



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\_20150715\_PLU\_Andrésey2

:

Affaire suivie par :

William Hanrio-SHRU/PTL

Tél / Fax : (01 30 84 31 31) / (01 30 50 59 58)

Courriel : william.hanrio@yvelines.gouv.fr

Versailles, le 25 SEP. 2015

**Objet : Avis sur le projet de PLU d'Andrésey**

**Chiffres clés :**

Objectifs logements Grand Paris : 2498 logements par an à l'échelle du bassin de vie – secteur Meulan-Les Mureaux - Achères-Poissy - Mantois nord ouest, objectif commune 92 logements par an.

Population 2012 (INSEE) : 11 991 habitants

Production passée 90-99 : 34 logements/an

Production passée 00-12 : 23 logements/an

Nombre de LLS au 01/01/2014 : 786

Taux de logements sociaux au 1/01/2014 : 15,54%

Objectifs LLS 2025 : 1264 LLS soit 478 manquants.

Obligation SRU 2014-2016 : 123 logements locatifs sociaux soit 41 par an.

=> 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.

**Avis général et demande de prise en compte :**

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

Aspect quantitatif : En passant de 58 logements/an à 140 logements/an dans ses objectifs de construction, la commune dépasse largement ses objectifs TOL. Cependant, avec seulement deux OAP dont une non précise, le chiffre semble peu réaliste.

.../...

Aspect qualitatif : La commune fixe 35% minimum de LLS dans les secteurs de mixité sociale et 30 % dans les autres zones, 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 dans les zones UB et UD.

#### **Avis détaillé sur le projet de PLU :**

La commune a pour objectif d'augmenter sa population à échéance 2022 pour atteindre 14 758 habitants contre 11 991 au 1<sup>er</sup> janvier 2012. Le scénario de production de 140 logements par an a donc été retenu pour remplir cet objectif sur la période 2014-2022 avec une moyenne de densité de 70 logements/hectare soit 18 hectares de foncier urbanisable. Cela ne devrait pas poser de problème au vu des potentialités offertes par le SDRIF.

L'hypothèse de 140 logements par an, retenue par la commune, est élevée par rapport à la période passée (23 logements en moyenne de 2000 à 2012) et au scénario du précédent PLU (42 logements par an). Cette hypothèse est largement au-dessus des objectifs TOL (92 logements par an environ). La programmation de 16% des logements prévus par le PLU repose sur une seule OAP de 200 logements dont 70 sociaux. La seconde OAP (sur les terrains CCI) n'a pas d'échéancier et ne fait pas l'objet d'une estimation de logements si ce n'est 35 % de LLS.

La commune impose un taux de 35% minimum de LLS dans les secteurs de mixité sociale pour les opérations de plus de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cela concerne 3 secteurs : l'OAP sur les terrains de la CCI, le site du « Casino » et le site « BP ». Le reste est soumis à 30 % minimum de LLS pour les opérations de plus de 8 logements ou 600m<sup>2</sup>. Le scénario actuel de 140 logements par an dont 30% maximum sociaux soit environ 42 maximum suffirait à peine à répondre à cette obligation. En effet, un rythme de construction aussi élevé dont la programmation repose très majoritairement sur de l'initiative privée avec 30 % maximum seulement de LLS sur les opérations de plus de 8 logements ne permettra pas de combler le déficit en logements locatifs sociaux à échéance 2025. De plus, il est difficile de penser que la commune va passer de 23 logements par an (rythme de construction moyen entre 2000 et 2012) à 140 logements par an avec peu de projets dont la maîtrise est communale. Ce chiffre semblant peu réaliste, la commune doit étendre les zones de mixité sociale, augmenter la part de logements sociaux minimum dans les secteurs de mixité sociale et sur ses OAP, et assouplir le règlement sur l'emprise au sol dans les zones UB et UD (20 % maximum).

De manière générale, peu d'outils réglementaires existants pour favoriser la construction, notamment de logements sociaux, sont mobilisés dans le projet de PLU.

Le chef du service habitat et rénovation urbaine



Carole Dabrowski