



A Chevreuse, le 3 avril 2013,

**Madame Cécile DUFLOT**  
**Ministre de l'Égalité des territoires et du Logement**  
72 rue de Varenne  
75007 PARIS

Objet : conséquences de l'application de la loi SRU renforcée sur le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Madame la ministre,

La construction de logements dans le territoire rural et périurbain du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse est encadrée par des dispositions législatives et réglementaires : *loi SRU renforcée* par les lois *DALO* et *Relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social*, objectifs quantitatifs de la *TOL*, *SDRIF* en cours d'approbation, *Charte du Parc*.

Le renouvellement du classement du Parc naturel régional de Haute Vallée de Chevreuse par décret en novembre 2011 s'est accompagné en effet de l'approbation d'une nouvelle Charte. Celle-ci contient des orientations favorables à la densification des tissus urbains existants et à davantage de mixité sociale et fonctionnelle dans les cœurs de village. Des objectifs quantitatifs ambitieux de construction de logements ont également été discutés entre les services de l'Etat et l'ensemble des collectivités membres du syndicat mixte du Parc (déclinaison de la *TOL* qui fixe l'effort de construction annuelle en Ile de France à 70000 logements).

Je souhaite par la présente attirer votre attention sur l'incohérence voire la contradiction des objectifs de construction et de croissance démographique auxquelles conduisent ces différentes obligations.

Les neuf communes du Parc naturel étudiées précisément dans la note et les tableaux joints sont toutes des communes de plus de 1500 habitants situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Elles sont donc toutes concernées par l'obligation de 25% de logements sociaux à l'horizon 2025 :

- Chevreuse, Saint-Rémy-lès-Chevreuse, Le Mesnil-Saint-Denis, Jouars-Pontchartrain soumises à la loi SRU depuis 2000,
- Bonnelles, Bullion, Cernay-la-Ville, Sonchamp soumises à partir de 2012,
- et Auffargis qui sera soumise courant 2013.

Les cinq dernières communes sont concernées par la loi SRU renforcée par la loi *DALO* du fait de l'élargissement de la Communauté de Communes de Plaines et Forêt d'Yveline qui dépasse désormais 50 000 habitants (quatre d'entre elles sont entrées dans l'intercommunalité récemment).

.../...

Alpilles  
Ardennes  
Armorique  
Avesnois  
Ballons des Vosges  
Boucles de la Seine Normande  
Brenne  
Brière  
Camargue  
Caps et Marais d'Opale  
Causses du Quercy  
Chartreuse  
Corse  
Forêt d'Orient  
Gâtinais français  
Grands Causses  
Guyane  
Haut Jura  
Haute-Vallée de Chevreuse  
Haut-Languedoc  
Landes de Gascogne  
Livradois-Forez  
Loire-Anjou-Touraine  
Lorraine  
Luberon  
Marais du Cotentin et du Bessin  
Martinique  
Massif des Bauges  
Millevaches en Limousin  
Montagne de Reims  
Monts d'Ardèche  
Morvan  
Narbonnaise en Méditerranée  
Normandie -Maine  
Oise - Pays de France  
Perche  
Périgord-Limousin  
Pilat  
Préalpes d'Azur  
Pyrénées Ariégeoises  
Pyrénées Catalanes  
Queyras  
Scarpe-Escaut  
Vercors  
Verdon  
Vexin français  
Volcans d'Auvergne  
Vosges du nord

Château de la Madeleine - Chemin Jean Racine - 78 472 CHEVREUSE cedex  
Tél. : 01 30 52 09 09 - Fax : 01 30 52 12 43  
Courriel : [accueil@parc-naturel-chevreuse.fr](mailto:accueil@parc-naturel-chevreuse.fr) - [www.parc-naturel-chevreuse.fr](http://www.parc-naturel-chevreuse.fr)

La morphologie urbaine, la faible desserte en transports en commun de la plupart de ces neuf communes les apparentent à des communes rurales. Et elles connaissent toutes une situation de fort déficit de logements sociaux, tenant principalement à la prédominance de quartiers pavillonnaires édifiés pendant les années 70.

*(Nous avons mis de côté la situation de deux communes entrées partiellement dans le territoire du Parc naturel et essentiellement urbaines : Gif-sur-Yvette et Rambouillet, ainsi que de Magny-les-Hameaux qui remplit déjà les obligations de la loi SRU du fait d'un important quartier de logements sociaux.)*

Pour les neuf communes étudiées et si l'on retient une part élevée de logement sociaux à hauteur de 50% dans les constructions nouvelles, l'application de la loi SRU renforcée conduit à une construction annuelle sur ces seules communes de 623 logements et à une progression démographique de 2,83% par an.

Or la Territorialisation de l'offre de logement résultant du Grand Paris en 2010 sur les 49 communes du Parc hors Gif-sur-Yvette et Rambouillet, fixait l'effort de constructions nouvelles à 459 logements par an.

La Charte du Parc a fixé le taux de progression démographique annuel à 0,55% par un souci légitime d'économie des espaces naturels et agricoles, particulièrement sensible dans une aire protégée. La démonstration avait été faite alors que cette progression démographique était compatible avec l'effort de logements demandé par la TOL et la limitation des extensions urbaines déterminées précisément par la Charte et le Plan du Parc, compte tenu du desserrement constaté. Le SDRIF pour sa part retient l'objectif de progression démographique de +0,75% en Ile-de-France.

On mesure ici la contradiction terme à terme des objectifs chiffrés découlant des différents dispositifs législatifs et réglementaires.

Sur les conséquences de l'application de la loi SRU renforcée, elles se dessinent ainsi : on peut redouter à l'échelle du Parc naturel une explosion démographique au profit des neuf communes carencées en logements sociaux et au détriment des plus petites. Ces dernières dont la population est inférieure à 1500 habitants verraient leur vitalité menacée très rapidement. Ce n'est pourtant pas l'objectif de la Charte du Parc qui les engage toutes, tout comme le SDRIF, à viser l'objectif de 10% de logements sociaux, à faire progresser régulièrement leur parc de logements pour éviter les à-coups générationnels, à soutenir leurs activités artisanales, commerciales et de PME, et à encourager la création d'emplois.

Une bonne partie des neuf communes carencées sont peu équipées en infrastructures publiques – réseaux, assainissement, écoles, collèges... - et services sociaux. Leur urbanisation à marche forcée selon des modalités difficilement contrôlables paraît très coûteuse au regard des ressources limitées de ces collectivités locales. Concrètement une telle perspective de croissance peut signifier pour elles de devoir repenser tous leurs réseaux, une nouvelle station d'épuration, une nouvelle école, un nouveau collège...

Le développement explosif de ces communes est également incompatible avec les dispositions du SDRIF. Le schéma directeur, qui met l'accent sur la compacité de la métropole, ne les désignent pas toutes, loin s'en faut, comme des pôles de centralité car éloignées des grands axes routiers et ne comprenant pas de desserte intermodale. A la différence de communes telles que le Perray-en-Yvelines et les Essarts-le-Roi ou Rambouillet par exemple, situées sur la RN10 et desservies par une ligne de train qui sont identifiées comme des pôles dans le document régional.

.../...

Le caractère réaliste des projections de constructions possibles dans le délai imparti reste cependant à démontrer sauf à réaliser des bâtiments hors gabarit et hors d'échelle soit des formes d'urbanisation périmées et en total décalage avec l'ambiance rurale de ces tissus urbains. Il est d'ailleurs tout à fait paradoxal qu'un parc naturel soit contraint à une urbanisation beaucoup plus rapide que ne le prévoit le schéma directeur ou la TOL.

Il faut souligner en effet la difficulté que rencontrent ces communes à trouver des bailleurs sociaux qui s'engagent sur des opérations de dimensions plus modestes qu'en ville et nécessairement très qualitatives du fait du contexte rural et patrimonial, et dont l'équilibre financier est délicat. Le potentiel de renouvellement urbain est de surcroît limité par la typologie du parc de logements existant sur notre territoire, majoritairement pavillonnaire, et par le coût élevé des opérations de rénovation dans l'ancien lors de réhabilitations en cœur de villages. Des opérations de logements sociaux se montent en réalité, grâce au volontarisme des élus locaux mais plus lentement.

J'aimerais pouvoir vous rencontrer afin de vous exposer plus précisément la situation inextricable devant laquelle sont placées les neuf communes précitées. La difficulté d'application devenant une impossibilité pure et simple dans le cadre d'un parc naturel régional.

Pour autant, je puis vous assurer, Madame la ministre, que dans chaque commune, une dynamique de rattrapage de la construction de logements sociaux est en cours, très respectueuse de la morphologie urbaine des bourgs et villages : utilisation de toutes les dents creuses, réhabilitation de bâtis anciens, changement de destination de bâtis agricoles ou industriels...

L'Atelier d'Urbanisme et d'Architecture du Parc accompagne ainsi méthodiquement les communes lors du renouvellement de leurs documents d'urbanisme et pour le lancement de programmes de logements sociaux et ne néglige aucune piste, telle que par exemple, celle de l'intensification des tissus pavillonnaires (BIMBY conduite avec l'Etat), ou la mutualisation intercommunale de petites opérations.

Je vous prie d'agréer, Madame la ministre, l'expression de mes salutations les meilleures.

Yves VANDEWALLE,  
Président du Parc

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a smaller, more intricate flourish.

Vice-Président du Conseil Général des Yvelines

Copies :

Madame Delphine BATHO, Ministre de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie

Monsieur Jean DAUBIGNY, Préfet de la Région Ile-de-France

Monsieur Michel JAU, Préfet des Yvelines

Monsieur Marc CHAPPUIS, Sous-préfet de Rambouillet

Monsieur Marc RAUHOFF, Directeur adjoint, DDT des Yvelines

Monsieur Jean-Paul HUCHON, Président du Conseil régional d'Ile-de-France

Monsieur Alain AMEDRO, Vice-président du Conseil régional IDF en charge de l'aménagement du territoire, de la coopération interrégionale et des contrats ruraux

Monsieur Alain SCHMITZ, Président du Conseil général des Yvelines

Monsieur Jérôme GUEDJ, Président du Conseil général de l'Essonne

Monsieur Michel BADRE, Président de l'Autorité Environnementale

Monsieur Jean-Paul CHANTEGUET, Président de la Commission du Développement durable à l'Assemblée Nationale

