PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.2 Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Dossier approuvé le 25/09/2023

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Ville de Claye-Souilly

ville ouverte

VILLE DE Claye Souilly

SOMMAIRE

1 Bilan de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur les dix dernières années.....3

1.1 Consommation d'espaces et objectifs du PLU de 2016.....3

1.2 Comparatif des espaces naturels, agricoles et urbanisés entre le PLU de 2016 et le PLU de 2020.....3

2 Le projet de développement démographique et résidentiel 6

2.1 Les objectifs de production de logements.....6

2.1.1 Les objectifs du SDRIF et du PLHi 6

2.1.2 La comptabilisation des logements sociaux 7

2.2 La définition d'un scénario démographique du territoire.....20

2.2.1 Analyse du rythme de construction depuis 2016 20

2.2.2 L'objectif démographique et résidentiel retenu dans le PADD20

3 Capacité de densification des espaces bâtis et exposé des dispositions favorisant la densification de ces espaces.....21

3.1 La mise en œuvre des projets identifiés par la ville.....21

3.1.1 Les opérations projetées 21

3.1.2 ZAC du Bois des Granges 23

3.1.3 Périmètre d'attente de projet (PAPAG) 23

3.1.4 Secteurs de projets 24

3.2 L'évolution spontanée des tissus 26

3.2.1 Potentiel d'accueil du bâti existant 26

3.2.2 Potentiel d'accueil du tissu urbain non-bâti : les dents creuses 26

3.2.3 Analyse du potentiel d'intensification pavillonnaire de la zone urbaine (démarche BIMBY) 27

1 BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS SUR LES DIX DERNIERES ANNEES

Selon l'Observatoire de l'artificalisation, entre fin-2009 et fin-2020, 46 hectares ont était consommés. 78,65% étaient dédiés à de l'activité, 19,96% à de l'habitat et 1,39% à d'autres domaines

1.1 Consommation d'espaces et objectifs du PLU de 2016

Une étude comparative du fond cadastral du Plan Local d'Urbanisme de 2007 et des tissus urbanisés en 2016, avait permis d'estimer une consommation d'espaces de 67,28 hectares entre ces dix années.

Le P.A.D.D. du PLU de 2016, élaboré à l'horizon 2030, s'engageait à une consommation potentielle d'espace d'environ 30,59 hectares maximum, recouvrant :

- Les zones d'urbanisation programmées à destination d'habitat (zones 1AU restant à urbaniser au niveau de la ZAC du Bois des Granges, 11,6ha),
- Les zones d'activités (extension du centre commercial, 18,99 ha).

Le PLU divisait par plus de trois le rythme de consommation d'espace sur son territoire.

Consommation d'espaces :

Période 2005-2015 :	67,28 hectares	Soit 6,73 ha / an
Période 2016-2030 :	30,59 hectares (estimés)	Soit 2,19 ha / an

1.2 Comparatif des espaces naturels, agricoles et urbanisés entre le PLU de 2016 et le PLU de 2020

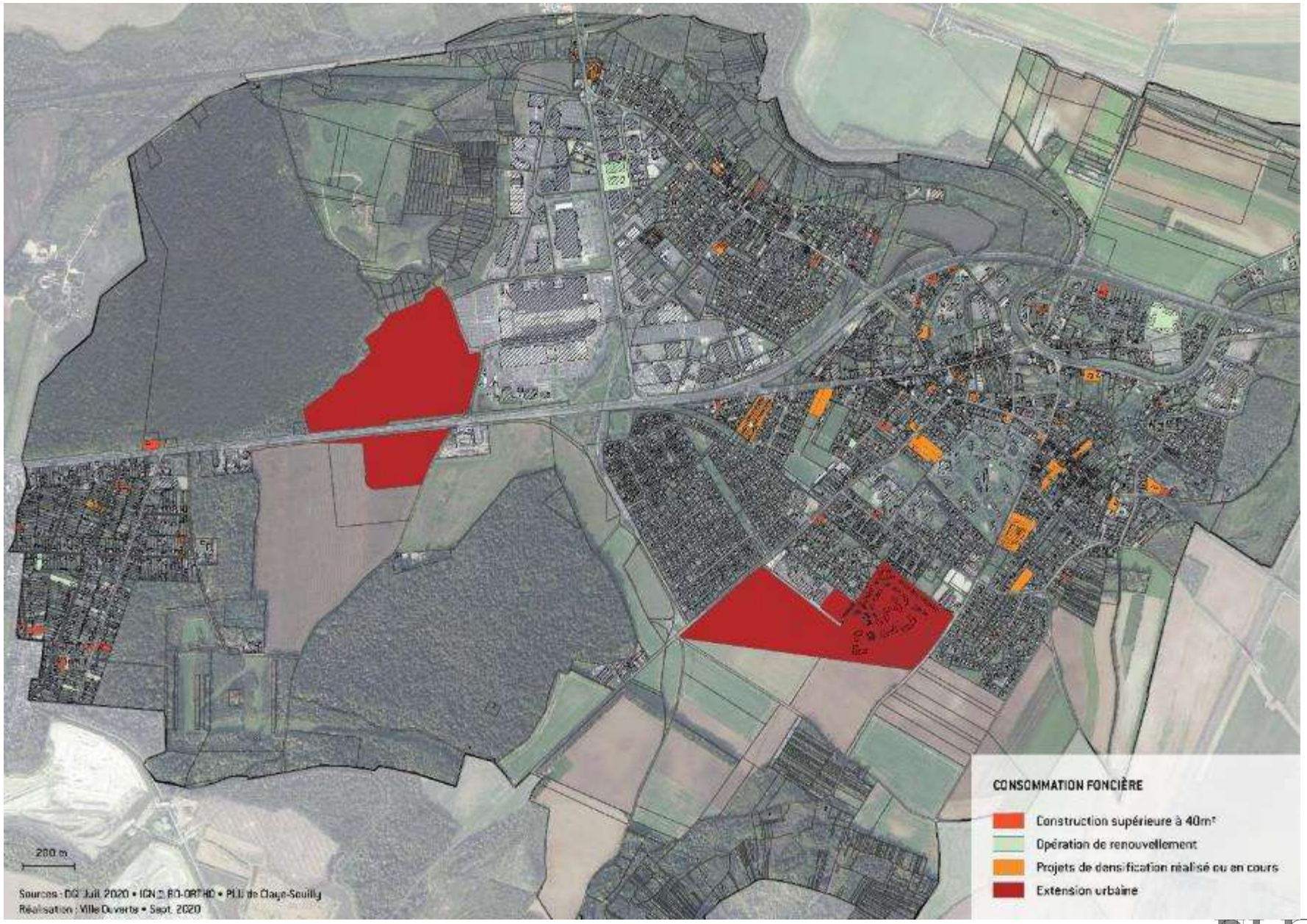
Afin d'évaluer la consommation d'espaces depuis l'approbation du PLU en 2016, les cadastres de 2016 et 2020 ont été comparés. L'analyse SIG a ainsi permis de mettre en évidence les nouvelles constructions. La photo-interprétation a ensuite permis de vérifier et qualifier les nouvelles constructions ainsi obtenues. L'analyse a été complétée par l'intégration des principaux projets.

La carte de l'analyse de la consommation d'espace, présentée ci-après, comptabilise :

Type d'opération	Surface concernée
Urbanisation de dents creuses ou opérations ponctuelles de divisions parcellaires au sein de l'enveloppe urbaine existante	**Densification des espaces urbanisés** : env. 2 hectares (près de 40 constructions)
Opérations (réalisées ou en cours) de densification	**Densification des espaces urbanisés :** env. 7 hectares
Premières tranches de la ZAC du Bois des Granges	**Consommation d'espaces agro-naturels :** env. 13,3 hectares
Extension de la zone d'activité commerciale	**Consommation d'espaces agro-naturels :** env. 19 hectares
Création d'un échangeur et d'un bassin de rétention	**Consommation d'espaces agro-naturels :** env. 5,8 hectares
Tranches C et D de la ZAC du Bois des Granges	**Consommation d'espaces agro-naturels :** env. 13,9 hectares

Sur cette surface consommée, 12,02 hectares avaient déjà été comptabilisés dans les espaces consommés pendant la période 2005-2015**.** En revanche, la création d'un échangeur et d'un bassin de rétention au sud de l'extension de la zone commerciale n'avaient pas été prévus.
Les objectifs prévus dans le PLU de 2016 ont été dépassés d'environ 9 hectares, puisque ce sont 39,96 hectares qui ont été consommés depuis l'approbation du PLU de 2016.

La révision du PLU ne prévoit pas de nouvelles consommations d'espaces agro-naturels.



Bilan de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur les dix dernières années
Comparatif des espaces naturels, agricoles et urbanisés entre le PLU de 2016 et le PLU de 2020

2 LE PROJET DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET RESIDENTIEL

2.1 Les objectifs de production de logements

2.1.1 Les objectifs du SDRIF et du PLHi

Le PLHi, adopté le 19 décembre 2019, précise et décline l'objectif de production de 1700 logements livrés par an, imposé par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) au sein de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France**.** Claye-Souilly est identifiée comme un polarité secondaire. Son objectif de production de logement, à l'horizon de 2025, est de **1 237 logements dont 369 LLS (30% de l'ensemble des nouvelles constructions).**

Concernant les objectifs du SDRIF, la commune ne présentant pas de quartier de gare, ses espaces urbanisés doivent donc être optimisés ; à l'horizon 2030, le PLU doit donc permettre une augmentation :

- de la densité humaine moyenne des espaces urbanisés de la commune,
- de 10% minimum de la densité humaine (habitants + employés).

Le tableau ci-dessous présente l'estimation du nombre d'habitants et d'employés estimé à l'horizon 2030, obtenu après une augmentation de 10% de la densité humaine moyenne.

	2013	2030
Superficie urbanisée* (+5%)	340*	*357*
Population	11599	
Emploi dans la zone	5973	
TOTAL	17572	*20295*
Densité humaine moyenne (+10%)	51	*56*

** Pour 2013, somme des secteurs d'habitats, d'équipements, d'activités et de transports, postes 6 à 10 du MOS.*

Estimation de l'avancement des objectifs du SDRIF en 2022

	2022
Superficie urbanisée (+5%)	*359*
Population	*13 622*
Emploi dans la zone	*5 615*
TOTAL	*19 237*
Densité humaine moyenne (+10%)	*53*

Plusieurs remarques relatives à ces chiffres :

- A la superficie urbanisée identifiée par le MOS en 2013 s'ajoutent les zones nouvellement urbanisées (premières tranches de la ZAC du Bois des Granges, la réalisation du Shopping Promenade et son échangeur).
- Le nombre d'habitants s'appuie sur les estimations issues du diagnostic (prise en compte des données Sitadel sur les constructions commencées et des données communales sur les DOC).
- En termes d'employés : alors que le tissu urbain du centre bourg a connu des fermetures d'usines importantes (qui n'employaient cependant pas un nombre important de personnes en 2013), d'ores et déjà finalisée, la zone d'activités profite du dynamisme de l'extension de l'espace commercial. La ZAC va également accueillir de nouvelles activités. Nous considérons donc qu'il y aura en 2030 une légère augmentation du nombre d'employés au niveau du tissu urbain existant en 2013.

Le PLU de 2016 a permis à ce jour une densification des tissus constitués, qui ne laisse aucun doute sur les capacités de la commune d'atteindre les objectifs initiaux du SDRIF. Une croissance plus maîtrisée du parc de logements, permettra de cibler davantage l'effort de construction, afin de répondre au manque de logements sociaux, tout en restant en cohérence avec ces orientations supra-communales.

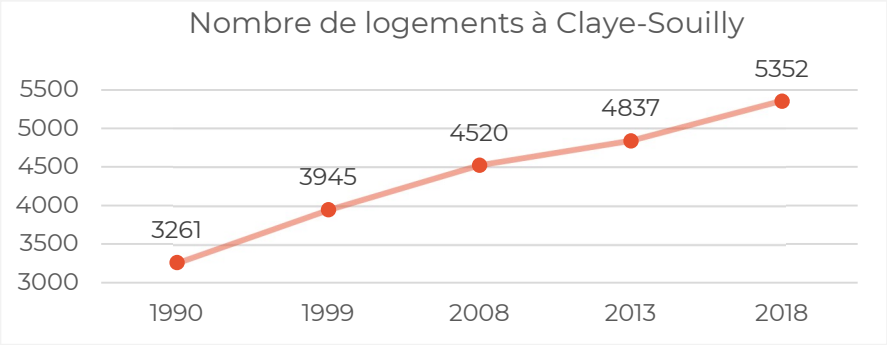
2.1.2 La comptabilisation des logements sociaux

I – DIAGNOSTIC : LES LOGEMENTS SOCIAUX AU SEIN DU PARC DE LOGEMENTS DE LA COMMUNE

Les caractéristiques principales et évolutions du parc de logements.

Située dans un contexte territorial extrêmement attractif, aux franges de l'agglomération francilienne, à l'ouest du département de la Seine et Marne et dans un environnement périurbain relativement préservé, la commune de Claye-Souilly n'a cessé d'accueillir de nouveaux ménages au sein de son territoire depuis les années 60, passant de 4 363 habitants en 1968 à 12 264 en 2018, selon l'INSEE.

Malgré une croissance démographique ralentie depuis le début des années 1990, celle-ci reste positive grâce à un rebond du solde migratoire. La commune a su répondre aux besoins en logements de sa nouvelle population et aux objectifs de production de logements notamment contenus dans le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF).



Source : INSEE

La ville ancienne s'est développée aux abords de la Beuvronne et de l'axe reliant Meaux à Paris. L'ensemble urbain originel de Claye-Souilly se décompose en trois principaux noyaux : la rue Jean Jaurès de Claye, la rue de Voisins, et la rue de Souilly.

Ces quartiers constituent des centres urbains, composés à la fois d'anciennes constructions, typiques des paysages briards, et de nouveaux bâtiments issus de la mutation du bâti ancien.

Au cours de la seconde moitié du XXème siècle, l'agglomération s'est étendue en périphérie de ces différentes centralité. C'est ainsi la construction de plusieurs lotissements, parfois de très grandes dimensions (celui de Mauperthuis est constitué de près de 500 logements) et de deux grands ensembles collectifs HLM (rue Victor Hugo et rue des Vignes) qui accroissent la ville et sa population.

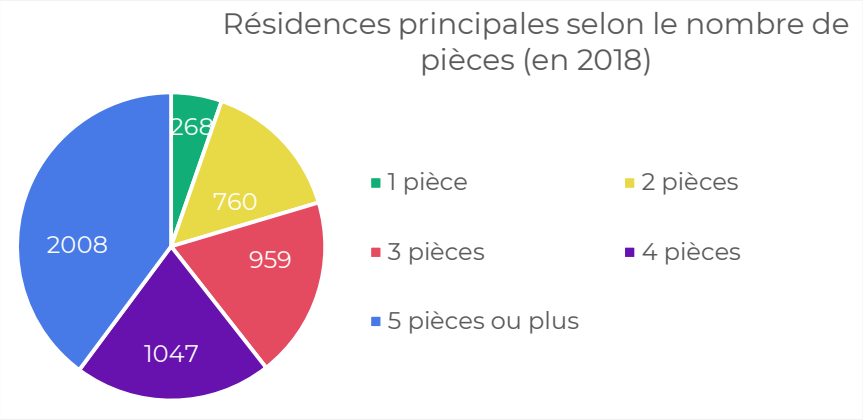
La composition du parc de logements en 2018.

Selon l'INSEE, la commune de Claye-Souilly comptait **5 352 logements** en 2018.

94,2 % étaient des résidences principales, 1,2% des résidences secondaire ou logements occasionnels, et 4,6% des logements vacants.

Ce parc de logements se composait de 57,6% de maisons individuelles pour 41,4% d'appartements.

La majorité des résidences principales sont de grands logements comprenant 5 pièces ou plus.



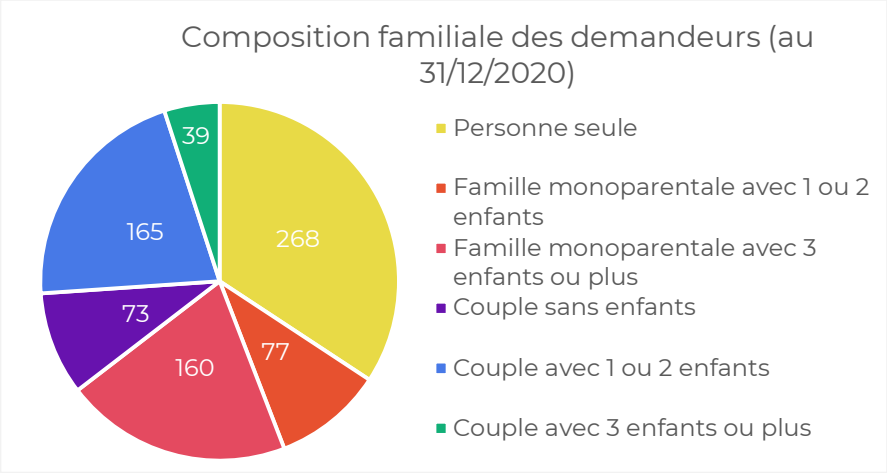
Source : INSEE

La demande en logement social sur le territoire de Claye-Souilly

Selon la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL), au 31 décembre 2020, **782 demandes** de logement social ciblaient, en premier choix la ville de Claye Souilly. Ce nombre n'était que de 478 au 31 décembre 2018.

Parmi les 782 demandes, 246 ont été formulées par des ménages qui résidaient déjà à Claye-Souilly et 354 qui résidaient sur le territoire intercommunal.

La majorité des personnes demandant un logement social sont des personnes seules, suivies des couples avec 1 ou 2 enfants.



Source : la DRIHL

En 2020, 45 logements sociaux ont été attribués, soit un peu moins de 6% de demandes satisfaites. Le temps d'attente pour se voir attribuer un logement social est estimé à 16 mois.

Au 31 décembre 2020 :

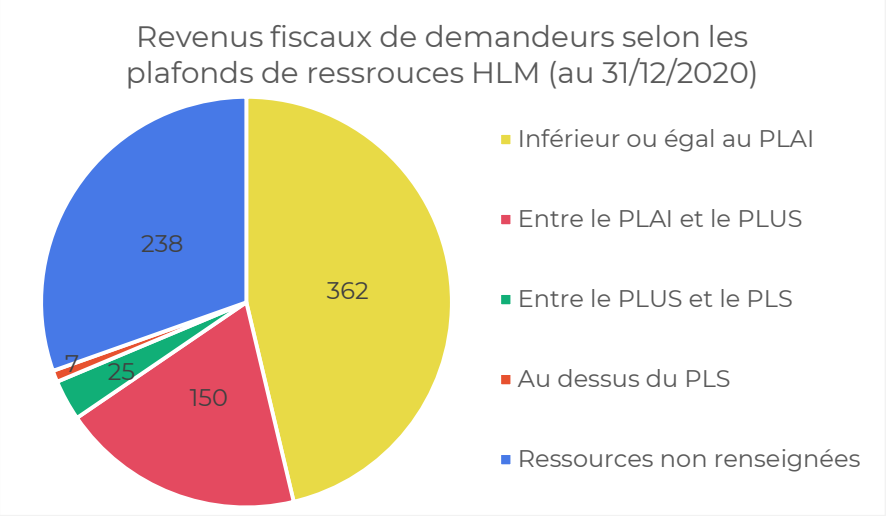
- 290 demandes concernaient des T1 ou T2 alors que seulement 12 logements de ce type ont été attribués.
- 403 demandes concernaient des T3 et T4 ; 30 ont été attribués.
- 24 demandes concernaient des T5 ou plus ; 3 ont été attribués.

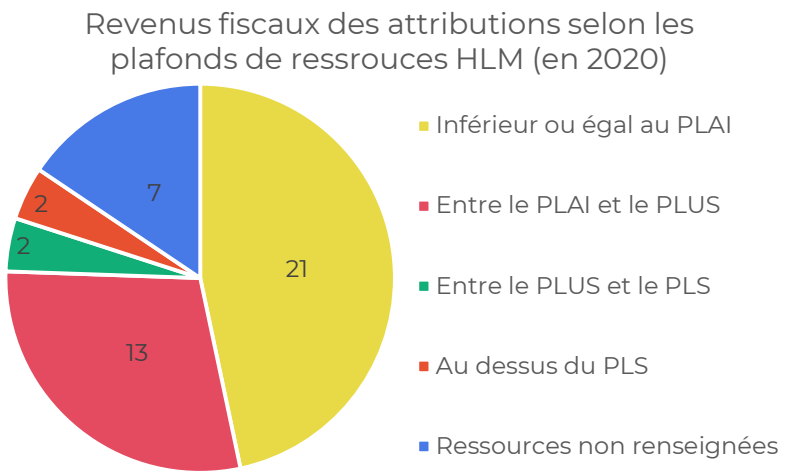
Sur l'ensemble des demandeurs :

- 67,1 % disposaient d'une emploi stable ;
- 9,7% ont un emploi précaire ;
- 9,6% se déclaraient au chômage ;
- 13,5% sont retraités ou sans emploi (*sans être considéré au chômage*).

La majorité des personnes demandant un logement social sont en situation de grande précarité. En 2020, la majorité des logements sociaux leur ont été attribués.

Les différents types de financements





Source : la DRIHL

- *Les **logements PLAI**, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.*
- *Les **logements PLUS**, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).*
- *Les **logements PLS** sont financés par le Prêt Locatif Social et*
- *les **logements PLI** par le Prêt Locatif Intermédiaire. Ces logements sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.*

Les objectifs de la loi SRU

La loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU), ainsi que celles qui viennent la compléter (ALUR, Egalité et citoyenneté…), imposent aux communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer de 25 % de logement social.

La commune de Claye-Souilly est donc soumise à cette obligation, depuis son intégration à la communauté d'agglomération Roissy Pays de France, qui comptabilise une population totale de 357 929 habitants (données INSEE de 2020).

Selon la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL), au 1er janvier 2022, la commune accueillait **747 logements sociaux**, hors logements non conventionnés des SEM (*société d'économie mixte*) et hors logements étudiants. Ils représentaient donc **14,3 % des résidences principales**. **Le nombre de LL manquants est de 557.**

Face à cette différence importante, la commune doit proposer une méthodologie concrète et réaliste, traduite opérationnellement dans le PLU, pour atteindre ce taux minimum et ainsi se conformer aux exigences légales déclinées en périodes triennales.

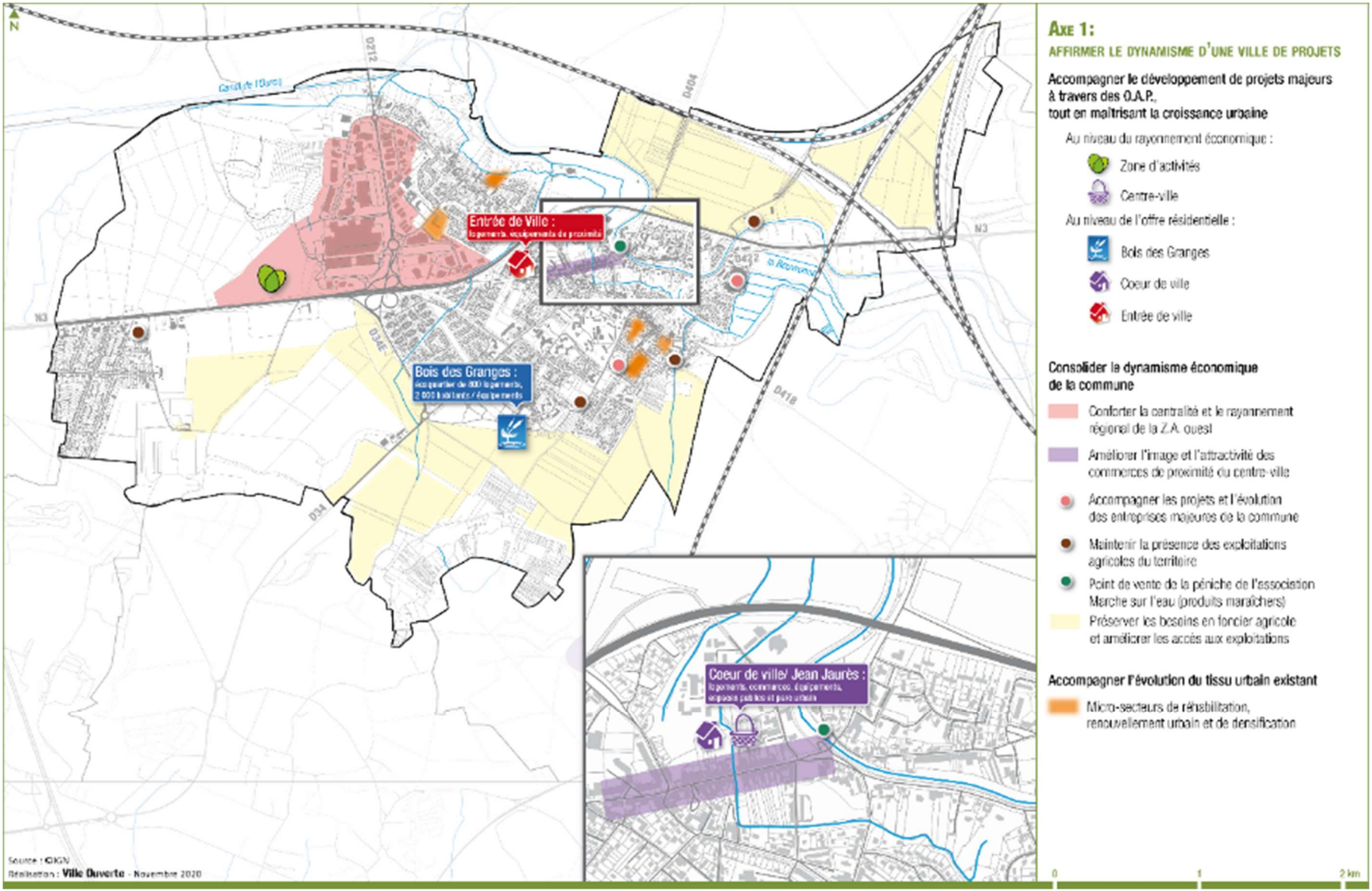
II – OBJECTIFS : PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

La commune souhaite se doter des moyens d'atteindre les objectifs fixés par la Loi SRU.

Afin de répondre à cette demande, le Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD) du PLU intègre cette ambition au sein de ces objectifs.

> ***Extrait du PADD :***
>
> ***Axe 1*** *: Affirmer le dynamisme d'une ville de projets*
>
> ***Objectif*** *: Accompagner l'évolution du tissu urbain existant tout en maitrisant la croissance urbaine.*
>
> ***Les projets résidentiels de la commune devront****, à l'image de ce qu'a développé le programme de l'écoquartier du Bois des Granges,* ***favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle*** *par une diversification des typologies de logements et par une offre large, permettant un parcours résidentiel adapté dans la commune****. Les programmes de logements veilleront à introduire une part significative de logements locatifs sociaux.*** *Compte tenu de l'accroissement important du parc privé ces dernières années, la commune connait un déficit de LLS au regard des normes législatives. En cohérence avec le PLHi, la commune s'engage à rattraper les objectifs de production de logements sociaux, imposés par la loi SRU.*

(Cartographie de l'Axe 1 du PADD sur la page suivante)


N
Canal de l'Ourcq
D212
D404
N3
D34E
D418
D34
Entrée de Ville :
Bois des Granges :
Coeur de ville/ Jean Jaurès :
Source : IGN
Réalisation : Ville Ouverte - Novembre 2020
Axe 1 :
AFFIRMER LE DYNAMISME D'UNE VILLE DE PROJETS
Accompagner le développement de projets majeurs à travers des O.A.P., tout en maîtrisant la croissance urbaine
Au niveau du rayonnement économique :
Zone d'activités
Centre-ville
Au niveau de l'offre résidentielle :
Bois des Granges
Coeur de ville
Entrée de ville
Consolider le dynamisme économique de la commune
Conforter la centralité et le rayonnement régional de la Z.A. ouest
Améliorer l'image et l'attractivité des commerces de proximité du centre-ville
Accompagner les projets et l'évolution des entreprises majeures de la commune
Maintenir la présence des exploitations agricoles du territoire
Point de vente de la péniche de l'association Marche sur l'eau (produits maraîchers)
Préserver les besoins en foncier agricole et améliorer les accès aux exploitations
Accompagner l'évolution du tissu urbain existant
Micro-secteurs de réhabilitation, renouvellement urbain et de densification
0
1
2 km

III – OUTILS : REPONDRE AUX OBJECTIFS

Afin de traduire concrètement cette orientation du PADD, il est prévu d'utiliser l'ensemble des éléments opposables.

III.1) Au sein des pièces règlementaires

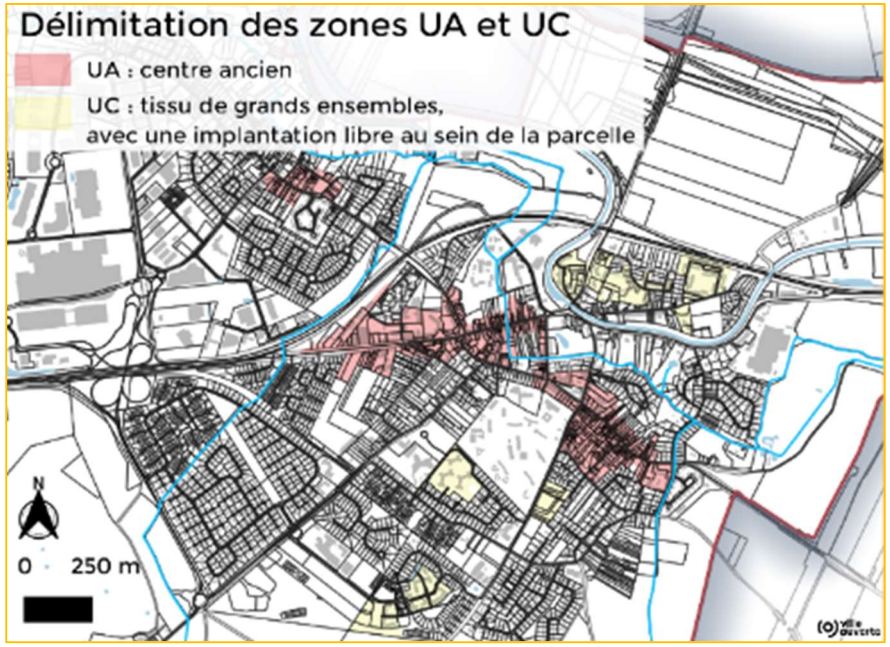
Au sein du règlement écrit il a été décidé pour la zone UA et UC de mettre en place des règles de mixité sociale au sein des grands projets urbains :

> *1 - Un minimum de 30 % de la surface de plancher, relevant de la destination habitation, doit être financé par un prêt aidé pour la production de logements locatifs sociaux.*
>
> *2 - Cette règle s'applique au programme, portant sur la création de surfaces d'habitation :*
>
> - *De construction neuve ;*
> - *De restructuration lourde ;*
> - *De changement de destination, entrant dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable.*
>
> *3 - Cette règle ne s'applique pas si la surface de plancher créée (création nette ou création par changement de destination) est inférieure à 300 m².*

Ces règles ont pour objet, d'une part d'augmenter le nombre absolu de logements sociaux, et d'autre part de s'assurer qu'il n'y aurait pas aggravation de la part relative de ces logements dans l'ensemble du parc résidentiel.

Plusieurs programmes immobiliers, financés uniquement par l'accession à la propriété, livrées entre 2017 et 2021 ont, en effet, un impact majeur sur le pourcentage actuel en LLS.

L'ajout de ces contraintes réglementaires, inexistantes dans les précédents documents, vient faciliter le contrôle de l'évolution des logements à l'échelle du territoire.



III.2) Au sein des emplacements réservés

Les emplacements réservés sont utilisés dans le présent PLU comme de véritables outils de rattrapage. Ils doivent être l'appui d'une politique volontaire, qui vise non plus à contrôler, mais bien à accroitre significativement les quantités absolues et relatives des logements sociaux.

Les emplacements réservés permettront également de limiter l'impact des contraintes financières. Cette solution donne les moyens de limiter l'étendue des zones densifiables et par conséquent réduit l'intérêt des promoteurs immobiliers.

Il est donc décidé d'instaurer, conformément au 4° de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

> *4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;*

En instituant des emplacements réservés, la commune se permet :

- d'anticiper l'acquisition d'un terrain en vue d'un projet précis ;
- et, dans l'attente de celui-ci, d'y interdire tout autre projet de construction -ou tout du moins, toute construction qui ne serait pas compatible avec la réalisation à venir du projet pour lequel cet emplacement est réservé.

Cette servitude permet de limiter le droit à construire, puisqu'une autorisation d'urbanisme, et notamment un permis de construire, ne peut être délivré que si son objet est cohérent avec la destination de l'emplacement réservé, qui est en l'espèce la réalisation de logements sociaux.

En contrepartie de cette servitude, le propriétaire concerné bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant d'exiger de la collectivité publique bénéficiaire de la réserve qu'elle procède à l'acquisition de l'emprise concernée.

Ainsi, l'institution des emplacements réservés permettra la réalisation d'une centaine de logements financés par des prêts locatifs sociaux.

Une mise en relation rapide des propriétaires avec des bailleurs sociaux sera engagée dès lors que le présent PLU deviendra exécutoire.

N°	Description	Information
6	**PROGRAMME DE LOGEMENTS DE LA CIGOGNE D'ARGENT – 6 RUE DE PARIS :** PROGRAMME DE 100% DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	**Bénéficiaire** : Commune / BAILLEUR SOCIAL **Parcelle(s)** :BE 149 et 156 **Surface** : 1 318 m²
7	**PROGRAMME DE LOGEMENTS DE L'AVENUE DU MARECHAL JOFFRE :** PROGRAMME DE 100% DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	**Bénéficiaire** : Commune / BAILLEUR SOCIAL **Parcelle(s)** : BL 67, 69, 366, 367 **Surface** :1 033 m²

N°	Description	Information

8	**PROGRAMME DE LOGEMENTS DU 8 ET 10 AVENUE DU GENERAL LECLERC** PROGRAMME DE 100% DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	**Bénéficiaire** : Commune / BAILLEUR SOCIAL **Parcelle(s)** : BN 84 et 85 **Surface** :1 025 m²
10	**PROGRAMME DE LOGEMENT LOCATIFS SOCIAUX** PROGRAMME DE 100% DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	**Bénéficiaire** : Commune / BAILLEUR SOCIAL **Parcelle*(s)** : BN 81 **Surface** : 515 m²

11	**TRANSFORMATION D'UN HOTEL EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX** PROGRAMME DE 100% DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	**Bénéficiaire** : Commune / BAILLEUR SOCIAL **Parcelle*(s)** :BB 38 **Surface** : 4 097 m²

N°	Description	Information

III.3) Au sein de projets spécifique faisant l'objet d'un traitement particulier.

La commune travaille depuis plusieurs années sur deux projets d'importance, dont la mise en œuvre rapide, permettra de répondre à cours termes aux besoins de logements locatifs sociaux.

- **L'entrée de ville / rue de Paris**

Ce site de quatre hectares, dont 2,5 classés en zone urbaine, doit permettre l'édification d'un programme immobilier d'environ 200 logements.

Au-delà du volet résidentiel, la commune, l'EPFIF, porteur du foncier, et divers spécialistes (architectes, écologues…) planchent pour dessiner un plan de masse cohérent avec un environnement très contraint.

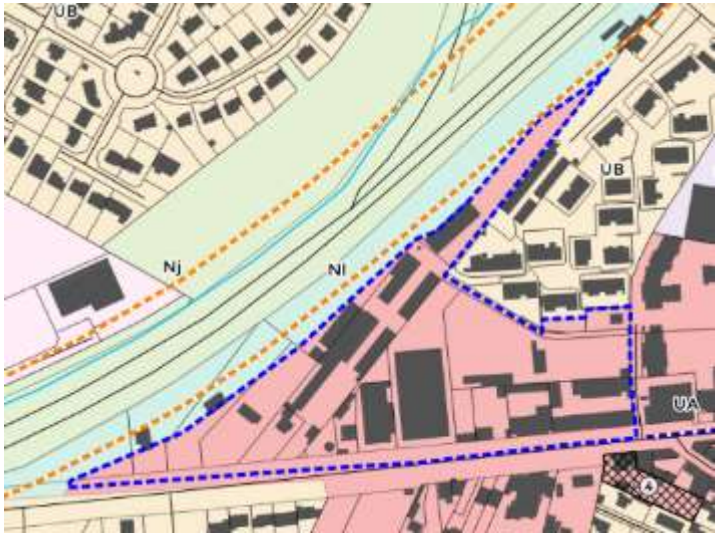
La partie nord, en zone N, doit supporter des équipements antibruit pour réduire l'impact des nuisances liées à la RN3. Elle sera également utilisée pour aménager des cheminements doux liant la rue du 8 mai 1945 et la rue de Paris.

Les parties sud et est, plus résidentielles, devront abriter des constructions adaptées à une mitoyenneté pavillonnaire.

L'ensemble devra être édifié dans une volonté d'intégrer les enjeux environnementaux connus : pleine terre pour absorber les eaux de pluies, plantation d'arbres pour créer des ilots de fraicheur, utilisation des eaux pluviales et de friches végétales pour favoriser l'installation de nouveaux écosystèmes…

Pour la partie résidentielle, il est donc prévu la construction d'un maximum de 200 logements avec 30 à 35 % de logements sociaux, soit un minimum de 60 unités.

Ce taux a été retenu pour permettre un rattrapage du nombre relatif de LLS sur la ville sans, pour autant, déséquilibrer la totalité du programme. Il n'est pas dans la volonté municipale de recréer un grand collectif, dont les limites sociales ont été trop rapidement mises en exergue.



Périmètre du projet, correspondant à un PAPAG du précédent PLU

- **Le programme de la rue de la solidarité**

La partie du patrimoine du bailleur Trois Moulins Habitat (groupe LOGIREP) implantée au sud-ouest de la rue de la Solidarité doit faire l'objet d'une rénovation lourde. Par ailleurs, le parcellaire, issu d'une configuration historique, doit être recomposé, afin de rationaliser et dégager des espaces collectifs davantage ouverts au public tout en préservant et en mettant en valeur le patrimoine arboré présent. La mise en place d'une OAP doit être le cadre de l'opération d'aménagement qui s'y déroulera.

Ce secteur est situé sur un plateau, à proximité du centre-ville de Claye-Souilly. Le secteur - très qualitatif - trouve son identité par un tissu urbain de typologie et de qualité hétérogène et grâce à une forte présence végétale.

L'existence, au nord et au sud du terrain de nombreux propriétés privées apporte un équilibre social crucial pour maintenir un cadre de vie apaisé.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) (L151-6)

IV – EVALUATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS PROJETES ET PERSPECTIVES

Un PLU qui répond à la triennale 2022-2025.

L'ensemble de ces outils devrait permettre de produire, pour la période 2022-2025, **180** logements sociaux représentant plus de **50 %** des logements construits sur la même période.

Une telle quantité sera suffisante pour atteindre les obligations de la quatrième période triennale et garantira un rattrapage du taux de 25 %.

Deux triennales achevées.

Les objectifs triennaux 2017-2019 et 2020-2022 sont, quant à eux, déjà remplis, notamment grâce à l'aménagement de la ZAC du Bois des Granges et à plusieurs opérations de rénovation.

De nouvelles perspectives à explorer pour les périodes triennales suivantes.

De nouvelles réflexions sont essentielles pour apporter une réponse aux deux dernières périodes triennales. La commune de Claye-Souilly en a conscience. Au regard de la raréfaction du foncier libre et de la nécessaire cohérence urbaine à conserver pour maintenir un cadre de vie qualitatif, il devient nécessaire de questionner l'opportunité de nouvelles opérations de requalification.

Le secteur des abords de la route nationale 3, au niveau du quartier de Bois Fleuri se prête particulièrement à cet exercice. Plusieurs opportunités foncières pourraient s'y dégager si elles accompagnaient un travail de restructuration de la voie routière.

Les tableaux suivants listent les opérations de production de logements locatifs sociaux, livrés en travaux ou prévus entrant dans les périodes triennales 2, 3 et 4.

PÉRIODE TRIENNALE 2 : 2017 - 2018 - 2019									
PROGRAMMES	MAISON DE SANTE	PAVILLONS RUE JEAN DE FLORETTE / BATIGERE	ZAC PAVILLONS EN LOCATION ACCESSION / I3F	RUE VICTOR HUGO / TMH	HOTEL DU COMMERCE / TMH		**Total**	Objectifs triennaux	
	livré en 2020	livré	PC obtenu / agrément obtenu / livraison 2023	livré en 2021	agrément obtenu				
NOMBRE DE LOGEMENT LLS	14	7	30	65	10		**126**	116	+10
FINANCEMENT PLS	14	2	30	0	0		**46**	36 max	-
FINANCEMENT PLUS	0	3	0	42	0		**45**		
FINANCEMENT PLAI	0	2	0	23	10		**35**	36 min	

PÉRIODE TRIENNALE 3 : 2020 - 2021 - 2022									
PROGRAMMES	ZAC BDG LOT 69 / TMH	ZAC DBG LOT D / I3F	RUE DE VOISINS	ZAC BDG LOT D 49 / TMH	ZAC BDG LOT D50		**Total**	Objectifs triennaux	
	travaux en cours / livraison 2023	travaux en cours / livraison 2023	travaux en cours / livraison 2023	PC déposé / agrément obtenu / livraison 2023	PC déposé / agrément obtenu / livraison 2023				
NOMBRE DE LOGEMENT LLS	35	10	23	60	20		**148**	146	2
FINANCEMENT PLS	3	10	6	0	0		**19**	33 max	-14
FINANCEMENT PLUS	19	0	10	40	14		**83**		
FINANCEMENT PLAI	13	0	7	20	6		**46**	45 mini	1

PÉRIODE TRIENNALE 4 : 2023 - 2024 - 2025										
PROGRAMMES	ENTRE DE VILLE / RUE DE PARIS (phase 1)	RUE DE LA SOLIDARITE	CIGNOGNE D'ARGENT (6 RUE DE PARIS)	6 AVENUE DU MARECHAL JOFFRE	AVENUE DU GENERAL LECLERC	RUE DE VERDUN	MOT HOTEL	**Total**	Objectifs triennaux (hypothèse)	
	Foncier maitrisé	Foncier maitrisé	Emplacement réservé	Emplacement réservé	Emplacement réservé	Emplacement réservé	Emplacement réservé			
NOMBRE DE LOGEMENT LLS	30	50	15	15	15	10	25	**160**	200	0
FINANCEMENT PLS	6	10	3	3	3	2		**27**	34 max	0
FINANCEMENT PLUS	14	23	7	7	7	4		**62**		
FINANCEMENT PLAI	10	17	5	5	5	4	25	**71**	50 mini	

2.2 La définition d'un scénario démographique du territoire

2.2.1 Analyse du rythme de construction depuis 2016

Depuis 2016, un rythme de construction important a été engagé par la commune. D'après l'analyse des données Sitadel sur les constructions commencées et des données communales sur les permis de construire, on comptabilise :

- 292 logements (collectifs et individuels) commencés entre 2016 et 2018[1],
- 178 logements collectifs livrés ou en cours de travaux pour la période 2017-2020 dans le cadre de permis déposés, acceptés et engagés[2]

Depuis 2016, ce sont donc **470 logements qui sont construits ou programmés,** dont 106 logements sociaux, soit un rythme de construction annuel de 117,5 logements / an sur la période 2016-2020.

2.2.2 L'objectif démographique et résidentiel retenu dans le PADD

Face à ce rythme de constructions intense, porté essentiellement par des programmes privés comptant peu ou pas de logements sociaux, le PADD vise à davantage maîtriser et orienter le développement démographique et résidentiel de la commune.

Sur la forme d'abord, la commune souhaite davantage encadrer la localisation des projets, pour que la densification ne se fasse pas au détriment des identités et des ambiances de quartiers pavillonnaires. L'identification d'opérations stratégiques, encadrées par des OAP, assurera la bonne intégration des nouvelles constructions, tout en garantissant le respect des objectifs quantitatifs déclinés dans le PLHi.

Sur les programmes eux-mêmes, la commune renforce sa volonté de poursuivre le rattrapage de logements sociaux, en ciblant des projets-phares, composés entièrement ou partiellement de logements, permettant à horizon 2025, d'atteindre la proportion imposée par le PLHi (de 30% de logements sociaux répartis sur l'ensemble des constructions neuves) et de parvenir aux 25% du parc de logements.

Le développement communal ainsi orienté, assurera une offre plus complète pour le territoire communal et qui se fera en cohérence avec le cadre de vie et l'offre d'équipements et de services de la commune.

[1] Données Sitadel

[2] Données issues des services municipaux

3 CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET EXPOSE DES DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION DE CES ESPACES

Pour répondre aux objectifs quantitatifs et qualitatifs du projet communal, deux applications distinctes de l'effort de construction sont proposées : la mise en œuvre des projets identifiés par la ville et l'évolution spontanée des tissus.

3.1 La mise en œuvre des projets identifiés par la ville

3.1.1 Les opérations projetées

L'analyse opérationnelle du foncier mobilisable au regard des objectifs de production de logements prévus dans le scénario démographique a permis d'identifier et de retenir une quinzaine de secteurs de projets.

Ces secteurs, détaillés dans le tableau (page suivante), permettent la construction de près de **1 300 logements sur la période 2017-2030, dont au moins 500 logements sociaux**. Ces projets permettent d'atteindre les objectifs portés par le PLHi et de rattraper le déficit le logements sociaux.

La mise en œuvre de ces projets trouve une traduction opérationnelle et règlementaire dans le PLU qui permet de justifier la réalité des objectifs retenus. Le tableau ci-après synthétise les outils mobilisés et les principaux secteurs sont présentés dans les pages suivantes.

	2017-2019											
Nom de l'opération	SARL TOUR DU PARC	Résidence Polignac	23 allée des glycines	21-27 rue Victor Hugo	SCI ILE DE FRANCE	Batigère	ZAC Bois de Granges / Maison de Santé	ZAC Bois des Granges, Tranche B	ZAC Bois des Granges, Tranche B	ZAC Bois des Granges, Tranche B	ZAC Bois des Granges, Tranche C	ZAC Bois de Granges, Tranche D
Adresse	8 chemin Tour du Parc	17 rue de Verdun	23 allée glycines	21 rue V. Hugo	16 A rue de Paris	Rue Jean Florette	Allée du Roussillon	Place de Vérone	Bd de Soave / allée de Béarn	Bd de Soave	Bd de Soave	Bd de Soave
NB de logts	35	23	5	95	72	14	14	60	58	10	10	10
dont LLS	0	0	0	65	0	7	14	0	0	10	10	10
Outil opérationnel				OAP Victor Hugo			ZAC	ZAC	ZAC	ZAC	ZAC	ZAC
	PLH	*PLH*	*PLH*	*PLH*	*PLH*		*PLH*	*PLH*	*PLH*			*PLH*

	2017-2019	2020-22							2023-2025			
Nom de l'opération	HOTEL DU COMMERCE / TMH	ZAC Bois de Granges, Tranche C	ZAC Bois de Granges, Tranche D	SCI Les 5 Claye	SCI CLAYE INVEST	Transformation d'un hôtel	SCI PHILENCE	NOVALYS	ZAC	ENTRE DE VILLE / RUE DE PARIS (phase 1)	CIGNOGNE D'ARGENT (6 RUE DE PARIS)	6 AVENUE DU MARECHAL JOFFRE
Adresse	agrément obtenu	Avenue Pasteur / Bd Soave	Avenue Pasteur / Bd Soave	11 bis rue V. Drouet	12 TER avenue Pasteur	42bis rue Jean Jaurès	3 sentier de la cressonnière	106 rue de Voisins		1 - 7 rue de Paris / Cour l'Industrie	6 Rue de Paris	6 AVENUE DU MARECHAL JOFFRE
NB de logts	10	244	156	7	2	15	8	23	400	30	15	15
dont LLS	10	45	80	0	0	0	0	23		30	15	15
Outil opérationnel		ZAC	ZAC					Périmètre de veille foncière + OAP	ZAC	PAPAG + convention EPFIF	ER	ER
		PLH	*PLH*			*PLH*				*PLH*		

	2023-2025					Horizon 2030				**TOTAL**
Nom de l'opération	AVENUE DU GENERAL LECLERC	RUE DE VERDUN	Transformation d'un hôtel	1-11 rue de la Solidarité	WABCO	ENTRE DE VILLE (phase 2)	44 rue Jean Jaurès	DENT CREUSE	BIMBY	
Adresse	AVENUE DU GENERAL LECLERC	RUE DE VERDUN	Rue Victor Baltard	1-11 rue de la Solidarité	Avenue Aristid Briand	1 - 7 rue de Paris / Cour l'Industrie	44 rue Jean Jaurès			
NB de logts	15	10	25	50	2	190	0	3	19	1645
dont LLS	15	10	25	50	0	36	0	0	0	470
Outil opérationnel	ER	ER	ER	OAP	OAP WABCO	PAPAG + convention EPFIF	OAP Jaurès - Beaubourg *(pas assez avancée pour connaître les chiffres)*			
				PLH	*PLH*	*PLH*		*PLH*	*PLH*	

3.1.2 ZAC du Bois des Granges

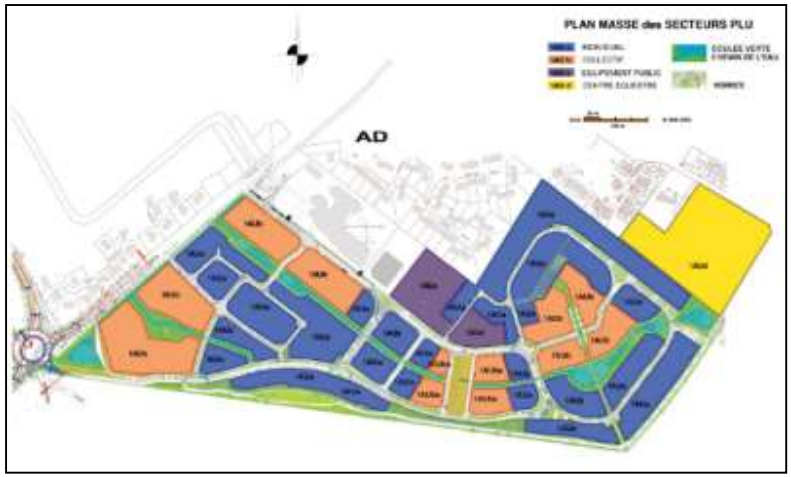
A travers la mise en œuvre de son premier Plan Local d'Urbanisme élaboré en 2007, la commune de Claye-Souilly a manifesté la volonté de maîtriser son urbanisation tout en définissant plusieurs secteurs ambitieux de développement urbain.

Tout d'abord, au sud, où est implanté l'éco-quartier du Bois des Granges en cours de réalisation.

Ce projet se situe au sud de la commune, en zone AU du PLU de 2007 et fait l'objet d'une procédure de ZAC. En termes de programmation, la ZAC du bois des Granges accueillera des commerces, des équipements publics et une grande diversité de typologies d'habitations :

- Logements collectifs (studio, T2 et T3 essentiellement) : environ 580
- Logements intermédiaires : 121
- Maisons individuelles : 201
- Maisons en accession sociale : 30

Soit environ **932 logements** sur l'ensemble du périmètre (environ 25 hectares).



Programme de la ZAC

3.1.3 Périmètre d'attente de projet (PAPAG)

La zone Nord-Ouest d'entrée de ville de la commune fait l'objet d'un PAPAG (Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global) au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme :

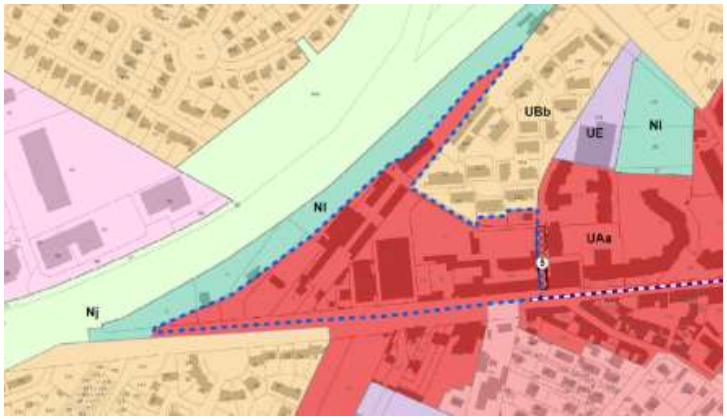
> *Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :*
>
> *a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;*

Ce périmètre permet de concevoir un aménagement global sur l'ensemble du périmètre, cohérent et garantissant de meilleures connexions urbaines.

Cette zone a fait l'objet d'un projet de ZAC aujourd'hui abandonné : l'opération concernait un terrain de 7,5 ha constitué d'ateliers industriels, d'entrepôts, de parkings, de friches, d'habitations et de jardins privés. En termes de programmation, l'opération prévoyait une construction mixte d'habitats, de commerces et d'équipements publics. La constructibilité du projet était évaluée à environ 310 logements.

Le Périmètre d'Attente de Projet Global pourrait donc potentiellement accueillir environ 220 logements à plus ou moins moyen-long terme.

Le périmètre est actuellement couvert par une convention d'intervention foncière avec l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) qui prévoit, parmi les logements à réaliser dans le périmètre, un objectif de 30% consacrés à une offre sociale**.**



Entrée de Ville Ouest (rue de Paris), PAPAG en pointillés bleus

3.1.4 Secteurs de projets

Toujours dans l'objectif de répondre aux besoins de construction de logements tout en respectant le contexte communal, le PLU définit également des micro-secteurs de projets, encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces zones accompagnent les mutations du tissu urbain dans une démarche de pré-projet. Les OAP précisent les grands partis pris en matière d'urbanisation, au niveau des traitements paysagers, des dessertes, des vocations et permet de réaliser une première estimation du nombre de logements possibles sur ces espaces.

- **OAP Jaurès /Beaubourg**

L'ilot est situé en partie centrale de la rue Jean Jaurès, de la rue de Verdun et du rond-point formé par la rencontre de ces rues à l'ouest, et les abords de la ruelle Beaubourg à l'est. Ce secteur a connu plusieurs mutations successives qui ont affecté la lecture de sa trame viaire et bâtie. L'orientation d'aménagement et de programmation concernant ce secteur vise à restructurer l'ilot, en faveur notamment d'une reconfiguration des espaces publics et un accueil de logements.

Source : OAP

- **OAP Solidarité**

Le secteur de la Solidarité est situé sur un plateau, à proximité du centre-ville de Claye-Souilly.

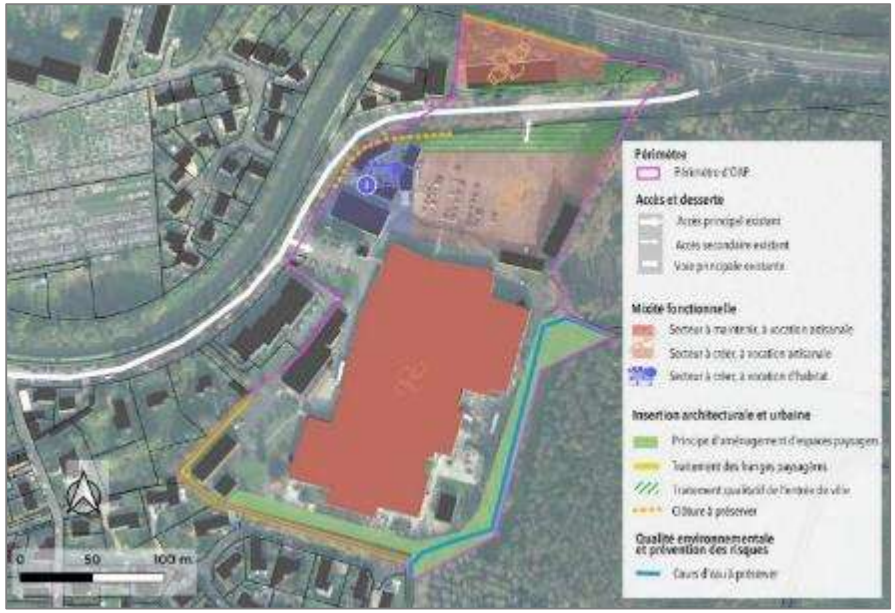
Cette OAP a fait l'objet d'une étude particulière visant à proposer une opération d'intensification urbaine écologique et une réorganisation des espaces publics et privés de façon à répondre aux besoins de la ville en termes d'offre de logements et de qualification des espaces.

Source : OAP

Cette étude a permis de définir un potentiel de construction de **70 logements** environ avec comme ambition le maintien sur place des locataires actuels et la préservation du caractère naturel du site.

- **OAP WABCO**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'ancien site industriel WABCO vise à maintenir une activité artisanale sur le secteur tout en y intégrant la réalisation de **2 logements**.



- **Les emplacements réservés**

La commune s'est approprié l'outil des emplacements réservés afin d'accompagner la réalisation de logements sociaux sur son territoire. Ainsi grâce à cet outil, près de **80** logements locatifs sociaux vont être construits à Claye-Souilly.

3.2 L'évolution spontanée des tissus

3.2.1 Potentiel d'accueil du bâti existant

Le potentiel d'accueil en logements vacants

En 2017, le taux de vacance du parc de logements communal s'élevait à 4,2%.

- 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 4 et 7% 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. Ce taux de logements vacants faible reflète la forte tension immobilière observée sur le territoire communal.

Il n'existe donc pas de potentiel d'accueil en logements vacants.

Les transformations de résidences secondaires en résidences principales

En 2017, le parc de logements clayois comptait 1,4 % de résidences secondaires. Cette part très faible, qui est stabilisée entre 1 et 2% du parc depuis les années 1980 et n'est pas appelé à augmenter. Les résidences secondaires ne constituent donc pas un potentiel de logements à mobiliser.

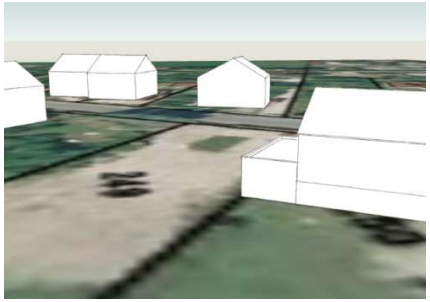
3.2.2 Potentiel d'accueil du tissu urbain non-bâti : les dents creuses

Cette analyse vise à recenser le nombre de dents creuses urbanisables situées au sein du tissu urbain constitué de la commune. Ce recensement se limite aux dents creuses de faible superficie, pouvant accueillir un ou deux logements au maximum. Les emprises de plus grande taille font l'objet d'une étude à part comme potentiels secteurs de projet.

L'analyse du territoire communal permet de repérer 5 parcelles disponibles. Au vu de leurs surfaces, il est possible d'estimer un total de 5 logements potentiels.

Afin d'appréhender le risque que toutes les dents creuses disponibles ne soient pas urbanisées d'ici 2030 (problématique foncière, volonté des propriétaires, etc.), on considère qu'environ 75% du potentiel de dents creuses sera exploité, soit environ **3 logements au total**.

Exemple de comblement de dent creuse



Dent creuse existante en zone UBa Comblement de la dent creuse en fonction du règlement UBa.

3.2.3 Analyse du potentiel d'intensification pavillonnaire de la zone urbaine (démarche BIMBY)

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.

Afin de garantir la qualité du cadre de vie, un certain nombre de parcelles ont été retirées de l'analyse :

- Les parcelles dont l'emprise non bâtie (carte 3) étaient inférieures à 800 m²,
- les parcelles concernées par protections environnementales : EBC ou zone Nj, présence de zone humide,
- les parcelles dont le bâti est protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,
- les parcelle accueillant une piscine,
- les parcelles dont la configuration ne permettait pas de créer de second accès.

Le gisement de logements lié au potentiel de densification de la zone U est estimé à 167 unités environ.

La vitesse de mobilisation de ce potentiel par les propriétaires privés a été établie par les recherches de l'ANR Bimby (en fonction d'expériences diverses, de sondages, d'études du marché immobilier à l'échelle nationale, etc.) à 1% de construction par an.

Ce taux appliqué à la période de projection du PADD, à l'horizon 2032, laisse supposer **un potentiel de 19 logements environ**.

Conclusion de l'estimation des possibilités d'évolution spontanée des tissus :

Les zones urbaines du territoire sont aujourd'hui totalement occupées. Le faible potentiel d'une évolution spontanée, liée à un règlement cantonnant la densification des secteurs pavillonnaires à des constructions individuelles (et non de petits collectifs), permet de supposer que le rythme de constructions spontanées sera essentiellement lié aux potentiels identifiés précédemment (19 logements en intensification pavillonnaire et 3 dents creuses).

Cependant, l'existence d'un potentiel ne conditionne pas forcément sa réalisation, qui elle-même dépend de la situation propre des propriétaires, de leur volonté ou non de se saisir de leurs droits à construire, de l'état des marchés foncier et immobilier… Cela renforce l'importance des secteurs de projet dans les projections démographiques.

Le PLU de Claye-Souilly vise à mettre en œuvre un projet mesuré de développement démographique, fondé sur une territorialisation de l'évolution des droits à construire, en fonction des types de tissus urbains en présence :

- maîtrise des droits à construire dans les tissus anciens, déjà constitués, mais ayant accueilli plusieurs opérations de renouvellement qui tendent à atténuer leur valeur patrimoniale ;

- maintien des droits à construire, correspondant à des secteurs stratégiques pour la réalisation de projets de logements ;

- maîtrise des droits à construire dans les quartiers pavillonnaires, afin de préserver la qualité du cadre de vie.

Ce principe de densification sur des secteurs de projet portés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, constitue l'un des points majeurs de la mise en œuvre du PADD de Claye-Souilly, permettant de répondre aux objectifs de croissance résidentielle tout en préservant le cadre de vie.