toutes deux d'intérêt collectif.

Sur la base de 2008-2012, la consommation des espaces construits artificialisés correspond à 0,8 ha par an en moyenne.



4. BILAN DE LA CONSOMMATION AU REGARD DES ZONES URBAINES ET À URBANISER DU POS



Dans le cadre de son Plan d'Occupation des sols, NOZAY bénéficiait de plusieurs zones à urbaniser :

- NAUL de Lunézy et de Villardeau ;
- NAUR des Auvergnés ;
- NA de la Butte ;
- NAUII des Auvergnés ;
- ZAC.



Fig. 95 : Les zones à urbaniser du POS

(Source : IAU IDF)

La zone NAUL de Lunézy n'a toujours pas fait l'objet d'un projet de restructuration et peut donc être considérée comme non consommée. La zone NAUL de Villarceau n'a pas, pour l'essentiel, été consommée : seule la partie Ouest (pôle sportif) est consommée alors que la partie Est est reportée en zone à urbaniser dans le cadre du PLU. Les zones NAUR des Auvergnès et NA de la Butte n'ont pas, elles aussi, évoluées.

Seules les zones NAUII et le périmètre ZAC ont fait l'objet d'une urbanisation. Concernant la ZAC, sur un projet de 23 ha, trois tranches ont été mises en place permettant la réalisation de :

- 165 maisons isolées,
- 135 maisons groupées,
- 79 lots libres,
- 139 logements collectifs en accession,
- 41 logements collectifs locatifs PLA,
- plusieurs équipements publics.



CHAPITRE 2

ANALYSE DE LA RÉCEPTIVITÉ DU TISSU



1. LES CAPACITÉS DE DENSIFICATION URBAINE

1.1. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

En application de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU «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». Dès lors deux éléments doivent être considérés : **la capacité résiduelle** et **le potentiel de densification** des espaces urbanisés.

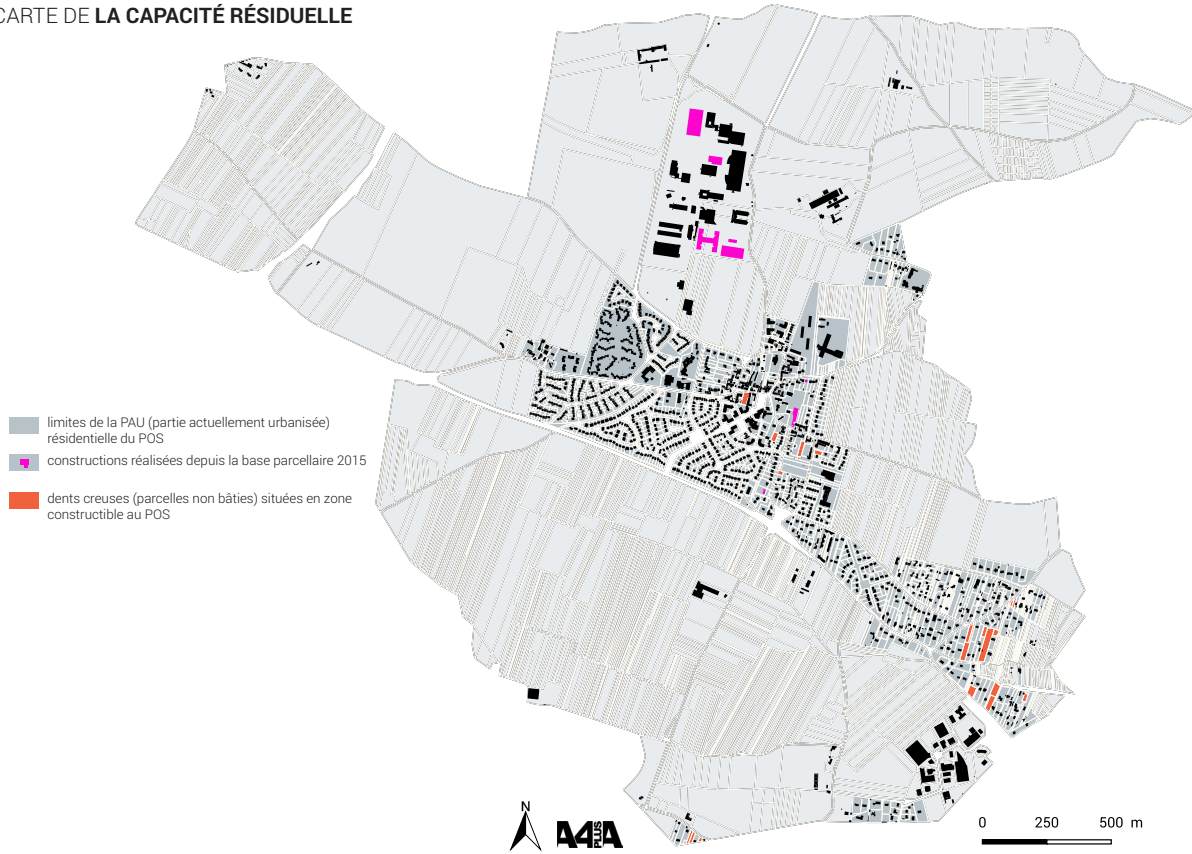
1.2. LE BILAN DE LA CAPACITÉ RÉSIDUELLE

La capacité résiduelle correspond au foncier libre situé en zone constructible, à savoir une parcelle non bâtie entourée de foncier bâti et située en zone constructible. À l'aide de l'outil SIG, une analyse fine a pu être opérée à partir des éléments du cadastre 2014, mis à jour via les éléments d'informations communiqués par la mairie. L'analyse menée a permis d'identifier **25 parcelles non bâties au sein des zones urbanisables du POS**. Chacun de ces secteurs (soit un total de 1,8 ha) a été analysé un par un afin d'avoir des éléments objectifs, au plus juste de la réalité en termes d'opérationnalité (prise en compte de la forme parcellaire, de l'accès, ...).

n° parcelle	superficie en m ²	capacité moyenne en termes de logement	n° parcelle	superficie en m ²	capacité moyenne en termes de logement
142	1 235 m ²	4	278	620 m ²	4
579	1 085 m ²	4	235	3 415 m ²	
288	540 m ²	2	289	435 m ²	
102	320 m ²	1	290	60 m ²	2
135	700 m ²	3	138	70 m ²	
224	1 510 m ²	4	139	97 m ²	
223	1 020 m ²		140	480 m ²	
227	477 m ²	2	240	105 m ²	1
292	1 100 m ²	3	48	225 m ²	1
313	1 280 m ²		37	535 m ²	1
314	1 530 m ²		38	530 m ²	1
2	45 m ²	1			
3	235 m ²				
4	370 m ²				
Total				18 019 m²	34 logements
				1,8 ha	



CARTE DE LA CAPACITÉ RÉSIDUELLE



capacité résiduelle en centre-ville



capacité résiduelle au lieu-dit Les Auvergnès



capacité résiduelle au lieu-dit Mesnil Forget

fig. 102 : Les secteurs de dents creuses à Nozay

(Source : SIG A4PLUSA)

1.3. LES OPPORTUNITÉS EN MATIÈRE DE DENSIFICATION

Au-delà de la détermination des capacités résiduelles, la Loi impose dorénavant qu'une étude de densification du tissu soit menée dans le cadre de l'élaboration des documents de planification.

Compte tenu des caractéristiques du tissu urbain, le postulat pris a consisté à analyser les parcelles supérieures à 2000 m² situés dans des zones immédiatement constructibles. L'analyse menée a conduit à relever 10 parcelles susceptibles de faire l'objet d'une densification (pour un total de 2,2 ha).

Tout comme pour la capacité résiduelle, ces secteurs ont été analysés un par un afin d'avoir des éléments objectifs, au plus juste de la réalité en termes d'opérationnalité (prise en compte de la forme parcellaire, de l'accès, ...).

n° parcelle	superficie en m ²	emprise bâti existante	superficie terrain disponible en m ² *	capacité moyenne en termes de logement
571	3 040 m ²	347 m ²	2 393 m ²	4
16	2 780 m ²	116 m ²	2 364 m ²	1
17	2 428 m ²	95 m ²	2 033 m ²	1
38	9 280 m ²	1 926 m ²	2 670 m ² **	8
151	2 310 m ²	200 m ²	1 810 m ²	3
60	3 361 m ²	271 m ²	2 040 m ² ***	6
43	4 210 m ²	340 m ²	3 570 m ²	2
36	2 492 m ²	190 m ²	2 002 m ²	1
55	3 475 m ²	135 m ²	3 040 m ²	1
Total	33 376 m²	3 620 m²	21 922 m²	27 logements
	3,33 ha	0,36 ha	2,19 ha	

* : le parti pris est de maintenir une superficie moyenne de 300 m² d'espace verts dédiés au jardin par exemple (moyenne de 600 m² pour les logements sur les espaces propices au logement individuel).

** : sur l'unité foncière n°38, les emprises dédiées aux stationnements ont été sorties du foncier disponible.

*** : sur l'unité foncière, les emprises dédiées aux stationnements ont été sorties du foncier disponible.



CARTE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

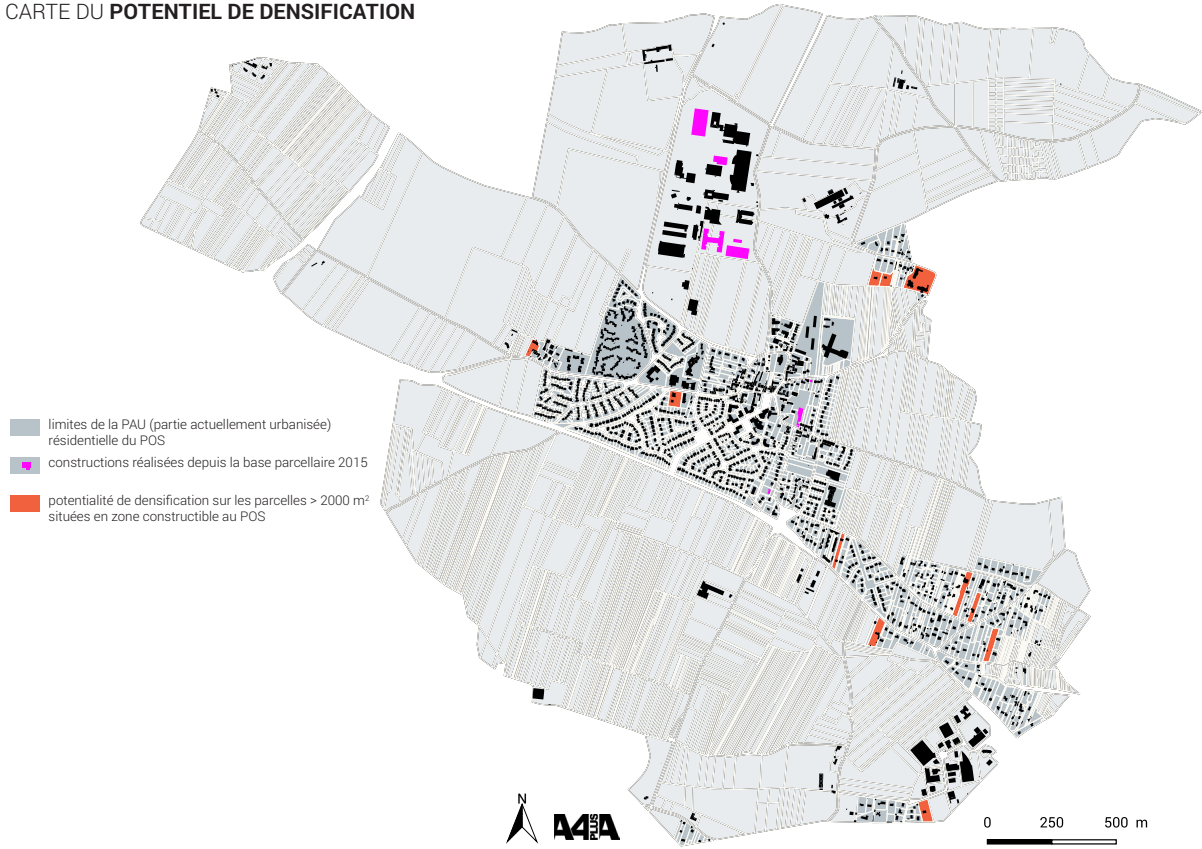


fig. 104 : Les secteurs potentiels de densification (nets après travail d'analyse)

(Source : SIG A4PLUSA)



capacité résiduelle Ouest du centre-ville

capacité résiduelle Est du centre-ville

capacité résiduelle Sud-Est



2. LES SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN



Au sein du territoire, deux sites de renouvellement urbain ont été relevés : le site de la friche agro-industrielle de Lunézy, abandonnée depuis plusieurs dizaines d'années et l'îlot des Pylandries. Ces deux sites totalisent près de 3,5 ha, dont 3,1 ha pour le seul site de Lunézy.

Si le site de Lunézy est intégré dans le PLU dans le cadre d'une zone de restructuration urbaine spécifique, cadrée par une orientation d'aménagement et de programmation, l'îlot des Pylandries fait déjà partie des secteurs en mutation. En effet, la commune a lancé une modification du Plan d'Occupation des Sols (modification n°4) en vue de permettre la réalisation d'un projet de 33 logements (100% en matière de logements sociaux) et d'une maison de santé.

Compte tenu de l'état d'avancement de l'îlot des Pylandries (l'approbation de la modification n°4 du POS devant intervenir en septembre 2016), ce dernier est considéré comme un coup parti.

Sites	Programme	Maitrise d'ouvrage	Livraison
Îlot des Pylandries	33 logements sociaux	ANTIN	nc
Site de Lunézy	80 logements min.	nc	nc
Total	113 logements min.		

La reconversion de la friche agro-industrielle est, quant à elle, plus complexe. En effet, tout opérateur devra nécessairement prendre en compte les coûts de dépollution du site aux vus des activités industrielles recensées dans la base de données BASIAS, mais aussi les éventuels coûts de démolition induits.



CARTE DES **SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN**

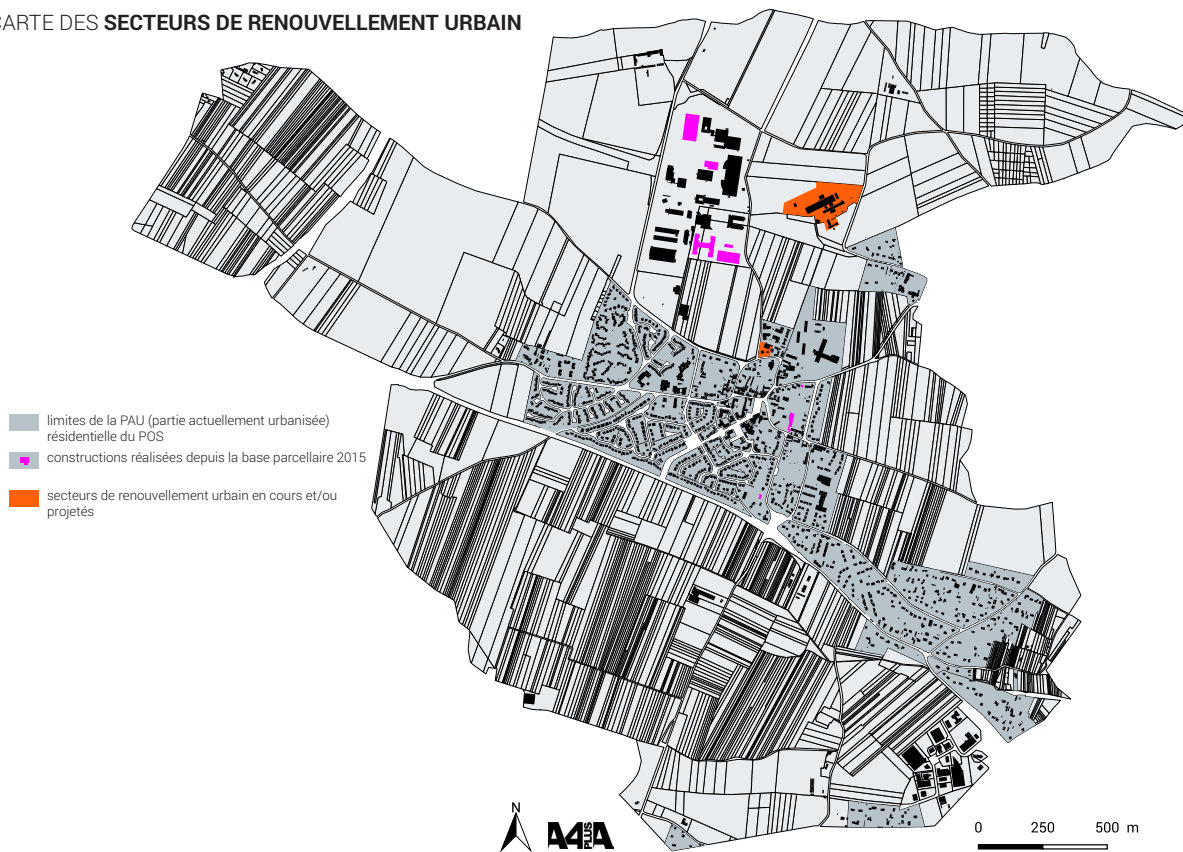


fig. 105 : Les secteurs de renouvellement identifiés à Nozay

(Source : SIG A4PLUSA)

3. SYNTHÈSE DES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES À NOZAY

En termes de disponibilités foncières, l'analyse menée dans le cadre du PLU a permis d'estimer une moyenne constructive de 61 unités (34 en capacité résiduelle et 27 en capacité de densification). Cette approche n'est à appréhender qu'à titre indicatif, les pétitionnaires étant libres de mener leur(s) projet(s) de construction, dès lors qu'il(s) s'inscrive(nt) en conformité avec les règles édictées par le document d'urbanisme en vigueur. En outre, la suppression du Coefficient d'Occupation du Sol (COS) depuis la Loi ALUR entre dans le sens d'une recherche appuyée de la densification urbaine.

Néanmoins, la disponibilité de ces terrains n'impose pas aux pétitionnaires de s'engager dans une approche constructive à échéance du PLU. Afin de ne pas desservir la commune dans la réponse à ses objectifs de développement urbain, il convient ici d'appliquer un coefficient de rétention foncière. Compte tenu du tissu urbain, d'une part, et du fait que de nombreux terrains n'ont jamais fait l'objet de demande d'autorisation d'urbanisme depuis plusieurs années, d'autre part, un coefficient de rétention foncière estimé à 30% est appliqué aux potentialités offertes dans le tissu urbain de Nozay. Ainsi sur les 61 unités estimées, l'application d'un coefficient de rétention foncière de 30% aboutit à une réceptivité d'environ 42 unités.

Chapitre 2

ANALYSE DE RÉCEPTIVITÉ DU TISSU URBAIN

potentialités ville		
capacité résiduelle	1,8 ha	34 logements
capacité de densification	2,2 ha	27 logements
sous-total	4,0 ha	61 logements
mécanisme de rétention foncière (30%)	-1,2 ha	-19 logements
total cumulé des capacités	2,8 ha	42 logements

Les potentialités offertes par le tissu représentent une densité moyenne de 15 logements/ha.

Enfin, les 80 logements minimum programmés pour la reconversion urbaine de la friche agro-industrielle de Lunézy doivent également être considérés comme une disponibilité du tissu urbain (approche validée par la DDTM lors de la réunion PPA du 14 juin 2016).

Ainsi, les potentialités théoriques retenues (à savoir 2,8 ha pour une moyenne de 42 logements, ainsi que les 80 logements minimum de Lunézy) devront être décomptées des besoins projetés par le projet de PLU (besoins induits par la croissance démographique et par la détermination du point mort).

