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

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
SPACT/PLANIFICATION

Réf : SHRU_PTL_20151022_PAC_PLU_Orgeval

Affaire suivie par Annie GOUMIN
Tél : 01 30 84 31 45
annie.goumin@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 d'Orgeval

Dans le cadre de la préparation du porter à connaissance préalable à la révision du Plan Local de l'Urbanisme de la commune d'Orgeval, 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.

Le rythme de construction devra être suffisant pour répondre à la fois aux enjeux de développement de l'offre de logement sur la commune ainsi qu'à l'obligation SRU de 25% de logements sociaux dans le parc existant à l'horizon 2025, soit environ 38 logements sociaux/an a minima en l'état des résidences principales au 1er janvier 2014 (base de construction 100 % logements sociaux).

a) Le Programme Local de l'Habitat

La commune d'Orgeval 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. Au PLH est affiché 562 logements en projet pour la période 2015/2020 dont 316 logements locatifs sociaux mis en chantier sur cette période.

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 d'environ 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 d'Orgeval, l'objectif est de 2472 logements par an dont environ 90 logements par an pour cette dernière en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat.

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 RP 1999 et le RP 2012 une hausse de sa population qui est passée de 4 804 à 5 978 habitants, soit une variation annuelle supérieure à celle du département (+1,89 % contre + 0,53 % 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 1,66 en 2012, faisait apparaître une population beaucoup plus âgée que celle du département des Yvelines (1,98).

2) Constitution du parc de logement

La commune d'Orgeval comptait 2 182 résidences principales lors du dernier inventaire établi au 1er janvier 2014. Selon ce recensement, la commune a un parc équilibré composé majoritairement de logements individuels à 89 % pour 7 % de collectifs.

72 % des résidents sont des propriétaires occupants, (60 % dans les Yvelines), pour 18 % de locataires.

De plus, les logements de type T1 et T2 ne représentent que 5 % du parc de logements, alors que les T4 et plus en constituent plus de 85 %.

La structure du parc d'Orgeval ne permet de répondre qu'en partie aux demandes des plus jeunes, à la recherche de petits logements après une décohabitation. Une diversification accrue du parc est 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 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,** 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.

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

La commune d'Orgeval dispose de plus de 1 500 habitants et appartient à l'unité urbaine de Paris : elle est donc 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 1 500 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.

Au 1er janvier 2014, la commune comptabilisait **5,50 %** de logements locatifs sociaux. Son obligation de rattrapage de logements locatifs sociaux pour 2014-2016 est de **25% du nombre de LLS manquant pour avoir 25% de LLS dans la commune soit 103 logements** dont 30 % minimum de PLAI soit **31 logements** et 20 % maximum de PLS soit **21 logements**. Au total la commune devra construire au minimum **414 logements sociaux** à l'horizon 2025 pour atteindre 25% de logements sociaux.

Ensuite pour les 3 périodes suivantes la déclinaison se fera de la façon suivante :.

- **2017/2019** : 33% du nombre de LLS manquant pour avoir 25% de LLS dans la commune
- **2020/2022** : 50% du nombre de LLS manquant pour avoir 25% de LLS dans la commune
- **2023/2025** : 100% du nombre de LLS manquant pour avoir 25% de LLS dans la commune

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.

Orgeval est une commune carencée suite à la précédente triennale 2011/2013. Le taux de majoration, visé à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 est fixé à 25 %.

La loi impose (cf art L.302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation et art. L,111-13 du code de l'urbanisme), sur le territoire des communes carencées, que toute opération de construction de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface plancher, au moins 30 % des logements familiaux soient des logements locatifs sociaux (hors logements financés en prêt locatif social).

Elle devra adapter son PLU en conséquence, afin d'éviter le développement d'offre nouvelle qui ne prenne pas en compte une part suffisante de logements locatifs sociaux, creusant alors encore plus le déficit de logements.

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.

En matière d'aire d'accueil, la commune d'Orgeval, nouvellement soumises à la loi a une obligation de 2 places. Elle dépend de la Communauté d'Agglomération des 2 Rives de Seine qui a compétence en la matière.

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 d'Orgeval doit participer à la réalisation de l'aire du Nord.

Enfin, le schéma en vigueur 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