Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES YVELINES

ARRIVE LE
24 DEC. 2015
DDT des Yvelines
SPACT/Planification Versailles

Direction départementale des territoires

Service Habitat et Rénovation Urbaine

Politique territoriale du logement

Note à l'attention de

SPACT/PLANIFICATION

Réf : SHRU_PTL_20150914_PAC_PLU_Médan

Affaire suivie par : William HANRIO
Tél / 01 30 84 31 31
william.hanrio@yvelines.gouv.fr

Versailles, le 23 DEC. 2015

Objet : Consultation préalable à l'élaboration du PAC et à l'association des services de l'État dans le cadre de la révision du PLU de Médan.

Dans le cadre de la préparation du porter à connaissance préalable à la révision du Plan Local de l'Urbanisme de la commune de Médan vous trouverez ci-après les différents enjeux logements à mettre en exergue :

1) le développement de l'offre de logements (objectifs de construction)
2) le renforcement de l'offre locative sociale (loi SRU)
3) la mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

1/ le développement de l'offre de logements (objectifs de construction)

Le PLU doit déterminer en application de l'article L.121-1 du CU les conditions permettant d'assurer notamment « *la diversité des fonctions et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural (...) en prévoyant les capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction sans discrimination, des besoins futurs en matière d'habitat* ».

Les dispositions du PLU devront permettre la diversification de la structure du parc de logements, en privilégiant la mutation du bâti existant, le renouvellement et l'optimisation du tissu urbain dans un souci de gestion économe du foncier, en tenant compte des contraintes d'aménagement liées à la bonne accessibilité des sites et leur assainissement.

a) le Programme Local de l'Habitat

La commune de Médan est située dans le nord-est du département et appartient à la Communauté d'agglomération des Deux Rives de Seine. A ce titre et conformément à l'article L.123- 1-9 du code de l'urbanisme, le PLU de la commune devra être compatible avec le PLH de l'intercommunalité, adopté le 26 octobre 2015. 40 logements sont en projet sur la période 2015/2020.

b) Le Grand Paris

La Loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris dispose de la nécessité de définir un objectif annuel de construction de logements à l'échelle de la Région capitale de 70 000 logements, objectif repris par le SDRIF approuvé par décret en Conseil d'État le 27 décembre 2013. Ces logements permettront de résorber le déséquilibre entre l'offre et la demande en logement et ainsi réduire les disparités sociales et les déplacements domicile/travail.

La déclinaison de la TOL pour le département des Yvelines a conduit à retenir un objectif de 9025 logements à réaliser par an. Dans le bassin de vie de Meulan-Les Mureaux - Achères-Poissy - Mantois nord ouest dont fait partie la commune de Médan, l'objectif est de 2472 logements par an dont environ 11 logements pour cette dernière.

La mise en œuvre de ce programme ambitieux va exiger la mobilisation de toutes les communes, tant pour couvrir leurs besoins propres qu'en raison de la nécessaire solidarité départementale et régionale.

c) Données chiffrées

1) La démographie

La commune enregistre entre le RGP 1999 et le RPP 2012 une hausse de sa population qui est passée de 1393 à 1417 habitants, soit une variation annuelle moyenne inférieure à celle du département (+ 0,13 % contre +0,37 % au département).

L'indice de jeunesse (rapport entre la population des moins de 20 ans et la population des plus de 60 ans), de la commune qui était de 1,99 en 2012, faisait apparaître un rapport quasiment similaire à celui du département des Yvelines (1,98).

2) Constitution du parc de logement

La commune de Médan comptait 534 résidences principales lors du dernier RPP 2012.
Selon le recensement de 2012, la commune a un parc constitué pour de 90 % de logements individuels pour environ 10 % de logements collectifs.

87 % des résidents sont des propriétaires occupants, (59 % dans les Yvelines), pour 11% de locataires. Ces chiffres traduisent une location privée peu représentée, ce qui peut rendre difficile l'accueil des nouveaux ménages sur la commune.

De plus, les logements de type T1 et T2 ne représentent que 10,70% du parc de logements, alors que les T4 et plus en constituent plus de 78,8 %.

La structure du parc de Médan ne permettra pas de répondre aux demandes des plus jeunes, à la recherche de petits logements après une décohabitation. Une diversification accrue du parc sera indispensable au maintien du dynamisme démographique de la commune.

d) Potentialités foncières

Le PLU devra déterminer, en application de l'article L121-1 du CU, les conditions permettant d'assurer notamment : « la diversité des fonctions et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural [...] en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins futurs en matière d'habitat»

La révision du PLU devra favoriser le développement et de la diversification de l'offre de logements.

Il s'agira premièrement de procéder à une analyse précise des disponibilités foncières existantes ou à venir en s'appuyant sur le **diagnostic foncier**, puis de potentiellement définir des espaces urbani-

sables et leurs conditions d'urbanisation, en continuité du tissu bâti existant et dans le respect du principe de gestion économe de l'espace et de préservation des secteurs agricoles et naturels. La mise en place d'une **veille foncière,** en lien avec les actions prévues au PLH, est indispensable au suivi du marché et à une politique locale efficace.

La loi d'Accès au Logement et un urbanisme Rénové du 24 mars 2014 dans son article 158 modifie l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme en imposant la suppression du coefficient d'occupation des sols et de la taille minimale des terrains dans les documents de planification (PLU) permettant ainsi une densification dans le tissu urbain et visant à limiter l'étalement urbain.

Il faudra donc considérer une évolution des **règles de constructibilité**, dans la perspective du développement et de la diversification de l'offre de logement, en déterminant par exemple un **possible dépassement des règles de construction pour les bâtiments à usage d'habitation** (L 123-1-11 du CU), une **majoration du volume constructible pour le logement social** (L 127-1 du CU), en déterminant un **pourcentage de logements sociaux ou de logements de taille minimal à réaliser en cas de programme de réalisation d'habitat** (L123-1-5-16 du CU), en délimitant des **emplacements réservés** (L123-2b du CU), ou en n'imposant **pas de réalisation minimum d'aires de stationnement** dans la construction de logements (L.123-1-13 du CU).

Pour finir, la révision du PLU doit être l'occasion d'envisager les actions susceptibles d'être engagées dans le tissu bâti existant, pour favoriser le renouvellement urbain et pour diversifier la structure du parc de logements. Des **procédures d'acquisition-amélioration** permettent le conventionnement dans le parc existant, via par exemple la transformation de bureaux en logements. Les **financements ANAH**, dans le cadre d'interventions ciblées auprès des particuliers, aussi bien que pour de plus grandes opérations via les **dispositifs d'OPAH,** permettent une résorption de l'habitat indigne et une amélioration globale de l'offre de logement.

1) le renforcement de l'offre locative sociale (loi SRU)

La commune de Médan dispose de moins de 1 500 habitants et appartient à l'unité urbaine de Paris : elle n'est donc pas concernée par l'article 55 de la loi Solidarité et au Renouvellement Urbains modifiée par la loi Duflot du 18 janvier 2013, qui impose aux communes de plus de 1500 habitants en Île-de-France ou appartenant à un EPCI de plus de 50 000 habitants dont au moins une ville de 15 000 habitants, de contenir au moins 25% de logements locatifs sociaux en 2025.

En revanche, avec 1412 habitants au dernier recensement, elle doit anticiper son entrée dans la loi SRU.

Au 1er janvier 2014, la commune comptabilisait 8 logements locatifs sociaux correspondant à un taux estimatif de **1,55 %.** Il manquerait environ 121 logements pour atteindre 25 %.

Elle devra adapter son PLU en conséquence, afin de favoriser la construction de logements locatifs sociaux.

3) Mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage a été adopté par arrêté préfectoral le 26 juillet 2013. Il impose uniquement des obligations en matière d'aires d'accueil et de grands passages pour les communes de plus de 5 000 habitants.

Cependant, il aborde la sédentarisation, thématique importante sur le département des Yvelines, qui doit être prise en compte par chaque commune lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme.

Par ailleurs, le schéma prévoit la réalisation d'au moins deux aires de grands passages sur le département : une au Nord et l'autre au Sud. La commune de Médan doit participer à la réalisation

et au fonctionnement de l'aire du Nord.

La Chef du Service de l'Habitat et de la Rénovation Urbaine

Carole DABROWSKI