

Révision du SCoT Sud Yvelines

Dossier d'Arrêt

Rapport de présentation

Analyse et justification de la consommation d'espace

SOMMAIRE

I.	Le cadrage réglementaire.....	3
II.	Méthodologie générale et composition du chapitre.....	3
A.	Méthodologie d'analyse du CEREMA.....	3
B.	Méthodologie d'analyse du MOS Ile de France	4
C.	Choix de la méthode d'analyse à double lecture	4
D.	Bilan de la consommation foncière sur la période de référence 2011-2020.....	6
E.	Bilan de la consommation foncière sur la période 2021-2024 (inclus).....	7
III.	Justification des objectifs du SCoT de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.....	9
A.	Les objectifs chiffrés du DOO et leur justification.....	9
1.	Identification du potentiel cartographié	9
2.	Identification du potentiel non cartographié.....	12
3.	Mutualisation des enveloppes au sein du SCoT.....	15
4.	Détermination de l'enveloppe post 2040.	15
5.	Enveloppes à mutualiser	16
6.	Synthèse	17
IV.	Les mesures prises dans le DOO pour réduire la consommation foncière	17
A.	Axe I - Renforcer l'attractivité économique	18
B.	Axe II - Promouvoir un urbanisme maîtrisé.....	19
C.	Axe III - Cultiver et revisiter les excellences patrimoniales	20

I. LE CADRAGE REGLEMENTAIRE

L'article L. 141-3 du Code de l'Urbanisme stipule :

« Le rapport de présentation [...] identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation en application de l'article L. 151-4. Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs. »

II. METHODOLOGIE GENERALE ET COMPOSITION DU CHAPITRE

Le présent chapitre effectue successivement une analyse de l'occupation des sols et de la consommation d'espace sur les 10 dernières années.

A. METHODOLOGIE D'ANALYSE DU CEREMA

Le CEREMA construit annuellement les données de la consommation d'espaces à partir des Fichiers Fonciers. Cette base de données est élaborée chaque année à partir des données de taxation issue de l'outil MAJIC de la DGFIP. Ces Fichiers Fonciers contiennent ainsi les données d'occupation des sols de toutes les parcelles françaises.

Cette analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles, et forestiers, permet d'obtenir des données comparables à l'échelle nationale comme communale. Il s'agit de données solides permettant aux territoires de se saisir de résultats.

Selon l'article R101-2 du Code de l'Urbanisme : *« L'observatoire de l'artificialisation est, pour l'ensemble du territoire, la plateforme nationale pour l'accès dématérialisé aux données sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et sur l'artificialisation des sols, qui sont mises à disposition par l'Etat, notamment afin de permettre la fixation et le suivi des objectifs prévus dans les documents de planification et d'urbanisme. »*

En comparant entre elles les données issues de tous les millésimes, il est possible d'évaluer la différence d'occupation des sols entre le 1^{er} janvier de chaque année.

Ces données sont utilisables dans le cadre de politiques d'aménagement à une échelle fine, en gardant en tête les principaux biais des Fichiers Fonciers, notamment : l'absence de prise en compte de la consommation d'espaces réalisée par les acteurs publics et l'absence de la consommation foncière liée au non-cadastré.

Le CEREMA définit la consommation d'espace comme la transformation d'un sol naturel, agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale, afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport (habitat, activités, commerces, infrastructures, équipements publics, etc.).

B. METHODOLOGIE D'ANALYSE DU MOS ILE DE FRANCE

Le MOS (Mode d'occupation du sol) est un inventaire numérique de l'occupation du sol de l'Île-de-France. Actualisé régulièrement depuis sa première édition en 1982, le millésime 2021 est sa dixième mise à jour. Au-delà d'un état des lieux à un instant T, c'est aussi un outil unique de suivi et d'analyse de l'évolution de l'occupation du sol francilien. Réalisé à partir de photos aériennes qui couvrent l'ensemble du territoire régional, le MOS distingue les espaces agricoles, naturels, forestiers des espaces urbains (habitat, infrastructures, équipements, activités économiques, etc.) selon une classification allant jusqu'à 81 postes de légende.

Le millésime 2021 a bénéficié de plusieurs corrections à la suite des retours de collectivités et partenaires. Cette version intègre les corrections prises en compte jusqu'au 1^{er} juillet 2023.

C. CHOIX DE LA METHODE D'ANALYSE A DOUBLE LECTURE

Au regard des éléments suivants issus du SDRIF-e :

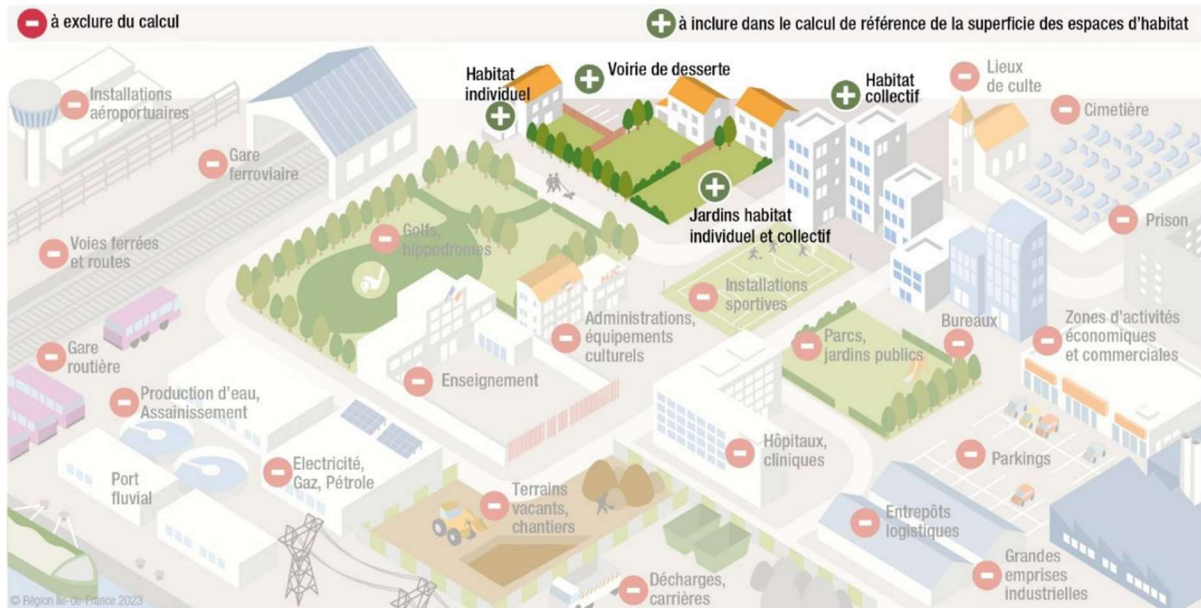
- « Le champ d'application géographique des orientations figure, pour l'essentiel, dans les trois cartes réglementaires suivantes :
 - Maîtriser le développement urbain ;
 - Placer la nature au cœur du développement régional ;
 - Développer l'indépendance productive régionale.

Les trois cartes réglementaires sont complémentaires et non pas exclusives les unes des autres. Ces cartes, à l'échelle du 1/150 000, couvrent la totalité du territoire régional avec une expression graphique adaptée sur un fond de plan établi à partir du mode d'occupation du sol (MOS) 2021. Les espaces isolés, d'une superficie inférieure à 5 hectares ont été en général englobés dans les espaces environnants. La réalité du terrain l'emporte sur la représentation cartographique. Les limites communales schématisées constituent des éléments indicatifs de repères. »

- « La trajectoire régionale de sobriété foncière distingue deux périodes à l'échelle du SDRIF-E : 2021-2031 et 2031-2041.
Pour la première tranche de dix années, le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, fixé par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes. Il prend pour base la consommation foncière observée via le Mode d'occupation des sols (MOS) sur la période de 2012-2021. »
- « Les activités à mener au cours des années qui suivront l'approbation du SDRIF-E s'inscrivent dans des temporalités différentes selon qu'elles relèvent du suivi ou de l'évaluation. Leur objet est également bien distinct (cf. schéma introductif). Pour des raisons pédagogiques, la présente annexe distingue ces deux aspects. Néanmoins, le rapport de suivi du SDRIF-E comportera également un volet dédié à l'évaluation, en fonction des éléments disponibles, à la date de son élaboration. Il s'agira de mettre à la disposition du public tous les éléments de connaissance relatifs à la mise en œuvre du SDRIF-E avant même la publication du bilan prévu par la loi. Les aspects évaluatifs sont décrits en parties 3. et 4. Ainsi, au-delà du suivi des DUL, le rapport de "suivi-évaluation" valorisera des données fondamentales, telles que celles du Mos, permettant de mettre en lumière la trajectoire foncière régionale (consommation des capacités d'extension données par le SDRIF-E et notamment des enveloppes régionales), et de façon plus large les éléments relatifs aux résultats et impacts du SDRIF-E. »
- « La consommation d'espace, ou consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, est entendue comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Sur ce même territoire, la transformation effective d'espaces urbanisés ou construits en espaces naturels, agricoles et forestiers du fait d'une renaturation peut être comptabilisée en déduction de cette consommation ». Cette consommation d'espace s'analyse au regard, non pas des secteurs ou zonages définis par les

documents d'urbanisme (en comptabilisant, par exemple, dans un PLU, les nouvelles zones urbaines ou à urbaniser), mais de la consommation réelle observée, c'est-à-dire des aménagements, constructions, installations, équipements, etc., réalisés sur des espaces initialement à vocation naturelle, agricole ou forestière. La base de données utilisée pour la mesurer est le Mode d'Occupation des Sols (MOS) de la région Île-de-France »

- « Le Mode d'occupation du sol (MOS) est un inventaire numérique de l'occupation du sol de l'Île-de-France, réalisé à partir de photos aériennes. Actualisé régulièrement depuis sa première édition en 1982, le millésime 2021 est sa dixième mise à jour. Il permet notamment de suivre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à toutes les échelles territoriales au sein de la région. C'est la donnée de référence du SDRIF-E dans le cadre de sa trajectoire de sobriété foncière »



Le SCoT retient le MOS francilien parce qu'il s'agit, malgré ses limites, du seul inventaire régional continu de l'occupation du sol sur plusieurs décennies ; c'est également celui que le SDRIF-E utilise pour piloter la sobriété foncière et établir les enveloppes foncières allouées aux communes.

Les élus soulignent régulièrement des erreurs ponctuelles : certaines parcelles sont mal classées, des changements d'usage de bâti agricole sont comptabilisés comme de la consommation d'espace alors qu'aucune construction n'a été édifiée, ou encore les mises à jour n'intègrent pas toujours les transformations les plus récentes.

Néanmoins, aucun autre jeu de données ne couvre l'ensemble de l'Île-de-France avec une méthodologie comparable depuis 1982.

En deuxième lecture pour couvrir la consommation effective depuis 2021, non couverte par le MOS, le SCoT retient les données du CEREMA, dernière mise à jour (juin 2025).

D. BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE SUR LA PERIODE DE REFERENCE 2011-2020

Selon le MOS 2021 (enveloppe de référence stricte), la consommation foncière sur la période de référence 2011-2020 est la suivante.

Communes	MOS 2021 Région (enveloppe de référence stricte) ha
Ablis	180,7
Allainville	29,2
Auffargis	150,0
Boinville-le-Gaillard	50,3
La Boissière Ecole	103,7
Bonnelles	96,6
Les Bréviaires	102,9
Bullion	133,8
La Celle-les-Bordes	70,3
Cernay-la-Ville	74,4
Clairefontaine-en-Yvelines	91,2
Emancé	71,2
Les Essarts-le-Roi	253,7
Gambaiseuil	12,2
Gazeran	112,3
Hermeray	105,0
Longvilliers	71,5
Mittainville	62,3
Orcemont	48,8
Orphin	67,2
Orsonville	29,9
Paray-Douaville	24,7
Le Perray-en-Yvelines	314,0
Poigny-la-Forêt	91,5
Ponthévrard	33,5
Prunay-en-Yvelines	73,5
Raizeux	78,3
Rambouillet	623,5
Rocheville-en-Yvelines	63,4
Saint-Arnoult-en-Yvelines	266,2
Saint-Hilarion	79,6
Saint-Léger-en-Yvelines	120,4
Saint-Martin-de-Bréthencourt	51,4
Sainte-Mesme	67,0
Sonchamp	144,8
Vieille-église-en-Yvelines	51,1

E. BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE SUR LA PERIODE 2021-2024 (INCLUS)

En 2021, 2022 et 2023, le total de la superficie d'ENAF consommé s'élève selon le CEREMA à 54 ha dont 36 ha sont dédiés à l'habitat.

Durant cette période sont comptabilisés :

- En 2022, 11 ha du parc d'activité d'Ablis qui fait partie de l'enveloppe du SDRIF-e (pastille d'urbanisation préférentielle)
- En 2022, 2,1 ha de route-parking à Longvilliers (parking multimodal) : or il a été compté et réalisé il y a plus de 5 ans.

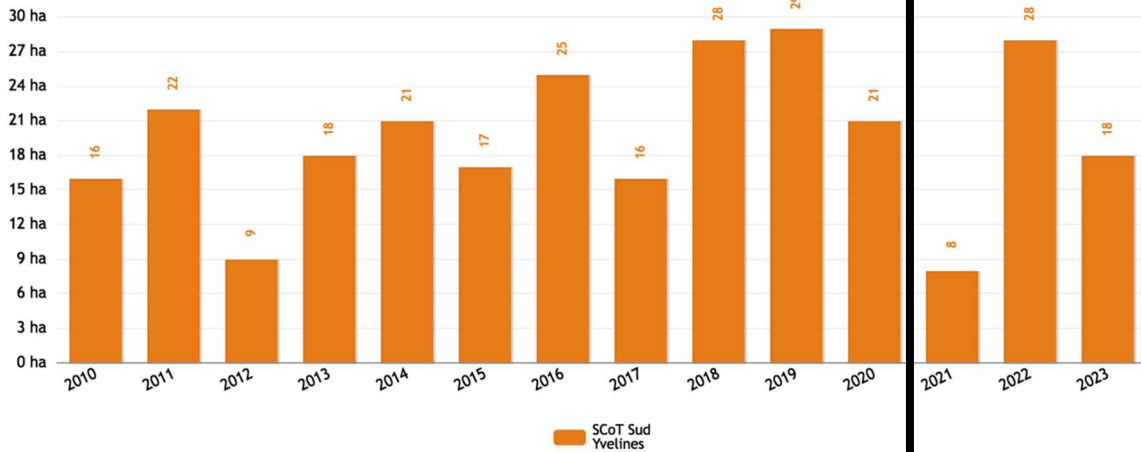
C'est la raison pour laquelle, le bilan de la consommation d'espace sur ces trois années cumulées soustrait les 11 ha et 2,1 ha. Soit une consommation totale de 40,9 ha.

Il n'y a pas de données disponibles pour 2024. Il est estimé à 10 ha environ.

Cette consommation d'espace d'ENAF reste une estimation selon le référentiel du CEREMA qui n'est pas le même que celui du MOS.

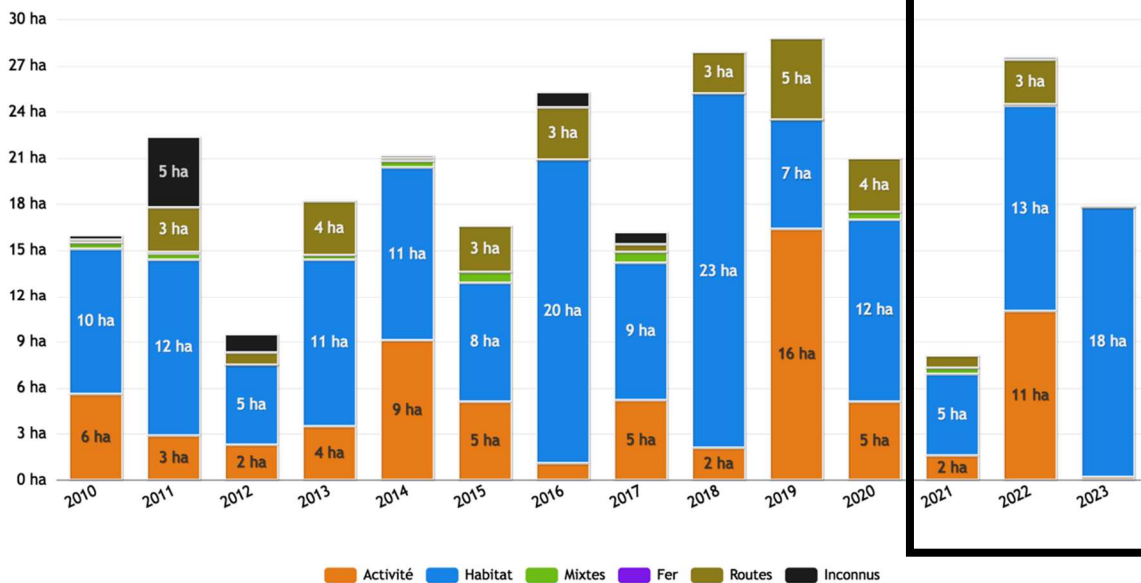
Artificialisation pour chaque année

CEREMA - L'artificialisation des sols - Observatoire.com



Artificialisation par type pour chaque année

CEREMA - L'artificialisation des sols - Observatoire.com



Territoire	Consommation ENAF 2021	Consommation ENAF 2022	Consommation ENAF 2023	TOTAL 2021-2022-2023
SCoT Sud Yvelines	8,1048	27,6282	17,8883	53,6213
Ablis	0	10,5783	12,812	23,3903
Allainville	0	0,4246	0	0,4246
Auffargis	0	0,0242	0	0,0242
Boinville-le-Gaillard	0	0	0,1853	0,1853
Bonnelles	0,0002	0,0198	0	0,02
Bullion	0,149	0	0,0825	0,2315
Cernay-la-Ville	0	0	0	0
Clairefontaine-en-Yvelines	0,0912	0	0	0,0912
Émancé	0	0,637	0	0,637
Gambaiseuil	0	0	0	0
Gazeran	0,3215	0,3405	0,1481	0,8101
Hermeray	0,4065	0,3814	0,1605	0,9484
La Boissière-École	0	0	0,0339	0,0339
La Celle-les-Bordes	0	0,1465	0	0,1465
Le Perray-en-Yvelines	0,7367	0	0,249	0,9857
Les Bréviaires	0,6446	2,489	0,5917	3,7253
Les Essarts-le-Roi	0,5885	0,3142	0	0,9027
Longvilliers	0	3,2356	0	3,2356
Mittainville	0,6721	0,293	0,1338	1,0989
Orcemont	0,1203	0	0	0,1203
Orphin	0	0,083	0	0,083
Orsonville	0	0,0919	0	0,0919
Paray-Douville	0,3781	0,7394	0	1,1175
Poigny-la-Forêt	1,0508	0	0,4029	1,4537
Ponthévrard	0	0	0,1036	0,1036
Prunay-en-Yvelines	0,2578	0,1515	0	0,4093
Raizeux	0,069	0,4747	0,043	0,5867
Rambouillet	1,4858	1,2467	0,2683	3,0008
Rocheville-en-Yvelines	0	0	0	0
Saint-Arnoult-en-Yvelines	0	0,4495	0	0,4495
Sainte-Mesme	0	0	0,1507	0,1507
Saint-Hilarion	0,481	2,4193	1,8108	4,7111
Saint-Léger-en-Yvelines	0,2777	1,7955	0,0001	2,0733
Saint-Martin-de-Bréthencourt	0	0	0	0
Sonchamp	0,312	0,5151	0,2797	1,1068
Vieille-Église-en-Yvelines	0,062	0,7775	0,4324	1,2719

III. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DU SCOT DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

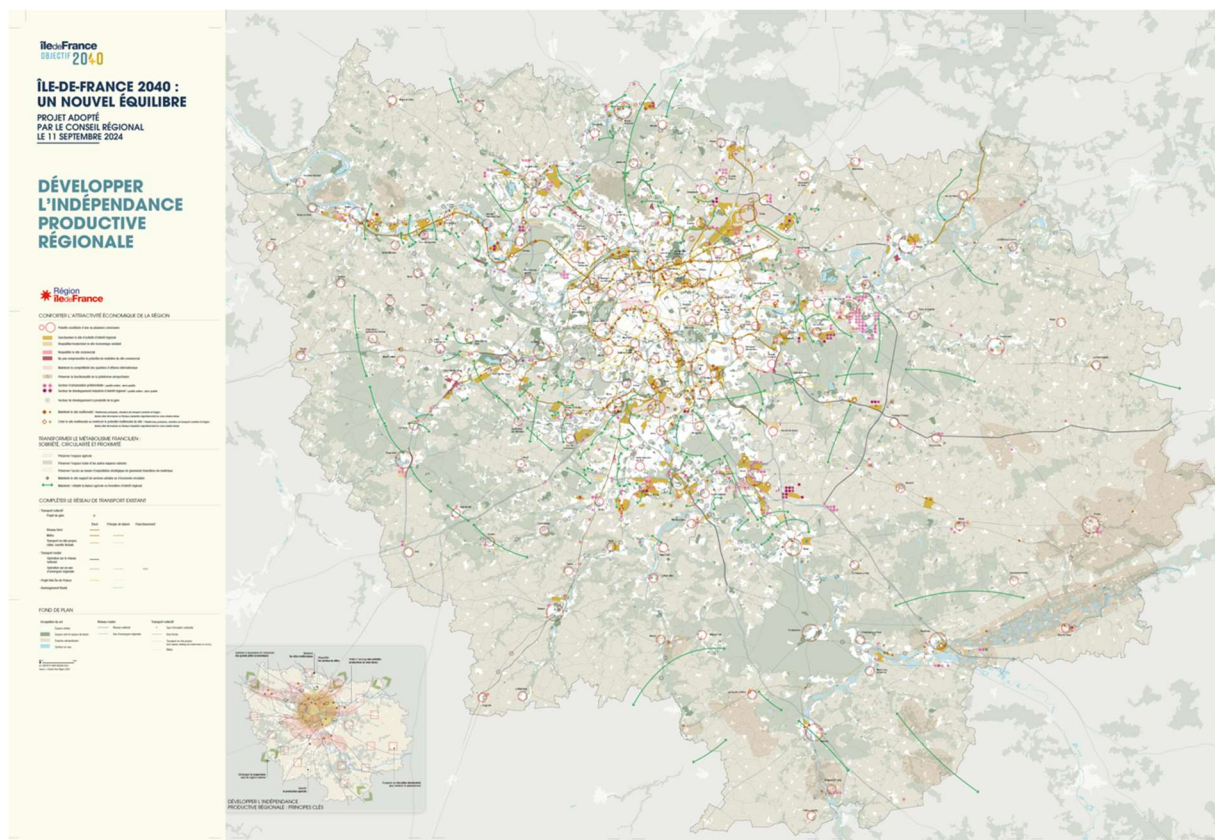
A. LES OBJECTIFS CHIFFRES DU DOO ET LEUR JUSTIFICATION

Le SCOT respecte les orientations du SDRIF-e en matière de consommation d'espace :

- Le SDRIF-e identifie un potentiel cartographié
- Le SDRIF-e identifie un potentiel non cartographié

1. Identification du potentiel cartographié

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** ».



L'Île-de-France appartient à des réseaux économiques de portée mondiale et entretient des relations particulièrement étroites avec les régions limitrophes. Cette faculté à créer des échanges et à bâtir des coopérations avec d'autres territoires est au cœur de son attractivité et de son dynamisme, tout en soulevant des questions sur la résilience du modèle actuel. Il est donc crucial de faire évoluer ces chaînes de valeur de manière à renforcer la souveraineté francilienne et à réduire les émissions de gaz à effet de serre liées aux trajets des biens consommés dans la région.

À l'intérieur même de l'Île-de-France, cet ancrage international s'appuie sur des pôles économiques structurants, aujourd'hui fortement concentrés dans le cœur de l'agglomération parisienne. S'ils doivent être consolidés et mieux jouer leur rôle d'entraînement pour l'ensemble du territoire, le SDRIF-E promeut aussi un développement plus équilibré, passant par le renforcement de pôles économiques situés hors du centre parisien. Les ambitions de relance des secteurs productifs franciliens (voir

chapitre 2), ainsi que les opportunités offertes par le numérique, l'économie de proximité et le tourisme, constituent autant de leviers pour insuffler une dynamique économique spatialement plus homogène, bénéfique à la cohésion sociale et territoriale.

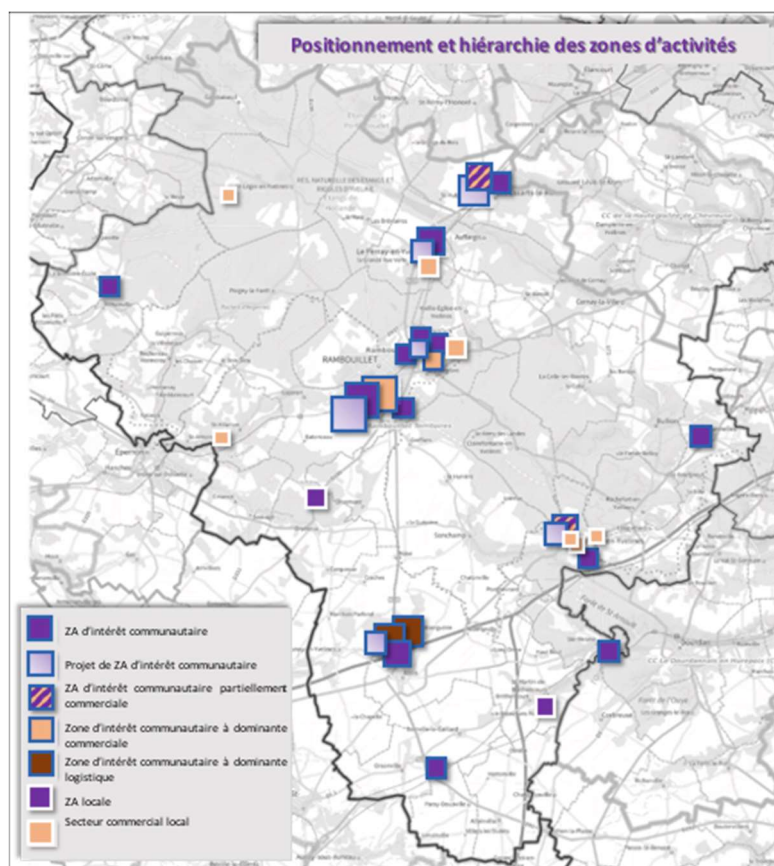
La stratégie de la Communauté d'Agglomération de Rambouillet Territoires vise à renforcer l'attractivité du territoire et développer l'image d'un cadre de vie privilégié et dynamique comme à développer une synergie avec le monde entrepreneurial et éducatif.

L'objectif porté par le SCoT est d'accueillir des entreprises phares à haute valeur ajoutée, des sièges sociaux, comme des entreprises innovantes et industrielles aux fonctions complémentaires, de mettre le pied à l'étrier des start-ups, en lien et en cohérence avec d'autres pôles économiques d'Ile-de-France tels que Saint-Quentin-en-Yvelines et Paris-Saclay. Selon cet objectif, un maillage hiérarchisé d'espaces d'accueil qualitatifs est réaffirmé et complété.

Cette stratégie œuvre dans le but de proposer une montée en gamme des emplois, de rapprocher les emplois des habitants installés et des catégories socio-professionnelles représentées, dans une approche vertueuse de limitation des flux pendulaires.

Elle inclut et renforce par ailleurs les actions de mise en valeur des acteurs porteurs de l'historique local, tels que ceux du l'univers touristique, ou encore les agriculteurs et les activités hippiques, tous concourant à rendre ce cadre de vie unique et recherché.

Ce faisceau d'actions, en liens étroits avec le projet de territoire et le plan local de mobilités, est ainsi inscrit dans la trajectoire du DOO du SCoT.



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 adopté avec un axe fort de création d'espaces verts, de gestion des eaux pluviales par un système de noues privées et publiques, 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. Identification du potentiel non cartographié

Les règles suivantes du SDRIF-e sont prises en compte pour le calcul du potentiel non cartographié :

- **Les secteurs de développement à proximité des gares**

Sont concernés les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare existante représentée de façon indicative sur les cartes « Maîtriser le développement urbain » et « Développer l'indépendance productive régionale » par le figuré ().*

À l'horizon 2040, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 1% de la superficie de l'espace urbanisé communal de référence (cf. définition et calcul de la superficie de l'espace urbanisé de référence, p. 54) est possible dans ces secteurs.

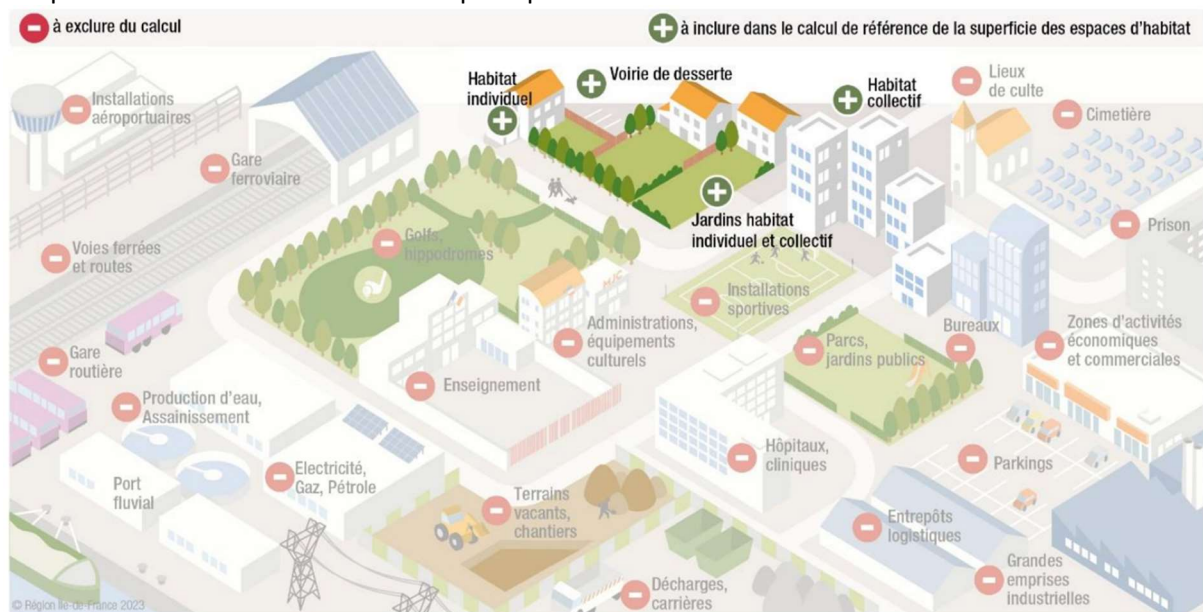
- **Capacités d'urbanisation au titre des polarités**

À l'horizon 2040, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 2 % de la superficie de l'espace urbanisé communal de référence est possible pour chaque commune des polarités

- **Capacités d'urbanisation pour les villes moyennes, les petites villes et les communes rurales**

A l'horizon 2040, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 2% de l'espace urbanisé communal de référence des villes moyennes, des petites villes et des communes rurales est possible (cf. définition et calcul de la superficie de l'espace urbanisé de référence, p.54).

L'espace urbanisé de référence suit le principe du schéma suivant du SDRIF-e



Au sein du SCoT la répartition des possibilités des capacités d'urbanisation est détaillée comme suit :

Communes	MOS 2021 Région (enveloppe de référence stricte) ha	Capacités d'urbanisation pour les villes moyennes, les petites villes et les communes rurales 2%	Capacités d'urbanisation au titre des polarités 2%	Les secteurs de développement à proximité des gares 1%
Ablis	180,7	x	x	
Allainville	29,2	x		
Auffargis	150,0	x		
Boinville-le-Gaillard	50,3	x		
La Boissières l'Ecole	103,7	x		
Bonnelles	96,6	x		
Les Bréviaires	102,9	x		
Bullion	133,8	x		
La Celle-les-Bordes	70,3	x		
Cernay-la-Ville	74,4	x		
Clairefontaine-en-Yvelines	91,2	x		
Emancé	71,2	x		
Les Essarts-le-Roi	253,7	x		x
Gambaiseuil	12,2	x		
Gazeran	112,3	x		x
Hermeray	105,0	x		
Longvilliers	71,5	x		
Mittainville	62,3	x		
Orcemont	48,8	x		
Orphin	67,2	x		
Orsonville	29,9	x		
Paray-Douaville	24,7	x		
Le Perray-en-Yvelines	314,0	x	x	x
Poigny-la-Forêt	91,5	x		
Ponthévrard	33,5	x		
Prunay-en-Yvelines	73,5	x		
Raizeux	78,3	x		
Rambouillet	623,5	x	x	x
Rochefort-en-Yvelines	63,4	x		
Saint-Arnoult-en-Yvelines	266,2	x	x	
Saint-Hilarion	79,6	x		
Saint-Léger-en-Yvelines	120,4	x		
Saint-Martin-de- Bréthencourt	51,4	x		
Sainte-Mesme	67,0	x		
Sonchamp	144,8	x		
Vieille-église-en-Yvelines	51,1	x		

Les communes de Gambaiseuil, Orsonville, Allainville, Ponthévrard, Orcemont et de Paray-Douaville sont concernées par le seuil réajusté de 1 ha.

Au regard de ces éléments, les potentiels d'urbanisation en extension sont reportés, après mutualisation, dans le tableau suivant.

Tableau de mutualisation du potentiel non cartographié au SDRIF-e par commune de Rambouillet Territoires

<i>Nom de la commune</i>	<i>Capacités d'extensions SDRIF-e pour 2021-2040 (ha)</i>	<i>Capacités d'extensions SCoT pour 2041-2045 (ha)</i>	<i>Capacités d'extensions totales 2021-2045 (ha)</i>
Ablis	7,23	0,9	8,1
Allainville	1,00	0,1	1,1
Auffargis	3,00	0,4	3,4
Boinville-le-Gaillard	1,01	0,1	1,1
La Boissière-École	2,07	0,2	2,3
Bonnelles	1,93	0,2	2,2
Les Bréviaires	2,06	0,2	2,3
Bullion	2,68	0,3	3,0
La Celle-les-Bordes	1,41	0,2	1,6
Cernay-la-Ville	1,49	0,2	1,7
Clairefontaine-en-Yvelines	1,82	0,2	2,0
Émancé	1,42	0,2	1,6
Les Essarts-le-Roi	7,61	0,9	8,5
Gambaiseuil	1,00	0,1	1,1
Gazeran	6,37	0,4	6,8
Hermeray	2,10	0,3	2,4
Longvilliers	1,43	0,2	1,6
Mittainville	1,25	0,1	1,4
Orcemont	1,00	0,1	1,1
Orphin	1,34	0,2	1,5
Orsonville	1,00	0,1	1,1
Paray-Douaville	1,00	0,1	1,1
Le Perray-en-Yvelines	15,70	1,9	17,6
Poigny-la-Forêt	1,83	0,2	2,1
Ponthévrard	1,00	0,1	1,1
Prunay-en-Yvelines	1,47	0,2	1,6
Raizeux	1,57	0,2	1,8
Rambouillet	29,17	3,8	32,9
Rochefort-en-Yvelines	1,27	0,2	1,4
Saint-Arnoult-en-Yvelines	9,65	1,3	10,9
Saint-Hilarion	1,59	0,2	1,8
Saint-Léger-en-Yvelines	2,41	0,3	2,7
Saint-Martin-de-Bréthencourt	1,03	0,1	1,2
Sainte-Mesme	1,34	0,2	1,5
Sonchamp	2,90	0,3	3,2
Vieille-Église-en-Yvelines	1,02	0,1	1,1
totaux	123,2	14,8	138

Relevons que cette capacité globale de potentialité « non cartographiée » à l'horizon 2045, inclut les « coups partis » de 2022-2025, lesquels relèvent de la gestion communale au niveau des PLU.

Le SCoT n'a pas vocation à valider le MOS 2021 ; en effet l'examen parcellaire des espaces urbanisés ou naturels/agricoles relève des PLU et donc des communes.

Le SCoT propose une ventilation, par commune, du potentiel d'extension urbaine non cartographié (hors pastilles du SDRIF-e), ventilation qui peut être revue par procédure de modification du SCoT en fonction de la réalisation ou non des projets et de l'évolution des politiques communales ;

3. Mutualisation des enveloppes au sein du SCoT

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.

Dans le tableau de répartition de la consommation d'espace, notamment que 13ha pour la commune de Rambouillet et 3ha pour la commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines sont potentiellement mutualisables à l'avenir.

4. Détermination de l'enveloppe post 2040.

Les capacités d'urbanisation du SDRIF-e sont calculées jusqu'à l'horizon 2040. Or le SCoT doit planifier l'aménagement pour 20 ans, soit jusqu'en 2025.

C'est la raison pour laquelle les capacités d'urbanisation post 2040 ont été calculées en respectant les principes de la trajectoire régionale suivante :

- Une réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 23 % pour la période 2021-2031, par rapport à la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021
- Une réduction de l'artificialisation nette de 29 % pour la période 2031-2041, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
- Une réduction de l'artificialisation nette de 42 % pour la période 2041-2050, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente
- Une absence d'artificialisation nette à compter de 2050.

La formule est la suivante :

$[2021-2030]=Y$

$[2031-2040]=Y-Y \times 29\% = Y(1-0,29) = 0,71Y$

$[2021-2040] = [2021-2030] + [2031-2040] = Y + 0,71Y = Y(1+0,71) = Y \times 1,71$

Compte tenu de ces éléments, la consommation d'espace en extension pour la période 2041-2045 est déterminée comme suit. Elle est de 14,3 ha à l'échelle du SCoT.

Communes	Consommation en extension pour la période 2041-2045 en ha	Communes	Consommation en extension pour la période 2041-2045 en ha
Ablis	0,87	Paray-Douaville	0,12
Allainville	0,12	Le Perray-en-Yvelines	1,89
Auffargis	0,36	Poigny-la-Forêt	0,22
Boinville-le-Gaillard	0,12	Ponthévrard	0,12
La Boissières l'Ecole	0,25	Prunay-en-Yvelines	0,18
Bonnelles	0,23	Raizeux	0,19
Les Bréviaires	0,25	Rambouillet	3,75
Bullion	0,32	Rochefort-en-Yvelines	0,15
La Celle-les-Bordes	0,17	Saint-Arnoult-en-Yvelines	1,28
Cernay-la-Ville	0,18	Saint-Hilarion	0,19
Clairefontaine-en-Yvelines	0,22	Saint-Léger-en-Yvelines	0,29
Emancé	0,17	Saint-Martin-de-Bréthencourt	0,12
Les Essarts-le-Roi	0,92	Sainte-Mesme	0,16
Gambaiseuil	0,12	Sonchamp	0,35
Gazeran	0,41	Vieille-église-en-Yvelines	0,12
Hermeray	0,25		
Longvilliers	0,17		
Mittainville	0,15		
Orcemont	0,12		
Orphin	0,16		
Orsonville	0,12		

5. Enveloppes à mutualiser

Des projets d'envergure régionale sont à mettre au débit de l'enveloppe régionale... Il s'agit de :

...Enveloppe dédiée à la réalisation des projets d'infrastructures de transport, de niveau régional ou supra régional.

- ✓ Finalisation du doublement de la RN10 sur le secteur de Rambouillet tel que répertorié en annexe du SDRIF-e et en cohérence avec la DUP ; Réalisation de la latérale à la RN10 (2ha) entre le giratoire de la Drouette et le secteur rambolitain est regroupant un réservoir, un centre de loisirs et une entreprise de cosmétiques, projet rendu nécessaire dans le cadre de la DUP relative au doublement de la RN10 sur le secteur de Rambouillet et inscrite dans les projets régionaux en annexe du SDRIF-e ;

...Enveloppe dédiée à la réalisation de projets permettant la mise en œuvre de la transition environnementale

- Extension de la déchetterie et des équipements liés à au nord de la ville de Rambouillet (5 ha), en cohérence avec les enjeux de développement des installations dédiées à l'économie circulaire suivantes telles que
 - ↳ les équipements de collecte ou de tri favorisant la réduction des déchets ou leur recyclage (déchèteries, centres de tri ou installations de démantèlement),

- ↳ les installations de valorisation matière et énergétique (concassage, compostage, recyclage, combustion),
- ↳ les installations de stockage des déchets.
- Unités potentielles de méthanisation (2 à 4ha)
- Extension ou renouvellement de station d'épuration et équipements liés en termes de fonctionnement et d'insertion, ouvrages nécessaires à l'alimentation en eau potable, etc

Des projets d'envergure intercommunale pourront amener à mobiliser du potentiel sur l'enveloppe mutualisable. Il s'agit de :

- Extension du parking de la gare de Gazeran,
- Extension potentielle du parking multimodal de Longvilliers,
- Sécurisation du carrefour entre la RN191 et la RD116 entre les autoroutes A10 et A11,
- Projets de rayonnement touristique et de loisirs mettant en valeur le patrimoine monumental historique, architectural et naturel, conjuguant des ambitions de préservation, de réaffectation, de développement économique et d'emploi, constituant de grands équipements comportant une part importante d'espaces ouverts,
- Besoins d'équipements liés au renforcement des mobilités et services liés.

6. Synthèse

Le besoin en consommation d'espace aboutit à un total de 258 ha à l'horizon 2045. Il prend en compte l'ensemble des consommations d'espace réalisées sur la période 2021-2024 inclus.

Cette enveloppe totale prend en compte les besoins en habitats, équipements et économie :

- 123,1 ha en extension de l'enveloppe urbaine de référence pour le développement urbain, calculé selon la méthode du SDRIF-e.
- 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 .

IV. LES MESURES PRISES DANS LE DOO POUR REDUIRE LA CONSOMMATION FONCIERE

En complément des objectifs chiffrés et mesures mentionnés dans le présent rapport (phasage, limitation de la consommation d'espace, etc.), le DOO intègre d'autres prescriptions qui contribuent, chacune à leur échelle, à une gestion économe de l'espace, ainsi qu'à la préservation et à la valorisation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Ces orientations visent principalement à :

- Privilégier le renouvellement urbain et la densification des espaces déjà urbanisés.
- Limiter l'extension urbaine et la consommation de terres agricoles et naturelles.
- Adapter l'implantation des activités économiques et des équipements aux enjeux de sobriété foncière.
- Encourager des formes d'aménagement plus compactes et adaptées aux transitions environnementales et énergétiques.

Les axes suivants détaillent les prescriptions adoptées dans le DOO pour atteindre ces objectifs.

A. Axe I - Renforcer l'attractivité économique

Le DOO inscrit la réduction de la consommation foncière dans une stratégie globale de « sobriété » qui privilégie d'abord la valorisation de l'existant en fonction d'une hiérarchisation des secteurs. Il confirme que les zones d'activités déjà en place doivent être consolidées et, si besoin, étendues de façon « opportune ».

Pour dégager du potentiel au sein de l'existant, le DOO mise sur l'optimisation raisonnée des espaces : compacité des bâtiments, mobilisation des dents creuses, des locaux vacants. Dans le même esprit, la requalification des -rares- friches et la réhabilitation des sites vieillissants constituent un levier majeur de « recyclage » foncier.

Ces opérations sont accompagnées d'une possible mutualisation des équipements et services : parkings, zones de stockage, restauration, crèches ou espaces de coworking sont pensés à l'échelle des zones, afin de limiter l'emprise individuelle de chaque entreprise sur le sol. Le DOO développe une approche environnementale forte dans une optique de préservation des espaces des sols multifonctionnels : architecture bioclimatique, matériaux durables, dispositifs d'énergies renouvelables, infiltration des eaux pluviales, désimperméabilisation et présence d'espaces verts.

Toute extension ou requalification doit en outre s'appuyer sur une accessibilité sobre : maillage des circulations dédiées aux modes actifs privilégié, et autant que possible mutualisé, stationnements publics limités ou supprimés pour imposer le stationnement sur les espaces privés, et dessertes en transports collectifs réinterrogées et densifiées.

Pour éviter le mitage, en lien avec la politique active de mise en réseau et de recherches de locaux ou sites pour répondre aux besoins des entrepreneurs du territoire, le DOO hiérarchise clairement les sites : les pôles structurants sont mis en valeur, requalifiés, et densifiés, les zones de rayonnement local sont accompagnées pour qu'elles soient valorisées et mieux insérées le cas échéant dans l'environnement, en particulier dans les secteurs agricoles sensibles où un traitement soigné des lisières est exigé.

Enfin, la préservation des terres agricoles et forestières complète cette démarche : le DOO protège les sols à haut potentiel agronomique, lutte contre l'enclavement des exploitations et soutient les circuits courts, agrotourisme et activités liées à l'économie forestière pour maintenir notamment les sols aux plus forts potentiels et services environnementaux rendus.

Objectifs en lien avec la réduction de la consommation d'espaces	Mesures de l'axe I relatif à la stratégie économique
Prioriser le renouvellement urbain avant toute extension	Consolider les zones d'activités existantes, en privilégiant les extensions opportunes présentant un intérêt stratégique essentiel plutôt que les créations ex nihilo Reconquête systématique des rares friches et requalification des parcs d'activité pour réutiliser du foncier déjà artificialisé
Densifier et optimiser l'existant	Encourager la compacité : faible emprise au sol, élévation des bâtiments, densification interne des ZAE Mobiliser dents creuses, locaux vacants et mutualisation d'espaces pour absorber les besoins sans nouveau foncier
Réhabiliter plutôt que construire	Réhabilitation/reconversion des rares friches Requalification/modernisation des sites économiques et tertiaires
Mutualiser les équipements afin de réduire l'empreinte au sol	Stationnements, stockages services communs (crèches, coworking, restauration...) mutualisés au sein des zones d'activités
Limiter l'imperméabilisation et préserver les sols	Gérer les eaux de pluie par infiltration (noues, bassins) Intégration d'un développement durable des zones d'activités et traitement des lisières avec les zones agricoles/naturelles

Objectifs en lien avec la réduction de la consommation d'espaces	Mesures de l'axe I relatif à la stratégie économique
Exiger une qualité environnementale forte des projets	Architecture bioclimatique, matériaux durables, production ENR, schémas d'aménagement sobres en foncier
Préserver strictement les espaces agricoles et forestiers	Protection prioritaire des sols à fort potentiel agronomique Lutte contre l'enclavement/morcellement des exploitations
Éviter le mitage dans les petites ZAE	Réorganisation/densification modérée des sites pour optimiser chaque parcelle

B. Axe II - Promouvoir un urbanisme maîtrisé

L'axe 2 instaure en premier lieu un « urbanisme vertueux » : la croissance démographique est ventilée dans une armature hiérarchisée de pôles afin de privilégier la construction à l'intérieur des enveloppes urbaines, et tout nouveau quartier doit être plus optimisé, surtout autour des gares et grands axes de transport. Avant de consommer de l'espace, les leviers mis en œuvre sont la réhabilitation du bâti ancien, la résorption de la vacance, la densification, et le renouvellement urbain relatif à la démolition/reconstruction d'immeubles/bâtisses devenus inadaptés.

Vis-à-vis des activités, les grandes surfaces de vente sont fortement encadrées : elles doivent s'implanter en centralités ou dans les secteurs périphériques identifiés, avec des plafonds stricts de surface et d'extension.

Objectifs en lien avec la réduction de la consommation d'espaces	Mesures de l'axe II relatif à la stratégie démographique, habitat, bien être
Urbanisme maîtrisé et croissance « vertueuse »	Le DOO fixe comme principe premier « la recherche d'un développement vertueux en termes de consommation d'espace » : priorité au renouvellement de l'urbanisation existante, développement raisonné des pôles d'appui, mobilisation des centres-bourgs et modération de l'étalement hors projets structurants.
Compacité et densification ciblée	Les projets de nouveaux quartiers doivent être rapprochés des secteurs desservis par les transports en commun, dans une optique de mixité fonctionnelle.
Réemploi du bâti existant avant toute extension	Objectifs chiffrés de résorption de la vacance et programmes de réhabilitation / reconversion d'un parc parfois ancien et dégradé ; la rénovation et la remise sur le marché des logements vacants sont intégrés
Centralité commerciale prioritaire	Les commerces sont implantés en priorité « dans ou à proximité immédiate » des centres-villes, bourgs et villages, au sein de l'enveloppe urbaine ; les localisations périphériques ne sont admises qu'en complémentarité et sous conditions strictes.
Encadrement des grands équipements commerciaux	Pour les surfaces de vente > 1 000 m ² : localisation obligatoire en centralités ou dans des Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP) identifiés ; plafonds de surface et pourcentages d'extension fixés pour limiter l'emprise foncière.
Logistique et drives sur foncier déjà artificialisé	Entrepôts structurants et drives doivent se situer dans des parcs existants ou à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ; surfaces plafonnées (≤ 20 000 m ² pour l'intermédiaire, ≤ 2 500 m ² pour les drives) et exigences de désimperméabilisation et d'infiltration des eaux.
Hiérarchisation de l'armature urbaine	La croissance démographique et l'offre de logements sont ventilées entre pôle principal, pôles relais et communes rurales afin de concentrer l'urbanisation dans les secteurs déjà structurés et préserver les espaces agricoles et naturels périphériques.

C. Axe III - Cultiver et revisiter les excellences patrimoniales

L'axe 3 du DOO inscrit la trajectoire « zéro artificialisation nette » comme fil conducteur et fixe une réduction décennale du rythme d'artificialisation afin d'atteindre le ZAN en 2050.

Pour contenir l'expansion urbaine, chaque commune se voit attribuer un plafond d'extension équivalant à 2 % de son espace urbanisé strict de 2021, auquel s'ajoutent uniquement des droits supplémentaires très encadrés pour les communes dotées d'une gare ou reconnues polarités régionales. La règle prévoit en outre une surface minimale garantie d'un hectare que les six communes concernées peuvent mutualiser (en respectant l'article 194 de la loi Climat et Résilience), comme les autres communes sous réserve de leur accord, donnant de la souplesse sans remettre en cause la sobriété globale de l'enveloppe.

Le développement doit prioritairement avoir lieu dans le tissu urbain existant : réhabilitation des bâtiments vacants et/ou dégradés, mobilisation des dents creuses sont privilégiées par rapport à toute ouverture de terrain vierge. Les plans locaux d'urbanisme sont tenus de délimiter une enveloppe cohérente qui canalise la densification et garantit la lisibilité du front urbain.

Cette densification obéit à des seuils qualitatifs : dans les nouveaux secteurs ouverts à l'habitat, l'objectif moyen est de vingt logements par hectare en conformité avec le SDRIF-e, 33 logements par hectare en moyenne des nouvelles opérations à Rambouillet, tandis qu'une part substantielle de la production doit s'opérer à l'intérieur des enveloppes urbaines.

Parallèlement, le DOO mobilise la renaturation comme potentiel levier : lorsque des espaces devenus vacants ou des sols pollués ne peuvent être transformés en zones d'habitat ou d'activité, ils pourront être orientés vers des projets de restauration écologique, formalisés par exemple dans des orientations d'aménagement et de programmation dédiées.

La protection des terres à haute valeur agronomique ou écologique est renforcée ; elle vient compléter le maintien de grandes coupures d'urbanisation et la préservation des massifs forestiers, autour desquels toute construction doit se tenir à plus de cinquante mètres pour sauvegarder la biodiversité et limiter le risque d'incendie.

Enfin, la lutte contre l'imperméabilisation impose de réduire l'emprise bâtie, de mutualiser ou désimperméabiliser les parkings et de privilégier des revêtements perméables.

Objectifs en lien avec la réduction de la consommation d'espaces	Mesures de l'axe II relatif à la stratégie démographique, habitat, bien être
Trajectoire ZAN et objectifs régionaux	Le SCoT adopte la trajectoire « zéro artificialisation nette » : réduction décennale du rythme d'artificialisation pour atteindre le ZAN en 2050.
Plafond d'extension communale	Droits d'extension limités à 2 % de l'espace urbanisé 2021 (+ 1 % si gare, + 2 % pour les polarités SDRIF-e), calculés commune par commune.
Mutualisation intercommunale	Les communes peuvent mutualiser leur potentiel non cartographié sous réserve de leur accord, dans le respect de l'armature territoriale.
Renouvellement urbain prioritaire	Développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe existante ; priorités de reconquête et réhabilitation du bâti vacant, densification interne.
Délimitation stricte de l'enveloppe urbaine	Les PLU doivent tracer une enveloppe cohérente (centralité, réseaux, dents creuses possibles) et éviter la sur-densification.
Hiérarchisation des capacités foncières	Mise en œuvre des processus de réhabilitation et résorption de la vacance, mobilisation des dents creuses, îlots libres, éventuelles friches, ainsi que démolition-reconstruction en renouvellement urbain.

Objectifs en lien avec la réduction de la consommation d'espaces	Mesures de l'axe II relatif à la stratégie démographique, habitat, bien être
Densification qualitative	Objectif moyen apprécié à l'échelle communale : 20 logts/ha dans les nouvelles zones ; 33 logts/ha en moyenne des nouveaux projets à Rambouillet.
Renaturation comme levier	OAP de renaturation ; friches ou sols pollués non mobilisables pour l'urbanisation orientés vers la renaturation.
Préservation des sols à haute valeur	Éviter l'urbanisation des secteurs à forte fonctionnalité écologique ou agronomique ; maintenir les continuités agricoles et éviter leur morcellement.
Protection des massifs forestiers	Toute nouvelle construction (hors bâtiments agricoles) doit rester à ≥ 50 m des lisières des massifs boisés > 100 ha ; objectifs de continuité écologique et prévention incendie.
Limiter / compenser l'imperméabilisation	Réduire l'emprise bâtie, mutualiser et désimperméabiliser parkings, privilégier revêtements perméables et envisager des pourcentages de pleine-terre en fonction des capacités locales des sols et des spécificités d'aménagement à prendre en compte (topographie, sécurisation d'accès, etc)
Maintien des coupures d'urbanisation	Préserver des coupures pour limiter l'étalement, offrir des espaces de respiration et éviter la consommation d'espaces naturels ou agricoles.