PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.2. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION DU TISSU URBAIN

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

PLU INTERCOMMUNAL PARIS EST MARNE&BOIS

PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

SOMMAIRE

I. La lutte contre l'artificialisation des sols 3

1. Une obligation légale à décliner en contexte métropolitain 3

1.1. Du national au local : la mise à l'agenda de la lutte contre l'artificialisation 3

1.2. La participation du PLUi au suivi et à la limitation de l'artificialisation 3

1.3. Les préconisations du SCOT métropolitain pour l'élaboration des PLUi 5

2. Les méthodologies de calcul mobilisées et leurs limites 5

2.1. Estimer l'artificialisation par la comparaison de deux méthodes d'analyse 5

2.2. La méthode par comparaison des Modes d'occupation des sols (MOS) 6

2.3. La méthode du Portail de l'artificialisation des sols éditée par le Cerema 7

3. Les volumes d'espaces consommés et leurs destinations 9

3.1. La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) 9

3.2. La présence du végétal en contexte métropolitain : les ENAF élargis 11

3.3. Les chiffres de consommation des sols issus du Portail de l'artificialisation 13

4. Les objectifs de limitation de l'artificialisation 13

II. Le projet de développement démographique et résidentiel du territoire ... 15

5. Le rythme de construction des dernières années sur le territoire 15

6. L'objectif démographique et résidentiel retenu dans le PADD 15

7. Les objectifs de développement imposés par la hiérarchie des normes 16

7.1. Les objectifs fixés par le SDRIF 16

7.2. Les objectifs fixés par la loi SRU 17

7.3. Les objectifs fixés par le Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitat (SRHH) 18

8. L'atteinte des objectifs de production de logements 18

8.1. Un territoire qui contribue significativement à la dynamique régionale et métropolitaine de construction de logements sur les dernières années 18

III. La capacité de densification des espaces bâtis et exposé des dispositions favorisant la densification de ces espaces 21

9. Le potentiel d'accueil du bâti existant 21

9.1. Le potentiel d'accueil en logements vacants 21

9.2. Les transformations de résidences secondaires en résidences principales 22

9.3. Potentiel d'accueil du tissu urbain non-bâti : les dents creuses 22

9.4. Analyse du potentiel d'intensification pavillonnaire de la zone urbaine 24

10. La mise en œuvre des projets identifiés par le territoire 27

I. La lutte contre l'artificialisation des sols

1. Une obligation légale à décliner en contexte métropolitain

1.1. Du national au local : la mise à l'agenda de la lutte contre l'artificialisation

La prise en compte des incidences de l'urbanisation sur l'environnement et de l'enjeu lié d'améliorer l'adaptation des territoires au changement climatique ont acquis, après plusieurs années d'alertes et de débats, une forme de reconnaissance institutionnelle. La lutte contre l'artificialisation des sols a définitivement été consacrée comme politique publique avec l'adoption de la loi dite « Climat et résilience » en août 2021.

Cette dernière contient une définition de l'artificialisation comme étant « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage » et de l'artificialisation nette des sols comme étant le « solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatés sur un périmètre et sur une période donnée ». Sur cette base, la loi fixe un objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. Le texte de loi précise que les surfaces dites artificialisées sont celles « dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, ou stabilisés et compactés, ou constitués de matériaux composites ».

Pour opérationnaliser sa mise en œuvre et organiser sa déclinaison à l'échelle locale, la loi et ses décrets d'application prévoient des dispositions concernant l'urbanisme. Ainsi, la lutte contre l'artificialisation des sols est intégrée aux objectifs généraux de l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme (art. L101-2 du Code de l'urbanisme).

Les documents-cadres de la planification territoriale et de l'urbanisme, parmi lesquels le Plan local d'urbanisme intercommunal, prennent leur part dans l'effort national de lutte contre l'artificialisation des sols. D'abord en élaborant un suivi chiffré de la consommation d'espaces à dix ans sur son périmètre d'application, ensuite en fixant des objectifs chiffrés de modération sur la base de la consommation réelle observée.

1.2. La participation du PLUi au suivi et à la limitation de l'artificialisation

Le présent document s'insère au sein du Rapport de présentation du Plan local d'urbanisme intercommunal. Il donne une première analyse de l'artificialisation des sols et une estimation chiffrée de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) sur les dix dernières années pour le territoire de Paris Est Marne&Bois.

En ce sens, il vient répondre à une obligation légale contenue au sein de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme qui préconise d'analyser la consommation de ces espaces sur les dix dernières années et de justifier de l'objectif chiffré de limitation de la consommation de ces mêmes espaces qui est inscrit au sein du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), tel qu'exigé par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, sur la période d'application du plan local d'urbanisme intercommunal.

Article L151-4

Version en vigueur depuis le 04 mars 2022

Modifié par LOI n°2022-296 du 2 mars 2022 - art. 16

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricole, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transport, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

(…)

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan (…) et 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.**

Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

L'article L.151-5 du CU permet de faire atterrir les analyses de consommation foncière développées ici dans le Rapport de présentation au sein du PADD sous la forme d'un objectif chiffré qui donne un volume de consommation d'espaces NAF et une trajectoire de réduction de l'artificialisation à respecter sur un pas de temps de dix ans à compter de l'arrêt du projet de PLUi. Les pièces règlementaires doivent être compatibles avec cet objectif du PADD en dimensionnant le zonage et le règlement, notamment via les outils de protection de l'environnement, de manière à le respecter.

Article L151-5

Version en vigueur depuis le 25 août 2021

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 194 (V)
Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 243 (V)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du

code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, **le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

1.3. Les préconisations du SCOT métropolitain pour l'élaboration des PLUi

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris, approuvé le 13 juillet 2023, est un document qui s'impose au PLUi dans un rapport de compatibilité. Le SCoT intègre au sein de son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) une préconisation relative à la lutte contre l'artificialisation des sols à l'échelle du territoire métropolitain. Prenant en compte la réalité du contexte métropolitain au sujet des espaces de nature, cette préconisation permet de préciser l'application du principe de lutte contre l'artificialisation pour le territoire et les modalités de calcul de l'objectif inscrit au PADD.

Préconisation n°33 du DOO

SCoT approuvé le 13 juillet 2023

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est limitée à la réalisation des zones d'aménagement concerté créées à la date d'approbation du SCoT et aux opérations d'aménagement déclarées d'intérêt métropolitain créées à la date d'approbation du SCoT. Compte tenu de ces projets prévus dans des secteurs géographiques déterminés, l'objectif de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échelle métropolitaine est de **170 hectares** (voir tableau en annexe n°1 du SCoT).

En marge de cet objectif chiffré, peuvent toutefois être autorisés, lorsqu'ils ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés et à condition de ne pas remettre en cause la pérennité des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de nuire à l'activité agricole ou l'exploitation forestière :

• les constructions et installations indispensables à l'exploitation agricole ou forestière ;

• les installations légères et/ou temporaires nécessaires aux activités pédagogiques et de loisirs ;

• à titre exceptionnel, des ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'envergure intercommunale.

L'objectif chiffré ne s'applique pas aux infrastructures de transports dont l'insertion devra néanmoins veiller à éviter la fragmentation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

2. Les méthodologies de calcul mobilisées et leurs limites

2.1. Estimer l'artificialisation par la comparaison de deux méthodes d'analyse

Les analyses de consommation foncière et les estimations chiffrées relatives à l'artificialisation des sols sur les dix dernières années pour le territoire de Paris Est Marne&Bois ont été calculées en s'appuyant sur deux méthodologies différentes :

- La comparaison des millésimes 2012 et 2021 (dernières éditions en date) du Mode d'occupation des sols (MOS) : inventaire numérique de l'occupation du sol produit par l'Institut Paris Région actualisé depuis 1982 pour l'Île-de-France.

- L'exploitation du portail de l'artificialisation des sols sur la période 2012-2021 : outil de mesure qui permet de suivre l'évolution de la consommation d'espaces à l'échelle de chaque commune avec un pas de temps annuel.

Ces deux méthodologies d'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que leurs limites seront exposées dans cette partie du document.

2.2. La méthode par comparaison des Modes d'occupation des sols (MOS)

Postes de légende sélectionnés pour construire la catégorie des espaces « NAF élargis » à partir de la base de données du Mode d'occupation des sols (MOS)

Une première méthode d'analyse de la consommation d'espaces pour Paris Est Marne&Bois s'est fondé sur l'analyse du Mode d'occupation des sols (MOS) produit par l'Institut Paris Région. Cette base de données numérique fournit des informations, actualisées tous les cinq ans en moyenne, sur l'occupation du sol en Ile-de-France.

Le dernier millésime disponible étant le MOS 2021, nous avons choisi de comparer ses données d'occupation du sol avec celles du MOS 2012 afin de s'approcher au plus près du pas de temps des dix dernières années. L'exploitation de la couche « EvoluMos » a permis de suivre l'évolution de l'occupation du sol sur le territoire à découpage géographique constant, c'est-à-dire en minimisant les biais méthodologiques souvent liés au changement de découpage des polygones du MOS d'un millésime à un autre. Réalisé à partir de photos aériennes couvrant toute l'Ile-de-France, le MOS détermine les modes d'occupation de l'espace régional par photo-interprétation et selon une classification allant de 11 postes (peu détaillé) à 81 postes (très détaillé) de légende.

Pour ce travail, seuls les MOS en 11 postes et en 47 postes de légende ont été mobilisés. Le MOS en 11 postes de légende permet de travailler spécifiquement sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) qui correspondent à ses quatre premiers postes. Le MOS en 47 postes permet d'élargir l'analyse de l'artificialisation en sélectionnant parmi le poste 5 « espaces ouverts artificialisés », les éléments de légende qui participent à la présence de la nature en ville et peuvent intégrer la mesure de l'artificialisation, d'autant plus dans un contexte métropolitain comme celui de Paris Est Marne&Bois. Les éléments de légende qui ont été retenus pour composer la catégorie des « espaces NAF élargis » sont indiqués dans la nomenclature ci-dessus. Ils s'ajoutent aux postes des espaces NAF et correspondent davantage à la catégorie des espaces verts urbains. Leur prise en compte permet d'intégrer à l'analyse des espaces qui ont un caractère naturel, même partiel (jardins familiaux, de l'habitat), et de ne pas réduire la mesure de l'artificialisation en zone dense aux seuls espaces NAF dont la présence en est structurellement limitée et ne résume pas à elle seule la qualité écologique des lieux.

2.3. La méthode du Portail de l'artificialisation des sols éditée par le Cerema

Le portail de l'artificialisation des sols est un outil porté par l'État et édité par le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema). Sur la base des Fichiers fonciers de la Direction générale des Finances publiques (DGFiP), le Cerema a construit un outil de suivi et d'analyse permettant de mesurer l'artificialisation des sols à l'échelle nationale et communale. Ces données sont régulièrement actualisées. Pour l'analyse, la période 2009-2020 a été considérée.

Le but de cette méthode est de constituer un historique de l'occupation des sols en retraçant, pour chacun des millésimes disponibles, les changements d'usage intervenus pour chaque parcelle ou groupe de parcelles considérés. Cette méthode permet de disposer d'une donnée qui lie les parcelles et leur usage. À partir de ces éléments, il est possible d'estimer l'artificialisation. Les données sont ensuite agrégées à la commune et travaillées non pas en stock (10 ha de cette commune sont artificialisés en 2012), mais en flux (10 ha de cette commune ont été artificialisées entre 2011 et 2012).

Pour ce faire, le Cerema a repris la construction des Fichiers fonciers dans lesquels chaque parcelle est composée d'une ou de plusieurs subdivisions fiscales (nommées « sufs »). Pour chaque suf, les Fichiers fonciers identifient un groupe de nature de culture qui relève de quatre grands types d'espaces et d'usages : agricole (terres, prés, vergers, vignes), naturel et forestier (bois, landes), eau, artificialisé (carrières, jardins, terrains à bâtir, terrains d'agrément, chemin de fer, sols). À chacun de ces groupes a été affecté une valeur qui les classent comme artificialisé ou non-artificialisé (NAF). Comme le montre le tableau ci-dessous, le Cerema.

Catégorisation des espaces artificialisés et non-artificialisés (NAF) contenue dans la méthode d'analyse de l'artificialisation du Cerema (Fichiers fonciers-DGFiP)

Catégorie de la suf	Signification	Classification
01	Terres	Non artificialisé (NAF)
02	Près	Non artificialisé (NAF)
03	Vergers	Non artificialisé (NAF)
04	Vignes	Non artificialisé (NAF)
05	Bois	Non artificialisé (NAF)
06	Landes	Non artificialisé (NAF)
07	**Carrières**	**Artificialisé**
08	Eaux	Non artificialisé (NAF)
09	**Jardins**	**Artificialisé**
10	**Terrains à bâtir**	**Artificialisé**
11	**Terrains d'agréments**	**Artificialisé**
12	**Chemin de fer**	**Artificialisé**
13	**Sol**	**Artificialisé**

3. Les volumes d'espaces consommés et leurs destinations

3.1. La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

Bilan chiffré de l'évolution des modes d'occupation du sol entre 2012 et 2021 pour le territoire de Paris Est Marne&Bois en hectares (MOS 11 postes 2012, 2021)

N°	Mode d'occupation des sols	Superficie en 2021 (ha)	Superficie en 2012 (ha)	Variation 2012-2021 (ha)	Variation 2012-2021 (%)
1	Forêt	24	25	-1	-4.1
2	Milieux semi-naturels	36	36	0	0
3	Espaces agricoles	1	2	-1	-50
4	Eau	179	179	0	0
	s/total espaces NAF	240	242	-2	-0.7
5	Espaces ouverts artificialisés	646	679	-33	-4.9
	s/total espaces NAF + espaces ouverts artificialisés	886	921	-35	-3.8
6	Habitat individuel	2283	2301	-18	-0.8
7	Habitat collectif	1226	1191	35	2.9
	s/total surfaces habitées	3509	3492	17	0.5
8	Activités	361	380	-19	-4.9
9	Équipement	362	367	-5	-1.4
10	Transports	443	449	-5	-1.1
11	Carrière, décharge, chantier	69	22	47	213
	s/total autres espaces	1236	1218	18	1.5
	superficie totale du territoire : 5630 hectares				

On constate que les surfaces naturelles (postes 1 à 4) les plus consommées sur la période 2012-2021 appartiennent, en pourcentage, aux espaces agricoles (-50%) et, en volume, aux forêts et aux espaces agricoles (-1 hectare pour chacun). Ces mouvements correspondent à la disparation de certains vergers et à une opération de déboisement dans le cadre de la réalisation d'un projet urbain. Les « espaces ouverts artificialisés » (poste 5), classification qui intègre pour partie des espaces végétalisés et à « dominante naturelle » tels que parcs publics, jardins de l'habitat et terrains vacants (poste à partir duquel a été forgée la catégorie des « espaces NAF élargis ») ont connu une consommation nette de 33 ha sur 2012-2021. Cette évolution résulte de mises en chantier (+47ha soit +213% sur 2012-2021) ou de programmes d'habitat collectif (+35ha soit 2,9% sur 2012-2021). Les tissus d'habitat individuel

reculent au profit du collectif et les espaces d'activité reculent par mutation vers du tertiaire ou des mises en chantier.

Bilan des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) consommés entre 2012 et 2021 à Paris Est Marne&Bois en surface par hectares (MOS 11 postes 2012, 2021)

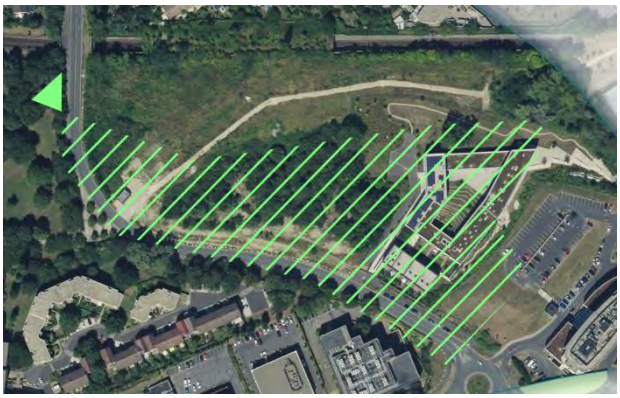
Mode d'occupation du sol en 2012 en ha	Mode d'occupation du sol en 2021 en ha											Total perte en ha
N°	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	24				**0**						1	1
2		36										0
3			1		**0,3**		**0.3**				**0.1**	0,7
4				179								0
Bilan des espaces NAF consommés entre 2012 et 2021												**1.7 ha**

Sur la période 2012-2021, la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (NAF) du territoire de Paris Est Marne&Bois est faible en surface avec une perte nette de **1,7 hectares**, soit -0,7%. La part des espaces NAF dans le total des surfaces du territoire reste stable sur la période : autour de **4,3%** de la surface totale de Paris Est Marne&Bois.

Exemples de quelques-uns des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) consommés à Paris Est Marne&Bois et de leurs destinations

Exemple 1 : Fontenay-sous-Bois
Construction d'un programme de 82 logements et d'un jardin public à l'emplacement de vergers (0,6 ha)

Exemple 2 : Villiers-sur-Marne
Construction d'un programme de 145 logements à l'emplacement de serres municipales (0,3 ha)



Exemple 3 : Bry-sur-Marne
Construction d'un programme mixte à l'emplacement d'un espace boisé (2,5 ha)

3.2. La présence du végétal en contexte métropolitain : les ENAF élargis

Pour tenir compte du contexte métropolitain et de la densité importante du territoire de Paris Est Marne&Bois, il a été décidé, pour la méthode MOS, de ne pas limiter la mesure de l'artificialisation aux seuls espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) mais d'y adjoindre dans le calcul quelques postes de légende appartenant aux « espaces ouverts artificialisés » du MOS, parmi lesquels les suivants (issus du MOS à 47 postes) :

- Poste n°11 : Parcs ou jardins
- Poste n°12 : Jardins familiaux
- Poste n°13 : Jardins de l'habitat
- Poste n°19 : Surfaces engazonnées avec ou sans arbustes
- Poste n°20 : Terrains vacants

Sur la période 2012-2021, la consommation des ENAF additionnée à celle des espaces verts urbains (ou ENAF élargis) de Paris Est Marne&Bois s'établit à **31.4 hectares**. Sur la même période, les emprises « chantier » ont augmenté significativement sur le territoire : +47 ha dont une partie au dépens d'ENAF élargis. Le passage d'un classement ENAF+ à un classement « chantier » au MOS ne présage pas de leur consommation puisque certains de ces espaces ne sont pas altérés et sont remis en état après travaux.

La perte nette de jardins privés recensés au MOS sur 2012-2021 est de 5 ha. La consommation de ces surfaces est majoritairement liée à des opérations d'habitat.

Enfin, les surfaces de « terrains vacants » ont été consommés à hauteur de 10 ha vers une diversité de destinations (opérations d'habitat, aménagement d'espaces verts et d'aires de jeux, équipements) quoique majoritairement vers des emprises chantier.

Espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et espaces verts urbains (ENAF élargis) consommés entre 2012 et 2021, surface en hectares (MOS 2012 et 2021)

Communes	ENAF (ha)	ENAF élargis (ha)	Total (ha)
Bry-sur-Marne	0	2.9	2.9
Champigny-sur-Marne	0.3	11.3	11.6
Charenton-le-Pont	0	-0.1	-0.1
Fontenay-sous-Bois	0	0.7	0.7
Joinville-le-Pont	0	0	0
Le Perreux-sur-Marne	0	1.1	1.1
Maisons-Alfort	0	0.4	0.4
Nogent-sur-Marne	0	-0.2	-0.2
Saint-Mandé	0	-0.4	.0.4
Saint-Maur-des-Fossés	0	1.7	1.7
Saint-Maurice	0	0.6	0.6
Villiers-sur-Marne	1.1 ha	12.4	13.5
Vincennes	0	-0.7	-0.7
TOTAL	**1.4 ha**	**30 ha**	**31.4 ha**

Exemples de quelques-uns des « espaces verts urbains » consommés à Paris Est Marne&Bois et de leurs destinations

Exemple 1 : Champigny-sur-Marne Simonettes :
Construction d'un quartier d'habitations à l'emplacement de délaissés ferroviaires

Exemple 2 : Bry-sur-Marne – Place du Parc : Construction d'une résidence de trois immeubles à l'emplacement d'une grande parcelle habitée

Espaces verts urbains restants

Espaces verts urbains consommés

Exemple 3 : Nogent-sur-Marne – rue J. Kablé: Consolidation du front urbain sur un axe majeur tout en conservant le cœur d'îlot vert

3.3. Les chiffres de consommation des sols issus du Portail de l'artificialisation

Communes	**ENAF artificialisés entre 2012 et 2021**	**Destination de l'espace consommé**				
		Activité	Habitat	Mixte	Inconnu	Voie routière et ferrée
Bry-sur-Marne	**1.8 ha**	0.5	0.8	0, 02		0.6
Champigny-sur-Marne	**3.6 ha**	0.5	2.5	0, 03	0, 0002	0.55
Charenton-le-Pont						
Fontenay-sous-Bois	**2.3 ha**	1.3	0.9	0, 01		0.1
Joinville-le-Pont						
Le Perreux-sur-Marne						
Maisons-Alfort	**0,1 ha**	0, 1				
Nogent-sur-Marne						
Saint-Mandé						
Saint-Maur-des-Fossés						
Saint-Maurice						
Villiers-sur-Marne	**13.5 ha**	4.5	1.2	0,04		7.7
Vincennes						
Total général	**21 ha**	**7 ha**	**5 ha**	**0, 1 ha**	**0, 0002 ha**	**9 ha**

4. Les objectifs de limitation de l'artificialisation

La prescription n°33 du DOO du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris précise que « *la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers* est limitée à la réalisation des zones d'aménagement concerté créées à la date d'approbation du SCoT et aux opérations d'aménagement déclarées d'intérêt métropolitain créées à la date d'approbation du SCoT* ».

Au titre de cette prescription, l'ensemble des ZAC créées avant le 13 juillet 2023 (date d'approbation du SCoT de la Métropole du Grand Paris) n'intègrent pas le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et sont rendues possibles.

Parmi les opérations qui ne font pas l'objet d'une procédure de ZAC, d'une opération d'aménagement d'intérêt métropolitain ou dont l'acte de création de ces procédures est intervenu après l'approbation du SCoT du Grand Paris, et qui sont susceptibles d'engendrer une consommation d'ENAF, la principale est celle du « bassin économique et écologique de

l'ex-voie de desserte orientale (ex-VDO). Cependant, cette opération fait l'objet d'un « Contrat d'intérêt national » et ses principes d'aménagement comme son échelle de rayonnement (qui dépasse le cadre intercommunal) justifient qu'elle puisse déroger aux objectifs chiffrés en vertu d'une disposition prévue par la même prescription n°33 du DOO du SCoT de la Métropole du Grand Paris qui énonce :

« *En marge de cet objectif chiffré, peuvent toutefois être autorisés, lorsqu'ils ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés et à condition de ne pas remettre en cause la pérennité des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de nuire à l'activité agricole ou l'exploitation forestière (…) :*

- *à titre exceptionnel, des ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'envergure intercommunale.*

Ainsi, le projet d'aménagement prévu à Champigny-sur-Marne pour la réalisation du projet d'intérêt collectif d'envergure intercommunale du « Bassin économique et écologique » sur le périmètre de l'ex-voie de desserte orientale est rendu possible. Pour information, selon les données du MOS 2021, 1,2 hectares d'espaces NAF sont situés dans ce périmètre de projet. Toutefois, les ENAF présents ne présagent pas de leur consommation dans le projet. Le projet intègre une dimension écologique et travaille à la valorisation de l'environnement présent sur site, aujourd'hui inaccessible et déqualifié. Il limite fortement la consommation potentielle d'ENAF sur le secteur.

À noter également que la prescription n°33 du DOO du SCoT métropolitain précise que « l'*objectif chiffré ne s'applique pas aux infrastructures de transport dont l'insertion devra néanmoins veiller à éviter la fragmentation des espaces naturels, agricoles et forestiers.* »

Dans l'attente d'une déclinaison de la trajectoire de consommation foncière dans les documents-cadres (SDRIF-e avec localisation des secteurs d'urbanisation préférentielle et des capacités d'extension et SCoT de la Métropole du Grand Paris) et pour ne pas bloquer la réalisation de projets en cours ou à l'étude sur le territoire (hors ZAC, opération d'intérêt métropolitain, projet d'intérêt collectif d'envergure intercommunale), le PLUi fixe dans son PADD une enveloppe de limitation foncière de **3** ha maximum.

Cette dernière correspond à moins de 2% de l'enveloppe de 170 hectares fixée dans le SCoT métropolitain en matière de limitation de la consommation d'espaces. Le territoire s'engage par la même à limiter au maximum la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers induite par ses projets et à anticiper sur l'identification d'espaces potentiels de renaturation afin de compenser les impacts éventuels des projets.

II. Le projet de développement démographique et résidentiel du territoire

5. Le rythme de construction des dernières années sur le territoire

Le rythme de construction moyen annuel sur 2013-2020, établi selon les données de la base Sitadel, montre que l'objectif de 2980 logements produits par an à l'échelle du territoire intercommunal est atteint. En effet, le nombre total de logements commencés sur 2013-2020 sur le territoire de Paris Est Marne&Bois est de **20 711 logements, soit 2959 en moyenne**.

La répartition par commune est détaillée dans le tableau qui suit :

Communes	Nombre de logements construits entre 2013-2020, par commune	Part des logements construits entre 2013-2020, par commune
Bry-sur-Marne	1 113	5,4%
Champigny-sur-Marne	3994	19,3%
Charenton-le-Pont	420	2,0%
Fontenay-sous-Bois	1 287	6,2%
Joinville-le-Pont	473	2,3%
Le Perreux-sur-Marne	1 716	8,3%
Maisons-Alfort	2 020	9,8%
Nogent-sur-Marne	1 541	7,4%
Saint-Mandé	354	1,7%
Saint-Maur-des-Fossés	2 888	13,9%
Saint-Maurice	255	1,2%
Villiers-sur-Marne	4 108	19,8%
Vincennes	542	2,6%
Paris Est Marne&Bois	**20 711**	100%

6. L'objectif démographique et résidentiel retenu dans le PADD

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du présent Plan local d'urbanisme intercommunal du territoire de Paris Est Marne&Bois affirme, dans son volet 4, à l'axe 4.2.1, l'ambition de « maîtriser les dynamiques de construction en ciblant les secteurs de mutation et les secteurs de préservation ».

Après plusieurs années de fort développement immobilier sur son territoire, Paris Est Marne&Bois souhaite freiner cette dynamique dans le but de mieux maîtriser l'évolution de son parc de logements sur la période d'application du présent PLUi.

En effet, il faut relever que Paris Est Marne&Bois a été l'un des EPCI les plus bâtisseurs de la Région Ile-de-France sur la deuxième partie de la décennie (entre 2015 et 2020), avec un pic en 2017-2018 à plus de 6 000 logements autorisés. Cette dynamique de construction neuve s'est localisée, en grande majorité, hors des secteurs de projet, c'est-à-dire dans les tissus diffus et notamment dans les secteurs pavillonnaires.

Cette dynamique de développement soutenue a permis au territoire de contribuer significativement à l'effort de construction à l'échelle régionale et métropolitaine.

Le PLUi prend acte de cette dynamique passée et du souhait de mieux maîtriser les dynamiques des années à venir en adoptant un « scénario de construction ajusté », qui tient compte des réalités locales par secteur et des projets en cours sur le territoire.

Les modalités de réalisation de ce « scénario ajusté » sont détaillées plus bas.
Néanmoins, voici les principales caractéristiques qui guident le scénario retenu :

- À l'ouest du territoire, dans les communes denses frontalières de Paris, le rythme de production de logements des dernières années a été modéré et proportionné aux contraintes structurelles de ces communes à accueillir des opérations.

  Pour ce secteur marqué par sa densité bâtie, il est préconisé un ralentissement de la construction dans le diffus, compensé par le « relais de constructibilité » offert par les grands projets urbains en cours, tels que la ZAC Charenton-Bercy.

- Dans les communes du centre, il est préconisé un ralentissement de la construction dans le diffus, compensé par le « relais de constructibilité » offert par deux secteurs : les axes structurants (fronts urbains parfois discontinus à consolider) et les quartiers de gare du métro Grand Paris Express.

- À l'est, secteur qui a fortement contribué à l'effort de construction ces dernières années, il est préconisé de ralentir nettement le rythme dans le diffus (pour préserver les qualités des secteurs résidentiels), en compensant par le « relais de constructibilité » offert par les projets urbains en cours, à la fois dans le cadre de la ZAC Marne Europe et des quartiers de gare du Grand Paris Express.

7. Les objectifs de développement imposés par la hiérarchie des normes

7.1. Les objectifs fixés par le SDRIF

Dans la carte de destination générale du SDRIF, les communes de Paris Est Marne&Bois sont toutes majoritairement situées à l'intérieur des périmètres intitulés « quartiers à densifier à proximité d'une gare ». Ces quartiers sont définis comme *« par un rayon de l'ordre de 1000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir. Les quartiers desservis d'ores et déjà ou devant l'être à terme par les projets identifiés par le SDRIF sont figurés de manière indicative par le symbole sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire. »*

Cette classification implique un objectif d'augmentation de 15% de la « densité moyenne des espaces d'habitat » de Paris Est Marne&Bois sur la période 2013-2030.

D'après le référentiel du SDRIF, la situation initiale du territoire en 2013 était la suivante :

Situation initiale des variables considérées en 2013	
Population	505 149
Parc total de logements	239 720
Nombre d'emplois	160 779
Superficie des espaces urbanisés (ha)	4 545,10
Superficie des espaces habitats (ha)	3 555,40
Densité des espaces d'habitat[1]	67,40

En appliquant une augmentation de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat par rapport à 2013, les objectifs du SDRIF pour le territoire de Paris Est Marne&Bois s'élèvent à :

[1] Rapport entre le nombre de logements total et la superficie des espaces d'habitat

Objectifs de développement prévus par le SDRIF (2013-2030)	
Densité des espaces d'habitat à atteindre en 2030	77,51
Nombre de logements à atteindre en 2030	275 580
Nombre de logements supplémentaires par rapport à 2013	35 860
Nombre moyen de constructions par an de 2013 à 2030	2 109
Taux de construction annuel moyen de 2013 à 2030	0,82%

Bilan d'avancement des objectifs du SDRIF :

Objectifs de développement prévus par le SDRIF (2013-2030)	
Nombre de logements supplémentaires à construire par rapport à 2013 pour atteindre les objectifs du SDRIF	*35 860*
Nombre de logements commencés sur 2013-2020	*20 711*
Nombre moyen de logements commencés/an, 2013-2020	*2 959*
Reste à construire sur la période 2020-2030 pour atteindre les objectifs du SDRIF	*15 149*
Nombre moyen de logements à construire entre 2020 et 2030 pour atteindre les objectifs du SDRIF	*1515*

Ce « reste à construire » prend en compte le stock de logements restant à construire à l'horizon 2030 pour atteindre l'objectif de développement prévu par le SDRIF. **Ce nombre est indicatif et n'exonère pas le territoire intercommunal de son engagement à atteindre l'objectif de 2 500 logements par an fixé par le SRHH et même anticiper l'objectif de 2 980 logements par an, prévu dans le SRHH en cours de révision.**

7.2. Les objectifs fixés par la loi SRU

Les communes concernées par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) fixant un seuil minimum de 25% de logements locatifs sociaux dans le parc de logements communal se sont engagées à remplir des objectifs triennaux (2020-2022), de rattrapage.

Communes	Taux SRU (2020)	Objectif triennal 2020-2022	Catégories de logement
Bry-sur-Marne	18,18%	242	30% PLAI mini - 30% PLS maxi
Charenton-le-Pont	24.31%	47	30% PLAI mini - 30% PLS maxi
Le Perreux-sur-Marne	12.28%	1094	30% PLAI mini - 30% PLS maxi
Maisons-Alfort	22.52%	294	30% PLAI mini - 30% PLS maxi
Nogent-sur-Marne	14.34%	838	30% PLAI mini - 30% PLS maxi
Saint-Mandé	11.71%	713	30% PLAI mini - 30% PLS maxi
Saint-Maur-des-Fossés	8.67%	2801	30% PLAI mini - 20 % PLS maxi
Saint-Maurice	24.4%	12	30% PLAI mini - 30% PLS maxi
Vincennes	11.66%	1721	30% PLAI mini - 30% PLS maxi

7.3. Les objectifs fixés par le Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitat (SRHH)

Dans l'attente de l'adoption définitive du Plan métropolitain de l'hébergement et de l'habitat (PMHH) qui donnera la déclinaison de l'objectif de production de 38 000 logements à l'échelle des Établissements Publics Territoriaux (EPT) de la Métropole du Grand Paris (MGP), Paris Est Marne&Bois a fait le choix de prendre en compte l'objectif prévu dans le SRHH en cours de révision, c'est-à-dire d'atteindre une production de 2 980 logement par an.

Cet objectif de production total de 2980 logements par an inclut notamment :

- 1434 logements par an dédiés au rattrapage en stock du déficit SRU ;
    - 608 par an dédiés à l'atteinte du pourcentage de 25 % (art.55) ;
    - 842 par an dédiés à l'extension du parc résidentiel du territoire.

8. L'atteinte des objectifs de production de logements

8.1. Un territoire qui contribue significativement à la dynamique régionale et métropolitaine de construction de logements sur les dernières années

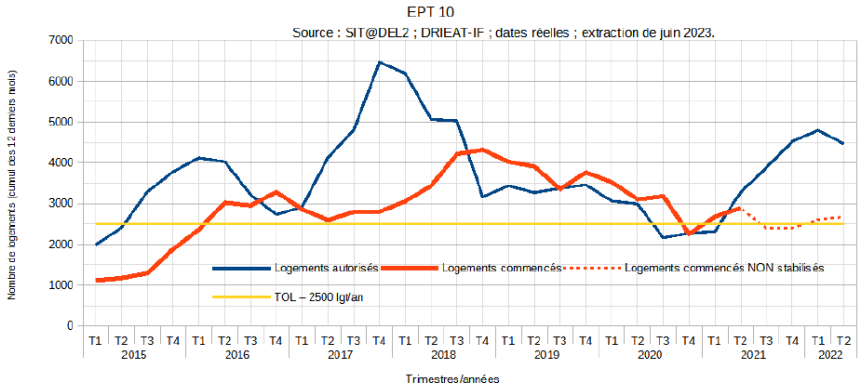
Comme le montre le II. 5. plus haut et le diagnostic du PLUi, la dynamique de production de logements du territoire de Paris Est Marne&Bois sur les dix dernières années est forte, qu'elle soit regardée à l'échelle métropolitaine ou à l'échelle régionale. Le pic de construction atteint en 2017 (plus de 6 000 logements autorisés sur l'ensemble du territoire) a été suivi d'une période de ralentissement puis de stabilisation des dynamiques locales de construction.

Cependant, l'effort de construction du territoire reste fort et s'intègre dans la dynamique de reprise de la croissance du nombre de logements autorisés que connait le Département du Val-de-Marne depuis la crise sanitaire de 2020-2021. Une note de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France (DRIEAT IDF) publiée en octobre 2023 montre qu'au 1er semestre 2022, la courbe des logements autorisés à Paris Est Marne&Bois est au-dessus du seuil de la territorialisation de l'offre de logement (TOL) et atteint un cumul de 4 464 logements au second trimestre 2022

La vitalité de la production récente de logements sur le territoire intercommunal est également attestée par la courbe des logements commencés, en hausse après une chute au 4e trimestre 2020, qui dépasse à nouveau l'objectif de la TOL au 1er semestre 2021.

Ces dynamiques récentes attestent de la capacité du territoire à atteindre ses objectifs de production de logement annuels par le biais des dispositions fixées dans ses documents d'urbanisme communaux. Sachant que le présent Plan local d'urbanisme intercommunal a été élaboré en continuité avec les documents d'urbanisme antérieurs, en repartant de leurs règles d'urbanisme et en compensant les baisses ciblées de constructibilité (dans certains secteurs pavillonnaires) par des ouvertures de constructibilité (le long des grands axes, dans les secteurs de projet), le territoire est assuré de conserver sa capacité à produire du logement et à remplir les objectifs de production fixés par la TOL de 2980 logements par an.

Graphique 4 - Production de logements sur l'EPT 10 (sur 4 trimestres glissants) :



EPT 10	Logements autorisés					
	6 MOIS			12 MOIS		
	2021-S1	2022-S1	variation (a)	2021-S1 + 2020-S2	2022-S1 + 2021-S2	variation (b)
Logements totaux	**1 994**	**1 933**	**-3,1%**	**3 279**	**4 464**	**36,1%**
Logements individuels	148	132	-10,8%	267	237	-11,2%
Logements collectifs	1 846	1 801	-2,4%	3 012	4 227	40,3%

(a) : Taux de variation entre les périodes 2022-S1 et 2021-S1
(b) : Taux de variation entre les périodes [2022-S1 + 2021-S2] et [2021-S1 + 2020-S2]
S1 : 1er semestre ; S2 : 2ème semestre
Source : SIT@DEL2 – Permis de construire autorisés en date réelle – extraction de juin 2023

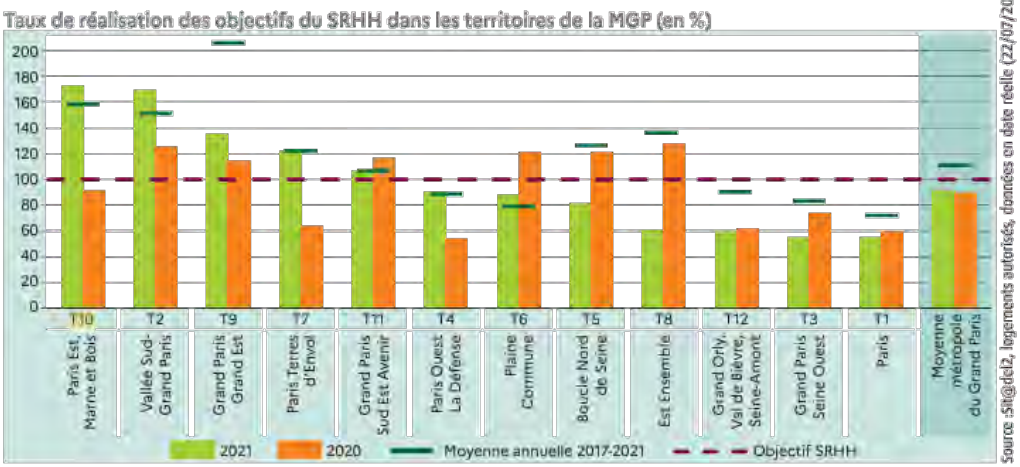
La capacité du territoire à poursuivre sur ce rythme de construction qui vient remplir et dépasser les objectifs fixés par les documents de portée supérieure (SRHH dans l'attente du PMHH) reste entière dans la mesure où les règles des documents d'urbanisme antérieurs, qui ont permis cette constructibilité, ont été conservées et prolongées dans leur grande majorité.

Bilan à l'échelle des EPT et EPCI

Le nombre de logements autorisés et le taux de réalisation des objectifs du SRHH par intercommunalité en 2021, en 2020 et en moyenne annuelle sur la période 2017-2021 figurent dans le tableau détaillé à la fin du présent bilan.

L'analyse ci-dessous est conduite pour les 3 ensembles de territoire définis par le SRHH.

Les EPT de la Métropole du Grand Paris



Le territoire réalise largement les objectifs de production de logement qui lui sont fixés par le SRHH sur les dernières années : 2500 logements par an, puis 2980. Sur les cinq dernières années (2017-2021), les objectifs fixés par le SRHH sont atteints et dépassés par le territoire.

Les dernières données disponibles (paragraphe ci-dessous) démontrent que le territoire remplit ses objectifs de production de logements avec un taux d'atteinte des objectifs du SRHH de 158% en moyenne sur la période 2017-2021, dont un taux de 172% en 2021.

Taux de réalisation des objectifs de logements du SRHH par intercommunalité

EPCI au 1er janvier 2022	Dép.	Objectif annuel	Atteinte des objectifs (%)		
			Moyenne annuelle 2017-2021	2021	2020
T1 – Paris	75	4 500	73	56	60
T2 - Vallée Sud-Grand Paris	92	2 600	152	169	124
T3 - Grand Paris Seine Ouest	92	2 000	84	56	73
T4 - Paris Ouest La Défense	92	4 300	90	86	55
T5 - Boucle Nord de Seine	92-95	2 900	127	82	121
T6 - Plaine Commune	93	4 200	80	85	121
T7 - Paris Terres d'Envol	93	2 450	123	121	64
T8 - Est Ensemble	93	2 850	136	62	128
T9 - Grand Paris Grand Est	93	2 300	206	134	114
T10 - Paris Est, Marne et Bois	94	2 500	158	172	92
T11 – Grand Paris, Sud-est Avenir	94	1 800	107	108	117
T12 - Grand Orly, Val de Bièvre, Seine-Amont	94-91	5 600	92	60	61
Total métropole du Grand Paris		**38 000**	**112**	**92**	**89**
Total Île-de-France		**70 299**	**111**	**96**	**86**

Le PLUi est contributeur au développement du parc social du territoire, notamment dans les communes les moins dotées. Le document d'urbanisme participe à la mise en œuvre des objectifs de rattrapage en planifiant la réalisation de logements sociaux via plusieurs leviers :

- Quand elles n'ont pas créé de « secteurs de mixité sociale », les communes déficitaires en logements sociaux pour lesquelles a été prononcé un « arrêté de carence » ont a minima intégré au PLUi, à l'article 4 du règlement (« *Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements* »), les obligations légales applicables (L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation) énonçant :
    - *« Tout programme de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800m² de surface de plancher doit comporter, au titre des logements familiaux, au moins 30 % de logements locatifs sociaux ».*
- La majorité des communes du territoire ont instauré, au titre du Code de l'urbanisme, des outils réglementaires favorisant la mixité sociale dans les opérations de logements :
    - Au titre du L151-41 4° du CU : des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux,
    - Au titre du L151-15 du CU : des secteurs de mixité sociale dans lesquels, dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements, un pourcentage défini de ce programme est affecté à la catégorie « logements locatifs sociaux »,
    - Au titre du L151-18 2° du CU : des dispositions permettant une majoration du volume constructible résultant des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol dans le cas de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. Cette majoration est limitée à 50% maximum.
    - Au titre du R151-8 du CU : des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles au sein desquelles peuvent être définis des objectifs de mixité sociale afin d'encadrer la programmation des opérations.

Appliqués dans le cadre du PLUi, ces outils ont vocation à constituer des leviers favorisant le développement du logement social dans les opérations de construction du territoire. Le territoire se fixe un objectif de construction de 1434 logements sociaux par an dédiés au rattrapage en stock du déficit SRU, par la mobilisation de ces outils et par la poursuite de la dynamique de construction de logements dont fait preuve le territoire sur les dernières années,

III. La capacité de densification des espaces bâtis et exposé des dispositions favorisant la densification de ces espaces

L'évolution spontanée des tissus

La richesse patrimoniale et environnementale du territoire d'une part, et les contraintes qui s'y posent d'autre part du fait de sa densité, empêchent un calcul précis et exhaustif des possibilités d'évolution et des capacités de mobilisation de ses tissus urbains. Cependant plusieurs potentiels fonciers et en renouvellement urbain ont été étudiés :

9. Le potentiel d'accueil du bâti existant

9.1. Le potentiel d'accueil en logements vacants

Part de logements vacants dans les parcs de logements des communes (en %) • **INSEE RGP**					
Communes	**1999**	**2007**	**2012**	**2017**	**Évolution du parc de logements vacants entre 1999-2017** (en %)
BRY-SUR-MARNE	5,43%	5,47%	4,51%	6,01%	0,56%
CHAMPIGNY-SUR-MARNE	5,86%	4,89%	5,75%	5,62%	-0,23%
CHARENTON-LE-PONT	7,57%	5,46%	5,64%	5,50%	-1,76%
FONTENAY-SOUS-BOIS	7,19%	4,49%	3,72%	5,14%	-1,85%
JOINVILLE-LE-PONT	7,14%	6,32%	4,25%	5,00%	-1,96%
MAISONS-ALFORT	6,84%	5,49%	5,49%	6,26%	-0,49%
NOGENT-SUR-MARNE	10,98%	6,30%	9,26%	8,74%	-1,26%
LE PERREUX-SUR-MARNE	8,89%	6,42%	5,52%	7,64%	-0,84%
SAINT-MANDE	11,31%	7,05%	6,47%	7,75%	-2,08%
SAINT-MAUR-DES-FOSSES	7,36%	5,88%	6,65%	7,59%	0,17%
SAINT-MAURICE	9,98%	4,78%	4,03%	7,92%	-1,28%
VILLIERS-SUR-MARNE	5,59%	4,19%	4,29%	3,03%	-3,34%
VINCENNES	10,41%	7,17%	5,92%	5,36%	-3,62%
Paris-Est-Marne et Bois	7,92%	5,70%	5,72%	**6,28%**	**-1,27%**

En 2017, le taux de vacance du parc de logements communal s'élevait à 6,28%. Un taux de vacance supérieur à 8% soulève de véritables questions sur la présence d'un parc potentiellement déqualifié ou en voie de l'être.

Un taux compris entre 5 et 6% est considéré comme normal car il correspond à une vacance dite « technique » relative à une période de transition entre deux locataires, une vente en cours, une période de travaux, etc. A l'inverse, un taux de vacance inférieur à 3% traduit une tension sur le marché de l'immobilier et interroge sur les capacités des ménages les moins solvables à pouvoir se loger dans de bonnes conditions sur le territoire. Le territoire est marqué par un taux de « vacances technique » considéré comme normal.

Partant, les logements vacants ne constituent pas un potentiel de logements à mobiliser.

9.2. Les transformations de résidences secondaires en résidences principales

Part de logements secondaires dans les parcs de logements des communes (en %) · **INSEE RGP**				
Communes	**1999**	**2007**	**2012**	**2017**
BRY-SUR-MARNE	1,67%	2,86%	3,15%	2,82%
CHAMPIGNY-SUR-MARNE	0,96%	0,52%	0,48%	0,71%
CHARENTON-LE-PONT	3,21%	3,15%	2,84%	3,97%
FONTENAY-SOUS-BOIS	1,55%	0,91%	0,80%	1,73%
JOINVILLE-LE-PONT	1,53%	1,28%	1,66%	1,53%
MAISONS-ALFORT	1,90%	2,02%	1,91%	2,59%
NOGENT-SUR-MARNE	2,44%	1,27%	1,58%	2,05%
LE PERREUX-SUR-MARNE	2,09%	1,41%	1,70%	1,50%
SAINT-MANDE	3,32%	2,91%	2,68%	2,75%
SAINT-MAUR-DES-FOSSES	1,91%	1,26%	1,27%	1,67%
SAINT-MAURICE	2,58%	2,42%	1,83%	2,80%
VILLIERS-SUR-MARNE	1,25%	0,61%	0,91%	1,54%
VINCENNES	3,88%	2,87%	3,13%	4,20%
Paris-Est-Marne et Bois	**2,14%**	**1,66%**	**1,69%**	**2,21%**

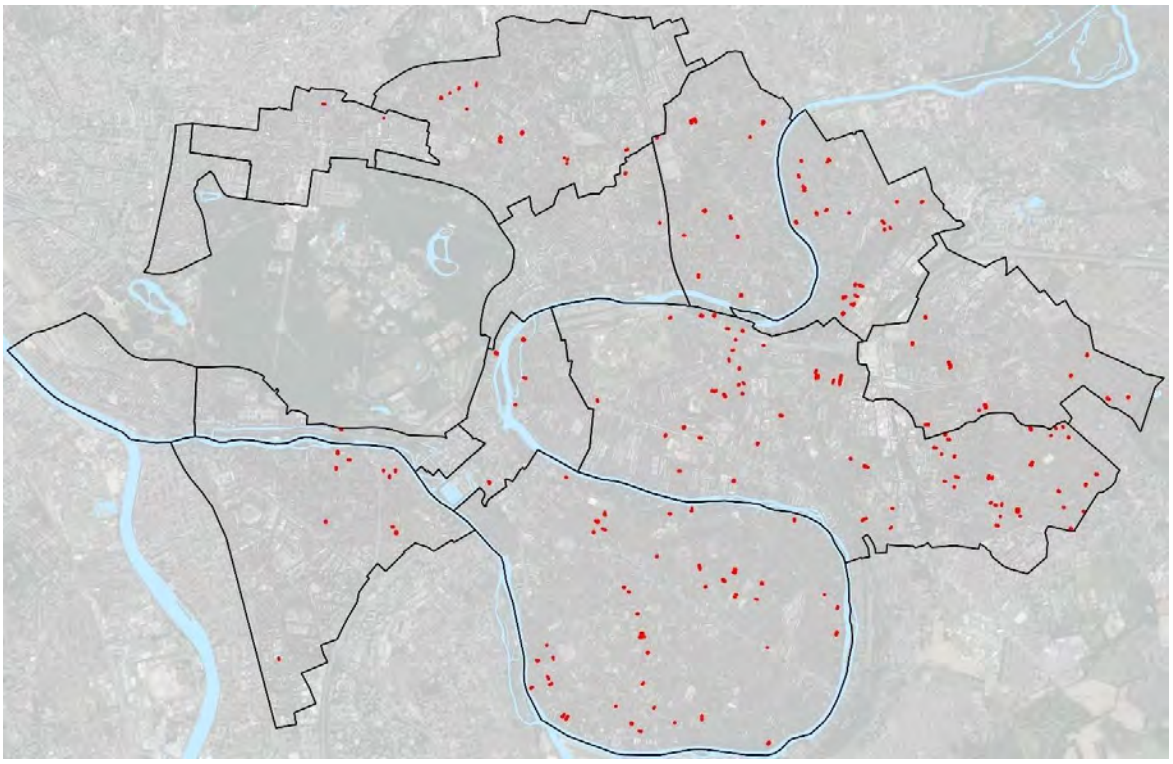
En 2017, le parc de logements du territoire comptait 2.21 % de résidences secondaires. Cette part très faible, qui est restée relativement stable depuis 1975, devrait se maintenir. Les résidences secondaires ne constituent donc pas un potentiel de logements à mobiliser.

9.3. Potentiel d'accueil du tissu urbain non-bâti : les dents creuses

Cette analyse vise à recenser le nombre de dents creuses urbanisables situées au sein du tissu urbain constitué et des espaces en friches. Le territoire intercommunal est aujourd'hui entièrement constitué. Les cartes ci-dessous visent à recenser le nombre de parcelles non bâties, pouvant faire l'objet d'une construction. Dans cette analyse, une parcelle non bâtie est considérée comme une « dent creuse » si elle respecte les critères suivants :

- Non comprise dans une protection paysagère ;
- Non comprise dans un emplacement réservé ;
- Appartient uniquement aux zones UB (zone urbaine mixte intermédiaire) et UP (zone pavillonnaire). Les autres zones n'ont pas été retenues, soit parce que leurs caractéristiques ne se prêtent pas à l'accueil de nouvelles opérations en densification urbaine, parce qu'elles n'autorisent pas l'habitation, soit parce qu'elles ont vocation à accueillir des logements collectifs.
- Est accessible par une voie de desserte ou une sente.

Le « potentiel d'accueil du tissu urbain non-bâti », dans les zones UB et UP, se concentre dans les espaces pavillonnaires. Il a ainsi été repéré environ **241** « **dents creuses** ».



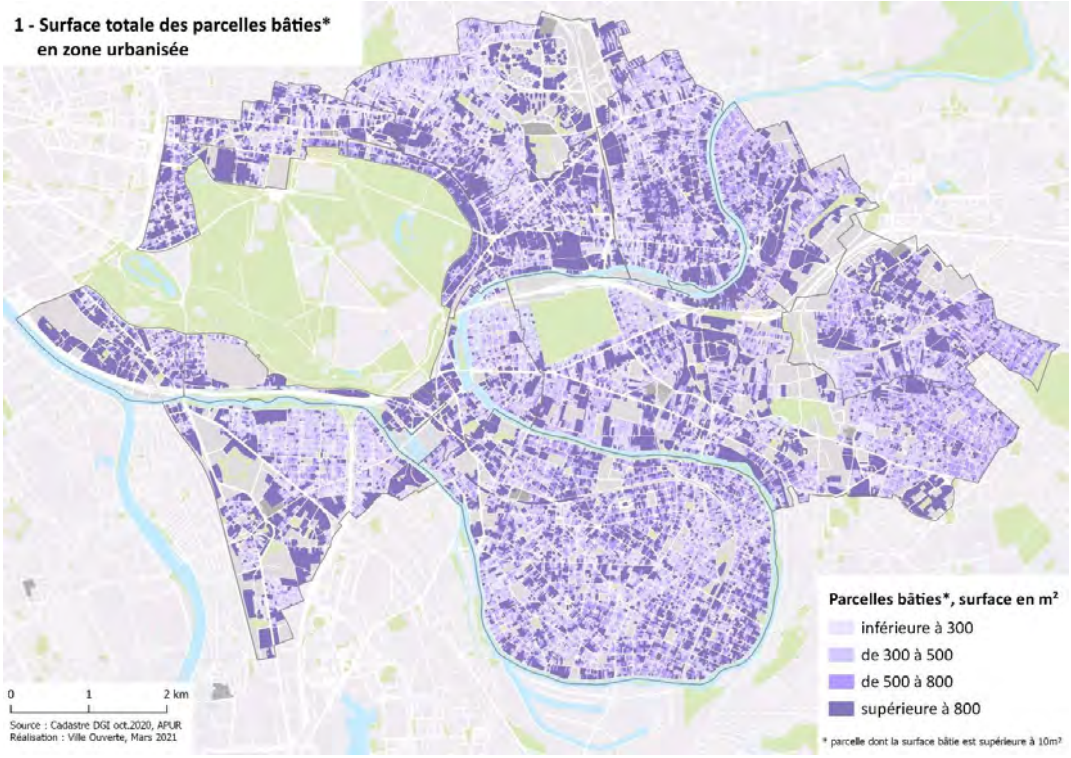
Répartition du potentiel d'accueil du tissu urbain non-bâti, identifié (théorique) et mobilisable (réel) par commune, chiffres absolus du nombre de dents creuses

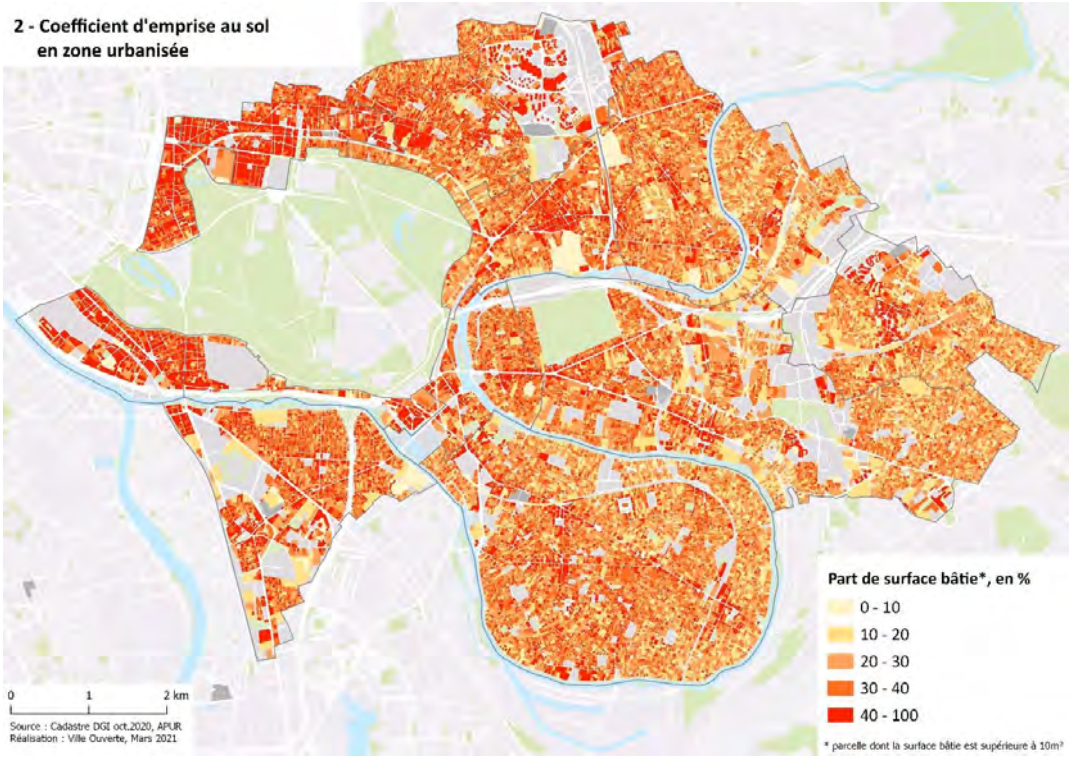
Commune	Potentiel identifié	Potentiel mobilisable
Bry-sur-Marne	42	11
Champigny-sur-Marne	87	29
Charenton-le-Pont	0	0
Fontenay-sous-Bois	14	9
Joinville-le-Pont	7	4
Maisons-Alfort	10	7
Nogent-sur-Marne	3	2
Le Perreux-sur-Marne	15	8
Saint Mandé	0	0
Saint-Maur-des-Fossés	48	24
Saint-Maurice	1	0
Villiers-sur-Marne	12	10
Vincennes	2	1
Paris Est Marne&Bois	**241**	**105**

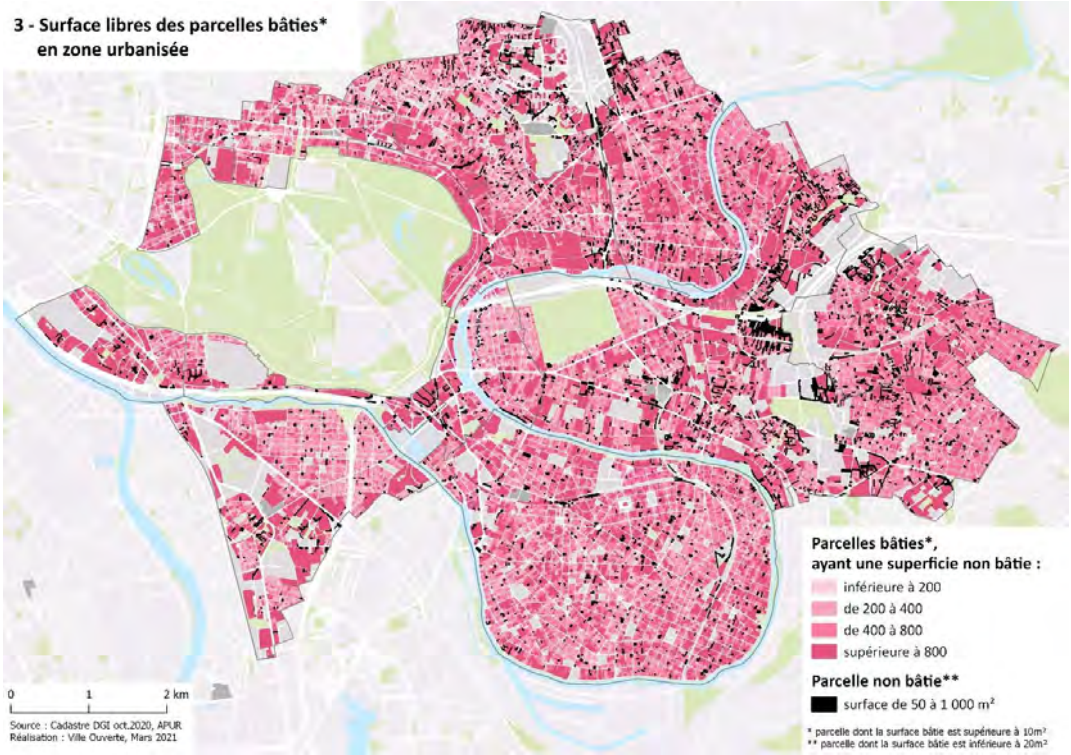
Sur l'ensemble du territoire de Paris Est Marne&Bois, on compte aujourd'hui 241 dents creuses. Cependant, celles-ci ne sont pas toutes mobilisables : en rapportant ces « dents creuses potentielles » à la moyenne des logements individuels purs produits ces dernières années (entre 2011 et 2020) pour chaque commune du territoire, on obtient un nombre de **105 « dents creuses mobilisables »,** inférieur au potentiel.

9.4. Analyse du potentiel d'intensification pavillonnaire de la zone urbaine

Un traitement cartographique a permis de mettre en évidence le potentiel de densification du tissu urbain bâti, plus particulièrement en « intensification urbaine » dans la zone pavillonnaire et dans la zone urbaine mixte intermédiaire. Selon cette analyse, les règles du PLUi permettront une densification très ponctuelle des tissus pavillonnaires, qui ne sont pas ciblés comme des secteurs ayant vocation à porter l'effort local de constructibilité'.







L'analyse cartographique a permis de saisir les caractéristiques du parcellaire des zones UB (urbaine mixte intermédiaire) et UP (pavillonnaire) du territoire intercommunal :

Surface totale des parcelles bâties :

- Des surfaces inégales selon les quartiers avec une part plus importante de parcelles de plus de 500 à 800m² dans les quartiers pavillonnaires au parcellaire large (berges et côteaux de la Marne) et une part beaucoup plus importante de parcelles de moins de 300m² dans les quartiers pavillonnaires plus denses.

Coefficient d'emprise au sol :

- Une emprise au sol du bâti variant de 30% à 80% selon les zones.

Surface libre des parcelles bâties :

- Des superficies non bâties généreuses sur les parcelles larges, souvent supérieures à 800 m². Elles permettent, dans le cadre des possibilités de densification, d'envisager la construction de logements, en fonction de l'implantation du bâti existant et de la configuration de la parcelle.

Les travaux menés dans le cadre de l'ANR Bimby (relatifs à l'intensification des tissus pavillonnaires) offrent un cadre méthodologique reconnu pour l'estimation du potentiel de construction lié au gisement mis en évidence au niveau des typologies de la zone U. L'estimation du potentiel peut être réalisée en fonction de quatre types de possibilité d'implantation des nouvelles constructions :

à l'arrière, **sur le côté,** **en angle** **ou à l'avant.**

Au vu du contexte paysager et patrimonial du territoire intercommunal, il est apparu que cette méthodologie était peu adaptée à la réalité des tissus urbains, notamment en raison :

- Des enjeux de préservation du patrimoine architectural et végétal ;
- De la présence de zones humides, îlots de biodiversité, boisements résiduels
- De la prévention des risques (RGA, anciennes carrières, inondation…)
- Des taux de saturation des réseaux d'assainissement (eaux pluviales, eaux usées) supérieurs à 50% dans certains secteurs, tout particulièrement dans le pavillonnaire des communes de l'est du territoire (aval) : Champigny-sur-Marne,

Réévaluée à l'aune de ces critères qui révèlent un certain nombre de contraintes à l'urbanisation, l'intensification des zones pavillonnaires du territoire ne constitue pas un potentiel hautement mobilisable pour répondre aux besoins en matière de logements.

10. La mise en œuvre des projets identifiés par le territoire

L'analyse foncière du territoire intercommunal a fait apparaître un potentiel d'évolution spontanée des tissus urbains faible et difficilement mobilisable compte tenu des contraintes qui s'y exercent et des orientations politiques locales, parmi lesquelles le souhait que les secteurs résidentiels à gabarit modéré se développent de façon mesurée.

Ce constat et cette volonté de dépressuriser certains secteurs convoités par les opérateurs urbains renforcent la vocation constructive des secteurs de projet, des grands axes urbains et des quartiers de gare ainsi que leur rôle de « relais de constructibilité » afin de répondre aux projections démographiques et aux objectifs de construction de logements du territoire.

Ces secteurs sont couverts par des zones UZ (secteurs de projet) ou 1AU (zone à urbaniser), ou font l'objet d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles. La majeure partie de l'effort de construction qui sera réalisée pendant la période d'application du PLUi sera fonction de la réalisation de ces secteurs identifiés :

- Environ 1000 logements sont programmés dans la ZAC Charenton-Bercy,
- Environ 1000 logements et 450 unités de résidences dans la ZAC Marne Europe,

Les opérations de logements réalisées dans les autres secteurs de projet du territoire (dans le cadre d'opérations programmées ou plus ponctuellement, dans le diffus) et dans chaque commune viendront nourrir cet effort de production moyen de 2 980 logements par an.

Conclusion. Synthèse des objectifs de production de logement fixés dans le présent PLUi :

Objectifs de développement prévus par le SDRIF (2013-2030)	
« Reste à construire » sur la période 2022-2030 pour atteindre l'objectif de production de logements fixé par le SDRIF IDF	***12 483***
soit un minimum de production de logements annuel de…	***1 560***
Objectifs de production prévus par le SRHH (2022-2027)	
Objectif annuel de production de logements pour le territoire	***2 980***
Potentiel de construction (prévisionnel à l'échelle intercommunale)	
Nombre prévisionnel de logements programmés dans les ZAC	***+ 3 000***
Potentiel mobilisable dans le tissu urbain *(nb de dents creuses)*	***105***
Potentiel en densification des espaces non-bâtis *(BIMBY)*	***N/A***
Potentiel en production de logements sortis de la vacance	***N/A***

Bilan des prévisions de production de logements par commune

	Périodes		
	2022-2025	**2025-2030**	**2030-2035**
	Projets engagés	**Projet en cours à l'étude**	**Projets hypothétiques/réserves foncières/terrains mutables**
	Nombre de logements total estimé	Nombre de logements total estimé	Nombre de logements envisageable
Total	**10 329**	**9 520**	**4 764**
Total par an	3 443	2 380	953