



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES YVELINES

Direction départementale des territoires

Habitat et rénovation urbaine
Politique territoriale du logement

Note à l'attention de
SPACT/PLANIFICATION

Ref : SHRU_PTL_20160224_PLU_Villennes-sur-Seine

Affaire suivie par :

William Hanrio-SHRU/PTL

Tél : 01 30 84 31 31

Courriel : william.hanrio@yvelines.gouv.fr

Versailles, le 25 FEV. 2016

Objet : avis sur le projet de PLU de Villennes-sur-Seine

Chiffres clé :

Objectif logement Grand Paris : 2498 logements par an à l'échelle du bassin de vie – secteur Meulan-Les Mureaux - Achères-Poissy - Mantois nord ouest, objectif commune 40 logements par an.

Villennes-sur-seine fait partie de la CA2RS. PLH adopté en 2015 jusqu'à 2020. Entre 2009 et 2013, la commune a produit chaque année 4,6 logements pour 1000 habitants.

Le PLH fixait comme objectif la production de 390 logements pour 2020.

Population 2013 (INSEE) : 5 127 habitants variation annuelle population : +0,52 %. Yvelines : + 0,33 %. Densité en 2012 : 1006,9 hab/km².

En 2012, selon INSEE : 85 % de RP, 8 % de RS, 6 % de vacant.

70 % d'individuel, 30 % de collectif.

Logement social :

Production passée 2000-06 : 27 logements/an

Production passée 2007-13 : 18 logements/an

Nombre de LLS au 01/01/2001 : 39

Taux de logements sociaux au 1/01/2001 : 2,22 %

Nombre de LLS au 01/01/2015 : 110 (depuis 2011 pas de nouveau LLS)

Taux de logements sociaux au 1/01/2015 : 5,43%

Commune carencée sur les triennales 2005 / 2007 et 2008 / 2010. Mais triennale 2011-2013 : financement de 120 logements pour obligation 43 → 279 % de l'objectif

Objectifs LLS 2025 : 506 LLS soit 396 manquants

Triennale 2014-2016 : 97 logements locatifs sociaux dont 30 PLAI et 20 PLS, soit tout confondu 32 par an

Etat d'avancement triennale : 0 logement financé au 01/01/2016

=> enjeux de l'État sur ce territoire : Un développement de la construction et particulièrement du logement social, en réponse aux objectifs du Grand Paris et aux obligations fixées par la nouvelle loi en matière de logements sociaux du 18/01/2013.

La commune bénéficie également d'une bonne desserte en TC : la gare de Villennes-sur-Seine est desservie par la ligne transilien J reliant Paris Saint Lazare à Vernon. 25 min de trajet pour Paris, un train toutes les 20min en heure de pointe. + Possibilité de relier le RER A à Poissy, un arrêt par la ligne J.

Avis général et demande de prise en compte :

Avis DEFAVORABLE quant à la prise en compte des enjeux habitat.

Aspect quantitatif : avec 750 logements dont 400 logements sociaux, la commune remplit les objectifs TOL et SRU. Cependant, au vu des moyens mis en place, ce chiffre semble peu réaliste.

Aspect qualitatif : la commune fixe 30% minimum de LLS dans les secteurs de mixité sociale à partir de 10 logements et 40 % à partir de 15 logements, ce qui est insuffisant au regard du rattrapage qu'elle doit effectuer au titre de la loi SRU. De plus, elle fixe des règles d'emprise au sol contraignantes en zone UC et n'a prévu aucun secteur de mixité sociale. Enfin, les OAP manquent de précisions sur le calendrier et le nombre de logements.

Avis détaillé sur le projet de PLU :

La commune a pour objectif d'augmenter sa population à échéance 2030 de 1 600 habitants en construisant 750 nouveaux logements soit 50 logements par an.

L'hypothèse de 50 logements par an, retenue par la commune, est élevée par rapport à la période passée (18 logements en moyenne de 2007 à 2013). Cette hypothèse est au-dessus des objectifs TOL (40 logements par an environ).

Afin de répondre à la loi SRU et d'atteindre 25 % de logements locatifs sociaux d'ici 2025, la commune prévoit de construire 400 logements sociaux. Pour ce faire, elle a notamment mis en place 3 OAP :

- « Breteuil » et « Fauveau » : 40 % de LLS.

- « Centre-ville » : 40 % maximum de LLS.

Cependant, sur ces 3 OAP, il n'y a aucune précision sur le nombre de logements envisagés, ni sur les échéances de réalisations. La commune reprend sa programmation de logements prévue dans le PLH de la CA2RS, approuvée le 26 octobre 2015, pour la période 2015-2020, qui fait état des opérations « Breteuil » et « Fauveau » sans donner d'échéance. Cela ne permet pas de donner un éclairage opérationnel suffisant au PLU. Il avait pourtant été convenu dans le PLH (2015-2020) que le PLU préciserait ces opérations, ce qui n'est pas le cas.

De plus, pour atteindre le chiffre de 400 logements sociaux, représentant 53% de la programmation totale, la commune n'a pas suffisamment mobilisé les outils du PLU favorisant la construction de logements sociaux. Elle n'impose aucun minimum de logement

social dans les zones UA et UC en dessous de 10 logements, et passe à 30 % minimum entre 10 et 14 logements et 40 % minimum à partir de 15 logements. Il n'est imposé aucun minimum de logements sociaux en zone UD. En zone UC, qui couvre la grande majorité de la commune, le règlement impose une emprise au sol de 30 % à 40 % maximum, en plus d'une hauteur maximum de R+1+C. Concernant le stationnement, le règlement impose 2 places minimum en zone UD à toutes les constructions à usage d'habitation, ce qui est contraire à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme concernant les logements sociaux. Enfin, il n'existe aucun emplacement réservé pour la construction de logements sociaux.

La mixité sociale n'est pas favorisée par le PLU. Les zones délimitées par le PLU pour accueillir du logement social sont celles où il y en a déjà, et où peu de foncier est disponible.

Toutes ces contraintes et l'absence de précisions dans les OAP rendent peu réalistes les perspectives de construction de 750 logements dont 400 logements sociaux d'ici 2025-2030. La commune doit fixer un taux minimum de logements sociaux à partir d'un seuil beaucoup plus faible (3 logements par exemple) assouplir le règlement sur les droits à construire en zone UC, accorder des majorations de droits à construire pour les logements sociaux (L.151-28 du CU) et détailler ses OAP.

La chef du service habitat et rénovation urbaine



Carole Ezbrowski