

1. RAPPORT DE PRESENTATION

**1.4 Analyse foncière et capacités de
densification**

Dossier arrêté en Conseil Municipal le :

14/12/2023

Dossier approuvé en Conseil Municipal
le :

26/09/2024

1. INTRODUCTION	3
2. LE BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS.....	4
2.1 LES ESPACES AGRICOLES.....	5
2.2 LES ESPACES FORESTIERS	5
2.3 LES ESPACES NATURELS.....	5
2.4 LA CONSOMMATION D'ESPACES SUR LA PERIODE	8
2.4.1 L'enveloppe urbaine en 2014.....	8
2.4.2 La consommation d'espaces sur la période 2014-2018.....	11
2.4.3 La consommation d'espaces sur la période 2018-2030.....	14
3. L'ANALYSE DES BESOINS ET DES PROJECTIONS EN MATIERE DE LOGEMENT ET DE PEUPLEMENT.....	19
3.1 L'ANALYSE DU POINT-MORT DE LA CONSTRUCTION.....	19
3.2 L'EVOLUTION FUTURE DE LA POPULATION	21
3.2.1 L'évolution « au fil de l'eau ».....	21
3.2.2 L'évolution démographique retenue par le SCoT.....	22
4. LA REPONSE AUX OBJECTIFS PORTES PAR LES DOCUMENTS SUPERIEURS EN MATIERE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ET DE DENSIFICATION.....	24
4.1 LES OBJECTIFS FIXES PAR LES DOCUMENTS SUPERIEURS	24
4.2 LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LA PERIODE 2018-2030	25
4.2.1 Produire 2 543 logements entre 2018 et 2030.....	25
4.2.2 Produire 1 965 logements au sein de l'enveloppe urbaine de 2018.....	26
4.3 LA DENSIFICATION	27
4.3.1 Densifier les espaces d'habitat de 2013 à hauteur de 15%.....	27
4.3.2 Atteindre un accroissement de la densité humaine de 15%.....	30
4.3.3 Respecter une densité moyenne communale de 80 logements / hectare dans la construction neuve.....	34
5 . L'ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION DU TISSU EXISTANT	36
7.1. LE POTENTIEL D'ACCUEIL DES LOGEMENTS VACANTS	36
7.2. LE POTENTIEL DE MOBILISATION DES RESIDENCES SECONDAIRES	37
7.3. LE POTENTIEL FONCIER DU TERRITOIRE	38
7.3.1 Des terrains de taille inégale selon les types de tissus	40
7.3.2 Les coefficients d'emprise au sol	43
7.3.3 Les surfaces libres des parcelles bâties.....	45
7.3.4 Les dents creuses.....	47
7.3.5 Les grandes parcelles potentiellement divisibles	50

1. INTRODUCTION

L'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification ou de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. ».

Le PLU doit donc identifier, au sein du tissu urbanisé, les capacités de densification du territoire.

L'article prévoit également que le rapport de présentation du PLU « expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. »

Le PLU doit donc exposer, au sein de son rapport de présentation, les dispositions qui favorisent la densification du tissu urbanisé.

Finalement, le rapport de présentation du PLU « 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 (PADD) au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

Cette partie du rapport de présentation a donc pour objectif de :

- Faire le bilan de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers des dix dernières années ;
- Exposer le projet de développement démographique et résidentiel de la ville ;
- Evaluer les capacités de densification ou de mutation des différents types de tissus urbains ;
- Exposer les dispositions qui favorisent leur densification.

2. LE BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

L'objet de cette partie est d'analyser les évolutions récentes en termes de consommation foncière et d'identifier les dynamiques de construction de la commune.

Bilan chiffré de l'occupation du sol de Montévrain entre 2012 et 2021 (source : Institut Paris Région)

N°	Mode d'occupation des sols	Superficie en 2012 (ha)	Superficie en 2017 (ha)	Superficie en 2021 (ha)	Variation 2012-2021 (ha)	Variation 2012-2021 (%)
1	Forêt	67,72	67,25	66,51	-1,21	-1,79%
2	Milieux semi-naturels	25,43	10,51	10,51	-14,92	-58,67%
3	Espaces agricoles	121,49	122,11	106,47	-15,02	-12,36%
4	Eau	8,87	8,87	9,41	0,54	6,09%
Sous-total espaces NAF		223,51	208,74	192,9	-30,61	-13,70%
5	Espaces ouverts artificialisés	88,94	89,05	92,95	4,01	4,51%
6	Habitat individuel	104,59	124,09	127,11	22,52	21,53%
7	Habitat collectif	27,01	33,59	47,92	20,91	77,42%
Sous-total surfaces habitées		131,6	157,68	175,03	43,43	33%
8	Activités	32,04	37,34	37,56	5,52	17,23%
9	Equipement	9,24	12,07	14,03	4,79	51,84%
10	Transports	19,73	25,99	27,72	7,99	40,50%
11	Carrière, décharge, chantier	39,05	13,23	3,9	-35,15	-90,01%
Sous-total autres espaces		100,06	88,63	83,21	-16,85	-16,84%
Sous-total espaces artificialisés		320,6	335,37	351,21	30,61	5,63%
Superficie totale du territoire : 544,11 hectares						

Le tableau ci-dessus montre l'évolution de la répartition de la consommation des différents espaces selon leur type entre 2012 et 2021.

Les superficies dédiées aux espaces naturels, agricoles et forestiers ont diminué sur les dix dernières années : l'ensemble du volume représenté par cette catégorie a diminué de près de 14% (consommation de 31 ha environ entre 2012 et 2021).

Dans le même temps, **la catégorie des « surfaces habitées »** a cru de 33%, soit une hausse totale de 43,43 hectares. Une part de l'augmentation de cette catégorie est liée à l'artificialisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF).

De façon cohérente avec la dynamique de construction en cours sur le territoire communal, **la catégorie « autres espaces »**, qui recouvre notamment les carrières, les décharges et chantiers, a, elle, baissé de 17 % environ, soit 16 hectares.

2.1 Les espaces agricoles

Entre 2012 et 2021, la part des espaces agricoles au sein du Mode d'Occupation des Sols de la commune a baissé de 12,36 %, soit 15 hectares. Les espaces agricoles ont, au cours des dernières années, été plus touchés que les espaces forestiers dont la superficie a été moins sujette à l'affaiblissement.

2.2 Les espaces forestiers

Entre 2012 et 2021, la part des espaces forestiers a relativement peu baissé à Montévrain. On peut relever la disparition d'1,21 hectare, ce qui correspond à une baisse totale de 1,79% de leur superficie sur le territoire communal.

2.3 Les espaces naturels

La catégorie des espaces naturels recouvre les catégories suivantes : « eau », « milieux semi-naturels » et, dans une moindre mesure les « espaces ouverts artificialisés ».

Les « espaces ouverts artificialisés » (N°5), classification qui intègre pour partie des espaces végétalisés et à « dominante naturelle » tels que parcs publics, jardins de l'habitat et terrains vacants (à partir desquels a été forgée la catégorie des « espaces NAF élargis ») ont connu une consommation nette de 4 hectares sur 2012-2021.

Entre 2012 et 2021, la catégorie « eau » a augmenté au sein de la commune, d'environ 6% soit 0,54 hectares, ce qui pourrait notamment s'expliquer par l'aménagement d'un ou de plusieurs nouveaux bassins de rétention des eaux pluviales.

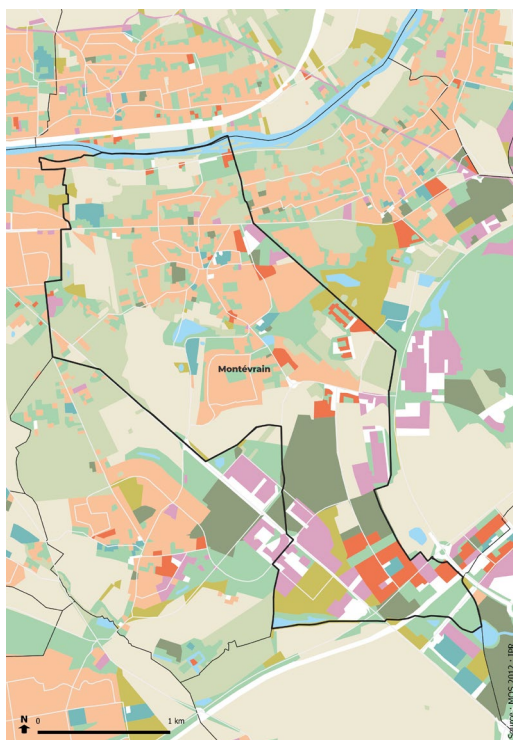
L'évolution de la part d'espaces relatifs aux milieux semi-naturels a chuté avec une baisse de près de 60% de leur superficie totale (représentant 15 ha) entre 2012 et 2021.

Les cartes présentées en page suivante illustrent l'évolution du mode d'occupation des sols entre 2012 et 2021. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est principalement localisée au sud de la commune.

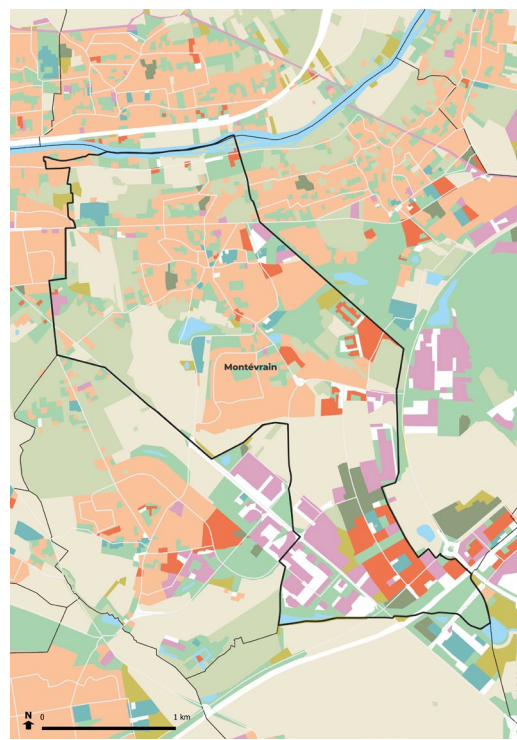
Cela correspond à deux opérations d'aménagement concomitantes : l'aménagement de la zone d'activités commerciales du Clos du Chêne et l'aménagement de l'écoquartier des Roseaux (153 Ha). Ces opérations expliquent, pour la majeure partie, l'augmentation des surfaces allouées à l'habitat (collectif et individuel) mais également aux équipements, aux activités et aux transports.

L'aménagement du Parc du Mont Evrin, au sein de l'écoquartier, qui représentera à terme une superficie de 20 hectares environ, devrait représenter un gain significatif pour la catégorie des espaces ouverts artificialisés, de même que l'aménagement du cœur agro-urbain de l'écoquartier, qui s'étend à la fois sur les villes de Montévrain et de Chanteloup-en-Brie et représente également une superficie totale de 20 hectares.

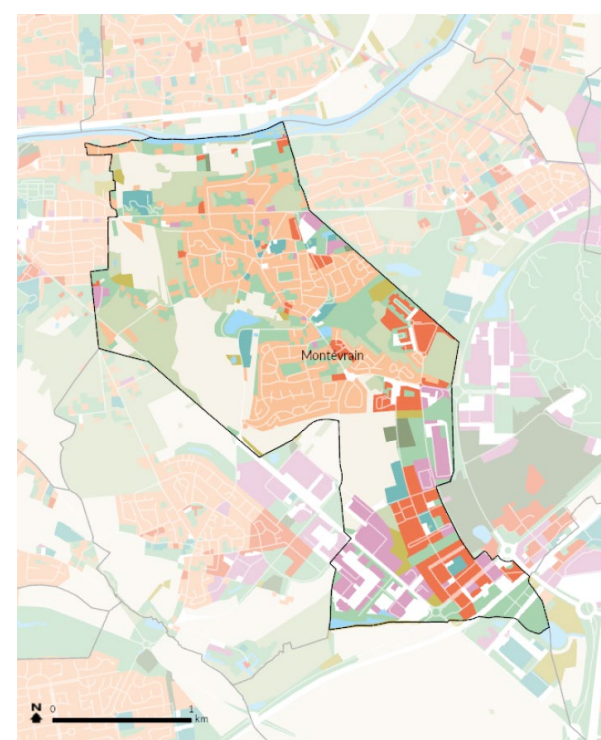
La dynamique de construction dont la ville fait l'objet s'inscrit dans un contexte particulier, celui de l'Opération d'Intérêt National de l'aménagement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée. La ville connaît à ce titre un phénomène d'urbanisation important, qui a notamment pour objectif de répondre à la demande et à une partie des besoins en logements sur le territoire francilien, à proximité d'un pôle de transport métropolitain (RER A Val d'Europe).



2012



2017



2021 (source : Mode d'Occupation des Sols - IPR)

Type d'occupation du sol	
1	Bois ou forêt
2	Milieux semi-naturels
3	Espaces agricoles
4	Eau
Espace agricoles, forestiers et naturels	
5	Espaces ouverts artificialisés
Espaces ouverts artificialisés	
6	Habitat individuel
7	Habitat collectif
8	Activités
9	Equipements
10	Transports
11	Carrières, décharges, chantiers
Espaces construits artificialisés	

2.4 La consommation d'espaces sur la période

Dans la continuité de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, le droit français a prévu des mesures s'appliquant aux documents d'urbanisme afin de limiter l'étalement urbain et de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. À la suite de la loi SRU, d'autres textes législatifs sont venus compléter les dispositions imposant aux documents d'urbanisme de mesurer, puis de réduire la consommation d'espaces.

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et Résilience) fixe des objectifs par tranche de dix années permettant d'atteindre le Zéro Artificialisation Nette en 2050. Il revient aux différents documents de planification (à l'échelle régionale, intercommunale et locale) de décliner ces objectifs.

Dans son Document d'Orientations et d'Objectifs, le SCoT comporte un objectif dédié à « cultiver un développement urbain peu consommateur d'espace ». Celui-ci comprend une prescription intitulée « maîtrise de l'urbanisation en extension ».

Afin de maîtriser l'urbanisation en extension sur le territoire de la Communauté d'Agglomération, le SCoT prévoit la diminution de la surface pouvant être consommée en extension de l'enveloppe urbaine identifiée. L'ensemble des besoins en extension du SCoT représente un total de 242 hectares dédié au développement économique et résidentiel pour la période 2018-2030, soit un rythme de consommation de 19 hectares par an, soit un rythme de consommation annuel divisé par 2 par rapport à la période précédente de consommation d'espaces à l'échelle du territoire du SCoT.

2.4.1 **L'enveloppe urbaine en 2014**

Pour l'analyse de la consommation passée dans les dix dernières années précédant la révision du PLU de Montévrain (2014-2024), il était nécessaire de traduire, à l'échelle locale l'enveloppe urbaine de référence définie par le SCoT de Marne-et-Gondoire.

Le SCoT définit les enveloppes urbaines comme des espaces qui regroupent l'ensemble des espaces bâtis, urbanisés et artificialisés présentant une certaine continuité et compacité. Ont également été intégrés à cette enveloppe urbaine les espaces non bâtis, ceinturés en tout ou partie par des espaces urbanisés.

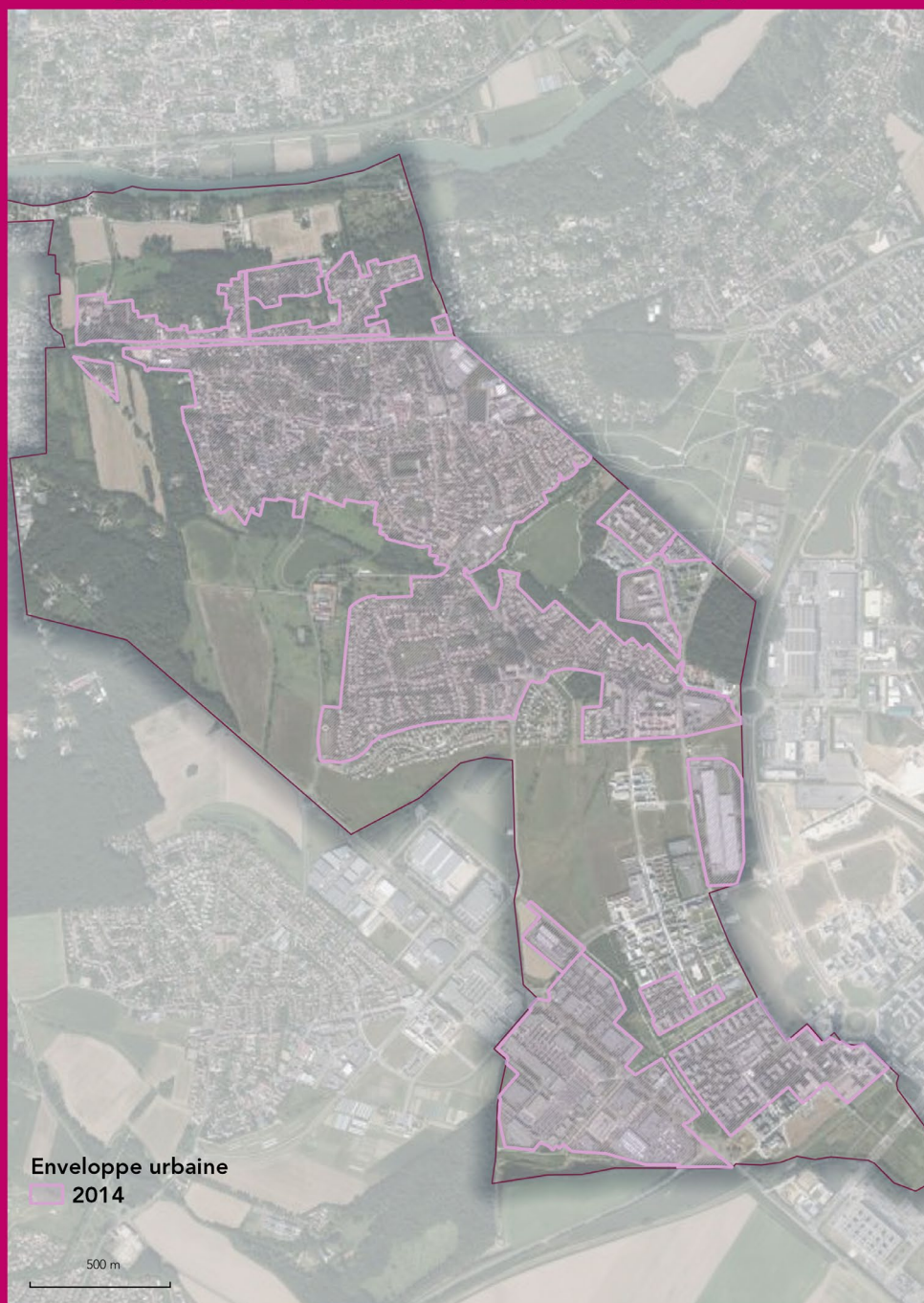
Cette enveloppe a ensuite été déclinée et pondérée pour chacune des villes composant la Communauté d'Agglomération. Pour la période 2018-2030, Montévrain dispose d'une enveloppe d'extension à ne pas dépasser, de 17,6 Hectares.

	Superficie de l'enveloppe urbaine en 2014	Superficie d'espaces consommés entre 2014 et 2018	Enveloppe pour la période 2018-2030	Superficie totale de l'enveloppe urbaine en 2030
Données du SCoT de Marne-et-Gondoire	230,3 Ha	59,3 Ha	17,6 Ha	299, 2 Ha
Données utilisées lors de la révision du PLU	224,73	56,36 Ha		

On note un décalage d'environ 5 hectares entre la superficie de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT pour 2014 et celle identifiée dans le cadre de la révision du PLU (voir tableau ci-dessus).

Dans le cadre de la révision du PLU, l'enveloppe urbaine du territoire a été identifiée par superposition de l'enveloppe identifiée par le SCoT sur le cadastre de 2023. Dans le cadre de la révision du PLU, ont donc été sélectionnées et intégrées à l'enveloppe urbaine de 2014 l'ensemble des parcelles situées dans l'enveloppe urbaine du SCoT. L'écart de cinq hectares s'explique probablement par la sélection des parcelles retenue ou encore par des évolutions du cadastre intervenues depuis 2014.

L'ENVELOPPE URBAINE DU TERRITOIRE EN 2014



2.4.2 La consommation d'espaces sur la période 2014-2018

Sur la période 2014-2018, le SCoT identifiait une consommation d'espaces en extension de l'enveloppe urbaine de 2014 équivalente à 59,3 hectares. La majeure partie de la consommation identifiée entre 2014 et 2018 correspond au lotissement de l'Orangerie, et à l'écoquartier (ZAC Montévrain Val d'Europe, ZAC de la Charbonnière ...). Néanmoins, il a été nécessaire d'y intégrer deux terrains, situés Chemin du Port, au nord de la ville.

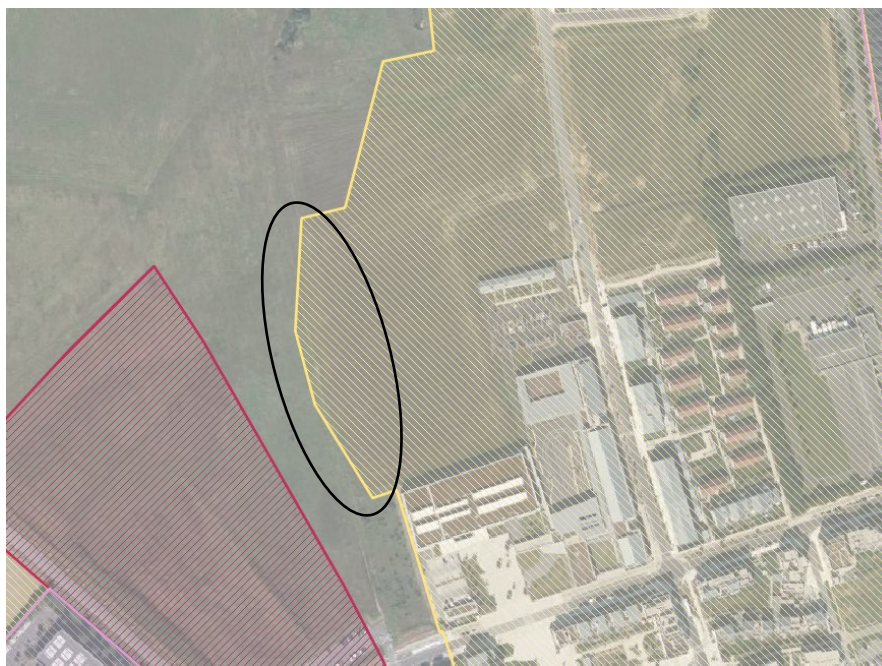


Terrains situés Chemin du Port, ayant fait l'objet d'une erreur matérielle, corrigée dans le cadre de la présente procédure de révision.

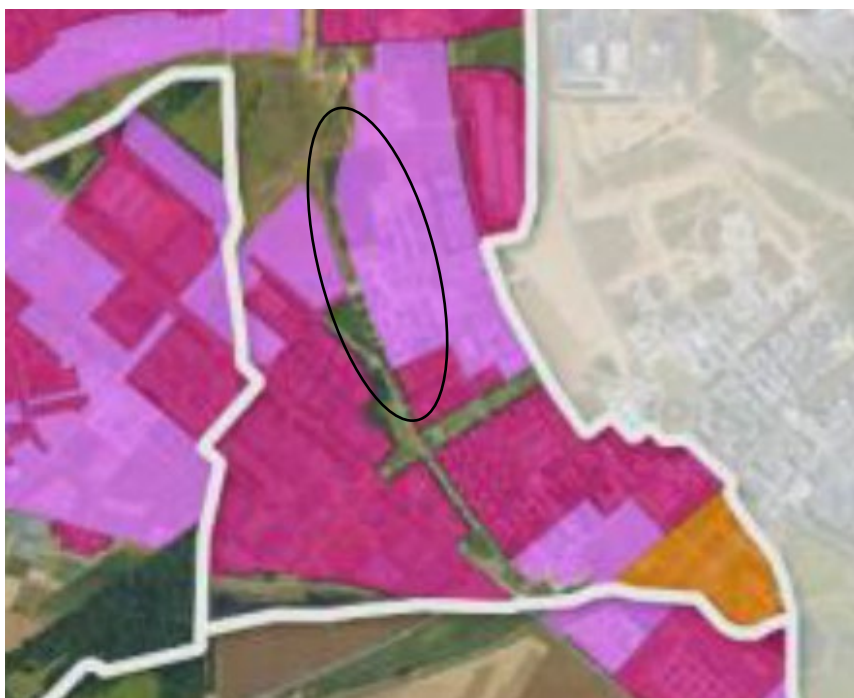
Ces deux terrains n'appartenaient pas à l'enveloppe urbaine du SCoT. Suite à une erreur matérielle intervenue lors d'une procédure d'évolution antérieure du PLU, ils ont été classés en zone naturelle du PLU avec une prescription d'espaces boisés classés. Pour autant, ces terrains s'étaient déjà vus accordés des autorisations d'urbanisme pour la construction de maisons individuelles, qui ont depuis été réalisées. Dans le cadre de la présente procédure de révision, ces terrains sont donc inclus à l'enveloppe urbaine du territoire et classés en zone urbaine du PLU. Leur superficie totale, d'environ 2 201 m² (donnée du cadastre), vient s'ajouter à la superficie d'espaces consommée sur la période 2014-2018.

La consommation totale d'espaces observées sur la période 2014-2018 s'élève à 56,36 hectares, soit trois hectares de moins environ que la consommation identifiée par le SCoT. Là encore, cette différence peut s'expliquer par le découpage parcellaire et ses évolutions.

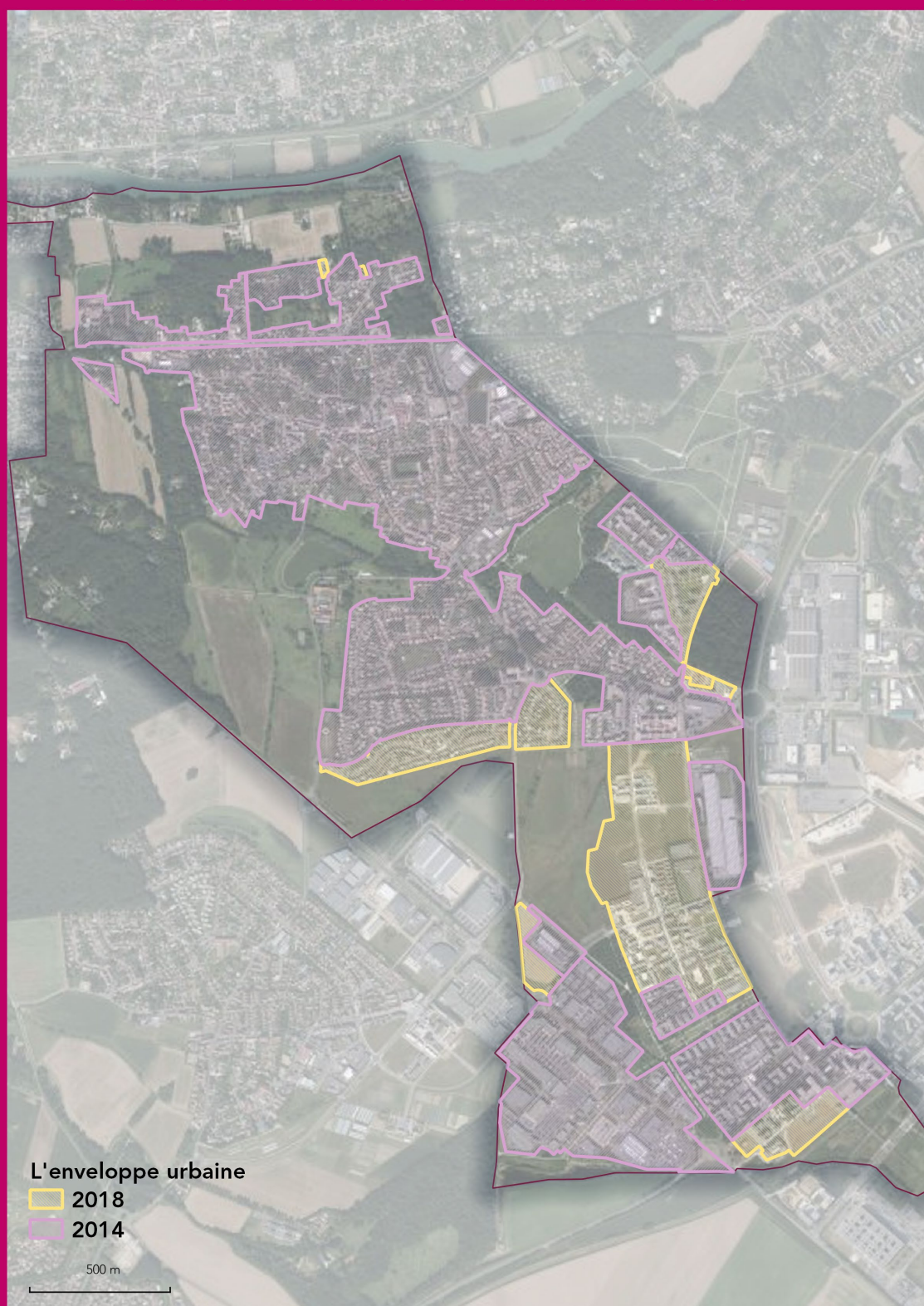
Il est à noter également que le terrain sur lequel a été construit le stade a été intégralement reversé dans l'enveloppe urbaine du territoire.



En effet, une partie du site (correspondant au décroché jaune que l'on voit sur la carte) était située en dehors de l'enveloppe urbaine du SCoT. La traduction de l'enveloppe urbaine à l'échelle de la ville a donc permis de rectifier l'enveloppe urbaine sur ce secteur.



L'ENVELOPPE URBAINE DU TERRITOIRE EN 2018



2.4.3 La consommation d'espaces sur la période 2018-2030

Sur la période 2018-2030, le SCoT fixe un objectif de limiter la consommation d'espaces à 17,6 hectares. Sur la période 2018-2030, le PLU prévoit la consommation de 17,451 hectares répartis de la façon suivante :

- Secteur de la résidence Senior'act



D'une superficie d'environ 1,6 hectares ce secteur est situé en extension de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT. Dans la mesure où cette résidence pour personnes âgées a déjà été réalisée et qu'elle est actuellement en activité (projet réalisé entre 2018 et 2024) et bien qu'elle ne soit pas encore intégrée à l'enveloppe urbaine du SCoT, elle est intégrée à la consommation d'espaces pour la période 2018-2030.

- ZAC Montévrain Université



D'une superficie d'environ 10,9 hectares, ce secteur correspond à la Zone d'Aménagement Concerté de Montévrain Université. Intégré aux zones urbaines du PLU depuis la révision de ce dernier en 2014, ce secteur est en cours d'urbanisation et sa consommation doit être prise en compte sur la période 2018-2030.

- Le secteur du Lycée et de la zone AU



D'une superficie d'environ 4,86 hectares, ce secteur doit accueillir le futur Lycée de Montévrain. La réalisation du projet interviendra sur la période 2024-2030. Au sein de cette zone, les superficies se répartissent de la façon suivante :

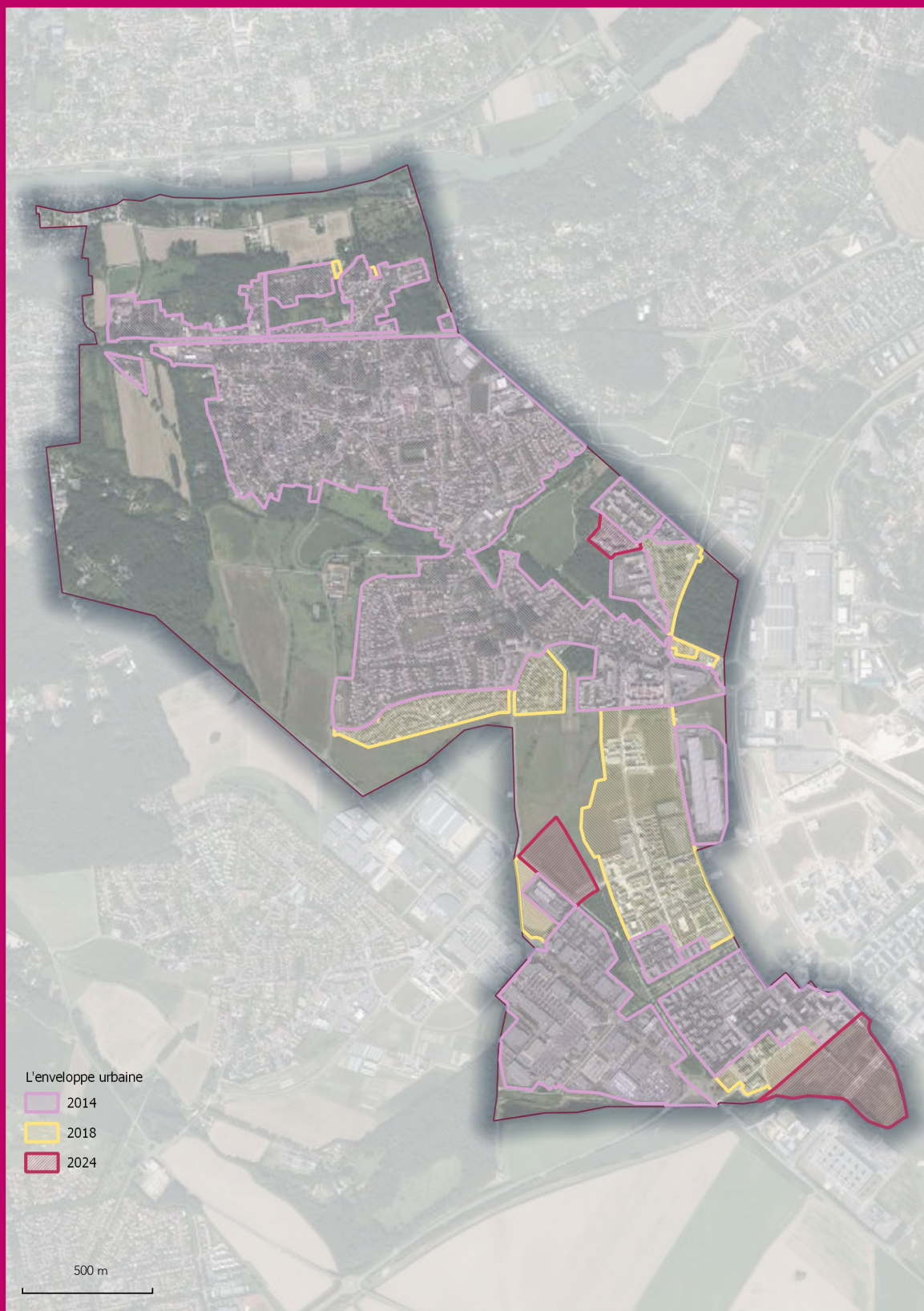
Nom du secteur / terrain	Superficie (en hectare)
Lycée	1,52 hectare
Zone AU	1,81 hectares
Gymnase	0,2 hectare
Autre (voirie, futurs espaces publics hors zone AU)	1,33 hectares

Le secteur du lycée, du gymnase et la catégorie autre sont intégrés dans le plan de zonage au sein de la zone Uma. Cette partie de la zone Uma représente une superficie de 3,031 hectares.

La consommation totale envisagée sur la période 2018-2030 s'élèvera donc à 17,45 hectares environ, correspondant aux secteurs matérialisés en rose foncé sur la carte ci-contre. **Aucune zone située en dehors de l'enveloppe urbaine totale (2014-2018-2030) ne pourra être ouverte à l'urbanisation.** La superficie totale estimée de l'enveloppe urbaine de la ville en 2030 est de 298,55 hectares soit un peu moins que les 299,2 hectares projetés par le SCoT.

Sont également intégrés à l'enveloppe urbaine du territoire 3 secteurs non représentés sur la carte du SCoT, qui correspondent à des erreurs matérielles régularisés dans le cadre de la présente procédure (deux terrains situés Chemin du Port et le secteur de la résidence Senior'act).

L'ENVELOPPE URBAINE DU TERRITOIRE EN 2030



3. L'ANALYSE DES BESOINS ET DES PROJECTIONS EN MATIERE DE LOGEMENT ET DE PEUPLEMENT

Cette partie a pour but d'exposer l'analyse des différents scénarios d'évolution démographique et résidentielle de la commune. Ces scénarios prennent en compte les objectifs fixés par les documents cadres qui s'appliquent sur le territoire, à savoir le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Marne-et-Gondoire.

3.1 L'analyse du point-mort de la construction

Le « point mort » est un calcul qui permet d'évaluer le nombre de constructions neuves à produire sur une période donnée pour conserver le même nombre d'habitants. Ce calcul permet de déterminer si la production de logement permet de satisfaire aux besoins de la population. La période 2013-2019 a été choisie car elle correspond aux dernières données INSEE disponibles.

Données-clé	2013	2019	Evolution 2013-2019
Évolution du nombre de logements par catégories			
Ensemble des logements (INSEE)	4 919	6 824	1 905
<i>dont résidences principales</i>	4 379	5 997	1 618
<i>dont résidences secondaires et logements occasionnels (RS)</i>	76	656	580
<i>dont logements vacants (LV)</i>	464	171	-293
Logements commencés entre 2013 et 2019 (SITADEL)			454
Évolution de la population des ménages (INSEE)			
<i>Population des ménages</i>	9 625	13 517	3 892
Évolution de la taille moyenne des ménages (INSEE)			
<i>Taille moyenne des ménages</i>	2,20	2,25	0,1%

Évolution du nombre de logements, de la population et de la taille moyenne des ménages entre 2013 et 2019. (source : INSEE, SITADEL)

Sur la période de 2013 à 2019, le parc de logements a augmenté de 1 905 logements au total, la population des ménages de 3 892 nouveaux ménages et la taille moyenne des ménages a également légèrement augmenté.

Dans le même temps, la base de données SITADEL (base de données nationales répertoriant les autorisations d'urbanisme délivrées) a identifié la livraison de 454 logements.

Calcul du point-mort entre 2013 et 2019		
<u>Renouvellement</u> :		1 451
<u>Variation résidences secondaires et logements vacants</u>		287
<u>Desserrement des ménages</u>		-109
Point Mort		1055
<i>Logements créés par construction entre 2020 et 2024 (données communales prévisionnelles)</i>		903
Décalage entre le point mort et le nombre de logements construits		152

En parallèle, les données relatives au renouvellement du parc de logement, à la variation des résidences secondaires et des logements vacants ainsi qu'au desserrement des ménages doivent également être prises en compte. Le « point mort » associe :

- Le desserrement : chaque nouveau ménage nécessite théoriquement une résidence principale. Dans la mesure où la taille moyenne des ménages a tendance à baisser à l'échelle nationale, de plus en plus de résidences principales sont nécessaires. Le desserrement des ménages est calculé en divisant la population des ménages en 2013 par la taille moyenne des ménages en 2019 et en y soustrayant le nombre de résidences principales en 2013.

À Montévrain le desserrement des ménages présente un déficit de 109 logements. Cela signifie qu'il manque 109 logements pour maintenir les ménages présents sur le territoire.

- Le renouvellement du parc : entrée ou sortie du parc de logements suite à des modifications (démolitions, changements d'usage, la modification structurelle du bâti, fusion ou division de logement(s) existant(s)...). Il est calculé en soustrayant le nombre de logements construits sur la période à l'évolution de l'ensemble des logements.

À Montévrain, 1 451 logements sont entrés dans le parc de logement, de façon cohérente avec la dynamique de construction : cela correspond au renouvellement du parc.

- La variation : correspond à l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants. Pour cela, on additionne les résidences secondaires et les logements vacants en 2013 et en 2019 et ensuite on soustrait le total de 2013 au total de 2019.

À Montévrain, 287 logements ont rejoint la catégorie des résidences secondaires et des logements vacants.

Le point mort se calcule ensuite en additionnant le total du renouvellement et du desserrement des ménages auxquels on soustrait la variation des résidences secondaires et des logements vacants.

Au total, le point mort de la ville de Montévrain sur la période 2013-2019 est égal à 1 055 logements. Cela signifie que sur cette même période, afin de maintenir sa population à un niveau égal, la ville de Montévrain aurait donc dû théoriquement construire 1 055 logements. Sur la même période, la ville a construit un total de 1 905 logements (source : ville), ce qui signifie qu'elle a construit plus de logements que nécessaire pour maintenir sa population à un niveau égal.

3.2 L'évolution future de la population

La commune de Montévrain a connu, sur les dernières décennies, une augmentation notable de sa population en passant de 3 149 habitants en 1999 à plus de 13 500 habitants en 2019. Dans le même temps et de façon cohérente, on a également observé une dynamique de construction de logements importante.

3.2.1 L'évolution « au fil de l'eau »

L'évolution « au fil de l'eau » des tendances démographiques consiste à calculer la projection future de la population d'aujourd'hui. Ce calcul théorique ne prend en compte aucun facteur susceptible d'affecter la croissance démographique de la ville, comme une baisse des projets de construction ou des tendances plus globales qui pourraient influencer les dynamiques démographiques.

Le calcul effectué se base sur la période de référence (2013-2019) qui correspond à la dernière période disponible de récolte des données INSEE :

- Le nombre de logements autorisés depuis le dernier recensement (2019) ;
- Le nombre d'habitants en 2013 et 2019 ;
- La taille et le nombre de ménages en 2013 et 2019. Pour les besoins du calcul, il est projeté une baisse de la taille des ménages, qui atteindrait un nombre moyen de personnes par ménage de 2,20 en 2035 (aujourd'hui 2,29).
- La part de résidences principales, de résidences secondaires et de logements vacants au sein du parc de logement en 2013 et 2019.

Entre 2013 et 2019 le taux de variation annuel moyen de la population de Montévrain a été de 5.82%. Le maintien de ce taux de croissance à moyen-terme (2035) conduit à une augmentation très significative de la croissance de la population communale.

À partir du taux de variation annuelle moyen d'évolution de la population, ce calcul permet de déterminer le nombre d'habitants et le besoin en logements associé à horizon 2035.



	2013	2019	2035	2035 (en comptant les logements déjà programmés entre 2019 et 2023)
Nombre d'habitants	9 625	13 517	33 417	35 313

En projetant la croissance actuelle de la commune à horizon 2035, on obtient donc un total de 33 417 habitants et un besoin de logements (qui prend en compte les constructions programmées entre 2019 et 2023) de 10 957 nouveaux logements à créer soit 730 logements / an.

Les conséquences d'une croissance au même rythme que celle de la période 2013-2019 sur la période projetée pour le PLU sont importantes d'un point de vue social et d'équipement ; d'un point de vue environnemental (infrastructures et réseaux, mobilités, préservation des espaces naturels et sobriété dans la gestion des ressources) et d'un point de vue financier pour la ville.

Outre le caractère improbable de cette projection, qui impliquerait donc que la croissance se poursuive de façon linéaire, sans variation, pendant 16 ans, cette projection n'est pas souhaitable dans la mesure où l'on considère comme objectif le maintien d'un cadre de vie de qualité sur le territoire, avec des services, infrastructures et logements adaptés aux besoins déjà existants.

3.2.2 L'évolution démographique retenue par le SCoT

Afin de démontrer sa compatibilité avec le projet de développement francilien exposé dans le SDRIF et le SRHH, le SCoT Marne-et-Gondoire établit des projections démographiques qui tiennent compte des capacités d'urbanisation, de densification et des projets connus sur le territoire.

Ainsi le SCoT estime le nombre d'habitants à Montévrain en 2030 à 16 903 et un nombre de nouveaux logements à produire de 2 543 unités. En effet, on peut proposer le calcul suivant :

Nombre d'habitants en 2019 : 13 517

Nombre d'habitants projeté par le SCoT en 2030 au regard des objectifs de production de logements : 16 903

Le taux de croissance annuel moyen de la commune serait de 2,05% sur la période 2019-2030. Afin de tenir compte de la période de projection du SCoT (horizon 2035), on propose donc d'appliquer un taux de croissance annuel moyen cohérent avec l'objectif du SCoT à horizon 2030 et les dynamiques démographiques observées sur le territoire sur la dernière période.

Ce calcul permet donc d'en déduire un objectif de croissance de 2.20% de la population sur la période 2019-2035.



A dashed green oval with an arrow points from the year 2019 to the year 2035, with the text "2,20 %" inside the oval.

	2013	2019	2035	2035 (en comptant les logements déjà programmés entre 2019 et 2023)
Nombre d'habitants	9 625	13 517	19 147	21 043

En appliquant le même calcul que précédemment et en se projetant à horizon 2035, on obtient donc un total de 19 147 habitants en 2035. En prenant en compte les logements déjà autorisés entre 2019 et 2023 (données ville), l'accroissement démographique à horizon 2035 nécessiterait donc la construction de 3 407 nouveaux logements sur le territoire afin d'accueillir la population, soit 227 logements construits/an.

Ce calcul s'appuie sur le nombre moyen de personnes par ménage, la programmation de logement prévue par la ville jusqu'à 2023 et le nombre d'habitants projetés.

Le scénario retenu de 2,20% de croissance de la population d'ici à 2035 s'appuie finalement sur un ralentissement progressif de la croissance de la population par rapport aux périodes étudiées.

4. LA REPONSE AUX OBJECTIFS PORTES PAR LES DOCUMENTS SUPERIEURS EN MATIERE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ET DE DENSIFICATION

4.1 Les objectifs fixés par les documents supérieurs

Afin de répondre aux objectifs de densité fixés par le SDRIF et le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) pour le territoire de la Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire, le SCoT établit des objectifs de production de logements, tenant compte du potentiel de densification et de l'enveloppe allouée en extension à chaque commune :

- Pour la commune de Montévrain, il est ainsi retenu un **objectif de 2 543 logements à produire entre 2018 et 2030.**
- Afin de tenir compte des objectifs de densification des tissus urbanisés, le SCoT prévoit également un objectif de production de logement **au sein de l'enveloppe urbanisée en 2018** (cf. plus haut dans le document la carte de l'enveloppe urbaine en 2018) de **1 965 logements entre 2018 et 2030.**

Par ailleurs, le SCoT fixe des objectifs de densification, en application des prescriptions du SDRIF :

- Afin de tenir compte également des objectifs de densification fixés par le SDRIF, le SCoT fixe un **objectif de densification des espaces d'habitat de 2013** (au sens du Mode d'Occupation du Sol, voir p.7 du présent document) **de 15%.**
- Le PLU doit également permettre d'atteindre un **objectif de densité humaine de 65 habitants + emplois par hectares en 2030.**
- Par ailleurs, le SCoT impose de **respecter une densité moyenne communale de 80 logements/ hectare dans la construction neuve** afin de favoriser la densification des pôles à fort potentiel.

4.2 La production de logements sur la période 2018-2030

La programmation de logements a été fournie par la ville de Montévrain. Les données présentées et utilisées sont extraites des tableaux de programmation qui tiennent compte des autorisations d'urbanisme accordées et des projets dont la ville est informée.

La programmation envisagée s'étale sur la période 2018-2030. Pour la période 2018-2023, il s'agit du décompte de logements réalisés par an. Pour la période 2024-2027, il s'agit des logements programmés avec un niveau de certitude important. En effet, la majorité des projets envisagés disposent déjà d'une autorisation d'urbanisme. Pour la période qui court à partir de 2028 jusqu'à 2030 environ, il s'agit de projets dont la ville est informée notamment parce qu'ils sont situés au sein de Zones d'Aménagement Concerté gérées par l'EPAMarne.

4.2.1 Produire 2 543 logements entre 2018 et 2030

Ce tableau ne tient donc pas compte d'éventuels projets (par exemple de maisons individuelles) situés dans le tissu diffus du territoire, dont la ville ne serait pas informée à la date de révision du présent PLU.

Date de livraison estimée	Nombre de logements total produits annuellement
2018	268
2019	335
2020	313
2021	778
2022	77
2023	79
2024	250
2025	0
2026	147
2027	584
Total intermédiaire 2018-2027	2 831
2028+	1347
Total 2018-2028 +	4 178

Programmation de logements 2018-2030, source : Ville de Montévrain

Ainsi, avec 4 178 logements programmés sur la période 2018-2030, la ville de Montévrain répond donc à l'objectif fixé par le SCoT de permettre la réalisation de 2 543 logements sur cette période. L'objectif du SCoT devrait selon toute vraisemblance être atteint dès 2027.

4.2.2 Produire 1 965 logements au sein de l'enveloppe urbaine de 2018

Date de livraison estimée	Nombre de logements réalisés dans l'enveloppe urbaine de 2014	... dans l'enveloppe de 2018	... dans l'enveloppe urbaine projetée à 2030
2018	6	262	0
2019	18	317	0
2020	168	145	0
2021	84	467	227
2022	77	0	0
2023	79	0	0
2024	223	27	0
2025	0	0	0
2026	77	70	0
2027	127	457	0
2028 +	883	90	374
Total		3 577	601

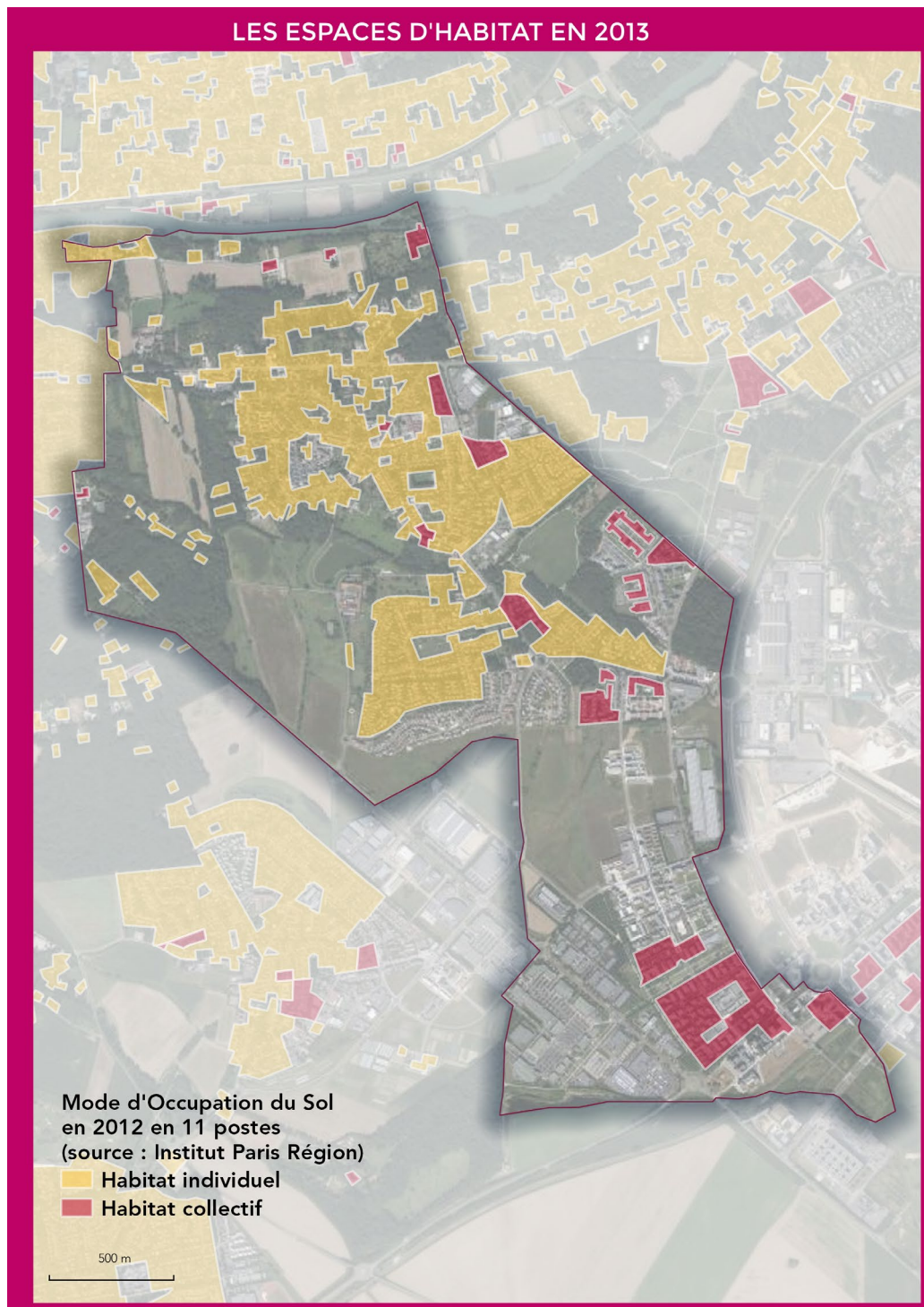
Répartition de la production de logement en fonction de l'année et de la localisation au sein des différentes enveloppes urbaines, source : Ville.

Le tableau ci-dessous présente la programmation de logements en fonction de leur localisation dans les différentes enveloppes urbaines préalablement définies. L'enveloppe urbaine de référence en 2018 correspond à l'addition de l'enveloppe urbaine en 2014 avec les extensions réalisées sur la période 2014-2018.

L'enveloppe urbaine de référence en 2018 accueille la majorité de la production de logements sur la période 2018-2030, soit 3 577 logements, ce qui est supérieur à l'objectif fixé par le SCoT de réaliser 1 965 logements au sein de cette enveloppe.

4.3 La densification

4.3.1 Densifier les espaces d'habitat de 2013 à hauteur de 15%



Selon le SCoT, la densité des espaces d'habitat se calcule de la façon suivante :

« Le SDRIF prévoit un objectif d'accroissement minimal de 10% ou 15% de la densité des espaces d'habitat identifiée en 2013, en fonction des aménités présentes sur les communes (nœuds de transport en particulier). Cette densité se calcule de la manière suivante :

*DensitéHab en 2013 : (nombre de logements en 2013 dans les espaces d'habitat en 2013)/
(superficie des espaces d'habitat en 2013)*

*DensitéHab en 2030 : (nombre de logements en 2030 dans les espaces d'habitat en 2013)/
(superficie des espaces d'habitat en 2013)*

Objectif : DensitéHab 2030 > DensitéHab en 2013 (+10 % ou +15%) ».

La commune de Montévrain est identifiée par le SCoT comme un pôle urbain à fort potentiel. À ce titre, elle doit respecter un objectif de +15% de densification des espaces d'habitat.

	Superficie des espaces d'habitat du MOS 2012 en 2013 en hectares	Nombre de logements en 2013 dans les espaces d'habitat du MOS en 2012	Densité (nombre de logements par hectares) en 2013 des espaces d'habitat du MOS 2012	Objectif SCoT de densité des espaces d'habitat à atteindre en 2030
Données du SCoT	145,8	4 919	33,7	38,8
Données révision du PLU en 2024	131,6	4 650	35,2	

Comparaison des données retenues par le SCoT pour l'analyse de la densification des espaces d'habitat et des données retenues lors de la révision du PLU.

Afin d'analyser l'évolution de la densité dans les espaces d'habitat de 2012 (millésime du Mode d'Occupation du Sol le plus proche de 2013), il a été nécessaire d'effectuer à nouveau les calculs réalisés par le SCoT. En 2024, l'analyse du Mode d'Occupation du Sol en 2012 montre une différence avec les superficies et nombre de logements identifiés lors de l'élaboration du SCoT. Cette différence peut notamment s'expliquer par cet extrait du tome 3 du rapport de présentation du SCoT : « Le calcul de ce potentiel foncier dans les espaces d'habitat a intégré certains espaces non compris dans les espaces d'habitat du MOS 2012, mais considérés comme de la densification. Il s'agit de parcelles vides, ou d'une autre vocation initiale que l'habitat (activités, équipements), ceinturées par des espaces d'habitat, ou en continuité de ces espaces ». (p.39 du tome 3 du rapport de présentation du SCoT). »

Étant donné que la méthodologie du SCoT ne précise pas, pour la ville de Montévrain, quels espaces ont été intégrés à la superficie des espaces d'habitat, la présente analyse se base uniquement sur les espaces considérés comme accueillant de l'habitat (individuel ou collectif) dans le Mode d'Occupation du Sol en 2012.

Nombre de logements en 2013 dans les espaces d'habitat de 2012 (source : Fichiers fonciers)	Nombre de logements en 2023 dans les espaces d'habitat de 2012 (source : Fichiers fonciers)	Nombre de logements projetés en 2030 dans les espaces d'habitat de 2012 (source : Ville)
4 650	4 929	5 470
Nombre de logements par hectare en 2013	Nombre de logements par hectare en 2023	Nombre de logements par hectare projeté en 2030
35,2	37,3	41,4

L'analyse de la densification des espaces d'habitat donne donc le calcul suivant :

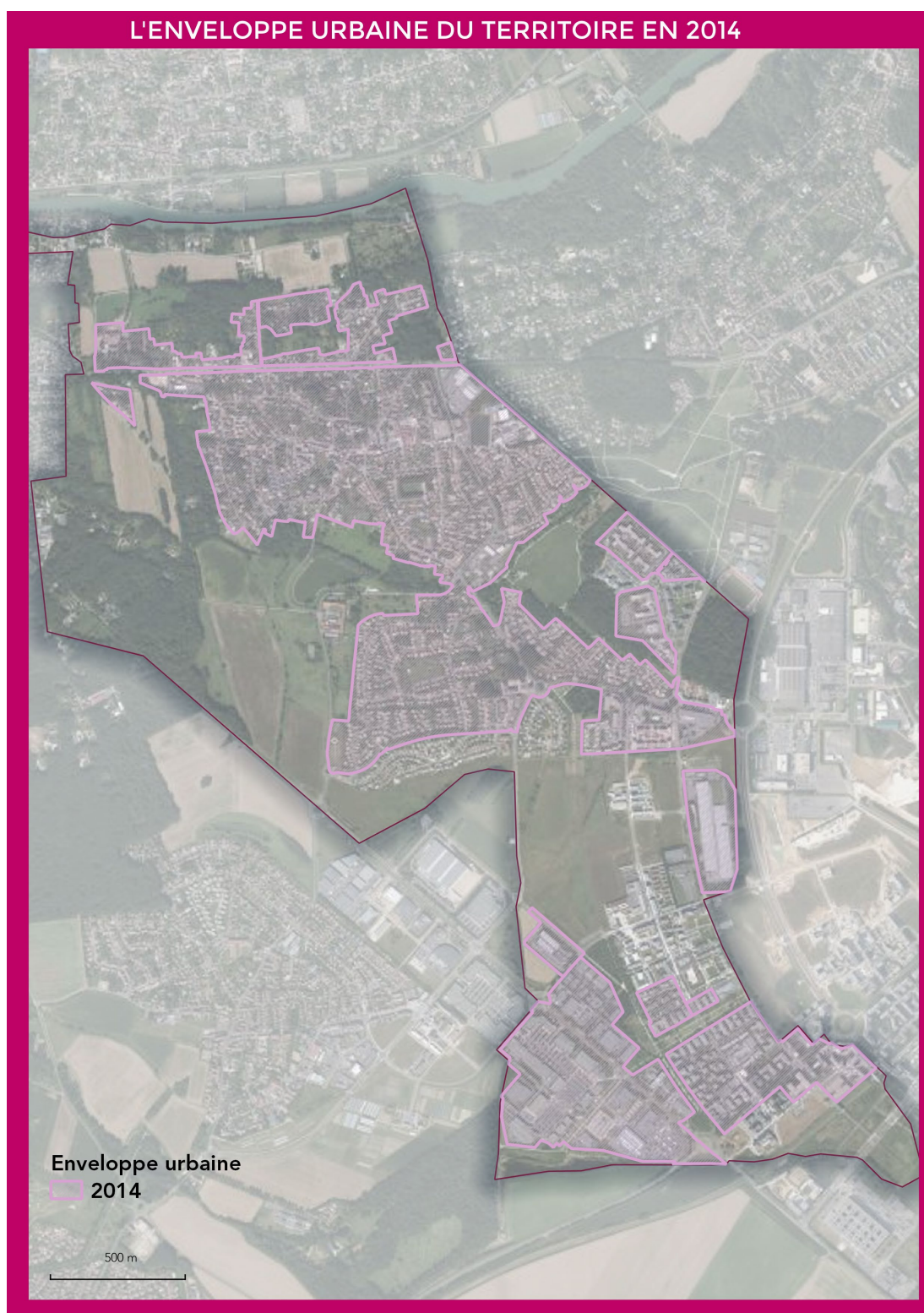
DensitéHab en 2013 : $(4650/131,6) = 35,2$ logements par hectare

DensitéHab en 2030 : $(5470/131,6) = 41,4$ logements par hectare

Objectif : 35,2 logements par hectare > 41,4 logements par hectare (+17%)

Le PLU permet donc l'atteinte des objectifs fixés par le SCoT en matière de densification des espaces d'habitat puisqu'il permet la densification à hauteur de 17%, soit plus que les 15% prescrits par le SCoT. Par ailleurs, le PLU vise à une densité de 41,4 logements par hectares soit plus que les 38,8 logements par hectare fixés par le SCoT.

4.3.2 Atteindre un accroissement de la densité humaine de 15%



Selon le SCoT, la densité humaine se calcule de la façon suivante : « Le SDRIF prévoit un accroissement minimal de 10% ou 15% (selon les communes) de la densité humaine des espaces urbanisés existants depuis la date d'approbation du SDRIF en 2013 et ce, jusqu'en 2030. La densité humaine correspond au rapport entre le nombre d'habitants et d'emplois et la superficie de référence des espaces urbanisés en 2013

DensitéHum 2013 : (habitants + emplois en 2013 dans l'enveloppe urbaine de référence en 2014) / (superficie de l'enveloppe urbaine de référence en 2014)

DensitéHum 2030 : (habitants + emplois en 2030 dans l'enveloppe urbaine de référence en 2014) / (superficie de l'enveloppe urbaine de référence en 2014).

Objectif : DensitéHum 2030 > Densité Hum 2013 (+10% ou +15%). »

La commune de Montévrain est identifiée comme un pôle urbain à fort potentiel. À ce titre, elle doit respecter un objectif de +15% de densité humaine. En 2014, le SCoT comptabilise une densité humaine de 57,3 habitants + emplois/ hectare à Montévrain.

	Superficie de l'enveloppe urbaine de référence de 2014 en hectares	Nombre d'habitants en 2014 dans l'enveloppe urbaine de référence de 2014	Nombre d'emplois en 2013/2014 dans l'enveloppe urbaine de référence de 2014	Densité humaine en 2014 (hab+ emplois/ha)	Objectif SCoT densité humaine (hab+ emplois / Ha) en 2030
Données du SCoT	230,3	9 741	3 466 (nombre d'emplois en 2013 selon le SCoT)	57,3	65,1
Données révision du PLU en 2024	225,3	9 741 (nombre d'habitants selon l'INSEE en 2014)	3 812 (nombre d'emplois en 2014 selon l'INSEE)	60	

Comparatif des calculs sur la densité humaine en 2014 selon le SCoT de Marne-et-Gondoire et la révision du PLU.

Pour le calcul du nombre d'habitants en 2014 dans l'enveloppe urbaine de référence en 2014, on a retenu le nombre d'habitants de l'INSEE en 2014. Pour le nombre d'emplois en 2014 dans l'enveloppe urbaine de 2014, on a retenu le nombre d'emplois de l'INSEE en 2014, contrairement au SCoT, qui ne précise pas la source de la donnée mobilisée.

Pour le calcul de la densité humaine en 2014, on s'appuie donc sur l'hypothèse selon laquelle le nombre d'emplois et d'habitants en 2014 pour la ville entière correspond au nombre d'habitants et d'emplois situés au sein de l'enveloppe urbaine de référence de 2014, définie

par le SCoT. Du fait des différences entre les données retenues, le calcul effectué dans le cadre de la révision montre une densité humaine plus élevée en 2014. En effet, en s'appuyant sur la superficie de l'enveloppe urbaine de 2014 définie dans le cadre de la révision du PLU en 2024, la superficie de celle-ci est inférieure de 5 hectares environ à celle définie par le SCoT. De même, le nombre d'emplois dénombrés par l'INSEE pour l'année 2014 est de 3 812 emplois soit plus que les 3 466 emplois identifiés par le SCoT. Le SCoT ne précisant pas les sources des données qu'il mobilise, il est impossible d'expliquer les différences entre les données présentées.

Dans le cadre de la révision du PLU, ce sont donc les données disponibles qui ont été retenues à savoir les données issues du calcul de la superficie de l'enveloppe urbaine en 2014 (par logiciel cartographique) et les données issues de l'INSEE (recensements).

	Superficie de l'enveloppe urbaine de référence de 2014 en hectares	Estimation du nombre d'habitants en 2030 dans l'enveloppe urbaine de référence de 2014	Nombre d'emplois en 2013/2014 dans l'enveloppe urbaine de référence de 2014	Densité humaine en 2030 (hab+ emplois/ha)	Objectif SCoT densité humaine (hab+ emplois / Ha) en 2030
Données du SCoT	230,3	11 530	3 466 (nombre d'emplois en 2013 selon le SCoT)	65, 1	65,1
Données révision du PLU en 2024	225,3	14 164	3 812 (nombre d'emplois en 2014 selon l'INSEE)	80	

Comparaison des calculs sur la densité humaine en 2030 entre le SCoT et la révision du PLU

En s'appuyant sur la programmation de logements géolocalisée d'ici à 2030, on peut calculer une estimation du nombre d'habitants dans l'enveloppe urbaine de référence du SCoT de 2014 :

Nombre de logements en 2030 dans l'enveloppe urbaine de référence du SCoT de 2014 : 6 745

Taille moyenne des ménages (estimée par le SCoT et retenu pour leur calcul¹) : 2,1 personnes par ménage.

Selon ce calcul, le nombre d'habitants en 2030 dans l'enveloppe urbaine de 2014 s'élèverait donc à 14 164 habitants. C'est principalement ce facteur qui fait croître la densité humaine. En effet, selon les données retenues pour le nombre d'emplois, la densité humaine en 2030 varie peu.

Concernant le nombre d'emplois à intégrer au calcul, le tome 3 du Rapport de présentation précise, à la page 45 : « Le nombre d'emplois supplémentaires entre 2014 et 2030 dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014 n'a pu être effectué du fait de la difficulté à déterminer ces données. Il est cohérent à penser que les densités humaines présentées ci-dessus pour 2030 se trouveraient rehaussées si la donnée « emploi » était disponible et agrégée à la donnée « population » ».

En, effet, en l'absence de données localisant les emplois de façon fiable, il est impossible d'estimer le nombre d'emplois au sein du périmètre de l'enveloppe urbaine de 2014. En outre, il est également très difficile d'estimer la croissance de l'emploi, celle-ci étant fortement corrélée à de nombreux facteurs. On a donc retenu plusieurs calculs possibles :

	Donnée retenue pour le nombre d'emplois	Densité humaine en 2030
Méthodologie du SCoT	3 466	65,1
Calcul 1 avec le nombre d'emplois du SCoT *	3 466	78
Calcul 2 avec le nombre d'emplois de l'INSEE en 2014 **	3 812	80

* Calcul 1 : Pour ce calcul, on retient le nombre d'emplois mobilisé par le SCoT dont on ne connaît pas la source. On retient également le nombre de logements projetés en 2030 selon la programmation de la ville et la superficie calculée dans le cadre de la révision du PLU de l'enveloppe urbaine de 2014.

** Calcul 2 : Pour ce calcul, on retient le nombre d'emplois dénombré par l'INSEE en 2014. On effectue ensuite le même calcul que dans la première hypothèse.

On peut noter que les deux calculs ci-dessus s'appuient sur une donnée qui date de 2014. On peut supposer, comme le SCoT le faisait, que si on disposait de cette donnée, la densité humaine se trouverait rehaussée. Peu importe le calcul retenu, la densité humaine projetée en 2030 est supérieure à celle prévue par le SCoT :

¹ Tome 3 du Rapport de présentation du SCoT, page 46 : « Le nombre d'habitants estimé en 2030 est le résultat du rapport entre le nombre de logements à construire (13 062 à l'échelle du territoire de la CAMG) et une taille moyenne des ménages estimée pour 2030 (soit 2,1 personnes par ménage). »

DensitéHum en 2030 : $(14164+3812/225,3) = 80$ habitants + emplois / hectare

Ou

DensitéHum en 2030 : $(14164+3466/225,3) = 78$ habitants + emplois / hectare

Objectif : 65,1 habitants+emplois/hectare > 78 habitants+emplois ou 80 habitants+emplois / hectare (+33% ou +36%)

4.3.3 Respecter une densité moyenne communale de 80 logements / hectare dans la construction neuve

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT définit la « densité moyenne » comme :

« - La densité moyenne désigne le rapport entre le nombre de logements construits et la surface totale du projet d'aménagement.

- Elle est définie selon les densités réelles observées sur le territoire et/ou du SCoT approuvé en 2013, sur les espaces déjà construits (intensification) et les espaces d'extension. Le chiffre de densité moyenne affiché au DOO signifie qu'il ne s'agit pas de densités à respecter sur chaque opération d'aménagement mais d'un objectif à atteindre par commune.

Au sein d'une commune, les niveaux de densité varient selon les structures parcellaires et viaires, l'implantation du bâti, l'emprise au sol... et résultent de multiples facteurs historiques et fonciers. »

Le PLU doit donc justifier qu'il ne va pas à l'encontre de la densité moyenne communale fixée pour la construction neuve par le SCoT. Pour Montévrain, la densité moyenne communale à respecter dans la construction neuve est de 80 logements par hectares.

Pour calculer la densité moyenne communale dans la construction neuve, il a été nécessaire d'analyser l'ensemble des projets réalisés et programmés sur la période 2018-2030 (voir plus haut, le tableau de programmation de logements par année pour la période 2018-2030). Par année, cela donne les densités moyennes suivantes :

	Densité moyenne communale pour la construction neuve
2018	55,2 logements / hectare
2019	90,6 logements / hectare
2020	74,5 logements / hectare
2021	98,6 logements / hectare
2022	71,8 logements / hectare
2023	28,2 logements / hectare
2024	92,6 logements / hectare

2025	0 logement / hectare
2026	79 logements / hectare
2027	162,5 logements / hectare
2028+	132,1 logements / hectare
Moyenne communale 2018-2030	95,5 logements / hectare

Ainsi, le PLU permet d'atteindre la densité moyenne communale fixée par le SCoT sur la période 2018-2030.

5 . L'ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION DU TISSU EXISTANT

Cette partie s'attache à identifier le potentiel de densification du tissu urbain en analysant les possibilités d'accueil du parc de logements vacants, la capacité de transformation des résidences secondaires en résidences principales et les possibilités de construction dans le tissu urbain constitué (dents creuses et BIMBY).

Cette partie prend également en compte la méthodologie adoptée par le SCoT pour l'identification des gisements potentiels existants dans le tissu urbanisé de la ville.

7.1. Le potentiel d'accueil des logements vacants

	2008	2013	2019
Nombre de logements vacants	223	464	171
Nombre de logements	3344	4919	6824
Part de logements vacants	6,67%	9,43%	2,51%

Pour rappel, la vacance immobilière correspond à *des logements qui sont considérés comme inoccupés car proposés à la vente, à la location, en attente d'occupation, en attente de règlement ou de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ou encore sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc...).* (Définition INSEE).

Le taux de vacance du parc de logement de l'ensemble du territoire de Montévrain a augmenté entre 2008 et 2013 puis fortement baissé de 2013 à 2019. Sur l'ensemble de la période étudiée, ce taux a diminué de 23% pour atteindre, en 2019, 2,51% de logements vacants.

Un taux de vacance inférieur à 3% traduit une tension sur le marché de l'immobilier et interroge sur la capacité des ménages à pouvoir se loger dans de bonnes conditions sur le territoire. C'est ici le cas de la commune de Montévrain, qui possède un taux faible. Les logements vacants ne constituent donc pas un potentiel de logements à mobiliser.

On estime un taux de vacance « normal » autour de 6 ou 7% du parc de logements. Il est ainsi possible que le pourcentage atteint en 2013 s'explique, en partie, par un délai entre la

comptabilisation des logements livrés au sein des différentes opérations d'aménagement de la commune et l'arrivée des premiers résidents.

Le taux de logements vacants identifié à Montévrain en 2019 permet donc d'affirmer que les logements vacants ne constituent pas un potentiel mobilisable dans les capacités de densification du tissu urbain dans la mesure où il est trop faible pour constituer une réelle offre pour répondre aux besoins de la population. Au regard du nombre de logements total concerné, toute sortie de vacance ne peut apparaître que comme résiduelle au regard des besoins en logements.

7.2. Le potentiel de mobilisation des résidences secondaires

Part de logements secondaires dans le parc de Montévrain (en %) • INSEE RGP	1990	1999	2008	2013	2019
Montévrain	8,05 %	2,55 %	3,53 %	1,55 %	9,61 %

Après une baisse significative entre 1990 et 2013, période durant laquelle les résidences secondaires se sont raréfiées au sein de la commune, la période 2013-2019 a été marquée par une hausse des résidences secondaires relativement importante, pour atteindre 9,61% du parc de logement.

Cependant, cette hausse n'est pas cohérente avec les évolutions urbaines et architecturales de la commune. Or, la définition donnée par l'INSEE des résidences secondaires est la suivante : « Une résidence secondaire est un logement utilisé pour des séjours de courte durée (week-ends, loisirs ou vacances). Les logements meublés mis en location pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. Distinguer logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées ». (Définition INSEE).

Plusieurs hypothèses peuvent ainsi être formulées :

- L'attractivité touristique du parc de loisirs Eurodisney induit une hausse des locations temporaires de logements de type « meublés de tourisme », ce qui pourrait expliquer la hausse du nombre de résidences secondaires ;
- Des stratégies fiscales ou immobilières de la part de résidents qui identifient leur résidence principale comme une résidence secondaire ou qui achètent des biens immobiliers qu'ils occupent occasionnellement (hors vacances, type pied-à-terre).

Dans ces conditions, la mobilisation des logements compris dans la catégorie « résidences secondaires » constitue théoriquement un potentiel d'accueil pour la densification des tissus bâtis. La ville de Montévrain souhaite, à cet égard, mettre en place des mesures permettant

de mieux encadrer la location de meublés de tourisme sur son territoire afin de mobiliser ce gisement de logements potentiels.

7.3. Le potentiel foncier du territoire

Le SCoT conditionne la mobilisation des secteurs en extension à l'identification et à la mobilisation du potentiel foncier existant au sein des tissus urbanisés du territoire.

Les potentiels fonciers correspondent donc aux espaces qui peuvent faire l'objet d'une densification au sein de l'enveloppe urbaine identifiée dans le tome 3 du rapport de présentation du SCoT et déclinée dans le PLU (voir plus haut l'enveloppe urbaine identifiée pour la commune de Montévrain en 2014-2021-2030).

Ainsi, l'enveloppe urbaine de référence du territoire de Montévrain a été dessinée en incluant l'ensemble des parcelles du territoire appartenant au périmètre défini dans la carte de l'enveloppe urbaine de référence de 2014 (p.49 du tome 3 du Rapport de présentation du SCoT).

Le SCoT prévoit ensuite que c'est au sein de cette enveloppe urbaine que les PLU devront analyser les potentiels d'optimisation afin de les mobiliser prioritairement. Afin de tenir compte de la date d'élaboration du SCoT et de celle de la révision du PLU, les investigations sur le potentiel foncier ne se base pas uniquement sur le périmètre de l'enveloppe urbaine de 2014 mais sur l'enveloppe urbaine de 2018, ce qui permet d'y inclure les secteurs d'extension qui ont été urbanisés sur la période 2014-2018.

Au sein du potentiel foncier, il existe deux types de « gisements fonciers » :

- Les parcelles non bâties ou dents creuses (parcelles ou groupes de parcelles non construites et implantées au sein d'un espace bâti) ;
- Les grandes parcelles potentiellement divisibles (parcelle ou unité foncière facilement divisible (accès voirie, topographie...) pouvant permettre la création d'un ou plusieurs projets.

Le SCoT précise que cette analyse doit s'effectuer à l'échelle des unités foncières soit un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ». (Conseil d'Etat, 2005).

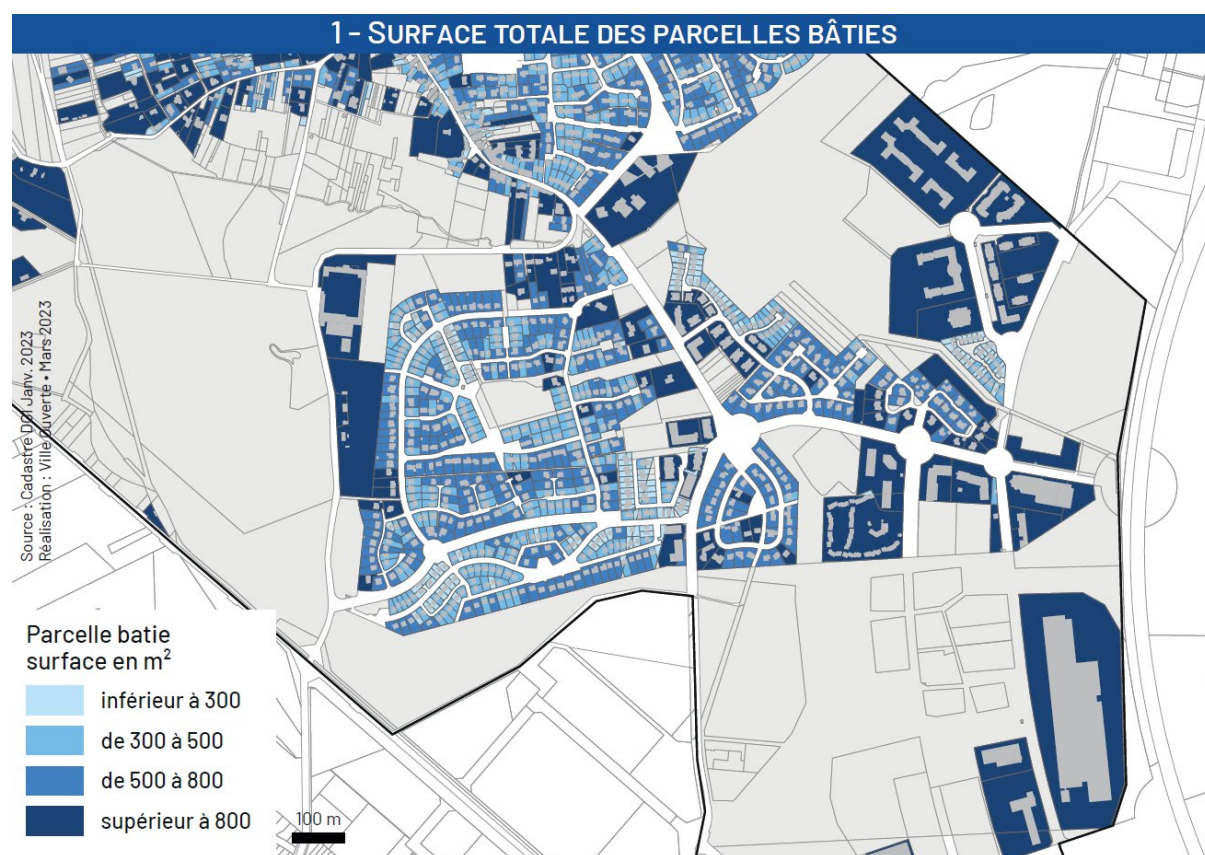
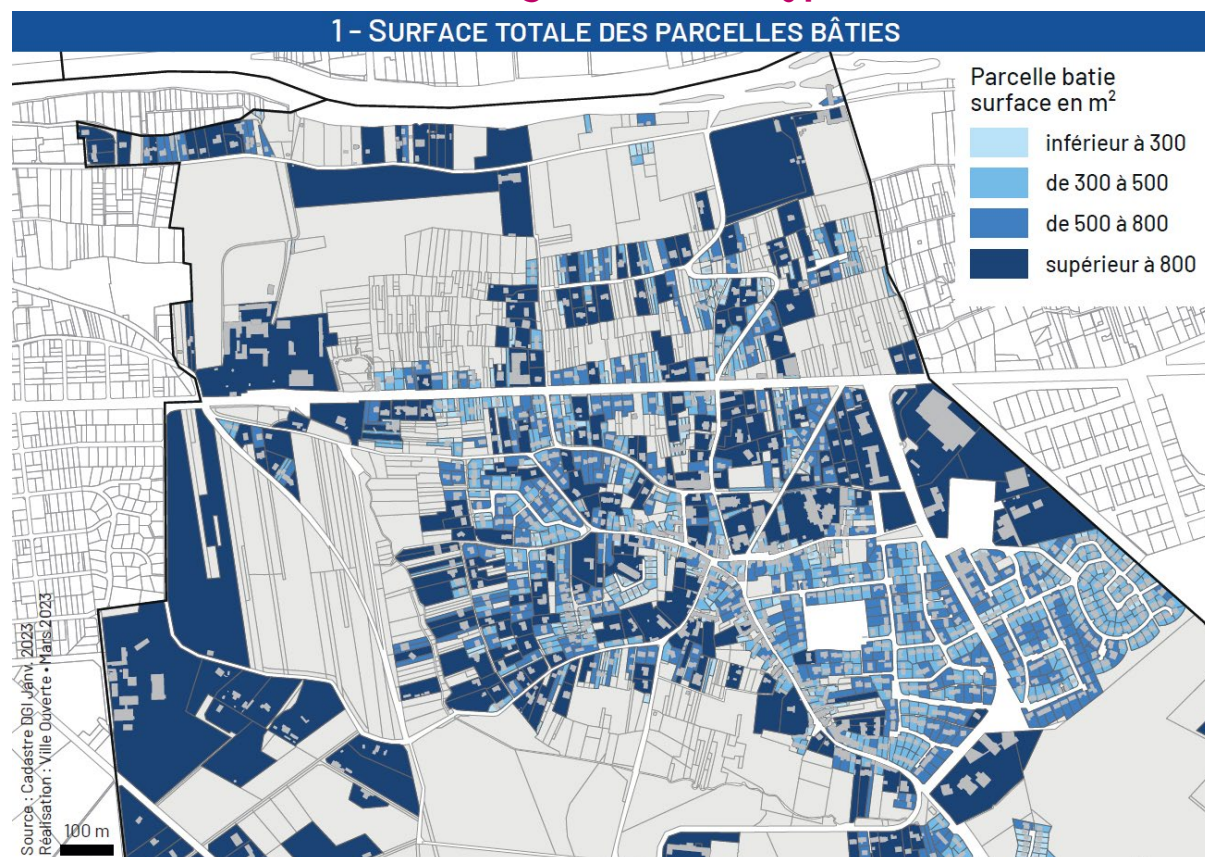
Un travail cartographique a permis d'analyser trois caractéristiques du tissu bâti de Montévrain :

- La surface totale des parcelles bâties ;
- Le coefficient d'emprise au sol ;
- Les surfaces libres des parcelles bâties.

L'analyse cartographique de ces éléments permet en les croisant d'étudier les spécificités du parcellaire.

Cette analyse ne constitue en aucune façon l'identification des gisements fonciers, mais bien l'analyse cartographique de l'ensemble des parcelles qui accueillent au moins une construction. Pour l'identification des gisements fonciers, on se réfèrera au points 7.3.4 et 7.3.5.

7.3.1 Des terrains de taille inégale selon les types de tissus

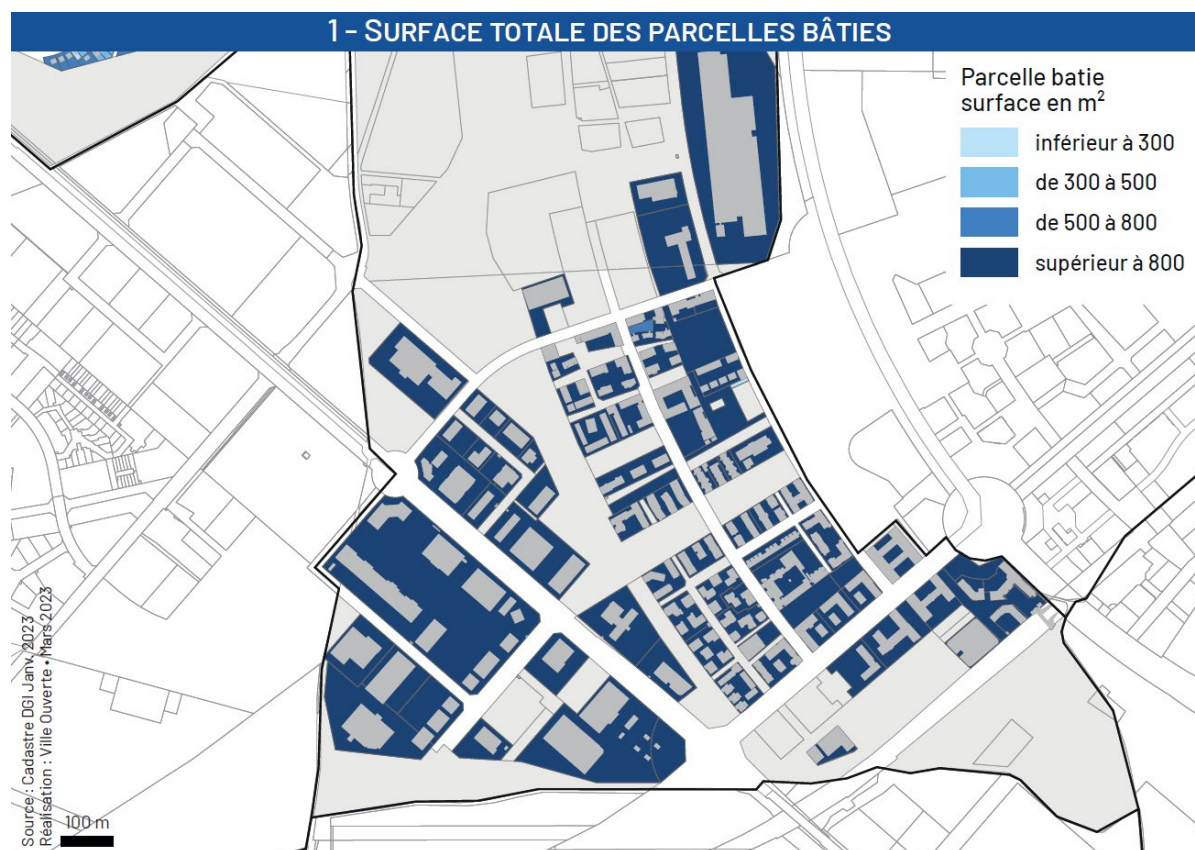


On relève des parcelles de taille inégale selon les secteurs du territoire avec une part plus importante de parcelles de 500 à 800 m² dans les quartiers pavillonnaires les plus anciens et une part plus importante de parcelles de 300 à 500 m² dans les quartiers pavillonnaires plus denses et plus récents situés dans le centre de la commune.

La taille des parcelles correspond aussi à l'évolution temporelle du parcellaire. En effet, on note des différences significatives entre le nord de la commune (bourg historique), le centre (qui correspond aux lotissements pavillonnaires récents) et le sud (sur le site de l'écoquartier des Roseaux).

Au nord de la commune, le parcellaire en lanières témoigne d'une évolution vernaculaire, de la structuration du bourg historique de la ville et des pratiques agricoles et nourricières qui avaient lieu sur le plateau et dans la vallée de la Marne.

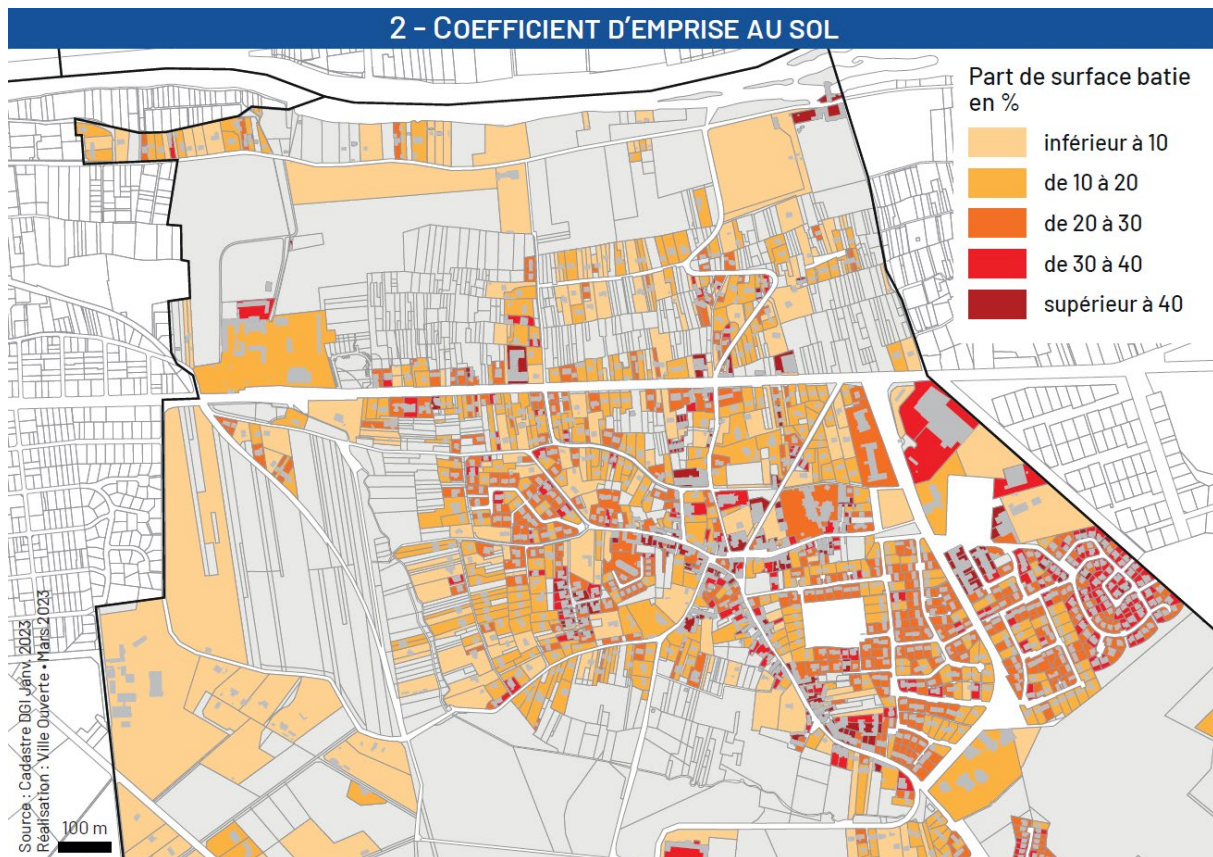
Au centre, on remarque en revanche un parcellaire typique d'une urbanisation de lotissement de la seconde moitié du 20^e siècle, qui se traduit par des parcelles de taille égale, aux formes arrondies (épousant le tracé viaire).



Au sud, deux types de tissus se distinguent : d'une part, la zone commerciale du Clos du Chêne et de l'autre, l'écoquartier des Roseaux. Ces deux entités sont marquées par de larges parcellaires, particulièrement au sein de la zone d'activités commerciales du Clos du Chêne qui comporte de grands locaux commerciaux. Le découpage parcellaire de l'écoquartier est hérité des macro-lots mis en place lors de la création de la ZAC. C'est au sud de la commune que l'on trouve les plus grands terrains.

Les parcelles bâties situées dans le sud de la ville sont donc en moyenne de plus grande taille qu'au nord et au centre. Cependant, ces grandes emprises correspondent à des Zones d'Aménagement Concerté en activité. Le potentiel de densification des grandes parcelles à vocation d'habitat situées dans le sud de la commune ne sera donc sans doute pas mobilisable avant au moins plusieurs décennies.

7.3.2 Les coefficients d'emprise au sol



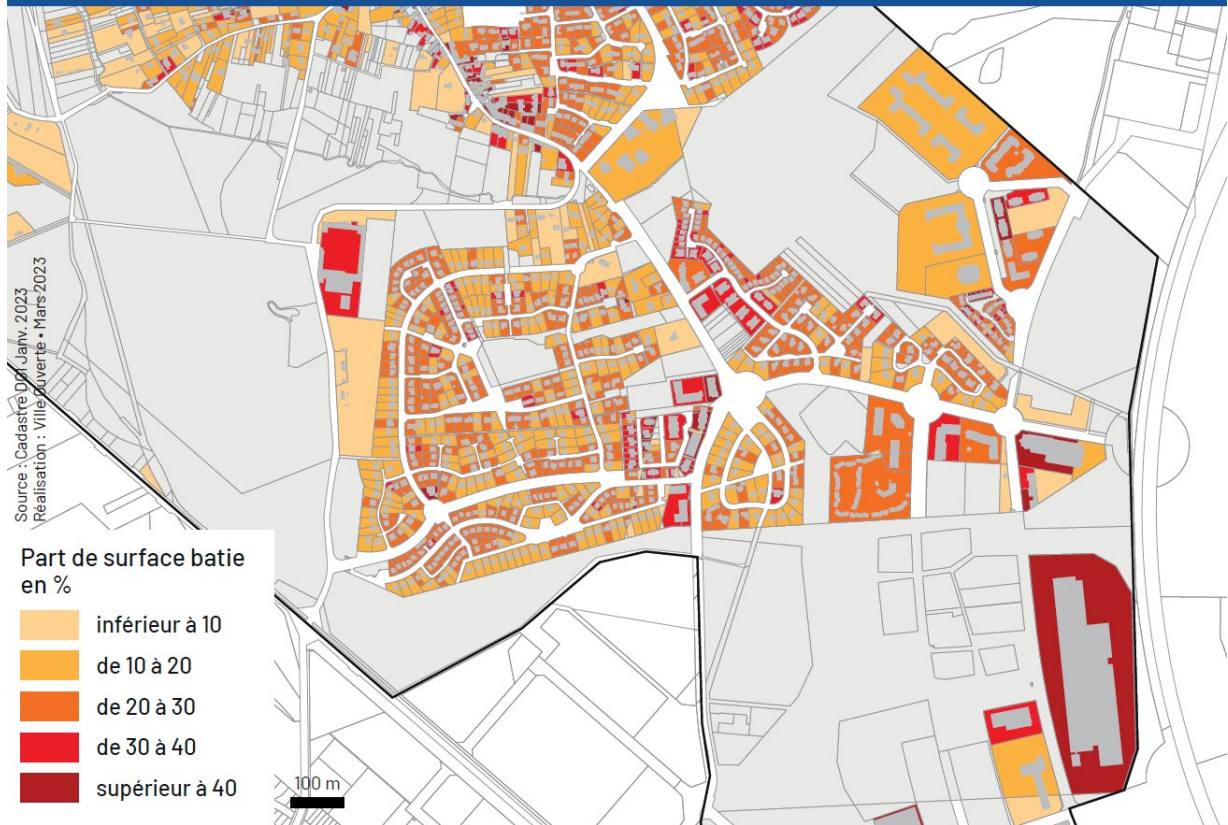
Le coefficient d'emprise au sol correspond à la part que représente le bâti sur une parcelle. Cette donnée permet d'apprécier de façon globale la densité d'un secteur ou d'une construction. Une part de surface bâtie inférieure à 10% correspond donc à un terrain très peu bâti tandis qu'une emprise au sol supérieure à 50% correspond à un terrain dont la moitié est bâtie.

Au nord de la ville, dans le Bourg, la part de surface bâtie sur les parcelles semble globalement assez basse, bien que l'on distingue tout de même des parcelles dont l'emprise au sol est supérieure à 40%.

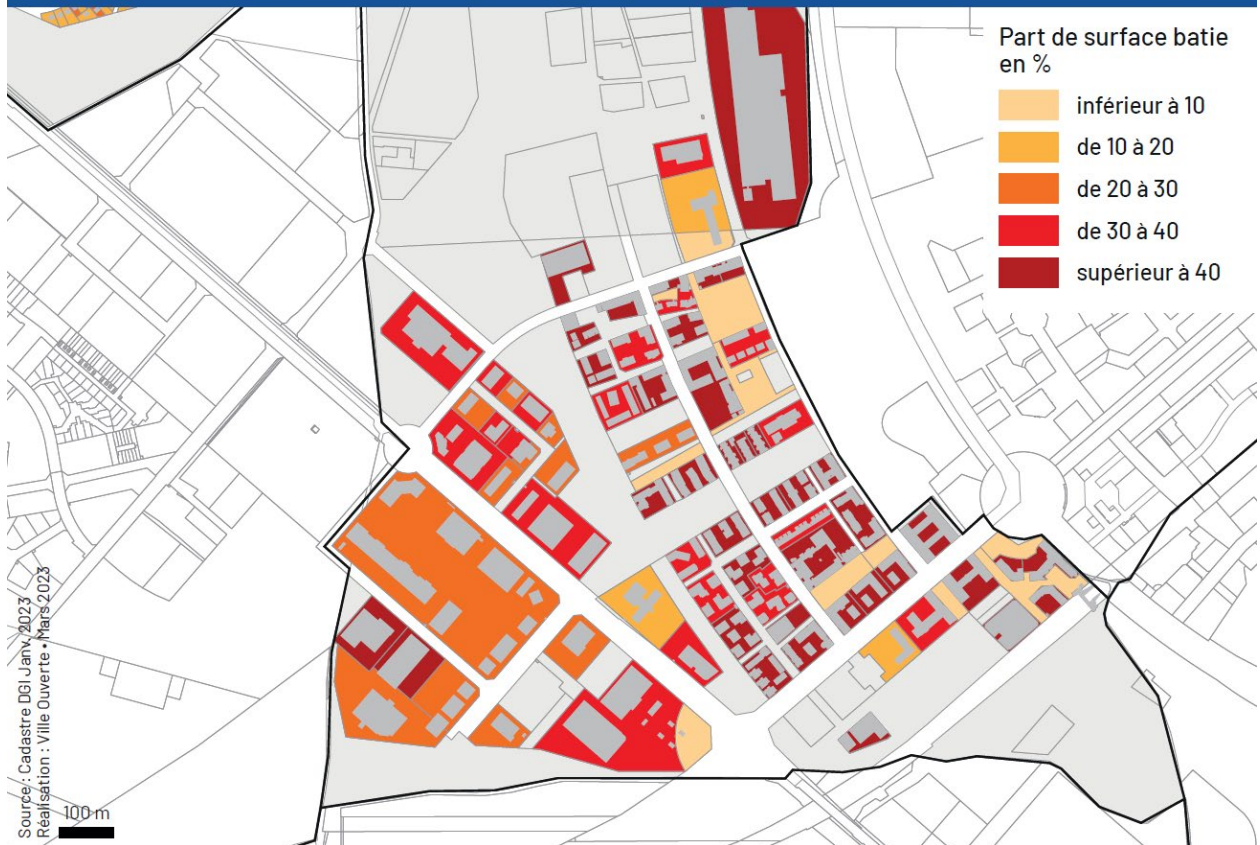
Il est possible d'observer une emprise au sol des constructions variant de moins de 10 à plus de 40% des unités foncières selon les zones du territoire. Les coefficients les plus importants se trouvent au sud du territoire communal et correspondent à l'écoquartier des Roseaux et au centre commercial du Clos du Chêne qui se caractérisent donc par leur densité.

On peut également relever que la densité évolue en fonction de la période de construction du nord (tissu ancien) au sud (tissu contemporain) de la ville.

2 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

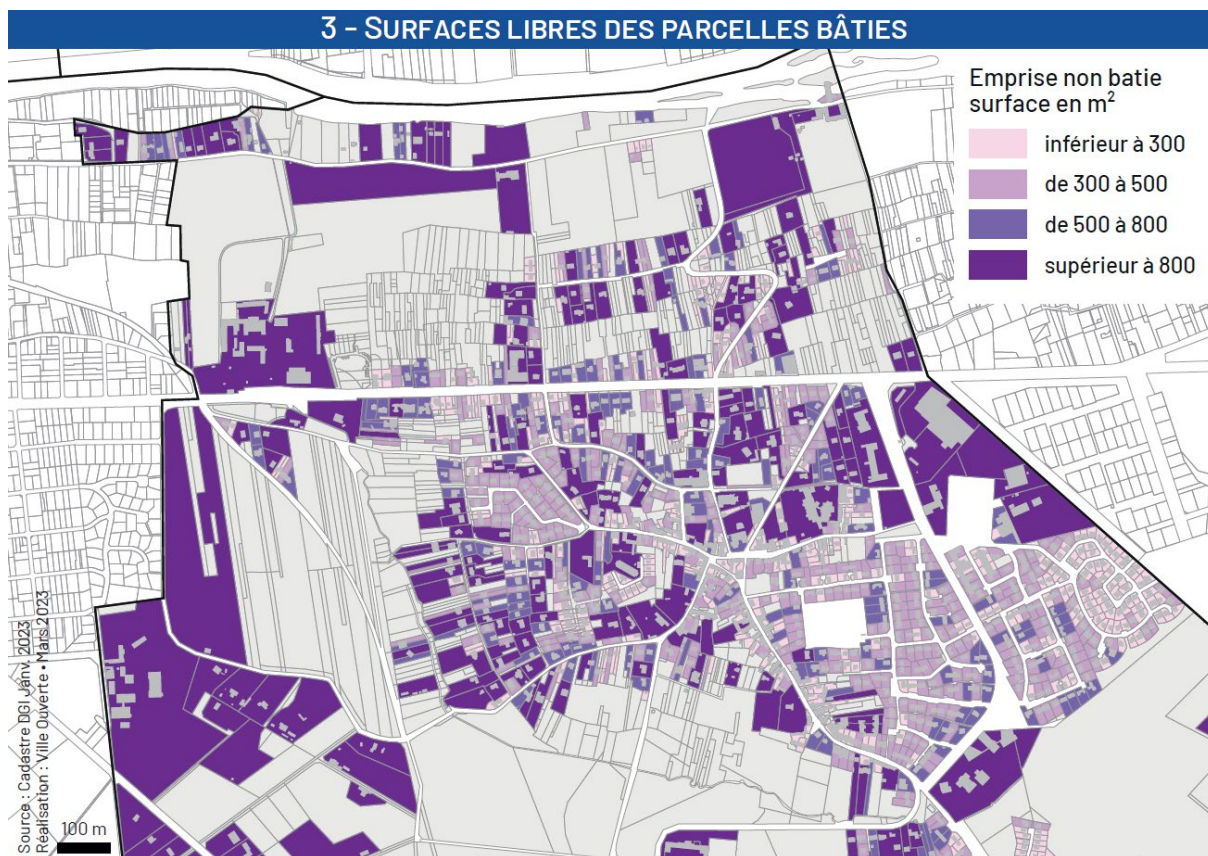


2 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL



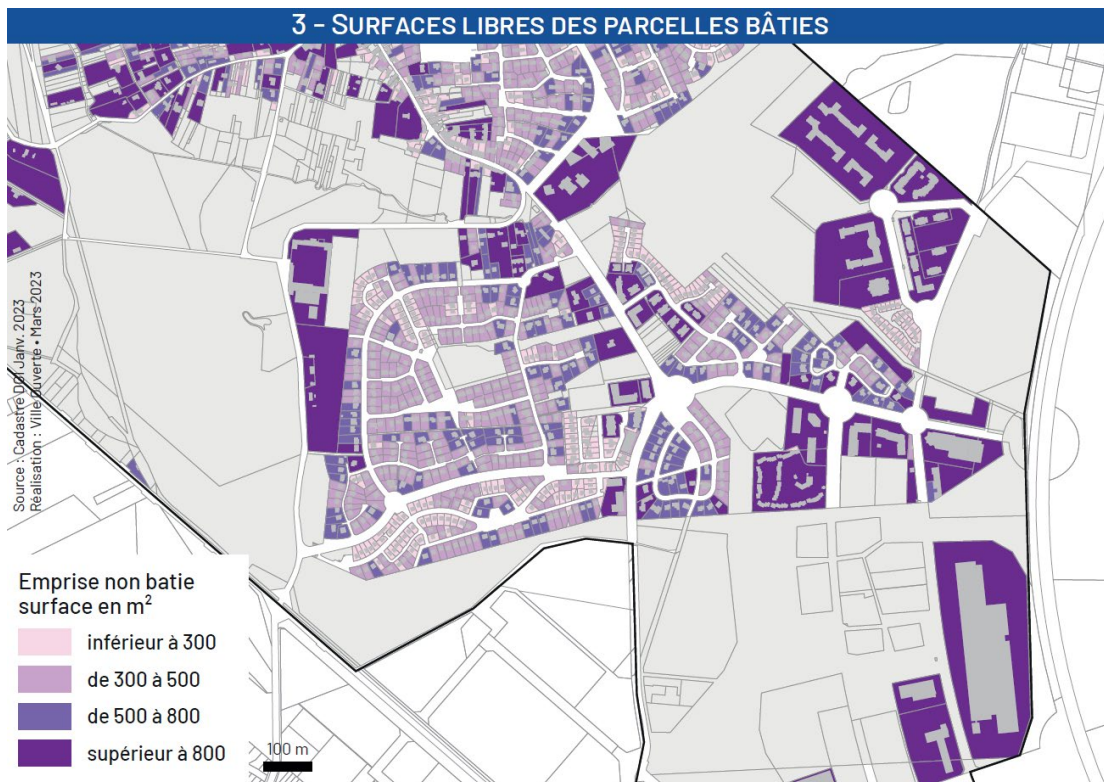
Du point de vue du coefficient de l’emprise au sol, le potentiel de densification du tissu bâti se situerait donc plus au centre et au nord de la ville, bien que les terrains y soient en moyenne de plus petite taille et la densité perçue (ou vécue) parfois plus importante.

7.3.3 Les surfaces libres des parcelles bâties

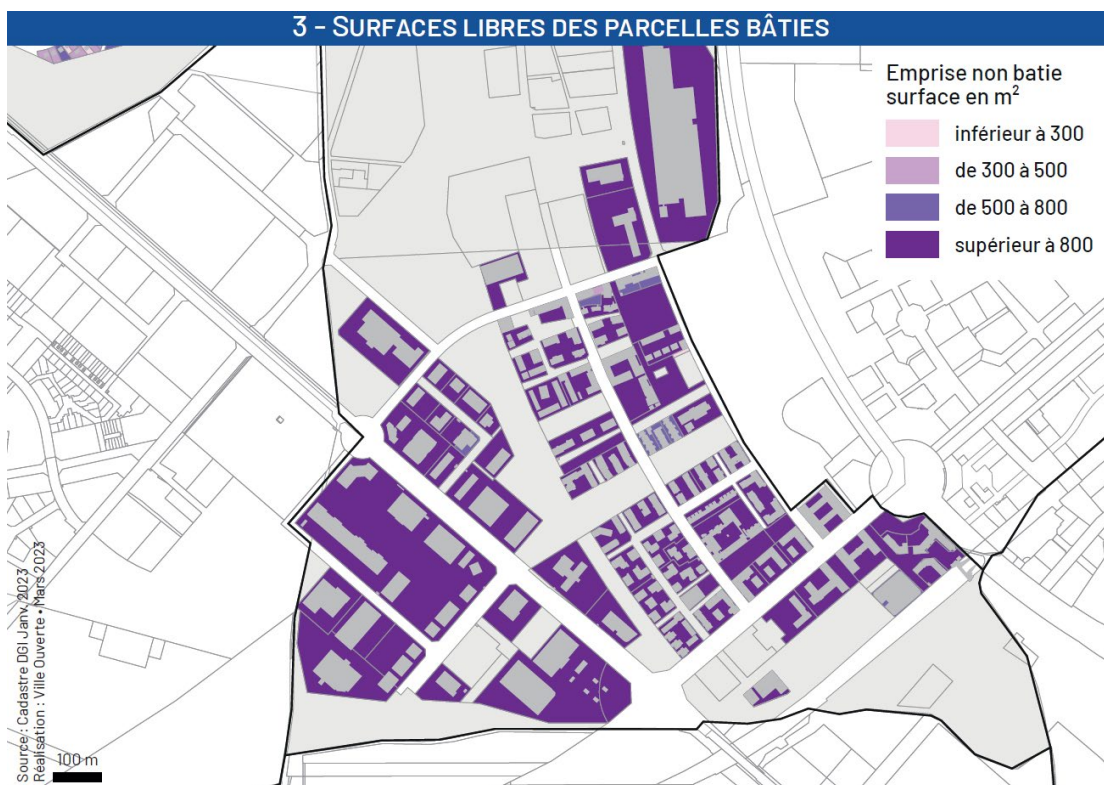


Les superficies non bâties les plus importantes sont souvent situées sur les parcelles les plus larges des zones urbaines. Celles-ci correspondent souvent à des surfaces supérieures à 800 m². Il faut néanmoins retirer à ce potentiel les grandes emprises qui correspondent à des équipements ou à des activités publiques ou privées (exemple : Pôle Intermarché Biocoop) ou qui sont grevées de servitudes d'utilité publique (Plan de Prévention des Risques Inondation en bord de Marne).

Plusieurs surfaces libres possédant une emprise de 500 à 800 m² et de plus de 800 m² se trouvent dans des secteurs pavillonnaires (notamment dans la partie nord de la commune qui correspond au Bourg). 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 lotissements plus récents, à l'image de ceux situés dans le centre de la commune possèdent, en grande partie, des emprises bâties dont la surface est inférieure à 500 m². Ces configurations de parcelle rendent complexes les constructions sur des parcelles déjà bâties, puisque dans le cas de division parcellaire, des unités foncières de petites tailles sont produites.



Les cartes ne tiennent pas compte de tous les projets en construction au sein de l'écoquartier des Roseaux, ce qui peut fausser la représentation, du fait que certaines parcelles grandes ne soient pas ou que peu bâties : elles sont soit en attente de construction, soit déjà en chantier.

7.3.4 Les dents creuses

Dans le SCoT, les dents creuses sont définies comme des parcelles non bâties (parcelles ou groupe de parcelles non construites et implantées au sein d'un espace bâti). Le SCoT identifie un potentiel foncier de 8 000 mètres carrés en dent creuse au sein de la commune.

La présente analyse vise donc à recenser le nombre de dents creuses urbanisables situées au sein du tissu urbain constitué de la ville et des espaces en friches.

Selon la méthodologie du SCoT, ce type de gisement est identifiés à l'aide des critères suivants :

Caractéristique de l'unité foncière	Critère pour retenir l'unité foncière	Adaptation de la méthodologie dans le cadre de la révision du PLU
Superficie minimale non bâtie	Montévrain étant un pôle urbain à fort potentiel au sens du SCoT, la superficie minimale non bâtie pour retenir les unités foncières est donc de 300 m ²	
Accessibilité de l'unité foncière	L'unité foncière doit être accessible directement par la voirie (non enclavée)	L'unité foncière doit être accessible par une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale de dimension suffisante pour permettre le passage des services de sécurité et défense incendie.
Forme de l'unité foncière	L'unité foncière ne doit pas être filiforme.	
Situation vis-à-vis de la trame verte et bleue	L'unité foncière ne doit pas être incluse dans un réservoir de biodiversité, un corridor, une zone agricole ou naturelle	Ont été pris en compte, pour l'analyse, les corridors et réservoirs du SRCE, ainsi que les zones agricoles et naturelles du PLU.
Topographie	L'unité foncière doit présenter une pente inférieure à 20%	Ce critère n'a pas été appliqué dans l'analyse semi-automatisée. Néanmoins, les terrains

		présentant une forte pente ont été manuellement retirés de l'analyse.
Inondations (PPRI) et Mouvements de terrain (PPRmt)	L'unité foncière ne doit pas être incluse dans un périmètre de nappes sub-affleurantes et/ ou d'aléas très forts	
Servitudes d'utilité publiques	L'unité foncière ne doit pas être située sur une servitude d'utilité publique (canalisation, point de captage d'eau, etc.)	
Lignes à haute tension	L'unité foncière ne doit pas être située dans une bande tampon de 10m autour d'une ligne à haute tension stratégique.	Le territoire de Montévrain n'est pas concerné par une ligne à haute tension.

Afin de tenir compte des spécificités de l'aménagement de la ville de Montévrain, des critères supplémentaires ont été ajoutés à l'analyse afin d'exclure des terrains impropres à l'optimisation du tissu urbain :

- Les périmètres des Zones d'Aménagement Concerté ne sont pas investigués : en effet, ces périmètres font l'objet de plans qui en encadrent l'aménagement. De plus, ces périmètres sont en cours d'aménagement, il ne semble donc pas pertinent d'y chercher un potentiel de densification ;
- Le terrain fait l'objet d'une prescription à caractère environnemental ou patrimonial dans le PLU en vigueur et/ou dans le PLU projeté. Ces terrains sont exclus afin de contribuer à la préservation du patrimoine naturel et bâti du territoire ;

Cette analyse a été complétée par une analyse par photo-interprétation qui a conduit à exclure certains terrains pour les motifs suivants :

- Projet visiblement en cours (Permis de construire ou autorisation d'urbanisme affichée, chantier en cours ...) et autorisation d'urbanisme accordée.

Pour information, aucun critère relatif au risque de retrait-gonflement des argiles n'a été appliqué, celui-ci n'ayant pas pour effet de rendre inconstructibles les terrains qui sont touchés.

POTENTIEL DE DENSIFICATION : DENTS CREUSES



Le potentiel d'accueil du tissu urbain non-bâti se concentre principalement dans les espaces de type pavillonnaire. Il a été repéré **7 entités non-bâties** mobilisables comme « **dents creuses** ». Ces fonciers sont surtout des résidus du découpage parcellaire et sont caractérisés par la présence d'espaces naturels et de végétation. Du fait de l'exclusion des périmètres de ZAC des investigations, toutes les dents creuses sont situées dans le Bourg de Montévrain.

Il s'agit cependant d'un potentiel brut dont la constructibilité reste à définir, notamment au regard des règles fixés par le PLU en fonction des zones concernées.

L'ensemble de ces parcelles représentent un gisement de 9 170 m², tandis que le SCoT identifiait un potentiel similaire de 0.8 Ha. En appliquant la densité moyenne dans la construction neuve en intensification retenue par le SCoT (soit 90 logements/ hectare), on arrive donc à un potentiel de 81 logements. Ce potentiel sera à confirmer au cas par cas, notamment en fonction des règles applicables à chaque unité foncière.

7.3.5 Les grandes parcelles potentiellement divisibles

Dans le SCoT, les grandes parcelles potentiellement divisibles sont définies comme des « parcelles ou unités foncières facilement divisibles pouvant permettre la création d'un ou plusieurs projets ».

La présente analyse vise donc à recenser le nombre de grandes parcelles potentiellement divisibles situées au sein du tissu urbain constitué de la ville et des espaces en friches.

Selon la méthodologie du SCoT, ce type de gisement est identifiés à l'aide des critères suivants :

Caractéristique de l'unité foncière	Critère pour retenir l'unité foncière	Adaptation de la méthodologie dans le cadre de la révision du PLU
Superficie minimale bâtie potentiellement divisible	Montévrain étant un pôle urbain à fort potentiel au sens du SCoT, la superficie minimale pour retenir les unités foncières bâties est donc de 600 m ²	
Coefficient d'emprise au sol	L'emprise au sol du bâti existant sur l'unité foncière doit être inférieure à 10% de sa surface totale.	

Accessibilité de l'unité foncière	L'unité foncière doit être accessible directement par la voirie (non enclavée)	L'unité foncière doit être accessible par une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale, de dimension suffisante pour permettre le passage des services de sécurité et défense incendie.
Forme de l'unité foncière	L'unité foncière ne doit pas être filiforme.	
Situation vis-à-vis de la trame verte et bleue	L'unité foncière ne doit pas être incluse dans un réservoir de biodiversité, un corridor, une zone agricole ou naturelle	Ont été pris en compte, pour l'analyse, les corridors et réservoirs du SRCE, ainsi que les zones agricoles et naturelles du PLU.
Topographie	L'unité foncière doit présenter une pente inférieure à 20%	Ce critère n'a pas été appliqué dans l'analyse semi-automatisée. Néanmoins, les terrains présentant une forte pente ont été manuellement retirés de l'analyse.
Inondations (PPRI) et Mouvements de terrain (PPRmt)	L'unité foncière ne doit pas être incluse dans un périmètre de nappes sub-affleurantes et/ ou d'aléas très forts	
Servitudes d'utilité publiques	L'unité foncière ne doit pas être située sur une servitude d'utilité publique (canalisation, point de captage d'eau, etc.)	
Lignes à haute tension	L'unité foncière ne doit pas être située dans une bande tampon de 10m autour d'une ligne à haute tension stratégique.	Le territoire de Montévrain n'est pas concerné par une ligne à haute tension.

Afin de tenir compte des spécificités de l'aménagement de la ville de Montévrain, des critères supplémentaires ont été ajoutés à l'analyse afin d'exclure des terrains impropres à l'optimisation du tissu urbain :

- Les périmètres des Zones d'Aménagement Concerté ne sont pas investigués : en effet, ces périmètres font l'objet de plans qui en encadrent l'aménagement. De plus, ces périmètres sont en cours d'aménagement, il ne semble donc pas pertinent d'y chercher un potentiel de densification ;
- Le terrain fait l'objet d'une prescription à caractère environnemental ou patrimonial dans le PLU en vigueur et/ou dans le PLU projeté. Ces terrains sont exclus afin de contribuer à la préservation du patrimoine naturel et bâti du territoire ;

Cette analyse a été complétée par une analyse par photo-interprétation qui a conduit à exclure certains terrains pour les motifs suivants :

- Projet visiblement en cours (Permis de construire ou autorisation d'urbanisme affichée, chantier en cours ...) et autorisations accordées ;
- Pour les grandes parcelles potentiellement divisibles, impossibilité de diviser le terrain au regard de l'implantation des constructions existantes ou de la configuration du terrain (par exemple, lorsqu'une construction occupe toute la largeur de la parcelle sur la voirie et ne permet pas d'envisager la réalisation d'un second accès).

POTENTIEL DE DENSIFICATION : GRANDS TERRAINS DIVISIBLES



Ainsi, cette méthode a permis d'identifier un gisement de logements lié au potentiel de densification des zones urbaines estimé à **39 unités** environ soit un total de 9,6 Ha. Le SCoT identifiait, en 2018, un potentiel de 3,5 Ha. La différence entre les deux analyses peut s'expliquer de plusieurs façons :

- Des recompositions foncières intervenues entre les deux études (celle du SCoT et celle de la révision du PLU) ;
- La prise en compte de certains critères : par exemple, il est possible que l'étude du SCoT ait pris en compte dans son étude les limites de la zone naturelle du PLU, qui limite la constructibilité sur certains terrains. Il est également possible que certains terrains retenus dans la présente analyse aient été éliminés en raison de l'usage qui est fait des espaces libres (jardins d'agrément...) ;
- 1 terrain présent dans la carte ci-dessus (n°39) présente un coefficient d'emprise au sol supérieur à 10%. Ce terrain a été maintenu car il présente un potentiel de mobilisation intéressant au regard des autres critères.

Afin de déterminer le nombre de logements qui pourraient être accueillis dans ces enveloppes, il est nécessaire de tenir compte de leur caractère déjà bâti.

On considère donc que sur le potentiel total de 9,6 Ha, seulement la moitié pourrait être mobilisée pour implanter de nouvelles constructions, soit 4,8 hectares.

Ensuite, on applique à cette surface la densité moyenne prévue par le SCoT dans la construction neuve, soit 90 logements / ha.

Au regard de la méthodologie du SCoT, ce potentiel permettrait donc d'accueillir 432 logements.

Néanmoins, cette donnée, qui résulte des obligations du PLU vis-à-vis du Code de l'Urbanisme, est à nuancer au regard des règles applicables à ces terrains en matière de constructibilité dans les différentes zones et de la prise en compte de toutes les caractéristiques de ces terrains (présence de jardins, prise en compte des vues ...)