



PRÉFET DES YVELINES

Direction départementale des territoires

Service Planification Aménagement
Connaissance du Territoire
Planification Versailles

Monsieur Jacques MYARD
Député des Yvelines
Maire de Maisons Laffitte
48 avenue Longueil
78600 Maisons Laffitte

Ref: spact_pv_20160919__avis pbi_maisonslaffitte_pref

Obj: avis de l'état,
ddt-spaact-pv@yvelines.gouv.fr

Versailles, le 04 OCT. 2016

Monsieur le Député-Maire,

Par délibération du 20 juin 2016, le Conseil municipal de Maisons Laffitte a arrêté le projet du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune. L'ensemble des pièces annexées à cette décision a été reçu en sous-préfecture le 05 juillet 2016.

Sur le fond et après analyse du dossier arrêté du PLU, je suis au regret de vous faire savoir que je ne peux émettre en l'état un avis favorable sur ce projet.

En effet, les objectifs de production de logements prévus dans le projet de PLU sont en deçà des objectifs fixés par la législation en vigueur, à savoir :

- la loi SRU de 2000, renforcée en 2013, prévoit un objectif de 25 % de logements locatifs sociaux en 2025, tandis que le projet de PLU ne prévoit d'atteindre qu'environ 15 % à l'échéance de 2030 ;
- la loi du Grand Paris de 2010 fixe un objectif de production de 70 000 logements par an en Île-de-France, ce qui appliqué à la commune de Maisons Laffitte représente environ 125 logements par an. Votre projet de PLU n'en prévoit toutefois que 80 par an.

Compte-tenu de ces objectifs, il me semble nécessaire d'afficher dans votre PLU une programmation de logements ambitieuse dans le potentiel foncier disponible de la commune afin d'atteindre autour de 50 % de logements locatifs sociaux sur le total des constructions prévues.

Par ailleurs, votre projet ne semble pas suffisamment mobiliser les outils réglementaires favorisant la construction de logements locatifs sociaux. Ces outils doivent être mobilisés dans le règlement du PLU :

- le règlement devra ainsi mieux exploiter les secteurs de mixité sociale, en proposant une augmentation graduée du seuil minimum de logements sociaux selon la taille de l'opération.
- il conviendrait aussi que le PLU délimite des emplacements réservés pour la construction de logements sociaux (L.151-41 du CU) afin de permettre la réalisation d'opérations ponctuelles.

Enfin, je précise que les données communales d'urbanisme devront être intégrées au Géoportail de l'urbanisme pour être mises à disposition du public et qu'à partir du 1er janvier 2020, toutes les données des PLU de toutes les communes devront être accessibles sur le Géoportail.

Vous pourrez trouver des informations complémentaires et plus détaillées en pièces jointes.

Mes services et moi-même restent à votre disposition pour toute précision complémentaire. Une réunion de travail pourra être organisée à votre convenance en vue d'étudier les remarques de cet avis avant l'approbation de ce document d'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Député-Maire, l'expression de ma parfaite considération.

Le préfet

Restant à votre entière
disposition.

B. Cardinal



Serge MORVAN



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES YVELINES

PROJET DE PLU DE MAISONS LAFFITTE

SYNTHÈSE DES AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT

Par délibération en date du 20 juin 2016, le conseil municipal de Maisons Laffitte a arrêté le projet de révision de son plan local d'urbanisme (PLU).

En application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, ce projet a été transmis, pour avis aux services de l'État le 05 juillet 2016.

L'avis émis au titre de l'État sur le projet de PLU arrêté est défavorable.

REMARQUES PRINCIPALES

En l'absence de SCOT approuvé, le plan local d'urbanisme (PLU) de Maisons Laffitte doit être directement compatible avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France en vigueur, approuvé le 27 décembre 2013 et qui oriente la politique régionale d'aménagement du territoire à l'horizon 2030. Ce dernier fixe des obligations pour la densification des tissus urbains existants et la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Il favorise le développement dans les pôles et près des gares.

Le Code de l'urbanisme a été recodifié le 1er janvier 2016. Le PLU devra prendre en compte la nouvelle numérotation des articles de la partie législative et de la partie réglementaire (hors "contenu du PLU" de R.123-1 à R.123-14-1) avant l'approbation. Le présent document utilise les références juridiques telles qu'elles devront être reprises par le PLU.

Enfin, le PLU de Maisons Laffitte devra prendre en compte les dispositions des lois Grenelle et intégrer dans son rapport de présentation des Indicateurs de suivi, conformément à l'article R.123-2 6° du code de l'urbanisme. Ce dernier précise que neuf ans au plus après la délibération portant approbation du PLU, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Géoportail de l'urbanisme

Dans le cadre de la directive Inspire (2007/2/CE), les données communales d'urbanisme devront pouvoir être intégrées au Géoportail de l'urbanisme (<http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>) par les communes, pour être mises à disposition du public. Pour ce faire, les données concernant l'environnement et l'utilisation des sols (à l'exclusion des données concernées par l'article L.127-6 du Code de l'environnement) devront être établies au format standardisé CNIG, avant intégration à ce site Internet national.

Les données des PLU créés ou modifiés après le 1er janvier 2016 devront être mises à disposition du public sur Internet au format CNIG, sans intégration obligatoire au Géoportail. À partir du 1er janvier 2020, toutes les données des PLU de toutes les communes devront être accessibles sur le Géoportail, sans quoi le PLU ne serait plus opposable.

Prise en compte des enjeux logement dans le PLU

Observations générales

La commune de Maisons Laffitte comptait 23 215 habitants en 2012 (INSEE) et 11 168 logements, dont 51,6 % de 4 pièces et plus. La commune enregistre entre les années 2007 et 2013 une baisse de sa population, soit une variation annuelle de -0,5 %.

Le territoire communal bénéficie d'une bonne desserte en transport en commun, la gare de Maisons Laffitte est desservie par les lignes J et L du transilien desservant Paris Saint-Lazare en 24 minutes et la ligne A du RER desservant la Défense en 13 minutes et Paris Gare de Lyon en 25 minutes. La majorité des zones urbaines de la commune sont donc situées à proximité d'une gare et sont donc classées par le SDRIF comme quartiers à densifier.

La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris et déclinée par arrêté du Préfet de Région du 26 mars 2012 fixe un objectif de construction de 1 364 logements par an à l'échelle du bassin de vie Boucle de Montesson - Saint-Germain-en-Laye dans lequel est incluse la commune de Maisons Laffitte. L'objectif de production de logements fixé pour cette dernière est d'environ 125 par an.

La commune a pour objectif une augmentation modérée et durable de sa population et la construction de 1 215 logements sur 15 ans, soit 80 logements par an.

L'hypothèse de 80 logements par an, retenue par la commune, est inférieure aux objectifs TOL (125 logements par an environ) et aux attentes de l'État même si elle reste comparable aux autres années.

La commune de Maisons Laffitte compte un taux de logements sociaux de 11,98 % au 1er janvier 2015. Le rapport de présentation identifie les sites où seront construits les 1 215 logements prévus au PLU dont 491 logements sociaux. Or, ce nombre est bien inférieur au nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 25 % d'ici 2025, à savoir 1345. Si la commune remplit ses objectifs de constructions globales inscrits dans le PLU, elle atteindra en effet un taux d'environ 15 % de LLS à l'horizon 2030. Le PLU devrait donc mettre en place des outils permettant d'atteindre un taux de production de logements sociaux de 50 % sur le total des constructions prévues par le PLU.

Orientations d'aménagement et de programmation

L'orientation d'aménagement est un outil privilégié pour développer les principes d'urbanisation ou de requalification d'un secteur à enjeux de la commune sans pour autant figer les possibilités d'évolution des réalisations futures. En effet, elle permet de spatialiser et de rendre opérationnelles les intentions affichées par la collectivité dans le PADD.

Le projet de PLU comprend cinq orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dont trois sont axées sur le développement de l'offre de logements. « Secteurs de mutation », « Opération rue d'Achères » et « Centre ville ». Or, sur ces trois OAP, ne figurent aucune précisions sur la densité et sur le calendrier opérationnel de réalisation.

Outils mobilisés

La commune n'a pas suffisamment mobilisé les outils du PLU favorisant la construction de logements sociaux. Elle a transféré à l'Etat le droit de préemption et le rapport de présentation du PLU indique que "tout immeuble collectif de plus de 800 m² ou 12 logements devra comporter de droit au moins 30 % de logements sociaux hors PLS", mais ne dit rien concernant les opérations moins importantes.

Cinq emplacements réservés sont prévus dans le PLU mais aucun ne concerne la construction de logements sociaux.

Sur le parc privé, il serait opportun d'identifier les fonciers frappés d'arrêts liés à des situations d'habitat indigne non suivis d'effets. Certains d'entre eux pourraient faire l'objet de vente à l'amiable ou de procédures davantage coercitives afin de redonner à ces fonciers une vocation en faveur du logement.

Prise en compte des enjeux eau et milieux aquatiques

Le PLU s'appuie sur le SDAGE 2011-2015 mais devra être compatible ou rendu compatible dans un délai de 3 ans avec les orientations du nouveau SDAGE 2016-2021 (article L.131-7 du code de l'urbanisme).

Le SDAGE 2016-2021 du bassin Seine-Normandie, complété d'un programme de mesures, a été adopté en novembre 2015. Ces documents ont été arrêtés par le préfet coordonnateur du bassin Seine-Normandie, préfet de la région Île-de-France, le 1^{er} décembre 2015. Ils sont entrés en vigueur avec la publication de cet arrêté au Journal officiel de la République française du 20 décembre 2015.

Le SDAGE et son programme de mesures sont consultables via le lien : <http://www.drlee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/sdage-et-programme-de-mesures-2016-2021-r1273.html>

Il contient, pp310-311, un résumé des principales orientations à mettre en œuvre dans le PLU.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique pour la protection de la trame verte et bleue intègre les zones humides (OAP4) mais ne couvre pas la totalité de l'enveloppe d'alerte zones humides de la DRIEE et notamment l'île de la Commune et l'île de Laborde lesquelles sont en classe 3.

REMARQUES complémentaires

Patrimoine

Pour éviter toute confusion, il ne paraît pas utile de donner autant de précisions dans le rapport de présentation sur la répartition du nombre de monuments historiques par type de protection (classé, inscrit, partiellement classé,....). Ces informations sont d'ailleurs fournies dans les paragraphes suivants du document.

Les paragraphes descriptifs sont à rectifier, la propriété du 39 avenue Albina et ses dépendances constituant un seul et même monument.

De même, pour rationaliser les informations fournies dans les paragraphes descriptifs par monument, il conviendrait de citer systématiquement dans les "éléments protégés" le détail de l'arrêté de protection.

Servitude d'utilité publique

Le rappel législatif des servitudes de protection des monuments historiques, sites et monuments naturels n'est plus rigoureusement exact. Aujourd'hui, il convient de se référer aux articles législatifs et réglementaires du titre II du livre VI du code du patrimoine pour la servitude monuments historiques et aux articles législatifs et réglementaires du titre IV du livre III du code de l'environnement pour les monuments naturels et sites. Ces informations pourraient être ajoutées en complément du titre.

De même, la liste des monuments historiques comporte quelques erreurs :

- Château de Maisons : classement au journal officiel du 18 avril 1914 (remplacer "liste de 1875"),
- Abords du château : parcelles cad. A890p et 891p : classement par décret du 15 juillet 1928 uniquement (supprimer "et 9 juillet 1957"),
- Porte des Pétrons démolie pour élargir la rue de la Muelle (à supprimer de la liste).

La liste du "patrimoine officiel" fournie dans l'état initial de l'environnement peut être utilisée comme référence pour réaliser ces rectifications.

Le rapport de présentation mentionne bien que la commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 05 août 1996 "anciennes carrières souterraines" pris en application de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme qui vaut PPRN depuis la loi Barnier de 1995.

Cependant, la cartographie du risque et l'arrêté préfectoral de 1986 ne figurent pas dans les annexes comme servitude d'utilité publique. Il conviendra donc d'y remédier en les intégrant.

Assainissement

Le PLU ne fait pas mention de l'existence d'une station d'épuration sur le territoire de la commune.

Lutte contre le saturnisme

Les annexes du PLU ne mentionnent pas les dispositions de réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP).

Bruit

La référence à l'arrêté préfectoral de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre n° 00.300/DUEL est manquante. Il conviendra de corriger cette omission.

Précisions de rédaction

Les précisions de rédaction apportées ont vocation à faciliter la lecture du PLU tout en permettant de limiter les divergences d'interprétation au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Règlement

Les remarques ci-dessous portent sur la rédaction des articles du règlement pour lesquels une modification est nécessaire.

Définitions

Dispositions communes à toutes les zones

Alignement

Une voie de statut privé ne saurait constituer l'alignement qui, en principe, délimite l'emprise du domaine public avec les propriétés privées.

Installations classées

Le régime simplifié des installations soumises à « enregistrement » existe. L'auteur du PLU, s'il souhaite les prescrire ou les proscrire, doit les inscrire dans le règlement. A défaut, « ce qui n'est pas interdit est autorisé ».

Surface de plancher

L'article R. 112-2 est à remplacer par l'article R.111-22.

Caractère du secteur

Zones UA, UB, UC, UD, UE, UH, UHp, UL, UZ et N

La phrase "elle a pour vocation d'accueillir....." Ne revêt qu'une simple propriété descriptive et non normative qui relève du rapport de présentation. Elle pourrait être précédée par la mention « selon le rapport de présentation ».

Article 3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Zones UA, UB, UC, UD et UZ

Cette règle est d'application difficile en cas de construction existante car les plans et ces informations ne sont pas exigibles dans un permis de construire.

Article 7.1 – Accès et voirie

Zones UA, UB, UC, UD, UE, UHp, UL, UZ et N

La suffisance de la desserte des terrains doit aujourd'hui être régie, si besoin, par le document d'urbanisme, l'article R.111-5 n'étant plus d'ordre public.