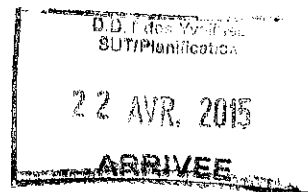


Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES YVELINES



Direction départementale des territoires

Service Habitat et Rénovation Urbaine

Politique territoriale du logement

Note à l'attention de

SUBT/PLANIFICATION

Réf: SHRU\_PTL\_20150331\_PAC\_PLU\_chapet

Affaire suivie par Annie GOUMIN  
Tél / Fax 01 30 84 31 31 / 01 39 50 59 58  
annie.goumin@yvelines.gouv.fr

Versailles, le 20 AVR. 2015

→ Planuif  
f

**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 **CHAPET**

Dans le cadre de la préparation du porter à connaissance préalable à la révision du Plan Local de l'Urbanisme de la commune de **CHAPET** 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)

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 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 Chapet, depuis le 1er juillet 2012, l'objectif est de 650 logements par an dont environ 10 logements pour cette dernière. La commune de Chapet est concernée par le PLH de la Communauté d'Agglomération des deux Rives de Seine (2009-2015) dont le bilan à mi-parcours de 2012 a fait ressortir que 10 logements sur 120 ont été construits à Chapet. La CA2RS a délibéré le 10 février 2014 pour l'élaboration d'un nouveau PLH.

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.

## ***b) Données chiffrées***

### **1) La démographie**

La commune enregistre entre le RGP 1999 et le RPP 2011 une légère hausse de sa population qui est passée de 1 123 à 1 195 habitants, soit une variation annuelle moyenne légèrement supérieure à celle du département (0,47 % contre + 0,21 % 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 1,30 en 2011, faisait apparaître une population légèrement plus âgée que celle du département des Yvelines (1,41).

### **2) Constitution du parc de logement**

La commune de CHAPET comptait 435 résidences principales lors du dernier recensement établi par l'INSEE en 2011.

Selon ce recensement, la commune a un parc constitué d'environ 96,8 % de logements individuels et seulement 2,3 % de logements collectifs.

Plus de 90 % des résidents sont des propriétaires occupants, (60 % dans les Yvelines), pour seulement 5 % de locataires (38 % dans les Yvelines). Ces chiffres traduisent une proportion plus grande de propriétaires et largement supérieure à la moyenne du département.

De plus, les logements de type T1 et T2 ne représentent que 4 % du parc de logements, alors que les T3 et plus en constituent plus de 95%.

*La structure du parc de Chapet ne permettra de répondre qu'en partie aux demandes des plus jeunes, à la recherche de petits logements après une décohabitation. Une diversification accrue du parc sera indispensable au maintien et à l'amélioration du dynamisme démographique de la commune.*

## ***c) 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 urbanisables 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** 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 minimale à réaliser en cas de programme de réalisation d'habitat** (L123-1-5-II 4° 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.

## **2) le renforcement de l'offre locative sociale (loi SRU)**

Ces dispositions ne concernent pas aujourd'hui la commune de Chapet (de par son nombre inférieur à 1500 habitants (1195 habitants au dernier recensement partiel de la population)).

### **Le projet du "Quartier du Mitan"**

Le projet du quartier du Mitan est un secteur de 21 hectares pouvant rassembler jusqu'à 350 logements et toutes les infrastructures associées. L'objectif de l'opération est de créer un projet exemplaire et adapté au caractère villageois, en accueillant, à un rythme modéré, des logements diversifiés ainsi que équipements publics.

Ce projet s'inscrit dans une démarche de valorisation du site. La commune de Chapet et l'EPAMSA ont lancé conjointement une étude urbaine qui a permis d'affirmer une philosophie d'aménagement réinventant un mode de vie rural peu énergivore, fondé sur l'économie de l'espace, la mise en valeur des activités agricoles péri-urbaines, et le partage de l'espace public. Ce nouveau quartier sera déployé en cohérence avec le développement du centre bourg existant.

En parallèle, l'EPFY acquiert les terrains et assure la remise en état des sols (démolitions, dépollution).

Actuellement au POS l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'est pas possible. En effet, il s'agit de zones NA dites « strictes » qui seront ouvertes au fur et à mesure par procédure d'élaboration d'un PLU.

Avec ce projet de grande envergure, le nombre de la population dépassera largement les 1 500 habitants et la commune rentrera dans le dispositif de la loi SRU et devra donc satisfaire à l'obligation de 25 % de logements locatifs sociaux.

Il est important de noter qu'au 1er janvier 2014, la commune comptabilisait aucun logement locatif social.

Ainsi, le projet du "Quatier du Miton" devra intégrer une part importante de logements locatifs sociaux, afin de ne pas pénaliser la commune lors de son entrée dans le dispositif SRU. En effet, de nombreuses communes n'ont pas anticipé ces changements et se trouvent aujourd'hui démunies, la commune de Chapet devra donc adapter la part de logements sociaux de l'opération afin de limiter son déficit qui est à ce jour conséquent.

Le déficit donnera lieu à un prélèvement qui sera égal à 20% du potentiel fiscal par habitant multiplié par le nombre de logements sociaux manquants (article L 302-7 du CCH). La loi du 18 janvier 2013 prévoit la possibilité pour le préfet de multiplier par cinq les pénalités à l'issue des périodes triennales, en cas de non atteinte des objectifs de rattrapage.

Elle devra adapter son PLU en conséquence. J'attire votre attention sur le fait que la loi Duflot du 18 janvier 2013, introduit l'examen lors du bilan triennal de la typologie des financements, ces derniers devant permettre le développement d'une offre sociale suffisante (PLAI et PLUS).

La commune devra donc respecter la typologie suivante :

- 30 % maximum des logements financés en prêts locatifs sociaux
- 30 % au moins en prêts locatifs aidés d'intégration.

### **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.

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 Chapet doit participer à la réalisation et au fonctionnement de l'aire du Nord.

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.

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



Carole DABROWSKI