

LE 21 NOVEMBRE 2007 A FORGES-LES-BAINS

PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS, D'AJOUTS D'ÉLÉMENTS ET DE COMMENTAIRES

- 5 Si vous souhaitez nous faire part de propositions de modifications, d'ajouts d'éléments ou de commentaires, nous vous remercions de bien vouloir nous envoyer ces informations *via* un courriel, avec vos noms et coordonnées, à l'adresse : charte@pnr-chevreuse.org en indiquant systématiquement le numéro de ligne concernée pour chaque proposition.

ÉTAIENT PRESENTS

- 10 La Commission est présidée par Monsieur Jean ROY
Les Vice-présidents sont Messieurs Stéphane OLIVIER et Gérard COMAS (absence excusée)

Au titre du PNR à 21 communes :

- 15 M. CHIVOT (Auffargis)
M. THEBAULT (Bonnelles)
M. QUERARD (La Celle-les-Bordes)
M. ROY (Cernay-la-Ville)
M. PANNETIER (Châteaufort)
20 Mme RODRIGUEZ (Chevreuse)
M. CROSNIER (Choisel)
M. CHAUVIN (Clairefontaine-en-Yvelines)
M. BOSSEAU (Dampierre-en-Yvelines)
Mme FEMENIA (Le Mesnil-Saint-Denis)
25 M. SAUTIERE (Saint Rémy-lès-Chevreuse)

Au titre des communes concernées par le périmètre d'élargissement :

- M. COTTIN (Angervilliers)
30 Mme LAWRENCE, MM. FEYT et GRUNDMAN (Boullay-les-Troux)
Mme GRAU (Briis-sous-Forges)
Mme de NERVAUX et M. GUILLEMARD (Courson-Monteloup)
M. GAULIN (Fontenay-les-Briis)
M. CROUZEL (Forges-les-Bains)
35 Mme GONTHIER et M. LOBSTEIN (Galluis)
Mme MERCIER (Gif-sur-Yvette)
M. BADENS (Grosrouvre)
M. LECLERCQ (Janvry)
M. VENCENT (Jouars-Pontchartrain)
40 M. GENEVEE (La Queue-les-Yvelines)
M. LE FOLL (Le Tremblay-sur-Mauldre)
M. ISABELLE (Les Essarts-le Roi)
Mme THIRIET (Limours)
M. BEAUDET (Le Val St. Germain)
45 Mme THIRIET (Limours)
M. FRONTERA (Saint Jean-de-Beauregard)
M. RIBERTY (Vaugrigneuse)

Ainsi que :

- 50 DDEA 78 : M. FLAHAUT (Service territorial d'Aménagement St. Quentin/Rambouillet)
DIREN Ile-de-France : M. CLERC
SDAP 78 (Service Départemental Architecture des Yvelines) : M. BRIAND
Conseil Régional d'Ile-de-France : MM. OLIVIER et PAQUIER
E .P.F. 78 (Etablissement Public Foncier des Yvelines) : M. BILLAUD
- 55 C.A.U.E. 78 : Mme d'ANFRAY-LEGENDRE
I.A.U.R.I.F. : Mlle BOURGEOIS et M. CAUCHETIER
Bergerie Nationale de Rambouillet : Mme OHLOTTER
Union des Amis du Parc : M. RODRIGUEZ
Chambre Interdépartementale d'Agriculture : MM. COUPERY et de MIRIBEL
- 60 COBAHMA : Mlle MORIN
ALME de St. Quentin-en-Yvelines : M. MENET-HAURE
Communauté de communes des Etangs : M. ISABELLE

- 65 Equipe technique du Parc : Mmes SALLES et WOLFF-RESCLAUSE, MM. ROMBAUTS, M. de FERRIÈRES, CHENY, POUZERGUES et HARDY.

Absents excusés :

- Mme LE TEXIER-JAULT (Bullion)
M. COMAS (Vice-président de la commission)
- 70 M. BIGNAULT (Maire de Bazoches-sur-Guyonne)
M. BOURIOT (Gif/Yvette) représenté
M. DELABBAYE (Vieille-Eglise-en-Yvelines)
Mme TOUSSAINT du WAST (Les Mesnuls)

DEROULEMENT

- 75 Monsieur ROY accueille les participants et ouvre la séance. Il précise le déroulement général de la soirée :
- **Rappel : l'outil PNR, la charte de Parc** par **Gildas CHENY**
 - **Rappel du contexte et de l'objet du travail** par **Gildas CHENY**
 - **Éléments thématiques du diagnostic territorial** par **Bernard CAUCHETIER ET Marie BOURGEOIS (IAURIF)**
- 80
- **Compte-rendu session 1 : principales idées** par **Bernard ROMBAUTS**
 - **Contributions et commentaires sur la session 1** par **Bernard ROMBAUTS**
 - **Discussion animée** par **Jean ROY** *durant 1 heure 30 environ*
Thèmes abordés et intervenants amorçant les discussions :
 - Logement et diversité sociale
 - 85 - Densification et mobilisation du foncier
 - Limitation et accompagnement de l'impact environnemental de l'urbanisme
 - Urbanisme réglementaire et opérationnel
 - Les communes du Parc, une culture partagée
 - Le paysage, une approche transversale
 - 90 - Autres ... (aucun autre thème n'a été abordé)
- **Conclusion de la soirée** par **Jean ROY**
 -

Le diaporama projeté durant cette séance est également téléchargeable sur le site Internet du Parc

LOGEMENT ET DIVERSITE SOCIALE

Discussion amorcée par une intervention de M.FLAHAUT (Responsable Atelier territorial Saint-Quentin/Rambouillet - DDEA 78) :

100

Le logement est un enjeu important pour l'Etat sur le secteur, comme partout en France et dans les Yvelines. La révision de la Charte devrait reprendre les objectifs du Plan de Cohésion Sociale et permettre l'application des principes de la loi SRU (4 communes concernées dans le Parc actuel : Le Mesnil St Denis, Chevreuse, St. Rémy avec Magny-Les-Hameaux qui a déjà son quota). Mais au-delà des obligations légales, les communes adhérentes au Parc pourraient se doter d'objectifs proches de ceux qu'impose la loi SRU dans la part de logements sociaux. Parce que la population vieillit, le logement, avec une diversification de l'offre, est un moyen de donner une nouvelle dynamique au Parc ainsi qu'accompagner les parcours résidentiels des jeunes qui n'ont pas la possibilité de se loger sur place et des personnes âgées qui souhaitent rester proches de l'endroit où elles ont vécu. Il convient de se mobiliser pour trouver de nouvelles formes d'habitat, plus diversifiées, plus sociales afin de permettre aux populations modestes de se loger dans le Parc. Le logement est très lié à la consommation du foncier, notamment dans le Parc où la préservation des espaces agricoles et naturels est importante. Il serait intéressant de travailler sur la reconquête urbaine et d'investir les espaces non bâtis des tissus urbains existants.

105

110

115

M. ROY, président de la Commission

L'étude de l'IAURIF a montré un fort déficit en petits logements. Il faut à la fois densifier, faire du logement social et faire du petit logement. Même dans des communes rurales, l'idée de faire de petits collectifs pour économiser l'espace avec de petits logements est à poursuivre.

120

DAMPIERRE-EN-YVELINES (M. BOSSEAU)

Qu'est-ce que vous proposer pour accompagner le logement ? La densification des villages pose un problème d'emploi. S'il n'y a pas d'activités associées aux logements, les trafics vont augmenter. Le logement c'est bien, mais avec un accompagnement d'activités.

125

M. ROY, président de la Commission

Oui, mais si c'est facile de construire des logements, attirer des activités c'est beaucoup plus difficile. Les pôles qui figurent dans le SDRIF devraient permettre un développement en activités à l'échelle de plusieurs communes. Il y a le problème du trajet/emploi/logement, mais aussi du stationnement et du transport.

130

DDEA 78 – STSQR (M. FLAHAUT)

L'avancée sur l'offre en logement social va de paire avec le développement économique et le transport. Avoir la possibilité de se loger pas trop loin, c'est quelque chose que les entreprises vont prendre en compte. Développer le logement est un cercle vertueux, mais attention à l'équilibre pour qu'il ne soit pas vicieux. Dans cet équilibre, interviennent des systèmes de transport adaptés au Parc, c'est-à-dire à de petits pôles.

135

M. ROY, président de la Commission

L'OIN va constituer un pôle d'attractivité fort, qui risque de dépouiller les communes proches de leurs activités. Il faut arriver à trouver un positionnement pour les communes plus éloignées (au sud, vers Rambouillet, vers Limours). On peut espérer recréer des pôles qui attirent d'autres entreprises. Mais l'attractivité de l'OIN va entraîner des problèmes de trajets sans infrastructures entre les deux

140

UNION DES AMIS DU PARC (M. RODRIGUEZ)

La mission d'un Parc naturel régional n'est pas de favoriser l'implantation de logements sociaux ou l'application de la loi SRU. Dans PNR, il y a régional et naturel et, c'est un objectif donné. Personne n'adopte la position d'interdire les logements sociaux. Quand on demande de fixer un quota d'urbanisation, c'est parce que dans un parc naturel ce quota ne peut pas être supérieur à celui des Yvelines (3,6 %). Vous nous dites que si on met un taux trop bas, l'Etat va l'interdire. Entre trop bas et rien, c'est de cela qu'il faut discuter.

145

M. ROY, président de la Commission

150

Ce sera les négociations, il y a deux ans pour mener les négociations de la Charte

UNION DES AMIS DU PARC (M. RODRIGUEZ)

155 Il vaut mieux poser les problèmes au départ. L'OIN chevauche le périmètre du Parc. C'est un cas qui n'est pas encore connue et on ne sait pas sur quoi cela peut déboucher. La création d'une OIN va entraîner de la sur-implantation, de la sur-démographie et des problèmes de circulation et de communication.

M. ROY, président de la Commission

160 L'OIN touche 3 communes avec un chevauchement seulement sur la frange nord-est du Parc. Pour les 3,6 % d'augmentation démographique, il faut y associer le desserrement dans les logements. Quand on veut assurer un accroissement de 3,6 % sur un territoire, il faut construire 6 à 7 % de logements. Aujourd'hui la plupart des communes ont perdu de la population entre 1999 et les recensements en cours, parce qu'on n'a pas assez construit pour maintenir la population. Pour les logements sociaux, le Parc a un rôle d'expérimentation et de mise en oeuvre des politiques régionales et de l'Etat. Si la Région et l'Etat demandent de mettre des logements sociaux, il n'y a pas de raison que le Parc y échappe. On l'a montré et démontré, il y a de nombreuses réalisations de logements sociaux que vous n'identifiez même pas en tant que tels.

UNION AMIS DU PARC

170 Lors de la première réunion, je disais que 70 % des français auraient droit à un logement social et que 50 % des habitants du Parc pourraient y prétendre. Cela veut dire qu'il en manque, mais il faut garder à l'esprit les 4.200 €/m². Si vous mettez un chiffre trop haut, cela n'aura pas d'effet incitatif pour certaines communes.

M. Stéphane OLIVIER, conseiller régional d'Ile-de-France, Vice-président de la Commission

175 Le chevauchement d'un Parc avec une OIN existait puisque la ville nouvelle de Saint-Quentin touchait le Parc. Il ne faut pas commettre l'erreur d'opposer Parc et OIN. Habitant Saint-Quentin-en-Yvelines, je peux vous dire que Saint-Quentin profite du Parc naturel, de la même manière les habitants du PNR profitent du dynamisme économique de Saint-Quentin. Même si les missions d'une OIN et d'un Parc, n'ont rien de commun, il ne faut surtout pas penser que ce sera un territoire contre l'autre, un territoire qui va empêcher l'extension de l'autre. Sur le logement social, la Région souhaite un développement économe de l'espace, à plus forte raison dans un parc naturel régional. Cela passe par de nouvelles constructions dans les villes. Il est utile dès aujourd'hui de réfléchir à la manière d'intégrer des logements sociaux qui répondent à la Charte du Parc.

IAURIF (M. CAUCHETIER)

185 Il y a aujourd'hui 8 à 9 % de logements sociaux dans le Parc, occupés par des artisans, des commerçants, des agents de collectivités, des retraités ; c'est-à-dire par des gens qui travaillent près de l'endroit où ils habitent. Mais il y a encore un déficit par rapport à ces emplois, donc une marge de gain possible pour éviter les déplacements. Il y a aussi dans la population locale un besoin non satisfait en petits logements.

M. ROY, président de la Commission

190 Cette commission urbanisme/habitat se concentre toujours sur les mêmes thèmes, mais il faut savoir que le coût très élevé du foncier et des logements met une pression importante à la construction. Cette pression sera encore plus forte à l'avenir : parce que l'Ile-de-France se développe, parce que l'OIN arrive et parce que le Parc a la volonté de limiter la consommation de l'espace. Cette limitation est inscrite dans le nouveau SDRIF, mais doit être encore plus forte dans un Parc qui a pour rôle de protéger l'espace naturel, même si nous sommes ici dans un parc périurbain ou rurbain où il ya plus de pression foncière.

195

DENSIFICATION ET MOBILISATION DU FONCIER

200

Discussion amorcée par une intervention d'Antoine BILLAUD (EPF YVELINES) :

205 Ne pouvant empêcher la croissance de la population, il faut l'organiser, selon des optiques de densité urbaine pour lutter contre l'étalement urbain et économiser un foncier non renouvelable. Les formes urbaines peuvent s'adapter : des maisons de ville sur de petits lots (300/400 m²) combinant plaisir de vivre dans une maison individuelle et en ville ; le semi-collectif proposant une alternative avec peu de parties communes et des accès individualisés... L'EPF des Yvelines permet aux communes de maîtriser le mitage des espaces naturels, de contrôler l'évolution de leur population et de créer des logements sociaux. L'intérêt est aussi d'avoir une vision à long terme pour développer des projets et tempérer la hausse du foncier. L'EPF porte les coûts du foncier, avec une péréquation qui peut être faite avec le privé et le public, pour des logements sociaux. L'idée est de revendre ces terrains au prix d'acquisition pour aider les projets des communes.

210

M. ROY, président de la Commission

215 Il existe deux établissements fonciers : l'EPF des Yvelines couvre le territoire des Yvelines et l'établissement public foncier d'Ile-de-France peut couvrir le département de l'Essonne.

DAMPIERRE-EN-YVELINES (M. BOSSEAU, représentant)

220 Le problème ce sont les promoteurs. Malgré les protections, ils mettent la main sur des terrains importants avec des densités peu compatibles avec l'économie de l'espace (des champs de maisons sur 1.500 m²). Il faudrait veiller à ce que les grandes emprises foncières ne disparaissent pas. C'est l'une des origines du Parc de la Haute Vallée de Chevreuse, il ne faut pas l'oublier. De vastes propriétés foncières ont fait l'objet de mutation et auraient pu transformer la région en un domaine bâti. Certains de nos prédécesseurs ont empêché cela, donc il faut faire attention à la préservation du foncier. Il faut se méfier que les grandes parcelles ne suscitent pas des intérêts que nos communes modestes ne pourront pas contrôler.

225

BERGERIE NATIONALE DE RAMBOUILLET (Mme OHLOTTER)

230 Il y a des expérimentations de densification, par des concours ouverts à des architectes, pour du logement social avec des normes HQE à un coût accessible. Ces chantiers innovants existent (site Internet agricultures-architectures), notamment pour la réhabilitation du bâti agricole. Qu'est-ce qu'on veut et quels moyens on met pour être opérationnels ? Même si le foncier est cher, comment rendre attractif le logement par une qualité architecturale, par une qualité du bâti, par une intégration paysagère, par des unités habitat qui soient adaptées aux communes. Il faut se donner des objectifs sinon ce sont des considérations qui ne donnent rien d'opérationnel au final.

235

M. ROY, président de la commission

240 La Charte en cours a donné des résultats et la discussion actuelle est préliminaire à l'établissement d'une nouvelle Charte. Ces objectifs pourraient en faire partie. On ne l'a pas éliminé. Quant au coût élevé du foncier, c'est un fait. Il y a alors deux options. Soit on fait une réserve d'indiens, n'attirant que ceux qui peuvent se le permettre, avec un risque que des gens achètent les terrains sans avoir les moyens pour les maisons. Soit on travaille sur la densification et on crée plus de logements. Le coût de chaque logement diminue parce qu'on a diminué le coût du foncier en le divisant par 4, 6, 10. Ce coût devient beaucoup plus supportable, pour les jeunes ménages ou les personnes à revenus modestes. On peut être tenté d'ouvrir à la construction du foncier pour faire baisser les prix. Mais si on libérait, comme l'autorise le SDRIF, 10 % de la surface urbanisée de la commune sur 15 ans, ce serait considérable. Ce n'est pas l'objectif ...

245

LE TREMBLAY/MAULDRE (M. LE FOLL, maire)

On avait un droit à construire sur des parcelles de 1.000 m², on a eu l'idée de passer à 800, mais cela n'a pas du tout fait baisser les prix,

250

M. ROY, président de la commission

C'est vrai, on achète un droit à construire, d'où l'intérêt de faire des parcelles plus petites. On devrait plutôt parler de possibilité de construction que de surface minimale des parcelles.

255

LIMITATION ET ACCOMPAGNEMENT DE L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISME

Discussion amorcée par une intervention de M. HARDY (Mission « nature-environnement, PNR) :

260 Le patrimoine du parc est remarquable parce que non morcelé. L'ensemble du territoire forme un système naturel comprenant : espaces agricoles, espaces forestiers, pôles urbains. Ce système implique une économie de l'espace et nécessite de gérer l'artificialisation des surfaces naturelles par imperméabilisation, pollutions des voiries et des parkings, pollutions domestiques (eaux usées traitées en dehors des zones urbaines, près des rivières, avec une part de 20% non dépolluée qui est déversée dans les rivières), pollution lumineuse, ... Un
265 exemple, le cas de la vallée de l'Yvette où l'on a noté une diminution des inondations dans le Parc. Il est important de garder une perméabilité des espaces naturels entre eux.

UNION DES AMIS DU PARC (M. RODRIGUEZ)

270 La densification a un impact sur l'environnement et les stations d'épuration ne sont plus aux normes environnementales.

IAURIF (M. CAUCHETIER)

275 Si aujourd'hui la consommation par habitant augmente ce n'est pas forcément à cause de l'habitat, mais plutôt à cause des infrastructures associées, des services et des activités. Avec un habitat concentré, mais des activités et des services dispersés, on consomme plus d'espace et d'énergie. Dans l'économie du foncier, il faut prendre en compte tous les facteurs de consommation d'espace.

Bernard ROMBAUTS, architecte du PNR

280 L'impact de la construction sur l'environnement est fort et on est encore à l'âge de pierre en matière de qualité environnementale. On sait comment faire, il suffit d'aller voir chez nos voisins. Il y a plein d'obstacles à faire sauter dans les coûts, dans les normes, dans les financements. Il y a une énorme marge de progrès pour chaque bâtiment et chaque parcelle, notamment pour les eaux de pluie, la biodiversité.

M. ROY, président de la commission

285 Dans la nouvelle Charte les économies d'énergie et l'aspect environnemental feront l'objet d'un nouveau volet qui sera beaucoup plus présent.

UNION DES AMIS DU PARC

290 Le stationnement est aussi un problème dans des villages très ruraux où la voirie est sous dimensionnée. La densification ne peut qu'accentuer cela, à moins de changer les dispositions des PLU et des POS ou de prévoir des parkings souterrains qui renforceraient le coût de la construction.

M. ROY, président de la commission

295 On revient toujours aussi à la possibilité d'implanter des activités au plus près des habitations, mais il faut savoir les attirer, pas forcément dans tous les villages.

M. FLAHAUT (DDEA 78 -STSQR)

300 Les Parcs sont des territoires d'expérimentation, il serait intéressant de se pencher sur ces problématiques le plus en amont, dans l'urbanisme, dès la conception d'une rue.

DAMPIERRE-EN-YVELINES (M. BOSSEAU)

305 L'innovation est dans la façon de faire : chaussées avec capacités d'absorption, des récupérations des eaux de pluie pas forcément collectives. Au lieu d'aller à des kilomètres, il faut revenir à des traitements locaux.

M. ROY, président de la commission

310 Les trafics augmentent de plus en plus parce que l'on est sur la route d'un trafic sud/ouest et nord/est important. L'OIN ne va pas arranger les choses dans des routes saturées. A Cernay-La-Ville, là où il y avait 3.500 véhicules/jour on en est à 8.000 parce que la N.10 est saturée. Augmenter la population aura des conséquences sur les flux. C'est pourquoi il faut développer les activités pour limiter les trafics.

Bernard ROMBAUTS, architecte du PNR

Dans la commission Energies et Déplacements, ces problèmes ont été mis sur la table. Il faut inventer des modes de déplacement adaptés à notre territoire : circulations douces, mais également quels types de transport en commun, quels réseaux, etc.

315

URBANISME REGLEMENTAIRE ET OPERATIONNEL

Discussion amorcée par une intervention de MME. d'ANFRAY-LEGENBRE (CAUE 78):

320

Le plan local d'urbanisme est un outil intéressant quand il est bien utilisé. C'est une démarche qui, à l'échelle de vos communes, permet de traiter l'ensemble des sujets évoqués ce soir au travers de l'urbain, du rural, de l'agriculture. Le PLU n'est pas un POS, qui s'attachait au droit à construire à la parcelle. Se lancer dans un PLU, c'est développer une connaissance fine du territoire, pas seulement dans sa fonctionnalité. C'est s'intéresser au socle géologique et hydrologique. C'est comprendre l'ensemble des réseaux, les logiques parcellaires et bâties qui en font la spécificité. Le croisement de ces thématiques qualitatives et quantitatives constitue le diagnostic qui permet de définir des enjeux territoriaux, vos projets politiques. Le PLU donne des outils pour une politique foncière à très long terme, définir une consommation de l'espace, une forme urbaine. Ces outils sont le Plan d'Aménagement et de Développement Durable, le zonage et le règlement, mais il y a aussi l'orientation d'aménagement. C'est un outil de projet dans des secteurs de développement ou de restructuration. Ces outils permettent d'introduire dans les PLU des exigences qualitatives, environnementales et paysagères qui vont au-delà de ce que permet un POS. L'élaboration d'un PLU, qui prend deux ou trois ans, nécessite que l'équipe municipale s'engage pour arrêter un projet, définir un cahier des charges précis à partir d'un pré diagnostic, choisir un cabinet d'études pluridisciplinaires, impliquer des moyens financiers. Dans ces démarches, le PNR peut vous aider et les CAUE ont également une mission d'accompagnement. Le PLU est une démarche de projet qui permet d'articuler différentes échelles géographiques (îlot, parcelle, commune) en articulation avec l'ensemble du territoire et en travaillant à différentes échelles de temps.

325

330

335

M. ROY, président de la commission

340

Dans le Parc actuel, 3 communes sur 21 sont couvertes par un PLU. Après les élections, nombre de communes vont étudier leur PLU. Le Parc réalise un cahier de recommandations sur l'établissement des PLU, avec des objectifs de densification et de mixité sociale et mixité d'activités. Ce guide est à destination des cabinets d'études que vous missionnez pour vos PLU soient en cohérence avec les objectifs du Parc.

345

DAMPIERRE-EN-YVELINES (M. BOSSEAU)

Le facteur temps est déterminant. Il y a un côté opérationnel dans le code de l'Urbanisme et une nécessité de répondre tous les jours aux questions posées par les habitants. Si chaque commune étudie son PLU sur plusieurs années, avec les échéances municipales, on n'est pas sûr de pouvoir répondre aux sollicitations.

350

M. ROY, président de la commission

Il ne faut pas six ans pour faire un PLU. Le Parc réalise ce cahier de recommandations et, pour les 3 communes qui finalisent leur PLU, le Parc a aidé à la sélection du bon cabinet d'études. Cela dure trois ans, si on ne sait pas où l'on veut aller. Si on sait à peu près et, la Charte du Parc peut aider à cela, on peut réduire ce délai. D'un autre côté, vouloir aller vite, ce n'est pas forcément garant d'un succès. Débuter l'étude de son PLU, juste après les élections, cela permet si on veut être réélu, de voir les résultats.

355

Mme SALLES, urbaniste du PNR

La nécessité opérationnelle n'est pas contradictoire avec une réflexion de projet. Dans chaque réponse, se pose la question de savoir sur quelles bases on organise le développement du territoire. C'est essentiel et il y a des conseils possibles par le Parc. Ils permettent d'orienter chaque intervention, aussi minime soit-elle, dans le sens de l'économie de l'espace et de la cohérence du projet communal.

360

M. ROY, président de la commission

La différence entre le POS et le PLU que l'on doit pratiquer maintenant, c'est le plan. Ce plan est phasé et ce n'est pas le jour où il est voté que l'on va pouvoir tout faire. Avant on s'occupait de la parcelle, c'était de l'affectation par zone, alors qu'aujourd'hui on demande d'avoir un plan d'ensemble : ce quartier là, quel est-il aujourd'hui et quel sera-t-il demain, dans dix ans, dans vingt ans ?

365

- 370 *CAUE 78 (Mme d'ANFRAY-LEGENDRE)*
Il ne s'agit pas de tout bloquer pendant trois ans, il s'agit de se donner le temps de la réflexion alors que vous prenez des décisions qui auront des conséquences irréversibles sur le territoire. Un foncier qui est bâti ne redeviendra jamais un terrain agricole, éventuellement on démolit, on reconstruit, mais vous ne retrouverez pas d'activités agricoles sur ce foncier. Vous prenez des décisions pour le prochain millénaire.
- 375 *M. ROY, président de la commission*
Le Parc doit être économique en espace, cela ne veut pas dire rien faire, mais limiter la consommation d'espace agricole. Dans les bourgs, on n'atteindra pas forcément notre objectif de densification.
- 380 *BRIIS-SOUS-FORGES (Mme. GRAU)*
Mener un projet de PLU, c'est très valorisant pour une équipe parce qu'on porte une vision. Ce qui est important c'est d'avoir cette approche transversale, le développement durable ce n'est pas que de l'écologie, ce n'est pas que la densification pour le logement, c'est l'ensemble de toutes ces problématiques. C'est une vision globale sur le long terme. Il faut parler d'économie, de logement, de démographie, de transport, de constructions. Qu'est-ce qu'on veut sauvegarder, qu'est-ce qu'on veut développer, de quelle manière, etc.
- 385 *M. ROY, président de la commission*
Pour une équipe municipale, c'est palpitant. Dans une petite commune, où l'on n'a pas toutes les ressources et tous les techniciens sous la main, cela permet d'apprendre beaucoup.
- 390 *M. ROY, président de la commission*
Vous mentionnez que vous êtes une petite commune sans beaucoup de ressources, c'est le cas de 95 % des communes du futur Parc ou du Parc actuel. Par contre le Parc à travers son Atelier d'urbanisme et d'architecture peut aider. Sans faire les PLU à votre place, ni se substituer au cabinet d'études, il peut apporter une vision d'ensemble sur la manière dont votre commune s'inscrit dans le contexte du Parc.
- 395 *GROSROUVRE (M. BADENS)*
Grosrouvre, c'est 1.200 ha où l'on peut mettre six fois Monaco. L'économie de terrains pour quoi faire : des jachères. Penser que les agriculteurs sont là pour entretenir les paysages est une erreur. Au lieu de densifier nous devons occuper du terrain. Ce sont les promoteurs et les aménageurs qui font monter le prix des terrains. On n'a pas besoin de quelqu'un qui va acheter un terrain et le revendre le double. Avec des parcelles de 2.500
- 400 m² ou 5.000 m² et un petit COS, on arrive à occuper le terrain, avec un taux d'imposition pas très fort. Nos anciens ont bien fait leur travail et cela peut être un exemple pour le Parc.
- M. ROY, président de la commission*
Dans le Parc, il y a des bourgs, des hameaux, des petites communes regroupées, ce n'est pas la ville à la campagne. Nos agriculteurs sont de grands dessinateurs de nos paysages.
- 405 *GROSROUVRE (M. BADENS)*
Tous les dix ou quinze ans, on rend 25 terrains constructibles, on n'aura pas consommé une fortune de terrain.
- 410 *M. ROY, président de la commission*
Vous aurez consommé 12,5 ha avec des parcelles de 5.000 m². Aujourd'hui on a besoin des terrains agricoles, et consommer 12,5 ha dans des régions qui n'ont pas de très hauts rendements, c'est forcément très négatif.
- IAURIF (M. CAUCHETIER)*
Si dans le Parc vous prenez l'espace déjà occupé et appliquez un coefficient d'1% par an. Les espaces agricoles et forestiers seraient consommés en 160 ans. Cette consommation relativement modérée permettait de saturer l'ensemble de l'espace en cinq générations.
- 420 *Bernard ROMBAUTS, architecte du PNR*
La référence ce sont les bourgs ou les villages, et non Monaco. Pourtant, aujourd'hui on ne sait pas prolonger un bourg, avec la densité du bourg. On n'arrive pas à fabriquer les formes urbaines du village que tout le monde admire.

425 **LES COMMUNES DU PARC, UNE CULTURE PARTAGÉE**

Discussion amorcée par une intervention de M. THEBAULT (maire-adjoint de Bonnelles)

430 L'Atelier d'Urbanisme du PNR intervient en conseil pour les particuliers et pour les entreprises. A chaque fois, il a réussi à sensibiliser, à mettre en évidence l'intérêt de sauvegarder des modénatures ou à résoudre des problèmes de volumétrie, d'adaptation à l'existant. Chaque intervention de l'Atelier, en amont, a débouché sur un avis favorable de l'ABF. En tant qu'élu on a plein de compétences, mais c'est sur des détails qu'on obtient la qualité du bâti et de l'environnement. Un deuxième domaine d'intervention concerne les aménagements de faible ampleur portés par la commune. Cela a été le cas pour des reprises de voiries au cœur du village, le réaménagement de la place de l'église ou des entrées de quartiers. L'avis de l'Atelier a amélioré la visibilité, dans le choix des matériaux et dans la simplification des aménagements. C'est une mission indispensable pour tous les aménagements qui participent à la qualité architecturale ou paysagère de nos villages. Deux actions fortes : l'OPAH réalisée par l'effet Parc et n'aurait jamais été accessible pour les petites communes ; le guide des couleurs et des matériaux de façades, élaboré par le Parc. On l'a intégré dans notre PLU et, en complément du guide, il existe des plaquettes selon le type de l'habitat : maison de ville, maison rurale, bâtiment agricole, etc. que l'on diffuse et qui petit à petit passe dans les mœurs.

LE MESNIL-SAINT-DENIS (Mme.FEMENIA)

445 A propos des conseils de l'architecte du Parc et des conseils de l'Architecte des Bâtiments de France, il est désagréable d'avoir des avis qui ne sont pas en harmonie.

M. ROY, président de la commission

450 C'est exact, on vient de changer d'Architecte des Bâtiments de France, Mme PETIT, la remplaçante de M. PARRAS est déjà venu au Parc, a déjà rencontré Bernard ROMBAUTS et il est prévu d'essayer d'harmoniser les conseils de l'ABF par rapport aux recommandations du Parc, notamment par rapport aux coloris.

LE PAYSAGE, UNE APPROCHE TRANSVERSALE

455 ***Discussion amorcée par une intervention de M. ROY (Président de la commission « URBANISME-HABITAT » du Parc)***

460 Le paysage a été un peu mis à l'écart, par un manque de ressources et puis on n'a pas travaillé sur les grandes unités paysagères. On va recruter un paysagiste à temps complet, pour définir des chartes paysagères. Le paysage ne s'arrête pas à la limite de la commune, mais s'inscrit dans des grands ensembles : unités paysagères à inventorier, paysages remarquables à protéger. Protéger, c'est faire en sorte que l'esprit du paysage ne se transforme pas : par un mitage, implantation de haies trop abondantes, par cassures des unités visuelles. Le principe des plans paysagers est d'identifier des zones à préserver ou à faire évoluer. On a un outil, l'Observatoire Photographique du Paysage, qui a identifié 40 points de vue photographiés par roulement une fois tous les deux ans, à deux saisons différentes, printemps, automne. Sur dix ans, on fait une comparaison, photo prise du même endroit avec le même angle, pour voir l'évolution de nos paysages dans le temps, sans contrôles ni protections spéciales. Sur les plaines, il faut associer les agriculteurs à la protection du paysage. Pour les fonds de vallées, si l'on veut les maintenir ouverts, c'est par des activités de pâturage et donc il faut encore trouver des agriculteurs pour faire de l'élevage dans ces fonds de vallées.

470 Est-ce qu'il y aura des plans de replantation d'arbres, ou est-ce que la forêt va prendre du terrain disponible ? Cela fait partie des problèmes de CO²

M. ROY, président de la commission

475 La forêt de Rambouillet est protégée, on est donc sûr que la forêt ne réduira pas. Le fait que le SDRIF interdise toute plantation à moins de 50m des lisières fait que progressivement ces 50m pourraient se boisier. Mais plantation ou pas, c'est la politique de la commune, c'est le travail de la nouvelle Charte. Il s'agit de définir ce qu'on veut voir se transformer ou non dans le paysage. C'est un travail à la parcelle ou du moins un travail d'étude pour savoir comment faire évoluer le paysage.

480 ***DAMPIERRE-EN-YVELINES (M. BOSSEAU)***

C'est un programme formidable, donc vous allez imposer que chaque parcelle ait ses plantations...

M. ROY, président de la commission

485 Non, mais dans un PLU vous pouvez préciser pour chaque parcelle les contraintes paysagères.

DAMPIERRE-EN-YVELINES (M. BOSSEAU)

Donc on pourra dire à des gens d'abattre des arbres, de planter des arbres rouge, bleus ou verts...

490 *M. ROY, président de la commission*

Non, mais la protection des paysages remarquables est indispensable et un paysage est composé de parcelles.

DAMPIERRE-EN-YVELINES (M. BOSSEAU)

495 C'est une contrainte extraordinaire. A Maincourt, il y a, à l'approche du bourg, des parcelles qui composent le paysage. Je ne vois pas comment on pourrait imposer aux gens de mettre des végétaux. Qu'il y ait dans la règle d'urbanisme la nécessité de planter quelque chose ou clôture, je le comprends parfaitement, mais pourquoi imposer quelque chose à ceux qui forment la limite visuelle dans le paysage sur Maincourt.

PNR, Mme WOLFF (Chargée de mission « Aménagement rural »)

500 Il y a le projet de classer le massif de Rambouillet en forêt de protection, là il y aura contraintes : ce qui est classé en forêt publique ou privée restera en espace boisé, ce qui ne veut pas dire qu'il n'y aura pas possibilité d'exploitation du bois. A Maincourt, c'est l'inverse. On avait des fonds de vallée agricoles (pâturage, élevage) qui avec l'abandon de l'activité agricole, se sont enfrichés ou reboisés. Quand un espace est boisé, il est difficile de revenir en arrière pour le rouvrir et de lui redonner une vocation de pâturage. S'il y a un certain
505 nombre d'arbres de telle dimension, l'administration de la forêt estime qu'il s'agit d'un espace boisé. Quant au rôle du Parc, non, il n'est pas du ressort du Parc d'imposer des plantations et des cultures. Ce que fait le Parc, c'est d'apporter des aides pour la plantation de haies, de fruitiers. Ce sont des conseils, des aides techniques, des recommandations et uniquement cela. Le Parc est une instance de concertation et de dialogue, ce n'est pas une instance où les choses sont imposées.