

# Schéma de Cohérence Territoriale du Sud Yvelines



## Document d'Orientation et d'Objectifs

*Vu pour être annexé à la délibération du  
Comité syndical du 8 décembre 2014  
approuvant le SCoT Sud-Yvelines*

# Sommaire

<b>Avant-propos</b> .....	<b>4</b>
1. La portée du Document d’Orientation et d’Objectifs .....	4
2. Le contenu du Document d’Orientation et d’Objectifs .....	4
<b>Chapitre 1 : L’organisation de l’espace et les grands projets d’équipements et de services</b> .....	<b>9</b>
1. Structurer l’armature urbaine du Sud-Yvelines autour des pôles de centralité existants .....	9
2. Maîtriser le développement des communes rurales.....	11
3. Assurer une répartition équilibrée des équipements et des services sur le territoire .....	11
4. Les projets de développement des équipements et services à la population .....	12
<b>Chapitre 2 : L’équipement commercial et artisanal, les localisations préférentielles des commerces et autres activités économiques</b> .....	<b>15</b>
1. Le développement des activités économiques.....	15
2. Organiser le développement commercial à l’échelle du territoire : Le document d’aménagement commercial .....	21
3. Préserver une agriculture dynamique .....	32
4. Développer l’activité touristique du Sud-Yvelines.....	34
<b>Chapitre 3 : La politique de l’habitat</b> .....	<b>37</b>
1. Accroître et répartir la production de logements conformément aux principes d’organisation urbaine du Sud-Yvelines.....	37
2. Développer un habitat diversifié et de qualité, répondant aux besoins de la population .....	39
3. Assurer une mixité sociale dans les opérations d’urbanisme en favorisant la production de logements aidés.....	40
<b>Chapitre 4 : Les grands équilibres entre espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers</b> .....	<b>42</b>
1. Donner la priorité au renouvellement urbain .....	42
2. Urbaniser en continuité des espaces bâtis existants .....	43
3. Contenir l’extension de l’urbanisation par la protection du cadre environnemental et paysager .....	44
4. Maîtriser la consommation d’espace pour un équilibre entre développement urbain et préservation des terres agricoles et boisées .....	45
5. Favoriser la densification des nouveaux espaces à urbaniser .....	48
6. Eviter le mitage en milieu rural.....	50
<b>Chapitre 5 : La politique de transport et de déplacements</b> .....	<b>53</b>
1. Structurer le développement urbain du Sud-Yvelines dans l’optique d’élever la performance de l’offre en transport en commun.....	53
2. Organiser des transports en commun performants sur l’ensemble du territoire.....	54

3. Valoriser la desserte ferrée pour le transport de fret .....	56
4. Optimiser la gestion des voiries existantes .....	56
5. Aménager l'espace pour favoriser les modes actifs.....	57
6. Développer une politique de stationnement économe en espace et articulée avec les dessertes en transports en commun et l'usage du vélo .....	58
7. Les grands projets d'infrastructures nécessaires à l'attractivité du territoire .....	58
<b>Chapitre 6 : La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages.....</b>	<b>61</b>
1. Préserver et conforter la grande armature écologique du Sud-Yvelines : la trame verte et bleue .....	62
2. Préserver et valoriser les structures paysagères qui font l'identité du Sud-Yvelines .....	70
3. Qualifier les axes de découverte majeurs du territoire .....	73
4. Garantir la qualité paysagère de l'urbanisation .....	74
5. Garantir la qualité paysagère des entrées de ville et des franges urbaines .....	77
<b>Chapitre 7 : La préservation des ressources et la prévention des risques.....</b>	<b>79</b>
1. Garantir une bonne gestion de la ressource en eau .....	79
2. Réduire les émissions de gaz à effet de serre et économiser les énergies fossiles .....	83
3. Préserver l'accès aux ressources minérales .....	85
4. Prévenir les risques pour la santé publique .....	86
5. Prévenir les risques naturels et technologiques .....	87
6. Prendre en compte les impacts du changement climatique.....	89
7. Rappel des prescriptions et recommandations concernant les zones humides .....	89
<b>Annexes .....</b>	<b>93</b>

# Avant-propos

## 1. LA PORTEE DU DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

### **Article R. 122-1 du Code de l'Urbanisme :**

*Le schéma de cohérence territoriale comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables et un document d'orientation et d'objectifs assortis de documents graphiques.*

*Les documents et décisions mentionnées à l'article L. 122-1-15 doivent être compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs et les documents graphiques dont il est assorti.*

Le « Document d'Orientation et d'Objectifs » (DOO) rassemble les dispositions permettant la mise en œuvre des objectifs du « Projet d'aménagement et de développement durables » (PADD).

Les prescriptions et recommandations qu'il contient sont élaborées en tenant compte des éléments mis en évidence dans les parties « Diagnostic » et « L'État initial de l'environnement » du rapport de présentation.

Le DOO est un document réglementaire, dont l'application peut relever de principes juridiques. Ses règles s'imposent aux documents d'urbanisme de rang plus local (PLU, notamment) et autres démarches, telle que la politique d'aménagement commercial, le volet « Document d'Aménagement Commerciale » (DAC) venant dorénavant encadrer les autorisations d'implantations commerciales en lieu et place du schéma départemental d'équipement commercial.

Le document d'orientation et d'objectifs joue donc le rôle essentiel d'interface et de levier entre le projet de territoire traduit dans le SCoT et sa mise en œuvre sur le territoire.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs respecte les principes de subsidiarité suivants :

- Le DOO a été élaboré de façon compatible avec la Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse adoptée par décret du 3 novembre 2011. Le DOO reprend en outre certaines dispositions de la charte pour en faciliter la prise en compte. Mais de façon générale, les dispositions de la charte, y compris son plan de parc, doivent être respectées pour les 19 communes du SCOT Sud-Yvelines concernées.
- son domaine d'intervention est du niveau des intérêts supra-communaux. Les communes auront pour tâche, dans leurs Plans Locaux d'Urbanisme notamment, d'en apporter les adaptations et traductions locales.

## 2. LE CONTENU DU DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

### **Article L122-1-4 du Code de l'Urbanisme**

*Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers. Il définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques.*

*Le document d'orientation et d'objectifs assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines.*

#### **Article L122-1-5 du Code de l'Urbanisme**

I. — Le document d'orientation et d'objectifs défini les **objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement**.

Il détermine les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

II. — Il détermine les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger. Il peut en définir la localisation ou la délimitation.

Il précise les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui peuvent être ventilés par secteur géographique.

III. — Il précise les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs ainsi que celles permettant le désenclavement par transport collectif des secteurs urbanisés qui le nécessitent.

Il peut déterminer des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs.

Il peut étendre l'application de l'article L. 111-1-4 à d'autres routes que celles mentionnées au premier alinéa dudit article.

IV. — Pour la réalisation des objectifs définis à l'article L. 122-1-4, il peut, en fonction des circonstances locales, imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau :

1° L'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L. 111-4 ;

2° La réalisation d'une étude d'impact prévue par l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

3° La réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées.

V. — Il peut définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter :

1° Soit des performances énergétiques et environnementales renforcées ;

2° Soit des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

VI. — Il défini les grands projets d'équipements et de services.

VII. — Il peut également définir des objectifs à atteindre en matière de maintien ou de création d'espaces verts dans les zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.

VIII. — Dans des secteurs qu'il délimite en prenant en compte leur desserte par les transports collectifs, l'existence d'équipements collectifs et des protections environnementales ou agricoles, il peut déterminer la valeur au-dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles définies par le plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu.

Dans ces secteurs, les règles des plans locaux d'urbanisme et des documents d'urbanisme en tenant lieu qui seraient contraires aux normes minimales de hauteur, d'emprise au sol et d'occupation des sols fixées par le document d'orientation et d'objectifs cessent de s'appliquer passé un délai de vingt-quatre mois à compter de la publication du schéma, de sa révision ou de sa modification.

Passé ce délai, le permis de construire, d'aménager ou de démolir ne peut être refusé et les projets faisant l'objet d'une déclaration préalable ne peuvent faire l'objet d'une opposition sur le fondement d'une règle contraire aux normes minimales fixées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur.

IX. Le document d'orientation et d'objectifs peut, sous réserve d'une justification particulière, définir des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent imposer une densité minimale de construction.

**Article L122-1-7 du Code de l'Urbanisme**

*Le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs. Il précise :*

- 1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par commune ;*
- 2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé.*

**Article L122-1-8 du Code de l'Urbanisme**

*Le document d'orientation et d'objectifs définit les grandes orientations de la politique des transports et de déplacements. Il définit les grands projets d'équipements et de dessertes par les transports collectifs. Il peut préciser, en fonction de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, en tenant compte de la destination des bâtiments :*

- 1° Les obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés que les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent imposer ;*
- 2° Les obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés que les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent imposer.*

*Les trois alinéas précédents ne sont pas applicables dans les territoires couverts par un plan local d'urbanisme comprenant un plan de déplacements urbains.*

**Article L122-1-9 du Code de l'Urbanisme**

*Le document d'orientation et d'objectifs précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire, notamment en matière de revitalisation des centres villes, de cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports, notamment collectifs, et maîtrise des flux de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti. Il comprend un **document d'aménagement commercial** défini dans les conditions prévues au II de l'article L. 752-1 du code de commerce, qui délimite des zones d'aménagement commercial en prenant en compte ces exigences d'aménagement du territoire. Dans ces zones, il peut prévoir que l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect de conditions qu'il fixe et qui portent, notamment, sur la desserte par les transports collectifs, les conditions de stationnement, les conditions de livraison des marchandises et le respect de normes environnementales, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire.*

Le plan du présent Document d'Orientation et d'Objectifs reprend les éléments énoncés aux articles L. 122-1-4 à L. 122-1-10 du code de l'urbanisme, dans un ordre lié à la présentation des grands objectifs du PADD du SCoT.

Le DOO comprend également le **Document d'Aménagement Commercial (DAC)**, conformément aux articles L122-1-9 du code de l'urbanisme et L752-1 du code du commerce.

## A. LE TEXTE

Pour plus de clarté et pour faciliter le travail de suivi de l'application du DOO dans les documents d'urbanisme locaux, les différentes orientations ont été numérotées au sein de chaque chapitre et regroupées dans le sommaire qui fait office de « résumé synthétique » du DOO.

Ces orientations sont déclinées en objectifs qui s'expriment :

- soit en termes de « **prescriptions** » qui doivent être respectées : il s'agit des textes à valeur réglementaire du DOO. Elles sont opposables aux documents d'urbanisme ou de planification (PLU, PLHI...) au travers d'un rapport de compatibilité, selon la thématique traitée.
- soit en termes de « **recommandations** ». Elles n'ont pas de valeur réglementaire ou d'opposabilité, elles peuvent faciliter la mise en œuvre des prescriptions du SCoT en proposant des outils.
- Ces prescriptions ou recommandations auront, selon les cas, des maîtres d'ouvrage à différentes échelles (communes, communauté de communes, Conseil Général, Conseil Régional, Syndicat mixte...). A titre d'exemple, lorsqu'il s'agit d'une prescription ayant pour objectif « d'améliorer » ou de « créer » une desserte sur le territoire, il s'agit d'une volonté des élus, exprimée dans le SCOT, et dont la mise en œuvre reviendra au maître d'ouvrage qui en a la compétence.

La plupart de ces orientations font l'objet d'un commentaire spécifique rappelant leur motif, mais il est fortement recommandé au lecteur de se référer au PADD, ou encore au Rapport de présentation, pour avoir plus de précisions sur leur justification.

Il entrera dans la mission de suivi du SCoT par le SMESSY de mettre à jour, compléter et actualiser les principaux indicateurs aujourd'hui disponibles sur le territoire, et de se doter des outils nécessaires à leur mesure (cf. chapitre du rapport de présentation sur le suivi du SCoT et les indicateurs relevant de l'évaluation environnementale).

## B. LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Les symboles et tracés figurant dans le document graphique indiquent des principes de localisation ou des localisations préférentielles. **Ils n'ont en aucun cas un caractère de délimitation géographique précise.** Leur interprétation ne peut donc se faire qu'en accompagnement du texte du DOO et mis en œuvre à une échelle plus fine en tenant compte de la réalité du terrain.

## C. CONCORDANCE ENTRE PADD ET DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

Compte tenu de la forme retenue pour le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), le tableau ci-après permet au lecteur de faire le lien entre les chapitres du DOO et les grands objectifs du PADD.

Ces thèmes sont répartis dans le présent document en 7 chapitres :

1. L'organisation de l'espace et les grands projets d'équipements et de services
2. L'équipement commercial et artisanal, les localisations préférentielles des commerces et des autres activités économiques (document d'aménagement commercial)
3. La politique de l'habitat
4. Les grands équilibres entre espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers
5. La politique de transport et de déplacements
6. La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages
7. La préservation des ressources et la prévention des risques.

Concordance entre code de l'urbanisme, DOO et PADD		
Code de l'urbanisme	DOO	PADD
L122-1-4	1/ L'organisation de l'espace et les grands projets d'équipements et de services 2/ Les grands équilibres entre espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers 6/ La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages 7/ La préservation des ressources et la prévention des risques.	2.1/ Armature urbaine du territoire 2.4/ Equipements du territoire 2.3/ Formes urbaines 3.1/ Valorisation des spécificités et de la qualité du cadre de vie et de l'environnement 3.2/ Préservation des ressources naturelles et maîtrise des impacts des activités humaines
L122-1-5-1°	1/L'organisation de l'espace et les grands projets d'équipements et de services	2.1/ Armature urbaine du territoire
L122-1-5-2°	6/ La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages 2/ Les grands équilibres entre espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers	2.2/ Habitat 3.1/ Valorisation des spécificités et de la qualité du cadre de vie et de l'environnement 3.2/ Préservation des ressources naturelles et maîtrise des impacts des activités humaines 3.3/ Adaptation et lutte contre les changements climatiques
L122-1-5-3°	5/ La politique de transport et de déplacements	2.5/Transport et mobilité
L122-1-5-6°	1/L'organisation de l'espace et les grands projets d'équipements et de services	2.4/ Equipements du territoire
L122-1-7	3/ La politique de l'habitat	2.2/ Habitat
L122-1-8	5/ La politique de transport et de déplacements	2.5/Transport et mobilité
L122-1-9 R122.3	2/ L'équipement commercial et artisanal, les localisations préférentielles des commerces et des autres activités économiques (document d'aménagement commercial)	1.1/Emploi et sites d'activités 1.2/ Agriculture et sylviculture 1.3/ Commerce 1.4/Tourisme

### **RAPPELS**

- ❖ L'ensemble des prescriptions et recommandations du SCOT est à prendre en compte **sans déroger aux prescriptions du texte et de la carte de la charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse** telles que les enveloppes urbaines par exemple (qui s'appliquent sur les communes concernées au sein du SMESSY).
- ❖ **Périmètre du SCOT** : les communes de Coignièrès et Maurepas ayant intégré le périmètre du SMESSY au 1<sup>er</sup> janvier 2104, soit **après** l'arrêt du SCOT, les prescriptions du SCOT ne s'y appliquent pas. Elles seront prises en compte lors de sa prochaine révision.

# Chapitre 1 : L'organisation de l'espace et les grands projets d'équipements et de services

## **Rappel des objectifs du PADD :**

- *Viser une réelle dynamique urbaine en s'appuyant sur la valorisation de l'agglomération centrale de Rambouillet, des pôles d'appui du territoire et des communes les mieux desservies en transports en commun, en particulier celles dotées de gares ou de pôles d'emplois importants.*
- *Viser l'objectif de renforcer le rythme de croissance démographique du territoire, avec un taux proche de + 0,75% par an (contre 0,69% par an entre 1999 et 2010). Cela correspondrait à environ 8 500 nouveaux habitants, soit une population totale de 86 500 habitants à l'horizon 2023.*
- *Ce rythme moyen se mettra en œuvre de façon modulée sur le territoire du SMESSY, y compris pour les communes du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, où la charte affiche une moyenne globale de +0,55% par an à l'échelle de l'ensemble du Parc. Des rythmes communaux inférieurs ou supérieurs sont donc possibles voire attendus dans la mesure où leur pertinence est justifiée et compatible avec les autres orientations du SCoT et de la charte du PNR.*
- *Conforter et renforcer le pôle urbain structurant du territoire Rambouillet / Gazeran : en termes de logements, d'équipements, d'emplois, de commerce local et de rang de « bassin de vie »... La présence de deux gares dans ces communes renforce le potentiel de développement urbain et économique à y valoriser.*
- *Renforcer et développer les pôles d'appui d'Ablis, Saint-Arnoult-en-Yvelines, le Perray-en-Yvelines et les Essarts-le-Roi (ces deux derniers bénéficiant d'une desserte ferrée vers les pôles d'emplois et de services de St Quentin en Yvelines et de l'agglomération parisienne).*
- *Inscrire une logique de développement des communes rurales, à leur échelle et dans le respect de leurs équilibres paysagers et fonctionnels, en bénéficiant des services structurants présents dans les pôles d'appui et le pôle urbain de Rambouillet.*

## **1. STRUCTURER L'ARMATURE URBAINE DU SUD-YVELINES AUTOUR DES POLES DE CENTRALITE EXISTANTS**

Dans un souci de maîtrise de l'étalement urbain, de rationalisation des usages des équipements publics et de maîtrise des déplacements, l'objectif du SCoT est de maîtriser la croissance urbaine en confortant l'armature urbaine actuelle par le renforcement des principaux pôles urbains et la structuration des bourgs ruraux autour de ces pôles.

## Prescriptions

- **Consolider les fonctions structurantes du pôle urbain de Rambouillet**, le plus important du Sud-Yvelines, qu'elles soient administratives, économiques, liées à l'enseignement ou à la recherche, aux services aux entreprises et aux personnes (dans les domaines de l'enseignement et de la santé notamment), commerciales ou récréatives.
- Le renforcement du rayonnement de Rambouillet et l'amélioration de son fonctionnement urbain justifient plusieurs démarches complémentaires parmi lesquelles :
  - Faire du quartier de la gare un pôle structurant ouvert sur la ville, avec la restructuration des espaces publics, l'amélioration de son intermodalité et la création d'un éco-quartier aux abords de la rue de la Prairie.
  - Poursuivre la mise en valeur et l'animation du centre-ville.
  - Conforter et développer les pôles de quartiers (Groussay, quartiers Est autour de la rue de la Louvière, Place de l'Europe et ses abords, secteur Louvière/Nickel).
  - Favoriser le renouvellement urbain du site « Continental » et de ses abords immédiats (quartier de Grenovilliers) en faveur de logements, activités économiques et d'un nouveau pôle de quartier.
- **Privilégier le renouvellement et le développement urbain du pôle Rambouillet et des 4 pôles d'appui (Ablis, Les Essarts-le-Roi, Le Perray-en-Yvelines et Saint-Arnoult-en-Yvelines)** sur les sites et les axes bien desservis par les transports collectifs et / ou ceux proches des lieux de centralité, afin de contribuer à réduire la part des déplacements automobiles en favorisant à la fois les déplacements courts et l'usage des transports en commun.
- La présence d'une gare à **Gazeran** lui confère un statut particulier : en effet, cette commune au caractère rural doit prévoir dans ses modalités de développement des objectifs renforcés par rapport à celui des autres communes rurales du Sud-Yvelines, mais dans des formes urbaines et architecturales compatibles avec le respect de son identité rurale.
- Certaines parties du territoire du SMESSY fonctionnent aussi avec des pôles d'appui voisins non franciliens : notamment Dourdan pour le Sud et Epernon pour une frange Ouest. L'articulation avec les SCoT limitrophes d'Essonne et d'Eure et Loir doit être recherchée (hors SDRIF). Ainsi que la qualité des conditions d'accès à ces pôles (tous modes de déplacement / cf. chapitre sur les déplacements).
- Les prévisions et décisions d'urbanisme doivent permettre d'**accroître les capacités d'accueil de l'espace urbanisé de ces pôles de centralité** en matière d'habitat et d'emploi en :
  - augmentant et diversifiant l'offre de logements afin de répondre aux besoins des parcours résidentiels des habitants et contribuer à l'effort de construction du territoire dans les communes les mieux équipées en emplois, commerces, équipements et dessertes multimodales ;
  - renforçant la mixité des fonctions, notamment le maintien et l'accueil d'une économie de proximité (commerces de détail, services, PME-PMI, artisanat...);
  - y implantant en priorité les équipements et services de rayonnement intercommunal ;
  - confortant les transports collectifs qui les desservent et permettent leur rayonnement sur les communes rurales.
- **Les bassins de vie doivent être structurés autour de ces pôles de centralité en :**
  - hiérarchisant les fonctions urbaines par le renforcement de ces pôles structurants et le développement modéré des autres communes ;
  - implantant les fonctions de centralité au sein des espaces déjà bâtis et en continuité des centralités existantes ;
  - organisant les bassins de transports collectifs et le rabattement des dessertes en transports vers ces pôles.

## 2. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNES RURALES

### *Définition des communes rurales :*

*Les communes rurales sont les 30 communes autres que le pôle central de Rambouillet, les 4 pôles d'appui (Ablis, Les Essarts-le-Roi, Le Perray-en-Yvelines et Saint-Arnoult-en-Yvelines) et la commune de Gazeran, dotée d'une gare.*

*Elles comptent 2 000 habitants ou moins en 2010 et ont une vocation résidentielle largement dominante.*

### Prescriptions

- Afin de maîtriser le phénomène de dispersion des besoins en déplacements automobiles, le développement de l'urbanisation des communes rurales doit être modéré et s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants. **La mise en œuvre des principes de renouvellement et de densification pour les communes appartenant au Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse doit se reporter aux prescriptions du plan et de la charte du PNR.**
- Les prévisions et décisions d'urbanisme des communes rurales doivent permettre de :
  - répondre en priorité aux besoins liés à l'évolution des cellules familiales (séparation des couples, départ des jeunes, maintien des plus anciens dans des logements adaptés...) et au renouvellement du parc de logements dégradés ;
  - maintenir et valoriser l'économie locale, en particulier le commerce de proximité et l'artisanat ;
  - maintenir et assurer une qualité de services et d'équipements, à une échelle communale ou intercommunale en fonction des domaines et des possibilités de mutualisation dans un souci d'efficacité ;
  - respecter l'échelle et la morphologie des paysages bâtis existants ;
  - aménager l'espace de façon à développer les déplacements de proximité par modes actifs, en particulier entre quartiers, vers les centres bourgs et les équipements d'intérêt collectif.

## 3. ASSURER UNE REPARTITION EQUILIBREE DES EQUIPEMENTS ET DES SERVICES SUR LE TERRITOIRE

### Prescriptions

- Les communes doivent porter une attention particulière aux équipements de proximité afin de faciliter et rendre plus agréable leur accès pour les piétons et vélos depuis les secteurs d'habitat. Les nouvelles implantations doivent se faire prioritairement sur des sites bien desservis en transports collectifs et par des itinéraires attractifs pour les modes actifs de déplacement (privilégier les quartiers de gare, par exemple).
- Pour les opérations d'équipements, la densification des sites existants est à évaluer et à privilégier, tout comme la possible mutualisation de services ou d'emprises entre des équipements proches (pour le stationnement par exemple). Les extensions urbaines doivent être limitées pour des projets d'aménagements urbains ou d'équipements qui ne peuvent trouver place par valorisation foncière des sites existants (zones commerciales, sites d'enseignement supérieur...).
- Les terrains affectés aux grands services tels que les équipements d'assainissement, de production et d'alimentation en eau potable ou en énergie, souvent générateurs de grandes emprises et de voisinages délicats avec des riverains ...) doivent favoriser le maintien sur site de ces vocations, sauf si une relocalisation s'avère nécessaire ou plus efficace par rapport au service rendu et au bilan écologique.

Dans ce cas, la nature de la mutation du site délaissé devra faire l'objet de choix stratégique au regard des objectifs du SCOT et qui seront à préciser dans le PLU (logements, autre équipement, activités économique) en favorisant son optimisation foncière.

- En fonction des besoins, les collectivités concernées doivent étudier les opportunités de réserves foncières pour l'extension d'installations ou l'implantation d'équipements complémentaires permettant d'en accroître les performances au profit d'un meilleur fonctionnement des unités.

#### Recommandation

- *Le développement d'une approche intercommunale ou intercommunautaire des besoins et des projets en terme d'équipements d'intérêt collectif pourra être recherché pour optimiser les investissements et proposer aux habitants une offre diversifiée et complémentaire*

## 4. LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION

### A. LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

#### Prescriptions

- Prévoir dans les documents d'urbanisme les besoins liés à l'arrivée de nouveaux habitants, soit par l'optimisation des locaux existants et la densification des sites existants, soit par la mise en place d'emplacements réservés pour la construction de nouveaux établissements en fonction des besoins.
- Accompagner la réalisation d'un nouveau lycée au Perray-en-Yvelines.
- Conforter et améliorer la desserte des établissements d'enseignement (écoles, collèges, lycées, enseignement supérieur,...) par les transports collectifs.
- Mettre en place des aménagements de l'espace public de façon à améliorer la sécurité et le confort des piétons et des vélos aux établissements d'enseignement.
- Réfléchir à l'échelle des Communautés de communes sur les besoins en termes d'équipements pour la petite enfance afin de faire face à l'évolution des besoins (adaptation des horaires, amélioration des structures, assistance maternelle à domicile, crèche d'entreprise,...).

#### Recommandations

- *Réfléchir au développement de formation supérieure et de formation en alternance, autour des structures de Rambouillet, en particulier les développements de l'IUT, le projet d'université implantée dans la Bergerie Nationale avec une chaire dédiée au développement durable, de l'Institut de Formation par Alternance (l'IFA, géré par la CCI 78), des BTS, etc.*
- *Développer les systèmes d'accompagnement de type « pédibus » afin d'inciter à l'accès aux écoles par la marche.*

## B. LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS CULTURELS, SPORTIFS ET DE LOISIRS

### *Prescriptions*

- Valoriser les équipements structurants et poursuivre leur mise à niveau en favorisant les réflexions et démarches intercommunales pour les structures de sports, de loisirs et culturels. Il s'agit de s'appuyer notamment sur plusieurs projets (liste non exhaustive):
  - un nouveau cinéma multisalles en centre-ville de Rambouillet,
  - un pôle de spectacle et de conférence-médiathèque, à Rambouillet,
  - la valorisation du complexe Cinéma et Salle de spectacle « Le Cratère » de Saint-Arnoult-en-Yvelines, à rayonnement départemental,
  - la valorisation du conservatoire intercommunal de Musique, de Danse et d'Art Dramatique de Rambouillet, à rayonnement départemental,
  - la valorisation du Conservatoire de Musique et de Danse de Saint-Arnoult-en-Yvelines,
  - des complexes sportifs et culturels intercommunaux, en particulier pour les communes de la CAPY, sur le sud du territoire,
  - le renforcement du complexe sportif de Saint-Arnoult-en-Yvelines,
  - la création d'un équipement sportif de proximité favorisant l'apprentissage de la natation pour les établissements scolaires du 1<sup>er</sup> degré du Canton de Saint-Arnoult-en-Yvelines,
  - des équipements intercommunaux autour du cheval (haras des Bréviaires...),
  - le développement des activités de loisirs aux étangs de Hollande (sur l'emprise foncière du site existant) dans des modalités exigeantes en matière d'insertion paysagère et environnementale,
  - la valorisation du Petit Moulin des Vaux de Cernay, à Cernay-la-Ville et du Moulin Neuf et de son musée, à Saint-Arnoult-en-Yvelines.

## C. LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS DE SANTE

### *Prescriptions*

- Poursuivre la mise à niveau des équipements structurants du territoire, en prenant en compte le schéma départemental des équipements de santé et en favorisant les réflexions et démarches intercommunales, notamment pour :
  - valoriser un réseau d'équipements complémentaires autour du centre hospitalier de Rambouillet,
  - mettre en place une communauté hospitalière de secteur,
  - maintenir la proximité de médecins auprès des habitants, par exemple avec la création de « maison de santé », notamment à Saint-Arnoult-en-Yvelines,
  - maintenir et développer l'hébergement des personnes âgées et/ou handicapées, en soutenant des projets tels que l'EHPAD d'Ablis avec unité Alzheimer, les Maisons d'accueil rurales (MARPA), les projets d'accueil adapté ou encore la création d'un foyer-logement et d'un EHPAD à Saint-Arnoult-en-Yvelines. Ces actions pourront être menées conjointement avec le Conseil Général des Yvelines.

## D. LE DEVELOPPEMENT DES TECHNOLOGIES D'INFORMATION ET DE COMMUNICATION

### *Prescriptions*

- Mettre au meilleur niveau l'équipement du territoire en technologies de l'information et communication (TIC), éléments déterminants pour l'avenir performant du Sud-Yvelines, dans le triple objectif de :
  - répondre à une exigence essentielle de raccordement pour les entreprises actuelles et futures du territoire. Sans cet équipement, le développement économique ne pourra s'opérer et la concurrence jouera en faveur de territoires mieux desservis ;
  - accompagner la mise en œuvre des conditions nécessaires au télétravail (centre de télétravail et travail à domicile via internet) : il s'agit d'un potentiel de création d'emplois en milieu urbain ou rural, qui génère peu de déplacements et favorise l'animation locale ;
  - permettre aux particuliers d'accéder à l'information au quotidien, y compris en terme de soutien à la formation à tous les âges de la vie, au devenir de la « télé-médecine », etc...
  - poursuivre le raccordement numérique des établissements scolaires du 1<sup>er</sup> degré.
- Agir en faveur de la mise en place d'une couverture performante de la totalité du territoire par les réseaux de téléphonie mobile.
- Mobiliser les acteurs concernés dans la mise en place rapide sur l'ensemble du territoire d'un réseau internet allant au-delà du réseau de fibre optique « Yvelines Numériques » du Conseil Général des Yvelines.

### *Recommandation*

- *Outre l'obligation déjà inscrite dans la loi de réaliser des fourreaux spécifiques pour le câblage en fibre optique dans les nouveaux immeubles de logement collectif, il pourrait être exigé que l'ensemble des opérations d'aménagement d'ensemble soient réalisées en intégrant ce type d'équipement, surtout lorsque le secteur fait partie des zones retenues pour l'équipement en fibre optique (à inscrire selon les cas dans les PLU, ZAC, convention ou concession d'aménagement...).*

# Chapitre 2 : L'équipement commercial et artisanal, les localisations préférentielles des commerces et autres activités économiques

## **Rappel des objectifs du PADD :**

- *Améliorer le ratio « emplois du SMESSY » / « actifs résidant sur le SMESSY » de façon à tendre vers une situation un peu plus équilibrée à l'échelle du territoire.*
- *Favoriser le développement des pôles d'emplois en synergie et en complémentarité, que ce soit ceux des zones d'activités économiques, des centres commerciaux ou des densités de commerces et services dans les principales villes du territoire.*
- *Mieux desservir les sites d'activités existants afin de les rendre plus attractifs (voirie, transports en commun, TIC) et les requalifier par des aménagements de qualité.*
- *Dans un objectif de maintien de la qualité de vie et des paysages, réaliser de nouvelles zones d'activités intégrant des objectifs de haute qualité environnementale, tant dans leur conception que dans leur réalisation et leur fonctionnement.*
- *Faire émerger une offre de commerces diversifiée dans une logique d'accessibilité aisée (commerces de détail de proximité, supermarchés, hypermarchés).*
- *Préserver et favoriser l'activité agricole en tant que fonction économique et paysagère majeure du territoire du Sud-Yvelines.*
- *Inscrire le tourisme comme vecteur de retombées économiques, notamment en favorisant la diversification des logiques touristiques (familial, équestre, culturel, industriel, d'affaires,...) et l'augmentation des capacités d'hébergement et de restauration de manière à favoriser un allongement des temps de séjour.*

## **1. LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES**

Les élus du territoire ont affirmé leur volonté de s'engager dans une action efficace et volontariste de développement du territoire, tant du point de vue économique que démographique.

Le diagnostic a montré que le rythme d'accroissement de la population restait supérieur à celui du nombre d'emplois entre 1999 et 2009. Le devenir du territoire Sud-Yvelines ne saurait être celui de « communes-dortoirs » aux résidents contraints à des migrations domicile-travail de plus en plus longues et difficiles. Par ailleurs, ce territoire subit la forte concurrence économique des territoires voisins hors Ile-de-France, donc non soumis au cadre réglementaire très strict du SDRIF en matière de limitation des zones d'activités. En conséquence, le développement et l'attractivité économique du Sud-Yvelines doit être renforcée.

## A. ACCROITRE ET ORGANISER L'OFFRE DE FONCIER D'ACTIVITES AUTOUR D'AXES ET DE POLES STRUCTURANTS

### Prescriptions

- Face à l'objectif d'améliorer le taux d'emploi local en passant de 0,72 en 2009 à 0,8 emploi/actif à l'horizon 2023, le territoire Sud-Yvelines doit être en capacité d'accueillir environ **6 100 emplois supplémentaires** (ce chiffre est fondée par ailleurs sur l'hypothèse que le nombre d'emplois existants en 2009 est maintenu à l'identique).
- Le SCOT inscrit l'objectif d'accueillir 30% de ces emplois supplémentaires au sein des quartiers urbanisés et sites d'activités existants (soit 1800 emplois environ).
- En complément, pour accueillir les 4 300 emplois nécessaires, le SCOT inscrit des possibilités de mobilisation d'offre foncière dédiée aux d'activités économique (de 215 à 285 ha selon un ratio de 15 à 20 emplois / ha), et prioritairement localisée sur des sites desservis par les axes routiers structurants de de l'A10, la RN10 et la RN191.

Situation 2023 : postulat du maintien des 25 847 emplois 2009	Objectif de taux d'emploi	Emplois supplémentair es à créer d'ici 2023	30% des besoins à accueillir dans les tissus existants	70% des besoins dans de nouvelles zones		
				volume d'emplois à accueillir	surface nécessaire avec 15 emplois/ha	surface nécessaire avec 20 emplois/ha
Croissance démographique de 0,75%/an	0,8	6 103	1831	4 272	285 ha	214 ha

- Les nouvelles zones de développement économique sont repérées sur la carte du DOO, une vignette violette indiquant le potentiel de surface brute en hectares (incluant voirie et espaces publics). **Sont concernés les sites suivants, qui relèvent tous du principe d'extension** à partir d'activités en place :
  - **Poursuite du développement du Parc d'Activités de Bel Air La Forêt à Gazeran** : zone à vocation mixte (activités tertiaires, de formation, de production à forte valeur ajoutée, hôtellerie de qualité, centre de séminaire services aux entreprises, commerce...), et où ne sont pas autorisées les activités de stockage et celles nuisibles à l'environnement. Cette zone d'activité doit être aménagée avec des critères élevés de qualité environnementale et paysagère ; sont notamment prévus environ 35 ha d'espaces verts ou d'espaces publics pour les piétons et les vélos. Elle sera intégrée au pôle de compétitivité « Science de la Beauté et du Bien-être », et au pôle « MOV'EO » en réseau avec les entreprises existantes sur le territoire. Un centre d'affaires commun au Sud-Yvelines, intégrant un hôtel d'entreprise, y sera créé dans le but de compléter le dispositif économique local et de soutenir les initiatives innovantes.
  - **Extension de la zone industrielle du Petit Orme à Paray-Douville/Boinville-le-Gaillard** : sa mise en œuvre vise à doter le territoire du SMESSEY d'un site valorisant le potentiel d'une desserte ferrée, avec des possibilités d'embranchement « rail/route ». Cette opportunité coïncide avec les orientations régionales pour un développement économique durable. Il s'agit dans un premier temps de préserver ce potentiel et d'engager les démarches (définition de projet, recherche d'investisseurs,...) permettant à terme, le développement d'une base d'entrée multimodale de l'Ile-de-France.
  - **Extension de la zone d'activité d'Ablis Nord** : ce site dispose d'importantes possibilités d'extension (à l'ouest de la RN10, et en frange Nord de l'A11). Il s'agit d'exploiter son potentiel important dans le domaine de la transformation, tout en s'efforçant d'attirer d'autres activités plus diverses, de type tertiaires par exemple.

- **Extension d'une zone d'activités à Allainville-aux-Bois** : il s'agit de poursuivre le développement de la zone d'activités de Garancières en Beauce (hors SMESSY) sur le territoire du SCoT, bien positionné par sa proximité avec le réseau autoroutier.
- **Extension des zones d'activités de Saint-Arnoult-en-Yvelines** : en lien avec le statut de pôle d'appui de la commune, il s'agit principalement de sites dédiés à des équipements d'intérêt collectif, des activités artisanales, des PME/PMI et de l'hébergement hôtelier.
- **Extension des zones d'activités du Gros Chêne / Terres de Hautes Bruyères et de l'Aqueduc aux Essarts-le-Roi** : l'aménagement du site du Gros chêne reste à l'état de projet. Le SCoT y autorise une vocation commerciale ou plus diversifiée, dans une logique de création d'emplois pour ce pôle d'appui du SMESSY.
- **Extension de la zone d'activités du Chemin Vert du Perray-en-Yvelines** : en prolongement du site existant en bordure de la RN10 ; l'objectif est d'accueillir de nouvelles activités en continuité du pôle artisanal existant afin d'améliorer l'équilibre emploi/habitat sur la commune, compte tenu de l'implantation d'un parc immobilier sur le secteur de la Grande Haie.
- **Extension de la zone d'activités L'Oréal de Rambouillet** : Il s'agit de permettre à l'entreprise de développer son activité industrielle en continuité de son emprise existante, à proximité de la RN10.
- **Extension/ restructuration de la zone d'activités de la Giroderie à Rambouillet**, dans le cadre d'un programme d'aménagement mixte activités et de logements.

Le tableau suivant complète les informations sur les sites d'accueil d'emplois potentiels (les surfaces comptabilisées pour les extensions sont uniquement celles dédiées à l'accueil d'entreprises ; les :

EPCI	Commune d'implantation	Nom de la zone d'activités	ZA existantes aménagées (ha)	Extension ou nouveaux sites d'activités (ha)
CAPY	Ablis	ZA Ablis Ouest	15	18
		ZA Ablis Nord	33	
	Allainville	Continuité de la ZA de Garancière en Beauce		50
	Boinville-le-Gaillard	ZA Route d'Etampes	3	
		ZA Bréau	1	
		ZA Mare du Bois	1	
	Orsonville	ZA Bourg	1,5	
		ZA Gare	0,4	
		ZA Nord	1,5	
	Paray-Douville	ZA du Petit Orme (abords de la gare)	10,5	100
Prunay-en-Yvelines	ZA Av. de Cerqueuse	9,4		
	ZA Marchais-Parfond	0,3		
Sainte-Mesme	ZA "Tropical"	12		
CCE	Les Essarts-le-Roi	ZA Aqueduc	8	
		Le Gros Chêne/ Les Terres de Hautes Bruyères	7	18
	Le Perray-en-Yvelines	Zone du Chemin Vert	40,5	7
		Zone de l'Antenne	4,5	
		Zone de la Croix St Jacques	6	
Zone de la Rougerie	7,5			
CCPFY	Auffargis	ZA les Brulins	1	
		ZA La Tuilerie	1	
		ZA La Grande Hoque	1	
	La Boissière-Ecole	ZA de la Petite Vallée	0,5	
	Bonnelles	ZA artisanale sud	2,3	
		ZA commerciale nord	1	
	Gazeran	ZA de Bel Air	5	
ZA de Bel Air la Forêt		26	25	

	Rambouillet	ZA de Bel Air	30		
		<b>ZA le Patis</b>	<b>3,1</b>		
		ZA Jean Moulin / Technoparc Clairefontaine	11		
		ZA Giroderie	5,4	1,5	
		ZA Clairière / Leclerc	5,2		
		Zone L'OREAL	8,6	2	
CCPFY	Sonchamp	ZA La Hunière	6,3		
		ZA La Chaudière	4		
		ZA Les Courlis-Greffiers	0,8		
	Saint-Arnoult-en-Yvelines	ZA Corroyés	5		
		ZA Fosse aux Chevaux	7,8		
		ZA Vosseries 1	3,4		
			ZA Vosseries 2		8,5
	St-Léger-en-Yvelines	Zone artisanale	3,6		
	Ponthévrard	Cofiroute	12		
<i>Source : communes 2013</i>		<b>TOTAL Sud-Yvelines</b>	<b>306</b>	<b>230</b>	

- Ce potentiel de développement urbain total de 230ha au bénéfice du développement économique local, impératif accompagnement de la croissance du parc de logements, s'inscrit dans **un calendrier indicatif de mise en œuvre à l'horizon 2023 portant sur environ 150 ha**, un potentiel de 80 ha portant sur la période 2023-2030. Ce calendrier pourra le cas échéant être ajusté en fonction des réflexions intercommunales, d'opportunités de commercialisation, de l'objectif prioritaire de rattrapage du taux d'emploi et de l'amélioration des dessertes.
- Chacune de ces zones devra faire l'objet d'une **étude de faisabilité et d'une réflexion d'ensemble** permettant d'intégrer au mieux le projet dans son environnement naturel, de définir d'éventuels secteurs à vocation plus encadrée, et de prévoir un rythme de commercialisation adapté.
- La création ou l'extension de ces sites nécessite de mettre en œuvre des procédures de vigilance foncière ou de **réserves foncières** (Zones d'aménagement différé, Zones d'aménagement concerté, classement spécifique dans les PLU, ...) à l'échelle de la Communauté de communes Plaines et Forêts d'Yveline pour les sites de plus de 2 ha.
- La création ou l'extension de ces zones doit s'accompagner d'études **des modalités de desserte en transport en commun**. L'organisation spatiale des activités devra prendre en compte les besoins des entreprises en transports collectifs.
- Hors des sites identifiés ci-dessus et sur la carte du DOO, **l'extension ou la création d'une zone d'activités artisanale** peut être admise dans la stricte mesure où elle permet de conserver un ancrage de l'activité implantée localement.  
Ces extensions ou créations doivent être localisées au sein ou en continuité des zones urbaines actuelles ou prévues. Elles doivent être de taille limitée : pour une extension sur une surface totale inférieure à 3 ha (site existant inclus) et inférieure à 2 ha pour un nouveau site.  
Cette possibilité ne peut concerner qu'un seul site économique par commune rurale et doit respecter les orientations d'intégration des sites dans leur environnement.
- Mettre en œuvre des conditions de fonctionnement et d'implantation d'activités artisanales adaptées à leur bon fonctionnement : cela concerne notamment la nécessité d'offre foncière pertinente en cas de besoins de relocalisations locales d'entreprises insérées dans des secteurs où elles sont contraintes (nuisances vis-à-vis des riverains, étroitesse du foncier, accessibilités difficiles...).

### Recommandations

- Afin de prendre en compte les éventuelles délocalisations ou agrandissements d'entreprises à fort effectif de main d'œuvre et la nécessité de faire évoluer la structure économique du territoire, la création d'une Agence locale de développement économique pourrait mettre en œuvre un « schéma global des zones d'activités » sur le territoire du SMESSY et un « observatoire des zones d'activités du Sud-Yvelines »
- Le travail de cette Agence pourrait viser à terme :
  - l'optimisation des sites existants et l'anticipation des besoins d'extension ou de création,
  - l'affichage de la fonction économique des sites et de leurs entreprises phares,
  - la valorisation des sites proprement dits (disponibilité, accessibilité, densité économique, lisibilité, services et aménagements),
  - la gestion économe des espaces, des déplacements et de l'énergie au sein de ces sites, et la réalisation de plusieurs zones d'activités de haute qualité environnementale,
  - la valorisation de l'ensemble du territoire (main d'œuvre, offre de formation, marché, infrastructures de communication, environnement économique, logement, cadre de vie, image).

## B. REQUALIFIER ET VALORISER LES SITES D'ACTIVITES EXISTANTS

### Prescriptions

- Mettre en œuvre des démarches de requalification et de valorisation des zones d'activités existantes. Cela peut passer par plusieurs types d'actions à mettre en œuvre en fonction des besoins, de la configuration de chaque site et de son mode de gestion :
  - l'amélioration de l'aménagement et de l'entretien paysager ;
  - le renforcement et la clarification de la signalétique et la maîtrise de la publicité (possible élaboration d'une charte intercommunale ou intercommunautaire sur les enseignes et l'affichage publicitaire, en prenant en compte l'identité du PNR et / des communautés de communes concernées) ;
  - le développement des services aux entreprises et à leurs employés.
- Les actions à mettre en œuvre doivent être intégrées dans les règlements d'urbanisme de ces zones (PLU des communes concernées), en renforçant les exigences au regard de la protection des milieux, de la gestion de l'eau, de la végétalisation, etc...

### Recommandations

- Les actions de requalification de zones d'activités peuvent rechercher une mise en œuvre qui limiterait les impacts financiers pour les artisans et les très petites PME-PMI (en évitant les charges/ augmentation de coût du foncier qui pourraient être trop lourdes à assumer).
- Pour éviter le risque de délocalisation d'une entreprise locale, il conviendrait de faire précéder la décision de création de sites d'activités de l'évaluation de son impact sur les zones d'activités existantes.

## C. AMELIORER LA QUALITE DES SITES D'ACTIVITES

Les textes suivants valent :

- **Recommandations** pour les sites existants au moment de l'approbation du SCoT
- **Prescriptions** pour les « nouvelles zones de développement économique » définies ci-avant.

- Prendre en compte les caractéristiques environnementales du site. Au-delà des préoccupations d'intégration paysagère, il s'agit de limiter l'impact du projet sur l'environnement (sur la biodiversité, l'eau, l'air, les sols, la consommation d'espace, les nuisances, les déchets,...), notamment dans le cas de création d'une zone d'activités sur un site vierge.
- Développer les conditions d'une accessibilité aisée du site par les modes de transports alternatifs à la voiture (transport en commun, mode actifs, ...).
- Mettre en place une armature paysagère à l'échelle du site. Outre l'application de la loi paysage (recul en entrée de ville), la question de l'insertion des zones d'activité dans les paysages doit être traitée à l'échelle globale et peut s'appuyer en premier lieu sur la mise en valeur des trames paysagères existantes. De façon générale, il s'agit de définir les aménagements paysagers qui vont assurer une continuité qualitative entre l'opération et son contexte urbain, agricole ou naturel. On privilégiera ainsi une armature paysagère structurante, constituée par exemple de bandes boisées épaisses et plantée d'arbres d'essences locales à grand développement. Il s'agit également de qualifier les espaces publics internes de la zone d'activités en apportant un traitement paysager à la voirie (plantation d'arbres, noues paysagères contribuant à la gestion des eaux pluviales,...), aux surfaces de stationnement (plantations, surfaces de stationnement de qualité, plantées et mutualisées quand c'est possible,...) et à ses franges (clôtures homogènes, entrées privées architecturées par un même traitement,...).
- Éviter la confusion entre entrée de la ville et entrée de la zone d'activités. Il s'agit de marquer les entrées des zones d'activités avec un aménagement identifiable (signalétique, traitement de l'espace public,...). Pour la sécurité des circulations, il faut privilégier l'aménagement des voies de desserte internes à l'opération et limiter les accès directs sur les routes départementales (contre-allées,...).
- Préserver des espaces de transition entre les secteurs d'habitat et les zones d'activités : la préservation ou la plantation de haies, de boisements sur une épaisseur significative peuvent par exemple y contribuer.
- Harmoniser le traitement des parcelles privées au sein d'une même zone d'activités. Il s'agit, à titre d'exemple, d'imposer des clôtures homogènes, une architecture industrielle moderne et simple, un stationnement planté en façade, des zones de stockage sur l'arrière des parcelles, un modèle défini d'enseigne à l'entrée de l'entreprise, etc...
- Prévoir de bonnes conditions de gestion du site, notamment celle des eaux de surface. La mauvaise qualité paysagère tient autant à l'absence de gestion et d'entretien qu'à la qualité souvent médiocre des projets. Il faut donc prévoir et assurer l'entretien des dispositifs de gestion des eaux de surface, la gestion et la mise à jour de la signalétique, l'entretien des parties plantées. Cette attention peut également se traduire par le recours aux techniques alternatives privilégiant l'infiltration et le stockage des eaux tout en valorisant les paysages (cf. orientation 8.1 C « Gérer les eaux pluviales ») : trame de fossés associée à la trame de haies (noues plantées), bassin d'étalement des eaux pluviales...
- Mettre en œuvre la desserte performante des sites par les technologies de l'information et communication (TIC) : téléphonie mobile, internet à haut débit.

### Recommandations

- *Un cahier de recommandations architecturales, paysagères et environnementales des zones d'activités pourrait être mis en place par une future agence de développement à l'échelle du SMESSY, en valorisant les travaux du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.*
- *Proposer dans les PLU des plans de paysage et de gestion durable des zones d'activités (recul, aménagement paysagé, intégration de la gestion de l'eau, parkings, modalités de desserte) notamment en utilisant l'outil règlementaire des « orientations d'aménagement et de programmation » (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).*

## 2. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL A L'ECHELLE DU TERRITOIRE : LE DOCUMENT D'AMENAGEMENT COMMERCIAL

### A. DEFINIR LES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DES COMMERCES

Le Document d'Aménagement Commercial (DAC) du Sud Yvelines doit notamment :

- › définir une stratégie d'aménagement commercial afin de répondre au besoin de lisibilité pour les acteurs économiques ;
- › limiter le risque de développement important de surfaces commerciales sur des sites inappropriés ;
- › limiter la consommation d'espace ;
- › permettre de conserver certains équilibres, notamment la convivialité, la proximité, la qualité architecturale et paysagère, ...

#### Prescriptions

- Le SCoT propose une hiérarchisation de l'armature commerciale afin d'assurer une cohérence avec l'armature urbaine du Sud Yvelines (cf orientation 1.1) :
  - Le **pôle majeur** de Rambouillet -Gazeran offre à la fois une armature commerciale de centre-ville et de quartiers, complétée par des moyennes et grandes surfaces alimentaires ou spécialisées, l'ensemble rayonnant au-delà des limites du Sud-Yvelines ;
  - les **pôles intermédiaires** des Essarts-le-Roi, le Parray-en-Yvelines, Saint-Arnoult-en-Yvelines et Ablis où l'on trouve une offre commerciale de proximité et des moyennes et grandes surfaces alimentaires ou spécialisées de rang local (communal et communes proches) ;
  - les **pôles de proximité** de Bonnelles, Cernay-la Ville et Saint Hilarion qui regroupent une offre commerciale de proximité avec rayonnement local sur une ou plusieurs communes (commerces traditionnels et petites surfaces commerciales).
- L'objectif majeur est de promouvoir le développement ciblé de ces pôles pour renforcer l'attractivité commerciale du Sud-Yvelines :
  - **Le pôle majeur de Rambouillet-Gazeran** : Il concentre l'offre la plus diversifiée et la plus dense du territoire. Il s'agit de renforcer son attractivité en s'appuyant à la fois sur une offre de centre-ville et de quartiers et sur le développement des zones de Bel Air et Bel Air la Forêt.
  - **le pôle intermédiaire d'Ablis**, cœur de la CAPY : il s'agit de relayer la dynamique de Rambouillet, valoriser ce nœud d'échanges et de communication, polariser les besoins de cette partie de la Petite Beauce et limiter l'évasion des consommateurs vers Auneau et Chartres (en Eure-et-Loir) et Dourdan (en Essonne).
  - **le pôle intermédiaire de Saint-Arnoult-en-Yvelines** : il s'agit de renforcer l'armature commerciale intermédiaire entre Rambouillet et Dourdan et d'offrir les services primaires pour les communes rurales voisines et de valoriser les synergies cultures-tourisme-loisirs-commerce sur la base des sites touristiques et patrimoniaux locaux (musée Elsa Triolet et musée du Moulin Neuf).
  - **le pôle intermédiaire des Essarts-le-Roi** : il s'agit de conforter ce pôle trait d'union entre le secteur de Saint-Quentin-en-Yvelines et le Sud-Yvelines. Sa zone commerciale pourra être développée afin de répondre aux besoins des habitants de la Ville et des communes voisines. L'attractivité de son marché couvert alimentaire pourrait être confortée avec le développement de services complémentaires.

- **le pôle intermédiaire du Perray-en-Yvelines** : il s'agit de conforter les commerces du centre-ville et des pôles de proximité complémentaires dans ses autres quartiers, qui rayonnent au-delà des limites communales.
- Le SCoT définit deux types de localisations préférentielles pour le développement commercial à l'échelle du Sud-Yvelines:
  - Les centralités urbaines ;
  - Les zones d'aménagement commercial (ZACOM).

## ❖ Les centralités urbaines

### Prescriptions

- Les centralités urbaines correspondent à la présence de commerces qui répondent aux besoins du quotidien, de proximité. Elles concernent les tissus urbanisés afin de favoriser la proximité avec les zones d'habitat des différents quartiers des communes. Elles sont déclinées en plusieurs catégories :

Types	Localisation préférentielle
Centralité urbaine majeure	Rambouillet (avec continuité vers le quartier Gare)
Centralité urbaine intermédiaire	Les Essarts-le-Roi, Le Perray-en-Yvelines, Saint-Arnoult-en-Yvelines, Ablis, Giroderie et Clairière à Rambouillet
Centralité de quartier	Louvière, Groussay, Clairefontaine/avenue de Paris à Rambouillet
Centralité de proximité	Bonnelles, Cernay-la-Ville et Saint-Hilarion

- Les centralités urbaines de Rambouillet, des Essarts-le-Roi, du Perray-en-Yvelines, de Saint-Arnoult-en-Yvelines et d'Ablis accueillent prioritairement les activités commerciales, quelles que soient leurs surfaces de vente, afin de permettre la proximité d'accès aux habitants.
- Les nouvelles implantations sont limitées à 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente dans les autres centralités (le même plafond s'applique pour des extensions qui conduiraient à atteindre ou dépasser 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente).
- La requalification des équipements commerciaux et des friches économiques présents dans les centralités urbaines doit être privilégiée à la réalisation d'une opération nouvelle, sous réserve que leur localisation et leur insertion soient adaptées.
- Les futures implantations et extensions auront notamment pour objectif de :
  - Privilégier le développement de la qualité, de la lisibilité et la diversité de l'offre commerciale.
  - Développer l'offre commerciale autour de la gare de Rambouillet, notamment au sud jusqu'à la rue Chasles, afin d'offrir un linéaire commercial continu vers le centre-ville.
  - Valoriser les synergies culture-tourisme-loisirs-commerce en valorisant l'attractivité des sites touristiques et patrimoniaux locaux.
- Le développement de l'armature commerciale doit être accompagné de mesures favorables à une économie résidentielle au sein de ces centralités (commerces de proximité, services publics, artisanat, loisirs, culture...) afin de répondre à la demande de proximité et de mutualiser les motifs de déplacements.

## ❖ Les Zones d'Aménagement Commercial (ZACom)

### Prescriptions

- L'objectif est de renforcer les pôles existants de grandes et moyennes surfaces pour réduire l'évasion commerciale, notamment hors du SMESSY. Les ZACom correspondent donc aux sites d'activités commerciales qui accueillent la plupart des grandes et moyennes surfaces de vente du territoire.
- Pour tenir compte des spécificités des zones d'activités économiques du territoire, plusieurs **ZACom mixtes** ont été identifiées. Elles peuvent accueillir des activités commerciales, artisanales et autres secteurs tertiaires (hôtellerie, restauration, bureaux, ...)

Types	Localisation préférentielle
ZACom mixte	ZA Bel Air et Bel Air la Forêt (Rambouillet /Gazeran)
ZACom mixte	ZA Jean Moulin (Rambouillet)
ZACom mixte	ZA du Pâtis (Rambouillet)
ZACom	Chemin du Clos aux ânes / rue de Clairefontaine (Rambouillet)
ZACom mixte	Future ZA Vosseries 2 (Saint-Arnoult-en-Yvelines)
ZACom mixte	ZA Fosses aux Chevaux et Vosseries 1 (Saint-Arnoult-en-Yvelines)
ZACom	Point P Cima – rue Stourm (Saint-Arnoult-en-Yvelines)
ZACom mixte	ZA Le Gros Chêne / Terres de Hautes Bruyères (Les Essarts-le-Roi)
ZACom mixte	ZA Aqueduc (Les Essarts-le-Roi)
ZACom mixte	ZA du Chemin Vert (Le Perray-en-Yvelines)
ZACom mixte	Ablis Nord

- A l'intérieur des ZACom sont autorisées les implantations d'équipements commerciaux quelles que soient leurs tailles.
- La requalification d'équipements commerciaux ou de friches économiques présents dans les ZACom doit être privilégiée à la réalisation d'une opération nouvelle, sous réserve que leur localisation et leur insertion paysagère soient adaptées.

## ❖ Hors des ZACom et des centralités urbaines

### Prescriptions

- Eviter toutes nouvelles implantations dont la nature ou l'importance viendraient nuire au bon fonctionnement d'un pôle urbain limitrophe (dévitalisation commerciale par exemple).
- Les possibilités de nouvelles implantations commerciales sont limitées à des surfaces de vente de moins de 300 m<sup>2</sup>.
- L'extension des commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> est autorisée à condition de ne pas augmenter de plus de 20% de la surface de vente initiale (au moment de l'approbation du SCoT).
- Sur l'ensemble des centres-bourgs, le commerce de proximité et l'artisanat local doit être conforté et revitalisé, de façon à renforcer ces « centralités villageoises » : par le maintien voire le développement d'une offre de locaux commerciaux et d'artisanat, par l'aménagement adapté des espaces publics, (création de locaux commerciaux multiservices, espace d'accueil pour les marchés et ventes ambulantes, mise à disposition d'espaces pour la vente de produits locaux,...)
- De bonnes conditions d'accueil et d'accès de ces locaux ou espaces commerciaux doivent être mises en œuvre : normes de stationnement pour les commerces, traitement adapté de l'espace public...

### Recommandations

- *La maîtrise sélective et partenariale des nouveaux projets commerciaux du territoire pourrait faire partie des compétences d'une future Agence de Développement économique du Sud-Yvelines, en créant notamment un « observatoire du commerce et des services », en lien avec la CCI et la Chambre des Métiers.*
- *Des périmètres de préemption commerciale (murs et/ou baux) peuvent être institués dans les Plans Locaux d'Urbanisme. Ils instaurent une veille sur le devenir des activités en permettant de suivre les mutations commerciales. Ils permettent la mise en œuvre de mesures complémentaires pour préserver le commerce, telles que l'acquisition ou au moins des négociations pour orienter les vocations commerciales (ou artisanales).*
- *Les orientations d'aménagement et de programmation des Plans Locaux d'Urbanisme peuvent formuler des prescriptions spatiales et thématiques sur les sites à enjeux (traitement paysager, implantation...).*
- *Les plans de zonage et règlements des PLU des communes peuvent prendre en compte les linéaires commerçants existants et souhaités, notamment là où des changements de vocation spontanés mettent en péril l'activité commerciale.*

## **B. DELIMITER LES ZONES D'AMENAGEMENT COMMERCIALES**

Les illustrations graphiques des pages suivantes localisent les périmètres des ZACom inscrites dans le SCoT Sud-Yvelines.

Rambouillet/Gazeran : ZACom mixte Bel Air et Bel Air la Forêt



Rambouillet / ZACom mixte Jean Moulin



Rambouillet / ZACom mixte du Pâtis



Rambouillet / ZACom Chemin du Clos des ânes/rue de Clairefontaine



Saint Arnoult-en-Yvelines / ZACom mixte Vosseries 2



Saint Arnoult-en-Yvelines / ZACom mixte La Fosse aux Chevaux/ Vosseries 1



Saint Arnoult-en-Yvelines / ZACom Point P Cima rue Stourm



Les Essarts -le-Roi / ZACom mixte Le Gros Chêne - Terres de Hautes Bruyères



Les Essarts -le-Roi / ZACom mixte Aqueduc



Le Perray-en-Yvelines / ZACom mixte du Chemin Vert



Ablis / ZACom mixte Ablis Nord



## C. DEFINIR LES CONDITIONS D'UN DEVELOPPEMENT COMMERCIAL DURABLE

### ❖ Accessibilité multimodale

#### Prescriptions

- La desserte des centralités urbaines et des ZACom par transport collectif sera confortée ou recherchée selon les cas. Le traitement de l'espace public devra prendre en compte l'objectif de cheminements attractifs pour les piétons et les vélos.
- Garantir l'accessibilité des centres villes en prévoyant des principes de circulation, de déplacements et de stationnement en rapport avec son attractivité et sa dynamique commerciale (promotion des modes actifs, circulations piétonnes, parcs relais, développement des transports en commun, plan de circulation),
- Les nouvelles implantations commerciales devront être accompagnées d'aménagements permettant leur accès par modes actifs (marche et vélo) dans de bonnes conditions de confort et de sécurité, en valorisant les continuités avec les quartiers limitrophes et les aménagements existants.

### ❖ Intégration paysagère

#### Prescriptions

- Intégrer dans les PLU et les dossiers de Zones d'Aménagement Concerté éventuelles, des exigences de traitement des façades, des espaces de stationnement et autres espaces libres, des exigences relatives aux espaces verts (pas seulement un ratio minimum), ...
- Veiller à une qualité esthétique et architecturale, tant au niveau des pôles d'activités que des locaux commerciaux et artisanaux.

### ❖ Impact environnemental des équipements commerciaux

#### Prescriptions

- Réduire les consommations d'espace en :
  - incitant le stationnement en sous-sol ou en ouvrage (RDC, toiture...), et / ou sa mutualisation entre entreprises ou avec des équipements.
  - fixant dans le PLU un taux d'emprise au sol maximal à respecter dans les ZACOM.
- Optimiser la gestion de l'eau et des déchets par des aménagements favorisant la récupération des eaux pluviales, les collectes sélectives mutualisées, ...

#### Recommandations

- *La mise en œuvre de ces sites peut donner lieu à des cahiers de charges particulièrement exigeant en matière de performances énergétiques : faibles consommations, utilisation d'énergies renouvelables, recours à des réseaux de chaleur, etc...*

### 3. PRESERVER UNE AGRICULTURE DYNAMIQUE

L'agriculture du Sud-Yvelines est un patrimoine et un potentiel économique, écologique et paysager. Elle se décline différemment du nord au sud du territoire mais les prescriptions suivantes sont à mettre en œuvre sur l'ensemble du SCoT afin de tendre vers un territoire durable, capable de préserver des espaces agricoles sur espaces ouverts et sur des espaces plus restreints et proches des villes.

#### *Prescriptions*

- Les espaces agricoles du territoire Sud-Yvelines sont destinés à être protégés afin d'y pérenniser ces activités emblématiques du territoire, qu'il s'agisse des espaces ouverts de la Petite Beauce au sud ou les espaces plus fermés de clairières et de franges d'espaces boisés dans la partie nord. Les espaces agricoles et boisés repérés sur la carte du DOO n'ont donc pas vocation à être urbanisés, et doivent être inscrits en zones Agricole ou Naturelle des POS/PLU.
- Pour les communes du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, les espaces agricoles à préserver sont intégrés dans les limites des « espaces à dominante naturelle, forestière ou agricole à préserver ». Les communes concernées doivent traduire et adapter ces espaces dans leur document d'urbanisme local (zonage A ou N selon les cas et la réalité du terrain).
- Le maintien et le développement d'agricultures performantes sur le territoire dépend aussi de la présence de filières complètes à proximité des exploitations. Les 170 sièges d'exploitation du territoire ont besoin d'accéder à des équipements et services : semenciers, meuniers, abattoirs, silos, coopératives, entreprises de travaux agricoles, concessionnaires et mécaniciens pour les engins agricoles ...ces installations ou services sont aujourd'hui très peu présents sur le territoire.
- La carte du DOO en repère les principaux, dans l'objectifs de préserver ou d'améliorer leur conditions d'accessibilité par les engins agricoles, notamment en cas nouveaux aménagements urbains ou de voirie. Il s'agit de : plusieurs entreprises de travaux agricoles (Prunay, Sonchamp), de concessionnaires et mécaniciens (Orsonville), de silos et fournisseurs (Rambouillet, Sonchamp, Orphin, Ablis, Orsonville, Paray-Douaville).
- Une attention particulière est également à porter au projet de nouvel atelier de découpe dans la zone d'activité de Bel Air (doit remplacer l'ancien site de la Bergerie Nationale), aux sites de compostage (Orsonville), de ventes de produits locaux (Rambouillet), de méthanisation (la Boissière Ecole), etc...
- De façon générale, le SCOT inscrit l'objectif de favoriser le développement sur le territoire Sud-Yvelines des équipements nécessaires au développement des filières agricoles (transformation, vente directe, ...).
- Dans le cadre de l'élaboration ou révision des documents d'urbanisme locaux, les communes doivent prévoir la réalisation ou actualisation d'un diagnostic agricole de leur territoire, partagé avec les acteurs locaux de la profession et la Chambre d'Agriculture ; il doit comprendre notamment un volet socioéconomique. Le but de ce diagnostic est de :
  - identifier et hiérarchiser l'aptitude des terres agricoles ;
  - fournir une connaissance des tendances de succession et de reprise des exploitations,
  - indiquer et justifier les espaces agricoles préférentiels de mutation possible vers l'urbanisation, le cas échéant ;
  - tenir compte de la localisation des sièges d'exploitations et leur permettre les meilleures conditions possibles de fonctionnement.
  - mieux définir les enjeux et les orientations à mettre en place pour maintenir, diversifier voire développer l'agriculture.

- Afin de garantir **la pérennité, la lisibilité et la fonctionnalité à long terme des espaces agricoles**, lors de la révision de leur PLU, les communes devront :
  - repérer les espaces agricoles majeurs et les inscrire prioritairement en zonage « Agricole », ou éventuellement en zonage « Naturel » en cas de justification environnementale particulières, dans les documents d'urbanisme locaux (POS / PLU) ;
  - limiter l'étalement urbain sur les espaces agricoles, et dans les secteurs repérés par les symboles de localisations préférentielles de l'urbanisation, identifier les éventuelles zones d'extension de l'urbanisation sur l'espace agricole en concertation avec les agriculteurs de la commune (propriétaires et exploitants) ;
  - afficher des phasages, voire un calendrier estimatif d'urbanisation des zones d'extension prévues, afin de donner la meilleure lisibilité possible aux exploitants agricoles.
- De manière générale, les localisations des zones d'urbanisation future doivent :
  - éviter l'enclavement et le morcellement des entités d'exploitations agricoles, pour faciliter les éventuelles restructurations foncières nécessaires à l'accroissement de la productivité agricole ;
  - préserver de bonnes conditions de circulation des engins agricoles.
- Les PLU doivent comporter une évaluation socioéconomique des impacts des projets d'extensions urbaines sur l'espace agricole. Cette évaluation doit être intégrée dans le rapport de présentation justifiant les choix d'urbanisation.
- Conformément au code de l'urbanisme (cf. article L123-3-1), la **réaffectation des bâtiments agricoles** vers une vocation non liée à l'activité agricole est possible (habitat et tourisme notamment), mais ces bâtiments devront être repérés et faire l'objet d'un zonage particulier dans les documents d'urbanisme locaux (*rappel : la zone agricole des PLU n'autorise que la vocation agricole ou encore l'habitat et l'activité à condition d'être en lien avec celle-ci :telles que les activités liées à l'agro-tourisme*). Toute réaffectation ne doit pas mettre en péril le maintien de l'activité agricole sur les espaces cultivés voisins et doit s'accompagner d'une exigence de préservation / valorisation du caractère architectural ou patrimonial lorsque les qualités architecturales et patrimoniales initiales sont démontrées. ces bâtiments doivent alors être repérés dans les PLU au titre de bâtiments remarquables à protéger : eux seuls pourront faire l'objet de changement de destination).
- L'unité architecturale et le caractère rural des fermes doivent être préservés. La bonne intégration paysagère des bâtiments agricoles et des habitations des exploitants est à rechercher : les PLU doivent inscrire des exigences qualitatives en terme d'implantation, d'aspect extérieur des constructions (articles 11 des règlements de PLU).
- Les activités agricoles et agro-alimentaires, notamment celles qui se font hors sol doivent être accueillies dans des secteurs compatibles avec leur fonctionnement, leur impact sur l'environnement et leurs besoins de desserte par les transports de marchandises.

### Recommandations

- *Pour les espaces agricoles les plus menacés, notamment en milieu périurbain, les communes pourront instaurer des « périmètres d'intervention pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains » (démarche portée par le Conseil Général), ou des « zones agricoles protégées ».*
- *Le SCoT recommande aux communes de se mobiliser sur la gestion des friches agricoles, en particulier en procédant à leur repérage et l'inscription d'orientation adaptée, dans le PLU ou par toute autre démarche.*
- *Le SCoT encourage les actions fondées sur la volonté des agriculteurs de valoriser leurs terres en accord avec l'environnement :*
  - *la diversification de l'agriculture vers la production de biomatériaux (matériaux de construction, d'isolation, ressource énergétique renouvelable, etc.),*
  - *le développement d'une agriculture raisonnée,*

- le développement d'une agriculture biologique dans les périmètres de protection des points de captage d'eau potable (en accompagnement de l'orientation VII.1.1 sur la protection de la ressource en eau),
- le développement des filières agricoles en circuits courts (rapprochement producteur / consommateur, réduction des émissions de gaz à effet de serre liées au transport) : agriculture de type maraîchage bio, petits élevages, vente directe ou via des marchés spécifiques, accueil à la ferme, ...

## 4. DEVELOPPER L'ACTIVITE TOURISTIQUE DU SUD-YVELINES

### A. VALORISER ET « METTRE EN SCENE » LES PRINCIPAUX SITES TOURISTIQUES

#### *Prescriptions*

- Mettre en œuvre les actions visant à accompagner une fréquentation touristique de la forêt dans le respect du document de gestion de la forêt publique (2005-2025) : à savoir pour une « fréquentation du public légère et diffuse » ; et conformément aux recommandations du document de gestion de la forêt de protection du Massif de Rambouillet : l'objectif est d'« accueillir sans attirer ».
- Contribuer à la mise en place d'un réseau de sites attractifs à l'échelle du Sud-Yvelines, en concertation avec le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, le Comité Départemental du Tourisme des Yvelines et les Offices de tourisme: tels que le domaine National de Rambouillet, les châteaux, l'« Espace Rambouillet », les églises, les musées contrôlés, le Moulin Neuf de Saint-Arnoult-en-Yvelines, les maisons d'écrivains (musée Elsa Triolet-Aragon par exemple), le pôle équin des Bréviaires, les Etangs de Hollande, le petit patrimoine vernaculaire, etc.
- Contribuer à la préservation voire la restauration des paysages de qualités sur les espaces clés pour l'image touristique, comme par exemple les abords des grands axes de communication et des gares, véritables « portes d'entrées » sur le territoire (cf. chapitre V), en lien étroit avec la politique du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse pour les territoires concernés.

### B. CONFORTER ET DIVERSIFIER LES VOCATIONS TOURISTIQUES DU SUD YVELINES

#### *Prescriptions*

- Valoriser le patrimoine naturel et urbain local : massif forestier de Rambouillet, château, petit patrimoine urbain, ... (cf. chapitre 6).
- Permettre des aménagements sur des sites à caractère patrimonial tels que châteaux, grands domaines, etc. pour y développer des équipements hôteliers, des sites de séminaires, ...
- Favoriser le développement des activités équestres, notamment en inscrivant dans les documents d'urbanisme locaux :
  - des possibilités encadrées de diversification / valorisation de corps de fermes existants;
  - les modalités d'implantation et de développement des activités équestres : l'objectif recherché est d'ancrer l'activité d'élevage et de fréquentation du public au titre du sport ou des loisirs, en maîtrisant le développement de résidences principales sur les sites concernés.
  - En lien avec les besoins des centres équestres, il est également important d'être vigilant sur les surfaces qui passent « d'espaces de cultures » à « surfaces toujours en herbe » : l'activité agricole et les paysages peuvent être fortement impactés à terme.

### Recommandations

- Une politique touristique globale peut être mise en œuvre à l'échelle du SMESSY, en lien avec le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse. Elle pourrait notamment :
  - Développer une politique globale de valorisation / renforcement de la notoriété du territoire et ses outils de mise en œuvre (structure de promotion et de commercialisation).
  - Valoriser la présence de villes portes d'entrées ou partiellement intégrées au Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse : notamment les villes de Rambouillet, Saint-Arnoult-en-Yvelines... Leurs dessertes, capacité d'attractivité et d'accueil de flux de visiteurs et de touristes permettent en effet d'y favoriser des retombées économiques locales.

## C. DEVELOPPER L'OFFRE EN HEBERGEMENT TOURISTIQUE SUR LE TERRITOIRE

### Prescriptions

- Mettre en place les outils visant à développer la modernisation, l'extension et la création d'établissements hôteliers au sein ou à proximité immédiate des tissus urbanisés existants, notamment en centre-ville de Rambouillet.
- Développer la capacité d'accueil en camping (extension des 2 campings existants à Rambouillet/Sonchamp et/ou création de nouveaux campings) dans le respect des orientations de protection des espaces naturels, forestiers et agricoles.
- Créer des capacités d'accueil pour les utilisateurs des équipements sportifs et pour les classes de nature (Saint-Arnoult-en-Yvelines notamment).
- Prévoir dans les documents d'urbanisme locaux des communes concernées par un potentiel touristique, la création de gîtes et chambres d'hôtes, dans le respect des orientations relatives à l'interdiction du mitage des espaces naturels et à la protection de l'activité agricole (cf. chapitre II).
- Prévoir des aires de stationnement et de services aménagées pour les camping-cars au sein ou à proximité des tissus urbains existants, notamment près des sites touristiques attractifs.
- Favoriser l'implantation de nouveaux hébergements et locaux de restauration à proximité des itinéraires de randonnées.

## D. DEVELOPPER LES CHEMINEMENTS DE RANDONNEES

### Prescriptions

- Mettre en réseau les chemins de randonnées pédestres, cyclables et équestres existants, en cohérence avec les réseaux des territoires voisins, du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, le réseau de transport en commun (et notamment les gares) et les possibilités de stationnement automobile.
- Compléter l'offre en chemins de randonnées piétonnes ou cyclistes pour mettre en place un véritable maillage entre les principaux sites touristiques du territoire et vers les territoires voisins.

### *Recommandation*

- *Réfléchir à la mise en place d'itinéraires thématiques autour des gares, en complément de ceux déjà mis en place par la Région Ile-de-France, le comité départemental de la randonnée pédestre et le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.*

# Chapitre 3 : La politique de l'habitat

## **Rappel des objectifs du PADD :**

- Assurer un rythme de production répondant aux ambitions de croissance démographique, de l'ordre de **480 logements/an**, soit un rythme plus élevé que celui de la période 1999-2009 (qui était de 301 logements/an en moyenne).
- Diversifier les types et les tailles de logements dans toutes les nouvelles opérations (tant en milieu urbain qu'en milieu rural).
- Répartir les logements en fonction des objectifs de structuration des espaces urbanisés, tout en permettant le développement modéré des communes rurales.
- Répartir les logements locatifs sociaux sur le territoire, de façon adaptée en fonction des équilibres en place et des typologies de communes (en fonction de la présence d'une armature commerciale et d'équipements / services, de dessertes en transports en commun, etc.)
- Encourager une politique foncière dans le périmètre du SCoT (à l'échelle des communes, communautés de communes, du Département, de la Région...), afin d'aider au repérage et à l'acquisition de terrains mutables pour l'accueil de nouvelles opérations de logements.

## **1. ACCROITRE ET REPARTIR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS CONFORMEMENT AUX PRINCIPES D'ORGANISATION URBAINE DU SUD-YVELINES**

### **Prescriptions**

- Viser la production de logements de l'ordre de **480 logements/an** sur l'ensemble du territoire, pour accompagner le développement du territoire, en cohérence avec la croissance démographique évoquée au chapitre 1 du DOO. Cet objectif s'inscrit pleinement dans le cadre de l'effort de construction du Grand Paris, décliné à l'échelle du territoire.
- L'ambition de ce rythme de croissance et de la production de logements associée ne pourra trouver de réponse complète que si les conditions suivantes sont réunies :
  - la mise en œuvre d'amélioration sensible des conditions de transports collectifs sur le territoire, en particulier pour sa desserte ferrée et la valorisation de transports en commun routiers rapides (sites propres et sur autoroute).
  - la capacité des communes et des intercommunalités à financer de nouveaux équipements (assainissement, écoles, ...).

- Répartir la production de logements en fonction de la structure de l'armature urbaine du territoire définie à l'orientation 1.1, et conformément à la territorialisation définie dans le tableau ci-dessous. Il s'agit principalement de :
  - renforcer l'urbanisation sur le pôle central de Rambouillet, les 4 pôles d'appui d'Ablis, des Essarts-le-Roi, du Perray-en-Yvelines, de Saint-Arnoult-en-Yvelines, et aux abords de la gare de Gazeran, de façon adaptée à un contexte plus rural;
  - accompagner le développement des communes rurales de façon encadrée afin de ne pas générer une dispersion trop importante des besoins en transports collectifs, en équipements et en services. Cependant les communes s'inscrivant dans les objectifs de mixité sociale imposés par la loi SRU peuvent mettre en place des volumes de logements plus importants.

**Territorialisation de la production de logements sur le Sud-Yvelines** : le tableau suivant établit les objectifs de production de logements par grand type de communes, en reprenant la typologie de l'armature urbaine du SCoT. Il est important de préciser que le SCoT inscrit 75% de la production de logements future sur les 5 pôles urbains et Gazeran, comme le démontre le tableau ci-dessous.

Par ailleurs, il faut souligner les efforts du SMESSY en termes de maîtrise de l'étalement urbain, compte tenu de son contexte à dominante rurale. Ainsi le SCoT fixe l'objectif de réaliser 48% de la production des 4 800 logements par renouvellement urbain et densification. Cet objectif est porté à 50% à l'échelle des 30 communes rurales.

A l'échelle des 5 pôles urbains et Gazeran, il est prévu de réaliser 47% des logements par renouvellement urbain et densification. Pour Rambouillet l'objectif est de 72% compte tenu de potentiels plus nombreux à l'intérieur des tissus urbanisés existants.

Territoires déterminés par l'armature urbaine	Objectif annuel de production sur 10 ans (horizon 2023)	
	nombre	%
Rambouillet	150	31%
4 pôles urbains structurants : <b>Ablis, Les Essarts-le-Roi, Le Perray-en-Yvelines et Saint-Arnoult-en-Yvelines</b>	190	40%
Gazeran (gare et pôle d'emploi)	21	4%
30 communes rurales résidentielles	119	25%
<b>TOTAL Sud-Yvelines</b>	<b>480</b>	<b>100%</b>

- Respecter les objectifs de limitation de l'étalement urbain en favorisant la production de logements par renouvellement urbain, avec la densité renforcée des extensions urbaines et de façon à renforcer la corrélation entre l'urbanisation et les dessertes en transport en commun et les cheminements de qualité pour les modes actifs (définis aux chapitres 2 et 5).
- Poursuivre et développer l'élaboration de Programmes Locaux de l'Habitat intercommunaux (PLHi), afin de préciser la territorialisation de production de logements définie dans le tableau ci-dessous, et décliner ces objectifs par commune.
- Pour les communes du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, la politique de l'habitat pourra se baser également sur le principe d'Opérations Mutualisées.
- Les besoins en logements à l'horizon 2030 (échéance inscrite dans le SCoT pour le développement économique) seront établis en fonction du premier bilan d'application du SCoT réalisé au plus tard en 2020, et ils seront intégrés dans une révision du SCoT Sud Yvelines pour déterminer leurs conditions de mise en œuvre.

## 2. DEVELOPPER UN HABITAT DIVERSIFIE ET DE QUALITE, REpondant AUX BESOINS DE LA POPULATION

### Prescriptions

- Accroître et diversifier l'offre de logements pour faciliter la mobilité résidentielle des ménages et pour mieux répondre à des besoins mal couverts pour accompagner le parcours résidentiel de chacun aux différentes étapes de sa vie.
- Mettre en œuvre une production de logements diversifiés dans les PLU (collectifs, individuels, intermédiaires, locatifs privés ou social ...) par la mise en place de règles adaptées et/ou par l'institution de servitudes (ex : emplacements réservés prévus, sur-densités ...).
- Développer une offre en petits logements (surtout 1 à 3 pièces), favorable aux besoins en logements des jeunes et des plus anciens, afin de conserver une diversité sociale au sein des villes et villages. Cet objectif peut notamment trouver des réponses avec des opérations par mutation ou densification des secteurs urbanisés existants.
- Assurer la qualité des logements et du cadre de vie :
  - en travaillant à l'amélioration du parc privé inconfortable, voire encore indigne et insalubre sur quelques secteurs très ponctuels du Sud-Yvelines;
  - en mettant en œuvre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat orientées à la fois vers l'amélioration du niveau de confort des logements mais aussi pour inciter à la remise sur le marché de logements vacants ;
  - en renouvelant les parties les plus obsolètes du parc social, notamment à Rambouillet ;
  - en encourageant de nouvelles formes d'habitat (maisons de ville, petits collectifs, ...).
- Mettre en œuvre les orientations du SCoT sur la production de logements intégrées à leur environnement (orientation 7.3.2), économisant l'eau et l'énergie (chapitre 8), réduisant les déplacements automobiles,...

### Recommandations

- *Favoriser les opérations d'ensemble : les zones à urbaniser (AU) des documents d'urbanisme pourront faire l'objet d'opérations d'ensemble favorisant la densité et la mixité. En effet, il s'agit d'encourager les réflexions préalables globales, afin que les communes aient une meilleure lisibilité du projet dans leur ensemble (définition de programmes en adéquation avec les enjeux de la commune, prise en compte des aménagements d'espaces publics,...). La programmation dans le temps permettra d'avoir de véritables projets cohérents et mieux maîtriser la consommation du foncier (pas d'urbanisation au coup par coup). Les communes devront également jouer un rôle incitatif et de suivi auprès des aménageurs et des promoteurs, pour assurer la qualité urbaine et la mixité des opérations.*
- *Les communes et Communautés de communes pourront également avoir recours le plus souvent possible aux « Approches Environnementales de l'Urbanisme » (AEU, financée en partie par l'ADEME) ou à des démarches similaires qui encadrent l'élaboration d'un document d'urbanisme ou d'un projet d'aménagement (type ZAC) aux regards d'objectifs environnementaux renforcés, et en concertation avec les acteurs locaux et la population.*

### 3. ASSURER UNE MIXITE SOCIALE DANS LES OPERATIONS D'URBANISME EN FAVORISANT LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES

#### Prescriptions

- Les Programmes Locaux de l'Habitat, les PLU et les nouvelles opérations d'urbanisme doivent permettre la production de logements aidés sur **toutes** les communes du SMESSY. Le SCoT vise à terme **l'objectif minimum de 15% du parc de résidences principales à l'échelle du Sud-Yvelines** (*En 2012, le parc de résidences principales compte environ 11% de logements aidés à l'échelle des 36 communes*).
- A l'échelle du SCoT Sud-Yvelines, l'objectif d'une mixité sociale renforcée ne peut être atteint qu'en s'accompagnant :
  - d'une amélioration des transports collectifs, de l'offre de services et d'équipements nécessaires à l'accueil de nouveaux ménages,
  - d'un développement économique qui permettra de financer ces nouveaux équipements,
  - d'une consommation d'espace supplémentaire pour certaines communes au potentiel de renouvellement urbain et d'extension restreints (enveloppe urbaine définie par la charte du PNR, protection environnementale, ...).
- Pour les **communes soumises à la loi SRU**: Bonnelles, Bullion, Cernay-la-Ville, Rambouillet, St Arnoult-en-Yvelines et Sonchamp ainsi qu'Auffargis à compter de l'année 2014, les logements locatifs sociaux doivent y être développés. Cependant, toutes ces communes ne sont pas dans les mêmes conditions pour pouvoir répondre en termes d'urbanisme, de potentiels d'aménagement et de moyens financiers à l'objectif de 25% du parc des résidences principales à l'horizon 2025.

En effet, à l'exception de Rambouillet et de St Arnoult en Yvelines dans une moindre mesure, il s'agit de communes rurales de moins de 2000 habitants (*en 2010 seule Auffargis atteint la population de 2024 habitants*) dont le mode de développement et d'urbanisation n'a pas ou peu permis de mettre en œuvre des logements sociaux jusqu'à présent.

Il est donc important de préciser que ces communes sont en situation très difficile et très contrainte face à cet objectif qui s'impose brutalement à elle via leur récente intégration dans la communauté de communes de Plaines et Forêts d'Yveline.

Sur l'ensemble de ces communes, les contraintes et difficultés de mise en œuvre se traduisent de plusieurs façons et notamment par :

- leur contexte géographique qui insère souvent les bourgs en limites d'espaces boisés ou à proximité d'espaces naturels sensibles ;
  - le respect de l'application de la charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, limitant les possibilités d'étalement urbain sur le plan de parc ;
  - le prix extrêmement élevé du foncier et de l'immobilier sur ce secteur, rendant impossible ou très difficile la mobilisation d'outils de préemption ou de conventionnement à la seule échelle de ces petites communes ;
  - des volumes à produire qui remettent en cause l'équilibre démographique des villages, généralement peu équipés en commerce, services et dessertes en transports en commun ;
  - des volumes à produire qui sont cependant directement corrélés aux capacités des communes et de la CCPFY à réaliser les ajustements nécessaires en matière d'équipements, notamment les équipements scolaires et ceux liés à l'assainissement, deux préalables essentiels.
- A ces objectifs, s'ajoute celui d'atteindre au moins 10% du parc de résidences principales des autres communes du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

- De façon générale, afin de favoriser l'**accès aux transports collectifs** à tous les ménages (et notamment aux plus modestes), les nouvelles opérations qui se réalisent à proximité des pôles et lieux d'échanges doivent permettre la production d'une offre de logements aidés, notamment pour les communes qui n'ont pas atteint l'objectif de la loi SRU auquel elles sont soumises.
- Les nouvelles opérations d'urbanisme doivent garantir une part de production de logements adaptés aux **personnes handicapées ou à mobilité réduite**, couplée à certains critères d'accessibilité et de desserte en transport en commun.
- Les Programmes Locaux de l'Habitat et les PLU doivent prendre en compte les nouveaux modes de vie des **gens du voyage** :
  - En recherchant la possibilité de proposer une offre adaptée, et notamment de trouver des emplacements pour de nouvelles aires d'accueil ou des terrains familiaux pour la sédentarisation des familles.
  - En étudiant avec les institutions concernées, les modalités de localisation et de réalisation d'une aire de grand passage sur la partie Nord du territoire Sud-Yvelines, en fonction des dispositions du futur schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

### Recommandations

- *Les communes peuvent favoriser ou engager des démarches de conventionnement afin de produire du logement locatif social au sein des logements privés existants, donc sans produire de nouveaux logements et donc sans consommation d'espaces naturels ou agricoles. Un portage de l'établissement public foncier ad hoc serait nécessairement mobilisable pour ces acquisitions, les communes rurales ne disposant pas des moyens financiers à mettre en œuvre au regard des prix immobiliers locaux.*
- *Les PLU peuvent prévoir, en vertu des dispositions des articles L 123-1-16° et L123-2 b du CU, des secteurs de diversité sociale et / ou des emplacements réservés à la réalisation de logements locatifs publics dans leurs zones U ou AU.*

# Chapitre 4 : Les grands équilibres entre espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers

## **Rappel des objectifs du PADD :**

*Afin de limiter les consommations d'espaces naturels pour les développements de l'urbanisation, il est prévu de :*

- *Favoriser les développements urbains en optimisant les tissus bâtis existants : mutations, renouvellement, densification adaptée à chaque ville / village / quartier, comblement des dents creuses, réhabilitations, valorisation de bâtis vacants,....*
- *Inscrire les extensions urbaines en continuité du tissu urbain existant, évitant ainsi le mitage des espaces naturels.*
- *Accentuer les efforts en matière de densification des extensions urbaines (logements et activités économiques).*
- *Préserver les bâtiments agricoles remarquables et orienter leur changement de vocation.*

## **1. DONNER LA PRIORITE AU RENOUVELLEMENT URBAIN**

La prise en compte du développement durable requiert la promotion d'un développement urbain plus compact, et induit ponctuellement la restructuration des tissus urbains actuels, adaptée en fonction des caractéristiques des quartiers, des villes et des villages.

### ***Prescriptions***

- Afin de limiter les consommations d'espaces naturels et agricoles, le développement urbain (en logements, équipements, activités...) doit en priorité utiliser le potentiel de renouvellement et de réaménagement urbain des secteurs d'habitat ou d'activités par :
  - réhabilitation de quartiers anciens et en déshérence,
  - réhabilitation de bâtiments désaffectés,
  - reconquête de friches urbaines, industrielles ou commerciales, y compris des bâtiments à caractère patrimonial délaissé,
  - construction dans les espaces libres insérés dans les tissus urbanisés existants (« dents creuses »),
  - identification des terrains non bâtis au cœur des quartiers et des villages pour leur donner des règles adaptées dans les PLU, voire pour les inscrire en tant qu'emplacement réservé pour des projets urbains (logement, équipement...).

- La mise en œuvre des principes de renouvellement et de densification pour les communes appartenant au PNR de la Haute Vallée de Chevreuse doit se reporter aux prescriptions du plan et de la charte du PNR : la distinction y est faite de façon fine entre les secteurs urbains propices à la densification et ceux où elle n'est pas permise.
- Sur le **pôle central de Rambouillet et dans les quatre pôles d'appui (Ablis, Les Essarts-le-Roi, Le Perray-en-Yvelines et Saint-Arnoult-en-Yvelines)**, la densification préférentielle des secteurs d'habitat ou d'activités implique :
  - des efforts accrus en matière de mixité des fonctions : en favorisant le voisinage de logements/ commerces/ équipements/ emplois... ;
  - une approche globale intégrant notamment les modalités d'insertion paysagère et de déplacements tous modes;
  - de prendre en compte les calendriers prévisionnels de mise en œuvre, afin de ne pas compromettre le potentiel de mutation et de valorisation de sites qui seraient opérationnels à plus long terme.
- **Sur tout le territoire**, l'objectif de mutation et densification des secteurs urbanisés doit être mis en œuvre :
  - en fonction des caractéristiques urbaines en place dans chaque quartier, ville et village, de façon adaptée aux tissus urbanisés existants et compatible avec l'existence d'espaces de respirations (espaces publics, espaces libres, espaces verts...)
  - en préservant les paysages urbains, le patrimoine bâti, les volumes traditionnels en place et l'esprit propre à chaque secteur,
  - en contribuant à la limitation de l'imperméabilisation des sols, de façon adaptée à chaque projet,
  - en exigeant un traitement harmonieux des franges urbaines en contact avec des espaces non bâtis (espaces verts, espaces boisés, milieux agricoles).
- Dans tous les cas, la mise en œuvre de de nouveaux quartiers doit pouvoir être accompagnée d'espaces libres de qualité (espaces publics, espaces verts publics ou privés, espaces de stationnement...) et contribuer à la qualité du cadre de vie. Ainsi, tout potentiel de mutation doit être étudié en fonction des besoins et des équilibres à l'échelle du quartier ou du bourg dans son ensemble. La mutation d'un site déjà urbanisé peut ainsi donner lieu, le cas échéant, à la production d'un espace vert public.
- Les potentialités de renouvellement urbain doivent être identifiées dans les PLU, à travers le diagnostic et des dispositions réglementaires adaptées au sein du zonage /règlement, voire dans des orientations d'aménagement et de programmation. Un droit de préemption urbain (au bénéfice de la commune ou de l'EPCI ou d'un établissement foncier) ou des emplacements réservés peuvent y être associés.

### *Recommandation*

- *L'amélioration ou la réhabilitation de l'habitat ancien, déjà concrétisée à Rambouillet par deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ces dernières années, pourrait se généraliser à l'ensemble du territoire et des bourgs, voire aux échelles des intercommunalités.*

## 2. URBANISER EN CONTINUITE DES ESPACES BATIS EXISTANTS

### *Prescriptions*

- Dans le cadre de leur document d'urbanisme, les communes du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse doivent respecter le plan et les prescriptions de la charte de Parc et notamment les enveloppes urbaines (\*) à l'intérieur desquelles l'urbanisation doit être contenue.

- L'extension de l'urbanisation doit se tisser en continuité avec les espaces urbanisés existants bénéficiant de réseaux, tout en recherchant un développement en épaisseur (et non pas une urbanisation linéaire le long des voies), sous réserve de ne pas porter atteinte à une continuité écologique, une coupure d'urbanisation ou la lisière d'un massif boisé.
- NB : Ne sont pas considérés comme massif boisé ou partie de massif boisé des espaces où une végétation arbustive ou arborées s'est spontanément développée (ancien terrain vierge non entretenu, ancienne friche, etc..., comme peut le démontrer une photographie aérienne).
- Seules les constructions à vocation agricole, sylvicole nécessaires à la viabilité de l'exploitation sont autorisées en discontinuité des espaces urbanisés des villes, villages et hameaux.
- Il peut être fait exception à ce principe de la continuité urbaine dans les seuls cas où la représentation d'un secteur d'urbanisation préférentiel sur la carte du SDRIF ne rend manifestement pas possible la mobilisation de la capacité d'extension correspondante dans le respect du principe de compatibilité (concerne les secteurs nord-est de Rambouillet, Ablis, le Perray en Yvelines et Les Essart le Roi).
- En cas de nécessaires discontinuités évoquées ci-dessus, leur impact sera atténué partout où cela est possible, en limitant le fractionnement des espaces agricoles et naturels.

*(\*) Ont été définis au Plan de Parc, les contours des espaces à dominante naturelle, forestière ou agricole à préserver, dessinant ainsi les enveloppes urbaines.*

#### Recommandation

- *Certains équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés en discontinuité des espaces urbanisés des villes, villages et hameaux. Dans ce cas, ils devront faire l'objet d'une étude préalable d'insertion dans leur environnement (impact environnemental, paysager et urbain...).*

### 3. CONTENIR L'EXTENSION DE L'URBANISATION PAR LA PROTECTION DU CADRE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

#### Prescriptions

- Préserver de l'urbanisation la « trame verte et bleue » du Sud-Yvelines, support principal des espaces naturels d'intérêt écologique (cf. Chapitre 6) : à ce titre, le SCoT inscrit la protection des espaces concernés par une caractéristique de richesse ou de fragilité environnementale (zones Natura 2000, Forêt de protection, ZNIEFF de type 1, Espaces Naturels Sensibles repérés par le Conseil Général, ainsi que les principaux éléments de son armature hydrographique). Ils sont repérés sur la cartographie du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).
- Y sont néanmoins autorisés les éléments techniques nécessaires à leur bon fonctionnement (gestion des espaces forestiers, des rivières...) ainsi que des aménagements légers pour y permettre l'accès par le public (promenades) dans le cadre d'une fréquentation et d'un usage maîtrisés.
- Préserver les paysages naturels fragiles et menacés (cf. Chapitre 7) : le SCoT prévoit de mettre en œuvre des actions et règlementations (dans les PLU notamment) visant à protéger (voire requalifier le cas échéant) les paysages naturels dégradés par des urbanisations mal localisées (ruptures dans des cônes de vues lointaines ou rapprochées) ou mal réalisées (bâtiments agricoles par exemple). Il peut s'agir

notamment d'espaces en franges d'espaces bâtis, en entrée de ville, le long des corridors d'infrastructures routiers et aux abords de rivières, étangs et zones humides.

- Outre la protection des milieux naturels sensibles où l'urbanisation est déjà règlementairement interdite ou limitée, il s'agit également de préserver de toute urbanisation des espaces agro naturels, espaces « de respiration » et de passage de faune entre communes ou hameaux, soit de véritables « coupures d'urbanisation » pour garantir la pérennité des alternances ville/campagne et la qualité des franges de contact.

#### 4. MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE POUR UN EQUILIBRE ENTRE DEVELOPPEMENT URBAIN ET PRESERVATION DES TERRES AGRICOLES ET BOISEES

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a démontré que 155 hectares ont été urbanisés sur l'ensemble du territoire du SCoT sur la période 2003-2012 (hors infrastructures de transports – cf. 1)

Cette consommation représente une augmentation de 2% des espaces urbanisés existants en 2003, soit une moyenne globale de 15 hectares par an (hors consommations d'espaces relevant des aménagements d'infrastructures routières).

Ce résultat traduit la gestion économe des sols déjà en place sur le territoire du SCOT. Ceci d'autant plus que parmi ces 155 ha, 44 ha relèvent en fait de la densification, au vu de leur localisation : il s'agissait le plus souvent de terrains en friches, de divisions parcellaire, ou d'espaces naturels (voire grands jardins privés) ou agricoles enclavés dans les tissus urbains. Ils correspondaient également aux possibilités de densification / mutations d'espaces libres les moins compliquées, notamment en milieu rural.

Il s'agit donc au total de 111 hectares **d'extensions urbaines** qui ont été prélevées en quasi-totalité sur de l'espace agricole au sein du territoire du SCoT. Les bois et forêts ne représentent qu'une part infime.

La moyenne de 11 ha / an est par conséquent très modérée, (ou la moyenne de 23 ha /an calculée par la DDT 78). Elle traduit en partie le ralentissement de la construction depuis 2007.

Les usages de ces consommations d'espaces ont été les suivants :

- › Le développement de l'activité économique représente plus de la moitié de cette consommation (zones d'activités de Bel Air La Forêt (Gazeran), d'Ablis Nord et dans une moindre mesure les Vosseries à St Arnoult).
- › Le logement est la principale destination du reste de l'espace consommé en extension. L'habitat individuel domine, surtout sous forme de lotissements (Gazeran, St Arnoult, Ablis, Le Perray, Ponthévrard), ou de petites opérations de quelques maisons réparties sur une douzaine de communes rurales.
- › On observe également des aménagements pour des équipements collectifs sur quelques communes, à l'exemple d'installations sportives au Perray.

Les développements urbains ont donc été menés jusqu'à présent sur ce territoire de façon économe. Cette gestion économe est toujours un objectif du SCoT, mais il doit être adapté afin de tenir compte de l'effort accentué en matière de production de logements et d'emplois.

(1) : L'analyse de la consommation des sols passée évoquée dans le SCoT est basée sur la comparaison du MOS 2003 et l'exploitation des photos satellites BING 2012. Les services de la DDT 78, s'appuient sur les postes du MOS 2003 et 2012 et le bilan porte sur une extension à l'urbanisation de l'ordre de 230 ha, soit une perte d'espaces agricoles ou naturels de 23 ha par an en moyenne.

### Prescriptions

- Les espaces agricoles et sylvicoles du territoire Sud-Yvelines sont destinés à être protégés afin d'y pérenniser ces activités économiques emblématiques du territoire.
- Les espaces agricoles et boisés repérés sur la carte du DOO n'ont donc pas vocation à être urbanisés, et doivent être inscrits en zones Agricole ou Naturelle des POS/PLU (hors des espaces pouvant faire l'objet de mutation pour répondre aux besoins de développement urbain ; cf. infra).

La détermination de ces espaces sera à établir dans le cadre du travail d'élaboration ou révision de PLU, en étroite concertation avec le milieu agricole (cf. le diagnostic agricole à élaborer dans les PLU, chapitre 3 – Orientation 3 du DOO).

- Un **potentiel maximum d'extension de l'urbanisation** a été défini à l'échelle du SMESSY. Il correspond au nombre d'hectares maximum qu'il serait possible d'urbaniser pour répondre aux besoins non satisfaits par la seule mise en œuvre du renouvellement urbain en matière d'habitat, d'équipements et d'activités économiques. Ce potentiel s'élève à environ :

- 152 ha pour les extensions urbaines à l'horizon 2023,
- 230 ha pour les « nouvelles zones de développement économique » à l'horizon 2030 (cf. infra).

- Les tableaux ci-dessous reprennent l'estimation de ces potentiels, avec leur répartition sur le territoire en fonction des types de communes ou des EPCI concernés :

Répartition des potentiels maximum d'extensions urbaines (habitat / équipements...)	
<b>Rambouillet</b>	<b>19 ha</b>
4 pôles urbains structurants : <b>Ablis, Saint-Arnoult-en Yvelines</b> (sans gare voyageurs) <b>Le Perray-en -Yvelines / Les Essarts-le-Roi</b> (avec gare voyageurs)	<b>60 ha</b>
<b>Gazeran</b> : avec gare et pôle d'emploi	<b>9 ha</b>
<b>30 communes</b> rurales résidentielles de moins de 2000 habitants	<b>44 ha</b>
Equipements d'intérêt collectif en accompagnement des besoins des nouveaux habitants (non localisés)	<b>20 ha</b>
<b>TOTAL Sud-Yvelines</b>	<b>152 ha</b>

Ces chiffres s'inscrivent dans le cadre prescrit par le projet de SDRIF 2013, à savoir :

- des « pastilles » d'extension de l'urbanisation à l'horizon 2030 ;
- sans dépasser les possibilités maximales d'extension des tissus urbanisés existants de +5% par rapport aux tissus urbains existants et à l'horizon 2030. Ce potentiel calculé pour les communes rurales correspond à environ 170 ha à l'horizon 2030, mais le SCoT Sud-Yvelines n'en prévoit que 44 ha à l'horizon 2023, avec des possibilités supplémentaires ponctuelles pour le comblement de « dents creuses » ou le maintien d'activités artisanales (cf. page suivante).

EPCI	Commune	Nom de la zone d'activités	Extension de sites d'activités
CC Contrée d'Ablis Porte d'Yvelines.	Ablis	ZA Ablis Nord (sur un total de 25 ha cessibles)	18 ha
	Allainville	Extension en continuité de ZA Garancière en Beauce (abords A10)	50 ha
	Paray-Douaville/ Boinville -le-Gaillard	ZA du Petit Orme (abords de la gare de Paray Douaville)	100 ha
CC des Etangs	Les Essarts-le-Roi	Le Gros Chêne/ Les Terres de Hautes Bruyères	18 ha
	Le Perray-en-Yvelines	Zone du Chemin Vert	7 ha
CC Plaines et Forêts d'Yveline.	Gazeran	ZA de Bel Air la Forêt (sur un total de 51 ha cessibles)	25 ha
	Rambouillet	Zone L'OREAL et Giroderie	3,5 ha
	Saint-Arnoult-en-Yvelines	ZA Vosseries 2	8 ha
<b>TOTAL Sud-Yvelines</b>			<b>230 ha</b>

Hormis à Rambouillet et au Perray-en-Yvelines, les sites économiques correspondent à des « pastilles » d'urbanisation future inscrites au projet de SDRIF 2013. Pour les communes concernées, ces sites d'activités sont inscrits dans la Charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

- La carte du Document d'Orientation et d'Objectifs repère le potentiel de développement maximum de chaque nouvelle zone de développement économique sous forme de vignette violette (cf. orientation 3.1). A l'horizon 2023-2030, le territoire du SCoT sera amené à consommer davantage d'espace que sur la période 2003-2012 où seulement 155 ha ont été urbanisés dont 111 ha en extension. Ce constat doit s'apprécier et être relativisé à la lumière des éléments suivants :
  - Sur la période 2003-2012, le territoire a mené une politique vertueuse, en partie due à une conjoncture économique difficile, peu consommatrice d'espace, encadrée notamment par des mesures de protection environnementale fortes qui limitent le foncier disponible. Le développement du territoire ne saurait être pénalisé pour sa gestion très économe.
  - Le projet de territoire du SMESSY recherche l'équilibre entre développement urbain et protection de l'environnement. Il affiche des ambitions d'équilibre habitat-emploi nécessaire pour renforcer son attractivité économique. Il s'agit également de contribuer aux objectifs de la loi du Grand Paris en termes de production de logements et de tenir compte des spécificités des communes rurales situées aux marges de l'Île-de-France. Les efforts de densification des espaces urbains existants participent à cet équilibre.
  - Les communes soumises aux obligations de production de logements sociaux (loi SRU) pourront élargir leur enveloppe urbaine actuelle afin de répondre aux efforts importants qui leur sont demandés (notamment pour les petites communes rurales concernées), et compte tenu de leur compacité actuelle, des volumes à atteindre à terme et des caractéristiques de leurs paysages bâtis.
- **La carte du Document d'Orientation et d'Objectifs** indique les principaux secteurs d'extensions urbaines par **des symboles de « possibilités de développement urbain par extension »**. Leur représentation graphique distingue les sites de développement urbains selon les volumes de logements envisagés et précise le cas échéant la nécessité de mesures environnementales renforcées.
- En dehors des secteurs repérés comme des « possibilités de développement urbain par extension » :
  - les deux possibilités suivantes s'appliquent, en fonction des caractéristiques géographiques et de la structure urbaine de chaque commune, et dans le respect des autres prescriptions (une même commune peut être concernée par plusieurs de ces possibilités) :
    - **pour le logement**, les équipements ainsi que les services et commerces proximité, l'urbanisation de sites inférieurs à 1 ha est possible, dans le respect des principes de continuité et de compacité urbaine (cf. infra) ;
    - **pour les activités artisanales**, l'urbanisation de sites de moins de 1 ha est possible, sans dépasser une surface totale à 3 ha (site existant inclus) ou 2ha pour un nouveau site (cf. page 46). Cette possibilité ne peut concerner qu'un seul site économique par commune rurale et doit respecter les orientations d'intégration des sites dans leur environnement.
  - Les espaces naturels peuvent être aménagés pour des équipements publics ou d'intérêt collectif pour lesquels aucune implantation en zone bâtie n'est possible (à justifier dans les PLU) ;
  - Dans tous les cas, pour les communes du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, les limites des enveloppes urbaines définies dans le Plan de Parc de la charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse s'imposent et ne peuvent être dépassées.
- Les espaces naturels déjà destinés à être ouverts à l'urbanisation dans les POS ou PLU et non encore urbanisés à la date d'approbation du SDRIF (ou SCoT) ne sont pas remis en cause, **sous réserve qu'ils s'intègrent dans les objectifs du SCoT**. Leurs superficies sont intégrées dans les potentiels d'extension définis ci-dessus.

- Pour éviter de banaliser les paysages, l'implantation des constructions nouvelles doit favoriser la **compacité** (caractère concentré et continu des entités urbaines) et limiter l'urbanisation diffuse et linéaire le long des axes routiers. Les développements urbains devront notamment préserver les principales continuités écologiques repérées sur la carte. Cet objectif sera mis en œuvre par les communes dans leur document d'urbanisme local et en concordance avec les prescriptions de la charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse pour les communes concernées.
- L'extension de l'urbanisation doit se faire par tranches dans le cadre d'un **phasage économe** de l'espace, et de façon adaptée aux besoins locaux afin de planifier la capacité et l'extension des réseaux et des équipements, de tenir compte de l'impact sur les zones agricoles concernées, et d'éviter un développement anarchique (dommageable au cadre de vie et engendrant des surcoûts).
- Les projets d'extension de l'urbanisation, doivent prendre en compte :
  - d'une part, la **gestion des fronts urbains** lors des phases successives d'urbanisation, afin de traiter la transition avec les espaces ouverts et de permettre une meilleure lisibilité des développements urbains, notamment pour tenir compte du fonctionnement des activités agricoles.
  - d'autre part, les **limites paysagères** à définir dans les documents d'urbanisme locaux, en s'appuyant notamment sur les ruptures géographiques naturelles ou artificielles (infrastructure importante, haies, lignes de crête, lisières urbaines,...). Elles constitueront des limites physiques infranchissables par les secteurs d'extension urbaine.
  - La superficie des parcs et des espaces verts aménagés à l'occasion de ces extensions sont incluses dans ces potentiels maximum.

**Précisions sur la notion de « continuité de l'urbanisation »**

*On entend par « continuité de l'urbanisation », la continuité des zones à urbaniser (zone AU et U des PLU) et non la stricte continuité du bâti (c'est à dire la mitoyenneté, qui n'est pas appropriée dans tous les cas). Par ailleurs, cela n'exclut pas la possibilité pour les communes de créer, dans leurs nouvelles opérations, des espaces publics paysagers de transition. Enfin, une voirie est considérée comme partie prenante de l'urbanisation uniquement lorsqu'elle la dessert.*

**Recommandation**

- Des outils permettant de réaliser ou de prévoir ces développements urbains pourront être utilisés : zones d'aménagement différé, zones d'aménagement concerté, emplacements réservés, « orientations d'aménagements » définissant l'aménagement global d'un secteur, d'un îlot, d'un groupe de terrains ... à court, moyen ou long terme dans le cadre des PLU, etc...

## 5. FAVORISER LA DENSIFICATION DES NOUVEAUX ESPACES A URBANISER

Le développement des espaces à urbaniser doit se faire suivant le principe d'une gestion économe de l'espace, que ce soit pour créer de nouveaux secteurs à dominante d'habitat ou pour développer de nouveaux sites d'activités.

**Prescriptions**

- Les prévisions et décisions d'urbanisme doivent permettre de favoriser des densités soutenues, en termes de logements, d'activités, d'équipements et de services :

- la diversification de l’habitat doit favoriser des productions de logements et de formes urbaines moins consommatrices d’espace comme l’habitat individuel « dense » (maisons mitoyennes, habitat individuel dense, maisons de ville, petits collectifs aux gabarits réduits...);
- de même, des formes innovantes d’aménagement de zones d’activités doivent être recherchées, alliant diversité de l’offre, qualité du cadre paysager et limitation des impacts sur l’environnement : le développement de l’immobilier locatif, la mutualisation et le regroupement des espaces de stationnement, la création d’espaces verts partagés... doivent être étudiés et concourir à cet objectif d’économie d’espace, de façon adaptée à chaque cas.
- Ces densités doivent s’inscrire dans les prescriptions du SDRIF 2013, définies selon les types d’espaces représentés sur son document graphique :
  - Pour les **espaces urbanisés à optimiser**, une augmentation de **10%** de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d’habitat. Toutes les communes du SCoT sont concernées. Cette augmentation est portée à **15%** pour les **quartiers à proximité d’une gare**. Sont concernées les communes des Essarts-le-Roi, Le Perray-en-Yvelines, Rambouillet et Gazeran, ainsi que les parties de bourgs ou hameaux des communes de Raizeux (Route du Muguet) et St Hilarion (Séry / Route de Rambouillet) pour leur proximité avec la gare d’Epernon.
  - Pour les **secteurs à fort potentiel de densification** (Rambouillet), des efforts significatifs de densification du tissu urbain (logements/activités) sont attendus afin de contribuer à une augmentation et une diversification de l’offre de logements.
  - Pour les projets portant sur les secteurs repérés en tant que qu’espaces d’urbanisation préférentielle du SDRIF (« pastilles » oranges sur la carte de destination générale du SDRIF), les densités doivent être en moyenne de 35 logements/ha minimum (il s’agit de densités nettes, non compris les espaces publics et le réseau viaire). Sont concernés des secteurs d’habitat futurs sur les communes de Rambouillet, du Perray en Yvelines et d’Ablis.
- Il s’agit donc pour chaque commune d’apprécier les formes urbaines répondant à l’ensemble des prescriptions précédentes en fonction des secteurs de projet et d’adapter les ratios en conséquence.
- Pour les communes du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, les densités minimales doivent en outre respecter les prescriptions de la charte : dans les secteurs constitués de parcelles non-construites, les communes identifient dans leur PLU celles pouvant faire l’objet d’opérations d’ensemble privées ou publiques. Elles s’efforcent d’intégrer dans leur PLU des dispositions permettant le respect des seuils suivants, en fonction des types d’environnement urbain :
  - environnement de constructions diffuses ou de centre-village peu dense: 20 logements/ha
  - environnement pavillonnaire, de centre-village ou de faubourg : 40 logements/ha
  - environnement pavillonnaire dense, de centre-bourg ou de petits collectifs : 60 logements/ha
  - environnement de centre-bourg dense ou de collectifs : 90 logements/ha «
- Les zones à urbaniser doivent faire l’objet de réflexions préalables globales notamment pour y favoriser densité et mixité fonctionnelle et sociale. Cela permet aux communes d’avoir une meilleure lisibilité du projet dans son ensemble (définition de programmes en adéquation avec les enjeux de la commune, prise en compte des aménagements d’espaces publics,...). La programmation dans le temps permet d’avoir des projets cohérents et de mieux maîtriser la consommation du foncier (pas d’urbanisation au coup par coup).

*Extrait du SDRIF / Orientations communes 2.1 (page 24)*

*Cet accroissement des capacités d’accueil se mesure par l’augmentation de de la densité humaine à l’horizon 2030, obtenue en divisant la somme de la population et de l’emploi, accueillis ou susceptibles de l’être, par la superficie de l’espace urbanisé à laquelle s’ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d’urbanisation.*

### Recommandations

- Les communes peuvent également jouer un rôle incitatif et de suivi des opérations auprès des aménageurs et des promoteurs pour assurer la qualité urbaine et la mixité des opérations.
- Les communes du Sud-Yvelines sont encouragées à avoir recours aux « Approches Environnementales de l'Urbanisme » (AEU<sub>2</sub>) ou à des démarches similaires qui encadrent l'élaboration d'un document d'urbanisme ou d'un projet d'aménagement (type ZAC) au regard des objectifs de développement durable.

## 6. EVITER LE MITAGE EN MILIEU RURAL

### Prescriptions

- Toute extension de l'urbanisation à partir de l'**habitat isolé** est à proscrire : seuls y sont possibles les aménagements et l'extension mesurée des constructions existantes.

#### En ce qui concerne les hameaux :

- La **création** d'un hameau nouveau est interdite.
- L'aménagement et l'extension des **constructions existantes d'un hameau** (à la date d'approbation du SCoT) sont **autorisés à condition** que l'augmentation du nombre d'habitants n'ait pas d'incidence sur la capacité des installations d'assainissement collectif.

A ce titre, l'extension des constructions existantes ne peut dépasser une augmentation de 50% de la surface de plancher à la date d'approbation du SCoT, et dans une limite de surface de plancher que les PLU pourront fixer.

#### Cette mesure limitative ne s'applique pas :

- aux besoins des constructions ou installations nécessaires à la viabilité de l'exploitation agricole et sylvicole, néanmoins les logements des agriculteurs devront se faire, soit à l'intérieur des bâtiments existants, soit à proximité de l'exploitation.
- dans les secteurs dédiés aux équipements de loisirs : il s'agit des sites majeurs d'activité et d'hébergement touristique tels que par exemple le Domaine de Rambouillet, l'Espace Rambouillet, le site d'hôtellerie de plein air Huttopia de Rambouillet/Sonchamp, les haras (Haras National aux Bréviaires, Haras de la Butte Ronde à la Boissière Ecole), l'hippodrome de Rambouillet, la base de loisirs des Etangs de Hollande, etc.
- La réalisation de nouvelles constructions par « **densification modérée de hameaux** » est autorisée :
  - dans les hameaux à vocation agricole ou sylvicole pour des constructions ou installations liées et nécessaires à l'exploitation (en prenant uniquement en compte les sites d'activités répondant aux critères de Surface minimum d'Installation en vigueur).
  - dans les secteurs dédiés aux équipements de loisirs (cf. la liste non exhaustive ci-dessus),
  - pour les hameaux indiqués dans le tableau de la page suivante. Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'intérieur du « périmètre bâti constitué » du hameau (par comblement des dents creuses, division de parcelle), qui doit être précisé dans le document d'urbanisme local. La densification doit préserver le hameau d'une augmentation trop importante du nombre de logements, et ne pas générer la nécessité d'équipements collectifs nouveaux (voirie d'accès, réseau d'eau ou d'assainissement...). Ainsi, un hameau dont les réseaux sont à la limite de leur capacité ou dont les équipements et services publics sont trop éloignés, ne peut pas faire l'objet d'une densification.

- Un hameau ne peut pas faire l'objet d'**extension en dehors de son périmètre bâti constitué**, à l'exception :
  - des équipements et installations de taille modérée, ou peu bâtis, peu imperméabilisés, tels qu'espaces de jeux et de loisirs, lieux de convivialité et de rencontres pour les habitants ;
  - des hameaux à vocation agricole ou sylvicole pour des constructions ou installations liées et nécessaires à la viabilité de l'exploitation (en prenant en compte les seuls sites d'activités répondant aux critères de Surface Minimum d'Installation – SMI, ou la norme juridique en vigueur) ;
  - des hameaux cités dans le tableau page suivante dont l'extension est justifiée le plus souvent par leur taille plus importante ou leur connexion au réseau d'assainissement collectif (ou intégré dans un Service Public d'Assainissement Non Collectif – SPANC, ou mettant en œuvre des systèmes individuels groupés), ou relié au réseau de transport collectif. Ces extensions doivent s'intégrer à leur environnement immédiat, et traiter avec qualité la « couture » avec les espaces urbanisés et les espaces naturels limitrophes.
- **Cas particulier** à prendre en compte dans la maîtrise du développement des hameaux et de l'urbanisation diffuse en milieu naturel ou agricole :
  - **Les activités équestres** (source DDT 78- SEA). Depuis 2005 toutes les activités équestres, à l'exception de celles liées au spectacle, sont assimilées à une activité agricole (courses hippiques, centres équestres, pensions de chevaux). Néanmoins, pour maîtriser les constructions liées à ces destinations en zone agricole ou de hameaux et la spéculation foncière, le SCoT n'autorise la création ou l'extension de ces activités qu'à condition que la Surface Minimale à l'installation (SMI) du schéma départemental des structures agricoles soit respectée.
  - **Les hameaux des communes du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse** : les communes du Parc concernées par un hameau dans le tableau ci-dessous doivent respecter les dispositions du plan de parc relatives à chaque hameau identifié et les enveloppes urbaines adoptées pour chacun d'eux. Les hameaux qui ont été identifiés comme des ensembles urbains isolés et/ou sensibles au plan de parc doivent préserver leur caractère rural et leur unité patrimoniale. La densification y est très mesurée et s'opère dans le cadre de projets de requalification permettant une amélioration générale du paysage, de la qualité des milieux, de l'accessibilité, de la mixité sociale etc.
  - **les bâtiments agricoles ou sylvicoles dans le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse** Les communes doivent saisir en amont le syndicat du Parc pour tout projet d'extension ou d'implantation de bâtiments d'exploitation agricole ou sylvicole (disposition 2.2 charte du PNR p.45).
- Dans tous les cas, les possibilités de constructions nouvelles dans les hameaux ne sont pas autorisées si elles risquent de nuire à la pérennité d'une exploitation agricole ou sylvicole (article R.111-14-1 du CU).

Communes	Hameau avec possibilité de densification modérée	Hameau avec possibilité d'extension modérée	Cas particulier des équipements de loisirs-tourisme : accompagner leur développement sur site
Ablis	-	Mainguérin et Guéherville	-
Allainville aux Bois	Ferme d'Obville	Hattonville	-
Boinville le Gaillard	-	Bretonville, Bréau sans Nappe	-
Clairefontaine-en-Yvelines	-	-	Domaine de Montjoie (centre National Technique de Football- FFF) Domaine de la Voisine (château / centre de formation)
Emancé	Montlieu (en cours : logements, équipements)	-	Poney-club rue de Charlemagne
Hermeray	Guiperreux, Le Gros taillis, la Villeneuve, le Bois-Dieu, Bechereau, l'Orme, Amblaincourt et Hermeray village	-	-
La Boissière Ecole	Mauzaise	Mauzaise	La Butte Ronde

Communes	Hameau avec possibilité de densification modérée	Hameau avec possibilité d'extension modérée	Cas particulier des équipements de loisirs-tourisme : accompagner leur développement sur site
Les Bréviaires	Restructuration du site des Petites Yvelines (ancien caravanning).	-	Accompagnement des activités des haras, y compris le haras National
Les Bréviaires/ Saint-Léger en Yvelines	-	-	Les Étangs de Hollande (requalification sans extension)
Les Essarts le Roi	Les Layes, les Beaudoins, St Hubert	-	-
<b>Mittainville</b>	-	Patis	-
Orcemont	L'Épinay, Les Rotis, L'Étang Guillemet	-	-
Orphin	Cerqueuse, Haute Maison	-	-
<b>Paray Douaville</b>	-	Villiers les Oudets	-
Prunay en Yvelines	L'Abbé, Marchais-Parfond, La Chapelle, Villiers-Landoue, Craches et Gourville	-	-
Raizeux	Les Chaises	-	-
Rambouillet	-	-	Château, Bergerie, CEZ, Hippodrome, poney club du Vieil Orme
<b>Saint Hilarion</b>	Domaine de Sery, Saint Antoine, route de Raizeux	-	-
<b>Saint Martin de Bréthencourt</b>	Saint Martin de Bréthencourt, Ardenay, Hautbout, Moulin Neuf (requalification d'une ancienne zone d'activité polluée)	-	-
<b>Sonchamp</b>	La Hunière (requalification d'un site d'activité)	Greffiers, Boutareine	Camping, Espace Rambouillet

- Les prescriptions précédentes doivent être traduites à une échelle adaptée dans les documents d'urbanisme locaux des communes du SMESSY.

#### **Précisions sur les notions de hameau et d'habitat isolé**

*En milieu rural, un hameau est un petit groupe d'habitations, isolé, à l'écart d'un village auquel il est rattaché administrativement. Mais certains hameaux du territoire du Sud Yvelines sont caractérisés par une taille proche de celle du bourg de la commune*

*On définit l'habitat isolé comme un groupement d'habitations composé de moins de trois maisons ou la succession d'habitations sur des parcelles non limitrophes.*

#### **Sont considérés comme espaces verts et espaces de loisirs : version 2013**

- les espaces verts publics, les jardins et les grands parcs publics; les jardins familiaux, les jardins partagés et les jardins solidaires;
- les bases de plein air et de loisirs locales et régionales;
- les parcs liés aux activités de loisirs, les parcs animaliers, les zoos, les parcs d'attractions;
- les grands équipements comportant une part importante d'espaces ouverts : les golfs, les hippodromes, les campings ; les terrains de sports de plein air (terrains de football, athlétisme, rugby, tennis, centre équestre, etc.);
- certains parcs de châteaux et d'abbayes comportant des enjeux régionaux en matière de patrimoine et de tourisme, notamment les châteaux de Vaux-le-Vicomte, de Champs-sur-Marne, de Fontainebleau, de Breteuil, de Courson, de Thoiry, de la Roche- Guyon, de Villarceaux, d'Écouen, et de Saint- Jean-de-Beauregard, et les domaines des abbayes de Royaumont, Port royal des champs, et des Vaux-de-Cernay.

# Chapitre 5 : La politique de transport et de déplacements

## Rappel des objectifs du PADD :

- Renforcer l'intermodalité des gares du territoire (Rambouillet, Gazeran, Les Essarts-le-Roi et Le Perray-en-Yvelines) et les plus proches hors du territoire (Dourdan notamment).
- Permettre la desserte multimodale des zones d'activités en valorisant la desserte fer.
- Limiter les déplacements automobiles.
- Définir un schéma global des modes actifs, en lien avec les réseaux régionaux, départementaux et du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

## 1. STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DU SUD-YVELINES DANS L'OPTIQUE D'ELEVER LA PERFORMANCE DE L'OFFRE EN TRANSPORT EN COMMUN

### A. FAVORISER LA DENSITE, LA MIXITE ET LA QUALITE A PROXIMITE DES POLES D'ECHANGES

#### Prescriptions

- De façon générale, autour des pôles d'échanges, l'urbanisation doit atteindre un niveau de densité suffisant pour permettre à la desserte en transports en commun d'être performante, voire développée. Ces lieux privilégiés de la densification, tant en termes d'offre de logements que d'emplois, permettront de développer la mobilité par modes actifs et par transports collectifs et de mieux rentabiliser les investissements publics réalisés ou à venir.
- Dans les quartiers des villes définis par un rayon de l'ordre de 1 000 m autour des gares ferroviaires de Rambouillet, Le Perray-en-Yvelines et Les Essarts-le-Roi, les prévisions et décisions d'urbanisme doivent permettre des densités plus importantes que celles existantes et une mixité des fonctions.
- Cet objectif est également à décliner à Gazeran, dans des modalités adaptées au caractère plus rural de la commune. Il s'agira notamment de préserver une continuité biologique entre le bourg et la zone d'activité de Bel Air La Forêt et de préserver le périmètre de protection de captage d'eau potable. Les parties de bourgs ou hameaux des communes de Raizeux (Route du Muguet) et St Hilarion (Séry / Route de Rambouillet) sont également concernées en raison de leur proximité avec la gare d'Epernon.
- Une plus grande densité que celle du reste du territoire communal doit être favorisée à proximité des autres arrêts de transports en commun régulièrement et suffisamment desservis au cours de la journée

(terminus ou station de rabattement bus, arrêt principal sur une place de centre-bourg, lieux d'arrêt communs aux bus, taxi ou transport à la demande).

- Les gares, les accès au réseau de transport en commun et leurs abords doivent être valorisés par l'aménagement d'espaces publics de qualité, associés éventuellement à des équipements publics ou des commerces. A cette fin :
  - le stationnement voitures/vélos/ taxis/ cars doit être prévu dans un souci d'économie d'espace et d'optimisation du fonctionnement de l'espace public et entre ces modes d'accès ;
  - des cheminements piétonniers et cyclistes lisibles et confortables doivent être déterminés ;
  - le besoin d'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être pris en compte.

## B. GARANTIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN COMPATIBLE AVEC LA PERFORMANCE DES TRANSPORTS EN COMMUN

### *Prescriptions*

- Les documents d'urbanisme et les nouvelles opérations d'aménagement (en extension ou en renouvellement urbain) doivent viser à :
  - implanter prioritairement tout nouvel équipement public générateur de nombreux déplacements dans les zones urbanisées ou à urbaniser dotées d'une bonne desserte en transports collectifs, actuelle ou prévue à court terme (établissement de formation, de santé, de service public, ...);
  - développer un urbanisme plus dense et privilégier l'implantation des nouvelles constructions à proximité des gares et arrêts de transports en commun ;
  - prévoir les espaces nécessaires pour la circulation des bus dans les secteurs destinés à recevoir de nouveaux quartiers, même si la commune ou le quartier n'est pas encore desservi.
- Lorsqu'une zone d'activités est située à proximité d'une desserte en transport en commun importante, son organisation doit valoriser cette desserte. Cela pourra se faire notamment en localisant les services communs (restauration, crèches,...) et les activités peu consommatrices d'espace, à proximité de l'accès à ces transports.
- La création ou l'extension des grands sites d'activités du Sud-Yvelines doit faire l'objet d'études de modalités de leur desserte en transport en commun. Il s'agit notamment des : Parc d'activités de Bel Air La Forêt à Gazeran, Zone industrielle du Petit Orme/ gare de Paray-Douville à Boinville Le Gaillard, les zones d'activités d'Ablis Nord, de Vosseries 2 à Saint-Arnoult-en-Yvelines, d'Allainville-aux-Bois (par extension de la ZA de Garancières en Beauce), de la zone d'activités du Gros Chêne / Terres de Hautes Bruyères aux Essarts-le-Roi, de la zone du Chemin Vert au Perray-en-Yvelines et des secteurs L'Oréal et Giroderie à Rambouillet.

## 2. ORGANISER DES TRANSPORTS EN COMMUN PERFORMANTS SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

### *Prescriptions*

- Poursuivre et participer aux réflexions sur la mise en œuvre d'une **3ème voie SNCF entre La Verrière et la gare de Rambouillet**. La réalisation de cette infrastructure conditionne les nécessaires améliorations de l'offre en dessertes ferroviaires du bassin de vie de Rambouillet et au-delà et la pertinence des rabattements vers les gares par les autres modes.

- Développer des réflexions intercommunales de type « Plan Local de Déplacement » (PLD) afin de définir une politique locale de déplacement et adapter localement les orientations et les actions du Plan de Déplacements Urbains d’Ile de France (PDUIF dont l’approbation est attendue début 2014).
- Travailler en étroite concertation avec le Syndicat des Transports d’Ile de France (STIF), le Conseil Général des Yvelines (mise en œuvre du Schéma départemental des Déplacements), et avec le SITERR (Syndicat Intercommunal des Transports de la Région de Rambouillet) en visant les objectifs prioritaires suivants :
  - L’opportunité de réaliser une nouvelle gare sur le secteur géographique de Rambouillet-Gazeran dans un secteur moins contraint en termes d’urbanisme que l’actuelle gare de Rambouillet et proche du pôle économique de Bel Air La Forêt.
  - L’amélioration de l’articulation entre le réseau urbain de Rambouillet, le réseau de cars interurbains du département et le réseau ferré, mais aussi avec les réseaux des territoires voisins qui ont des liens étroits avec le fonctionnement social (équipements scolaires, culturels, ...) et économique (emplois, commerces et services ..) sur certains secteurs du territoire du SCoT : vers Dourdan, vers Epernon et de façon plus large l’Eure et Loir ; le travail avec le SITERR est à développer en ce sens.
  - L’amélioration de l’offre (fréquence, amplitude) et de la qualité de service (régularité, rapidité, conditions de correspondance) en transports en commun sur l’ensemble du territoire, en particulier pour le rabattement aux gares et aux pôles d’emplois et de services. Les élus du SMESSY sont particulièrement attentifs et soucieux du maintien et de l’amélioration de l’offre et non plus sa réduction comme cela a pu être le cas ces dernières années.
  - L’étude des réponses possibles à apporter aux besoins non satisfaits en Sud Yvelines (milieu rural ou quartiers non desservis) pour répondre aux besoins des personnes peu ou pas motorisées et offrir des alternatives aux déplacements automobiles individuels. Parmi les solutions à étudier, il existe le transport à la demande : en direction des principaux pôles du territoire (Rambouillet, autres pôles d’appui du territoire et des territoires voisins, zones d’emplois, gares, ...) et le covoiturage.
- Améliorer l’accessibilité aux quatre gares du territoire et à celles de Dourdan, d’Epernon et de Saint-Rémy-lès-Chevreuse, proches et fréquentées par des habitants ou des actifs du territoire du SMESSY :
  - en offrant des capacités et des conditions d’interconnexions et de rabattement attractives (intermodalité efficace) ;
  - en créant si nécessaire des parkings relais ;
  - en facilitant l’accès pour les vélos, et leur stationnement sécurisé à proximité immédiate de la gare.
- Agir en faveur du développement de bus rapides sur l’A10-11 à destination des gares TGV et RER B -C de Massy-Palaiseau.
- Agir avec le SITERR en faveur de la mise en place d’une desserte bus en rabattement vers la gare de Saint-Rémy-lès-Chevreuse (RER B) pour les habitants de l’est du territoire (Cernay-la Ville, La Celle-les-Bordes...).
- Agir en faveur du développement du covoiturage en aménageant des parkings multimodaux (voitures/piétons/vélos/TC) dans les lieux de centralité (centre-ville, zones d’activités, zones commerciales,...) ou à proximité des principaux nœuds routiers (comme ceux d’Ablis et Longvilliers à ce jour).
- Inciter les grandes entreprises et autres pôles d’emplois locaux à mettre en place des Plans de Déplacements d’Entreprises (PDE) ou des Plans de Déplacements d’Administrations (PDA) permettant de réduire le nombre de véhicules automobiles pour l’ensemble des types de déplacements.

**Recommandation**

- Dans le cadre de l'élaboration future d'un « Plan Local de Déplacements », il serait possible de favoriser la mise en œuvre d'une plate-forme internet et téléphonique d'organisation du covoiturage (à une échelle à définir en fonction de la performance de l'existant : ne pas multiplier les sites...).

**3. VALORISER LA DESSERTE FERREE POUR LE TRANSPORT DE FRET****Prescriptions**

- Le SCoT prescrit la valorisation du potentiel ferré présent sur le territoire en termes de multi-modalité, en particulier sur le site de la gare de Paray-Douaville, au croisement entre la voie ferrée Paris Austerlitz – Tours et la RN191 et à proximité des échangeurs sur les autoroutes A10 et A11.

Il s'agit d'y développer une zone d'activités venant compléter et accompagner l'offre économique des autres sites d'emplois situés sur la CAPY et bénéficiant à l'ensemble du territoire Sud-Yvelines. L'objectif est valoriser un site d'activité à rayonnement départemental et régional, offrant un potentiel multimodal exceptionnel aux portes de l'Île-de-France (fer, routes/autoroutes).

**4. OPTIMISER LA GESTION DES VOIRIES EXISTANTES****Prescriptions**

- Améliorer le partage de la voirie pour des transports en commun plus performants et des modes actifs mieux intégrés (couloirs ou voies réservés, priorité aux feux, arrêts sur voies, ronds-points traversants, ...). Il s'agit dans un premier temps d'assurer la concertation entre les différents gestionnaires de voirie, les autorités organisatrices des transports (STIF, SITERR,...) et le SMESSY, le plus en amont possible des projets d'aménagement du réseau de voirie visant à accroître la capacité ou à réaliser des voiries nouvelles.
- Aménager les voiries dans le respect de la hiérarchisation du réseau actuel afin de conserver la performance du transit et du trafic local. Il s'agit notamment de respecter les objectifs suivants :
  - Sur **le réseau national et régional** (A10, A11, RN10, RN191) : donner la priorité à la fluidité du transit et aux transports en commun dans les accès de ces voies ; prendre en compte leurs traversées sécurisées pour les modes actifs afin d'en réduire les effets de coupure (continuité des liaisons). A titre d'exemple, il est nécessaire d'envisager la réalisation d'un échangeur complet sur la RN10, à la hauteur de la Croix Saint-Jacques (Le Perray-en-Yvelines), afin d'améliorer les flux en direction des pôles d'emplois de Saint-Quentin-en-Yvelines et de l'agglomération parisienne.
  - Sur **le réseau départemental** : y améliorer les conditions de circulation des transports en commun, créer des liaisons cyclables le cas échéant, en particulier sur la RD 910 (ex RN 10) au sud d'Ablis.
  - Sur **le réseau de desserte locale** : intégrer l'ensemble des modes de déplacements, mettre en place des aménagements de façon à inciter la diminution des vitesses des véhicules, donner si possible la priorité aux transports en commun, ou au moins empêcher la dégradation de leurs conditions de circulations actuelles, favoriser l'accès à la zone d'activité des Vosseries 2 de Saint-Arnoult-en-Yvelines (transports collectifs et camions) via la RD 27 et la RD 32 afin d'assurer la liaison avec l'autoroute A10.

- Prendre en compte les déplacements agricoles lors de l'aménagement ou de la création de voiries, afin de ne pas contraindre leurs activités et l'accès à leurs parcelles d'exploitation ou autres sites (silos, coopératives...). Certains secteurs posent un certain nombre de problèmes pour le bon fonctionnement de l'activité agricole, notamment avec les nouvelles contraintes qui s'imposent aux engins agricoles avec la mise à 2 x 2 voies de la RN 10 ou du réaménagement de la RD 191.
- La carte du DOO repère les quelques installations du territoire dont les accès doivent être facilités par les engins agricoles. Mais de façon générale, l'objectif est de permettre aux engins agricoles de pouvoir assurer tous types de déplacements internes ou externes au territoire, dans la mesure où les sièges d'exploitations sont répartis sur l'ensemble du Sud-Yvelines et où la plupart des installations liées à la filière agricole sont situées hors du SMESY : Yvelines, Essonne, Eure et Loir, Loiret...

## 5. AMENAGER L'ESPACE POUR FAVORISER LES MODES ACTIFS

### *Prescriptions*

- **A l'échelle du Sud-Yvelines**, garantir la cohérence d'un maillage piétonnier et cyclable articulé avec les réseaux voisins (réseau régional d'Ile-de-France, réseau départemental, réseaux des communes d'Eure-et-Loir) et le Schéma départemental des véloroutes et voies vertes.  
Par exemple, la prise en compte de la coulée verte sur le tracé de l'ancienne voie ferrée Massy-Chartres, de l'itinéraire véloroutes Paris – Le Mont Saint-Michel, ...peut être valorisée de façon pertinente.
- Identifier dans ce réseau maillé, les franchissements sur les réseaux nationaux et régionaux (RN10, RN191 et RD 910...) pour lesquels sont nécessaires des aménagements, de façon à entreprendre les démarches auprès des acteurs concernés pour les réaliser ou les sécuriser.
- Afin de développer l'usage des modes actifs (la marche et le vélo), **les projets urbains** (nouveaux quartiers, opérations de renouvellement urbain, aménagements d'espaces publics,...) seront conçus de telle sorte que :
  - les modes actifs soient pris en compte avec la volonté de les rendre les plus attractifs possible pour les déplacements quotidiens, à l'échelle communale ou du quartier, notamment en prévoyant les espaces nécessaires à leur circulation et à au stationnement des vélos ;
  - les réseaux de modes actifs soient connectés les uns avec les autres et avec les principaux points de desserte en transports en commun (gares, arrêts et station des transports en commun ferrés et routiers).

## 6. DEVELOPPER UNE POLITIQUE DE STATIONNEMENT ECONOMIQUE EN ESPACE ET ARTICULEE AVEC LES DESSERTES EN TRANSPORTS EN COMMUN ET L'USAGE DU VELO

### Recommandations

- Afin de limiter l'usage individuel de la voiture pour les déplacements domicile-travail, les communes peuvent mettre en œuvre les principes de stationnement « durable » suivants :
  - limiter les possibilités de stationnement quand une offre performante de transports en commun existe (avec des normes différenciées selon les secteurs dans les PLU) ;
  - faciliter le stationnement des véhicules et des vélos sur les lieux de résidence, hors de l'espace public ;
  - réduire les possibilités de stationnement des actifs sur le lieu de travail, notamment aux abords des gares et dans le centre-ville de Rambouillet ;
  - favoriser le stationnement des vélos et des deux-roues motorisés sur le lieu de travail

## 7. LES GRANDS PROJETS D'INFRASTRUCTURES NECESSAIRES A L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

### A. LES PROJETS NECESSAIRES POUR AMELIORER L'ACCESSIBILITE EXTERNE DU TERRITOIRE

#### Prescriptions

**Liaisons routières** : prescriptions relevant de compétences nationales ou régionales :

- Réaménager et requalifier la RN10 entre Trappes et les Essarts-le Roi, afin d'améliorer l'attractivité de ses abords et de permettre une appropriation plus urbaine, moins nuisante et de qualité sur la commune des Essarts-le Roi. Les aménagements pourront se faire sur site ou via un contournement du tracé actuel.
- De façon à assurer la performance et la qualité de la continuité du réseau routier national, poursuivre la reconfiguration de la RN 10 et de la RN 191, en voie express à 2x2 voies, dans la totalité de la desserte nord-sud à l'échelle départementale, en tant que liaison vers les échangeurs sur les autoroutes A10 et A11. Il s'agit en particulier du tronçon allant de Sonchamp (Bois de la Droue) à la sortie de Rambouillet (Moulinet), et de la RN 191 entre Ablis et Allainville-aux-Bois, en incluant l'échangeur avec la RN 10. Ces aménagements doivent s'accompagner de la requalification et de la sécurisation des échangeurs avec le réseau local et de la création d'une voie de contournement de la RD.906 à l'échangeur du Bois de la Droue, permettant une meilleure desserte de l'entreprise l'Oréal et la circulation des engins agricoles.
- Renforcer et recalibrer la RD 176 entre la RN10 et Emancé via Orphin de façon à accompagner sa fonction de lien inter départemental /régional, et en particulier pour les pôles économiques d'Eure et Loir (Epernon notamment) vers les axes autoroutiers A 10 et A11 et le reste de l'Île de France.
- Si elle ne peut être évitée, la création d'une voie nouvelle doit tendre à minimiser ses impacts sur l'environnement (préservation des milieux naturels, insertion dans le paysage, bruit, pollution...) et respecter les orientations du SCoT en matière de protection des continuités écologiques (chapitre 6).



## B. LES PROJETS ROUTIERS NECESSAIRES AU DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

### *Prescriptions*

- Adapter les infrastructures routières existantes pour assurer une meilleure sécurité des usagers, notamment des piétons et des cyclistes :
  - Requalifier et sécuriser les intersections les plus importantes sur le réseau structurant et notamment la création d'une entrée sur la RN10 en direction de Paris au Sud du Perray-en-Yvelines.
  - Sécuriser la traversée des bourgs et de l'agglomération de Rambouillet par des aménagements adaptés (réaménagement de la voirie et des espaces publics laissant notamment plus de place aux piétons et aux vélos,...).
- Mettre en œuvre des mesures spécifiques d'aménagement lorsque les trafics routiers existants ou à venir sont de nature, par leur volume ou leur caractère (notamment au regard de la part des poids lourds dans le trafic total) à engendrer des nuisances et de l'insécurité dans les tissus urbanisés traversés. La réalisation de déviation ne doit être qu'un ultime recours, lorsque d'autres solutions étudiées ou mises en œuvre se révèlent insuffisantes ou inefficaces.
- Il s'agit notamment de créer à plus ou moins long terme :
  - un barreau au Sud Rambouillet entre la RN 10 / RD 936 et la RD 906,
  - un jalonnement de Dourdan à Ablis pour dévier le trafic poids-lourds de la traversée de Ste-Mesme
  - un renforcement de l'axe RD 27 -RD 132 afin d'assurer la liaison entre les ZAE Fosse aux chevaux et Vosseries de Saint-Arnoult-en-Yvelines vers l'autoroute A10, sans transiter par le centre-ville.
  - une voie de contournement du centre-ville du Perray-en-Yvelines, entre le CD 61 et la zone d'activité du Chemin Vert. et une autre du CD61 vers la Croix Saint-Jacques.
- D'autres projets feront l'objet d'études de faisabilité pour une réalisation à plus long terme, notamment la déviation de l'agglomération des Essarts-le-Roi au Sud.
- La création d'une voie nouvelle doit minimiser ses impacts sur l'environnement (préservation des milieux naturels, insertion dans le paysage, bruit, pollution, ...) et respecter les orientations du SCoT en matière de protection des continuités écologiques (cf. chapitre 6).

### *Recommandation*

- *Mettre en œuvre ou participer à une étude de circulation sur les déplacements des poids-lourds.*

# Chapitre 6 : La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages

## **Rappel des objectifs du PADD :**

- *Maintenir, voire recréer, les conditions de restauration de l'« arc de biodiversité francilien » (faune/flore), notamment le vaste corridor biologique d'intérêt régional entre les massifs de Rosny-sur-Seine, de Rambouillet et de Fontainebleau.*
- *Préserver les espaces boisés et forestiers du territoire, en lien avec l'objectif régional de protection cet arc de biodiversité.*
- *Protéger les continuités naturelles du territoire et vers son voisinage, permettant le fonctionnement optimum des milieux et des espèces (faune et flore).*
- *Améliorer la gestion intégrée des cours d'eau à l'échelle des bassins versants tout en préservant et mettant en valeur le patrimoine hydrographique et en particulier la préservation des zones humides (mares, rivières, fossés, patrimoines liés à l'eau...).*
- *Maintenir des coupures vertes composées d'espaces agricoles, boisés ou naturels entre villes, bourgs et hameaux : en tant que liens avec les continuités écologiques de rang régional et les coupures d'urbanisation locales à préserver.*
- *Préserver le caractère identitaire des bourgs, des hameaux et de leurs extensions urbaines.*
- *Poursuivre la mise en valeur du patrimoine naturel, historique et urbain local : en réponse également avec les objectifs de développement touristique.*
- *Préserver l'identité et les fonctions des grandes unités paysagères : manteau forestier, plateau agricole de Beauce, espaces de clairières et de vallées.*
- *Promouvoir un développement urbain économe en espace afin de limiter l'extension de l'urbanisation sur les milieux agricoles, boisés et naturels.*
- *Préserver l'équilibre des espaces de transition écologique entre forêts et terres agricoles (lisières, clairières...).*
- *Affirmer la volonté d'une intégration de qualité des urbanisations nouvelles dans les paysages (pour les extensions urbaines, les zones d'activités, les grandes infrastructures, les bâtiments agricoles, ...).*
- *Préserver, voire améliorer la qualité paysagère des franges urbaines et des entrées de ville.*

## 1. PRESERVER ET CONFORTER LA GRANDE ARMATURE ECOLOGIQUE DU SUD-YVELINES : LA TRAME VERTE ET BLEUE

### A. PROTEGER LE MASSIF FORESTIER DE RAMBOUILLET ET LES PRINCIPAUX BOISEMENTS

#### *Prescriptions*

- Appliquer les prescriptions et recommandations inscrites dans la notice de gestion de la **forêt de protection du massif de Rambouillet** (classement au titre de l'article L.411-1 du code forestier). Le périmètre de la forêt de protection est intégré dans la zone « milieux naturels d'intérêt écologique remarquable à protéger » sur la carte du DOO et à ce titre sa stricte protection est prescrite.
- *Rappels* : la décision de classement et le plan de délimitation de la forêt de protection doivent être reportés aux PLU, et sont opposables à toute demande d'occupation du sol ou d'autorisation de défrichement au titre de l'article L.312-1 du code forestier. En dehors des Espaces Boisés Classés et de la forêt de protection, les défrichements sont soumis à autorisation du Préfet, selon l'article L. 311-1 du code forestier, dès lors qu'ils concernent des bois de plus de un hectare ou appartenant à d'autres bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil de 1 hectare fixé par arrêté préfectoral du 10 avril 2003.
- Dans le périmètre du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, les communes se référeront aux orientations de la charte du PNR sur le détail des prescriptions concernant la restauration et la préservation de la trame verte et bleue.
- Préserver les autres ensembles boisés remarquables du territoire en les classant en zone « N » inconstructible, voire en Espace Boisé Classé (E.B.C.) défini par l'article L130-1 du code de l'urbanisme dans les documents d'urbanisme locaux. La cartographie du DOO est une base de travail qui doit faire l'objet d'adaptation en fonction de la réalité du terrain (analyse de la photographie aérienne la plus récente). L'objectif recherché est également de garantir les bonnes conditions de fonctionnement de l'exploitation forestière.
- Les projets présentant un intérêt général sont autorisés dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la valeur écologique du boisement.  
Il s'agit notamment de respecter les principes suivants :
  - les tracés des grandes infrastructures doivent, dans la mesure du possible, éviter les espaces boisés. Si tel n'est pas le cas, il convient que leur impact soit limité, notamment par une adaptation de l'ouvrage à son environnement forestier et par le rétablissement d'une continuité forestière.
  - Hors forêt de protection, l'exploitation des carrières est possible en zone boisée, sous réserve de ne pas engager de destructions irréversibles d'espaces paysagers et de garantir le retour à une vocation, naturelle, boisée ou agricole des sols concernés (SDRIF).
  - Toute surface forestière désaffectée doit être compensée par la création d'une superficie au moins égale, attenante au massif forestier ou contribuant à la reconstitution de continuités biologiques, par exemple en reconstituant un relais avec un massif voisin.
  - *Rappels (source DDT 78 -SEPRN)* : l'exploitation de carrières ou la construction d'infrastructures dans des zones boisées n'est possible qu'en dehors du périmètre de la forêt de protection. Dans le cas d'Espaces Boisés Classés repérés dans les PLU, ou de massif boisés de plus de 1 ha ces exploitations ou aménagements sont conditionnés par l'obtention préalable d'autorisation de défrichement au titre de l'article L. 311-1 du code forestier.

- En référence aux prescriptions du SDRIF approuvé en décembre 2013, les lisières des espaces boisés doivent être protégées : en dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation -à l'exclusion des bâtiments à destination agricole- ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.  
Peuvent également y être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :
  - l'accès pour les besoins de la gestion forestière;
  - l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois;
  - l'extension du patrimoine forestier ouvert au public.
- *Rappel : La notion d'inconstructibilité dépend de la définition de site urbain constitué et doit être déterminée au cas par cas dans les PLU, après consultation du service de l'environnement de la DDT78 (cf. infra)*
- La vocation multifonctionnelle de la forêt (production, accueil du public, fonctions écologiques et paysagères) doit être favorisée, sans nuire à la qualité des milieux boisés. Ainsi :
  - l'accès pour les besoins de la gestion forestière doit être facilité ;
  - l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois est autorisée. Ils doivent avoir un caractère de réversibilité pour pouvoir s'implanter en forêt ou à moins de 50m des massifs de plus de 100 hectares, hors site urbain constitué.
  - *Rappels : (source DDT 78 -SEPRN) L'implantation de bâtiments entraînant un défrichement au sens de l'article L311-1 du code forestier est proscrite en Espace Boisé Classé et en forêt de protection.*
  - D'éventuelles voiries d'accès peuvent être réaménagées ou créées (à l'exception de la forêt de protection dans laquelle seul le réaménagement est autorisé). Comme il en est la règle en matière de desserte forestière, ces voies doivent être constituées de matériaux issus de carrières ou de bétons concassés qui ne modifient pas la nature des sols forestiers.
  - l'extension du patrimoine forestier ouvert au public doit être favorisée, mais devra respecter les recommandations d'accueil de la forêt de protection de Rambouillet : « accueillir sans attirer », mise en œuvre d'un « accueil touristique léger » afin de ne pas perturber les qualités et sensibilités écologiques.

#### **Précisions sur la notion de Site Urbain Constitué (SUC)**

*Les communes concernées par la présence d'une partie d'un massif boisé repéré sur la carte du SDRIF devront indiquer dans leur Plan Local d'Urbanisme le périmètre de leur site urbain constitué, en concertation avec les services de l'Etat.*

*Un Site Urbain Constitué peut être défini comme « un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées de la commune ». Son existence et ses limites sont appréciées au cas par cas.*

*Pour sa détermination, seront notamment prises en compte les parcelles déjà bâties contiguës ou séparées de moins de 50 mètres d'une autre parcelle déjà bâtie, des limites physiques et des voiries existantes.*

*Les espaces peu construits ou/et de manière anarchique (habitat diffus) constituant un début de mitage des lisières, où la protection de la forêt reste encore possible, ne peuvent être considérés comme des SUC.*

- *A l'intérieur des limites d'un SUC ainsi déterminé, bien qu'à une distance inférieure à 50 mètres de la limite du massif, l'urbanisation en vue d'une restructuration ou d'une densification est permise.*
- *Toute urbanisation à l'extérieur de ces limites, en direction du massif, est proscrite.*
- *Dans la bande des 50 mètres, en dehors d'un SUC, l'interdiction de toute urbanisation nouvelle ne s'oppose pas à la réfection ou à une extension limitée des constructions existantes, dès lors qu'il n'y a pas d'avancée vers le massif.*

## B. PROTÉGER LES MILIEUX NATURELS D'INTERET ECOLOGIQUE

### **Définition des milieux naturels d'intérêt écologique figurant sur la carte du DOO:**

#### Les milieux naturels remarquables sont :

- les zones du réseau Natura 2000 ;
- les zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF) de type 1.

#### Les milieux naturels avec richesses écologiques sont :

- les zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF) de type 2 ;
- la partie naturelle des sites classés et inscrits à l'inventaire ;
- les Espaces Naturels Sensibles repérés par le Conseil Général des Yvelines au titre des « espaces d'intérêt écologique ».

### **Prescriptions**

- Protéger strictement les **milieux naturels remarquables** en y évitant toute construction pour préserver leur richesse biologique. Ils sont repérés de façon schématique sur la carte du DOO. Les communes devront les prendre en compte au moment de l'élaboration ou de la révision de leur PLU dans la phase diagnostic de façon à en déterminer les localisations de façon précise et à adapter le zonage en conséquence.
- Dans le périmètre du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, les communes se référeront notamment aux Secteurs de Biodiversité Remarquable (SBR) et aux Zones d'Intérêt Ecologique à Conforter (ZIEC), délimités par le plan de Parc, ainsi qu'aux orientations de la charte sur ces espaces.
- Il s'agit notamment de respecter les principes de protection suivants :
  - Les zones tampons autour de ces espaces doivent être maintenues en zone naturelle, forestière ou agricole. Les PLU peuvent étendre les limites de ces espaces à enjeux écologiques très forts au-delà des périmètres faisant l'objet de protection particulière afin de créer ou de préserver plus largement les écosystèmes.
  - Les actions de gestion écologique ou de valorisation, telles que les mesures nécessaires à l'accueil et à la circulation du public, sont conditionnées au respect des réglementations en vigueur et aux autorisations administratives (étude d'impact, évaluation environnementale, étude d'incidence, enquête publique, autorisation de travaux et d'aménagement, ...).
  - L'ensemble des aménagements nécessaires à cette gestion, existants ou à créer, voire à réhabiliter, et les modes de fréquentation qu'ils induisent, ne doivent en aucune manière porter atteinte aux équilibres écologiques et paysagers de ce patrimoine naturel.
  - Les mesures réglementaires des PLU, doivent être compatibles avec les objectifs de gestion définis pour la préservation et la valorisation de ces milieux. En outre, les communes et EPCI concernés doivent inscrire les « sites de biodiversité remarquable » et « les zones d'Intérêt Ecologique à Conforter » repérés dans la Charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse dans leur PLU et définir un règlement permettant leur préservation et leur gestion.
- Protéger globalement les **milieux naturels avec richesses écologiques** en respectant les principes de protection suivants :
  - Les aménagements et les constructions peuvent être autorisés dans ces espaces naturels à la condition qu'ils ne remettent pas en cause leur caractère et leurs fonctionnalités naturelles.
  - Les usages agricoles, sylvicoles ou de loisirs ne portant pas atteinte à la qualité paysagère et écologique de ces espaces sont à conforter et à développer.
  - Il est demandé aux communes, lors de la révision ou l'élaboration de leur document d'urbanisme de repérer ces espaces naturels et d'appliquer un zonage et un règlement adaptés pour les préserver et les mettre en valeur.

- **Protection des espèces menacées** : les communes « préservent notamment au travers de leur PLU et de leurs acquisitions foncières les différents éléments et espaces singuliers du paysage qui constituent les milieux de vie des espèces ». (disposition 12.2 charte PNR p. 75).

### Recommandation

- *Il est recommandé aux communes de réaliser une étude de la biodiversité (faune/flore), en amont de l'élaboration ou de la révision de leur PLU, en sollicitant notamment un accompagnement du Conseil Général des Yvelines.*

## C. PRESERVER ET RESTAURER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET CORRIDORS DE BIODIVERSITE AU SERVICE DE LA TRAME VERTE

En synergie des grands ensembles boisés du territoire Sud-Yvelines, il s'agit de compléter la trame verte, en tenant compte notamment des continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité de l'ensemble du territoire et de ses franges (dans et hors des villes).

### Prescriptions

- Cf. chapitre II « Les grands équilibres entre espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers », qui met en place le principe de localisation préférentielle de l'urbanisation respectueuses des secteurs naturels sensibles, voire des coupures d'urbanisation visant à prendre en compte le maintien d'espaces naturels entre villes / bourgs / hameaux.
- Le DOO repère différents types de corridors ou continuités en lien avec le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), qu'il convient de préserver voire de renforcer tant dans leur aspect spatial que fonctionnel :
  - **Continuités écologiques** : corridors biologiques qui désignent des continuités boisées, herbacées, agricoles et humides permettant la circulation des espèces entre des réservoirs de biodiversité. Ils sont caractérisés par l'importance des passages de faune qui s'y déploient. Ces corridors n'ont pas vocation à être urbanisés. De plus, des mesures et aménagements doivent être mis en place dans la mesure du possible, afin d'y faciliter les déplacements de la grande faune (corridors à restaurer), en particulier au regard des infrastructures de transport qui perturbent parfois ces cheminements (RN 10 notamment) ;
  - **Espaces de respiration** : désignent une continuité large d'espaces agricoles, boisés ou naturels, entre les noyaux urbains. Ils assurent une fonction de coupure d'urbanisation essentielle dans la structuration de l'espace et le paysage ;
  - **Liaison agricole et forestière** : désignent les liens stratégiques entre les entités agricoles (ou boisées) fonctionnant en réseau. Elles permettent d'assurer les circulations agricoles (ou forestières) entre les sièges d'exploitation, les parcelles et les équipements d'amont et d'aval des filières. Elles constituent, dans la mesure du possible, des continuités spatiales concourant aux paysages et à l'identité des lieux ;
  - **Liaisons vertes** : relie des espaces verts, des espaces ouverts et des grands espaces forestiers et naturels de l'espace rural.
- Pour les communes du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, le travail d'élaboration ou de révision des PLU doit repérer les continuités de milieux ouverts, repérées sur le plan de parc, afin de les protéger voire de les conforter.

- Les communes devront prendre en compte dans l'élaboration ou la révision de leur PLU et dans la définition de leur trame verte et bleue, les différentes sous-trames de corridors identifiées dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) dont les cartographies sont insérées en annexe du présent document.

## D. RESTAURER ET PRESERVER LA TRAME BLEUE

### *Prescriptions*

- Les éléments naturels indispensables aux continuités écologiques et paysagères liées à l'eau (cours d'eau, zones humides, zones naturelles d'expansion des crues, et têtes de bassin) doivent être préservés de l'urbanisation. Lorsque ces continuités ont été interrompues, leur restauration doit être recherchée, par exemple en reconnectant les annexes hydrauliques des cours d'eau (bras morts, noues). L'urbanisation doit respecter l'écoulement naturel des cours d'eau, en particulier dans les fonds de vallée.
- Les nouveaux projets d'aménagements devront respecter une bande d'inconstructibilité au niveau des berges des cours d'eau afin de permettre leur non artificialisation et des mesures de gestion et d'entretien. L'épaisseur de cette bande est à déterminer au cas par cas en tenant compte des contextes urbains et des sensibilités des milieux.
- Le SCoT demande aux EPCI et communes de lutter contre la disparition des zones humides et de les intégrer à leurs documents d'urbanisme. Ils doivent identifier dans leur PLU les mares et autres zones humides de leur territoire en tant qu'éléments du patrimoine à préserver avec l'interdiction de leur comblement.
- Il est demandé aux communes d'appliquer un zonage et un règlement adaptés pour les préserver et les mettre en valeur (pour les communes incluses dans le SAGE Orge-Yvette, voir l'Annexe 1 du Guide de compatibilité des PLU au SAGE Orge-Yvette qui recense les « zones humides à protéger »).
- Afin d'améliorer la connaissance de ces milieux, il est prévu la réalisation d'un inventaire de ces zones humides, à une échelle intercommunale. Il devra être participatif en associant les acteurs concernés sur le territoire.

**Rappels** : d'autres réglementations se superposent au SCoT qui conforte leur application :

- Sur tout le territoire du SCoT : le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands** fixe pour la période 2009-2015, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux ». L'objectif global est d'atteindre un bon état des eaux en 2015 pour 2/3 des rivières et 1/3 des nappes souterraines. Pour ce faire, 8 défis à relever ont été définis pour répondre aux enjeux du bassin, en tenant compte du changement climatique (cf. partie III du rapport de présentation du SCoT).
- Le **SAGE de Mauldre** (4 janvier 2011) concerne 3 communes, situées en amont du bassin versant de la Mauldre (Les Essarts-le-Roi, Les Bréviaires, Saint-Léger-en-Yvelines). Il est structuré autour de 5 grands enjeux :  
*Diminuer les pollutions, pour améliorer la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et faciliter leurs usages / Prévenir et gérer les inondations, pour sécuriser les personnes et les biens en laissant fonctionner l'écosystème / Assurer durablement l'équilibre ressources - besoins, pour fiabiliser les consommations et conforter la santé publique / Protéger, gérer, restaurer les milieux naturels aquatiques, pour faciliter la reconquête attendue, favoriser la biodiversité, et améliorer l'environnement / Renforcer l'attrait des cours d'eau, pour améliorer le cadre et la qualité de vie des populations.*

- **Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux (SAGE) Orge-et-Yvette** (9 juin 2006) concerne les communes de l'Est du territoire de Sud-Yvelines (Auffargis, Bonnelles, Bullion, la Celle-les-Bordes, Cernay-la-Ville, Clairefontaine-en-Yvelines, Les Essarts-le-Roi, Le Perray-en-Yvelines, Longvilliers, Ponthévrard, Rochefort-en-Yvelines, Saint-Arnoult-en-Yvelines, Sainte-Mesme, Saint-Martin-de-Bréthencourt, Sonchamp, Vieille-Eglise-en-Yvelines). Il détermine 4 enjeux : Restauration et entretien des milieux naturels liés à l'eau / Maîtrise des sources de pollution / Gestion du risque inondation / Alimentation en eau potable.
- Le **SAGE Nappe de Beauce et milieu aquatique associé** adopté le 24 septembre 2012, concerne les communes suivantes : Ablis, Allainville, Boinville-le-Gaillard, Emancé, Longvilliers, Orcemont, Orphin, Orsonville, Paray-Douaville, Ponthévrard, Prunay-en-Yvelines, Saint-Arnoult-en-Yvelines, Sainte-Mesme, Saint-Martin-de-Bréthencourt, Sonchamp.

**Recommandations, valant prescriptions pour les communes incluses dans le SAGE Orge-Yvette<sup>(1)</sup> (première révision)** : Auffargis, Bonnelles, Bullion, la Celle-les-Bordes, Cernay-la-Ville, Clairefontaine en Yvelines, Les Essarts-le-Roi, Le Perray-en-Yvelines, Longvilliers, Ponthévrard, Rochefort-en-Yvelines, Ste-Mesme, Saint-Martin-de-Bréthencourt, Saint-Arnoult-en-Yvelines, Sonchamp, Vieille-Eglise-en-Yvelines.

- Lors de la révision d'un PLU, réaliser une étude préalable sur le lit majeur des différents cours d'eau de la commune pour mesurer les impacts des usages et aménagements potentiels sur le milieu naturel. Le lit majeur peut être identifié au moins par rapport aux atlas des PHEC (Plus Hautes Eaux Connues), aux atlas des zones inondables, aux cartes d'information acquéreur-locataire et à partir des cartes annexées à l'arrêté du 2 novembre 1992 valant PPRI (sauf pour les communes du Perray-en-Yvelines et de Vieille-Église-en-Yvelines où ce document n'a pas été prescrit). En tirer les conséquences en termes de zonage et de règlements pour protéger les milieux naturels (zoner les lits majeurs en N ou en terre agricole non constructible, création d'un emplacement réservé, les intégrer dans les orientations d'aménagement, indiquer dans le PADD que ces sites font l'objet d'un niveau de protection,...).

#### Autres recommandations

- Pour les communes du SAGE Beauce, les recommandations suivantes s'appliquent en fonction des situations locales :
  - en fonction des études disponibles à une échelle pertinente, analyse de la disponibilité de la ressource pour l'alimentation en eau potable au regard des objectifs de croissance de la commune, lors de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme ;
  - favoriser la mise en œuvre de techniques alternatives de rétention des eaux pluviales à la parcelle, en fonction des capacités locales des sols ;
  - tenir compte du principe de préservation des champs d'expansion des crues.
- Recréer et entretenir des zones tampons le long des cours d'eau pour favoriser la percolation des eaux de ruissellement vers la nappe. Il s'agit pour ce faire de créer une bande non-œdificandi d'au moins 15 m d'épaisseur le long des berges des cours d'eau et comprenant une bande enherbée d'au moins 10 m de large afin d'intercepter les eaux de ruissellement.
- Utiliser les outils du PLU pour préserver et améliorer la recomposition de haies et talus le long des cours d'eau, pour maintenir ou reconstituer un réseau de haies et talus sur les pentes, de nature à s'opposer aux écoulements et limiter les transferts de substance tant toxiques que fertilisants vers les cours d'eau. Il s'agit

(1) Pour plus de précisions : Cf. Guide de compatibilité des PLU au SAGE Orge-Yvette, Février 2009. Disponible sur le site du SAGE Orge-Yvette : [http://www.orge-yvette.fr/Pages/Guides/guide\\_compatibilite\\_plu\\_sage\\_oy.pdf](http://www.orge-yvette.fr/Pages/Guides/guide_compatibilite_plu_sage_oy.pdf)

notamment des dispositions de l'article 123-1-5-7° du code de l'urbanisme (patrimoines paysagers patrimoniaux à préserver) pour encourager la reconstitution du réseau de haies et talus le long des cours d'eau.

- De même, les parcs, jardins, ou milieux à maintenir ouverts pour des raisons écologiques peuvent faire l'objet du recours aux dispositions de l'art. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, avec le rôle complémentaire du règlement du PLU qui doit également préciser les sujétions induites par cette protection.
- Afin d'enrichir la sous-trame herbacée et ré ouvrir les fonds de vallées, et en cohérence avec la charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, disposition 6.3 (p.58) : les communes éviteront ou supprimeront le classement des zones boisées dans les espaces identifiés comme devant être ou devant rester ouverts.
- Rechercher la continuité du réseau hydrographique et l'interconnexion des zones humides depuis les sources jusqu'à l'embouchure des cours d'eau. Les opérations d'aménagement et d'extension urbaines éviteront l'isolement ou l'enserrement des zones humides. Pour les sites ne présentant pas d'enjeu direct lié à la lutte contre les inondations, le cheminement naturel des cours d'eau sera conservé ainsi que l'état naturel des rives et berges.
- Les opérations d'aménagement ne doivent pas perturber l'équilibre biologique et chimique des zones humides. Aussi, sur l'ensemble des cours d'eau alimentant ces zones humides, aucun rejet sans prétraitement n'est permis (eau de ruissellement, eau usée). L'eau issue de ces rejets doit respecter la qualité en vigueur la plus stricte. Un approvisionnement en eau de débit suffisant (débit minimum biologique) doit être conservé.

## E. PRESERVER ET RENFORCER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ENTRE LES GRANDS MILIEUX NATURELS

### Prescriptions

- Les continuités écologiques repérées sur le document graphique du DOO doivent être maintenues ou restaurées et à ce titre leur urbanisation n'est pas autorisée. Elles constituent une des composantes du réseau écologique, à l'échelle régionale, formée des zones réservoirs, des zones tampons et des connexions biologiques. Ces continuités écologiques font également office de « coupures d'urbanisation » à préserver entre les noyaux urbains, notamment le long des principaux axes (routes nationales et départementales).
- Ces espaces de liaison sont constitués suivant les cas de divers espaces ouverts, agricoles, naturels, de loisirs, non construits. Ils peuvent être aussi le support de liaisons douces.
- Les infrastructures de transports, les réseaux divers, ainsi que les équipements liés à l'exploitation des ressources en eau et à la production en énergie renouvelable ne peuvent y être autorisés que s'ils ne compromettent pas la continuité de ces liaisons.
- En cas de traversée des continuités naturelle majeures par de nouvelles infrastructures, la perméabilité écologique doit être garantie par la préservation ou le rétablissement de ces continuités naturelles majeures.
- Pour les infrastructures existantes, la restauration de la perméabilité écologique sera étudiée dans le cas de travaux importants ou améliorée par l'aménagement des franchissements existants. Le cas particulier des anciennes voies ferrées doit notamment faire l'objet d'une attention particulière au moment de l'élaboration / révision du PLU des communes concernées.
- Les documents d'urbanisme communaux doivent assurer à long terme le maintien de ces continuités. Ils tiennent compte des dites connexions par un zonage approprié, par des mesures garantissant les continuités sur le long terme, en veillant à la cohérence de leur zonage avec celui des communes adjacentes, concernées par les mêmes liaisons naturelles et paysagères.

## F. FAVORISER LA NATURE DANS LA VILLE

Il s'agit de compléter la trame verte du territoire Sud-Yvelines, dans et hors des villes.

### Prescriptions

- Préserver les espaces verts publics existants dans les villes et villages (autres que ceux correspondant à une démarche volontaire d'acquisition en vue d'un projet urbain).
- L'urbanisation éventuelle des espaces verts publics existants devra être justifiée au regard de l'intérêt général (construction de logements sociaux, restructuration de quartier, élargissement de voirie, ...). En effet, ces espaces verts urbains répondent aux besoins des habitants en tant que « poumons de verdure », en particulier dans les ensembles urbains les plus importants (Rambouillet et pôles d'appui).
- Préserver, voire développer, les jardins familiaux sur le territoire, et notamment aux abords des principaux pôles urbains.
- Inscrire si possible de nouveaux espaces verts dans le tissu urbain existant et dans les opérations d'extension de l'urbanisation. Ces espaces verts doivent participer à la structuration des opérations (espaces verts appréhendés dans leur fonction de qualité de vie et de lien social) et non pas être traités comme des résidus d'une opération d'aménagement (dispersés sur les espaces difficilement constructibles...).

### Recommandations

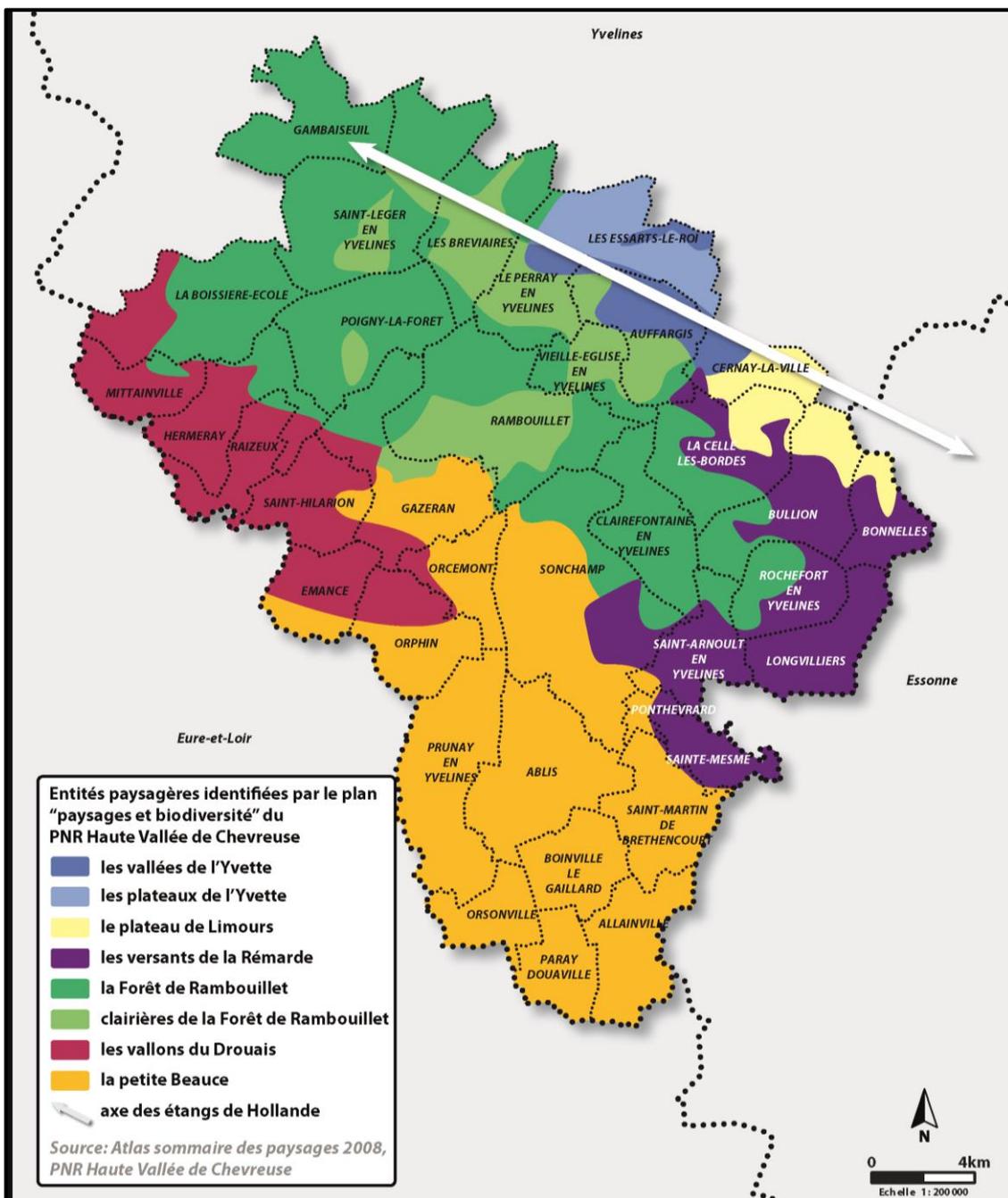
- *Prévoir la création d'une « trame verte » dans les nouvelles opérations d'extension de l'urbanisation afin d'offrir un cadre valorisant à leurs futurs occupants.*
- *Cette trame peut être constituée, soit d'un maillage bocager existant à préserver, soit d'un maillage à créer avec des essences locales (haie bocagère ou bande boisée). L'épaisseur donnée à ces bandes peut par exemple permettre d'y créer des espaces publics, des aires de jeux pour les quartiers d'habitat, des parcours piétonniers. Cette trame verte peut également permettre de gérer l'écoulement des eaux pluviales.*
- *Privilégier le maintien ou l'aménagement d'espaces verts de pleine terre au sein des espaces publics et des opérations d'aménagement.*
- *La création d'une trame verte peut se faire selon trois types de formes :*
  - *La création d'une trame bocagère : la haie bocagère, ou haie champêtre, peut être plantée en limite du site et constituer à l'intérieur de celui-ci un maillage vert (ces haies devront être accompagnées si possible d'un fossé permettant l'écoulement de l'eau). Ce maillage peut être le support d'un cheminement piéton qui relie entre eux différents quartiers. La haie est alors double et encadre un chemin piéton/vélo.*
  - *La création d'une bande boisée : la bande boisée, plus large que la haie bocagère, est un espace tampon, de respiration entre deux quartiers. Cette bande peut limiter une première phase d'urbanisation et marquer une limite forte entre le village et les champs. Elle peut devenir dans une deuxième phase un espace public inter-quartiers lorsque l'urbanisation sera poursuivie.*
  - *La création d'axes urbains végétalisés : les grands axes urbains peuvent également être le support d'une structure végétale : un double alignement de part et d'autre de la chaussée, ou une contre allée piétonne plantée d'un mail d'arbres, soulignant la hiérarchie des voies, et contribuant ainsi à développer la présence de l'arbre en ville et à favoriser la biodiversité.*

## 2. PRESERVER ET VALORISER LES STRUCTURES PAYSAGERES QUI FONT L'IDENTITE DU SUD-YVELINES

### A. PRESERVER LES PAYSAGES DE FORETS ET DE CLAIRIERES

#### *Prescriptions*

- Appliquer les prescriptions et recommandations paysagères inscrites dans la notice de gestion de la **forêt de protection du massif de Rambouillet** (classement au titre de l'article L.411-1 du code forestier).
- Sur le périmètre du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, appliquer les orientations de la charte concernant les **Ensembles Paysagers Exceptionnels (EPE)** et les **Périmètres Paysagers Prioritaires (PPP)** repérés par le plan de Parc.
- Préserver les éléments paysagers et le patrimoine forestier tels que les allées de chasse, les carrefours forestiers, les fossés, les clairières, les essences emblématiques, les maisons forestières de caractère, l'histoire des grands domaines et des métiers de la forêt,...
- Faire en sorte que les nouveaux boisements respectent l'identité paysagère des sites, et ne mettent pas en péril la perception de l'équilibre existant entre espaces boisés/espaces non boisés. Il s'agit notamment de maintenir les clairières et les vues qu'elles génèrent (cette prescription reste compatible avec les principes de gestion de la forêt portée par l'ONF)
- Mettre en valeur leur rôle ludique, sportif, ou selon les cas, mettre en avant les richesses patrimoniales ou écologiques des forêts et boisements proches des agglomérations.
- Intégrer les liaisons douces et les accès du public à la forêt sans porter atteinte à ses paysages et à ses secteurs de sensibilité faunistique ou floristique.
- Prendre en compte dans les PLU, les objectifs et préconisations du plan « paysage et biodiversité » élaborés par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, en concertation avec les EPCI et communes concernées et de façon globale les caractéristiques de chacune des unités paysagères décrites dans le diagnostic du SCoT (cf. carte ci-après).



### Recommandation

- Agir en faveur du meilleur respect possible des ambiances paysagères par des incitations, conseils, recommandations adaptées sur les essences et des modalités de plantation et de gestion. Il peut s'agir, par exemple, de limiter les plantations monospécifiques, de privilégier les feuillus et réserver la plantation de conifères aux espaces moins perçus visuellement, de contrôler les plantations de peupliers à proximité de zones humides, ou encore de limiter les coupes à blanc franches dans les zones de forte lisibilité visuelle (notamment en ligne de crête).

## B. PRESERVER LES PAYSAGES DE VALLEES

### Prescriptions

- Repérer dans les documents d'urbanisme locaux, les haies à protéger, les prairies naturelles et fonds humides à préserver.
- La mise en œuvre de cette prescription devra faire l'objet d'attention particulière pour les communes du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse. En fonction des éléments de la charte, les communes devront parfois éviter ou supprimer le classement des zones boisées dans les espaces identifiés comme devant être ou rester ouverts (pour enrichir la sous-trame herbacée et rouvrir les fonds de vallées).
- Dans la mise en œuvre des documents d'urbanisme locaux, le SCoT demande aux communes de maintenir, souligner ou recomposer des éléments structurants des paysages de vallées (lisières de feuillus, ripisylves, haies existantes, ruptures de pente, limites entre deux natures de sols).
- Inciter à une politique de préservation des éléments de végétation existants et de diversification des essences en privilégiant les feuillus.
- Travailler avec les acteurs concernés du milieu agricole, à la conversion des terres arables en couvert herbacé aux abords des cours d'eau.
- Valoriser le patrimoine bâti lié à l'eau (ponts, moulins, fontaines, lavoirs ...) par des protections dans les documents d'urbanisme, des autorisations d'aménagements adaptées, ...
- Maintenir et valoriser l'usage des chemins existants (entretien des fonds de vallée, découverte des paysages ...).
- Le rôle touristique et l'accueil du public dans les vallées doivent être favorisés, dans le respect de la protection des espaces naturels et des paysages.

## C. MAITRISER ET VALORISER LES PAYSAGES AGRICOLES DE LA PETITE BEAUCE

### Prescriptions

- Conformément aux orientations précédentes, la préservation du paysage de la Petite Beauce passe par la protection de l'espace agricole, la confortation des principales coupures vertes interurbaines du territoire, la construction en continuité des bourgs et villages et la gestion économe du territoire.
- Du fait de la présence de nombreux paysages « ouverts », les franges urbaines et les abords de voirie doivent être traités avec attention (cf. orientations suivantes).
- Les lisières de forêts doivent être préservées (cf. chapitre 6).

### Recommandations

- *Selon le paysage local, la plantation des haies nouvelles et la confortation des haies existantes peuvent être recherchées de manière plus spécifique, par exemple, le long des itinéraires pédestres, en accompagnement du réseau routier, à proximité des bâtiments isolés, des bourgs, des hameaux.*
- *Inversement, en certains endroits, l'absence de haie permet de maintenir les panoramas existants.*
- *Pour aider les communes à la mise en place des mesures évoquées ci-après, il est possible de mettre en œuvre un guide de bonnes pratiques adapté aux caractères des villes et villages du Sud-Yvelines, et en lien avec d'éventuelles démarches similaires portées par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse ou d'autres territoires voisins.*

### 3. QUALIFIER LES AXES DE DECOUVERTE MAJEURS DU TERRITOIRE

#### A. MAITRISER ET VALORISER LA QUALITE DES PAYSAGES AUTOUR DES RN10, RN191, RD910, A10 ET A11

##### *Prescriptions*

- **Réduire les effets de coupures** de ces grandes infrastructures routières par :
  - le respect de la « trame verte et bleue » et des « continuités écologiques » (cf. chapitre 6) ;
  - l'amélioration des liaisons piétonnes et cyclables aux points clés de traversée des axes, afin d'assurer de bonnes conditions de liaisons interurbaines ;
  - la sécurisation des croisements existants (en particulier sur la RD 191).
- **Maîtriser le développement de l'urbanisation** et son impact paysager le long de ces axes :
  - en préservant de larges séquences non urbanisées le long des voies et en respectant les dispositions définies aux chapitres 1, 2 et 6 (extension limitée de l'urbanisation, protection de la trame verte et bleue, ...),
  - en définissant des règles paysagères et architecturales qualitatives dans les PLU ou les schémas d'aménagement des zones d'extension de l'urbanisation (habitat et/ou activités), en s'appuyant sur les éléments dominants du paysage existant et en préservant le plus possible les éléments déjà plantés (arbres, haies, ...)
- Traiter avec qualité le **paysage des points d'échanges** de ces axes majeurs (giratoires et échangeurs) :
  - améliorer l'intégration urbaine et paysagère des sites d'activités ou des équipements existants au droit de ces points d'échange. Leurs éventuelles extensions doivent faire l'objet d'une intégration paysagère soignée, par exemple en reportant le stationnement à l'arrière des parcelles et en mettant l'accent sur le verdissement des parties visibles de l'espace public,
  - réserver le bénéfice de l'effet vitrine aux activités porteuses d'une image innovante et de qualité pour le SMESSY,
  - limiter les « pollutions visuelles » telles que l'affichage sauvage et la multiplication des enseignes et publicités commerciales.
- Préserver les **principaux panoramas** depuis ces infrastructures vers la forêt et ses clairières, les vallées, les reliefs environnants ou le plateau de la Petite Beauce, en limitant les écrans végétaux et l'urbanisation dans les secteurs concernés.

#### B. VALORISER LES ABORDS DES PRINCIPAUX AXES DE LIAISONS ENTRE COMMUNES

##### *Prescriptions*

- La qualité paysagère de ces axes est à préserver ou à recréer par :
  - une maîtrise stricte de l'urbanisation linéaire (cf. orientation 2.3) ;
  - la préservation, la création et la mise en valeur des éléments de qualité paysagère qui les bordent ou les traversent (forêt, boisements, haies, cours d'eau, vallon...);
  - le respect du gabarit, de la géométrie et de la végétation d'accompagnement du réseau en place (sauf dans le cas des zones accidentogènes) ;

- la résorption des « points noirs » ponctuels sur espaces publics aux abords de ces axes (dépôts sauvages, publicités, ...);
- le développement de pistes cyclables aménagées.

### Recommandation

- Dans le cadre de l'élaboration / révision d'un PLU, il pourrait être réalisé un inventaire des points noirs paysagers et des fenêtres paysagères sur les axes de liaisons entre communes.

## C. QUALIFIER LES AXES URBAINS MAJEURS

### Prescriptions

- Les grands axes urbains situés au sein des bourgs et agglomérations sont à qualifier, par l'aménagement des espaces publics notamment, dans un souci de qualité paysagère et de sécurité. La ligne de conduite doit viser la qualité urbaine, la réduction des nuisances sonores et une meilleure cohabitation entre modes de déplacements.
- Les « pollutions visuelles » telles que la multiplication des enseignes et publicités commerciales doivent être limitées. Les communes ou communautés de communes doivent mettre en place des documents visant à réglementer en ce sens la publicité sur les espaces publics et privés.

## 4. GARANTIR LA QUALITE PAYSAGERE DE L'URBANISATION

### A. VALORISER LES PARTICULARITES ET L'IDENTITE DES CENTRES-VILLES ET DES BOURGS

#### Prescriptions

- Pour les aménagements de l'espace public, qu'ils relèvent d'une collectivité locale, territoriale ou d'un opérateur privé, le SCoT demande de privilégier la logique urbaine de la vie locale et la sécurité des piétons/ cyclistes plutôt que la seule fluidité du transit routier.
- Doit être recherché l'embellissement des centres villes et des bourgs par des espaces publics de qualité, attractifs et fonctionnels pour tous les modes de déplacements et d'utilisateurs, avec un accompagnement d'éléments plantés et si possible le recours à des matériaux locaux / identitaires.
- L'identité urbaine ou rurale de chaque site doit être respectée en veillant à ce que les aménagements et les constructions de renouvellement urbain s'appuient sur les richesses paysagères et patrimoniales locales (à titre d'exemple : respect de l'implantation traditionnelle, continuité du bâti, alignement des façades sur rue, volumétries en harmonie avec les constructions existantes).

## B. PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE URBAIN LOCAL

### Prescriptions

- Mettre en valeur le centre-ville de Rambouillet. Celui-ci fait l'objet d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) qui protège et vise à une mise en valeur de ce site urbain d'exception. Ce document est en cours de révision et est appelé à se transformer en AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) avec un périmètre étendu.
- Préserver dans les paysages des villes et villages, les éléments remarquables représentatifs et le patrimoine bâti isolé ancien ou plus contemporain, marquant les paysages et l'histoire de la commune.
- Sur le périmètre du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, préserver les éléments patrimoniaux des centres historiques des villes, villages et bourgs repérée par le plan de Parc, en lien avec les prescriptions de la charte du PNR.
- A ce titre, les communes devront repérer dans leur plan local d'urbanisme «les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique » et définir les prescriptions de nature à assurer leur protection tout en leur permettant des aménagements (art. L.123-1-5 III 2<sup>o</sup> du code de l'urbanisme).

### Recommandations

- *Pour permettre une insertion harmonieuse des nouveaux quartiers dans leur environnement et préserver l'identité de chaque commune, le SCoT recommande l'élaboration d'une étude déterminant les points forts du paysage à valoriser ou à recomposer pour tout programme d'extension urbaine. Cette étude est à réaliser selon les cas par la commune, la communauté de communes ou l'aménageur du site.*
- *Sur les communes dotées d'un cadre architectural ou paysager remarquable, l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) peut être un outil pertinent pour la préservation et la valorisation de ces patrimoines, notamment lorsque cela est justifié par des inventaires patrimoniaux existants.*

## C. INTEGRER AVEC QUALITE L'URBANISATION DANS SON ENVIRONNEMENT

### Prescriptions

- Au regard de l'urbanisme et de l'architecture en place dans les communes, les actions doivent mettre en œuvre :
  - la préservation de l'identité de la ville ou du village par un développement urbain maîtrisé (notamment en évitant les divisions parcellaires successives et les lotissements en cul-de-sac qui perturbent et contraignent les déplacements des piétons/vélos) ;
  - les réhabilitations respectueuses de l'aspect des bâtiments anciens remarquables ;
  - la qualité architecturale des constructions neuves, y compris contemporaine, et les modalités d'implantation cohérentes avec les formes bâties et le parcellaire marquant de la commune ou du quartier (ne pas « banaliser ») ;
  - les aménagements de l'espace public privilégiant un nouveau partage entre modes de déplacements et stationnement automobiles.
- Les futures zones à urbaniser seront conçues comme de nouveaux quartiers devant bénéficier d'une bonne qualité de connexion / insertion avec le bourg (ou les quartiers voisins) et son fonctionnement. Plusieurs axes de travail peuvent y contribuer selon les possibilités de chaque site :

- prévoir des liaisons entre ces nouvelles zones et le tissu urbain existant, notamment des liaisons directes vers le centre-ville pour les piétons et les vélos ; à ce titre les opérations ne devront pas comporter de voirie en impasse, au moins pour les modes actifs ;
  - assurer une continuité avec les caractéristiques paysagères et architecturales du bourg (ou des quartiers voisins), en recherchant notamment une organisation parcellaire cohérente ;
  - concevoir une urbanisation adaptée aux éléments structurants du site (reliefs, zones humides, liaisons vertes,...) et prévoir les contraintes techniques ;
  - anticiper les nouveaux besoins générés par l'apport de nouvelles populations (équipements, commerces, stationnement, réseaux divers...).
- Une attention particulière est à apporter à la qualité de l'urbanisation (habitat et/ou activités) visible depuis les axes majeurs et les points hauts remarquables.

### Recommandations

- *Préalablement à leur ouverture à l'urbanisation, il est recommandé que les opérations d'extension urbaine fassent l'objet d'un programme, d'un schéma d'organisation et d'un plan de composition, de façon à les concevoir comme de véritables projets de quartiers cohérents, avec un éventuel phasage.*
- *Les communes pourront traduire leur projet d'urbanisme en démarches opérationnelles pour les extensions urbaines (règlement et zonage). A ce titre, des outils permettant de mieux gérer les formes urbaines pourront être mobilisés (« orientations d'aménagement et de programmation » des PLU prévues à l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme et à portée réglementaire, charte architecturale et environnementale, règlement de ZAC ou de lotissement intégrant la notion de développement durable,...).*
- *Le SMESSY pourrait réfléchir à la création d'un « guide de bonnes pratiques » intercommunal portant sur les aspects qualitatifs et paysagers et environnementaux des « extensions de l'urbanisation » selon les différents types de communes et leur appartenance à des paysages spécifiques.*
- *Il est recommandé aux communes de réaliser une étude paysagère, en amont de l'élaboration ou de la révision de leur PLU, en sollicitant notamment un accompagnement du conseil général des Yvelines.*

## **D. INTEGRER LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET SYLVICOLES DANS LEUR ENVIRONNEMENT**

### Prescriptions

- Développer les démarches permettant l'intégration harmonieuse des constructions agricoles et sylvicoles dans les paysages, en particulier par l'adaptation des articles 11 des PLU des zones naturelles et agricoles (« aspect extérieur des constructions »).
- Eviter l'implantation isolée de nouveaux bâtiments, notamment sur les lignes de crête, et associer les nouveaux hangars aux anciens bâtiments agricoles ou sylvicoles.

## 5. GARANTIR LA QUALITE PAYSAGERE DES ENTREES DE VILLE ET DES FRANGES URBAINES

### A. DEFINIR DES LIMITES NETTES ENTRE ESPACE URBAIN ET ESPACE RURAL

#### Prescriptions

- Dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, des limites d'urbanisation franches sont à définir entre espace urbain et espace rural.
- Un soin particulier est à apporter au traitement des espaces de contact ville-campagne dans les projets de développement urbain. Il sera favorisé par :
  - la préservation des éléments de maillage et de continuité depuis les espaces ruraux ou naturels : lisières de forêt, haies, chemins, ruisseaux... qui sont autant de points de liaisons ville-nature ;
  - l'aménagement de lisières urbaines s'appuyant sur des espaces plantés à conserver et/ou des compositions architecturales de qualité (cf. chapitre 6.1).

#### Recommandations

- *L'amélioration des franges urbaines existantes, qu'il s'agisse de secteurs d'habitat ou d'activités, est recommandée par l'identification dans les PLU des points noirs paysagers et la proposition de solutions pour l'amélioration de leur insertion dans leur cadre naturel immédiat. Ces éléments pourront être intégrés dans des orientations d'aménagement et de programmation des PLU.*

### B. PRESERVER ET RENFORCER LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ENTREES DE VILLE

#### Prescriptions

- Une attention particulière est à apporter au traitement de l'espace public, à l'insertion des bâtiments situés en bordure de route mais aussi au contrôle des publicités, enseignes et pré-enseignes.
- Les communes ou communautés de communes devront mettre en œuvre des zonages de publicités visant le contrôle de l'affichage (Décret n° 2012-118 du 30 janvier 2012).
- L'intégration paysagère des zones d'activités (existantes et futures) est à améliorer par :
  - un traitement paysager soigné,
  - la qualité architecturale du bâti,
  - l'instauration de marges de recul plantées,
  - l'organisation des espaces de stockage et de stationnement si possible à l'arrière des terrains et non visibles de l'espace public,
  - et une maîtrise de l'effet vitrine.
- Les règlements de lotissement de zones d'activités doivent prévoir des dispositions dans cet objectif.
- Les plantations d'entrée de ville doivent être préservées et renforcées.

***Recommandation***

- *Les PLU des communes du SMESSY peuvent comporter des orientations d'aménagement sur tout ou parties de leurs entrées de ville de façon à faciliter la mise en œuvre de ces principes, notamment par les aménageurs privés et les particuliers.*

# Chapitre 7 : La préservation des ressources et la prévention des risques

## **Rappel des objectifs du PADD :**

- *Améliorer la gestion intégrée des cours d'eau à l'échelle des bassins versants tout en préservant et mettant en valeur le patrimoine hydrographique et en particulier la préservation des zones humides (mares, rivières, fossés, patrimoines liés à l'eau...).*
- *Agir globalement en faveur d'une gestion économe de la ressource en eau potable.*
- *Améliorer la qualité des eaux souterraines et superficielles par un meilleur traitement des eaux usées et pluviales, urbaines, industrielles et agricoles, la protection des captages d'eau potable contre les risques de pollution,...*
- *Réduire/prévenir les risques de pollutions des sols et atmosphériques.*
- *Maîtriser la consommation en énergie dans tous les domaines (transports, bâtiments, agriculture, industrie,...) : réduire les besoins en énergies, diversifier les sources d'énergies, valoriser les ressources locales renouvelables.*
- *Prendre des mesures permettant une réduction du tonnage de déchets et augmenter les taux de tri et de valorisation de ces déchets.*
- *Réduire/prévenir les nuisances sonores.*
- *Réduire/prévenir les risques naturels et technologiques.*

## **1. GARANTIR UNE BONNE GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU**

### **A. DIVERSIFIER LES RESSOURCES ET SECURISER L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

#### **Prescriptions**

- La pérennité de la ressource en eau potable et de sa qualité est garantie par une occupation du sol adéquate dans les différents périmètres de protection des captages d'eau. Ainsi, dans ces périmètres :
  - toutes les démarches doivent être mises en œuvre afin de procéder à la déclaration d'utilité publique des captages publics qui ne sont pas encore dotés des périmètres de protection et de la règlementations liées en matière d'occupation et d'usage des sols ;
  - l'utilisation des sols à des fins agricoles doit être compatible avec la protection édictée. Il s'agit notamment de privilégier l'agriculture biologique (sans usage de pesticides) au sein de ces périmètres.

- Lorsqu'un tracé d'infrastructure, en particulier routière, se situe dans un périmètre de captage d'eau potable, son aménagement ne peut être admis que sous réserve d'assurer la pérennité de l'approvisionnement en eau et d'éviter tout risque de pollution du captage.
- Etudier avec les syndicats intercommunaux concernés les moyens d'économiser, de diversifier et de sécuriser les ressources en eau, notamment par :
  - l'exploitation de nouveaux captages notamment dans les nappes forestières, à l'instar des projets du Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable de la Région de Rambouillet.
  - la réalisation d'interconnexions entre les sources d'approvisionnement en eau potable du territoire.
  - le renforcement de la connaissance et du suivi des forages privés.
- Il est impératif que les services compétents se mobilisent afin de mener à terme les procédures de protection de captage d'alimentation en eau potable sur tous les sites qui n'en font pas encore l'objet.
  - Chaque commune concernée doit inscrire dans le PLU les périmètres de protection de captage définis dans l'arrêté de DUP et annexer les prescriptions. Durant cette procédure, la commune devra se rapprocher des services de l'Etat compétents pour mettre en place des prescriptions adéquates sur les différents périmètres.
  - Le cas échéant, il est tout autant nécessaire de fermer et rendre inertes les captages qui ne sont plus utilisés (se rapprocher du syndicat d'eau potable pour l'inertage). Cette procédure permet de protéger la nappe de toute pollution potentielle.
- Dans les périmètres de protection des points de captage d'eau potable définis par DUP et autour des points de captage ne faisant l'objet d'aucun périmètre, les aménagements et constructions autorisés (bâtiment, voirie,...) doivent prévoir les mesures de nature à éliminer tout risque de pollution de la nappe phréatique et à assurer la pérennité de l'approvisionnement en eau .

## B. ECONOMISER LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

### Prescriptions

- Les constructions neuves et rénovations de bâtiments sous maîtrise d'ouvrage publique, ou aidées par des fonds publics, doivent être équipées de dispositifs destinés à économiser l'eau.
- Les PLU devront définir dans leur règlement les mesures permettant d'économiser l'eau et encourageant le recours aux dispositifs de récupération, de stockage, et de réutilisation des eaux pluviales urbaines et agricoles. Cette mesure, qui a un lien avec la gestion des eaux pluviales à la parcelle (cf. ci-dessous), est conditionnée aux possibilités légales qu'un règlement de PLU peut comporter.

### Recommandations

- *Renforcer le suivi des réseaux d'alimentation en eau potable (analyse de l'état des réseaux, recherche de fuites, pose de compteurs de sectorisation, télédétection), mieux connaître les volumes non-comptabilisés (purges, essais incendie,...) afin de définir la part imputable aux fuites et mettre en place des programmes pluriannuels de renouvellement des réseaux.*
- *Mettre en place un plan de gestion quantitatif des prélèvements pour l'irrigation sur le bassin versant des principaux cours d'eau.*

## C. GERER LES EAUX PLUVIALES

### *Prescriptions*

- En application du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et de la Directive Cadre sur l'Eau, le SCoT demande aux communes et syndicats compétents de mettre en œuvre les actions visant à atteindre les objectifs de bon état des milieux superficiels.
- Délimiter par un plan de zonage pluvial annexé au PLU, conformément aux dispositions de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales :
  - les secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales,
  - les secteurs où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les communes du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse doivent intégrer dans leurs documents d'urbanisme les mesures découlant des plans communaux d'aménagement et de gestion intégrée des eaux de ruissellement, élaborés par le syndicat du Parc.
- Les règlements des documents d'urbanisme locaux devront comporter des prescriptions limitant hors des secteurs urbains les plus denses, l'imperméabilisation des sols et favorisant la maîtrise des ruissellements à la source pour les urbanisations et les voiries nouvelles ou renouvelées. Dans la mesure du possible de chaque secteur, les écoulements liés aux pluies seront gérés sur le site même du projet, dans le respect de la topographie en favorisant l'infiltration des eaux non polluées.
- Les PLU devront indiquer le débit maximum de retour des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs pour les secteurs desservis (*rappel : sauf autre prescription d'un SAGE, le SDRIF limite le débit à 2 l/s/ha*).
- Les éléments naturels limitant le ruissellement (réseaux de fossés, mares, haies, bandes enherbées ou boisées...) doivent être maintenus ou renouvelés.
- Les projets d'aménagement doivent limiter l'aggravation des problèmes de ruissellement voire même participer à leur résorption.
- Pour tout aménagement situé au sein ou à proximité immédiate des milieux naturels d'intérêt écologique définis au chapitre IV ou de zones humides, en complément des prescriptions précédentes, il convient de prendre les mesures suivantes :
  - tout rejet doit faire l'objet d'un prétraitement ;
  - une attention particulière sera portée sur le traitement des eaux pluviales avant rejet lorsque l'activité de la zone concernée est industrielle et/ou commerciale, ou lorsque qu'il s'agit d'un parking de taille suffisamment importante pour générer des ruissellements pollués ;
  - accompagner ces projets d'aménagement de mesures compensatoires de leurs impacts qualitatifs et quantitatifs sur la ressource en eau.

### **Recommandations, valant prescriptions pour les communes incluses dans le SAGE Orge-Yvette**

- *Prévoir les installations nécessaires pour assurer le traitement des eaux pluviales des rejets les plus pénalisants pour le milieu naturel et/ou limiter les apports par une gestion à la source du ruissellement. Si l'objectif du « zéro rejet » n'est pas possible, dans le cadre des contraintes technico-économiques, il s'agit d'appliquer des normes minimales de rétention. Pour ce faire, il s'agit notamment d'intégrer les prescriptions suivantes dans l'article 4 du règlement de PLU :*
- *Privilégier les techniques alternatives de rétention des eaux pluviales à la parcelle qui favorisent l'infiltration ou le stockage/réutilisation au plus près de la source d'émission.*

**Recommandations, valant prescriptions pour les communes incluses dans le SAGE Orge-Yvette**

- Traiter avant de ré-infiltrer dans le cadre d'aménagements susceptibles d'apporter des pollutions diffuses au milieu naturel.
- Privilégier la re-création de mares, de fossés... afin de ralentir les écoulements. Dans le domaine agricole, mettre en place une concertation avec les propriétaires et les exploitants afin de positionner ces aménagements.
- Mettre en place bandes enherbées le long des cours d'eau afin de créer des zones tampon à la fois pour le ralentissement de l'arrivée d'eau à la rivière, mais aussi pour favoriser l'épuration des eaux de ruissellement.

**Autres recommandations valant prescriptions pour les communes du SAGE de la Mauldre**

- Il est recommandé de privilégier une gestion des eaux pluviales dans le cadre d'aménagement collectif ou semi-collectif ou par défaut à la parcelle et de limiter le débit de retour dans les réseaux des eaux de ruissellement à 1l/s/ha (calculé à l'échelle d'une opération dans le cas réseau collectif ou semi-collectif, ou à la parcelle dans les autres cas).

Rappel des communes inscrites dans un périmètre de SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux)

	SAGE Nappe de Beauce et milieu aquatique associé	SAGE Orge et Yvette	SAGE de Mauldre
Ablis	X		
Allainville	X		
Auffargis		X	
Boinville-le-Gaillard	X		
Les Bréviaires			X
Clairefontaine-en-Yvelines	X		
Emancé	X		
Les Essarts-le-Roi		X	X
Longvilliers	X		
Orcemont	X		
Orphin	X		
Orsonville	X		
Paray-Douaville	X		
Le Perray-en-Yvelines		X	
Ponthévrard	X	X	
Prunay-en-Yvelines	X		
St-Arnoult-en-Yvelines	X	X	
St-Leger-en-Yvelines			X
St-Martin-de-Bréthencourt	X	X	
Sainte-Mesme	X	X	
Sonchamp	X	X	
Vieille-Eglise-en-Yvelines		X	

## D. AMELIORER LA GESTION DES EAUX USEES

### Prescriptions

- Les eaux usées non domestiques et assimilées ne peuvent être rejetées dans le réseau public que sous réserve de l'accord du service en charge de l'assainissement.
- Il est impératif de poursuivre la réalisation et la mise en œuvre des Schémas Directeurs d'Assainissement, outils de gestion et de programmation de l'assainissement à l'échelle d'une

collectivité qui détaille l'état actuel de l'assainissement sur la commune, et les différentes solutions adaptées.

- La mise en œuvre du service public d'assainissement non-collectif (SPANC) doit être poursuivie.
- Rappel (source DDT 78 – SEPRN) : *Dans le cadre du plan micropolluant «2010-2013» et de la circulaire du 29 septembre 2010 relative à la surveillance de la présence de micropolluants dans les eaux rejetées au milieu naturel par les stations de traitement des eaux usées, les maîtres d'ouvrage de station d'épuration de capacité nominale supérieure à 10 000 EH devront avoir mis en place pour 2012 la recherche d'un certain nombre de substances dangereuses dans les effluents arrivant sur l'unité de traitement. L'objectif est d'identifier les sources potentielles de telles substances, via notamment l'élaboration d'un diagnostic de pollution du réseau public.*
- Le Schéma directeur d'assainissement doit servir de base de réflexion pour le zonage du PLU. Il doit être annexé au PLU avec un zonage d'assainissement délimitant les zones d'assainissement collectif et non-collectif. Tout nouveau projet doit se référer à ce zonage d'assainissement.
- Les extensions urbaines doivent être en adéquation avec la capacité actuelle ou potentielle des réseaux et la capacité de la station d'épuration à accepter ces nouveaux volumes et charges de pollution. Ces extensions ne doivent en effet pas dégrader les performances du système d'assainissement ni remettre en cause le respect des objectifs de bon état des milieux superficiels.
- Les communes doivent établir un zonage des eaux pluviales, également à annexer au document d'urbanisme local (PLU).
- Les choix des formes urbaines et leur localisation doivent être guidés par la recherche d'une maîtrise des coûts induits (extension des réseaux, contrôle des systèmes d'assainissement autonome...).
- Un intérêt est à porter aux techniques alternatives d'épuration des eaux usées, qui peuvent être mieux adaptées (techniquement et financièrement) aux zones d'habitation excentrées des agglomérations (lagunage, lit planté de roseaux,...).
- Il est indispensable de limiter les risques de pollutions diffuses et accidentelles au droit des sites industriels ou des équipements isolés générateurs de pollutions (station d'épuration, station de traitement des déchets,...).

**Rappel :**

*La capacité de traitement des eaux usées des stations d'épuration du Sud-Yvelines est de 117 800 équivalents-habitants, avec des prévisions d'augmentation de + 2500 équivalents habitants. Pour mémoire, le projet de SCoT à l'horizon 2030 estime la population à environ 80 000 habitants.*

## 2. REDUIRE LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE ET ECONOMISER LES ENERGIES FOSSILES

### A. REDUIRE LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE ET ECONOMISER L'ENERGIE DANS LE BATIMENT

#### Prescriptions

- Développer la mise en œuvre d'opérations de réhabilitation thermique des bâtiments existants (habitat, équipements, bureaux,...). Cette mesure est complémentaire de la réglementation thermique de plus

en plus exigeante qui s'impose lors de la construction de bâtiments neufs (code de la construction renforcé par les lois Grenelle). Or c'est bien l'ensemble du parc de logement du territoire qui doit viser la division par 4 de ses consommations d'énergie et les logements existants sont bien plus nombreux que le volume à venir des constructions neuves....

- Permettre la réduction des besoins énergétiques des bâtiments en favorisant les logiques « passives » sur l'environnement (sans impact) :
- Les PLU devront prendre les dispositions réglementaires visant à faciliter et à encadrer la rénovation énergétique des bâtiments : il est notamment possible de rechercher densité et compacité (en lien avec les formes urbaines traditionnelles, par exemple au regard de ce qui existe dans les secteurs de centralité), de travailler sur les gabarits, l'orientation des bâtiments par rapport au soleil, l'aménagement des espaces verts, le recours aux procédés techniques d'isolation des constructions existantes et aux énergies renouvelables...

### Recommandations

- *Dans la mesure du possible, les collectivités locales du SMESSY peuvent anticiper la réglementation thermique issue des lois Grenelle en favorisant dès l'application du SCoT la réalisation de bâtiments publics à énergie positive (rappel : cette norme sera appliquée pour toute construction à partir de 2020).*
- *Les communes peuvent inscrire dans leur PLU des exigences renforcées sur des secteurs de développement, en attribuant des bonus de constructibilité pour les constructions à haute performance énergétique (y compris par recours à des énergies renouvelables) qu'elle soit d'intérêt collectif ou non.*

## B. REDUIRE LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE ET ECONOMISER L'ENERGIE DANS LES TRANSPORTS

### Prescriptions

- Cet objectif passe principalement par la réduction des déplacements routiers (automobiles et poids-lourds) et le développement d'autres modes de déplacement des personnes ou de transports des biens, en favorisant la diminution :
  - des déplacements automobiles (transport de personnes) : cet objectif est en lien direct avec les prescriptions inscrites aux chapitres I, II et III sur la limitation de l'étalement urbain et la cohérence entre l'urbanisation et la desserte en transport en commun ou en modes actifs.
  - des déplacements de poids lourds (transport de marchandises) : cet objectif se traduit par le rapprochement des lieux de production et des lieux de consommation, prescrit au SCoT notamment par le maintien d'espaces agricoles de proximité, et en développant, le fret ferroviaire (cf. chapitre III sur le transport de marchandise).

## C. DEVELOPPER LA PRODUCTION ET L'USAGE DES ENERGIES RENOUVELABLES

### Prescriptions

- Développer l'émergence de sources d'énergies alternatives aux énergies fossiles :
  - énergie éolienne en particulier sur la partie sud du territoire du SMESSY,
  - énergie solaire : sur les bâtiments et sur des sites spécifiquement dédiés à la production d'énergie solaire, avec la possibilité d'utilisation « au plus près ».

- En ce qui concerne les énergies solaires et photovoltaïques, il est demandé aux communes d'intégrer dans leur PLU des règles incitatives en faveur du développement de ces installations en toiture des bâtiments, en particulier pour les constructions dédiées à des activités économiques.
- valorisation de biomasse de seconde génération (non concurrente des productions agricoles dédiées à l'alimentation, ...)
- Accompagner le développement de la filière bois sur le territoire, en lien avec l'Office National des Forêts, le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et la profession sylvicole (implantation et exploitation des ressources), et par la création d'équipements publics utiles à son fonctionnement ; en fonction des possibilités pourront être mises en œuvre par exemple :
  - des plates-formes de stockage bien insérées dans les paysages et à une échelle intercommunale, voire intercommunautaire ;
  - de chaudières bois pour l'alimentation en énergie d'équipements d'intérêt collectif, public ou privé.
- Les PLU seront établis de façon à ne pas compromettre l'implantation d'installations ou de constructions utiles pour la production d'énergies renouvelables.
- Les prescriptions précédentes sont à appliquer avec précaution dans les secteurs patrimoniaux, inscrits dans des périmètres de Zones de Protection du Patrimoine, Architectural Urbain et Paysager, ou d'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Paysage, ou des périmètres des monuments historiques ou sites inscrits ou classés.

#### Recommandation

- *Dans la mesure du possible, les collectivités locales du SMESSY anticiperont la réglementation thermique issue des lois Grenelle en favorisant dès l'application du SCoT la réalisation de bâtiments publics à énergie positive (rappel : cette norme sera appliquée pour toute construction à partir de 2020).*

### 3. PRESERVER L'ACCES AUX RESSOURCES MINERALES

#### Prescriptions

- Maintenir des sites d'exploitation de carrières existants dans les documents d'urbanisme.
- Autoriser l'extension des sites d'extraction existants et la création de nouveaux sites dans le respect des conditions suivantes :
  - leur activité n'engendre pas de nuisances supplémentaires sur les habitations voisines (bruit, poussières,...) ;
  - leur activité ne s'exerce pas au détriment de la préservation des milieux naturels et des paysages les plus sensibles, et à la protection de la ressource en eau (préservation des puits et captages d'eau potable) ;
  - les voies de desserte ont une capacité suffisante pour accueillir les trafics engendrés par leur activité, en utilisant si possible le fret ferroviaire.
  - les aménagements et le fonctionnement du site ne nuisent pas à la sécurité de la population et à la sécurité routière.
  - la plus grande attention sera portée aux modalités et à la qualité des réaménagements des sites d'extraction après exploitation.

## 4. PREVENIR LES RISQUES POUR LA SANTE PUBLIQUE

### A. PRESERVER LA QUALITE DE L'AIR

#### *Prescriptions*

- Mettre en œuvre les prescriptions inscrites aux chapitres 1, 4 et 5 sur la limitation de l'étalement urbain et la cohérence entre l'urbanisation et la desserte en transport en commun qui contribuent à diminuer l'utilisation de l'automobile ou des poids-lourds générateurs de polluants (dont les gaz à effet de serre).
- En particulier, il est nécessaire de poursuivre les démarches visant à s'assurer que l'usine SNR de Sonchamp ne génère aucune pollution atmosphérique.

### B. PRENDRE EN COMPTE LA QUALITE DES SOLS

#### *Prescriptions*

- Lors de l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme, le diagnostic comprendra un état des lieux des sites pollués ou potentiellement pollués (cf. bases de données BASOL et BASIAS disponibles gratuitement sur internet).
- Une utilisation raisonnée de ces sites doit être recherchée en évaluant la compatibilité des usages selon le rapport pollution/coûts de dépollution des sols. C'est en particulier le cas de l'usine SNR de Sonchamp pour lequel il est nécessaire de s'assurer que les pollutions des sols cessent et sont traitées.

### C. DIMINUER L'EXPOSITION DES POPULATIONS AUX NUISANCES SONORES

#### *Prescriptions*

- Des règles de construction spécifiques sont définies dans le code de la construction et de l'habitat pour les secteurs localisés dans les zones de bruit situées de part et d'autre des infrastructures de transport terrestre bruyantes faisant l'objet d'arrêtés préfectoraux et de cartes de bruit. Les PLU des communes concernées doivent les respecter dans leur règlement, et intégrer les évolutions réglementaires des futurs plans.

#### *Recommandations*

- La prise en compte du bruit dans les nouveaux projets d'aménagement ou d'infrastructures est recommandée, notamment par :
  - la création d'aménagements intégrés aux paysages permettant de réduire les nuisances sonores et obtenir un niveau acceptable pour les riverains (murs anti-bruit, bâtiment « écran », revêtement de chaussées drainant ou poreux, ...) lors de la réalisation ou de la requalification d'axes de transports ;
  - le développement de modes de déplacement actifs, des transports collectifs, l'aménagement de zones 30 et de rues piétonnes ;
 la limitation de la construction de nouveaux logements au bord des voies de circulation recensées bruyantes ;

### Recommandations (suite)

- la limitation de l'implantation d'activités bruyantes aux abords de secteurs d'habitations, et réciproquement, la limitation des extensions de zone d'habitat vers des zones à vocation économique pouvant générer du bruit ;
- l'amélioration de l'isolation phonique des logements, notamment par la promotion de démarches de construction et d'aménagement de Haute Qualité Environnementale.

## D. POURSUIVRE UNE GESTION DURABLE DES DECHETS

### Prescriptions

- Poursuivre les actions visant à :
  - réduire la production de déchets ménagers ou professionnels à la source,
  - développer la collecte et le tri sélectif,
  - valoriser les déchets (valorisation énergétique, de matière).
- Poursuivre la mise en œuvre de la filière spécifique pour les déchets électriques et électroniques, conformément aux nouvelles dispositions de la directive relative aux Déchets des Équipements Électriques et Électroniques du 27 janvier 2003.
- Poursuivre la mise en œuvre de la filière spécifique aux déchets verts, par exemple par la distribution de composteurs et le développement des sites de valorisation de ces déchets. Ces sites de valorisation devront être localisés en prenant soin de ne générer aucun impact négatif sur la ressource en eau, ni aucune nuisance olfactive (prendre en considération un éloignement d'au moins 3 000 mètres vis-à-vis des zones habitées, dans la direction des vents dominants...).
- Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers doivent être prévus dans la conception de tous les immeubles collectifs et opérations d'aménagement. L'insertion des containers dans l'environnement et les espaces publics doit être prévue.
- Des structures spécifiques adaptées aux besoins des artisans, des commerçants ... (déchetteries, centre de tri, ...) doivent être prévues. De même, des emplacements doivent être réservés dans les grandes zones d'activités.
- Les documents d'urbanisme doivent dégager les espaces nécessaires pour l'accueil des équipements de collecte et de traitement des déchets (ménagers et assimilés, BTP) sous forme d'équipements fixes ou mobiles (plates-formes de regroupement et de tri des déchets du BTP, réseaux, déchetteries, etc.).

## 5. PREVENIR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

### A. PREVENIR LES RISQUES NATURELS

#### Prescriptions

- **Prévenir les risques d'inondations** en appliquant les mesures de bon sens et les principes fondamentaux suivants :

- appliquer les principes réglementaires figurant à l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 valant PPRI et « portant délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux ». Ces prescriptions s'appliquent sur 29 communes du SCoT.
  - mettre en œuvre les orientations en matière de prévention du risque d'inondation du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.
  - contraindre la constructibilité dans les zones des plus hautes eaux connues (PHEC), à l'exception des activités nécessitant la proximité de l'eau.
  - préserver le lit majeur des cours d'eau, les dépressions naturelles, les zones humides, les champs d'expansion des crues ;
  - concevoir les aménagements des infrastructures de transport dans la traversée des zones inondables, de façon à ce qu'ils minimisent leurs impacts et préservent les champs d'expansion et les écoulements des crues.
  - veiller à ce que les installations situées en zones inondables limitent les risques de pollution en cas d'inondation.
- **Prévenir les risques de mouvement de terrains** en appliquant les servitudes de protection qui y sont liées. Dans ces zones à risques, les aménagements et constructions ne doivent pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens. En particulier, les documents d'urbanisme doivent, dans la mesure du possible, classer en zone naturelle les secteurs présentant les risques les plus forts.

#### Recommandations, valant prescriptions pour les communes incluses dans le SAGE Orge-Yvette <sup>(1)</sup>

- *Intégrer toutes les mesures de protection du lit majeur des cours d'eau dans les documents d'urbanisme locaux. En effet, toutes les communes de fond de vallée ne disposent pas d'une cartographie informative sur les zones potentielles de crues de leur territoire.*
- *Il est nécessaire pour chacune d'entre-elles d'acquérir cette information afin de réglementer l'occupation de ces zones à l'occasion de la révision des documents d'urbanismes locaux. Il s'agit donc d'établir une carte informative sur les crues à l'échelle de la commune et mettre en place un règlement avec des mesures de protection de la zone inondable face à l'urbanisation, les aménagements, les remblais, l'extraction de matériaux...*

## B. PREVENIR LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

### Prescriptions

- Conformément aux servitudes d'utilité publique, les communes doivent prendre en compte dans leur document d'urbanisme les zones soumises à des contraintes d'urbanisation autour des entreprises ou installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et notamment les ICPE à risque industriel ou agricole majeurs (silos).
- Il s'agit également de canalisations sous pression de transport de matières dangereuses. En l'état actuel aucune étude de sécurité conforme aux exigences de l'arrêté ministériel du 04/08/2006 et de ses textes d'application n'a été élaborée par les services de l'Etat sur le SCoT Sud-Yvelines. Le SCoT demande néanmoins aux communes concernées de prendre en compte ce risque en évitant notamment au maximum l'urbanisation au droit de ces canalisations.

(1) Pour plus de précisions : Cf. Guide de compatibilité des PLU au SAGE Orge-Yvette, Février 2009. Disponible sur le site du SAGE Orge-Yvette : <http://pagesperso-orange.fr/cle.orge-yvette/>

- Les activités **nouvelles**, lorsqu'elles génèrent des risques importants pour la population (installations SEVESO, installation classée soumise à autorisation,...), doivent veiller à limiter l'exposition des populations. A cet effet, elles doivent être localisées à l'écart des zones urbanisées ou à urbaniser à vocation d'habitation ou accueillant du public et s'accompagner de mesures de limitation du risque à la source.

## 6. PRENDRE EN COMPTE LES IMPACTS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

### Prescriptions

- Traduire les orientations et objectifs du Plan Climat Energie Territorial (PCET) de la communauté de communes Plaines et Forêts d'Yveline, en cours d'élaboration, pour les communes concernées.

### Recommandations

- *Décliner les orientations du Schéma Régional Climat Air Energie de la Région Ile-de-France dans les documents d'urbanisme locaux.*
- *Suivre les parutions et enseignements des études prospectives menées aux échelles nationales, régionales et plus locales sur le changement du climat, l'adaptation des espèces animales, de leurs habitats naturels, des cultures agricoles et des paysages.*
- *Anticiper l'augmentation de la fréquence des canicules (exemples : isolation des constructions par l'extérieur, isolation performante pour les combles habités, protection contre le rayonnement solaire direct, gestion parcimonieuse de l'eau en prévision des sécheresses,...).*
- *Anticiper l'augmentation des inondations du fait des événements pluvieux violents et des événements extrêmes (tempêtes, éventuels feux de forêt,...), en particulier au regard du dimensionnement des réseaux d'assainissement, des capacités de stockages...*

## 7. RAPPEL DES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS CONCERNANT LES ZONES HUMIDES

### Chapitre 4 : Les grands équilibres entre espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers

Partie 1 : Contenir l'extension de l'urbanisation par la protection du cadre environnemental et paysager

#### **Prescriptions :**

- Préserver les paysages naturels fragiles et menacés (cf. Chapitre 7) : le SCoT prévoit de mettre en œuvre des actions et réglementations (dans les PLU notamment) visant à protéger (voire requalifier le cas échéant) les paysages naturels dégradés par des urbanisations mal localisées (ruptures dans des cônes de vues lointaines ou rapprochées) ou mal réalisées (bâtiments agricoles par exemple). Il peut s'agir notamment d'espaces en franges d'espaces bâtis, en entrée de ville, le long des corridors d'infrastructures routiers et aux abords de rivières, étangs et zones humides.

### Chapitre 6 : La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages

Partie n°1 : Préserver et conforter la grande armature écologique du Sud-Yvelines : la trame verte et bleue

## A. Restaurer et préserver la trame bleue

### Prescriptions :

- Les éléments naturels indispensables aux continuités écologiques et paysagères liées à l'eau (cours d'eau, zones humides, zones naturelles d'expansion des crues, et têtes de bassin) doivent être préservés de l'urbanisation. Lorsque ces continuités ont été interrompues, leur restauration doit être recherchée, par exemple en reconnectant les annexes hydrauliques des cours d'eau (bras morts, noues). L'urbanisation doit respecter l'écoulement naturel des cours d'eau, en particulier dans les fonds de vallée.
- Le SCoT demande aux EPCI et communes de lutter contre la disparition des zones humides et de les intégrer à leurs documents d'urbanisme. Ils doivent identifier dans leur PLU les mares et autres zones humides de leur territoire en tant qu'éléments du patrimoine à préserver avec l'interdiction de leur comblement.
- Il est demandé aux communes d'appliquer un zonage et un règlement adaptés pour les préserver et les mettre en valeur (pour les communes incluses dans le SAGE Orge-Yvette, voir l'Annexe 1 du Guide de compatibilité des PLU au SAGE Orge-Yvette qui recense les « zones humides à protéger »).
- Afin d'améliorer la connaissance de ces milieux, il est prévu la réalisation d'un inventaire de ces zones humides, à une échelle intercommunale. Il devra être participatif en associant les acteurs concernés sur le territoire.

### Recommandations :

- Rechercher la continuité du réseau hydrographique et l'interconnexion des zones humides depuis les sources jusqu'à l'embouchure des cours d'eau. Les opérations d'aménagement et d'extension urbaines éviteront l'isolement ou l'enserrement des zones humides. Pour les sites ne présentant pas d'enjeu direct lié à la lutte contre les inondations, le cheminement naturel des cours d'eau sera conservé ainsi que l'état naturel des rives et berges.
- Les opérations d'aménagement ne doivent pas perturber l'équilibre biologique et chimique des zones humides. Aussi, sur l'ensemble des cours d'eau alimentant ces zones humides, aucun rejet sans prétraitement n'est permis (eau de ruissellement, eau usée). L'eau issue de ces rejets doit respecter la qualité en vigueur la plus stricte. Un approvisionnement en eau de débit suffisant (débit minimum biologique) doit être conservé

Partie n°2 : Préserver et valoriser les structures paysagères qui font l'identité du Sud-Yvelines

## A. Préserver les paysages de forêts et de clairières

### Recommandation :

- Agir en faveur du meilleur respect possible des ambiances paysagères par des incitations, conseils, recommandations adaptées sur les essences et des modalités de plantation et de gestion. Il peut s'agir, par exemple, de limiter les plantations monospécifiques, de privilégier les feuillus et réserver la plantation de conifères aux espaces moins perçus visuellement, de contrôler les plantations de peupliers à proximité de zones humides, ou encore de limiter les coupes à blanc franches dans les zones de forte lisibilité visuelle (notamment en ligne de crête).

Partie n°4 Garantir la qualité paysagère de l'urbanisation

## C- Intégrer avec qualité l'urbanisation dans son environnement

### Prescriptions

- Les futures zones à urbaniser seront conçues comme de nouveaux quartiers devant bénéficier d'une bonne qualité de connexion / insertion avec le bourg (ou les quartiers voisins) et son fonctionnement. Plusieurs axes de travail peuvent y contribuer selon les possibilités de chaque site :

- concevoir une urbanisation adaptée aux éléments structurants du site (reliefs, zones humides, liaisons vertes,...) et prévoir les contraintes techniques ;

## Chapitre 7 : La préservation des ressources et la prévention des risques

Partie 1 : Garantir une bonne gestion de la ressource en eau

### A. Gérer les eaux pluviales

#### *Prescriptions*

- Pour tout aménagement situé au sein ou à proximité immédiate des milieux naturels d'intérêt écologique définis au chapitre IV ou de zones humides, en complément des prescriptions précédentes, il convient de prendre les mesures suivantes :

Partie 5 : Prévenir les risques naturels et technologiques

### A. Prévenir les risques naturels

#### *Prescriptions*

- **Prévenir les risques d'inondations** en appliquant les mesures de bon sens et les principes fondamentaux suivants :
  - préserver le lit majeur des cours d'eau, les dépressions naturelles, les zones humides, les champs d'expansion des crues ;

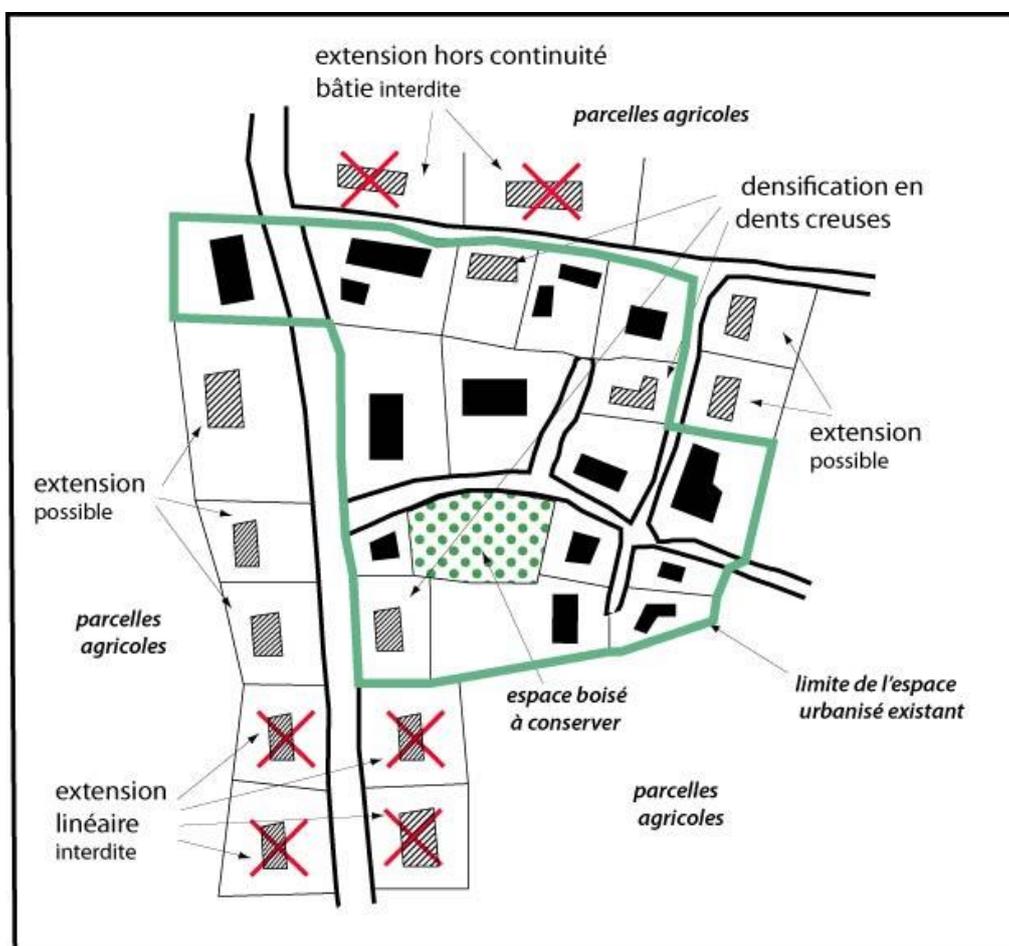


# Annexes

## QUELQUES PRECISIONS SUR LA DENSIFICATION D'UN HAMEAU

La **densification d'un hameau** doit se contenir dans la limite de l'enveloppe bâtie existante.

On entend par extension d'urbanisation, toute construction en dehors des limites du bâti existant. **Toute extension de hameau** sera limitée et inscrite dans la continuité du bâti existant. Le développement linéaire strict est proscrit.



## EXTRAIT DU SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE DU 26 SEPTEMBRE 2013

CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE LÉGENDE	
<p><b>CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER</b></p> <p><b>Principaux corridors à préserver</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Corridors de la sous-trame arborée</li> <li> Corridors de la sous-trame herbacée</li> </ul> <p>Corridors alluviaux</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Fleuves et rivières</li> <li> Canaux</li> </ul> <p><b>Principaux corridors à restaurer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Corridors de la sous-trame arborée</li> <li> Corridors des milieux calcaires</li> </ul> <p>Corridors alluviaux en contexte urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Fleuves et rivières</li> <li> Canaux</li> </ul> <p><b>Réseau hydrographique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer</li> <li> Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer</li> </ul> <p><b>Connexions multitrames</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux</li> <li> Autres connexions multitrames</li> </ul>	<p><b>ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT</b></p> <p><b>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes</li> <li> Principaux obstacles</li> <li> Points de fragilité des corridors arborés</li> </ul> <p><b>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture</li> <li> Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)</li> <li> Obstacles sur les cours d'eau</li> <li> Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport</li> <li> Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport</li> </ul>
<p><b>ÉLÉMENTS À PRÉSERVER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Réservoirs de biodiversité</li> <li> Milieux humides</li> </ul>	<p><b>AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Secteurs de concentration de mares et mouillères</li> <li> Mosaïques agricoles</li> <li> Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés</li> </ul>
<p><b>OCCUPATION DU SOL</b></p>	
<p><b>Occupation du sol</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Boisements</li> <li> Formations herbacées</li> <li> Cultures</li> <li> Plans d'eau et bassins</li> <li> Carrières, ISD et terrains nus</li> <li> Tissu urbain</li> </ul> <p> Limites régionales</p> <p> Limites départementales</p>	<p><b>Infrastructures de transport</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Infrastructures routières majeures</li> <li> Infrastructures ferroviaires majeures</li> <li> Infrastructures routières importantes</li> <li> Infrastructures ferroviaires importantes</li> <li> Infrastructures routières de 2e ordre</li> <li> Infrastructures ferroviaires de 2e ordre</li> </ul>
	

## Schéma Régional de Cohérence Ecologique 2013 OBJECTIFS DE PRESERVATION ET RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

