



Montfort-l'Amaury, le **20 AOUT 2017**

MONSIEUR BERTRAND HAUET
MAIRIE
1, RUE DE LA MAIRIE
78640 SAINT-GERMAIN-DE-LA-GRANGE

Direction Générale des Services
Territoire d'Action Départementale
Centre Yvelines

Affaire suivie par : Florent DE WILDE
Téléphone : 01 34 57 06 16
Mail : fdewilde@yvelines.fr



Monsieur le Maire,

Par courrier du 6 juin 2017, reçu le 8 juin 2017, vous avez transmis au Département le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) élaboré par la commune de Saint-Germain-de-la-Grange.

Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme et en tant que personne publique associée à l'élaboration du PLU, j'ai l'honneur de vous faire connaître l'avis du Département sur ce projet de révision, qu'il conviendra de joindre au dossier d'enquête publique conformément à l'article L.153-19 dudit Code.

Au titre notamment du Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines (SDADEY), l'enjeu du développement du territoire dans lequel s'inscrit la commune de Saint-Germain-de-la-Grange, située au sein du Territoire d'Action Départementale Centre Yvelines, s'appuie sur les orientations suivantes :

- **le renforcement des pôles d'appui du développement du territoire à dominante rurale** tels que Montfort-L'amaury/Méré, La Queue-lez-Yvelines, Orgerus et Septeuil, et qui ont vocation à :
 - o coordonner les dynamiques territoriales pour l'organisation du développement économique et urbain de l'Ouest des Yvelines,
 - o prévenir l'avancée des fronts urbains et l'éclatement du développement résidentiel sur les villages et le long des grandes infrastructures (axe RN12,...) afin de limiter la diffusion de l'urbanisation et le mitage des paysages naturels et agricoles soumis à pression urbaine (Vallée de la Vaucoeurs, franges du massif de Rambouillet,...),
 - o conforter et diversifier leur offre économique et résidentielle ;
- **l'accroissement de l'offre résidentielle sur ces pôles**, en privilégiant la diversification de l'habitat (offre locative sociale, logements de petite et moyenne tailles pouvant répondre aux besoins des jeunes ménages...) en centres urbains, et le développement d'une offre d'équipements répondant aux besoins des populations ;
- **le développement de l'activité économique territoriale grâce au renforcement, prioritairement sur les pôles, d'une offre foncière et immobilière d'activités structurée à l'échelle intercommunale**, ainsi que grâce à **la valorisation des activités artisanales, la revitalisation des commerces de proximité** et la promotion du patrimoine et du tourisme rural ;
- **la maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles**, en s'appuyant sur un développement privilégiant le renouvellement au sein des tissus urbains existants et l'utilisation des potentiels de densification ;

- **la valorisation des grands espaces ouverts de l'Ouest de l'Île-de-France**, en assurant la pérennité des entités naturelles, agricoles ou paysagères telles que la Plaine de Neauphle, les franges du massif forestier de Rambouillet, et en développant leur accessibilité par des modes de déplacement de découverte et de loisirs (sentiers pédestres et équestres, vélo-routes et voies vertes) ;
- **la maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles grâce**, en particulier au contact des fronts urbains, en privilégiant un développement valorisant le potentiel de densification et de renouvellement au sein du tissu urbain existant ;
- **la valorisation des activités artisanales, la revitalisation des commerces de proximité et la promotion du patrimoine notamment au travers du tourisme rural.**

Au regard de ces principaux enjeux, la plupart des **axes et des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ainsi que diverses dispositions réglementaires du projet de révision de PLU de Saint-Germain-de-la-Grange** sont en cohérence avec les orientations départementales, notamment en :

- préservant les paysages et espaces remarquables de la commune et en favorisant la biodiversité des milieux naturels, notamment en préservant la trame végétale et paysagère du territoire (protection et valorisation des mares, des bassins de gestion des eaux pluviales, des abords du ru du Maldroit, des zones humides) ;
- protégeant et valorisant le patrimoine bâti et historique de la commune, notamment les formes de bâti traditionnelles, y compris des bâtiments publics ;
- préservant les activités agricoles sur le territoire avec une volonté de faciliter le développement de cultures maraîchères et d'installations agricoles permettant les « circuits courts de production et commercialisation des produits » ;
- confortant le secteur d'activité économique existant ;
- améliorant et développant le réseau des circulations douces sur la commune, notamment par la création de nouveaux itinéraires à la fois de loisirs empruntant les chemins ruraux du village, et de sécurisation des déplacements piétonniers en centre-bourg (liaisons entre la mairie, les écoles et les équipements de loisirs de la commune) ;

Le Département souhaite toutefois émettre les recommandations suivantes :

1. Recommandation sur les perspectives de développement

La commune envisage une croissance démographique « soutenue » de l'ordre d'au minimum 1 % par an et détermine un besoin en logements estimé à au moins 5 logements par an dans les 10-15 prochaines années avec une estimation potentielle théorique de 70 nouveaux logements à l'horizon 2030. Pour se faire, la commune favorisera la densification des zones urbaines agglomérées sur le bourg et le quartier du Chatron (environ 60 logements) et prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une zone UBa d'environ 1000 m² au niveau du Petit Saint Germain (environ 10 logements).

Sur les 15 dernières années, la commune a connu une croissance démographique d'environ 1 % par an (cf. rapport de présentation) et le P.A.D.D. fixe un objectif de développement « rationnel, modéré et équilibré » visant la « maîtrise du développement des quartiers et la limitation du mitage des espaces naturels ». Il n'est donc pas envisagé de ralentissement de ce développement relativement soutenu sur cette période longue, pourtant souhaitable pour une commune rurale telle que Saint-Germain-de-La-Grange. De ce fait, et compte tenu également des faibles réserves foncières qui pourront être mobilisées au-delà de la période d'application de ce P.L.U., **le Département recommande à la commune d'envisager une croissance démographique plus « maîtrisée », légèrement inférieure à 1 % par an.**

○ *Sur les perspectives en matière d'habitat*

Le besoin en logements de la commune sera principalement couvert par une densification du tissu urbain, au sein de l'enveloppe urbaine actuelle. Une légère extension de l'enveloppe urbaine est envisagée au niveau du Petit Saint Germain sur une parcelle d'environ 1000 m² avec une perspective de développement en matière d'habitat de l'ordre de 10 log/ha.

Toutefois, cette perspective d'extension urbaine assortie d'une faible densité ne contribue en l'état ni à l'objectif communal de limitation du mitage des espaces naturels tel que promu dans le P.A.D.D., ni à la diversification de l'offre de logements sur la commune.

Dès lors que l'intérêt d'urbaniser ce secteur, au regard des besoins communaux, serait confirmé, **le Département recommande à la commune d'y prévoir une densité supérieure (jusqu'à 20 logements/ha) et une traduction de l'ambition affirmée en matière de diversification de l'habitat, permettant de contribuer davantage à l'objectif communal de mise en place d'une politique incitative pour la réalisation d'un large éventail de logements, en particulier pour l'accueil de jeunes ménages.**

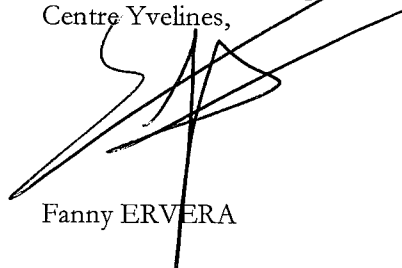
Située en entrée de village, ce secteur d'extension urbaine et ses abords pourraient ainsi faire l'objet d'une O.A.P. plus globale, indiquant des objectifs de manière assez précise (perspectives minimale et maximale du nombre de logements, part minimale des logements de petite taille,...) et intégrant notamment le traitement paysager des franges agricoles.

Telles sont les observations dont je souhaite vous faire part dans le cadre de l'avis du Département sur le projet d'élaboration du PLU, cet avis devant être joint au dossier d'enquête publique.

Je vous serais reconnaissante de bien vouloir m'adresser un exemplaire du PLU lorsqu'il sera définitivement approuvé, dans la mesure du possible sous format numérique.

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

P/ Le Président du Conseil départemental,
La Directrice du Territoire d'Action Départementale
Centre Yvelines,



Fanny ERVERA

Copie : M. le Directeur du Développement, Département des Yvelines.