

Révision du SCoT Sud Yvelines

Dossier d'Arrêt

Rapport de présentation

Justification des choix retenus

SOMMAIRE

I.	La méthodologie utilisée pour expliquer les choix retenus dans le SCoT	4
II.	Rappel des enjeux et opportunités du territoire découlant de l'analyse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.....	5
A.	Les enjeux transversaux	5
1.	Démographie	5
2.	Habitat	5
3.	L'économie.....	6
4.	Mobilité.....	6
5.	Les services et équipements	6
B.	Les enjeux environnementaux	7
1.	La ressource du sol.....	7
2.	La ressource en eau	8
3.	Biodiversité et Trame Verte et Bleue.....	8
4.	Nuisances et pollutions.....	9
5.	Risques naturels et technologiques.....	9
6.	Énergie climat	9
7.	Sant humaine et environnementale	10
C.	Les sept enjeux transversaux	11
III.	L'approche prospective par des scénarios exploratoires	14
A.	Méthodologie utilisée et finalités des scénarios.....	14
B.	Analyse des scénarios.....	15
C.	Indicateurs et effets des scénarios.....	19
IV.	Les enjeux et éléments de la phase prospectives ayant alimenté les choix et les appuis pour construire le PADD	19
A.	Rappel du positionnement et de la stratégie du territoire	19
B.	La réponse du PADD au regard des 7 enjeux transversaux.....	20
1.	Enjeux : Les modes de développement	20
2.	Enjeux : La gestion de l'espace	20
3.	Enjeux : L'équilibre du territoire	20
4.	Enjeux : L'économie des flux et les mobilités	21
5.	Enjeux : La préservation et l'amélioration du cadre de vie	21
6.	Enjeux : La prévention des risques et la résilience	21
7.	Enjeux : La liberté de choix des habitants.....	21
C.	Les différents objectifs du PADD	21
D.	Analyse de la performance de la stratégie de développement choisie	29
1.	Le développement démographique résidentiel	29

2.	Le développement économique	30
3.	La protection des sols et la consommation foncière	30
4.	Les transports et mobilités	31
5.	La gestion de l'eau	32
6.	La protection et la valorisation des paysages et de la trame verte et bleue	32
7.	La transition énergétique.....	33
8.	La santé des populations : risques, pollutions et nuisances	34
V.	Les objectifs du PADD exprimés dans le DOO	35
A.	La structuration du DOO	35
B.	Les objectifs de développement spatialisés du DOO	42
1.	L'armature économique (objectif I)	42
2.	L'armature des mobilités à (objectif VII).....	44
3.	L'armature urbaine (objectifs IX)	46
4.	L'armature commerciale (objectif II)	47
5.	L'armature écologique (objectif XV)	49
6.	L'armature paysagère (objectif XVI)	51
7.	Carte de synthèse globale.....	53
C.	Les objectifs de développement chiffrés DU DOO.....	54

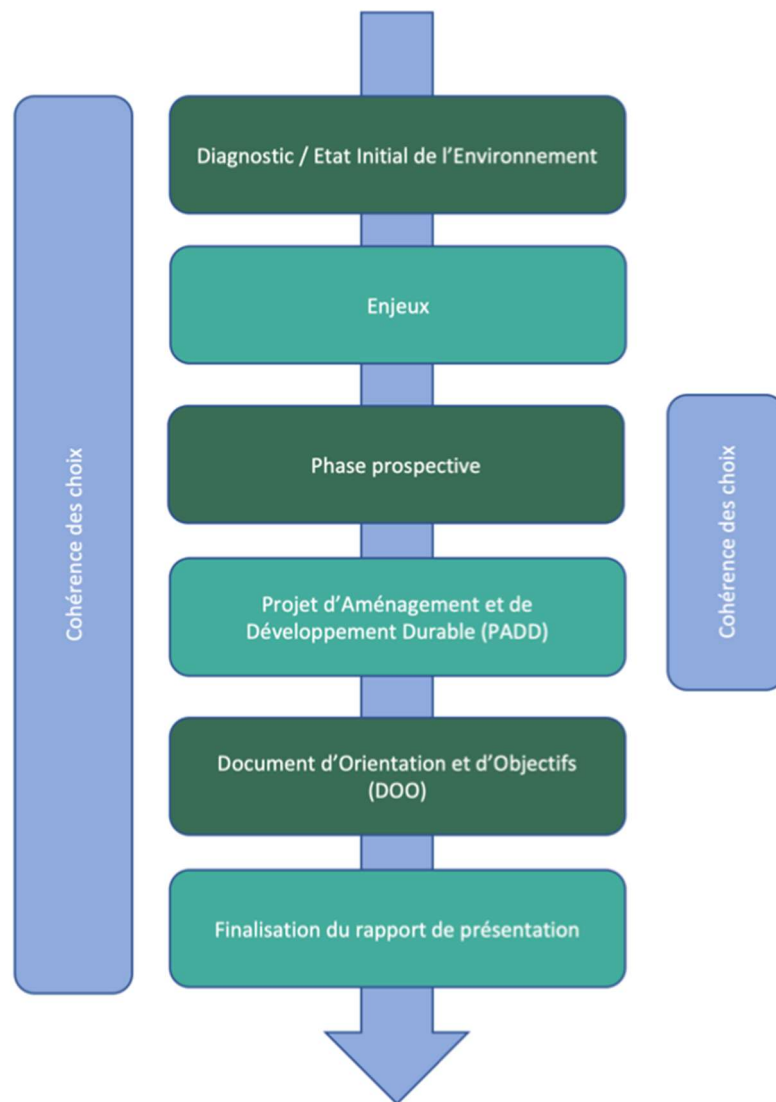
I. LA METHODOLOGIE UTILISEE POUR EXPLIQUER LES CHOIX RETENUS DANS LE SCOT

Selon l'article 141-3 du Code de l'Urbanisme : « Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le document d'orientation et d'objectifs en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, notamment au regard du vieillissement de la population et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'agriculture, de préservation du potentiel agronomique, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. »

La méthodologie de l'explication des choix repose sur une double analyse :

- Celle qui développe les raisons pour lesquelles tel ou tel choix a été réalisé et pourquoi d'autres n'ont pas été retenus.
- Celle qui étudie la cohérence des choix réalisés, et notamment celle entre les différentes pièces du « dossier de SCoT », c'est-à-dire la cohérence du processus d'élaboration et de ses différentes phases.

La cohérence des choix s'initie tout au long de la procédure d'élaboration du SCoT, tandis que la motivation de ces choix se concentre sur la période de détermination du PADD au travers de la phase prospective et du choix du scénario de développement. C'est à ce stade que sont déterminés le positionnement stratégique du projet de territoire et les grands objectifs fixés par les élus.



Du PADD découlent des modalités d'action, déclinées dans le DOO, pour atteindre ou converger vers ces objectifs et qui s'imposent aux documents d'urbanisme de rang inférieur.

Le présent document analyse ainsi la motivation des choix dans la période de construction du PADD, choix découlant des enjeux, puis détaille la cohérence des choix exprimés dans le SCoT.

II. RAPPEL DES ENJEUX ET OPPORTUNITES DU TERRITOIRE DECOULANT DE L'ANALYSE DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. LES ENJEUX TRANSVERSAUX

Le diagnostic du territoire s'intéresse à un ensemble de thématiques pour dresser un portrait tant qualitatif que quantitatif de Rambouillet Territoires. De nombreuses données ont été analysées pour mieux comprendre son fonctionnement et son identité. Des enjeux ont été soulevés lors de ce travail, en concertation avec élus / public / personnes publiques associées, et ont permis d'aboutir à des scénarios et finalement au projet de SCoT porté par la Communauté d'Agglomération.

Le diagnostic a été réalisé en 2022 puis a fait l'objet d'une mise à jour pour les indicateurs aux plus forts enjeux. La dernière mise à jour a eu lieu en 2025.

1. Démographie

Le territoire du Sud Yvelines compte 79 180 habitants en 2021 (pour 79 127 en 2019). En 2021 Rambouillet concentre 26 816 habitants (34% du total), ce qui correspond aux données du diagnostic tout comme Les Essarts-le-Roi (6 775 hab soit 8,6%), Le Perray-en-Yvelines (6 543 hab soit 8,3%) et Saint-Arnoult-en-Yvelines (5 870 soit 7,4%) pour un total de 58% de la population. Les 41% sont toujours répartis dans les 32 autres communes, dont deux dépassent désormais les 2 000 habitants : Ablis et Bonnelles.

Le rythme auquel croît la population reste régulier comme l'indiquait le diagnostic. Entre 2015 et 2021, le TCAM est établi à + 0,3% tout comme entre 2013 et 2018. La croissance la plus importante est toujours localisée à Rambouillet, mais elle est observable dans la majorité des autres communes.

Le solde migratoire connaît un rattrapage : s'il était négatif entre 2013 et 2018 (- 127 hab) tel qu'indiqué dans le diagnostic, il est positif entre 2015 et 2021 (+ 144 hab), ce qui témoigne d'un léger regain d'attractivité pour le territoire

Le solde naturel suit quant à lui la tendance à la diminution passant de +0,4% entre 2010 et 2015 à +0,3% entre 2015 et 2021

Concernant l'âge moyen de la population, il continue d'augmenter, passant de 41,3 ans en 2015 à 42 ans en 2021. Cette tendance au vieillissement est observée dans la quasi-totalité des territoires proches.

Les ménages continuent leur desserrement progressif amorcé en 1968 sur l'ensemble du pays. Si le SCoT Sud Yvelines n'y échappe pas, il affiche une moyenne de 2,3 personnes par ménage en 2021, même chiffre qu'en 2018.

On retrouve également la hausse significative des ménages seuls (H/F) ainsi que des couples sans enfants. En 2021 la part des classes socio-professionnelles cadres et professions intellectuelles supérieures (19%) ainsi que les professions intermédiaires (17%) sont toujours très bien représentées sur le territoire, données identiques à celles présentes dans le diagnostic.

Les retraités sont également toujours surreprésentés et représentent même un point de pourcentage supplémentaire (27%). La médiane du niveau de vie se maintient à des niveaux élevés en 2021 en comparaison aux données nationales, soit 29 590 euros.

2. Habitat

L'évolution du nombre de logements s'évalue à 38 109 unités en 2021, légèrement plus que ce qui est affiché dans le premier diagnostic (37 407). La croissance du nombre de logements se poursuit ainsi, comme indiqué dans le diagnostic (+ 1,2% entre 2015 et 2021).

Les quatre communes qui concentrent le plus de logements, soit Rambouillet (14 065), les Essarts-le-Roi (3 016), Le Perray-en-Yvelines (3 149) et Saint-Arnoult-en-Yvelines (2 770) représentent toujours ¼

de l'offre en 2021. Si la part des résidences secondaires reste minimale en 2021 (4%), la vacance continue d'augmenter légèrement avec 2 433 logements en 2019, chiffre qui atteint 2 537 en 2021 soit 6,7%.

La typologie de logement reste identique à celle du premier diagnostic : 66% de maisons et 34% d'appartements en 2021. De plus 90% sont des résidences principales, 4% secondaires et 7% vacants. 66% des logements disposent de 4 pièces ou plus. Ce sont majoritairement des logements récents, soit presque 70% des résidences principales ont été construites après 1971.

Concernant les prix de l'immobilier au m², des changements à la hausse sont à noter depuis la réalisation du premier diagnostic : ce dernier évoquait un chiffre de 2 779€ au m² tandis que les données de 2023 témoignent d'une valeur de 3 451€ au m² sur le Sud Yvelines. Cette tendance, qui débute en 2018, est observable à l'échelle départementale et nationale mais connaît un recul entre 2022 et 2023, recul qui ne se manifeste pas sur le territoire de la Communauté d'Agglomération.

La part des logements sociaux a légèrement augmenté depuis la réalisation du diagnostic (8,4%), s'évaluant en 2023 à 9% soit 3 458 unités.

Le point mort, qui désigne le nombre annuel de nouveaux logements à construire pour assurer un maintien de la population déjà présente eu égard aux dynamiques démographiques internes, s'élève à un besoin de 287 logements pour 2021.

Le renouvellement du parc a été bien plus important en 2021 qu'en 2018 (+ 60 logements disponibles pour 23 en 2018).

Le nombre de constructions neuves entre 2015 et 2021 a permis de combler ce besoin et de créer des logements pour accueillir de nouveaux habitants.

3. L'économie

Le taux de chômage reste d'une valeur de 4,5% au premier trimestre dans la zone d'emploi de Rambouillet. Son taux de pauvreté, 5,8% en 2021, est toujours parmi les plus faibles de France.

On observe entre 2020 et 2021 une relance du nombre d'emplois du territoire, de 24 646 à 24 776. Cependant le taux de concentration de l'emploi reste faible, témoignant d'un territoire à dominante résidentielle.

En comparaison avec les données de 2018/2019 concernant les migrations résidentielles en fonction des CSP, en 2021 les individus sans activité venant habiter sur le territoire sont beaucoup moins nombreux (82 contre 308). Les professions intermédiaires sont également moins nombreuses à venir habiter sur le territoire (81 contre 208 en 2018/2019). La situation est identique pour les employés qui sont désormais plus nombreux à quitter le territoire qu'à le rejoindre (- 42 contre 81 en 2018/2019).

La part des emplois en fonction des secteurs économiques montrent la prégnance des emplois tertiaires en 2021.

4. Mobilité

En 2021 la part de l'utilisation de la voiture est toujours largement prédominante pour les flux pendulaires des actifs.

Les transports en commun sont également toujours plus utilisés que dans les territoires ayant un caractère similaire, soit péri-urbain / rural et leur utilisation est en forte hausse depuis 2019.

5. Les services et équipements

Comparativement aux données présentes dans le diagnostic initial, la densité des équipements pour 10 000 habitants a faiblement évolué en 2023. On retrouve notamment une part légèrement moins importante d'équipements de proximité (237 au lieu de 264) au profit de ceux intermédiaires (84 au lieu de 64).

La part des équipements par typologie reste, quant à elle, inchangée entre 2020 et 2023.

Pour ce qui est des équipements de santé, ceux supérieurs ont vu leur part décroître entre 2020 et 2023 (19% au lieu de 25%) tandis que l'effet inverse est observé pour les intermédiaires (37% au lieu de 29%).

Ce sont les établissements d'action sociale qui endossent la part la plus importante de cette hausse avec 149 unités en 2023 pour 93 en 2020.

La part des équipements commerciaux sur le territoire a également évolué entre 2020 et 2023 : ceux de proximité ont fortement diminué (de 39% à 21%) tandis que les intermédiaires et les supérieurs présentent une hausse, plus importante pour ces derniers (respectivement de 55% à 62% et de 6% à 17%).

Pour autant, leur répartition sur le territoire n'a pas changé, Rambouillet concentrant en 2023 54% des équipements commerciaux (pour 55% en 2018).

À titre de comparaison avec les SCoT limitrophes, sa densité est supérieure.

B. LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

1. La ressource du sol

La géologie confère une richesse au territoire et permet à ce dernier une exploitation des sols :

- Meulière, sables et grès sont les roches les plus présentes dans le sous-sol du massif de Rambouillet
- Dans la forêt de Rambouillet, les châtaigniers et pins sylvestres sont favorisés par l'acidité du sous-sol (meulière, sables, grès)
- L'agriculture est développée
- D'après les données fournies par l'Observatoire des matériaux du BRGM, le Sud Yvelines comptabilise 1 carrière en activité et 64 fermées.

Le territoire du SCoT recense :

- 3 sites BASOL essentiellement concentrés dans les communes de Rambouillet et Sonchamp.
- 7 sites SIS qui se situent dans les communes telles que Rambouillet, Saint-Martin-de-Bréthencourt et Saint-Arnoult-en-Yvelines.
- 125 sites CASIAS répartis sur quasiment tout le territoire, mise à part au nord-ouest du SCoT.

Les sols de Rambouillet Territoires jouent un rôle fondamental dans la captation de carbone, principalement grâce aux forêts (78%). Les forêts jouent un rôle essentiel dans le cycle global du carbone en agissant comme d'importants puits de carbone. Grâce à la photosynthèse, elles absorbent le dioxyde de carbone (CO₂) de l'atmosphère et le convertissent en biomasse végétale, contribuant ainsi significativement à la réduction des gaz à effet de serre. Ce processus de séquestration du carbone est majeur pour modérer le réchauffement climatique.

La menace croissante de la sécheresse, un problème exacerbé par les changements climatiques, représente l'une des préoccupations majeures. Une analyse cartographique révèle des disparités importantes dans les réserves en eau utile, avec une concentration plus élevée au sud du territoire. Toutefois, il faut être vigilant car certaines communes/zones urbaines se sont développées sur les réserves utiles des sols.

La préservation des ressources naturelles et des fonctionnalités des sols est essentielle pour assurer la résilience face aux défis climatiques à venir, en particulier en ce qui concerne la gestion de l'eau et la lutte contre le réchauffement climatique.

2. La ressource en eau

De la manière générale, le chevelu hydrographique est dense et recoupé par de nombreux bassins versants topographiques suivants :

- La Vesgre
- La Maltorne
- Les Trois Rivières
- Le Ruisseau du Perray
- L'Orge
- La Rémarde
- L'Yvette amont
- Les Étangs et Canaux Royaux

Tous les cours d'eau appartiennent au bassin hydrographique Seine Normandie. Cependant, malgré ces richesses en eau, l'état écologique des cours d'eau présente des défis majeurs, avec une proportion considérable de masses d'eau classées comme ayant une qualité écologique moyenne à médiocre. Les principales menaces proviennent des rejets d'effluents domestiques, des activités agricoles et forestières, avec une prédominance des pressions agricoles.

Les prélèvements en eau pour différents usages, tels que l'alimentation en eau potable, l'irrigation et les activités économiques, sont significatifs, bien que la consommation par habitant reste inférieure à la moyenne départementale.

En matière d'assainissement, bien que le territoire soit équipé de 36 stations d'épuration, certaines collectivités, comme Les Bréviaires, Cernay-la-Ville et Clairefontaine-en-Yvelines, atteignent ou dépassent leur capacité nominale, limitant ainsi leur développement.

3. Biodiversité et Trame Verte et Bleue

La richesse écologique du territoire est importante. Elle s'articule autour d'une grande diversité d'habitats associés à une faune et une flore riches qui recoupent pour l'essentiel des milieux arbrisseaux et boisés.

Les sites d'intérêts écologiques recensés ou protégés sur le territoire sont suivants : ZNIEFF, sites Natura 2000, réserve naturelle régionale, réserve naturelle nationale, parc naturel régional, etc. :

- Le Sud Yvelines est concerné par 79 espaces de types ZNIEFF (1,2), 3 sites Natura 2000, 1 parc naturel régional, 1 réserve naturelle nationale et 1 réserve naturelle régionale
- La richesse écologique du territoire, sa faune et sa flore ainsi que sa dynamique dans son ensemble sont vulnérables au changement climatique
- Les espaces forestiers jouent un rôle majeur dans la préservation du carbone, contribuant ainsi à réguler le climat et à maintenir l'équilibre écologique du territoire.

La dynamique écologique est bien présente sur l'ensemble du territoire. Elle est liée à des dispositifs de préservation permettant la conservation du patrimoine végétal.

On notera ainsi :

- Des réservoirs forestiers importants, globalement bien connectés entre eux
- Des réservoirs aquatiques identifiés dans les vallées de la Vesgre, de la Maltorne, de l'Orge et d'autres cours d'eau
- Un réseau de corridors écologiques assez dense à travers les espaces arborés dans l'ensemble du système de micro-vallées

Les zones urbaines présentent un potentiel considérable pour favoriser le développement de la nature en milieu urbain. L'objectif est de renforcer, restaurer et étendre ces écosystèmes urbains dans le but

d'améliorer la biodiversité locale et de s'adapter aux défis du changement climatique. Cela inclut la réduction de la consommation d'énergie, la mitigation des îlots de chaleur urbains, la gestion durable des eaux pluviales et la prévention des risques liés au retrait-gonflement des argiles.

4. Nuisances et pollutions

Le territoire Sud Yvelines présente des atouts majeurs :

- Des gaz à effet de serre en diminution de 505 400 tCO₂e en 2005 à 402 800 tCO₂e en 2019
- Un territoire bien équipé pour le traitement des déchets
- Une réduction de la production des déchets
- Une diminution des polluants de l'air

On notera cependant des fragilités :

- Des nuisances sonores sont pour beaucoup liées aux infrastructures routières constituant un maillage sur l'ensemble du territoire
- Une pollution lumineuse focalisée surtout dans les zones urbaines
- Des cours d'eau et plans d'eau sont pollués
- Présence des sites et sols pollués
- 55 sites ICPE

Les nuisances et pollutions sont directement liées à la santé environnementale de la population locale. Dès lors, il s'agit d'agir sur différents leviers d'actions tels que les mobilités et l'armature du développement pour limiter ces nuisances et pollutions et s'adapter dans un contexte de changement climatique.

5. Risques naturels et technologiques

Le territoire Sud Yvelines est exposé à des risques naturels et technologiques, nécessitant à la fois des efforts pour prévenir l'aggravation des risques et pour réduire la vulnérabilité des individus, des biens, des activités et de l'environnement.

Dans les Yvelines, les inondations représentent le phénomène naturel le plus récurrent et le plus important si l'on exclut les phénomènes de mouvements de terrain liés à la sécheresse. Le risque d'inondation est présent avec des phénomènes aigus comme à l'automne 2024, à prendre en compte. Les inondations sont influencées par le changement climatique, avec une augmentation prévue de la fréquence et de l'intensité de ces événements.

Le risque de retrait-gonflement des argiles est représenté sur le territoire, exposant la population et induisant ainsi une vulnérabilité.

Le Sud Yvelines est caractérisé par 55 ICPE réparties de façon homogène sur l'ensemble du territoire. Les communes de Rambouillet et du Perray-en-Yvelines concentrent le plus d'ICPE (soit respectivement 17 et 8).

Le risque de transport de matières dangereuses est présent sur les grands axes routiers (l'autoroute A10, A11, les routes nationales N10 et N191).

6. Énergie climat

Le changement climatique a commencé et les tendances évolutives en matière de températures et ses conséquences questionnent les modèles de développement sur le territoire, toutes activités confondues.

Document intégrateur, le SCoT constitue une réelle opportunité pour définir et articuler une politique énergétique et climatique territoriale avec le projet d'aménagement.

Pour le SCoT, il s'agit de :

- Limiter les coûts et tirer parti des avantages

- Éviter les inégalités devant les risques
- Préserver le patrimoine naturel
- Protéger les personnes et les biens.

Le diagnostic énergie-climat montre que :

- La consommation totale d'énergie par habitant a fluctué au cours des 10 dernières années. Le secteur routier est le principal poste de consommation énergétique sur le territoire (51%). Les produits pétroliers constituent la source d'énergie la plus utilisée par ce secteur (56%).
- Le secteur résidentiel est un consommateur majeur (34%). La population présente une précarité énergétique liée au logement dans un contexte où le prix de l'énergie tendra à augmenter : habitat ancien, peu adapté à la taille des ménages
- La production d'énergie renouvelable en 2017 était 6 GWh. Le territoire importe la quasi-totalité de son énergie. Les principales sources de production d'énergie sur le territoire sont : bois-énergie, déchets, solaire photovoltaïque et thermique.

Le territoire disposant d'une richesse paysagère et naturelle doit pouvoir concilier développer des ENR et préservation des ressources tout en assurant une limitation des consommations notamment à travers les différents modes d'aménagement du territoire. La transition énergétique doit être un levier de réflexion dans un territoire où la question des mobilités et du logements sont primordiales.

Cependant, la précarité énergétique reste un défi majeur, exacerbé par le vieillissement du parc immobilier et l'augmentation des prix de l'énergie. La diminution des besoins en chauffage et l'augmentation des besoins en climatisation attendues en raison du changement climatique nécessiteront des adaptations significatives dans la construction, la rénovation des bâtiments, et les modes de consommation énergétique pour assurer le bien-être des habitants tout en limitant l'impact environnemental.

In finet il s'agit de développer une action concertée pour augmenter la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique, améliorer l'efficacité énergétique, et adresser la précarité énergétique, dans le but de réaliser une transition vers une économie plus durable et résiliente face au changement climatique.

7. Santé humaine et environnementale

Le Sud Yvelines présente des atouts, des fragilités et des faiblesses pour l'ensemble des champs et des composantes en lien avec la santé :

- Le logement : les besoins croissants poussent à l'artificialisation du territoire
- La promotion des mobilités alternatives au tout-voiture
- La préservation des espaces naturels, au bénéfice de la biodiversité et de la santé humaine

Le territoire Sud Yvelines compte près de 79 058 habitants, soit 5,5 % de la population totale du département.

Les trois catégories d'âge les plus représentées sont celles des 50-54 ans, 45-49 ans, et des 55-59 ans. Ce sont des catégories d'âge moyennes, qui toutefois continueront de vieillir dans les années à venir, impliquant des besoins en termes de services, équipements, logements etc. (si elles choisissent de rester pendant leur retraite). La tendance au vieillissement de la population amènera le territoire à porter une attention particulière quant aux problématiques de santé publique, ces populations étant plus vulnérables tant aux maladies qu'aux facteurs environnementaux (vagues de chaleur, etc.). De même, il sera question d'intégrer les problématiques de santé infantiles et pédiatriques, pour les enfants présents sur le territoire.

En termes de profil social, on observe une part importante des hommes seuls (14%) et des femmes seules (18 %). Le taux de famille monoparentale est de 8 %. Ces chiffres sont légèrement au-dessous de la moyenne départementale. La tendance évolutive est à la hausse pour l'ensemble de ces

composantes ce qui confère au territoire un profil social fragile : +7 % de famille monoparentale, +17 % d'hommes seuls et +26 % de femmes (période 2014-2020).

Les équipements et services questionnent avec une offre relativement limitée qui présente des faiblesses pour l'avenir notamment de l'accès au soin.

Le contexte environnemental est diversifié et offre un cadre de vie remarquable à la population, mais expose à la fois la population aux risques naturels et aux nuisances et pollution.

Les effets du changement climatique seront nombreux et impacteront directement la santé de la population à la fois sur les questions sociales, de démographie et sur les questions de vulnérabilité environnementale.

Le Sud Yvelines doit ainsi questionner ses propres capacités du territoire pour ne pas dégrader et améliorer la santé de sa population actuelle mais également future au regard des mutations en cours et à venir.

C. LES SEPT ENJEUX TRANSVERSAUX

Les modes de développement

Le mode du développement du territoire est avant tout marqué par une forte tonalité résidentielle, la situation économique de ses résidents étant dans une large mesure indépendante des emplois et des entreprises localisées dans le territoire, puisque sur 100 emplois exercés par les actifs occupés résidant sur place, seulement 70 emplois se situent au sein du périmètre du SCoT. La situation est d'ailleurs plus contrastée encore, car des résidents extérieurs viennent travailler dans le territoire (notamment en provenance de l'Eure-et-Loir), et, en conséquence, les deux tiers des actifs résidents du territoire qui ont un emploi travaillent à l'extérieur.

Le territoire montre donc un double visage : d'une part, un chômage de faible niveau (par rapport aux moyennes départementale, régionale, nationale), des revenus très élevés en moyenne, un taux de pauvreté faible, et, d'autre part, une diminution des emplois depuis 2008 (ce qui est en ligne avec l'évolution départementale, mais contraire à l'évolution régionale).

Cette tonalité du Sud-Yvelines est largement à due des contraintes géographiques et environnementales (et notamment la place de la forêt, qui, tout en étant un actif environnemental essentiel a limité la place des activités humaines sur place depuis longtemps).

Mais les effets pratiques de cette situation ne peuvent être sous-estimés : d'une part, la dépendance à l'emploi externe crée une certaine fragilité, le développement du territoire étant de ce fait surtout dû à son attractivité résidentielle. D'autre part, cette réalité conduit à des mouvements domicile-travail denses, entre l'Eure-et-Loir et le territoire, entre le territoire et le reste de la Région IDF, déplacements essentiellement réalisés en voiture particulière (65 % des trajets domicile-travail).

Les enjeux, dans cette situation, sont naturellement de définir la capacité du territoire à développer les entreprises et les emplois sur place, et d'assurer l'écoulement des trafics qui, dans tous les cas, resteront importants, ce qui impose de réfléchir à tous les modes de transport : collectifs, individuels motorisés, individuels « doux », nouvelles technologies, etc...

La gestion de l'espace

L'espace du territoire, majoritairement forestier (51 % de la surface totale en forêt et milieux semi-naturels, la forêt étant majoritairement classée en forêt de protection et jouissant donc d'un niveau élevé de sauvegarde), constitue une ressource fragile et rare en fonction des conditions environnementales, légales et réglementaires.

Cette présence forestière constitue un atout environnemental et paysager fondamental, mais, sur le long terme, elle a limité certaines activités humaines.

C'est dans ce cadre qu'il faut apprécier la consommation d'espace passée, qui, sans être spécifiquement forte par rapport à d'autres territoires analogues, illustre cette situation et le mode de développement de l'urbanisation du territoire, caractérisée, comme souvent, par un recours fréquent à des développements pavillonnaires en milieu rural, malgré la présence de pôles urbains, au premier chef desquels il faut évidemment compter Rambouillet, dans lesquels l'urbanisation a été plus dense. Faire évoluer cette situation imposera sans doute une gestion fine à long terme, une réflexion poussée des conditions d'urbanisation, du choix des formes urbaines, de qualité architecturale et d'aménagement et donc de cadre de vie, mais également de gestion des interfaces forêt - urbanisation - agriculture.

La prévention des risques

Sur le plan des ressources naturelles, des paysages, le Sud Yvelines présente des qualités exceptionnelles, et des pollutions et des nuisances encore relativement limitées malgré son insertion dans une Région très fortement anthropisée.

La valorisation de ces qualités est à la base des développements que le territoire a connus depuis très longtemps : le tourisme s'est alimenté du cadre de vie, mais l'attractivité du territoire pour les résidents permanents également, et, en raison du mode de fonctionnement de l'Ile-de-France, de façon de plus en plus nette.

En fonction de ces atouts importants, les potentialités restent très fortes, le Sud-Yvelines étant en capacité de confirmer son positionnement en termes de résidentiel qualitatif.

Les risques naturels (inondation, retrait-gonflement des argiles, mouvements de terrain, rupture de barrage, incendie) et technologiques sont également de niveau modéré, tout comme les risques sociaux que le niveau de revenu et la faiblesse du taux de pauvreté tend à limiter fortement.

L'équilibre du territoire

Le fonctionnement du territoire est marqué par son caractère résidentiel, qui n'a cependant pas fait obstacle au renforcement des polarités du territoire comme en témoigne la croissance démographique de certaines des villes les plus importantes, à commencer par Rambouillet.

Il faut néanmoins constater que cette vocation résidentielle du territoire lui a permis de renforcer ses capacités pour tous les usagers.

Cette réalité concerne l'ensemble du territoire, dont aucun secteur n'apparaît comme délaissé ou en difficulté, malgré le caractère plus rural et plus agricole du secteur sud, pour lesquels les temps de transport sont nettement plus longs.

L'enjeu dans cette perspective, sera, dans tous les secteurs et pour toutes les communes, de mettre en place une action concertée pour faciliter le développement qualitatif du territoire, et notamment le développement de ses emplois en rapport avec les qualifications de la population, sans altérer la qualité du cadre de vie.

L'économie des flux

Le territoire est marqué par des flux de transit importants, auxquels s'ajoutent des flux provenant de la population locale pour les études et pour le travail, que l'existence de très grands pôles externes rend dans tous les cas nécessaires.

Il est également marqué par une inscription paysagère et environnementale dans un ensemble plus vaste (l'arc forestier du sud francilien, de la forêt de Fontainebleau au Vexin via la forêt de Rambouillet)

qui crée de nombreuses connexions avec l'extérieur, tout comme le réseau hydrographique largement orienté vers l'extérieur.

A ce « territoire de flux » correspondent des infrastructures et des services de transport de niveau important, cependant insuffisantes à court et surtout à moyen et long terme pour permettre écoulement satisfaisant des trafics.

Dans une période peu propice aux grandes infrastructures, et alors qu'à part la mise à 2x2 voies de la RN, le territoire n'est pas directement concerné par de grands projets, l'enjeu du Sud-Yvelines sera d'organiser au mieux ses différents flux (services de transport, polarités internes, etc...), pour améliorer son accessibilité interne et externe à partir, notamment, de ses gares ferroviaires.

La préservation et l'amélioration du cadre de vie

Peu de territoires présentent une capacité aussi élevée à valoriser leur cadre de vie, avec un accès aisé à des « aménités » environnementales de très haut niveau, un patrimoine bâti exceptionnel, une ambiance de « village » dans de très nombreuses communes mêmes urbaines.

Les communes sont très attentives à la préservation du cadre de vie, qui est souvent le premier déterminant de l'implantation des ménages.

La question posée au territoire est celle d'un développement véritablement qualitatif, incluant un renforcement de ses fonctions économiques, sans porter ombrage à la qualité du cadre de vie. De ce point de vue, les modes d'urbanisation, les conditions d'évolution des centres-villes et des centres-villages, la gestion des divisions parcellaires et des nouvelles constructions représentent un enjeu fondamental, dont la visibilité est à l'échelle du quartier ou de la rue, mais dont les effets sont, sur le long terme, d'ampleur territoriale.

La liberté de choix

Le territoire de du Sud-Yvelines est marqué par son caractère vaste, cet espace abritant des situations très différentes. Le niveau de flux et de pressions est en effet dissemblable entre les espaces forestiers, agricoles, les villages, les bourgs et les villes.

Ce cadre participe à la liberté de choix des habitants du territoire, qui est un élément important de son attractivité. Celle-ci est assurée par un niveau élevé de services, et par un accès aisé à des ressources naturelles de grande qualité.

Elle subit néanmoins les limitations importantes dont la principale est la dépendance en matière d'emploi à l'égard des grands pôles, mais également la diversité faible du parc résidentiel.

L'enjeu, dans cette optique est de créer les conditions d'un développement équilibré qui ne « gomme pas les différences » et permette à chaque espace de jouer, en fonction de ses caractéristiques propres, sa propre partition pour affirmer la place et le rôle d'un territoire d'exception et maximiser la liberté de choix de toutes les populations et de tous les secteurs du territoire.

III. L'APPROCHE PROSPECTIVE PAR DES SCENARIOS EXPLORATOIRES

A. METHODOLOGIE UTILISEE ET FINALITES DES SCENARIOS

En 2022, une exploration approfondie des scénarios prospectifs a été entreprise, cherchant à interroger les enjeux territoriaux dans une perspective à long terme. L'objectif était d'aboutir à plusieurs scénarios, les travailler avec les élus, et en choisir un (possiblement retravaillé, ou mixant différentes propositions, etc.), pour structurer le projet de territoire porté par le SCoT.

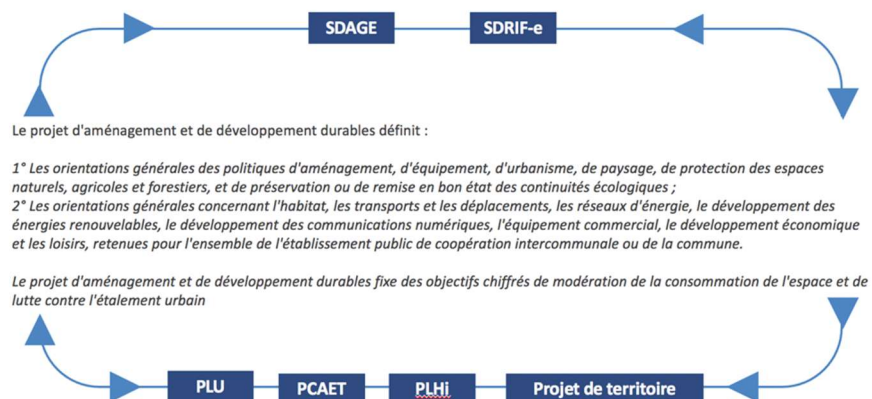
Il est important de noter que :

- La trame générale s'est basée sur le projet de territoire récemment approuvé au moment des premières réflexions. L'objectif était ainsi de valoriser le travail commun du projet de territoire considérant que le SCoT, notamment le PADD, constitue un véritable projet de territoire en matière d'aménagement
- Les orientations connues du SDRIF-E en cours d'élaboration ont été prises en compte
- La Charte du PNR en cours de révision a été prise en compte
- Le PLHi en cours d'élaboration a été pris en compte
- Les scénarios démographiques se sont basés sur les tendances passées mais également sur les projections Omphale INSEE à l'échelles du département. L'attention est attirée sur le fait qu'il s'agit de projet et non de prédiction.
- A cette époque, les données de diagnostic les plus récentes de l'Insee se limitaient à la période du recensement général de 2013-2019, couvrant des thématiques telles que la population, l'emploi et le logement
- Ces scénarios ont été délibérément esquissés de manière globale pour mettre en évidence des positions et des implications divergentes, stimulant ainsi la réflexion
- Ces scénarios ne sont pas exclusifs les uns des autres, offrant la possibilité de combinaisons variées, chacun mettant en lumière des pistes et des opportunités à étudier, tout en soulignant également leurs limites, notamment en termes de faisabilité.

RAPPEL DES PRINCIPES DU PADD



Principes



A la suite d'une analyse critique approfondie de ces scénarios essentiellement chiffrés, des choix ont été faits pour orienter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) selon trois axes principaux :

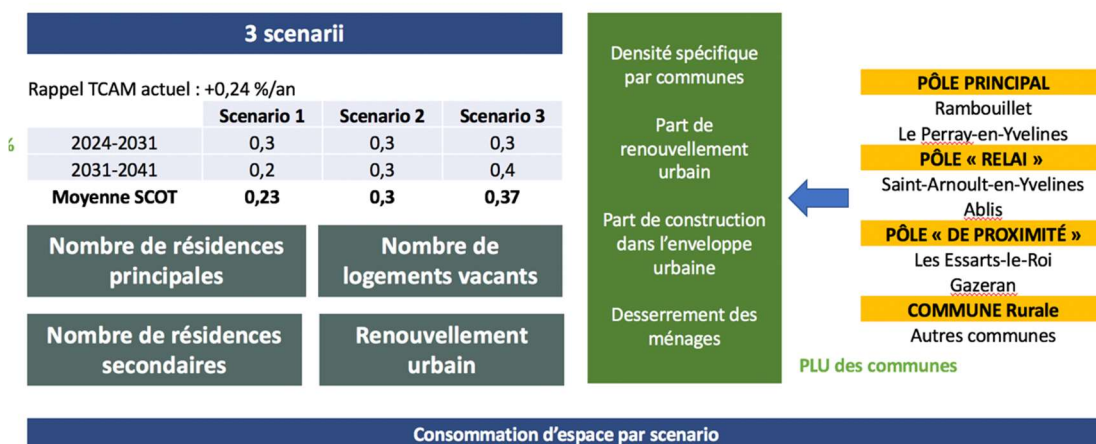
- Renforcer l'attractivité économique
- Promouvoir un urbanisme responsable
- Cultiver et revisiter les excellences patrimoniales

Pour chaque axe exploré, des projets ont été identifiés afin de venir conforter concrètement les objectifs visés :

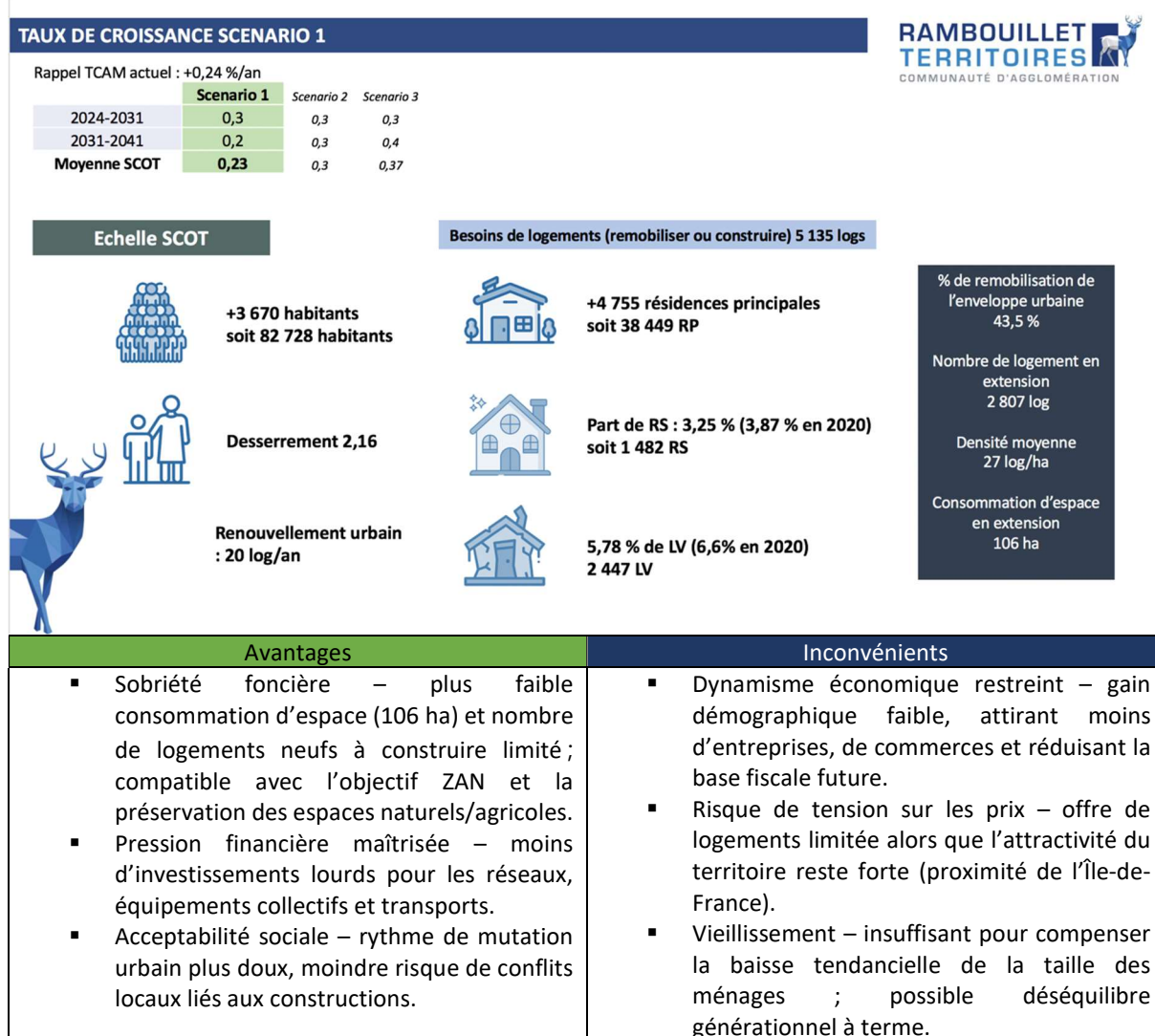


B. PRESENTATION DES SCENARIOS

La détermination des scénarios est la suivante



1. Analyse du scenario 1 TCAM 0,23 %



2. Analyse du scenario 2

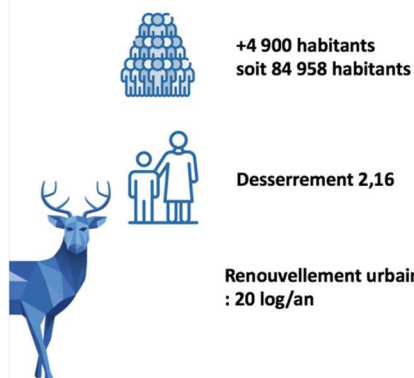
TAUX DE CROISSANCE SCENARIO 2

Rappel TCAM actuel : +0,24 %/an

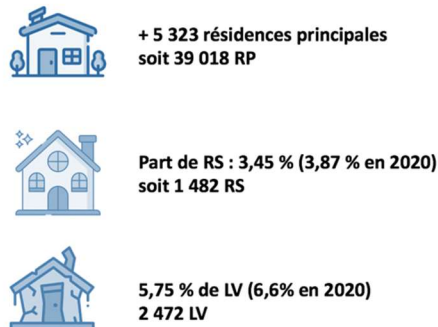
	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
2024-2031	0,3	0,3	0,3
2031-2041	0,2	0,3	0,4
Moyenne SCOT	0,23	0,3	0,37



Echelle SCOT



Besoins de logements (remobiliser ou construire) 5 803 logs



% de remobilisation de l'enveloppe urbaine
43,5 %

Nombre de logement en extension
3 288 log

Densité moyenne
27 log/ha

Consommation d'espace en extension
122 ha

Avantages

- Compromis « dynamisme/foncier » – gain démographique conséquent (+4 900) tout en restant dans une consommation d'espace intermédiaire (122 ha).
- Masse critique – plus de résidents pour pérenniser commerces, transports collectifs et équipements ; meilleur effet levier sur la fiscalité locale.
- Maintien de la vacance sous contrôle – légère amélioration par rapport au scénario 1, tout en stabilisant la part de résidences secondaires.

Inconvénients

- Pression foncière – besoin de 3 288 logements en extension (+30 % vs scénario 1) ; nécessite une planification fine pour éviter l'étalement.
- Montée en charge des réseaux – eau, assainissement, voirie : investissements plus lourds, potentiellement sensibles pour les finances communautaires.

3. Analyse du scénario 3

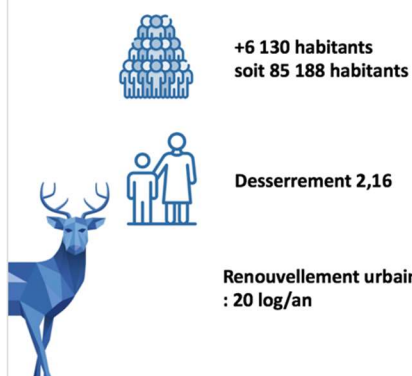
TAUX DE CROISSANCE SCENARIO 3

Rappel TCAM actuel : +0,24 %/an

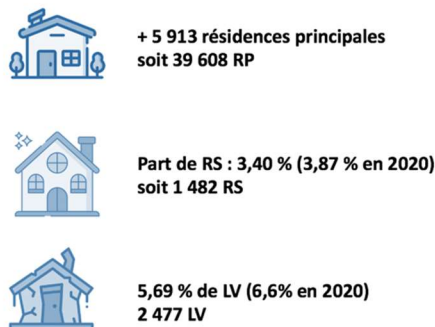
	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
2024-2031	0,3	0,3	0,3
2031-2041	0,2	0,3	0,4
Moyenne SCOT	0,23	0,3	0,37



Echelle SCOT



Besoins de logements (remobiliser ou construire) 5 803 logs



% de remobilisation de l'enveloppe urbaine
43,5 %

Nombre de logement en extension
3 257 log

Densité moyenne
27 log/ha

Consommation d'espace en extension
134 ha

Avantages

- Vigueur économique – +6 130 habitants : marché local plus large, meilleur soutien à l'emploi, aux services publics, à la mobilité durable.
- Amélioration de l'occupation du parc – vacance la plus basse (5,69 %), remobilisation identique ; offre accrue de résidences principales (+5 913).
- Capacité d'investir – recettes fiscales potentielles et économies d'échelle plus importantes pour moderniser infrastructures et services.

Inconvénients

- Empreinte spatiale maximale – 134 ha consommés, soit +26 % par rapport au scénario 1 ; risque plus élevé de conflits avec les objectifs environnementaux et agricoles.
- Coûts d'infrastructure – mise à niveau et extension des réseaux (transports, écoles, santé) significatives
- Mutation rapide du cadre de vie – densification plus marquée et changement d'identité paysagère
- Vulnérabilité conjoncturelle – scénario tributaire d'un contexte économique porteur ; en cas de ralentissement, risque de surproduction de logements.

C. INDICATEURS ET EFFETS DES SCENARIOS

Les trois scénarios portent des objectifs spécifiques en matière de population, de logement, d'utilisation du tissu urbain et de consommation d'espace. Ils auront ainsi des impacts différents sur les aspects démographiques, économiques, spatiaux, et environnementaux.

Indicateur (à l'horizon 2041)	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
TCAM moyen population	0,23%	0,30%	0,37%
Gain d'habitants	+3 670 (→ 82 728)	+4 900 (→ 84 958)	+6 130 (→ 85 188)
Besoin total de logements (remobiliser + construire)	5135	5803	5803
Logements neufs « en extension »	2807	3288	3257
Consommation d'espace (extension)	106 ha	122 ha	134 ha
Densité visée en extension		20-27 log/ha	
% remobilisation enveloppe urbaine		43,50%	
Logements vacants	5,78%	5,75%	5,69%

IV. LES ENJEUX ET ELEMENTS DE LA PHASE PROSPECTIVES AYANT ALIMENTE LES CHOIX ET LES APPUIS POUR CONSTRUIRE LE PADD

Les motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des politiques engagés, des enjeux et des scénarios.

L'élaboration du PADD s'est construite à partir des leçons tirées des trois scénarios précédemment présentés, en prenant en compte leurs limites autant que leurs atouts. Les élus ont ainsi adopté une démarche à la fois critique et pragmatique pour façonner, sur un horizon de vingt ans, un projet véritablement ambitieux, raisonné et parfaitement adapté aux spécificités du territoire.

A. RAPPEL DU POSITIONNEMENT ET DE LA STRATEGIE DU TERRITOIRE

Le SCoT du Sud-Yvelines rappelle qu'il fait le lien entre l'ensemble des documents de planification supérieurs et locaux ; à ce titre, il garantit la cohérence des politiques d'urbanisme, de logements, de mobilités, d'économie ou encore d'environnement, tout en respectant les trois grands principes du développement durable : équilibre des fonctions urbaines et rurales, diversité sociale et protection de l'environnement. Dans ce cadre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe les objectifs stratégiques à vingt ans et constitue la traduction politique du projet de territoire.

Le territoire du Sud-Yvelines se définit comme la porte d'entrée et de sortie de l'Île-de-France ; il conjugue identité rurale et urbaine, espaces sous tension et secteurs préservés. Cette mosaïque crée un cadre de vie attractif : des services de haut niveau côtoient des ressources naturelles de grande qualité, offrant aux habitants une réelle liberté de choix.

L'enjeu est de poursuivre un développement équilibré qui valorise les différences, renforce leurs complémentarités et permette à chaque espace – forêts, plateaux agricoles, villages, bourgs ou pôles urbains – de jouer pleinement son rôle au service d'un territoire d'exception.

Trois marqueurs façonnent ainsi son positionnement : d'abord, un ADN économique à consolider pour diversifier les activités et renforcer l'emploi local ; ensuite, une qualité de cadre de vie remarquable qu'il s'agit de préserver et de mettre en valeur ; enfin, un concentré de ressources naturelles (forêts, paysages, biodiversité, eau) dont la protection conditionne la résilience climatique et l'attractivité touristique.

Pour concrétiser cette vision, la stratégie territoriale s'organise autour de trois axes complémentaires :

- Renforcer l'attractivité économique en prolongeant la dynamique technopolitaine ouest-francilienne et en optimisant le foncier productif
- Promouvoir un urbanisme maîtrisé qui soutient des polarités vivantes, un habitat diversifié et des mobilités durables
- Enfin, cultiver et revisiter les excellences patrimoniales en réduisant la consommation d'espace, en protégeant les sols vivants et les continuités écologiques, et en s'inscrivant résolument dans une trajectoire bas carbone.

Ces orientations guident l'ensemble des actions publiques afin d'assurer, dans la durée, un développement ambitieux, raisonné et parfaitement adapté aux spécificités du Sud-Yvelines.

B. LA REPONSE DU PADD AU REGARD DES 7 ENJEUX TRANSVERSAUX

1. Enjeux : Les modes de développement

Le PADD affirme la nécessité de renforcer l'emploi local.

Il dessine une ossature économique à deux étages : des espaces de rayonnement capables d'attirer des activités industrielles ou mixtes d'envergure supra-territoriale et des espaces de proximité dédiés aux entreprises artisanales et de services.

Cette organisation s'accompagne de programmes de requalification et de densification des zones d'activités, de la réhabilitation certaines, et du développement de filières liées aux ressources locales – agriculture, forêt, tourisme – afin de convertir l'image résidentielle en attractivité productive sans renier la qualité du cadre de vie .

2. Enjeux : La gestion de l'espace

Pour répondre à la trajectoire « zéro artificialisation nette », le projet plafonne la consommation nouvelle à environ 241 ha sur vingt ans et prévoit une réduction de 20 % par décennie conformément au SDRIF-e. Avant tout agrandissement urbain, il privilégie la mobilisation des dents creuses, la couture urbaine, une densification réaliste, la mixité fonctionnelle et, lorsque c'est possible, la reconversion des rares friches ou leur renaturation. L'urbanisation s'effectue en continuité des enveloppes existantes afin de protéger les terres agricoles, tout en valorisant les filières de proximité et l'agriculture innovante adaptées au changement climatique

3. Enjeux : L'équilibre du territoire

Le PADD répartit clairement les fonctions : Rambouillet joue le rôle de pôle urbain principal, cinq pôles d'appui (Le Perray-en-Yvelines, Saint-Arnoult-en-Yvelines, Ablis, Les Essarts-le-Roi, Gazeran) complètent l'offre en logements, services et emplois, tandis que les communes-villages poursuivent

un renouvellement mesuré qui respecte leur identité . Cette armature garantit à chaque commune un développement proportionné à ses capacités tout en maintenant la cohérence d'ensemble.

4. Enjeux : L'économie des flux et les mobilités

Dans un « territoire de flux » marqué par de grands échanges domicile-travail, le PADD combine l'achèvement de la mise à 2x2 voies de la RN 10, la bretelle de la Croix-Saint-Jacques et la sécurisation de la RN 191 avec un bouquet de mobilités responsables : parking-gare de Gazeran, parc relais multimodal de Longvilliers, future ligne express Rambouillet–Saint-Rémy via Auffargis, réseau de liaisons douces, covoiturage et électromobilité . L'objectif est de fluidifier le transit, d'irriguer les zones d'activités et de réduire la dépendance à la voiture tout en abaissant les émissions.

5. Enjeux : La préservation et l'amélioration du cadre de vie

Le projet réaffirme la valeur patrimoniale et environnementale du Sud-Yvelines : protection des paysages ruraux et du patrimoine bâti, développement de la nature en ville, intégration d'un urbanisme favorable à la santé, lutte contre les îlots de chaleur et contre la précarité énergétique par la rénovation et l'habitat bioclimatique. Programmes de réhabilitation d'équipements, valorisation des sites touristiques et amélioration des espaces publics consolident une qualité résidentielle déjà reconnue.

6. Enjeux : La prévention des risques et la résilience

Les risques naturels et technologiques apparaissent modérés, mais le PADD adopte une approche préventive : préservation des sols vivants comme rempart contre l'érosion et les inondations, maintien des continuités écologiques, gestion raisonnée de la ressource en eau et trajectoire bas carbone inscrite dans le PCAET . Ces mesures participent à la résilience climatique et sanitaire du territoire.

7. Enjeux : La liberté de choix des habitants

Enfin, le PADD veille à maintenir la mosaïque de cadres de vie – villes bien équipées, bourgs dynamiques, villages patrimoniaux, vastes forêts et plaines agricoles – qui fonde l'attractivité du Sud-Yvelines. En renforçant les services, en diversifiant l'offre de logements et en préservant les différences entre espaces ruraux et urbains, il permet à chaque habitant et à chaque commune de « jouer sa partition » dans un développement harmonieux.

C. LES DIFFERENTS OBJECTIFS DU PADD

1. Objectif I. Renforcer l'attractivité économique

La situation économique des résidents du territoire de Sud Yvelines est dans une large mesure indépendante des emplois et des entreprises localisées dans le territoire, puisque sur 100 emplois exercés par les actifs occupés résidant sur place, seulement 70 emplois se situent au sein du périmètre du SCoT. La situation est d'ailleurs plus contrastée encore, car des résidents extérieurs viennent travailler dans le territoire (notamment en provenance de l'Eure-et-Loir), et, en conséquence, les deux tiers des actifs résidents du territoire qui ont un emploi travaillent à l'extérieur.

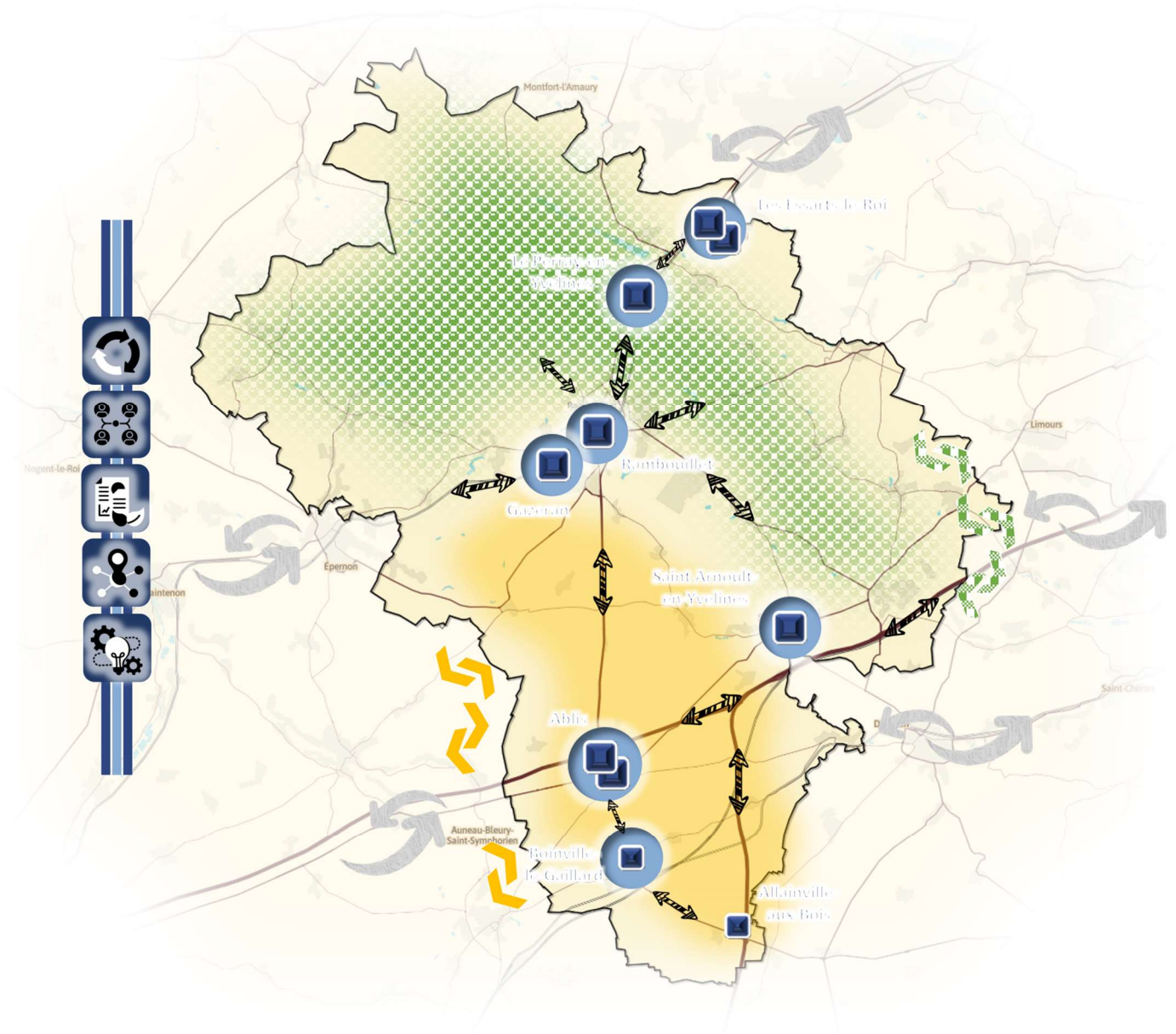
Le territoire montre donc un double visage avec d'une part, un chômage de faible niveau, des revenus très élevés en moyenne, un taux de pauvreté faible, et, d'autre part, une diminution des emplois depuis 2008.

Afin de définir la capacité du territoire à développer les entreprises et les emplois sur place, l'évolution du territoire de Sud Yvelines repose sur l'intégration d'une activité économique innovante, contribuant à la réinstallation locale, génératrice de valeur ajoutée, favorisant la création d'emplois et soutenant les transformations économiques nécessaires.

Objectifs du PADD Renforcer l'attractivité économique

- 1.1. Prolonger la dynamique technopolitaine ouest francilienne
- 1.2. Optimiser l'occupation du foncier dans le respect de la qualité du cadre de vie
- 1.3. Aménager durablement les espaces économiques
- 1.4. Concilier parcours résidentiel, offre économique et transition sociétale
- 1.5. Promouvoir les activités économiques fondées sur les ressources locales
- 1.6. Favoriser un tourisme durable et environnemental
- 1.7. Préserver et accompagner une agriculture productive et dynamique
- 1.8. Des mobilités responsables

Armature Économique du SCoT Sud Yvelines



PROJETS

Les Essarts le Roi : extension et requalification du secteur Gros Chêne, et requalification ZAE de l'Aqueduc

Le Perray en Yvelines : extension et requalification ZAE du Chemin Vert

Rambouillet: ZAE secteur RN10-voie ferrée (SITREVA)

Gazeran: ZAC Bel-Air-la-Forêt tranches 3 et 4

Ablis : Extension et requalification Ablis Nord II, requalification Ablis ouest

Saint Arnoult en Yvelines : extension secteur « La Fosse aux Chevaux »

Allainville-aux-Bois / Boinville le Gaillard



Principales Zones d'Activités Économiques



Une économie responsable et durable

Optimisation de l'espace, réinvestissement des friches



Innovation, diversification, recherche et développement



Aménagement économique durable



Duo Économie et mobilité adaptée



Accompagnement du parcours économique des entreprises



Des mobilités repensées pour favoriser l'accès, les déplacements et l'emploi, en accroches intérieures et en accroches extérieures



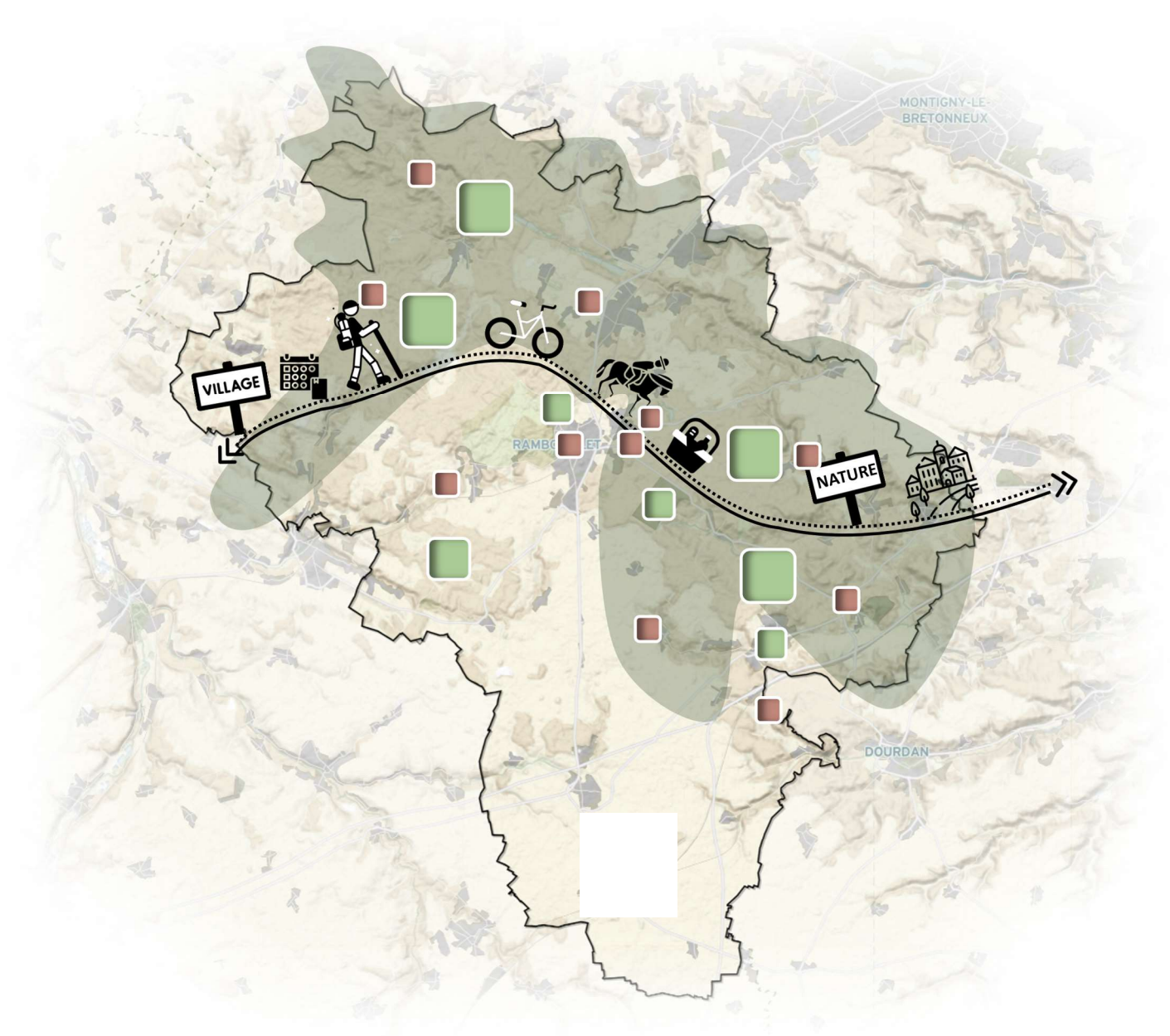
Capitaliser sur ses ressources naturelles et agricoles pour un développement économique vertueux

Développer l'agrotourisme

Une ressource forestière à double rôle

Promouvoir des productions primaires de qualité

Armature touristique du SCoT Sud Yvelines



PROJETS

La valorisation des circuits touristiques
La diversification des activités en lien avec la valorisation des patrimoines naturel et bâti



Principaux sites touristiques naturels et architecturaux

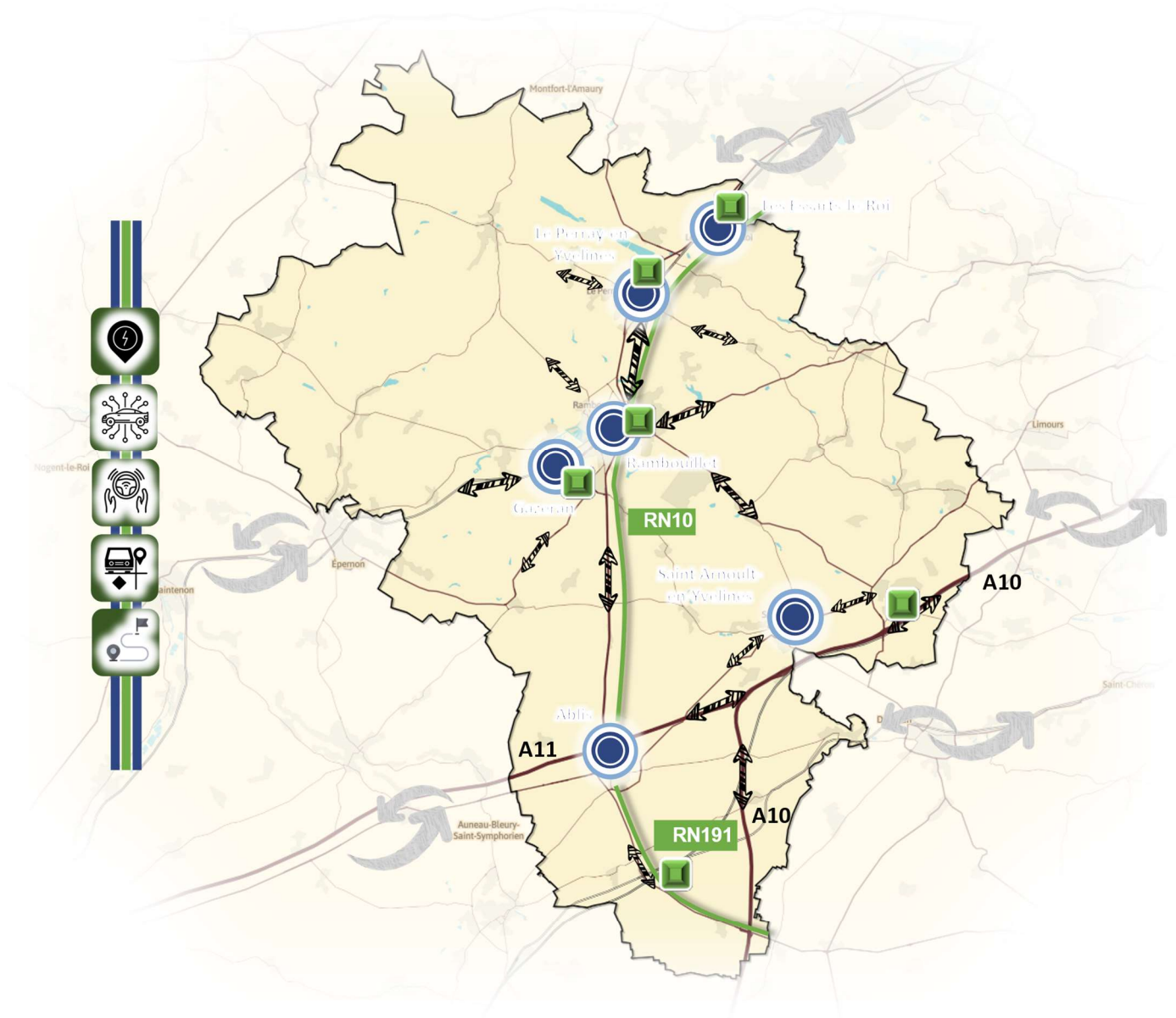


Dynamiser touristiquement le territoire



PNR Vallée de la Chevreuse

Armature des mobilités du SCoT Sud Yvelines



PROJETS

Le parking de la gare Gazeran,
La finalisation de la mise 2x2 voies RN10, inscrite au SDRIF-e,
La bretelle RN10-Croix St-Jacques,
La sécurisation du carrefour « La grâce de Dieu »,
La sécurisation axe RN191,
L'affirmation de l'enjeu régional du caractère multimodal du Parc Relais de Longvilliers.



Principaux pôles où doivent se conjuguer mobilités, accès aux services, équipements, habitats, économie

Une mobilité responsable et durable



Autonomie
Co-voiturage
Transport en commun
Mobilités électriques
Allier centre-bourg et déplacement
Déplacements doux et modes actifs



Des mobilités repensées et sécurisées pour favoriser l'accès, les déplacements et l'emploi, en accroches intérieures et en accroches extérieures

2. Promouvoir un urbanisme responsable

Le fonctionnement du territoire est marqué par son caractère résidentiel comme par le renforcement des polarités du territoire, tel qu'en témoigne la croissance démographique de certaines des villes, par exemple Rambouillet et Les-Essarts-le-Roi.

Il s'agit donc de mettre en place une action concertée pour faciliter le développement qualitatif et global en termes d'aménagement du territoire, intégrant notamment le développement de types d'emplois en rapport avec les qualifications de la population, en valorisant la qualité du cadre de vie. Peu de territoires présentent un tel potentiel lié au cadre de vie, avec un accès aisé à des « aménités » environnementales de très haut niveau, un patrimoine bâti exceptionnel, une ambiance de « village » dans de très nombreuses communes même urbaines.

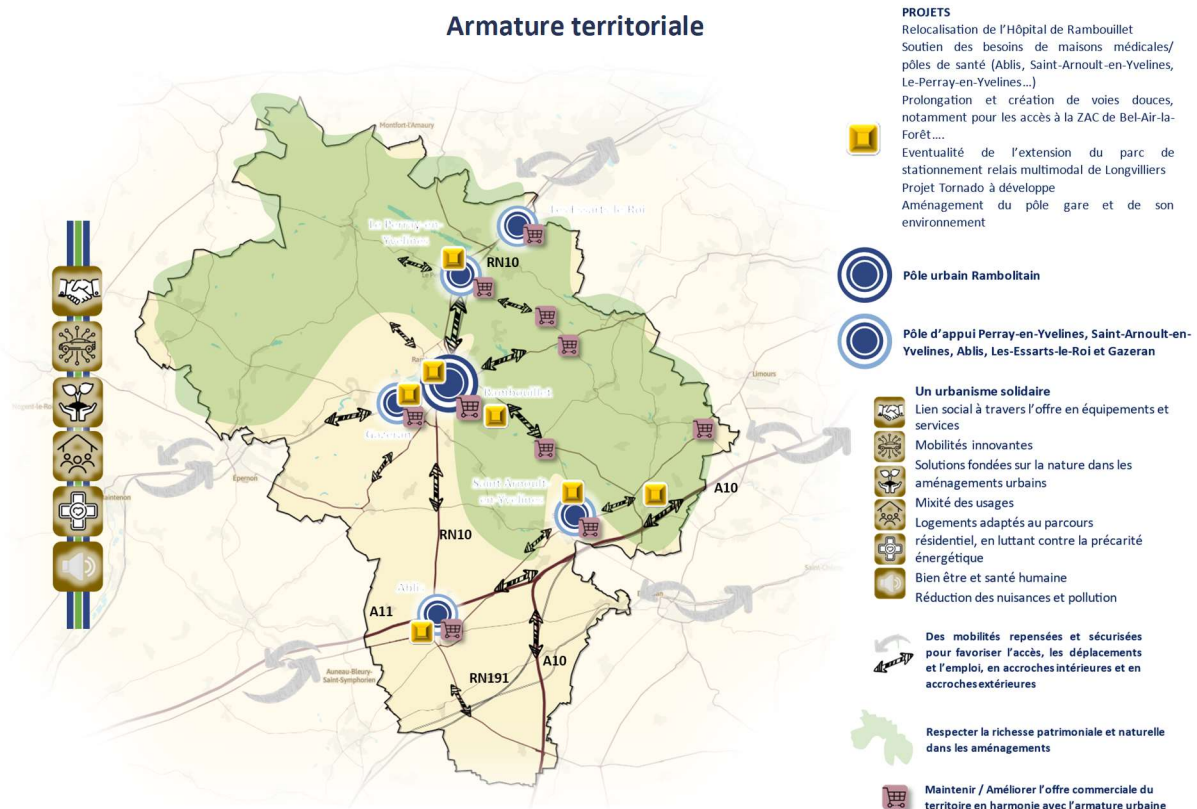
Les communes sont très attentives à la préservation du cadre de vie, un des premiers déterminants dans le choix de l'implantation des ménages.

Il s'agit ainsi de lier l'aménagement du territoire à une offre résidentielle incluant un développement véritablement qualitatif et intégrant un renforcement de ses fonctions économiques, sans porter ombrage à la qualité du cadre de vie.

Les modes d'urbanisation, les conditions d'évolution des centres-villes et des centres-villages, la gestion des divisions parcellaires et des nouvelles constructions sont pensés dans la durabilité, dans la qualité de l'aménagement, à toute les échelles : rue, quartier, centre bourg, ville, village, commune.

Les objectifs du PADD sont les suivants :

- II.1 Réinsuffler un dynamisme pour maintenir un territoire vivant, structuré autour de ses polarités
- II.2 Ancrer un territoire multigénérationnel et solidaire
- II.3 Diversifier un habitat répondant aux besoins territorialisés
- II.4 Intégrer un urbanisme favorable à la santé des populations



3. Cultiver et revisiter les excellences patrimoniales

Sur le plan des ressources naturelles, des paysages, le Sud Yvelines présente des qualités exceptionnelles ; les pollutions et nuisances sont encore relativement limitées malgré son appartenance à une région très fortement anthropisée.

La valorisation de ces qualités est à la base des développements que le territoire a connus depuis très longtemps : le tourisme s'est alimenté du cadre de vie, mais l'attractivité du territoire pour les résidents permanents également, et, en raison du mode de fonctionnement de l'Ile-de-France, de façon de plus en plus nette.

Le maintien de la qualité de l'environnement et du confort de la population a toujours été une priorité fondamentale et est réaffirmé à travers la révision du SCoT. L'intégration de nouveaux habitants doit s'harmoniser avec ces impératifs essentiels en intégrant les capacités environnementales du territoire ; il s'agit en effet de s'inscrire dans une optique de préservation des ressources naturelles, préservation que le changement climatique rend inéluctable.

Les objectifs du PADD sont les suivants :

- III.1 S'inscrire dans les objectifs de la réduction de la consommation d'espace du SDRIF-e
- III.2 S'appuyer sur les sols vivants comme valeur ajoutée et support d'adaptation au changement climatique
- III.3 Préserver les ressources naturelles liées à la ressource en eau, à la biodiversité et aux dynamiques écologiques
- III.4 S'appuyer sur les paysages identitaires ruraux et du patrimoine bâti vernaculaire ou monumental
- III.5 Porter les enjeux de la transition climatique bas carbone

Les projets en lien avec l'objectif « Cultiver et revisiter les excellences patrimoniales » sont les suivants :

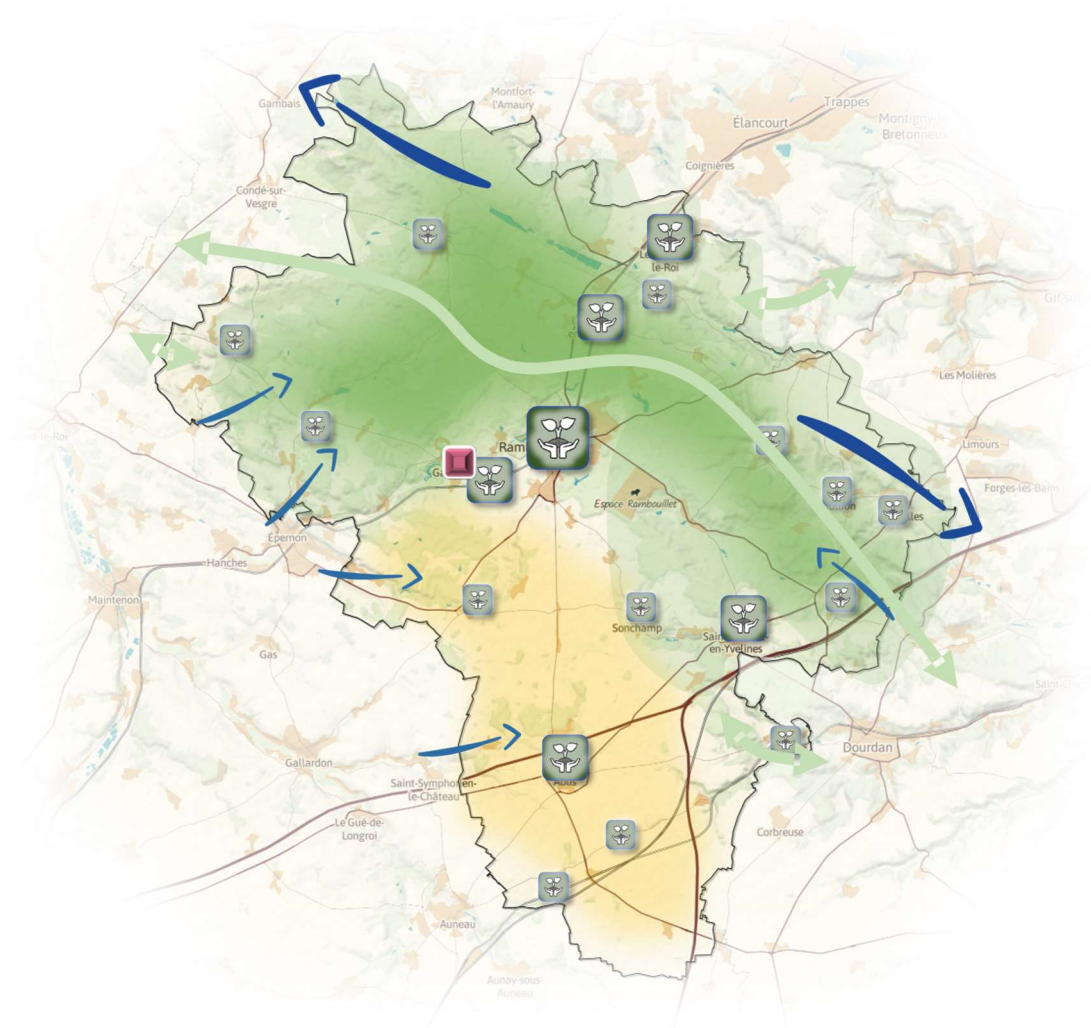
- Renaturation des cours d'eau tels que l'Aulne, la Rémarde...
- Exploitation de la STEP de Gazeran récemment livrée
- Extension/ redéploiement de la déchetterie de Rambouillet et du site du SITREVA
- Trajectoire Bas Carbone inscrite dans le PCAET

La réponse à la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers s'inscrit dans la mise en œuvre des orientations prévues dans la loi « Climat et Résilience », lesquelles visent à appliquer une stratégie de « zéro artificialisation nette – ZAN » des sols de façon progressive. Le cadre général de cette stratégie est celui de la diminution du rythme d'artificialisation des sols par période décennale (notamment, pour le SCoT, 2021/2031 et 2031/2041).

Cette stratégie doit prendre en compte les spécificités du territoire, ses capacités et besoins de développement dans le contexte francilien global mais aussi à la frontière d'autres départements notamment de l'Eure-et-Loir où de nombreux flux domicile-travail ont lieu en direction du Sud Yvelines.

La stratégie tient ainsi compte du SDRIF-e élaboré par la Région Ile-de-France.

Armature écologique et paysagère



 **PROJET**
STEP de Gazeran

Mise en valeur des sols vivants

 Support paysager à protéger
Trame écologique à renforcer
 Support d'adaptation au changement climatique

 Développement de la nature en ville et accroche naturelle environnante

 Cours d'eau et ressource associées

D. ANALYSE DE LA PERFORMANCE DE LA STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT CHOISIE

1. Le développement démographique résidentiel

Le PADD envisage une croissance annuelle moyenne de + 0,3 % entre 2024 et 2044, soit un accroissement global d'environ 6 % en vingt ans. Ce rythme modéré et réaliste est présenté comme le « point d'équilibre » entre l'attractivité résidentielle historique et la capacité d'accueil réelle du territoire en foncier, infrastructures et services. Le PADD entend maintenir la vitalité des communes. Les leviers identifiés – mobilisation prioritaire des dents creuses, développement raisonné des pôles d'appui, renouvellement mesuré des centres-bourgs et maintien d'un tissu rural – traduisent la volonté de maîtriser spatialement cette évolution démographique afin de préserver l'identité locale et les ressources environnementales

Pour atteindre ce cap, la stratégie mise sur la diversification de l'habitat. Le PADD décline des objectifs précis : logements compacts accessibles aux jeunes actifs, logements proches des commerces pour les seniors, réhabilitation du parc ancien pour limiter la vacance, mais aussi offre qualitative pour les cadres et maintien d'une véritable mixité sociale.

Cette palette a pour objectif de consolider un territoire « multigénérationnel et solidaire » en adaptant l'offre à la structure prévisible des ménages et en réduisant les risques de déséquilibres (précarité énergétique, pénurie de petits logements).

Le PADD rappelle que la dynamique démographique récente s'est concentrée sur Rambouillet et Les Essarts-le-Roi tout en confirmant le rôle résidentiel de l'ensemble du Sud-Yvelines. La stratégie consolide cette tendance : Rambouillet conserve sa vocation de pôle principal, cinq pôles d'appui absorbent une partie de la croissance, les villages continuent un renouvellement mesuré. Ce maillage vise à stabiliser les effectifs scolaires et les services dans les petites communes, tout en offrant aux nouvelles populations un choix de localités varié aligné sur les capacités locales de transport et d'équipements.

Le PADD mise enfin sur la qualité du cadre de vie comme levier principal de fidélisation et d'attraction des ménages : environnement forestier et agricole préservé, patrimoine bâti valorisé, planification bioclimatique de l'habitat et politique de mobilités « responsables » pour limiter les nuisances des déplacements pendulaires. En maintenant ces aménités tout en réinjectant de l'emploi local – objectif complémentaire du SCoT – la stratégie entend consolider la base démographique sans provoquer de pression excessive sur les réseaux.

Au regard de ses propres indicateurs, la stratégie est cohérente : elle fixe une trajectoire de croissance modeste, territorialisée et socialement diversifiée, assortie de garde-fous fonciers et environnementaux. Son efficacité dépendra néanmoins de trois conditions que le PADD lui-même identifie : la capacité à produire effectivement l'offre de logements ciblée, la réussite de la requalification et de l'extension des pôles d'emplois pour limiter les navettes et, surtout, la coordination fine entre communes afin de respecter la répartition des flux et d'éviter un effet d'éviction. Si ces leviers sont activés, la performance démographique recherchée – maintenir un « territoire vivant » sans dégrader ses ressources – pourrait être atteinte, à l'échelle et au rythme que s'est fixé le Sud-Yvelines.

2. Le développement économique

Le PADD part d'un diagnostic clair : l'économie du Sud-Yvelines reste largement résidentielle puisque près de deux tiers des actifs quittent encore le territoire chaque jour, tandis que l'emploi local régresse depuis la crise de 2008 malgré un chômage faible et des revenus élevés. Cette dépendance met des pressions sur les flux routiers et expose la population aux aléas conjoncturels extérieurs.

Pour inverser la tendance, la stratégie met en place une ossature productive hiérarchisée. Les principaux pôles – Rambouillet, Le Perray-en-Yvelines, Les Essarts-le-Roi, Gazeran, Ablis, Saint-Arnoult-en-Yvelines – sont appelés à accueillir des activités industrielles et tertiaires d'envergure, tandis qu'un réseau d'espaces de proximité soutient l'artisanat et les services. Cette organisation s'appuie d'abord sur la requalification, la densification et la mutualisation des parcs existants ; elle limite donc l'artificialisation en réservant à l'économie un plafond de 120 hectares distinct du quota urbain, tout en prévoyant la reconversion des rares friches et l'amélioration paysagère des sites.

Le PADD mise ensuite sur la diversification sectorielle. Il entend prolonger la dynamique technopolitaine ouest-francilienne en attirant des industries et des services de haute valeur ajoutée, mais il valorise aussi les ressources locales : agriculture innovante, filière bois, agrotourisme et tourisme patrimonial. Il complète ce socle par une armature commerciale graduée destinée à consolider les commerces de proximité. Le développement de l'accueil de start-up, services aux entreprises et espaces de coworking, doit enfin capter l'économie numérique et le télétravail pour retenir sur place une partie de l'emploi tertiaire agile

Pour évaluer la performance de ces choix, le PADD ne fixe pas d'objectif chiffré de créations d'emplois ou de taux d'autonomie, mais les indicateurs de suivi pourront être liés à la surface requalifiée par rapport aux ouvertures nouvelles, taux d'occupation des zones d'activités, part de services mutualisés, respect du plafond foncier, évolution des filières installées et surtout réduction des flux domicile-travail.

Cette stratégie présente plusieurs forces. Elle répond directement à la dépendance extérieure en rapprochant emplois qualifiés et population locale, elle valorise le foncier déjà artificialisé pour maîtriser les coûts et préserver les sols, elle diversifie le portefeuille économique en combinant haute technologie et ressources endogènes, elle anticipe l'évolution des formes de travail et elle s'inscrit dans l'objectif de sobriété foncière qui structure le PADD.

3. La protection des sols et la consommation foncière

Le PADD inscrit la question des sols et de la consommation foncière dans la logique nationale « zéro artificialisation nette ». Il rappelle d'abord la singularité du Sud-Yvelines : plus de la moitié de la surface est forestière, ce qui a longtemps contenu l'urbanisation et rendu particulièrement sensibles toutes les modifications hors couvert boisé, tandis qu'un développement pavillonnaire dispersé a marqué les décennies passées ; cette configuration appelle aujourd'hui une gestion « raisonnée » du foncier et des formes urbaines plus compactes pour préserver les terres agricoles et naturelles

En réponse, le PADD s'inscrit dans les lignes directrices du SDRIF-e et fixe une trajectoire chiffrée : 258 hectares au total pourront être consommés sur vingt ans, répartis à hauteur d'environ 123 hectares pour l'habitat et 120 hectares pour la diversification économique, 14 ha en mixité pour la période 2041-2045, avec tendance à la réduction de 20 % du rythme d'artificialisation à chaque période décennale conformément aux exigences du SDRIF-e. Ce plafond s'accompagne de principes opérationnels : priorité aux dents creuses et au recyclage des rares friches, limitation des extensions

urbaines, couture fine entre les tissus bâtis et mise en œuvre d'une densification « réaliste et réalisable » avant toute ouverture de nouveaux fonciers.

Cette sobriété s'adosse à une valorisation des « sols vivants ». Le PADD considère les sols forestiers, agricoles, prairiaux ou urbains comme des atouts d'adaptation climatique ; il protège les couverts ligneux pour stocker du carbone, maintient les flux hydrauliques superficiels et souterrains, améliore la résilience des cultures en période de sécheresse et préserve la biodiversité de chaque milieu. L'optimisation des zones d'activités suit la même logique : requalification et densification des parcs existants, réhabilitation des sites pollués ou, à défaut, renaturation et mutualisation des services pour limiter l'emprise au sol.

Au regard de ces choix, la stratégie présente une performance foncière solide. Elle s'appuie sur des objectifs quantitatifs clairs, sur des outils de maîtrise et sur une lecture écologique des sols qui articule sobriété, adaptation et qualité de vie.

4. Les transports et mobilités

Le PADD pose un diagnostic de territoire de flux : la majorité des actifs continue de sortir du Sud-Yvelines pour travailler, ces navettes se font aux deux-tiers en voiture et la saturation des axes s'ajoute aux trafics de transit qui traversent le secteur.

Ce contexte pèse sur la qualité de vie et sur le climat, le transport représentant la première source d'émissions de gaz à effet de serre et de polluants locaux ; c'est donc sur ce levier qu'il convient d'agir en priorité.

La stratégie vise à sécuriser et fluidifier les grands itinéraires : la mise à 2 x 2 voies de la RN 10, la création de la bretelle de la Croix-Saint-Jacques, la sécurisation/requalification du carrefour de la Grâce-de-Dieu et la sécurisation de la RN 191 renforceront un réseau routier, projets indispensables à court terme pour absorber les flux régionaux et locaux sans multiplier les points noirs de circulation.

Elle couple ces opérations à un maillage ferro-routier qui doit offrir de vraies alternatives à la voiture. Le parking-gare de Gazeran et le parc relais multimodal de Longvilliers sont des têtes de pont pour le covoiturage, la voiture électrique et le rabattement vers les trains ou les cars grande distance, tandis que la planification d'ensembles intermodaux autour des autres gares doit réduire la pression automobile dans les centres-bourgs.

À l'échelle intercommunale, la future ligne express Rambouillet–Saint-Rémy, via Les Essarts-le-Roi, Auffargis et Chevreuse, entend désenclaver le sud francilien en moins de trente minutes et de capter une partie des navettes longue distance actuellement captives de la voiture.

Le volet « mobilités responsables » élargit le champ d'actions en promouvant un panel réaliste : transports collectifs cadencés, liaisons douces continues, aires de covoiturage, autopartage, bornes électriques, solutions hydrogène et transport à la demande pour les publics éloignés. Cette palette doit s'adapter à la géographie contrastée, des pôles urbains aux villages forestiers, et limiter les déplacements contraints en connectant systématiquement réseaux doux, services et équipements. La prolongation des voies cyclables, par exemple vers la ZAC de Bel-Air-la-Forêt, illustre cette volonté de rendre les trajets quotidiens attractifs sans voiture et de gagner en santé publique grâce au renforcement des modes actifs.

Pris dans son ensemble, le dispositif présente une cohérence forte : il traite simultanément la congestion, la sécurité, la transition carbone et l'accessibilité sociale des déplacements ; il appuie la

compétitivité économique en desservant mieux les zones d'activités et il protège le cadre de vie en migrant vers des modes moins polluants.

5. La gestion de l'eau

Le PADD traite la ressource en eau comme une condition de durabilité à part entière en la plaçant au cœur de l'axe III, dédié aux « excellences patrimoniales ». Il affiche d'abord une doctrine de sobriété : le PADD reconnaît la raréfaction progressive de la ressource et prévoit d'en tenir compte dans toutes les politiques liées à l'eau, de l'urbanisme à l'agriculture, en appelant à une gestion intégrée des bassins versants pour préserver quantité et qualité face au changement climatique.

Pour contenir les pressions, la stratégie combine plusieurs leviers. La trajectoire « zéro artificialisation nette » limite l'imperméabilisation des sols et encourage la densification plutôt que l'étalement, ce qui favorise l'infiltration et maintient les flux hydrauliques superficiels et souterrains. Les villes, les milieux naturels et les espaces agricoles sont invités à rétablir un cycle de l'eau complet via des solutions fondées sur la nature : noues, zones d'expansion des crues, entretien des haies, sols vivants et trame verte et bleue participent à la recharge des nappes, à la lutte contre les îlots de chaleur et à la réduction des risques d'inondation.

La protection des cours d'eau, des milieux humides et des périmètres d'alimentation en eau potable s'accompagne d'objectifs de baisse des pollutions diffuses et ponctuelles ; le PADD appelle une réduction des rejets industriels, agricoles et urbains et prévoit de garantir une capacité épuratoire suffisante, notamment par la mise en exploitation de la station d'épuration de Gazeran récemment livrée. La renaturation de certains linéaires de rivière complète ces dispositions en rétablissant la continuité écologique et en améliorant la qualité physico-chimique de l'eau.

Le volet agricole est mobilisé pour sécuriser la ressource sur le long terme : le texte promeut des pratiques moins consommatrices d'eau et mieux adaptées aux sécheresses récurrentes, conditionnant le maintien d'une agriculture productive mais sobre.

En forêt, la conservation des couverts et la limitation de l'érosion renforcent la régulation naturelle des débits ; en urbanisme, la priorité donnée au bioclimatisme et aux dispositifs de récupération d'eau de pluie vise à réduire les prélèvements domestiques et à retarder les ruissellements.

Au regard de ces orientations, la performance attendue est cohérente : en articulant sobriété foncière, nature en ville, équipements d'assainissement modernisés et gouvernance de bassin, la stratégie crée un cadre complet pour sécuriser l'eau en quantité et en qualité.

6. La protection et la valorisation des paysages et de la trame verte et bleue

Le PADD fonde son action sur un diagnostic qui reconnaît la valeur patrimoniale exceptionnelle des paysages du Sud-Yvelines : mosaïque forestière dominée par la forêt de Rambouillet, clairières agricoles, réseaux humides, patrimoine bâti vernaculaire ou monumental. Il souligne que cette authenticité, maintenue à quelques dizaines de kilomètres de l'agglomération parisienne, constitue l'un des premiers facteurs d'attractivité du territoire.

Pour préserver et valoriser cet atout, l'axe III du projet – « Cultiver et revisiter les excellences patrimoniales » – décline un objectif spécifique : « s'appuyer sur les paysages identitaires ruraux et le patrimoine bâti », complété d'un engagement à « préserver et remettre en bon état les continuités écologiques » au titre de la Trame Verte et Bleue.

La stratégie paysagère s'articule autour de la conservation active des grands massifs forestiers et de la diversification des lisières et clairières agricoles ; elle propose d'y réintroduire des motifs arborés, d'ouvrir ponctuellement les vues et d'assurer une gestion prudente des interfaces pour révéler la richesse écologique et la qualité visuelle des sites

Dans les espaces habités, elle promeut un aménagement rural renouvelé où la nature s'insère au cœur des bourgs et compose un maillage vert qui relie intérieur et extérieur du tissu urbain, tandis que le long des axes routiers l'attention portée aux itinéraires de découverte et à la co-visibilité doit maintenir un dialogue harmonieux entre mobilité et paysages

S'agissant de la Trame Verte et Bleue, le PADD affiche une volonté de protéger, renforcer et restaurer les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques : vallées calcaires, couloirs de grande faune, réseau des mares de plateau, coupures d'urbanisation. Il prévoit aussi de développer la nature en ville, de sauvegarder la Trame Noire contre la pollution lumineuse et d'atténuer l'effet de coupure des infrastructures routières et ferroviaires

Ces orientations sont consolidées par la trajectoire « zéro artificialisation nette ». La priorité donnée aux dents creuses, à la densification raisonnée et au recyclage foncier limite l'extension urbaine, réduit la fragmentation des milieux et préserve les continuités paysagères et écologiques

Au regard de ces engagements, la performance attendue apparaît solide : elle consolide l'image d'un territoire forestier-agricole atypique, sécurise les fonctions écologiques majeures et fournit une base d'adaptation au changement climatique grâce à des sols vivants et des corridors fonctionnels.

7. La transition énergétique

Le PADD établit d'abord un constat énergétique : la consommation annuelle du Sud-Yvelines atteint environ 2000 gigawattheures (GWh), alors que la production locale d'énergies renouvelables plafonne à 6 GWh, soit à peine 0,5% du besoin territorial. Dans le même temps, le secteur des transports reste la première source de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, tandis que la précarité énergétique pèse déjà plus lourd sur le budget des ménages que dans le reste du département

Le versant « production » repose sur la mobilisation raisonnée des ressources locales. Les massifs forestiers alimenteront une filière bois-énergie et bois d'œuvre qui devra rester compatible avec la biodiversité. Le monde agricole est invité à porter des unités de méthanisation en lien avec GRDF, tandis que le développement photovoltaïque est prioritairement orienté vers les toitures publiques, les entrepôts, les parkings couverts, les supermarchés et certains délaissés routiers. Le territoire maintient les cinq éoliennes d'Allainville-aux-Bois et se réserve la possibilité d'agrivoltaïsme lorsque le paysage et les continuités écologiques le permettent.

Le versant « demande » cible l'habitat, premier vecteur de sobriété. Le PADD entend réduire la précarité énergétique par l'incitation à la rénovation thermique du parc ancien, la poursuite d'un guichet unique pour conseiller et financer les ménages et la consolidation de partenariats avec les bailleurs sociaux. Il promeut en outre des opérations d'urbanisme bioclimatique qui exploitent l'ensoleillement, la ventilation naturelle et les matériaux locaux pour abaisser durablement les besoins de chauffage et de climatisation.

Ces actions s'insèrent dans un cadre transversal : la trajectoire bas carbone figure parmi les cinq objectifs patrimoniaux du PADD, aux côtés de la sobriété foncière et de la préservation des milieux ; elle s'articule avec le Plan Climat Air Énergie Territorial déjà engagé par la communauté d'agglomération et sera relayée par les documents d'urbanisme communaux.

8. La santé des populations : risques, pollutions et nuisances

Le PADD part d'un état initial favorable : les risques naturels comme l'inondation, les mouvements de terrain ou l'incendie de forêt restent évalués à un niveau modéré et les aléas technologiques sont jugés limités, tandis que les pollutions atmosphériques ou sonores demeurent faibles au regard de la densité francilienne ; cette situation contribue déjà à un cadre de vie de qualité et à une santé publique globalement préservée.

La stratégie choisie entend consolider cet avantage en traitant la santé comme un fil rouge transversal. L'objectif « Intégrer un urbanisme favorable à la santé des populations » impose que chaque opération urbaine encourage les modes actifs, prolonge la trame verte, réduise les pollutions et garantisse l'accès aux équipements, tout en s'appuyant sur des projets concrets comme la relocalisation de l'hôpital de Rambouillet, la création de maisons de santé et le maillage de voies douces pour rejoindre les pôles d'emploi et de services.

La prévention des risques naturels passe d'abord par la trajectoire zéro artificialisation nette : en privilégiant les dents creuses, la densification réaliste et la renaturation des sites pollués, le PADD limite l'imperméabilisation, renforce l'infiltration et préserve la fonction régulatrice des sols forestiers et agricoles, considérés comme barrières contre l'érosion et les crues. L'accent mis sur les « sols vivants » et la trame écologique complète cette logique en maintenant les services écosystémiques qui atténuent la chaleur urbaine et filtrent naturellement l'air et l'eau.

Pour les nuisances sonores et la qualité de l'air, la politique des « mobilités responsables » joue un rôle central. La mise à deux fois deux voies de la RN 10 et la sécurisation de la RN 191 sont assorties de pôles intermodaux et d'un réseau cyclable destiné à réduire la dépendance automobile, première source locale de NOx et de particules fines, et à contenir les pics de bruit liés aux grands axes. L'amélioration de l'accessibilité sans voiture renforce également l'activité physique quotidienne, ce qui complète l'approche de santé préventive.

Bien que les risques technologiques soient modérés, la réorganisation de l'ossature économique tient compte des incompatibilités d'usage : les nouvelles zones d'activités sont planifiées en visant une distance tampon avec les secteurs résidentiels et en intégrant des principes paysagers et écologiques afin de contenir les nuisances potentielles ; la densification des sites existants s'accompagne d'engagements environnementaux explicitement mentionnés dans le volet « aménager durablement les espaces économiques » .

Le PADD prend également en compte les déterminants sociaux de la santé. La lutte contre la précarité énergétique grâce à la rénovation thermique et à la promotion de l'habitat bioclimatique vise à améliorer le confort, abaisser les factures et donc réduire un facteur de vulnérabilité sanitaire, tout en diminuant les émissions liées au chauffage domestique.

Pris ensemble, ces leviers forment un dispositif cohérent qui associe gestion foncière, mobilité, qualité du logement, trame écologique et offre de soins pour protéger la santé des habitants.

V. LES OBJECTIFS DU PADD EXPRIMES DANS LE DOO

A. LA STRUCTURATION DU DOO

Chaque axe du PADD a donné lieu à des orientations et objectifs traduits dans le DOO par des prescriptions spécifiques.

Ainsi, le DOO, à l'image du PADD, s'organise autour de trois grandes parties stratégiques :

- **RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE**
- **PROMOUVOIR UN URBANISME MAÎTRISÉ**
- **CULTIVER ET REVISITER LES EXCELLENCE PATRIMONIALES**

A travers le DOO, les élus apportent une réponse à la fois en matière d'action politique territoriale et de partenariats, en favorisant les coopérations interterritoriales et en mobilisant des acteurs publics et privés. Cette démarche s'accompagne de leviers d'aménagement concrets visant à créer des conditions favorables pour répondre aux défis auxquels fait face le Sud Yvelines, en s'appuyant sur ses compétences et celles des collectivités locales.

La partie suivante montre la traduction des objectifs du PADD dans le DOO.

1. RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Objectifs du PADD Renforcer l'attractivité économique

1.1. Prolonger la dynamique technopolitaine ouest francilienne

Le DOO programme la **consolidation et l'extension raisonnée des espaces économiques existants**, et valorise le double positionnement du territoire : continuité sud du plateau de Saclay et « porte océane » au croisement A10/A11. Il prévoit d'ouvrir « une offre foncière économique diversifiée et complémentaire » pour accueillir entreprises à haute valeur ajoutée, start-ups, sièges sociaux, etc. Trois orientations répondent à cet objectif :

- Orientation.1. Renforcer les sites d'activités
- Orientation.2. Porter le site multimodal
- Orientation.3. Garantir la fonctionnalité des sites économiques

1.2. Optimiser l'occupation du foncier dans le respect de la qualité du cadre de vie

Trois leviers sont encadrés : moderniser (raccordement THD, intégration paysagère, performance énergétique), densifier et réinvestir les friches avant toute extension. Trois orientations répondent à cet objectif :

- Orientation.4. Moderniser les espaces existants dédiés au développement économique
- Orientation.5. Densifier les espaces dédiés au développement économique
- Orientation.6. Réinvestir les espaces dédiés au développement économique

1.3. Aménager durablement les espaces économiques

L'aménagement des ZAE doit mutualiser services et stationnements, appliquer des prescriptions environnementales strictes (architecture bioclimatique, matériaux durables, gestion eaux pluviales, limitation imperméabilisation) et préserver biodiversité et paysages.

Deux orientations répondent à cet objectif :

- Orientation.7. Ancrer la mutualisation des services
- Orientation.8. Mettre en œuvre des espaces économiques inscrits dans la performance environnementale

1.4. Concilier parcours résidentiel, offre économique et transition sociétale

Le DOO encourage la réhabilitation des bureaux vacants, leur éventuelle transformation en logements, et le développement d'espaces économiques innovants : pépinières, hôtels d'entreprises, coworking, économie sociale et solidaire, en promouvant la mixité fonctionnelle dans les centres et villages.

Deux orientations répondent à cet objectif :

- Orientation.9. Renouveler l'immobilier de bureaux
- Orientation.10. Développer des espaces innovants participant au parcours d'entreprises

1.5. Promouvoir les activités économiques fondées sur les ressources locales et préserver et accompagner une agriculture productive et dynamique

Sont développées dans le DOO la gestion durable des forêts et maintien des dessertes forestières, préservation des terres agricoles, développement des circuits courts (ateliers de transformation, plateformes logistiques), soutien à l'agrotourisme et aux filières bois-énergie.

Il prévoit de préserver les sols à fort potentiel, éviter l'enclavement des exploitations, encourager l'agriculture périurbaine et permettre les activités annexes (vente directe, méthanisation, agrotourisme) via des dispositions spécifiques dans les PLU. Deux orientations répondent à cet objectif :

- Orientation.11. Garantir les exploitations forestières
- Orientation.12. Préserver les agricultures locales

1.6. Favoriser un tourisme durable et environnemental

Le DOO fixe la protection et la mise en valeur du patrimoine naturel et culturel, la création d'infrastructures légères (sentiers, points d'observation), la réhabilitation du bâti pour de l'hébergement respectueux de l'environnement, et l'accessibilité par mobilités douces. Les orientations répondent à cet objectif :

- Orientation.13. Préserver les sites touristiques
- Orientation.14. Mettre en valeur les espaces naturels de premier ordre et en favoriser la découverte
- Orientation.15. Renforcer l'intégration paysagère des sites touristiques
- Orientation.16. Encourager la découverte en vélo ou en randonnée pédestre
- Orientation.17. Structurer l'offre avec l'amélioration de la qualité de l'accueil, des services, des produits et des aménagements

1.8. Des mobilités responsables

L'Axe 1 renvoie aux grands projets : extension P+R, centre opérationnel bus, mise à 2x2 voies de la RN10, sécurisation de carrefours, multimodalité et réseau cyclable structurant de 72 km, stationnement vélo sécurisé, covoiturage et transport à la demande, pour desservir habitants comme pôles d'activités.

Quatre orientations répondent à cet objectif :

- Orientation.18. Développer les mobilités douces et actives
- Orientation.19. Sécuriser les déplacements
- Orientation.20. Rendre les transports en commun plus attractifs
- Orientation.21. Prendre en compte le dernier km

2. PROMOUVOIR UN URBANISME MAITRISE

Les objectifs du PADD sont les suivants :

II.1 Réinsuffler un dynamisme pour maintenir un territoire vivant, structuré autour de ses polarités

Le DOO définit un pôle urbain principal (Rambouillet), cinq pôles d'appui et les communes rurales, chacun avec des vocations précises (accueil démographique, services, mobilité, patrimoine). Il organise aussi l'offre commerciale afin de conforter ces polarités et réduire les déplacements contraints.

Les orientations répondent à cet objectif :

- Orientation.22. Développement de l'armature urbaine
- Orientation.23. Organiser l'offre commerciale en cohérence avec l'armature urbaine du SCoT et renforcer une stratégie d'attractivité du cadre de vie valorisant la proximité
- Orientation.24. Conditions d'implantations dans les centralités et secteurs susceptibles d'accueillir les commerces relevant des prescriptions du DAACL.
- Orientation.25. Conditions supplémentaires spécifiques aux implantations en centralités identifiées au DOO
- Orientation.26. Conditions supplémentaires spécifiques aux implantations en secteurs d'implantation périphérique identifiés au DOO
- Orientation.27. Les conditions d'implantations de la logistique commerciale
- Orientation.28. Conditions d'implantation des entrepôts structurants et majeurs et des entrepôts intermédiaires
- Orientation.29. Conditions d'implantation : Les drives voiture
- Orientation.30. Conditions d'implantation : Les espaces de logistique urbaine

II.2 Ancrer un territoire multigénérationnel et solidaire

L'Axe 1 fixe une trajectoire démographique modérée (TCAM 0,32 %) ventilée par polarité pour 85 560 hab. à l'horizon 2045. Cette croissance est articulée avec l'accessibilité aux services publics, la maîtrise de la consommation foncière et le maintien d'un tissu rural vivant.

II.3 Diversifier un habitat répondant aux besoins territorialisés

Le DOO chiffre 7 237 logements à remobiliser ou construire d'ici 2045, précise les quotas par polarité et planifie 400 logements/an jusqu'à 2030. Il encadre le renouvellement du parc (à savoir la démolition reconstruction, soit 950 logements), la réduction de vacance (taux de 5,6 à l'horizon 2025) et le maintien raisonné des résidences secondaires.

Les orientations répondent à cet objectif :

- Orientation.32. Répondre dignement à l'accueil de la population par le logement
- Orientation.33. La réhabilitation d'un parc parfois ancien et dégradé
- Orientation.34. Légèrement mobiliser le parc de résidences secondaires sans toutefois le déséquilibres
- Orientation.35. Aménagement urbain visant à étendre la qualité patrimoniale existante

II.4 Intégrer un urbanisme favorable à la santé des populations

Le DOO prescrit une réservation de foncier pour équipements de toutes générations, maisons de santé, relocalisation de l'hôpital, etc. Il entend développer de façon systématique « mobilité–habitat–services » autour des transports collectifs et des modes actifs, la création d'espaces verts, la gestion durable des eaux pluviales, la lutte contre les îlots de chaleur, la réduction des nuisances sonores et de la pollution de l'air .

Les orientations répondent à cet objectif :

- Orientation.36. Renforcer le lien social à travers l'offre en équipements et services
- Orientation.37. Inscrire le trio « mobilité – habitat – services/équipements » pour tous les aménagements
- Orientation.38. Mobilité innovante
- Orientation.39. Lutter et réduire la précarité énergétique liée au logement
- Orientation.40. Réduire la précarité sociale
- Orientation.41. Penser l'aménagement de l'enveloppe urbaine et de l'urbanisation comme un environnement sain et agréable pour la population
- Orientation.42. Accompagner le développement du numérique
- Orientation.43. Réduire l'exposition aux nuisances et pollutions
- Orientation.44. Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques naturels dans un contexte de changement climatique
- Orientation.45. Faire face aux épisodes de chaleur

3. CULTIVER ET REVISITER LES EXCELLENCE PATRIMONIALES

Les objectifs du PADD sont les suivants :

III.1 S'inscrire dans les objectifs de la réduction de la consommation d'espace du SDRIF-e

L'Axe 3 fixe la trajectoire « **zéro artificialisation nette** » : priorité au renouvellement urbain, densification des tissus existants, mutualisation intercommunale du foncier, renaturation des friches .

Une enveloppe maximale de :

- 123,2 ha en extension de l'enveloppe urbaine de référence pour le développement urbain, calculé selon la méthode du SDRIF-e.
L'ensemble de ces 123,2 ha est réparti à l'échelle communale afin de répondre à la production de logements et aux équipements et services. La consommation effective depuis 2021 doit être décomptée de ces possibilités d'extension.
Dans ce potentiel, la commune de Gazeran bénéficie de 3ha supplémentaires par rapport au calcul du SDRIF-e de son potentiel non cartographié, 2ha fléchés depuis le potentiel initial de la commune de Rambouillet, 1ha fléché depuis le potentiel initial de Saint-Arnoult-en-Yvelines.
- 120 ha pour le développement et la diversification économique (pastilles d'urbanisation cartographiées issues du SDRIF-e).
- Un potentiel de 14,9ha entre 2041 et 2045 calculé par l'application du rythme de 42% de l'artificialisation nette pour la période 2041-2050, en cohérence avec la trajectoire régionale du SDRIF-e .

Les orientations répondent à cet objectif :

- Orientation.46. Traduire la trajectoire de réduction de la consommation d'espace régionale
- Orientation.47. Permettre le principe de mutualisation
- Orientation.48. Inscrire le principe de renaturation comme un levier potentiel de réduction de la consommation d'espace
- Orientation.49. Optimiser la réduction de la consommation d'espace par un aménagement optimisé et qualitatif du foncier

III.2 S'appuyer sur les sols vivants comme valeur ajoutée et support d'adaptation au changement climatique

Les documents d'urbanisme doivent éviter les secteurs à plus forte fonctionnalité des sols, privilégier la renaturation et la multifonctionnalité, préserver les stocks de carbone et la qualité agronomique.. Ils protègent la trame agricole (continuités, haies, prairies), interdisent la fragmentation, encouragent l'agro-écologie et identifient les terres à rouvrir ou sauvegarder pour la production locale.

Les orientations répondent à cet objectif :

- Orientation.50. Préserver la qualité agronomique des sols
- Orientation.51. Prendre en compte la vulnérabilité des espaces forestiers
- Orientation.52. Préserver le cycle de l'eau

III.3 Préserver les ressources naturelles liées à la ressource en eau, à la biodiversité et aux dynamiques écologiques

Pour la ressource en eau, le DOO prescrit la sécurisation des captages, la réduction des consommations grâce à des mesures d'économie d'eau, l'installation de dispositifs de récupération des eaux pluviales, la réalisation de réseaux séparatifs et la mise en œuvre d'une gestion intégrée des ruissellements.

En matière de biodiversité, il organise la protection des réservoirs d'espèces – dont 79 ZNIEFF et plusieurs sites Natura 2000 –, le renforcement de la trame verte et bleue par un maillage de corridors écologiques, la limitation puis la compensation des impacts des projets, ainsi que la restauration des milieux humides et des ripisylves. Les orientations répondent à cet objectif :

- Orientation.53. Protéger les espaces naturels remarquables
- Orientation.54. Préserver la Trame Verte et Bleue
Préserver les ressources naturelles et les dynamiques écologiques
- Orientation.55. Prendre en compte la trame noire
- Orientation.56. Préserver les entités écologiques sensibles
- Orientation.57. Renforcer la nature en ville

III.4 S'appuyer sur les paysages identitaires ruraux et du patrimoine bâti vernaculaire ou monumental

Le DOO demande la mise en valeur des monuments et centres de villages, prescriptions architecturales (matériaux, gabarits, cohérence paysagère), développement d'OAP « Patrimoine & Paysage » et charte paysagère . Il protège les paysages ruraux : coupures d'urbanisation, lisières forêt/ville et agri/ville, traitement qualitatif des entrées de bourg, maîtrise de la publicité

Les orientations répondent à cet objectif :

- Orientation.58. Préserver le patrimoine bâti exceptionnel et vernaculaire
- Orientation.59. Intégrer une haute qualité architecturale dans les nouvelles zones à urbaniser et le renouvellement urbain en cohérence avec les enjeux du changement climatique
- Orientation.60. Intégrer la charte du PNR et le plan de Parc pour les communes concernées
- Orientation.61. Renforcer la valeur écologique de la forêt et des zones naturelles attenantes
- Orientation.62. Gérer les lisières entre forêt et espace urbain
- Orientation.63. Intégrer les lisières entre espace agricole et espace urbain
- Orientation.64. Préserver les coupures d'urbanisation

III.5 Porter les enjeux de la transition climatique bas carbone

Le DOO aligne le territoire sur la trajectoire bas-carbone 2050 avec -94 % GES résidentiel, -75 % tertiaire, -67 % transports, etc., reprenant des objectifs chiffrés de sobriété énergétique par secteur et montée en puissance des énergies renouvelables locales (chaleur verte, récupération). Il complète ces cibles par la gestion durable des forêts comme puits de carbone et la certification forestière

Les orientations répondent à cet objectif :

- Orientation.65. Développer un urbanisme bioclimatique
- Orientation.66. Développer le recours aux énergies renouvelables
- Orientation.67. Prendre en compte les réseaux d'énergie dans le développement des ENR

- Orientation.68. Permettre l'utilisation des matériaux à faible empreinte dans le respect du patrimoine local
- Orientation.69. Favoriser le recyclage des matériaux

B. LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT SPATIALISES DU DOO

Le DOO définit plusieurs armatures :

- L'armature économique à l'objectif I
- L'armature des mobilités à l'objectif VII
- L'armature urbaine à l'objectifs IX
- L'armature commerciale à l'objectif II
- L'armature écologique à l'objectif XV
- L'armature paysagère à l'objectif XVI

1. L'armature économique (objectif I)

L'objectif du SCoT est d'organiser une structuration claire et cohérente des espaces économiques qui améliore la visibilité de l'offre du territoire ; il s'équilibre autour :

- **Des espaces de rayonnement** situés sur les communes des Essarts-le-Roi, Le-Perray-en-Yvelines, Rambouillet, Gazeran, Ablis, Saint-Arnoult-en-Yvelines, qui ont pour vocation d'accueillir des espaces d'activités endogènes et exogènes industrielles et mixtes, avec pour certaines des enjeux stratégiques à l'échelle régionale, comme nationale.
- **Des espaces de proximité**, maillés sur l'ensemble du territoire et relais des zones d'activités existantes, dont la fonction est d'accueillir des entreprises endogènes artisanales et de services, ainsi que des activités liées à la gestion et au recyclage des déchets.

Commune	Zone	Opération	Identification cartographiée dans le SDRIF-e
Les-Essarts-le-Roi	Gros Chêne	Extension et requalification Création d'une ZAC	2 demi-pastilles de 10 ha (20 ha)
	ZAE de l'Aqueduc	Requalification	--
Le Perray-en-Yvelines	ZAE du Chemin Vert	Extension et requalification	1 demi-pastille de 10 ha
Rambouillet	ZAE secteur RN10-voie ferrée (SITREVA)	Requalification et extension	--
Gazeran	ZAC Bel-Air-la-Forêt (tranches 3 et 4)	Extension	1 pastille de 25 ha et 2 demi de 10 ha (45 ha)
Ablis	Ablis Nord II	Extension et requalification	1 pastille de 25 ha et 1 demi de 10 ha (35 ha)
	Ablis Ouest	Requalification	
Saint Arnoult en Yvelines	La Fosse aux Chevaux	Extension	1 demi-pastille de 10 ha

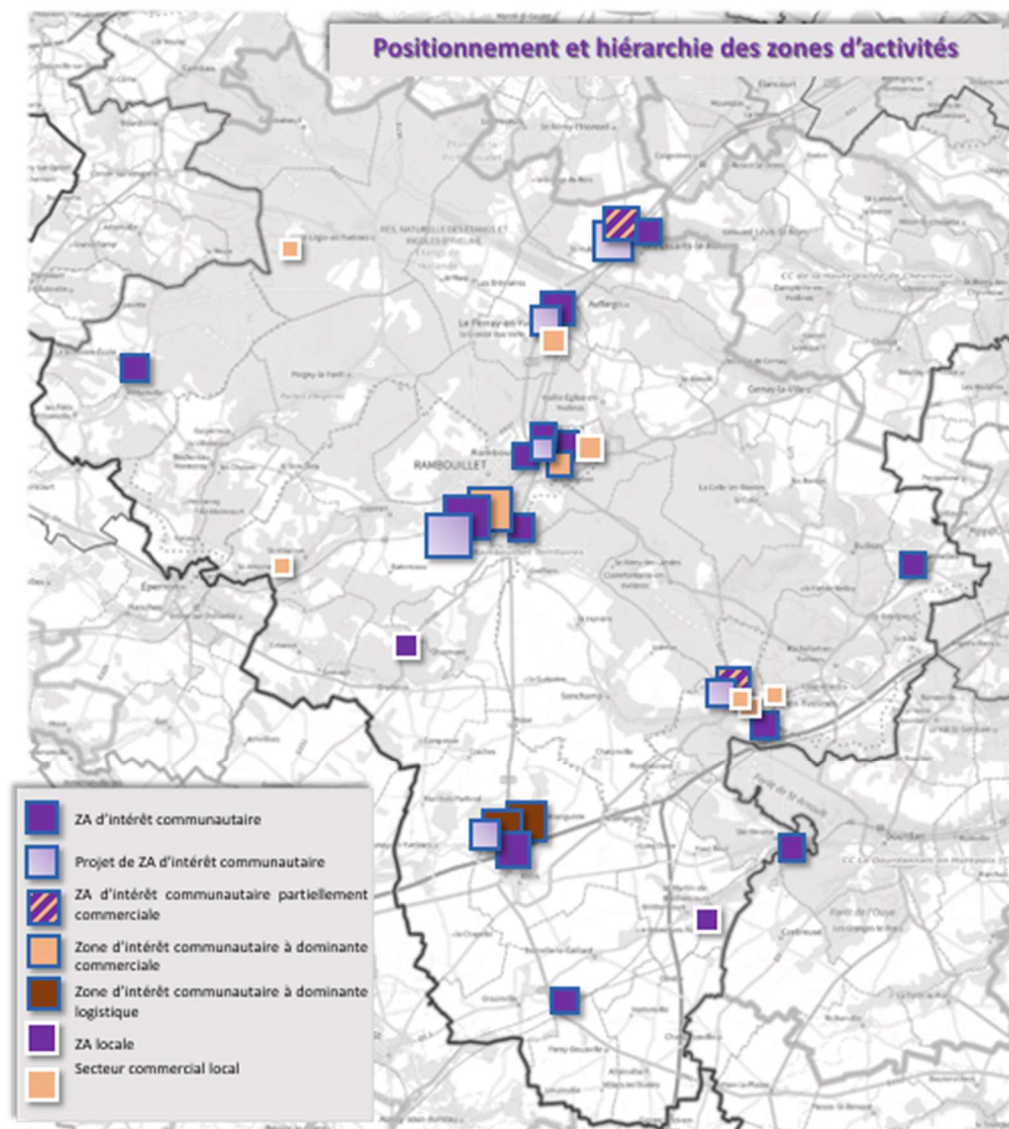
La zone d'activités des Essarts-le-Roi est destinée à être renforcée, requalifiée et étendue dans les limites du SDRIF-e avec pour objectifs de recréer une vitrine qualitative sur la RN10, d'accueillir des entreprises à haute valeur ajoutée, de revaloriser le carrefour de la Grâce de Dieu, de sécuriser les liaisons douces, de résoudre les problématiques de desserte par un réaménagement complet et sécurisé, tout en ménageant une transition qualitative repensée avec les espaces agricoles.

La zone d'activités du Chemin Vert est en cours de requalification sur l'ensemble des espaces publics, avec réorganisation des mobilités piétonnes, cyclables, ainsi que du stationnement. Elle a vocation à se développer dans l'enveloppe affichée au SDRIF-e selon une logique d'accueil d'entreprises exogènes et endogènes compatibles avec la proximité des espaces habités, tout en prenant en considération la proximité de la RN10 et l'insertion paysagère et environnementale du projet.

La ZAC de Bel-Air-la-Forêt poursuit son développement orienté vers le tertiaire, l'artisanat et l'industrie, dans l'esprit du cahier des charges adoptés avec un axe fort de création d'espaces verts, de gestion des eaux pluviales par un système de noues, de mise en place d'un réseau complet de liaisons douces.

La zone d'activités d'Ablis Nord 1 est en cours de requalification ; les disponibilités foncières sont rares, elle est appelée à se densifier encore modérément et voit sa vocation logistique et industrielle se confirmer. La zone d'activités d'Ablis Nord 2, plus récente, répond aux mêmes vocations, avec une ambition affirmée de prise en compte de son empreinte environnementale par des mesures spécifiques d'insertion, de gestion des eaux de pluie et de constitution de zones tampon avec les milieux environnants.

La zone d'activités de la Fosse aux Chevaux a vocation à se développer dans le secteur primaire et secondaire, selon un schéma d'aménagement compact intégrant les contraintes topographiques et de desserte du site, et privilégiant un accès sécurisé nord depuis la RD.



2. L'armature des mobilités à (objectif VII)

D'un point de vue méthodologique, l'armature des mobilités a intégré le Plan de Mobilités récemment approuvé par l'Agglomération et a étudié comment d'un point de vue de l'aménagement du territoire, le SCoT et le PDM peuvent conforter le rôle intégrateur du SCoT.

L'armature fait ressortir un réseau d'itinéraires cyclables stratégiques qui forment une maille continue nord-sud et est-ouest. Chaque branche relie l'ensemble des bourgs majeurs, croise systématiquement les gares et s'étend jusqu'aux limites interterritoriales ; le DOO prescrit de les créer ou de les conforter en priorité.

Autour de ces axes s'organisent plusieurs polarités « Mobilités-Équipements-Habitat-Économie ». Ce sont les cœurs d'agglomération où le renforcement de l'offre de transport collectif, la mixité fonctionnelle et la sécurisation des espaces publics doivent être simultanément recherchés ; Rambouillet, Gazeran-Bel-Air, Les Essarts-le-Roi et Ablis en constituent les pivots.

Le DOO affiche également l'exigence de maintenir et accroître l'accessibilité aux gares : réalisation ou extension de parkings-relais, consignes vélos sécurisées et pôles d'échanges qualifiés « multimodaux » (Longvilliers, Ablis, Le Perray-en-Yvelines, Gazeran, Les Essarts-le-Roi).

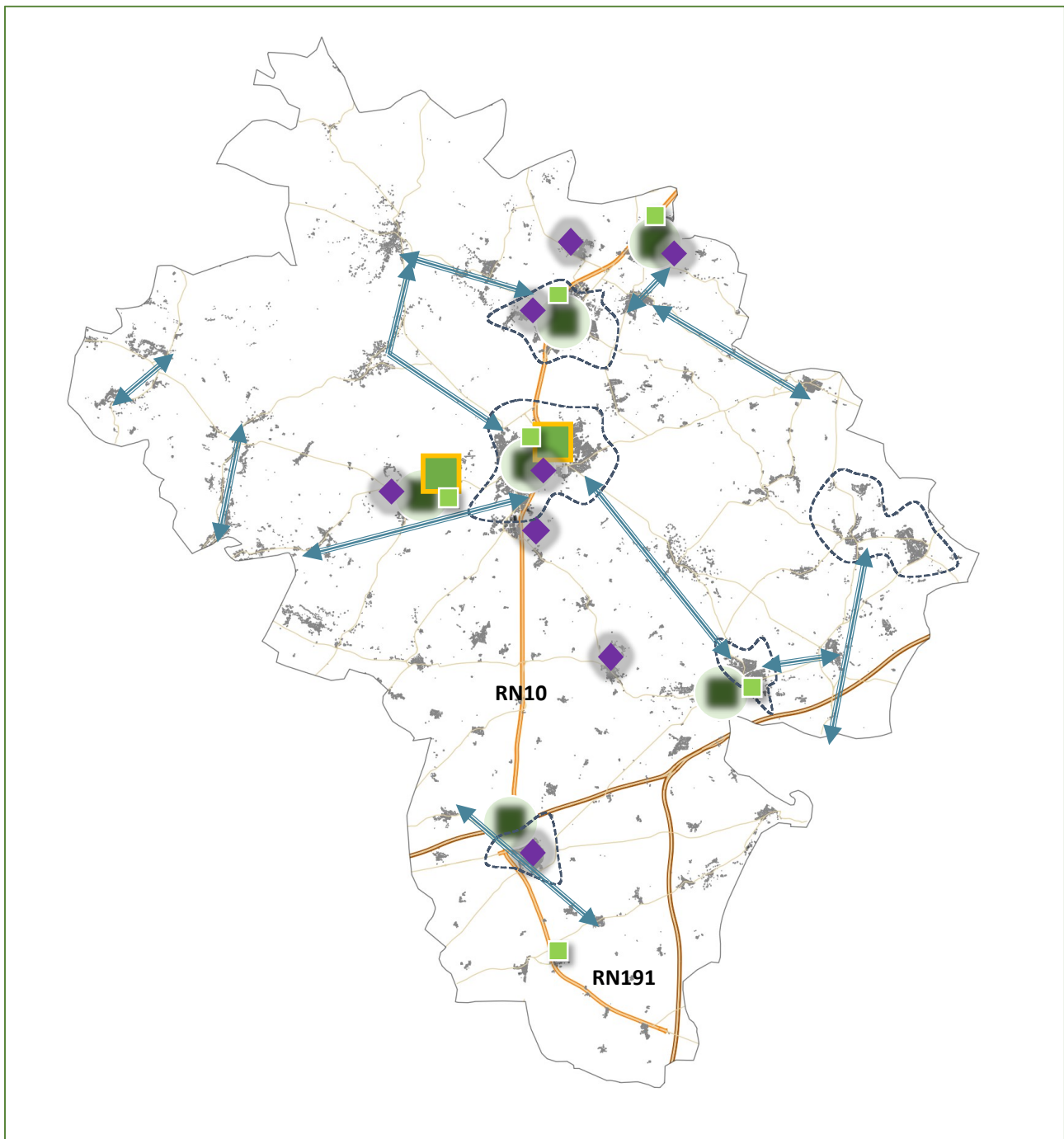
Dans les centralités où la cohabitation des flux est la plus délicate, le DOO identifie des zones de modération de vitesse ; y sont attendus l'abaissement généralisé à 30 km/h, l'aménagement de plateaux traversants et la hiérarchisation claire des flux de circulation.

Il cible également quelques secteurs à enjeu de sécurisation piétonne : traversées de la RN 10 à Rambouillet, de la RN 191 au sud du territoire, et carrefours complexes en secteur boisé. Là, chaque opération d'aménagement devra intégrer des cheminements accessibles et protégés.

À ces dispositifs s'ajoutent des projets stratégiques "Mobilité" : pôle bus de Boinville-le-Gaillard, parc-relais multimodal de Longvilliers, etc., destinés à déployer une offre de report modal crédible.

Enfin, la carte pointe la RN 10 et la RN 191 comme axes à sécuriser en priorité : requalification des carrefours, franchissements modes doux, protections phoniques et gestion optimisée des giratoires figurent au cahier des charges.

En ajoutant ces localisations précises – axes cyclables, pôles multimodaux, zones apaisées, secteurs sensibles et chantiers structurants – le DOO traduit concrètement, sur le terrain, son ambition de mobilité : offrir à chaque habitant une alternative sûre et efficace à la voiture individuelle, tout en fluidifiant l'accès aux pôles économiques et ferroviaires du territoire.



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Maintenir et favoriser l'accès aux gares (stationnements) |  | Secteur à enjeux de sécurisation piéton |
|  | Polarités « Mobilités-Equipements-Equipements-Habitats-Economie » avec renforcement des transports publics et sécurisation des espaces publics |  | Itinéraire cyclable stratégique à créer, renforcer |
|  | Zone de modération de vitesse préconisée |  | Projets stratégiques Mobilité |
| | | RN191
RN10 | Sécurisation prioritaire |

3. L'armature urbaine (objectifs IX)

L'armature territoriale du Sud-Yvelines se distingue d'abord par sa lisibilité. Elle hiérarchise clairement un pôle urbain, des pôles d'appuis et un vaste réseau de communes rurales, ce qui permet de répartir les fonctions et d'assurer un développement équilibré conforme aux ambitions du SDRIF-E.

L'armature territoriale du Sud Yvelines joue ainsi un rôle dans la structuration et le développement harmonieux du territoire. La présence de gares, d'une offre de services et d'équipements de haut niveau constitue des vecteurs d'attractivité essentiels. Ces infrastructures contribuent significativement à la qualité de vie et à l'attractivité résidentielle du territoire.

Cependant, au-delà de ces pôles d'attractivité majeurs, Rambouillet Territoires se distingue également par ses "pépites villageoises" – des villages au cadre de vie exceptionnel qui, discrètement nichés au cœur du territoire, participent à la renommée locale et à la diversité paysagère. Ces villages constituent des lieux de vie privilégiés, attirant une population en quête de tranquillité et de qualité de vie.

Le territoire de l'agglomération, caractérisé par ses contrastes et sa diversité, se positionne avec une armature territoriale simple et claire. Cette armature est en phase avec la définition du SDRIF-E, qui vise à assurer un développement équilibré et durable des différentes composantes du territoire.

Ainsi, le SCoT identifie les pôles suivants :

Listes des communes par typologie de polarités	
Pôle urbain	Rambouillet
Pôles d'appuis	Le Perray-en-Yvelines, Saint-Arnoult-en-Yvelines, Ablis, Les-Essarts-le-Roi, Gazeran
Communes rurales	Allainville-aux-Bois, Auffargis, Boinville-le-Gaillard, Bonnelles, Bullion, Cernay-la-Ville, Clairefontaine-en-Yvelines, Émancé, Gambaiseuil, Hermeray, La Boissière-École, La Celle-les-Bordes, Les Bréviaires, Longvilliers, Mittainville, Orcemont, Orphin, Orsonville, Paray-Douaville, Poigny-la-Forêt, Ponthévrard, Prunay-en-Yvelines, Raizeux, Rochefort-en-Yvelines, Saint-Arnoult-en-Yvelines, Sainte-Mesme, Saint-Hilarion, Saint-Léger-en-Yvelines, Saint-Martin-de-Bréthencourt, Sonchamp, Vieille-Église-en-Yvelines

Le pôle urbain de Rambouillet a pour vocation de :

- Accueillir une population dans les capacités structurelles et physiques qu'offre la commune,
- Être un espace vitrine en matière d'offre commerciale et économique,
- Répondre aux besoins diversifiés de la population en matière de logement,
- Conforter une image culturelle et touristique rayonnante,
- Assurer un haut niveau de services et d'équipements,

- Offrir un panel de mobilités adapté pour irriguer l'ensemble du territoire et les accroches extérieures,
- Préserver et renforcer ses atouts paysagers et patrimoniaux.

Les pôles d'appuis du territoire ont pour vocation de :

- Conforter des fonctions résidentielles en favorisant une gamme de logements adaptés aux niveaux de vie des habitants,
- Faciliter l'accueil d'une population en cohérence avec les activités économiques implantées (offres d'emploi) et les capacités réelles de production de logement (diversification, taille du logement adapté au parcours de vie),
- Être en synergie avec le pôle rambolitein pour compléter l'offre commerciale et économique (développement et innovation),
- Anticiper les besoins en services et équipements adaptés, nécessaires et suffisants : mobilités, santé, école, crèches, équipements sportifs et culturels, éventuellement en favorisant la mise en réseau et la mutualisation,
- Sécuriser l'offre en mobilité de toute nature,
- Maintenir leur gare fonctionnelle avec les aménagements annexes adéquats (stationnement, accroche de mobilités à titre d'exemple) pour le Perray-en-Yvelines, les Essarts-le-Roi et Gazeran,
- Favoriser la protection de leur patrimoine naturel et bâti, ainsi que sa mise en valeur.

Les communes rurales ont pour vocation de :

- Conserver une dynamique de renouvellement de la population dans une logique de stabilisation des services publics,
- Maîtriser la croissance de l'étalement urbain hors projets structurants,
- Intégrer une réflexion sur la capacité réelle d'accueil en centre-bourg en adéquation avec l'identité communale,
- Garantir le maintien de formes urbaines témoignant de l'identité communale,
- Intégrer un haut niveau patrimonial, architectural et paysager,
- Maintenir, voire développer une offre de proximité répondant aux besoins du quotidien,
- Cultiver l'esprit d'un écrin naturel préservé,
- Conforter la dimension touristique pour certaines communes.

4. L'armature commerciale (objectif II)

Le SCoT identifie trois types de polarités commerciales au sein de son armature commerciale :

- Majeures : **pôle principal de Rambouillet et pôles relais du** Perray-en-Yvelines, Saint-Arnoult-en-Yvelines, Ablis, Les Essarts-le-Roi, Gazeran
- Secondaires : Cernay-la-Ville, Saint-Léger, Bonnelles, Saint-Hilarion
- Proximité, et hyper-proximité : les autres communes

L'implantation de nouveaux commerces privilégiera les localisations au sein de l'armature commerciale en fonction des fréquences d'achats dominantes mentionnées au tableau suivant.

	Centralités commerciales	Majeure	Secondaires	Proximité, et hyper-proximité
	Communes	Rambouillet, Le Perray-en-Yvelines, Saint-Arnoult-en-Yvelines, Ablis, Les Essarts-le-Roi, Gazeran	Cernay-la-Ville, Saint-Léger, Bonnelles	Toutes les autres communes
Quotidienne	Biens et services répondant à des besoins quotidiens : surface de vente inférieure à 300m ² <i>Boulangerie, boucherie, charcuterie, superette, tabac presse, épicerie...</i>			
Hebdomadaire	Biens et services répondant à des besoins hebdomadaires <i>Supermarchés/ hypermarchés/ alimentations spécialisés (bio, ...)...</i>			
Occasionnelle « léger »	Réponse à des besoins occasionnels pour des biens de petites tailles d'équipement de la personne / de la maison / loisirs, et sans besoin de moyens de transport particulier <i>Habillement, chaussures, vente de produits régionaux, parfumerie, bijouterie, librairie, papeterie, jeux-jouets, petit équipement de la maison...</i>			spécifique dans le registre du petit commerce de détail
Occasionnelle « lourd »	Réponse à des besoins occasionnels pour des biens de bricolage / équipement de la maison / loisirs, nécessitant un moyen adapté de transport <i>Bricolage, jardinage, motoculture, biens volumineux de décoration/sports/ loisirs</i> ...			
Exceptionnelle	Réponse à des besoins exceptionnels pour des biens de l'équipement de la maison impliquant des flux larges avec un rayonnement commercial au-delà du bassin de vie local, voire du territoire <i>Mobilier, électroménager (vente et réparation), aménagement de la maison (cuisines, salles de bains), literies, grands magasins de meubles...</i>			

L'armature commerciale du Sud-Yvelines présente une distinction entre pôles majeurs, secondaires et de proximité ce qui permet à chaque commune de savoir clairement quel rôle commercial elle doit jouer. Cette hiérarchisation simple évite les concurrences frontales et favorise un développement équilibré.

Les pôles majeurs – Rambouillet en tête, accompagné de ses relais du Perray-en-Yvelines, Saint-Arnoult-en-Yvelines, Ablis, Les Essarts-le-Roi et Gazeran – concentrent l'offre hebdomadaire à exceptionnelle : hypermarchés, commerces d'équipement de la personne ou de la maison et services spécialisés.

Les pôles secondaires que sont Cernay-la-Ville, Saint-Léger, Bonnelles et Saint-Hilarion jouent un rôle d'intermédiaires. Ils accueillent les achats occasionnels dits « légers » – prêt-à-porter, librairie, parfumerie, petite restauration – et animent ainsi la vie de quartier tout en réduisant les déplacements motorisés des habitants des environs.

Dans les communes rurales, l'échelle de la proximité maintient un tissu de petits commerces indispensables : boulangerie, supérette, café-tabac ou encore pharmacie. Cette offre de première nécessité à moins de dix minutes de trajet renforce le lien social, soutient les artisans locaux et stabilise la fréquentation des centres-bourgs.

Le tableau de référence du SCoT associe chaque type de centralité aux fréquences d'achat – quotidienne, hebdomadaire, occasionnelle ou exceptionnelle. Ce cadrage évite la surdimension des surfaces, limite l'artificialisation des sols et garantit que chaque format commercial trouve sa juste place.

En privilégiant les sites déjà connectés par le train, les lignes de bus et les grands axes routiers, l'armature favorise les mobilités durables ; l'accessibilité des pôles majeurs et secondaires se trouve renforcée par des modes de déplacement doux ou mutualisés, ce qui réduit les émissions et apaise la circulation dans les villages.

Cette organisation graduée profite enfin à l'emploi local. Les pôles majeurs attirent les enseignes nationales, tandis que les pôles secondaires offrent un terreau pour les circuits courts et les concepts émergents. Quant aux centres-bourgs, ils conservent leur caractère patrimonial.

5. L'armature écologique (objectif XV)

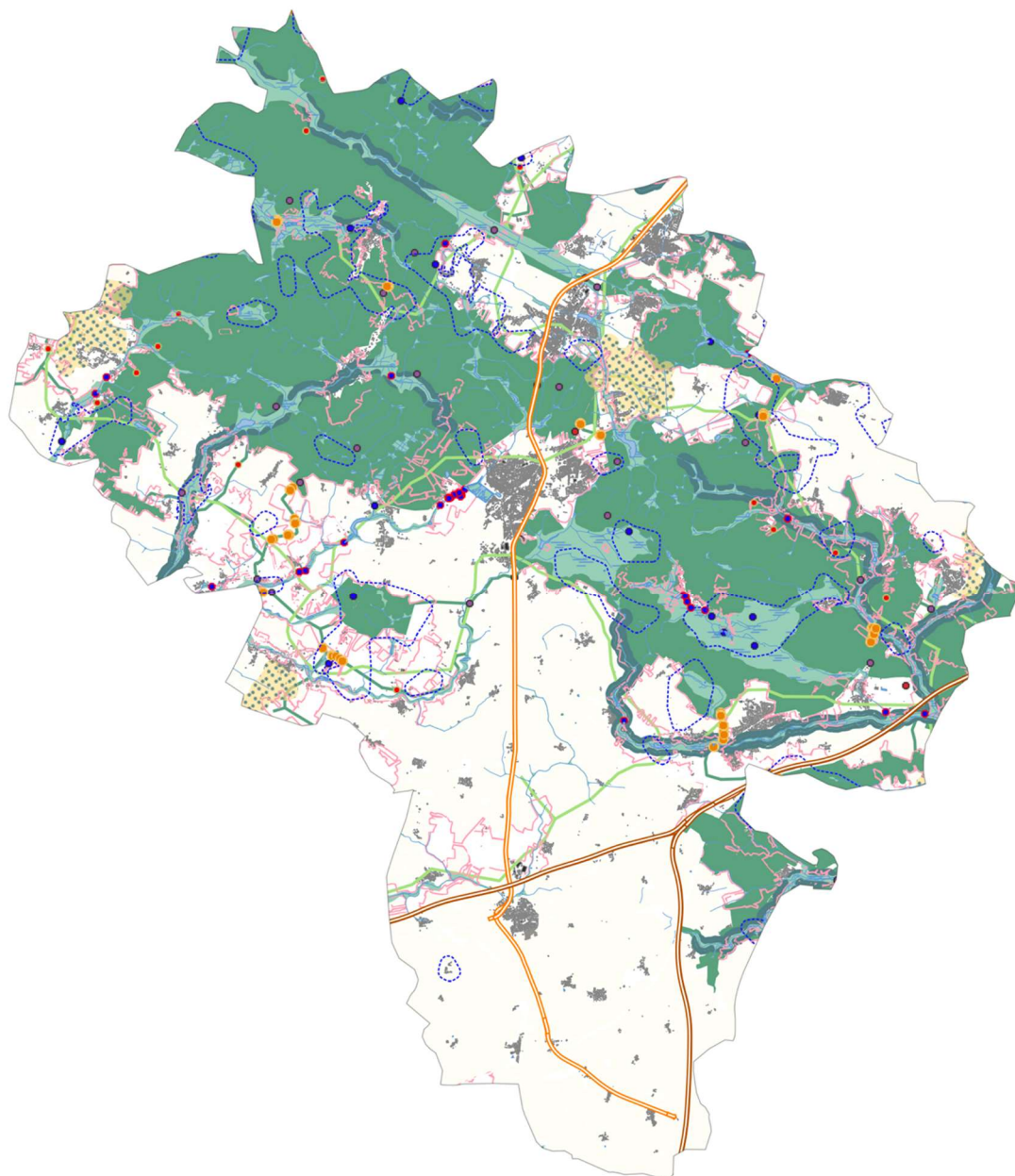
La Trame Verte et Bleue du SCoT se base sur le SDRIF-E et sur le SRCE. La TVB à l'échelle du PNR doit être prise en compte au niveau local pour les communes concernées par la charte.

L'armature identifie les réservoirs de biodiversité au cœur de la stratégie : les massifs forestiers et à leurs milieux associés structurent presque tout le nord et l'est du territoire. Leur étendue compacte traduit bien l'objectif de l'orientation 53 de sanctuariser les espaces naturels remarquables et d'y limiter fortement l'urbanisation. Autour de ces réservoirs s'inscrivent des milieux humides témoignant d'une attention particulière portée aux zones humides et aux mares que les sous-orientations c et d détaillent.

La continuité écologique s'exprime ensuite par un maillage de corridors associés aux haies et prairies, les lisières arborées et les cours d'eau. Ces liaisons décrivent un réseau dense entre les forêts, les vallées et les mosaïques agricoles afin de garantir le déplacement des espèces. Elles rejoignent l'orientation 54 qui vise à intégrer la trame verte et bleue dans tous les projets et à renforcer la fonctionnalité de la trame bleue. Les couloirs humides prolongent d'ailleurs les principaux cours d'eau et soulignent la volonté de préserver le continuum amphibie.

Les points de fragmentation sont recensés pour les milieux multitrames, pour les lisières agricoles, bleu pour les tronçons de cours d'eau, pour les milieux arborés et pour les obstacles à l'écoulement. Leur localisation fréquente le long du grand axe routier nord-sud et sur le pourtour des pôles urbains montre où la pression d'infrastructures risque d'interrompre la connectivité. Cette lecture spatiale matérialise le principe la nécessité de passages à faune ou de dispositifs hydrauliques.

En périphérie des réservoirs, sont identifiées les lisières à protéger et à gérer. Elles incarnent la transition foncière préconisée pour filtrer l'urbanisation, ménager des zones tampons et maintenir la perméabilité écologique et hydraulique.



Réservoirs de biodiversité

- Réservoirs de biodiversité forestier et milieux associés
- Milieux humides
- Mosaïque agricole
- Milieux de mares (à préciser au niveau local)
- Protéger et gérer les lisières

Corridors écologiques et espaces de perméabilités

- Corridors herbacés / haies
- Corridors arborés
- Cours d'eau
- Continuum humides
- Corridor multitrane

Point de fragmentation

- Milieux de multi-trame
- Lisières agricoles
- Milieux arborés
- Cours d'eau
- Obstacles à l'écoulement des crues

6. L'armature paysagère (objectif XVI)

Le DOO traduit spatialement les orientations relatives au paysage et au patrimoine. Il identifie ainsi la trame continue des paysages agri-naturels :

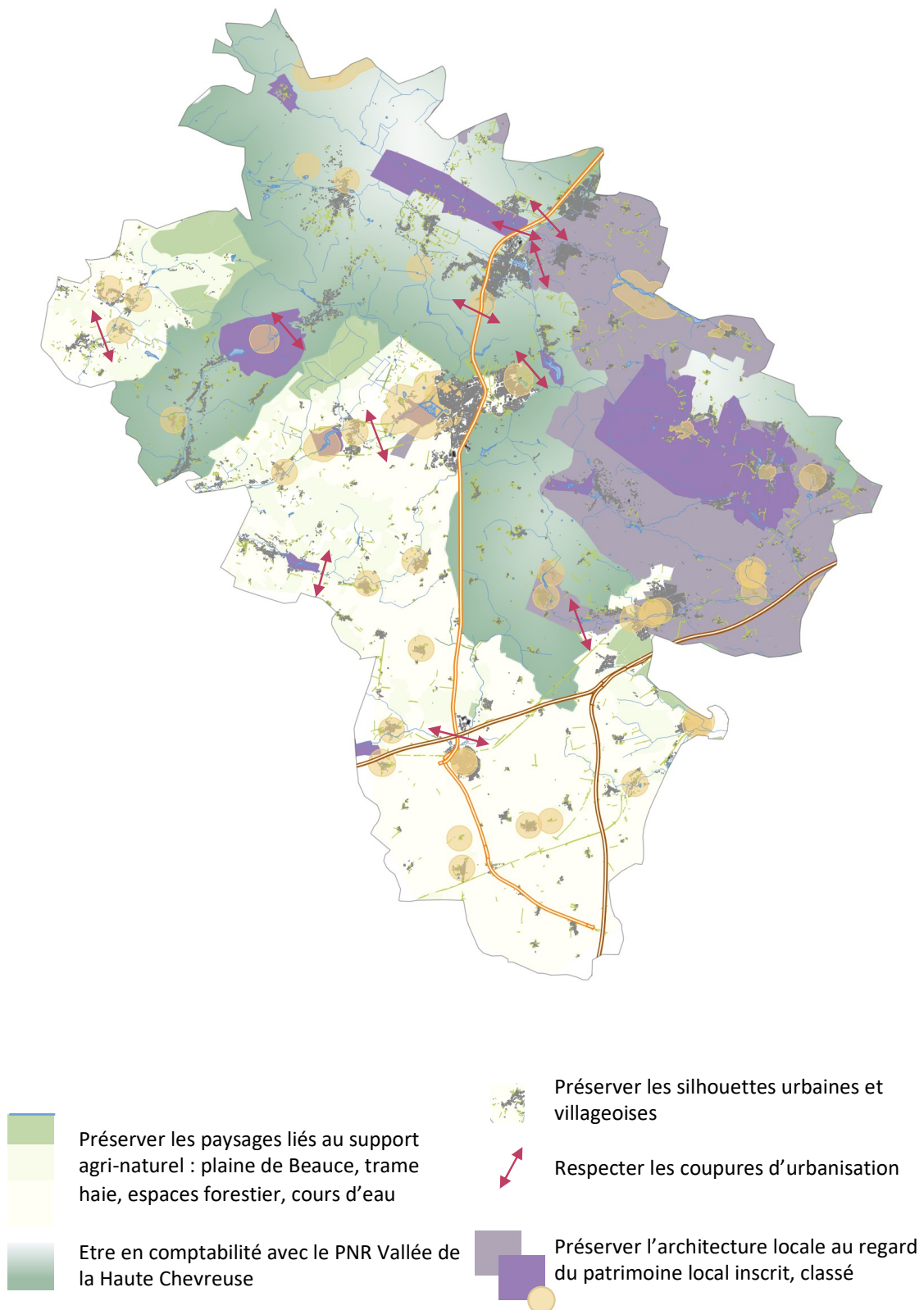
- Plaine de Beauce au sud,
- Mosaïque de haies et de cours d'eau au centre
- Ceinture forestière irrégulière au nord-ouest.

Ces éléments illustrent l'objectif de préserver la matrice rurale structurante – orientations 61 et 63 – tout en maintenant la lisibilité des grands espaces ouverts entre les villages. Dans le quart nord-est, le DOO signale le périmètre du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse ; il rappelle l'exigence de compatibilité avec la charte du PNR inscrite à l'orientation 60.

La carte reprend également les monuments protégés et leurs zones d'influence paysagère. On observe leur concentration autour des cœurs de bourgs anciens, le long des vallées et près des anciennes abbayes ou châteaux forestiers. Leur maillage confirme que la mise en valeur du patrimoine bâti exceptionnel – orientation 58 – repose sur une lecture fine des centralités où se croisent circulation touristique, rénovation des centres anciens et animation villageoise. Les périmètres traduisent la nécessité de soigner les abords : gestion de l'éclairage, apaisement des déplacements, traitement qualitatif de l'espace public.

Les silhouettes urbaines et villageoises matérialisent la volonté de préserver les lignes de crête et les profils bâtis repérables depuis la route ou les fonds de vallée, en cohérence avec l'orientation 59 qui prône une haute qualité architecturale respectueuse des formes et gabarits locaux. Les vues lointaines sur les clochers ou les massifs forestiers forment ainsi un canevas de repères visuels à ne pas obstruer.

Les coupures d'urbanisation sont identifiées pour éviter l'étalement et conserver des « respirations » paysagères. Cela répond à l'orientation 64 qui entend limiter la consommation d'espace et guider la requalification des entrées de ville.



7. Carte de synthèse globale

La carte de synthèse met en lumière la parfaite complémentarité entre les grands choix d'aménagement du territoire et la préservation de ses richesses naturelles. Elle permet de mettre en avant la manière dont les centralités urbaines, les sites d'activités, les corridors de mobilité et les espaces agricoles ou forestiers s'emboîtent pour former une trame lisible et équilibrée.

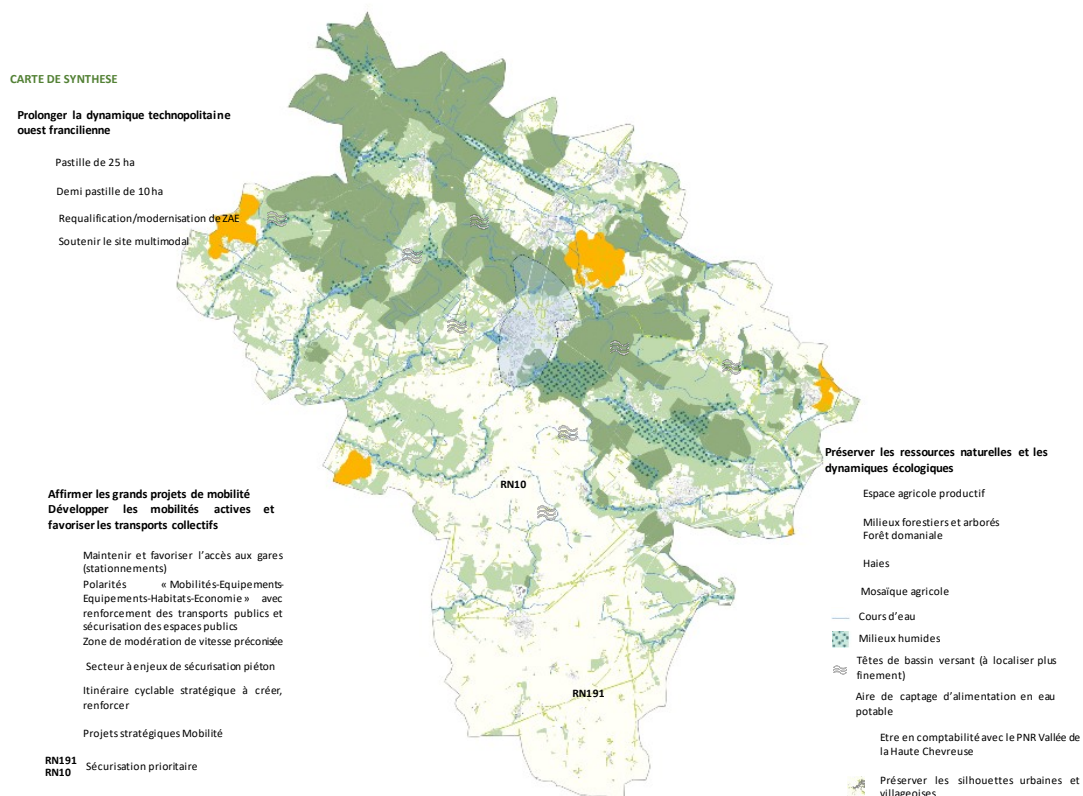
Chaque polarité productive se situe à proximité immédiate des grands axes routiers ou ferroviaires, garantissant aux entreprises une accessibilité optimale tout en évitant la dispersion dans les secteurs les plus sensibles sur le plan paysager. Cette implantation raisonnée préserve les continuités écologiques mais aussi l'identité rurale qui fait la renommée du Sud Yvelines.

Le réseau continu de mobilités actives et de transports collectifs relie les gares, les zones d'emploi, les pôles de services et les villages patrimoniaux. Cette organisation favorise la réduction des émissions de carbone, fluidifie les déplacements quotidiens et améliore la qualité de vie des habitants qui bénéficient d'itinéraires sûrs et attractifs pour se rendre au travail ou accéder aux loisirs.

Les centralités mixtes où se rencontrent habitat, équipements et commerce densifient l'offre de logements à proximité des emplois et des services, limitant ainsi l'étalement urbain. Ils constituent des vitrines exemplaires de la transition écologique grâce aux prescriptions de sobriété énergétique et de végétalisation des espaces publics.

Le SCoT affiche la volonté forte de préserver la biodiversité, la forêt domaniale et les terres agricoles, il consolide leur statut de biens communs et protège durablement les paysages. Les coulées vertes et les cours d'eau conservent leur rôle de corridors écologiques tout en offrant des espaces de récréation facilement accessibles.

Enfin, l'ensemble de ces éléments révèle une vision d'aménagement cohérente qui valorise les ressources locales tout en projetant le territoire vers l'avenir. La carte démontre que croissance économique, mobilité performante et préservation environnementale ne sont pas des objectifs contradictoires mais les trois piliers d'un projet commun, ambitieux et résolument tourné vers le bien-être des habitants.



C. LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT CHIFFRES DU DOO

1. Le développement démographique

L'objectif retenu de taux de croissance annuel moyen démographique est de +0,32%, ce qui amènera le SCoT à accueillir environ 5750 nouveaux habitants entre 2024 et 2045, soit une augmentation moyenne de 287 habitants /an, amenant la population totale du SCoT à environ 85 560 habitants en 2045.

Le DOO s'est basé sur des prévisions démographiques ventilées selon l'armature urbaine que les documents d'urbanisme locaux pourront considérer à leur échelle.

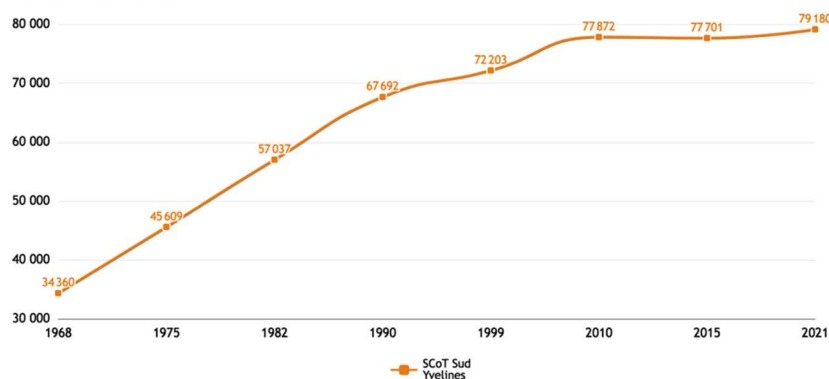
TCAM : taux de croissance annuel moyen

Polarités	TCAM 2015-21	Objectif de la population 2045
PÔLE PRINCIPAL		
Rambouillet	0,87%	TCAM 2021-2044 0,47 %
PÔLE RELAI		
Le Perray-en-Yvelines	-0,53%	TCAM 2021-2044 0,17 %
Saint-Arnoult-en-Yvelines	-0,60%	TCAM 2021-2044 0,13 %
Ablis	1,36%	TCAM 2021-2044 0,72 %
Les Essarts-le-Roi	-0,03%	TCAM 2021-2044 0,60 %
Gazeran	0,01%	TCAM 2021-2044 1,13 %
Communes Rurales		
Autres communes	0,16%	TCAM 2021-2044 0,08 %
TOTAL SCoT Sud Yvelines	0,31%	Environ 85 560 habitants soit un TCAM 2021-2044 0,32 %

Depuis la fin des années 1960, le Sud-Yvelines a connu trois grandes séquences démographiques. La première, de 1968 à 1990, correspond à l'essor périurbain francilien : la population passe alors de 34 360 à près de 68 000 habitants, soit plus du double en vingt-deux ans ; les rythmes de croissance annuels dépassent 4 % à la fin des années 1960, se maintiennent nettement au-dessus de 3 % dans les années 1970, puis ralentissent progressivement mais demeurent encore vigoureux, à un peu plus de 2 % par an jusqu'en 1990. Cette dynamique s'appuie sur la diffusion de l'urbanisation le long de l'axe ferré Paris-Chartres, sur l'attractivité résidentielle du pôle ramboitain et sur l'ouverture foncière des communes rurales.

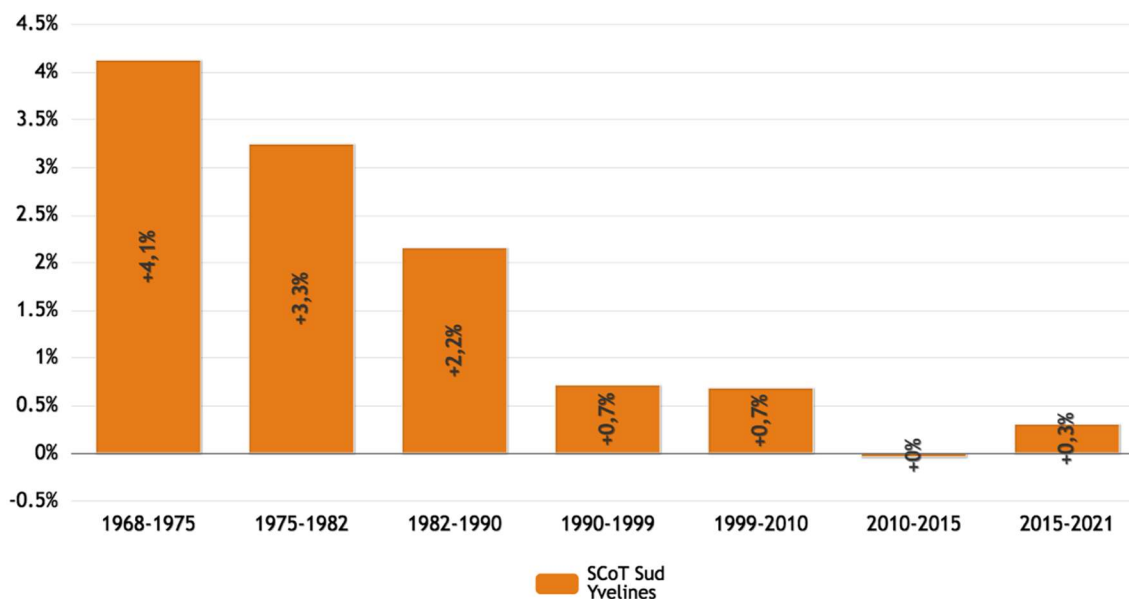
Population depuis 1968

INSEE - Séries historiques - Observateur.com



TCAM de la population depuis 1968

INSEE - Séries historiques - Observateur.com



La seconde phase, qui s'étire des années 1990 jusqu'au milieu des années 2010, correspond à un changement de régime. À partir de 1990, la croissance se tasse autour de 0,7 % par an ; après 2010 elle devient quasi nulle, avec une légère érosion entre 2010 et 2015. Plusieurs facteurs se conjuguent : raréfaction du foncier immédiatement mobilisable, durcissement des documents d'urbanisme pour enrayer l'étalement, ralentissement des dynamiques métropolitaines après la crise de 2008 et vieillissement naturel d'une partie du parc de logements. Le Sud-Yvelines entre alors dans une logique de consolidation plutôt que d'expansion.

La troisième période s'esquisse depuis 2015. Les données les plus récentes montrent un frémissement positif : le territoire regagne environ 1 500 habitants entre 2015 et 2021 et retrouve un taux de croissance annuel moyen de 0,3 %. Ce regain reste très en-deçà des croissances passées, mais il marque une inflexion après le palier de 2010-2015. Il s'explique par la réactivation de certains marchés locaux grâce à l'attractivité renouvelée du cadre de vie périurbain – phénomène accentué par l'essor du télétravail – et par la mise sur le marché de nouvelles opérations dans quelques pôles-relais dotés d'une gare, principalement Gazeran et Les Essarts-le-Roi.

Ces tendances longues donnent tout leur sens aux objectifs fixés pour 2045. En retenant un taux global de 0,32 % par an, le SCoT choisit de prolonger la légère reprise entamée après 2015 sans revenir aux cadences élevées des décennies 1970-1980. Le pôle urbain de Rambouillet voit son rythme intentionnel ralenti par rapport aux années 2015-2021, ce qui contribue à préserver son patrimoine et à contenir la pression foncière qui connaît des limites géographiques en raison des espaces forestiers notamment.

Les pôles-relais, qui pour certains avaient connu la stagnation ou la décroissance dans les années 2000, se voient attribuer des taux positifs mais mesurés, entre 0,13 % et 1,13 % ; ils pourront ainsi absorber une partie de la demande tout en confortant leur rôle de relais résidentiel et d'équipement, notamment grâce aux gares. Enfin, les communes rurales sont invitées à maintenir accroissement de +0,08 % par an suffisant pour renouveler les ménages et soutenir les services de proximité sans compromettre leur identité paysagère.

Ainsi, la trajectoire démographique projetée prolonge le léger rebond observé depuis 2015, distribue la croissance de manière plus équilibrée que par le passé et demeure compatible avec les capacités

d'accueil et l'armature territoriale. Elle vise à accompagner la demande résidentielle tout en préservant la qualité de vie et les paysages qui font la singularité du Sud-Yvelines.

Les projets économiques existants et futurs, portés par l'agglomération et les communes devront également répondre à ces ambitions pour assurer un développement harmonieux et durable du Sud Yvelines. Les objectifs du DOO prennent en compte les enjeux liés aux services publics en superstructure (écoles, équipements...) et en infrastructure (eau potable, assainissement, etc).

1. Le développement résidentiel

Le tableau suivant présente les objectifs chiffrés en matière de logement. Le SCoT prévoit ainsi à l'horizon 2045, un total de logements de l'ordre de 45 345 logements (38 108 en 2021) en réponse à l'accueil de la population et à la prise en compte du desserrement des ménages (estimé à 2,1 à l'horizon 2045).

L'ensemble des indicateurs suivants ont été pris en compte dans la définition du nombre de logements à produire.

Indicateurs pris en compte	
Population 2015	Part logements vacants 2021
Poids dans le territoire 2015	Evolution logements vacants 2015-2021
Population 2021	Evolution logements vacants 2015-2021 /an
Poids dans le territoire 2021	Objectif évolution vacance 2021-2045
Ventilation par pôle 2021	Objectif évolution vacance 2021-2045 /an
TCAM 2015-2021	Nb logements vacants 2045
Evolution moyenne / an 2015-2021	Part de la vacance 2045Nb RS 2015
Evolution population 2021-2045 TEST	Nb RS 2021
Evolution moyenne / an 2021-2045	Evolution RS 2015-2021
Poids dans le territoire 2045	Evolution RS 2015-2021 /an
Population 2045	Objectif évolution RS 2021-2045
TCAM 2021-2045	Objectif évolution RS 2021-2045 /an
Nb RP 2015	Nb de RS 2045 Part des RS 2045
Nb RP 2021	Part RS 2021
Evolution RP 2015-2021	Parc de logements total 2045 (hors renouvellement)
Evolution RP 2015-2021 /an	Renouvellement du parc 2021-2045 (PLH) par an
POP/RP 2021 estimé	Besoin en logements à 2045 (à remobiliser ou à construire)
Desserrement	Besoin en logements à 2045 hors renouvellement
Besoin RP en 2044	
Evolution RP 2021-2045	
Evolution RP 2021-2045 /an	
Total logements 2021 estimé	
Nb vacants 2015	
Nb vacants 2021	

Sur la première période, à l’horizon 2030, en cohérence avec le SRHH, la production de logements devra tendre vers une moyenne de l’ordre de 400 logements par an pour l’ensemble du territoire. Un bilan pourra être tiré à l’issue de cette première période.

Polarités	Estimation Objectif de besoins en logements 2045 (à remobiliser ou à construire, potentiel de renouvellement = démolitions/reconstructions inclus)	Estimation Objectif de besoins en logements 2045 (hors renouvellement = démolitions/reconstructions)
PÔLE PRINCIPAL		
Rambouillet	2 601	2 301
PÔLES RELAIS		
Le Perray-en-Yvelines	560	380
Saint-Arnoult-en-Yvelines	605	445
Ablis	544	384
Les Essarts-le-Roi	698	648
Gazeran	345	285
Communes rurales		
Autres communes	1 883	1843
TOTAL SCoT Sud Yvelines	7 237	6287

La répartition géographique de ces besoins respecte la hiérarchie urbaine. Rambouillet concentre environ un tiers de la demande nouvelle, ce qui correspond à son poids démographique et à son rôle de pôle principal, tandis que les pôles-relais se partagent une autre part significative, chacun à un niveau compatible avec ses réserves foncières et sa desserte ferroviaire.

Les communes rurales, enfin, n’accueillent qu’un quart du total, conformément à la volonté de contenir l’urbanisation diffuse et de préserver les paysages.

Le renouvellement du parc, est évalué à un potentiel de 950 logements. Le besoin en logements à 2045, renouvellement compris (à remobiliser ou à construire) estimé est de l’ordre de 7 237 logements.

Polarités	Objectif renouvellement du parc 2021-2045
PÔLE PRINCIPAL	
Rambouillet	300
PÔLES RELAIS	
Le Perray-en-Yvelines	180
Saint-Arnoult-en-Yvelines	160
Ablis	160
Les Essarts-le-Roi	50

Polarités	Objectif renouvellement du parc 2021-2045
Gazeran	60
Communes Rurales	
Autres communes	40
TOTAL SCoT Sud Yvelines	950

La répartition du potentiel de renouvellement dont 300 sur Rambouillet et 600 sur les pôles-relais traduit la priorité donnée à la requalification du tissu bâti là où les aménités urbaines et les réseaux sont déjà présents, évitant ainsi de nouvelles consommations d'espace.

Les tendances chiffrées en matière de résorption de la vacance sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Polarités	Vacance 2021	Objectif de la vacance 2045
PÔLE PRINCIPAL		
Rambouillet	6,65%	5,72%
PÔLES RELAIS		
Le Perray-en-Yvelines	5,30%	4,73%
Saint-Arnoult-en-Yvelines	7,38%	6,36%
Ablis	9,18%	5,74%
Les Essarts-le-Roi	5,04%	3,84%
Gazeran	6,19%	4,03%
Communes Rurales		
Autres communes	7,09%	6,20%
TOTAL SCoT Sud Yvelines	6,66%	5,65%

Le calibrage différent selon les polarités – baisse d'un point à un point et demi dans les pôles urbains, réduction plus modeste dans les communes rurales où la vacance est souvent liée à l'indivision ou à des bâtis patrimoniaux – montre que la cible tient compte à la fois des tensions de marché et des verrous techniques.

Les documents d'urbanisme et de planification prévoient de réduire la vacance dans la mesure du potentiel au regard des contraintes et tensions existantes (indivision, coûts importants de rénovation, enjeux de respects du patrimoine, logement plus adapté).

Le traitement des résidences secondaires complète ce triptyque. Le SCoT ne cherche pas à les éradiquer mais à en contenir la part aux alentours d'un peu moins de 4 %, légèrement en recul par rapport à 2021. Cette orientation préserve l'attractivité touristique et patrimoniale tout en évitant que des villages modestes en population ne voient trop de maisons occupées seulement quelques semaines par an. Là encore, la modulation par polarités est pertinente : légère hausse tolérée à Rambouillet, stabilisation dans les pôles-relais et diminution dans les communes rurales.

Il s'agit donc d'une orientation de tendance. (*Orientation 34 : Légèrement mobiliser le parc de résidences secondaires sans toutefois le déséquilibrer*)

Polarités	RS 2021	Objectif de la RS 2045
PÔLE PRINCIPAL		
Rambouillet	2,47%	2,58%
PÔLES RELAIS		
Le Perray-en-Yvelines	1,16%	1,03%
Saint-Arnoult-en-Yvelines	2,15%	1,85%
Ablis	1,30%	1,30%
Les Essarts-le-Roi	10,50%	8,40%
Gazeran	2,63%	2,08%
Communes rurales		
Autres communes	4,97%	4,34%
TOTAL SCoT Sud Yvelines	3,83%	3,44%

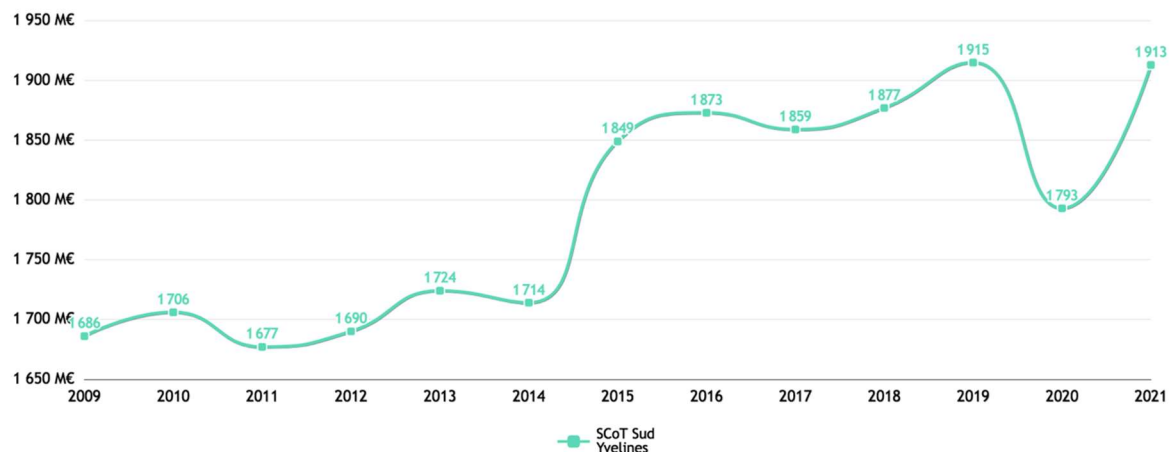
Le dispositif quantitatif en matière de logements s'imbrique naturellement dans les ambitions plus larges du SCoT. Il alimente la croissance démographique visée sans excès, répartit l'effort selon le rôle de chaque polarité, limite l'artificialisation en s'appuyant sur la ville existante et réduit les logements inoccupés sans fragiliser l'économie résidentielle ni le parc touristique. L'ensemble forme donc un cadre complet et détaillé, à la fois réaliste, souple et fidèle aux objectifs de qualité et d'équilibre territorial.

2. Le développement économique

En amont précisons que la trajectoire économique mesurée par la valeur ajoutée et par l'emploi laisse raisonnablement penser que Rambouillet Territoires aborde la prochaine décennie dans de bonnes conditions. Depuis 2009 la valeur ajoutée brute est passée d'environ 1,69 milliard d'euros à 1,91 milliard en 2021, soit un bond de 13 % en 12 ans malgré deux chocs conjoncturels marqués : la contraction de 2012 puis le creux lié à la crise sanitaire en 2020. Le territoire a donc démontré une capacité de rebond rapide ; il a retrouvé en un an presque tout le terrain perdu pendant la pandémie et se rapproche du pic atteint en 2019.

Valeur ajoutée depuis 2009

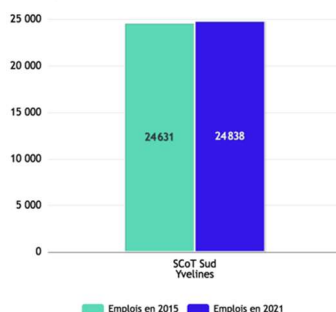
EUROSTATS - Valeur ajoutée brute aux prix de production par NUTS 3 - Observateur.com



L'emploi local trace une courbe plus modeste mais révélatrice de la même résilience. Entre 2015 et 2021, le nombre de postes est passé de 24 631 à 24 838, ce qui signifie que la phase d'érosion de 2012-2017 a été stoppée. Le taux de croissance annuel moyen de l'emploi, négatif ou proche de zéro pendant la majeure partie des années 2010, repasse dans le vert en 2019, se maintient quasiment à l'équilibre pendant la crise sanitaire et atteint +0,53 % en 2021, le meilleur niveau depuis six ans. Cette inversion de tendance s'appuie sur un socle de quelque 25 000 emplois qui avait résisté à la crise financière de 2008 et au ralentissement industriel de 2012.

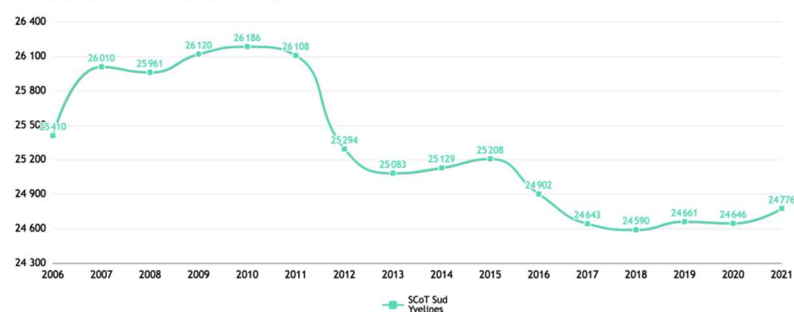
L'emploi en 2015 et 2021

INSEE - Emploi-Activité - Observateur.com



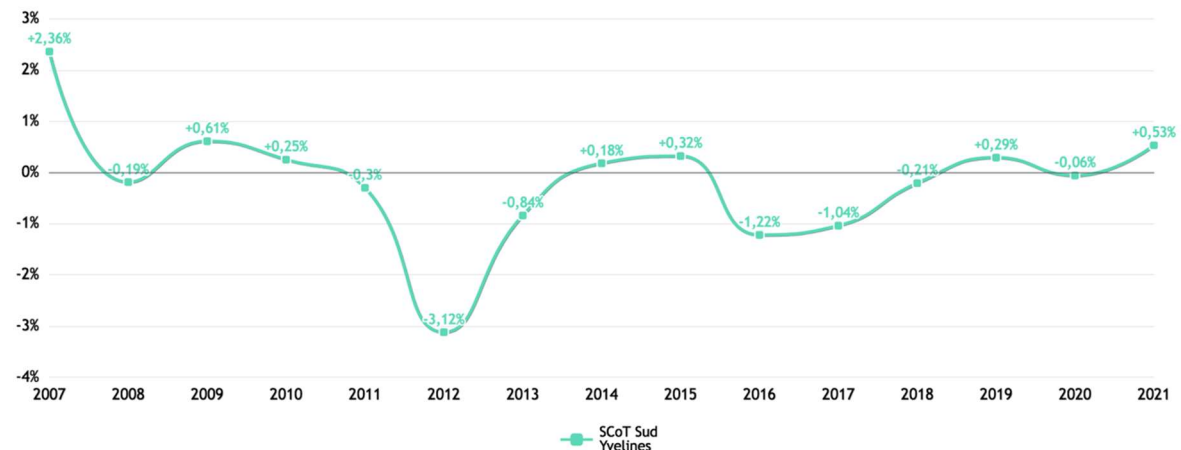
Emplois depuis 2006

INSEE - Analyse fonctionnelle des emplois et cadres des fonctions métropolitaines - Observateur.com



TCAM de l'emploi depuis 2006

INSEE - Analyse fonctionnelle des emplois et cadres des fonctions métropolitaines - Observateur.com

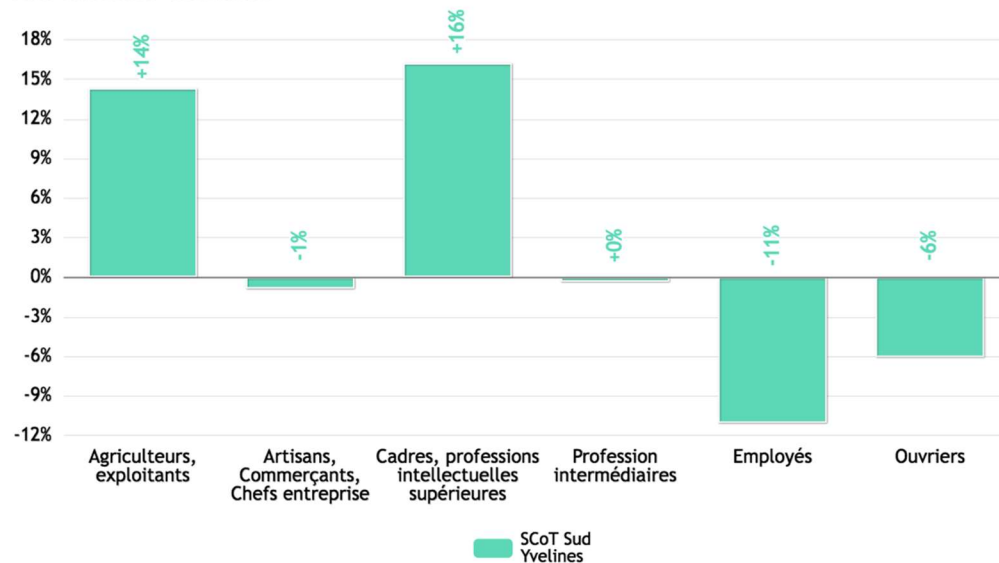


Les deux indicateurs convergent donc : la richesse produite augmente plus vite que l'emploi, signe d'un gain de productivité et d'une montée en gamme qui préparent le terrain à de futures créations de postes.

La croissance démographique du Sud-Yvelines permet en parallèle d'éviter les tensions excessives sur l'immobilier d'entreprise, tandis que les politiques locales de soutien à la transition numérique et aux circuits courts encouragent déjà la diversification sectorielle.

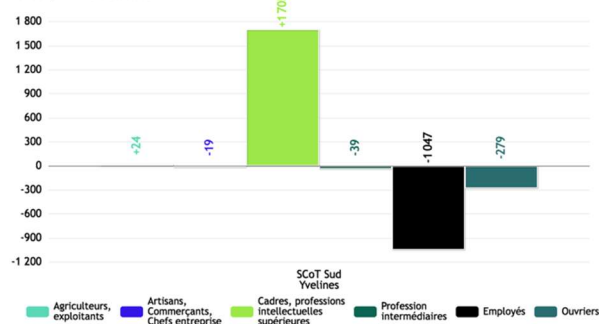
Evolution relative des actifs par CSP (2015-2021):

INSEE - Emploi-Activité - Observateur.com



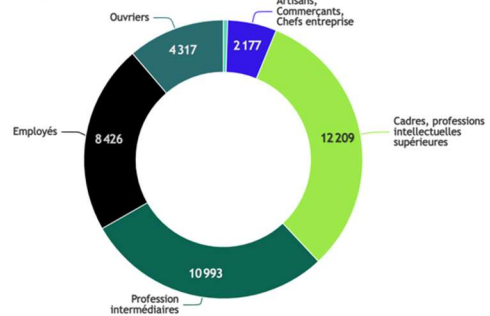
Evolution absolue des actifs par CSP (2015-2021):

INSEE - Emploi-Activité - Observateur.com



Part des actifs 15 à 64 ans par CSP en 2021

INSEE - Emploi-Activité - Observateur.com



La structure socioprofessionnelle penche clairement vers les catégories à forte valeur ajoutée : les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent à eux seuls près de 30 % des actifs de 15-64 ans (12 200 personnes), auxquels s’ajoutent 27 % de professions intermédiaires (près de 11 000 personnes). Plus d’un actif sur deux possède déjà un niveau de qualification et d’autonomie compatible avec les métiers du numérique, des services avancés ou de la R & D. C’est un gisement local qui facilite l’installation d’entreprises innovantes sans recourir systématiquement au recrutement extérieur et qui alimente la demande de bureaux partagés, de co-working ou de formations continues – autant d’activités créatrices d’emplois indirects.

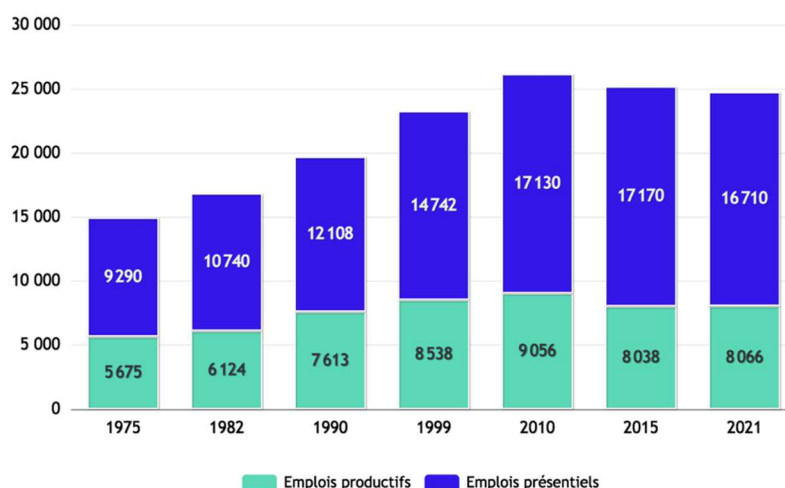
L’évolution longue des « sphères » d’emploi montre que la base productive n’a jamais cessé de croître : on comptait environ 5 700 emplois productifs en 1975 ; ils sont plus de 8 000 en 2021 malgré les vagues de désindustrialisation nationales.

Même si le pic de 2010 n’est pas encore retrouvé, le niveau atteint reste supérieur à toutes les décennies précédentes. Cela signifie que le territoire a su renouveler

ses activités plutôt que de les perdre définitivement. Cette résilience est d’autant plus précieuse que les activités à hautes valeurs ajoutées recherchent aujourd’hui des sites périurbains bien connectés : Rambouillet possède déjà l’écosystème et les compétences pour les accueillir.

Nombre d’emplois productifs et présents depuis 1975

INSEE - Sphères présentielle et productive depuis 1975 - Observateur.com



Parallèlement, les emplois présents – c’est-à-dire les services tournés vers les habitants, les touristes ou les entreprises locales – ont progressé de façon régulière jusqu’en 2015 et demeurent élevés (près de 16 700 en 2021). La légère contraction observée après 2010 peut s’expliquer davantage par la modernisation (automatisation, e-commerce, externalisation) que par un recul structurel. La population continue, elle, d’augmenter ; la demande de santé, d’éducation, de loisirs « nature » ou d’alimentation de proximité va donc relancer ce gisement d’emplois, surtout si la politique de circuits courts, de développement touristique promu dans le SCoT se concrétise.

Ainsi tous les indicateurs fournis montrent donc un tissu économique qui a absorbé les chocs, amorce potentiellement un regain et dispose d’une marge de progression encore confortable, autant d’éléments qui autorisent un scénario positif pour l’emploi et la vitalité économique de Rambouillet Territoires.

Ainsi, le SCoT s’inscrit dans les objectifs du SDRIF-E « **Conforter le rayonnement et le dynamisme économique de l’Île-de-France dans tous ses territoires** ». Au niveau du territoire, le SDRIF-e identifie 120 ha pour le développement et la diversification économique (pastilles d’urbanisation cartographiées issues du SDRIF-e). Elles sont les suivantes :

Commune	Zone	Opération	Identification cartographiée dans le SDRIF-e
Les-Essarts-le-Roi	Gros Chêne	Extension et requalification Création d'une ZAC	2 demi-pastilles de 10 ha (20 ha)
	ZAE de l'Aqueduc	Requalification	--
Le Perray-en-Yvelines	ZAE du Chemin Vert	Extension et requalification	1 demi-pastille de 10 ha
Rambouillet	ZAE secteur RN10-voie ferrée (SITREVA)	Requalification et extension	--
Gazeran	ZAC Bel-Air-la-Forêt (tranches 3 et 4)	Extension	1 pastille de 25 ha et 2 demi de 10 ha (45 ha)
Ablis	Ablis Nord II	Extension et requalification	1 pastille de 25 ha et 1 demi de 10 ha (35 ha)
	Ablis Ouest	Requalification	
Saint Arnoult en Yvelines	La Fosse aux Chevaux	Extension	1 demi-pastille de 10 ha

De façon plus précise :

- La zone d'activités des Essarts-le-Roi est destinée à être renforcée, requalifiée et étendue dans les limites du SDRIF-e avec pour objectifs de recréer une vitrine qualitative sur la RN10, d'accueillir des entreprises à haute valeur ajoutée, de revaloriser le carrefour de la Grâce de Dieu, de sécuriser les liaisons douces, de résoudre les problématiques de desserte par un réaménagement complet et sécurisé, tout en ménageant une transition qualitative repensée avec les espaces agricoles.
- La zone d'activités du Chemin Vert est en cours de requalification sur l'ensemble des espaces publics, avec réorganisation des mobilités piétonnes, cyclables, ainsi que du stationnement. Elle a vocation à se développer dans l'enveloppe affichée au SDRIF-e selon une logique d'accueil d'entreprises exogènes et endogènes compatibles avec la proximité des espaces habités, tout en prenant en considération la proximité de la RN10 et l'insertion paysagère et environnementale du projet.
- La ZAC de Bel-Air-la-Forêt poursuit son développement orienté vers le tertiaire, l'artisanat et l'industrie, dans l'esprit du cahier des charges adoptés avec un axe fort de création d'espaces verts, de gestion des eaux pluviales par un système de noues, de mise en place d'un réseau complet de liaisons douces.
- La zone d'activités d'Ablis Nord 1 est en cours de requalification ; les disponibilités foncières sont rares, elle est appelée à se densifier encore modérément et voit sa vocation logistique et industrielle se confirmer. La zone d'activités d'Ablis Nord 2, plus récente, répond aux mêmes vocations, avec une ambition affirmée de prise en compte de son empreinte environnementale par des mesures spécifiques d'insertion, de gestion des eaux de pluie et de constitution de zones tampon avec les milieux environnants.
- La zone d'activités de la Fosse aux Chevaux a vocation à se développer dans le secteur primaire et secondaire, selon un schéma d'aménagement compact intégrant les contraintes topographiques et de desserte du site, et privilégiant un accès sécurisé nord depuis la RD.

3. Le développement commercial

Le potentiel d'accueil de nouveaux commerces en SIP est très limité ce qui participe pleinement aux objectifs de sobriété foncière, de mixité fonctionnelle et de réduction des besoins en déplacement. Les seuls petits potentiels de nouvelles implantations (hors extension/densification) sont prévus à Saint Arnoult en Yvelines.

SIP secondaires

SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES

- ☐ Pôle secondaire à créer
- ☐ Entrée de ville Boucauderie artisanale et commerciale pour relocalisation d'activités insérées dans les tissus bâtis (notamment rue de la Boucauderie)



Plusieurs entreprises implantées fonctionnent aujourd'hui dans des locaux inadaptés : accès difficiles, parking client limités, espaces plus adaptés au bon fonctionnement. Le site de la « Boucauderie » permet de les transférer sans quitter la commune, libérant ainsi du foncier dans le centre pour des usages plus compatibles (logement, services de proximité) et réduisant les flux techniques au cœur du bourg.

Le périmètre repéré comme SIP secondaire correspond à un terrain directement connecté à la RD et déjà desservi par les réseaux. Son aménagement n'est pas déconnecté du tissu urbain. La visibilité depuis l'axe structurant offre aux artisans et petits commerces une vitrine qu'ils ne trouveraient pas dans les rues étroites du centre.

Le programme reste de faible gabarit ; il vise en priorité des métiers de l'artisanat de service (menuiserie, réparation, logistique de e-commerce local, etc.) et des commerces nécessitant des

Le tracé de la Véloscénie (Paris-Le Mont-Saint-Michel) passe à proximité ; la création d'un point service cycles sécurisé complète l'offre d'hébergement et de restauration déjà existante en cœur de bourg et renforce l'attractivité touristique

4. Les objectifs de consommation d'espace

La justification de la consommation d'espace est détaillée dans la pièce « Analyse et la justification de la consommation d'espace ».

L'optimisation de la consommation d'espace notamment pour le développement résidentiel s'est basé sur les hypothèses théoriques suivantes :

- Une mobilisation de l'enveloppe urbaine

Polarités	Pourcentage estimé de logts à construire ou mobiliser dans l'enveloppe (2023-2045)	Caractéristiques pouvant venir justifier le %
PÔLE PRINCIPAL	90%	
Rambouillet	90%	Hautes contraintes géographiques (espaces forestiers)
PÔLE RELAI	40%	
Le Perray-en-Yvelines	70%	Contraintes patrimoniales et paysagères
Saint-Arnoult-en-Yvelines	80%	Difficulté de sortir des projets de renouvellement urbain compte tenu des coûts des opérations
Ablis	80%	Hautes contraintes archéologiques
Les Essarts-le-Roi	75%	Contraintes patrimoniales et paysagères
Gazeran	60%	Tissu urbain très resserré / pression vis-à-vis de la gare
Communes rurales	50%	Hautes contraintes patrimoniales et paysagères
Autres communes	50%	
TOTAL SCoT Sud Yvelines	73%	

Le seuil de 90 % fixé par le SDRIF-Environnement correspond à un objectif régional, construit à partir d'une moyenne francilienne où prédominent de grands tissus urbains compacts capables d'absorber la quasi-totalité de la production neuve en reconstruction ou en densification. Rambouillet Territoires se situe à l'écart de ces conditions de référence ; sa morphologie et ses contraintes limitent mécaniquement la part de logements pouvant être « remobilisés » dans l'enveloppe actuelle.

Le territoire est composé de 36 communes dont 30 rurales ; leur tissu est souvent ponctuel, organisé autour d'un bourg et de hameaux, sans îlots denses extensibles par simple surélévation ou division parcellaire.

Par ailleurs, le territoire compte :

- Plus de 60 % de la superficie relève d'espaces forestiers ou naturels protégés (forêt de Rambouillet, massif de l'Yveline, vallées sèches inscrites).
- 8 communes se trouvent dans le périmètre du PNR Haute-Vallée de Chevreuse ; 15 abritent des sites classés, inscrits ou zones de présomption archéologique forte.

Ces statuts limitent les sur densifications (gabarits, prospect, palettes chromatiques) et complexifient la reconversion de nombreuses friches agricoles ou artisanales.

Les rares espaces de « friches » et les gisements restants sont peu nombreux. Dans les villages, le potentiel de divisions parcellaires et de surélévations est faible (1 à 2 logements par opération).

Le SCoT Sud-Yvelines retient un seuil potentiel de 73 %, soit près de 3 logements sur 4 qui pourraient provenir de la reconversion ou de la densification, limitant l’artificialisation. Il laisse toutefois un quart de l’effort en extensions ciblées. Ce calibrage permet d’atteindre les objectifs démographiques et sociaux (mixité, parcours résidentiel) sans dépasser les capacités techniques et patrimoniales du territoire.

Les caractéristiques morphologiques, environnementales et patrimoniales propres à Rambouillet Territoires justifient donc un objectif plus réaliste, déjà ambitieux, qui concilie sobriété foncière et qualité du cadre de vie tout en restant conforme à l’esprit du SDRIF-e.

- La densification des espaces

Les objectifs de réductions de la consommation d’espace s’appuient sur les hypothèses de densités moyennes estimées suivantes :

Polarités	Densité
PÔLE PRINCIPAL	35
Rambouillet	35
PÔLE RELAI	30
Le Perray-en-Yvelines	30
Saint-Arnoult-en-Yvelines	30
Ablis	30
Les Essarts-le-Roi	30
Gazeran	25
Communes rurales	20
Autres communes	20
TOTAL SCoT Sud Yvelines	28

5. Les objectifs liés à la transition énergétique

Rappelons en amont que le SCoT n’est pas un SCoT valant PCAET. Toutefois dans une optique d’intégration et de cohérence, le SCoT porte l’ensemble des objectifs portés par le PCAET de Rambouillet Agglomération approuvé en 2023.

Ainsi les objectifs visent une réduction massive des polluants atmosphériques dans tous les secteurs d’ici 2050. Les efforts porteront principalement sur :

- Le transport routier, par l’électrification et l’amélioration des systèmes antipollution.
- Le secteur résidentiel et tertiaire, via des bâtiments plus sains et une meilleure maîtrise des émissions.
- L’agriculture, avec des actions ciblées pour réduire les émissions d’ammoniac et de particules fines.

Ces réductions contribueront significativement à l'amélioration de la qualité de l'air, à la préservation de la santé publique et à la limitation des impacts environnementaux.

	PM10	PM2,5	Oxydes d'azote	Dioxyde de soufre	COV	NH3
Objectif de réduction 2016-2050	-37,46 %	- 25,13 %	- 14,16 %	- 15,79 %	- 16,67 %	- 59,17%

Pour rendre ces objectifs opérationnels, l'Orientation 43 introduit des prescriptions d'urbanisme :

- Les documents locaux doivent éviter ou reconfigurer les projets sensibles (écoles, hôpitaux, équipements sportifs) lorsqu'ils se situent près d'axes polluants
- Toute nouvelle infrastructure de transport doit respecter des exigences élevées de qualité environnementale
- Les projets d'aménagement à proximité des voies circulées doivent travailler la ventilation urbaine et introduire des espaces tampons verts

Le territoire s'inscrit dans la trajectoire bas Carbone à l'horizon 2050. Pour cela les objectifs de réduction des émissions de GES exprimés en TeqCO₂ visent une diminution significative des émissions d'ici 2050.

Secteur	Objectif de réduction des GES à l'horizon 2050
Secteur résidentiel	Réduction de plus de 94 %, traduisant une transition vers des logements plus économes en énergie et moins émetteurs de carbone.
Secteur tertiaire	Réduction de près de 75 %, impliquant une meilleure efficacité énergétique des bâtiments et une adoption accrue des énergies renouvelables
Transport routier	Baisse de 67 %, ce qui nécessitera un recours massif aux véhicules électriques et à la décarbonation des mobilités
Agriculture	Baisse de près de 47 %, impliquant une transition vers des pratiques agricoles plus durables
Industrie hors branche énergie	Diminution de 39 %, nécessitant des innovations technologiques et des procédés industriels plus sobres en carbone.

Le territoire s'inscrit dans une démarche de sobriété énergétique et vise ainsi les objectifs suivants

Secteur	Objectif de réduction des consommations d'énergie à l'horizon 2050
Secteur résidentiel	Réduction de près de 59 %. Cette baisse repose sur une meilleure efficacité énergétique des logements, la rénovation thermique et l'adoption d'équipements moins énergivores.
Secteur tertiaire	Réduction de près de 46 %. Cette baisse implique des mesures d'optimisation énergétique dans les bâtiments administratifs, bureaux et commerces grâce aux rénovations, aux équipements économes en énergie et à la sobriété énergétique.

Transport routier	Baisse de 52 %. Cela implique un développement massif des véhicules électriques et des mobilités alternatives pour diminuer la dépendance aux énergies fossiles.
Agriculture	Réduction de 33 % grâce à des pratiques plus durables et une meilleure gestion des équipements agricoles
Industrie hors branche énergie	Réduction de 25 % impliquant l'optimisation des procédés industriels et l'adoption de technologies moins énergivores.

Des dispositions du chapitre — le III.5 « Porter les enjeux de la transition climatique bas-carbone » pour le logement, l'orientation 39 entend que chaque PLU programme la rénovation thermique et traite en priorité la précarité énergétique. L'orientation 65 généralise l'urbanisme bioclimatique : implantation des volumes, gestion des vents, végétalisation et lutte contre les îlots de chaleur doivent être justifiées dans les OAP. L'orientation 68 autorise et même encourage l'emploi de matériaux biosourcés et le réemploi, afin de réduire l'empreinte carbone du bâti. Ce triptyque de prescriptions et de recommandation explique comment le SCoT compte atteindre à la fois la division par seize des émissions résidentielles et la baisse de 59 % des consommations d'énergie.

Le tertiaire est abordé dès l'orientation 9, qui privilégie la réhabilitation des bureaux existants, puis dans l'orientation 8, qui entend des performances environnementales élevées dans les futures zones d'activités.

La décarbonation des déplacements repose sur plusieurs leviers regroupés sous les orientations 18, 20 et 38. Le DOO détaille le maillage cyclable, la généralisation des zones 30, l'implantation de borne de recharge déjà en service ainsi que l'appui au covoiturage, à l'autopartage et aux lignes express régionales. Ces mesures structurantes éclairent la cible de – 67 % de GES et de – 52 % de consommation d'énergie dans le transport routier.

Pour l'agriculture, l'orientation 12 réaffirme la préservation des exploitations locales et l'accompagnement vers des pratiques bas-intrants, tandis que l'orientation 50 protège la qualité agronomique des sols afin de maintenir leur capacité de stockage de carbone. La réduction de 47 % des émissions agricoles et de 33 % de leurs consommations énergétiques s'appuie donc sur un changement de pratiques dont par ailleurs le SCoT n'a pas de rôle prescriptif en la matière.

Le secteur industriel est traité dans les orientations 7 et 8. Les zones d'activités existantes doivent se densifier sur elles-mêmes, mutualiser parkings et services, limiter l'imperméabilisation et intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables. Couplée à l'orientation 69, qui entend recycler les matériaux de construction, cette approche explique la cible de – 39 % d'émissions et – 25 % d'énergie consommée par l'industrie locale.

Enfin, l'orientation 66 fixe un cap d'autonomie énergétique : + 66 % de biomasse solide, un facteur 5 pour la chaleur des pompes à chaleur et un facteur 12 pour le solaire thermique, l'ensemble devant être prioritairement installé sur des sites déjà artificialisés. L'orientation 67 demande en outre d'adapter les réseaux pour accueillir ces productions décarbonées.

Ainsi, les objectifs du PCAET repris dans le SCoT trouvent leur traduction explicite dans les orientations du DOO : rénovation et bioclimatisme pour le résidentiel, performance et densification vertueuse pour le tertiaire et l'industrie, mobilité électrique et active pour les transports, pratiques bas-intrants pour l'agriculture, montée en puissance des énergies renouvelables adaptée au contexte naturel et paysager et architectural. En intégrant ces prescriptions aux documents d'urbanisme communaux, le SCoT transforme la trajectoire bas-carbone de 2050 en règles opérationnelles de planification.