

## Observations de l'Union des Amis du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse sur le projet de SDRIF-E arrêté le 12 juillet 2023

L'Union des Amis du Parc (UAP) est une association agréée au titre de l'environnement au niveau régional. Elle est l'association historique du Parc dont elle est, en grande partie, à l'origine pour en avoir défendu la création dès les années soixante. L'Union des Amis du Parc est membre de France Nature Environnement IDF et regroupe une trentaine d'associations et fédérations des Yvelines et de l'Essonne.

### Préambule

L'UAP, comme toutes les associations du réseau France Nature Environnement IDF, regrette que la France se soit désengagée d'une politique d'aménagement du territoire qui aurait permis d'équilibrer les régions au lieu de concentrer les richesses mais aussi les problèmes autour de quelques-unes d'entre elles et en particulier l'Île-de-France. La loi du Grand Paris, qui fixe l'objectif de produire 70 000 logements par an, place notre région au cœur d'injonctions contradictoires. L'effondrement de la biodiversité et le réchauffement climatique imposent de renaturer massivement la zone dense. L'artificialisation des sols et l'insécurité alimentaire imposent de sanctuariser les terres agricoles.

L'UAP partage le constat du CESER et de l'Autorité Environnementale : avec un objectif de réduction de moins 20% d'artificialisation tous les 10 ans, la version actuelle du SDRIF-E propose une trajectoire très clairement en deçà des attentes concernant l'avenir du territoire, notamment au regard des enjeux environnementaux et du bien-être de la population francilienne. Hormis le fait que cet objectif ne permet pas d'atteindre l'objectif ZAN pour 2050 imposé par la loi, elle concourt à aggraver la crise qui touche la biodiversité, limitant notre capacité à nous adapter au changement climatique.

### Observation n°1

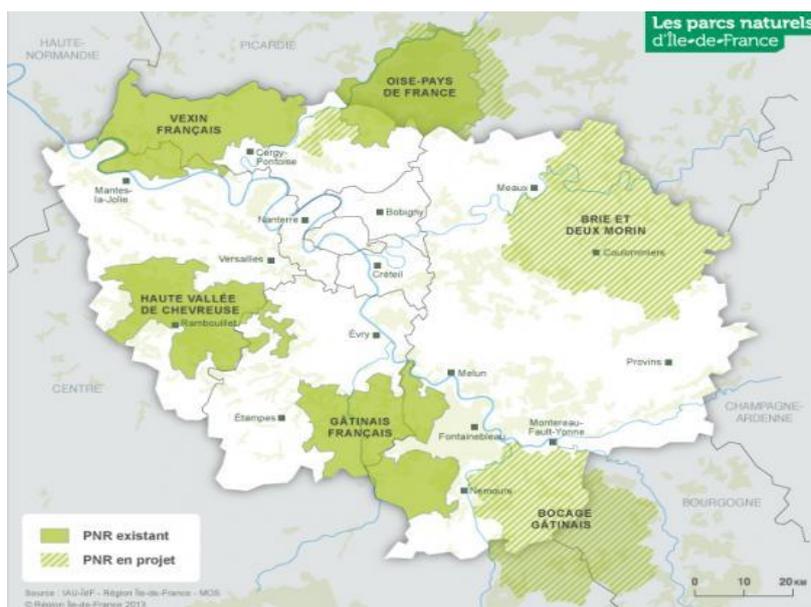
#### Les PNR franciliens absents du projet d'aménagement régional

Les Parcs naturels régionaux d'Île-de-France sont des territoires classés en raison de la richesse de leur patrimoine naturel et culturel. Ils constituent une sorte de couronne verte autour de la métropole et jouent un rôle important dans l'aménagement du territoire francilien. Véritables réservoirs de biodiversité, ils offrent aussi aux visiteurs (habitants des zones urbanisées alentours, de l'agglomération parisienne, touristes) à la fois un poumon vert, la beauté des paysages, la diversité des espaces naturels ...

Deux projets de Parcs, Brie et deux Morin et Bocage gâtinais, devaient compléter le réseau régional (Parcs de la Haute Vallée de Chevreuse, du Vexin français, du Gâtinais français et Oise-Pays de France) Ensemble, ce réseau de Parcs était censé concrétiser une ambition régionale pour un aménagement et un développement durables.

Aujourd'hui nous constatons que ces projets, pourtant initiés dès 2007, n'ont toujours pas vu le jour. Plus inquiétant encore, les Parcs naturels régionaux sont absents du projet d'aménagement régional (PAR) et aucune carte des PNR franciliens ne figure dans le SDRIF-E arrêté.

*Extrait du Schéma directeur « Île-de-France 2030 » fascicule « Défis, projet spatial et objectifs »*



- **Nous demandons l'ajout d'une carte spécifique des PNR franciliens incluant les extensions projetées dans les chartes en cours de révision**

## Observation n°2

### La ZPNAF du plateau de Saclay et les programmes agri-urbains, autres absents du projet régional

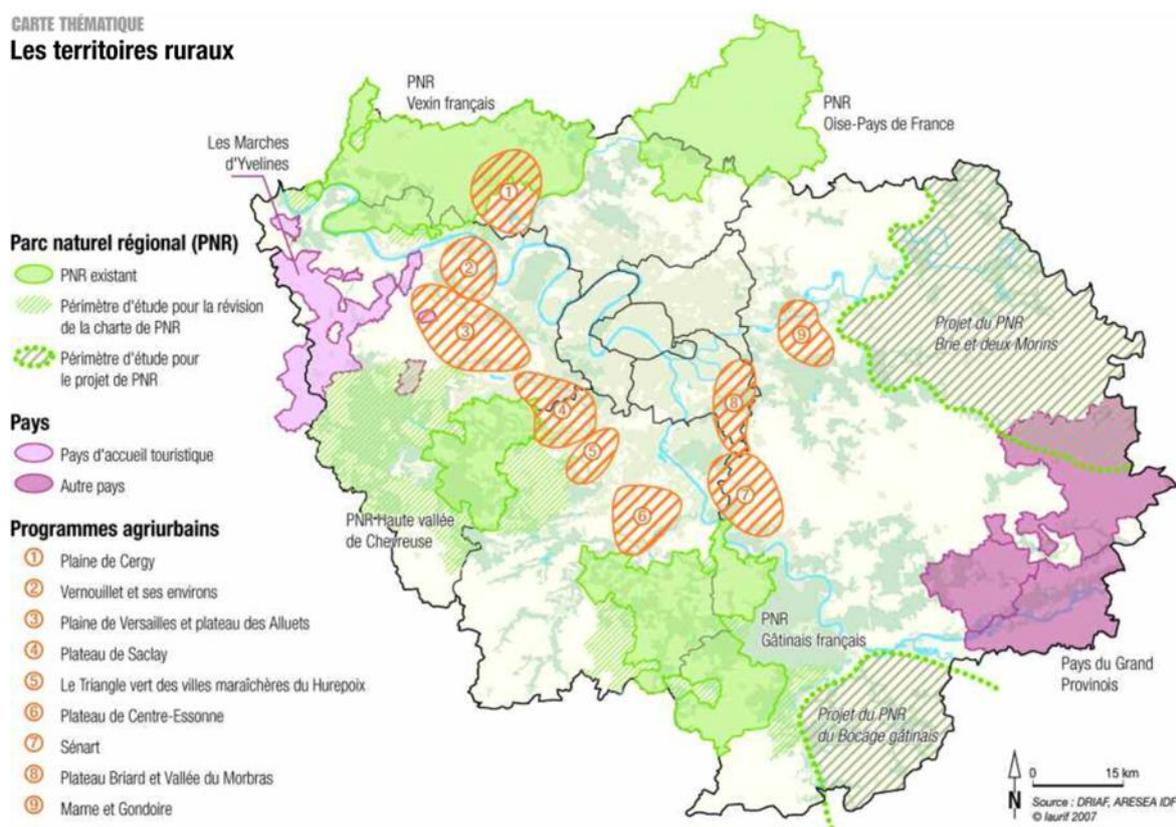
La politique régionale francilienne identifie depuis 2005 les programmes agri-urbains comme des outils d'ingénierie territoriale clé pour le développement régional. Ceux-ci concourent au maintien de la qualité du cadre de vie, du paysage, à la préservation des espaces et des activités agricoles, et à la mise en place des conditions foncières et économiques de leur développement. Ils sont un vrai facteur d'attractivité pour la métropole.

L'UAP s'étonne que le SDRIF-E ne fasse aucunement mention de l'existence de ces programmes.

- Nous demandons l'ajout d'une cartographie propre à ces territoires à l'instar de celle qui figurait dans le SDRIF de 2013

#### CARTE THÉMATIQUE

#### Les territoires ruraux



## Observation n°3

### Protéger des inondations

Nous notons avec satisfaction l'obligation d'identifier les zones d'expansion de crues encore non protégées par les PPRI et de les préserver de toute urbanisation (OR 33).

Cependant nous déplorons que le SDRIF-E arrêté se borne à « encadrer le développement du logement pour ne pas augmenter de façon significative l'exposition des populations » uniquement dans les zones d'aléas forts à très forts des crues d'occurrence centennale.

- **A l'instar de la DRIEAT, et conformément aux prescriptions du PGRI<sup>1</sup>, nous demandons de veiller à ne pas urbaniser de nouveaux secteurs situés en zone inondable pour tous les types d'inondations**
- **De proscrire la construction de nouveaux parkings en sous-sol dans les secteurs vulnérables**

#### **Observation n°4**

##### **Protéger le patrimoine bâti et le patrimoine archéologique**

- **Amender l'OR 76 en préservant le bâti d'intérêt patrimonial et architectural de la démolition :**

*Les développements urbains et l'intensification des espaces urbanisés existants doivent prendre en compte les caractéristiques paysagères, les éléments patrimoniaux d'urbanisation traditionnelle et le patrimoine vernaculaire. Dans le cadre du renouvellement urbain, la reconversion et la réhabilitation du bâti existant présentant un intérêt patrimonial ou architectural doit être effectuée pour qu'il soit préservé de la démolition*

- **Compléter en intégrant dans ce champ le patrimoine archéologique. Ce patrimoine de l'Île-de-France, peu protégé et souvent d'intérêt national, requiert une vigilance particulière, notamment en termes de valorisation culturelle et touristique**

#### **Observation n° 5**

##### **Sur la production de logements**

L'OR 57 impose une augmentation du nombre de logements moyenne de 13 %, portée à 15 % dans les communes avec gare et les polarités des villes moyennes, petites villes et communes de l'espace rural. Cette injonction uniforme ne tient pas compte des besoins réels et risque de déstabiliser les petites villes et les bourgs ruraux qui craignent déjà de devoir densifier à tout prix (y compris en surélévation) et de perdre leur identité patrimoniale.

Comme beaucoup d'élus des communes du Parc, l'UAP fait remonter ses inquiétudes quant à cette production de logement imposée d'ici 2040. L'équilibre habitat/emploi/services de proximité/mobilité est d'ores et déjà mis à mal dans les territoires ruraux.

---

<sup>1</sup> Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie 2022-2027 dans la rubrique "Planifier un aménagement du territoire résilient aux inondations" rappelle (page 81) pour tous les types d'inondations « veiller à limiter l'urbanisation dans les zones inondables déjà urbanisées et ne pas urbaniser de nouveaux secteurs en zone inondable [...]La compatibilité avec cet objectif doit être appliquée aux différentes échelles territoriales.

Même si l'effort de production de logements diversifiés doit être encouragé partout où cela est possible, il est nécessaire de le mener à la lumière des besoins locaux, notamment en matière d'emploi et de mobilité et de la spécificité des communes. Le CESER et la DRIEAT ont également attiré l'attention sur ce point en insistant sur une meilleure « territorialisation » dans la répartition des logements et l'établissement d'un mécanisme régional de suivi des équilibres habitat-emploi.

- **Nous demandons de revoir la formulation de l'OR 57 en supprimant l'obligation d'augmenter uniformément le nombre de logements**
  
- **d'ajouter une nouvelle orientation réglementaire :**  
*Dans toutes les communes dotées d'une gare et polarités des villes moyennes, des petites villes et des communes de l'espace rural identifiées par le SDRIF-E, la production de logements doit s'accompagner d'un développement de l'emploi proportionnel et adapté à la qualification des habitants. Pour pallier les déséquilibres emploi-habitat, les documents d'urbanisme locaux établissent :*
  - *des ratios de mixité entre habitat et activité, (X) m<sup>2</sup> de logement pour (X) m<sup>2</sup> d'activités<sup>2</sup>*
  - *un suivi annuel des équilibres habitat-emploi*

#### **Observation n°6**

##### **Mettre fin à l'étalement urbain et protéger les terres agricoles**

En l'état, les cartes réglementaires du SDRIF-E identifient 37 500 hectares de terres agricoles à sanctuariser, soit un peu moins de 7% des 564 000 hectares de surfaces agricoles utiles.

Selon l'autorité environnementale, depuis l'approbation du SDRIF de 2013, l'urbanisation est intervenue à 80 % sur des terres agricoles et sans qu'ait été appréciée la valeur agronomique des sols concernés.

- **Nous demandons d'ajouter dans l'orientation OR 12 un critère lié à la qualité agronomique des sols dans les choix de localisation des potentiels d'extension (4682 ha non cartographiés)**

**L'OR 12** détermine que les espaces agricoles sont inconstructibles, sauf capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées prévues par le SDRIF-E. Ainsi, pour les communes de polarité, les villes moyennes, petites villes et communes rurales, le SDRIF-E leur donne la possibilité d'ouverture à l'urbanisation de 2% de l'espace communal urbanisé. Comme pour les logements, les capacités d'extension sont attribuées de manière égale et uniforme sans tenir compte des situations locales. Par ailleurs cette règle de 2% d'extensions urbaines peut offrir des possibilités importantes pour des communes aux tissus urbains lâches. De fait, cela reviendrait à accorder une prime aux communes les moins vertueuses, celles qui se sont majoritairement développées en étalement urbain.

---

<sup>2</sup> Proposition de la CCI

- **Pour enrayer ce phénomène d'étalement urbain et préserver les terres agricoles nécessaires à la résilience alimentaire de l'Île-de-France, nous demandons de supprimer la possibilité d'ouverture à l'urbanisation de 2% de l'espace communal urbanisé accordée aux 872 communes de l'espace rural (villes moyennes, petites villes et communes rurales) soit environ 1165 ha d'espaces non-cartographiés.**

Certaines communes du Parc<sup>3</sup>, pôles de centralité et quartiers de gare, peuvent cumuler des potentiels d'extension urbaine pouvant aller jusqu'à 5%. Ces possibilités d'extension couplées aux pastilles d'urbanisation préférentielle pourraient se révéler totalement incohérentes avec la charte du Parc en cours de révision. En effet, les chartes de PNR sont particulièrement attendues sur une trajectoire ZAN exemplaire et ambitieuse.

Certes, l'**OR 85** précise que la mobilisation des capacités d'urbanisation non cartographiées est conditionnée à l'impossibilité d'une mobilisation du tissu urbain constitué.

Mais dans les faits, cette disposition qui existe déjà dans la loi **Solidarité et Renouvellement Urbain** n'a jamais été vraiment appliquée.

Il en va de même pour l'inventaire des surfaces occupées au sein des zones d'activité, pourtant prescrit par la loi climat et résilience. Il n'a pas été effectué par les intercommunalités (article L. 318-8-2 du code de l'urbanisme) alors qu'il devait être achevé au plus tard le 21 août 2023.

Si le SDRIF-E et les services de la préfecture qui effectuent le contrôle de légalité ne demandent pas explicitement à conditionner les nouvelles implantations ou les extensions de zones d'activités à la réalisation d'un inventaire des surfaces occupées et à l'étude de leur potentiel de densification, les ZAE vont continuer à proliférer et à manger les terres agricoles.

### **Exemple de la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires (CART)**

Dès qu'elle a pris connaissance de l'avant-projet de SDRIF-E, la CART est intervenue auprès de la Région pour exprimer son inquiétude « quant à l'impact mortifère de la mise en œuvre de la trajectoire ZAN » et demander qu'on prenne en compte ses besoins estimés à **153,5 ha** pour le logement et **180 ha** pour les activités économiques soit un total de **333,5 ha**.

Besoin foncier RT lié à l'habitat 2024-2040 en ha	Besoin foncier RT lié aux activités économiques 2024-2040 en ha	Total des besoins fonciers RT 2024-2040 en ha
153,5	180,0	333,5

En additionnant les capacités d'extension urbaine cartographiées et non cartographiées, elle avait calculé qu'elle disposerait d'une autorisation globale de l'ordre de **200 ha** pour la période 2024-2040.

<sup>3</sup> Le Perray-en-Yvelines, Rambouillet, Saint-Rémy-lès-Chevreuse

Elle a donc demandé l'ajout de plusieurs pastilles pour combler le déficit d'ha qu'elle estimait nécessaire à son développement, à savoir **132,5 ha supplémentaires**.

Extraits de la délibération du 30 mai 2023

Sur la période 2024-2040 et à l'aune de la comparaison entre d'une part, les besoins fonciers RT estimés tant pour l'habitat, les futurs équipements à la population ou le développement économique et d'autre part, les capacités globales d'extension urbaine proposées dans l'Avant-projet du SDRIFe, le tableau ci-avant fait ressortir « **une sous-estimation des extensions urbaines souhaitables** » de **132,5 ha**.

Pour justifier cette demande, elle a réalisé une évaluation sommaire des produits fiscaux prévisibles dans l'hypothèse où toutes les opportunités foncières trouveraient preneurs à l'horizon 2040.

<b>ESTIMATION DES PRODUITS FISCAUX CART SUPPLÉMENTAIRES A HORIZON 2040</b>	
<b>DYNAMIQUES D'IMPLANTATIONS ÉCONOMIQUES ET RECETTES FISCALES ASSOCIÉES</b>	
superficie des activités en ha (MOS 2021)	360
recettes fiscales CART associées 2022 en €/an	11 304 648
ratio fiscal économique en €/ha	31 437
extensions des espaces économiques RT 2040 en ha	180
<b>estimation gain fiscal économique à horizon 2040 en €/an</b>	<b>5 658 611</b>
<b>DYNAMIQUES DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ET RECETTES FISCALES ASSOCIÉES</b>	
superficie habitat individuel et collectif en ha (MOS 2021)	2 335
recettes fiscales CART associées 2022 en €/an	11 819 784
ratio fiscal habitat en €/ha	5 062
extensions des espaces résidentiels RT 2040 en ha	153,5
<b>estimation gain fiscal lié à l'habitat à horizon 2040 en €/an</b>	<b>777 018</b>
<b>estimation gain fiscal total à horizon 2040 en €/an</b>	<b>6 435 629</b>

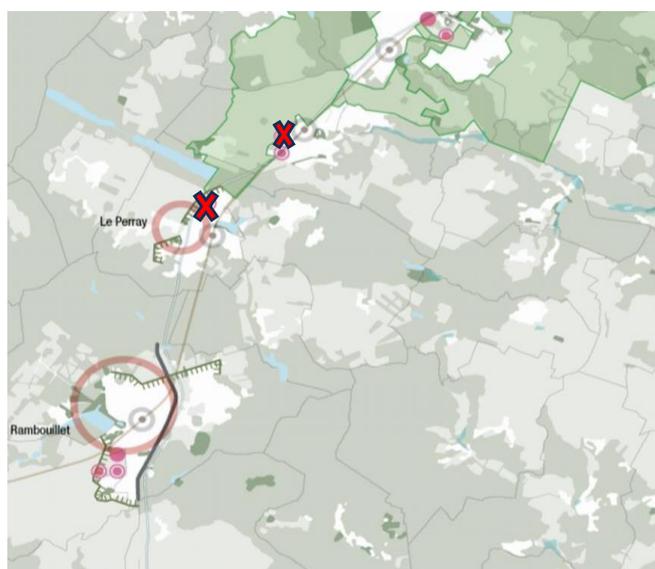
Le problème que soulève cette délibération est que les terres agricoles sont considérées comme de simples réserves foncières pourvoyeuses de recettes fiscales et qu'à aucun moment, le conseil communautaire n'envisage de se saisir des opportunités de renouvellement urbain pour décliner ses objectifs. Par exemple, dans cette délibération, l'effort de construction de logements n'est envisagé qu'en consommant les nouveaux espaces attribués par les capacités d'urbanisation non cartographiées.

Sur la période globale 2024-2040, cet effort se traduirait par un rythme moyen d'ouverture de près de 300 logements/an et qui induirait une consommation foncière globale évaluée à 158,5 ha.

L'importance des besoins estimés par les communes des **Essarts-le-Roi** (36 ha) et du **Perray-en-Yvelines** (26 h) interpellent sur les efforts qu'il reste à mener pour se rapprocher du ZAN. D'autant plus que ces communes ont fait le choix d'intégrer le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et que leur évolution s'est déjà largement opérée par l'étalement urbain et la consommation de terres agricoles.

Commune	Besoin foncier RT lié à l'habitat 2024-2040 en ha	Besoin foncier RT lié aux activités économiques 2024-2040 en ha	Total des besoins fonciers RT 2024-2040 en ha	Capacité d'extension proposée SDRIFe 2024-2040	Différentiel Besoins fonciers
Le Perray-en-Yvelines	16	10,0	26,0	16	10,0
Les Bréviaires	2		2,0	2	0,0
Les Essarts-le-Roi	16	20,0	36,0	18	18,0

- Nous demandons que les deux pastilles ajoutées sur les communes des Essarts et du Perray dans le SDRIF-E arrêté soient retirées



### Observation n°7

#### Requalification et aménagement des infrastructures de transport

Une requalification paysagère et écologique de la N10 éviterait de nouveaux fractionnements d'espaces agricoles et naturels sur ce secteur déjà soumis à de fortes pressions.

- Nous proposons de donner des orientations écologiques et paysagères aux divers projets de requalification d'infrastructures. Les futurs aménagements participeront ainsi à l'effort global sur la biodiversité et la qualité des paysages d'Île-de-France
- En outre, nous demandons l'abandon de la requalification de le RD 36 en 2X2 voies entre Villiers-le-Bâcle et Châteaufort