



PRÉFET DES YVELINES

ARRIVE LE

14 SEP. 2016

DDT des Yvelines
SPACT/Secrétariat

Direction départementale des territoires

Habitat et rénovation urbaine
Politique territoriale du logement

Note à l'attention de
SPACT/PLANIFICATION

Ref : SHRU_PTL_20160829_PLU_MAGNANVILLE

Affaire suivie par :

Annie GOUMIN -SHRU/PTL

☎ : 01 30 84 31 45

✉ : annie.goumin@yvelines.gouv.fr

Versailles, le 14 SEP. 2016

Objet : avis sur le projet de PLU de **Magnanville**

Chiffres clé :

Objectif logement Grand Paris : environ 2300 logements par an à l'échelle du bassin de vie – Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise objectif commune environ 34 logements par an.

Magnanville fait partie de la CUGPSO.

Population 2013 (INSEE) : 5943 habitants

variation annuelle population (2008-2013) : +1,3 %. Yvelines : + 0,2 %.

Densité en 2013 : 1395,1 hab/km².

19 % de collectif, 81 % d'individuel

Logements commencés 2009-13 : 9 logements/an

La commune bénéficie également d'une bonne desserte en TC : la gare de Mantes-la-Jolie est à 5 kms d'où partent des trains à destination de Paris-Montparnasse ou Paris Saint-Lazare ainsi que des bus à destination de La Défense, Cergy-Pontoise, Saint Quentin en Yvelines, Saint Germain en Laye.

Au SDRIF 2030, Magnanville est considéré comme un espace urbanisé à optimiser, un secteur de développement à proximité d'une gare et deux pastilles de secteurs à densification.

Magnanville est couvert par le PLH de la CAMY pour la période 2015-2020 et avait pour objectif la construction de 140 logements dont 35 logements locatifs sociaux. La CUGPSO a lancé l'élaboration d'un nouveau PLH depuis le 6 mai 2016.

Logement social : Commune SRU mais non déficitaire

Nombre de LLS au 01/01/2015 : 535

Taux de logements sociaux au 1/01/2015 : 25,73 %

=> enjeux de l'État sur ce territoire : Un développement de la construction et particulièrement de petits logements afin de répondre à la demande.

Avis détaillé sur le projet de PLU :

La commune a pour objectif de construire 500 nouveaux logements à échéance 2025 avec la construction de 50 logements par an (PADD).

Afin de remplir ces objectifs, elle a notamment mise en place une OAP : "le site de la mare Pasloue"

- 3,3 ha en zone UB
- 150 logements composés à 90 % de collectifs
- une densité de 60 logts par ha largement supérieure aux recommandations du SDRIF,
- 25 % consacrés au logement locatif social
- et 5 % minimum à l'accession sociale.

Un aménagement d'ensemble dans la zone d'activité économique "Secteur des Brosses" est également prévue dans le zonage UBa à plus long terme (environ 200 logements).

Le secteur des Mongazons (opération en cours de réalisation) : 138 logements aux abords de l'avenue de l'Europe.

L'objectif de 50 logements par an, retenue par la commune, est largement supérieur au rythme de construction de la période 2009-2013 (moyenne de 9 logements par an). Cette hypothèse est également bien supérieure aux objectifs TOL (**34 logements par an environ**).

Dans son règlement la commune prévoit dans les secteurs UB que tout programme de réalisation de plus de 12 logements ou 800 m² de surface de plancher devra comporter au minimum 30 % de logements locatifs sociaux (hors logement financés en PLS).

Concernant le stationnement, le règlement précise que pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État il ne sera exigé qu'un emplacement.

Enfin, il n'existe aucun emplacement réservé pour la construction de logements sociaux.

Conclusion et recommandations :

AVIS FAVORABLE

L'objectif total de construction de logements se situe au-delà de ceux correspondant aux enjeux de l'État (50 logements par an). Toutefois, avec 25,73 % de logements sociaux, la commune dispose d'une faible marge de manœuvre au regard de l'article 55 de la loi SRU et devra veiller à maintenir un minimum de 25 % de LLS dans les opérations de construction neuve.

1 seule OAP bien définie "La mare Pasloue".

Deux autres secteurs définis à plus ou moins long terme : "ZAE des Brosse, et secteur des Mongazons.

Une densification conforme au SDRIF.

Ce PLU devra, à terme, permettre la réalisation des projets du PLHI dont l'élaboration a été lancée le 6 mai 2016.

La chef du service habitat et rénovation urbaine



Carole Dabrowski