

Saint-Germain-en-Laye, le 24 octobre 2025

La sous-préfète

à

Madame le Maire

Affaire suivie par :

Jean-Denis HAUCHECORNE

Tél : 01.39.49.72.79

Mail : jean-denis.hauchecorne@yvelines.gouv.fr

Huguette PORLON

Tél : 01.30.6.34.64

Mail : huguette.porlon@yvelines.gouv.fr

Objet : Projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Louveciennes.

Madame le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, vous m'avez notifié le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Louveciennes.

Cette présente modification appelle les observations suivantes :

Sur la procédure

Le projet de modification simplifié n°2 respecte les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et n'emporte pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Au demeurant, elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives, de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement, ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Elle entre donc bien dans le champ d'application de la procédure de modification, conformément aux articles L.153-31 et L.151-36 du Code de l'urbanisme.

Sur le projet de modification

La procédure concerne des évolutions et ajustements réglementaires qui permettent à la commune de s'aligner avec la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU).

La procédure vise à :

- modifier le zonage de la parcelle AT n°51 de UN à UCa

Je relève positivement et salue ce projet vertueux, s'inscrivant dans une perspective de renouvellement urbain et qui répond aux besoins en termes de besoin de logements sociaux. Le projet, inscrit dans une logique de densification, contribuera positivement à la production de logements, notamment sociaux, ***conformément aux orientations du PADD***.

Toutefois, certains éléments du dossier méritent d'être davantage justifiés afin de permettre une pleine appréciation de la portée du projet.

Sur la production de logements au sein de cette modification

Pour rappel, le PADD du PLU prévoit un développement maîtrisé, équilibré et fonctionnel en renforçant la mixité de l'habitat louveciennois.

Dans ce cadre, la présente modification simplifiée permettra d'accompagner la production de nouveaux logements. Afin de répondre à ses besoins en matière de logements sociaux et d'équipements dédiés à la petite enfance. La commune projette d'aménager, sur une parcelle communale située rue de l'Etarché, un ensemble comprenant une crèche et des logements sociaux.

Cependant, ***le dossier ne comporte pas d'éléments suffisamment détaillés*** permettant d'apprécier la cohérence du projet avec ces orientations.

Il conviendrait que la commune ***apporte des précisions sur :***

- la ***forme urbaine et architecturale*** du ou des bâtiments projetés ;
- le ***nombre de logements envisagés*** et leur ***répartition entre logements libres et sociaux*** ;
- les ***typologies de logements*** prévues, afin de vérifier l'adéquation du projet avec les besoins identifiés du territoire et les objectifs du PADD en matière de mixité de l'habitat.

Ces précisions permettraient de mieux justifier la portée opérationnelle de la modification proposée.

Sur la densité projetée à proximité d'une gare

Pour rappel, le SDRIF-E prévoit un accroissement significatif du parc de logements au sein des espaces urbanisés sur la construction de nouveaux logements en renouvellement urbain

recyclage de friches ou de bâtiments obsolètes, mutation des quartiers de gare voire une surélévation des bâtiments.

Le SDRIF-E fixe pour Louveciennes un objectif d'accroissement de la densité résidentielle d'environ 15 %. Compte tenu de la proximité du site avec la gare, une densité adaptée et cohérente avec cet objectif est donc attendue sur ce projet.

La part de logements locatifs sociaux

Pour rappel, le PADD du PLU en vigueur souhaite « Encourager la diversité des logements aidés, aujourd'hui insuffisante pour créer un équilibre entre les logements de type PLAI, PLUS et PLS, est en outre nécessaire afin de favoriser les parcours résidentiels. »

Au 1er janvier 2024, la commune comptait un taux de logements locatifs sociaux de 18,91 %, soit un déficit de 194 logements pour atteindre le seuil de 25 % fixé par la loi SRU. Dans ce contexte, il conviendrait que la commune ***justifie de manière plus précise*** comment cette opération contribuera à la réduction de ce déficit, en précisant la ***part exacte de logements locatifs sociaux*** envisagée dans le programme.

Par ailleurs, dans un souci de cohérence, il serait pertinent de ***mettre à jour le règlement graphique*** imposant des ***règles de mixité sociale*** afin de prendre en compte et valoriser ce futur secteur de mixité.

Afin que la réserve puisse être levée, il est suggéré de :

- Préciser la part de production de logement social ;
- Définir les typologies de logements projetées ;
- Apporter des précisions sur la forme urbaine et architecturale du bâtiment.

En conséquence, j'émet ***un avis favorable, assorti des réserves pré-citées.***

Je vous prie d'agrérer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet et par délégation,
La sous-préfète de Saint-Germain-en-Laye,
Laetitia CESARI-GIORDANI

Madame Marie-Dominique Parisot
Maire de Louveciennes
Hôtel de ville
30 rue du Général Leclerc
78430 Louveciennes

