Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

RAMBOUILLET TERRITOIRES

Rambouillet Territoires
22 rue Gustave Eiffel - ZA Bel Air
BP 40036 - 78511 Rambouillet Cedex
Tél. 01 34 57 20 61 - Fax 01 34 84 01 57

CC2305ADS01 Concertation SDRIF-e : avis CART sur la version du projet avant arrêt

Conseil Communautaire du Mardi 30 mai 2023
Convocation du 24 mai 2023

78120 RAMBOUILLET
Affichée le 24 mai 2023

Présidence : Thomas GOURLAN

Secrétaire de Séance : Jean-Louis FLORES

Conseillers titulaires		Suppléants	Absents représentés par
AGUILLON Claire	REP		**SIRET** Jean-François
ALIX Martial	P	**PORTHAULT** Jérôme	
BATTEUX Jean-claude	REP	**ALOISI** Henri	**GAILLOT** Anne-Françoise
BAX DE KEATING Geoffroy	AE		
BERNARD Jean-Luc	REP		**DESMET** France
BONTE Daniel	P		
BRICAUD Nathalia	P	**CHEMIN** Delphine	
BRIOLANT Stéphanie	P	**DEFFRENNE** Philippe	
CABRIT Anne	AE	**BUREAU** Norbert	
CAILLOL Valérie	REP		**MATILLON** Véronique
CARESMEL Marie	REP		**PETITPREZ** Benoît
CARIS Xavier	P		
CAZANEUVE Claude	P	**PELOYE** Robert	
CHANCLUD Maurice	P	**GODEAU** Hervé	
CHERET Claire	P	**PASSET** Georges	
CHRISTIENNE Janine	P		
CINTRAT Alain	P		
CONVERT Thierry	P	**MAZE** Michel	
COPETTI Isabelle	P	**MANDON** Franck	
DEMICHELIS Janny	P	**LENTZ** Jacques	
DENAIS Lionel	AE		
DEMONT Clarisse	P		
DESMET France	P		
DEROFF Joseph	AE		
DRAPPIER Jacky	P	**QUINTON** Benjamin	
DUCHAMP Jean-Louis	P	**DELABBAYE** Jean-Yves	
DUPRESSOIR Hervé	P		
FLORES Jean-Louis	P	**HAROUN** Thomas	
FOCKEDEY William	P		
FORMENTY Jacques	P	**CARZUNEL** Martine	
GAILLOT Anne-Françoise	P	**LE MENN** Pascal	
GHIBAUDO Jean-Pierre	PS	**GUILLARD** Olivier	
GOURLAN Thomas	P		
GROSSE Marie-France	P		

Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

GUIGNARD Sylvain	**AE**		
IKHELF Dalila	**AE**		
JAFFRE Valéry	**AE**		
JEGAT Joëlle	**P**		
JUTIER David	**AE**		
LAHITTE Chantal	**REP**		**PAQUET** Frédéric
LAMBERT Sylvain	**AE**	**GATINEAU** Christian	
LECOURT Guy	**P**	**BAUDESSON** Hélène	
MALARDEAU Jean-Pierre	**P**	**BERTHIER** Lydie	
MARGOT JACQ Isabelle	**AE**		
MARCHAL Evelyne	**P**	**GENTIL** Jean-Christophe	
MATILLON Véronique	**P**		
MAY OTT Ysabelle	**P**	**VEIGA** José	
MOUFFLET Catherine	**P**		
NEHLIL Ismaël	**P**		
PAQUET Frédéric	**P**		
PASQUES Jean-Marie	**P**		
PETITPREZ Benoît	**P**		
QUERARD Serge	**P**	**SAISY** Hugues	
QUINTON Gilles	**P**	**CHARRON** Xavier	
REY Augustin	**P**		
ROLLAND Virginie	**P**		
ROSTAN Corinne	**REP**	**MARECHAL** Michel	**MARCHAL** Evelyne
ROUHAUD Jean Christophe	**P**	**FAUQUEREAU** Nadine	
SALIGNAT Emmanuel	**REP**	**CHALLOY** Camélia	**GOURLAN** Thomas
SCHMIDT Gilles	**P**		
SIRET Jean-François	**P**		
STEPHANE Nathalie	**AE**		
TROGER Jacques	**P**	**BARDIN** Dominique	
TRONEL Didier	**P**		
WEISDORF Henri	**P**		
YOUSSEF Leïla	**P**		
ZANNIER Jean-Pierre	**P**	**THEVARD** Nicolas	

Conseillers : 67	**Présents : 48**	**Représentés : 8**	**Votants potentiels : 56**	**Absents/Excusés : 11**
	Présents titulaires : 47			
	Présents suppléants : 1			

PT : présent titulaire – PS : présent suppléant - Rep : Représenté - 0 : ne prend pas part au vote - X : ne siège pas – A : absent - E : excusé

Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L120-1, L.121-15-1 et suivants, R.121-19 et suivants,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L123-1 et suivants, R123-1 à R123-3, lesquels définissent le Schéma Régional de la Région Ile-de-France comme un document d'aménagement et d'urbanisme qui a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région,

Vu la loi n° 20010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris ;

Vu la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

Vu le Décret n° 2022-762 du 29 avril 2022 relatif aux objectifs et aux règles générales en matière de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires,

Vu le Décret n° 2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme,

Vu le Décret n° 2022-1673 du 27 décembre 2022 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des actions ou opérations d'aménagement et aux mesures de compensation des incidences des projets sur l'environnement,

Vu la délibération de la Région Île-de-France n° CR 2021-015 du 4 février 2021 portant sur la consultation des franciliens pour l'aménagement d'une Île-de-France ZAN, ZEN et circulaire à l'horizon 2040,

Vu la délibération de la Région Île-de-France n° CR 2021-067 du 17 novembre 2021, initiant la révision du SDRIF approuvé le 27 décembre 2013 avec l'ambition d'en renforcer la dimension environnementale,

Vu l'arrêté préfectoral n°2016362-0001 en date du 27 décembre 2016 portant fusion de Rambouillet Territoires Communauté d'Agglomération, de la Communauté de Communes Contrée d'Ablis-Portes d'Yvelines et de la Communauté de Communes des Etangs,

Vu l'arrêté préfectoral n°2016363-0001 en date du 28 décembre 2016 fixant le nombre et la répartition des sièges au sein du Conseil communautaire de Rambouillet Territoires à compter du 1er janvier 2017,

Vu l'arrêté préfectoral n° 78-2019-01-29-007 en date du 29 janvier 2019 portant modification des statuts de Rambouillet Territoires,

Vu l'arrêté préfectoral n°78-2019-10-28-004 en date du 28 octobre 2019 fixant le nombre et la répartition des sièges au sein du conseil communautaire de Rambouillet Territoires à compter du renouvellement général des conseils municipaux des 15 et 22 mars 2020,

Vu le projet de SDRIF-e soumis à la concertation des collectivités territoriales entre le 7 avril 2023 et le 31 mai 2023,

Considérant que la phase amont de la Conférence des SCoT en 2022 avait été l'occasion pour Rambouillet Territoires de faire remonter à la Région :

Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

- les inquiétudes quant à l'impact mortifère sur les collectivités locales de la mise en œuvre de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN),
- le souci de préserver et valoriser a minima les secteurs de développement économique déjà inscrits au SDRIF précédent,
- le nécessaire développement d'une capacité à proposer des services publics en adéquation avec les besoins de ses habitants, et à permettre le développement d'une offre en logement adaptée aux parcours résidentiels,

... éléments dont la traduction n'apparaît pas aujourd'hui dans le projet de SDRIF-e,

Considérant la difficulté exprimée par les élus communaux de se projeter à un horizon de 16 ans dans un contexte législatif non stabilisé à la suite de la promulgation de la Loi Climat et Résilience ; si l'urgence climatique et la nécessité de limiter l'empreinte sur l'environnement ne font pas débat, comment se positionner sur des notions d'artificialisation à partir de 2031 dont l'écriture n'est pas stabilisée ?

Considérant que le projet 2030 de Rambouillet Territoires voté en 2022 s'articule selon deux ambitions fortes :

- D'une part, l'impérieuse nécessité de travailler en faveur d'une attractivité renouvelée par la diversification des moteurs de développement économique et des offres résidentielles ;
- Et d'autre part, la promotion d'un territoire d'équilibre entre urbanité et ruralité en renforçant les conditions de mobilité, le lien social et le sentiment d'appartenance des populations à l'identité du sud yvelinois ou encore la préservation et valorisation des excellences environnementales, patrimoniales, rurales et urbaines.

Considérant la volonté des élus de porter ce projet garant d'ambitions locales adaptées à la réalité des enjeux d'un territoire,

Considérant qu'il appartient à la Communauté d'Agglomération de Rambouillet Territoires, compétente en matière de Schéma de Cohérence Territoriale de Programme Local de l'Habitat intercommunal de se prononcer,

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE
APRES EN AVOIR DELIBERE, à l'unanimité
3 absentions : BERNARD Jean-Luc, DESMET France, GUILLARD Olivier

EXPRIME de nombreuses réserves quant à l'impact du projet de SDRIF-e sur le territoire de la Communauté d'Agglomération ;

DEMANDE l'intégration des amendements suivants au projet de SDRIF-e dans sa version en date du 3 avril 2023 :

I. Sur le sujet des capacités d'extension urbaine :

1. Sanctuariser les zones « U ». Les projets à venir dans les zones urbaines (classées « U ») des PLU ne doivent pas consommer de potentiel foncier non cartographié ;
2. Sanctuariser les bâtiments agricoles. Les projets de transformation des bâtiments agricoles ne doivent pas consommer de potentiel foncier non cartographié.
3. Ajouter une pastille d'urbanisation préférentielle de 25 ha sur la ZAE Ablis Nord, compte-tenu que le MOS 2021 ne prend pas en compte en tant « qu'espace urbanisé », l'aménagement en cours de la plateforme logistique Lidl sur ladite ZAE ;

Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

4. Ajouter une pastille de 25 ha d'urbanisation préférentielle permettant l'ouverture-extension d'espaces économiques sur Allainville-aux-Bois et une pastille de 10 ha sur Boinville-le-Gaillard, levier stratégique permettant à RT d'avoir la capacité d'accueillir des entreprises à la recherche d'espaces de travail (opportunités liées à la poursuite prévisible du desserrement économique du cœur de la métropole parisienne vers la grande couronne). Il faut rappeler ici que ces deux espaces ne constituent pas des création ex nihilo de nouveaux espaces économiques : le projet d'Allainville-aux- Bois s'inscrit en mitoyenneté de la ZAE de Garancières-en-Beauce (CC Cœur de Beauce - Eure-et-Loir) et le projet de Boinville-le-Gaillard vise à étendre un espace d'activités doté d'un embranchement ferré ;
5. Ajouter une pastille de 10 ha d'urbanisation préférentielle permettant la finalisation de la ZAE du chemin vert à Le Perray-en-Yvelines. Cette pastille s'inscrira par ailleurs dans une logique de renforcement de la polarité de la commune (cf. infra point 5) et se traduira par une urbanisation résidentielle ;
6. Au regard de la promotion du polycentrisme local, reconnaître pleinement « la petite ville » des Essarts-le-Roi, en tant que 5ème polarité de Rambouillet Territoires ; en vue de la création d'une ZAC cohérente destinée au développement économique, ajout d'une pastille de 10 ha, portant la capacité de développement économique à 20 ha sur le secteur du Gros Chêne.
7. Porter la capacité de développement économique de 45 ha à 50 ha sur Gazeran pour permettre la poursuite et fin du programme d'aménagement de la ZAC Bel-Air La-Forêt, lancé en 2006.
8. Ajouter une pastille de 10 ha à Saint-Arnoult-en-Yvelines en continuité de la ZAE de la Fosse aux Chevaux destinée au développement économique agricole

II. Sur les améliorations indispensables des conditions de mobilité et sécurité

- Sécurisation impérative de la RN 191 pour résoudre la situation accidentogène actuelle et ainsi accompagner le développement des communes et du territoire.

- Sécurisation du carrefour dit « de la grâce de Dieu » des Essarts-le-Roi.

- Affirmer le caractère multimodal du Parc Relais de Longvilliers.

III. Sur la nécessaire prise en compte des réalités de terrain :

- Justification annuelle détaillée, pour chaque commune, par l'organisme en charge du calcul du MOS, de l'évolution de celui-ci ;

- S'assurer que les décalages constatés par observation de terrain dans les communes au niveau de l'occupation actuelle des sols et la carte régionale du MOS 2021 pourront être pleinement pris en compte ; quelle est la procédure pour modifier la carte régionale du MOS 2021 en fonction des décalages constatés par observation du terrain ?

Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

APPROUVE la « note d'impacts du projet de SDRIF-e sur Rambouillet Territoires - observations et demandes d'amendements » jointe à la présente.

DONNE tout pouvoir au Président ou à son représentant pour l'application de cette délibération.

Fait à La Celle-les-Bordes, le 30 mai 2023

« La présente délibération à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Versailles ou d'un recours gracieux auprès de la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires, étant précisé que celle-ci dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit implicite ou explicite pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.

Conformément à l'article R 421.7 du code de justice administrative, les personnes résidants Outre-Mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr; »

Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

RAMBOUILLET TERRITOIRES
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Révision du Schéma Directeur d'Ile-de-France environnemental « objectif 2040 » (SDRIF-e)

Note d'impacts du projet de SDRIF-e sur Rambouillet Territoires

observations et demandes d'amendements

26 Mai 2023

NTC

NOUVEAUX TERRITOIRES CONSULTANTS
4, place Franz Liszt 75010 PARIS
Tel. 01 44 54 13 65
contact@nouveaux-territoires.fr
www.nouveaux-territoires.fr

Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

Sommaire

Sommaire 2
Préambule 3
I. Rappel synthétique des dynamiques foncières et socioéconomiques rétrospectives 4
1. Une consommation d'espaces nettement plus contenue par rapport aux territoires voisins comparables 4
2. Une sobriété foncière génératrice d'impacts socioéconomiques qui interrogent 6
II. Les ambitions de RT et l'estimation des besoins fonciers induits 11
1. Le projet de territoire RT 2030 et la révision en cours du SCoT communautaire 11
2. Premières estimations des besoins fonciers à l'aune des ambitions de RT 11
3. Première estimation des recettes fiscales communautaires supplémentaires 15
III. Ecart entre les ambitions RT et les orientations du SDRIF-e 16
1. Les grandes lignes du SDRIF-e en l'état 16
2. L'application locale des dispositions du SDRIF-e en l'état 17
3. Le différentiel entre les besoins fonciers RT estimés et les capacités d'extension SDRIF-e 19
4. La réduction prévisible des ressources financières locales 20
5. Les demandes d'amendements du SDRIF-e par la CART 21
6. Les modifications souhaitées des cartes de portée réglementaire du SDRIF-e 23

Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

Préambule

Le Conseil régional d'Ile-de-France a engagé la **révision de son SDRIFe à partir de novembre 2021**. Au stade actuel d'avancement de la démarche, la Région a formalisé son Projet d'aménagement régional et a réalisé un **Avant-projet des orientations réglementaires** qui déclineraient le Projet d'aménagement régional dans sa version provisoire du 03/04/23.

Cette présente note de travail s'efforce de réaliser une **première étude d'impacts sur le territoire communautaire RT** en abordant trois volets complémentaires : un rappel synthétique des dynamiques foncières et socioéconomiques rétrospectives (i), les ambitions de RT et l'estimation des besoins fonciers induits (ii) puis une première appréciation des impacts locaux du SDRIFe et demandes d'amendements associées (iii).

Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

I. Rappel synthétique des dynamiques foncières et socioéconomiques rétrospectives

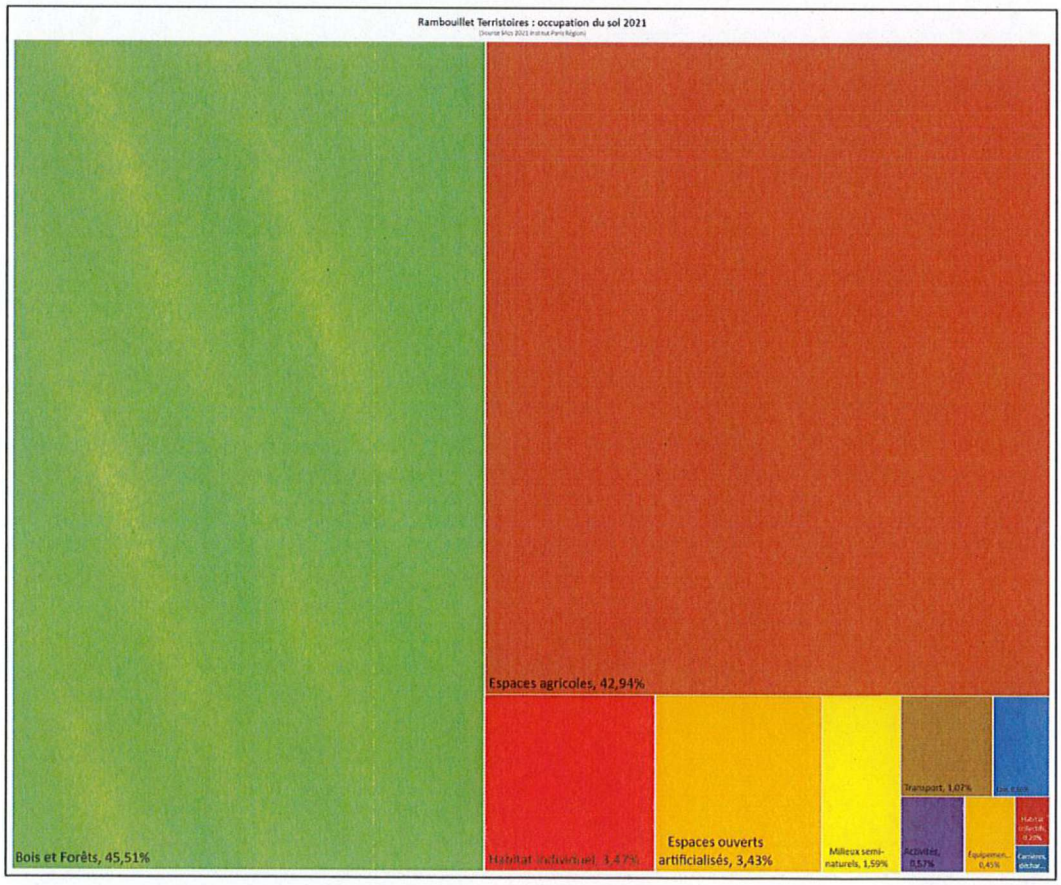
1. Une consommation d'espaces nettement plus contenue par rapport aux territoires voisins comparables

Selon l'analyse du mode d'occupation des sols établie en 2021 par l'observatoire de l'artificialisation des sols de l'Institut Paris Région, **Rambouillet Territoires est un territoire vaste à dominante rurale** de près de 640 km² **qui comptabilise moins de 10% d'espaces artificialisés.**

Les espaces boisés représentent plus de 45% de la superficie globale et les espaces agricoles près de 43%.

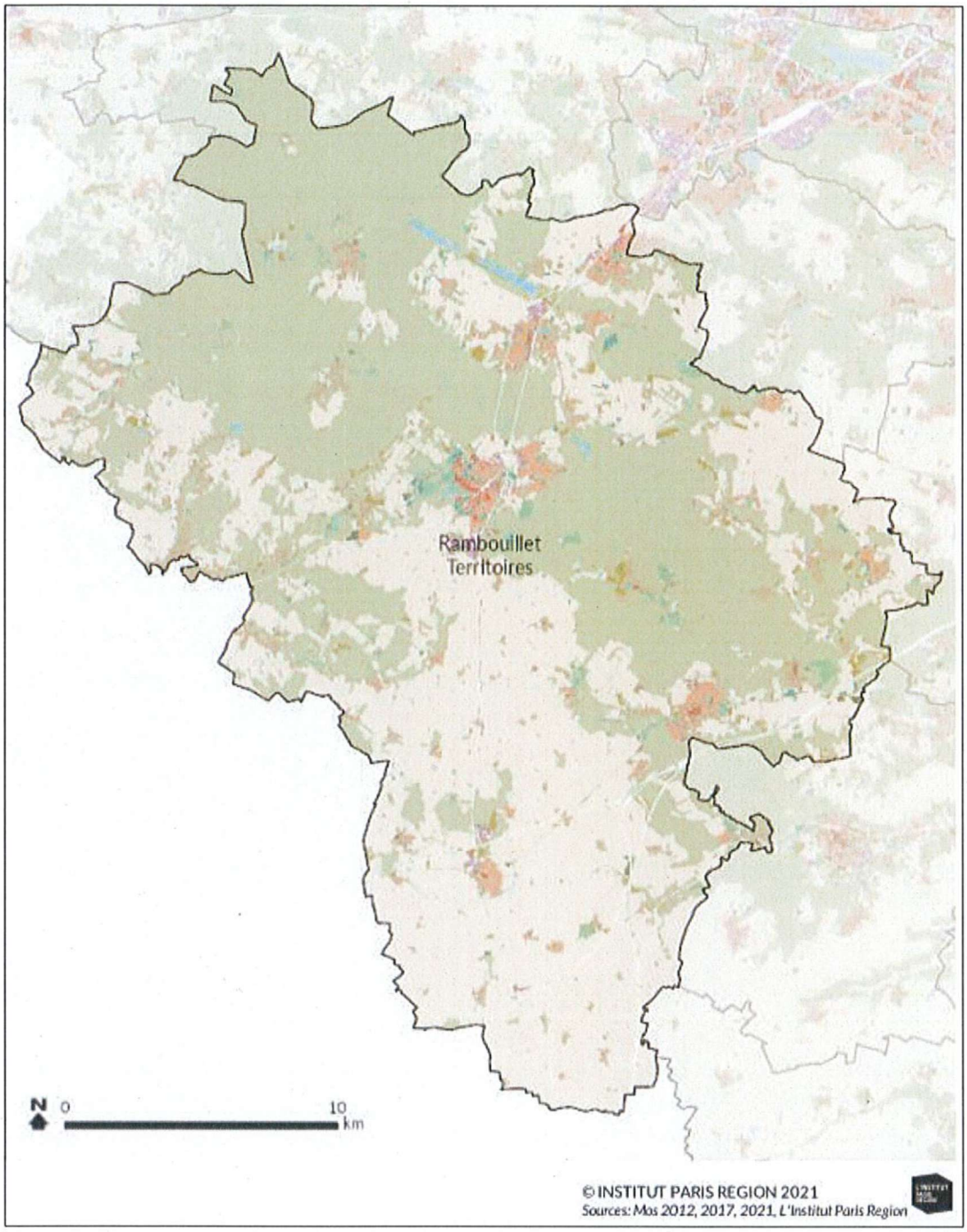
Occupation du sol en 2021 en ha (Source : Mos 2021 Institut Paris Région)	surface RT en ha	% surface totale RT	% surface totale IdF
Bois et Forêts	28 962	45,51%	24,00%
Milieux semi-naturels	1 012	1,59%	2,00%
Espaces agricoles	27 323	42,94%	50,00%
Eau	420	0,66%	1,00%
Espaces ouverts artificialisés	2 183	3,43%	6,00%
Habitat individuel	2 210	3,47%	8,00%
Habitat collectifs	125	0,20%	2,00%
Activités	360	0,57%	2,00%
Équipements	283	0,45%	1,00%
Transport	683	1,07%	3,00%
Carrières, décharges et chantiers	72	0,11%	1,00%
Surperficie totale	**63 634**	**100,00%**	**100,00%**

En 2021, la **part des superficies affectées aux activités économiques est quatre fois plus importante à l'échelle régionale** par rapport à celle de RT. **Celle affectée à l'habitat pèse trois fois plus à l'échelle régionale** comparativement à la situation de RT.



Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023



Selon les analyses du CEREMA[1], **la consommation foncière liée à l'urbanisation entre 2010 et 2020 de Rambouillet Territoires (RT) a été de 197,2 ha dont 66% pour l'habitat et 28% pour les activités économiques**.

La **consommation annuelle moyenne a ainsi été de 28-29 ha / an** mais elle cache des évolutions « en dents de scie » au cours de la décennie. On constate en effet un rythme accru d'urbanisation dans les

[1] Source : Diagnostic territorial du SCoT, volet foncier CEREMA 2022

Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

dernières années 2018-2020 correspondant à la reprise économique générale du pays après des années de ralentissement de la construction dans le sillage de la crise financière de 2008.

Cette sobriété foncière de RT à l'aune des dynamiques observables sur les territoires voisins comparables s'explique par **deux principaux facteurs** :

- Une **forte polarisation et modération de la consommation foncière liée au développement économique**. Les activités économiques nouvelles ont consommé 56 ha dont 70% se sont concentrées sur les ouvertures ou extensions des espaces économiques présents sur les communes de Rambouillet et Gazeran ;
- Un **développement résidentiel qui s'est centré sur les communes les plus importantes induisant des formes urbaines généralement plus denses**. En effet, si la population de RT s'est globalement accrue de 1,7% entre 2013 et 2019, la population de la ville de Rambouillet a augmentée de 4,7%, celle des communes situées entre 2 et 5 000 habitants a stagné, celle des communes entre 1 et 2 000 habitants a augmenté de 1,9%, tandis que les communes de moins de 1 000 habitants ont perdu de la population (-3,7%).

2. Une sobriété foncière génératrice d'impacts socioéconomiques qui interrogent

Si d'un point de vue des enjeux de maîtrise du développement urbain, la relative sobriété foncière passée de RT apparaît vertueuse, elle n'en pas moins questionnée à l'aune des dynamiques socioéconomiques rétrospectives.

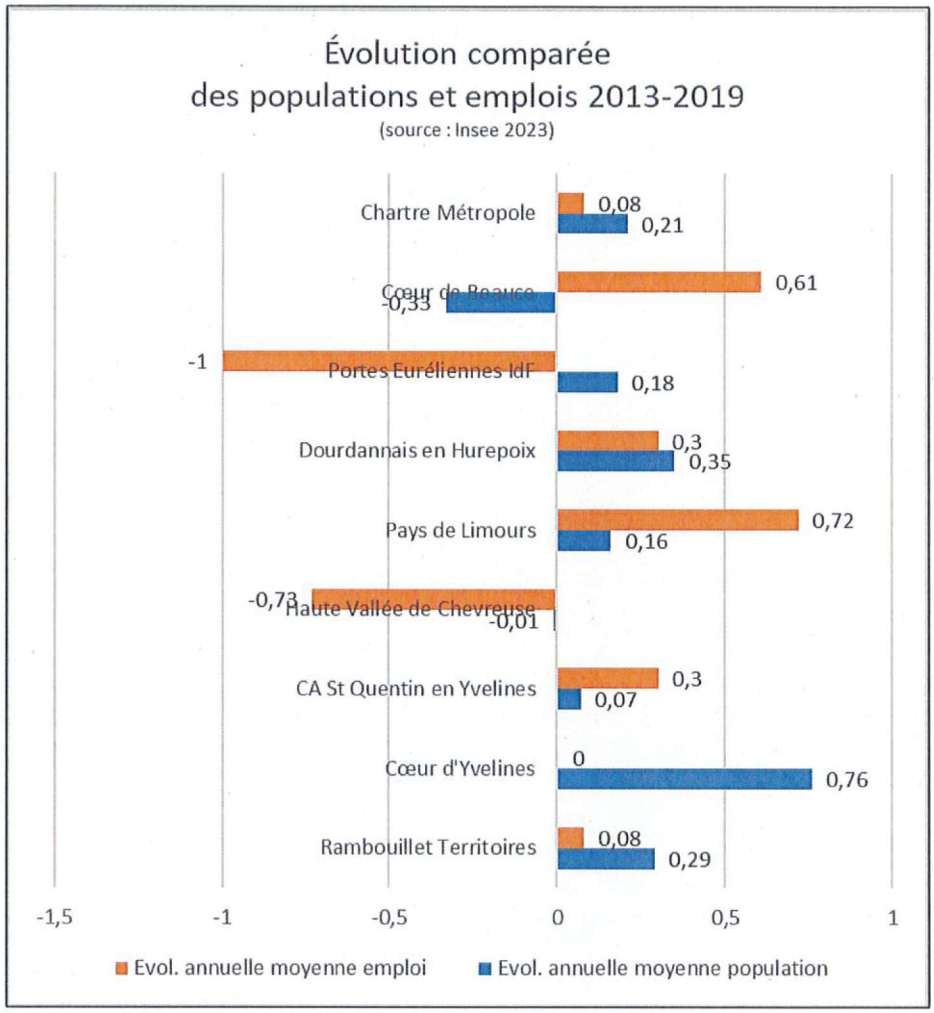
L'analyse succincte comparée des évolutions socioéconomiques sur la période 2013-2019 entre RT et les territoires périphériques du Sud-Ouest francilien et de l'Eure-et-Loir est à cet égard, **riche d'enseignements.**

Trois indicateurs socioéconomiques sont succinctement analysés et comparés ci-après :

- **L'évolution comparée des populations et des emplois** par territoire intercommunal, de manière à mesurer les moteurs de développement économique et résidentiel sur la dernière période, et de déceler le cas échéant, les décalages entre ces deux dynamiques ;
- **Les indices de concentration de l'emploi** par territoire intercommunal, autrement dit le rapport entre les emplois présents et les actifs-résidents ayant un emploi. Dans un contexte de grande couronne francilienne, cet indicateur permet de mesurer le degré de relative autonomie territoriale ou de dépendance par rapport aux pôles économiques de l'aire métropolitaine francilienne ;
- **L'indice de vieillissement par territoire intercommunal**, qui n'est autre que le rapport entre les plus de 75 ans et les moins de 20 ans.

Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

a. *Évolution comparée des populations et des emplois*



Sur le plan des dynamiques comparées des croissances des populations et des emplois entre 2013 et 2019, RT s'est inscrit dans une tendance également observable sur les territoires voisins. Dans un contexte général de post crise de 2008, les évolutions se sont principalement caractérisées par un **simple renouvellement des populations ou des activités sans que cela se traduise par une progression significative nette des effectifs**.

Pour autant, les croissances modérées en présence sur RT mettent en évidence **un découplage notoire entre l'accroissement annuel moyen des populations** (+0,29%) **et la quasi-absence de croissance annuelle moyenne des emplois** (+0,08%). Ces données viennent ainsi expliquer la faible consommation foncière liée aux activités économiques, telle que mentionnée ci avant. Elles font par ailleurs écho aux analyses régionales qui ont mis en évidence le phénomène de desserrement des activités économiques fortement consommatrices d'espaces à faible et moyenne valeur ajoutée du cœur de la métropole parisienne vers la grande couronne Nord et Est francilienne[2].

Si ce découplage n'est pas singulier à RT au regard de certains autres territoires périphériques, **il apparaît néanmoins comparativement plus prononcé et contraste vis-à-vis de certains territoires voisins**, qui

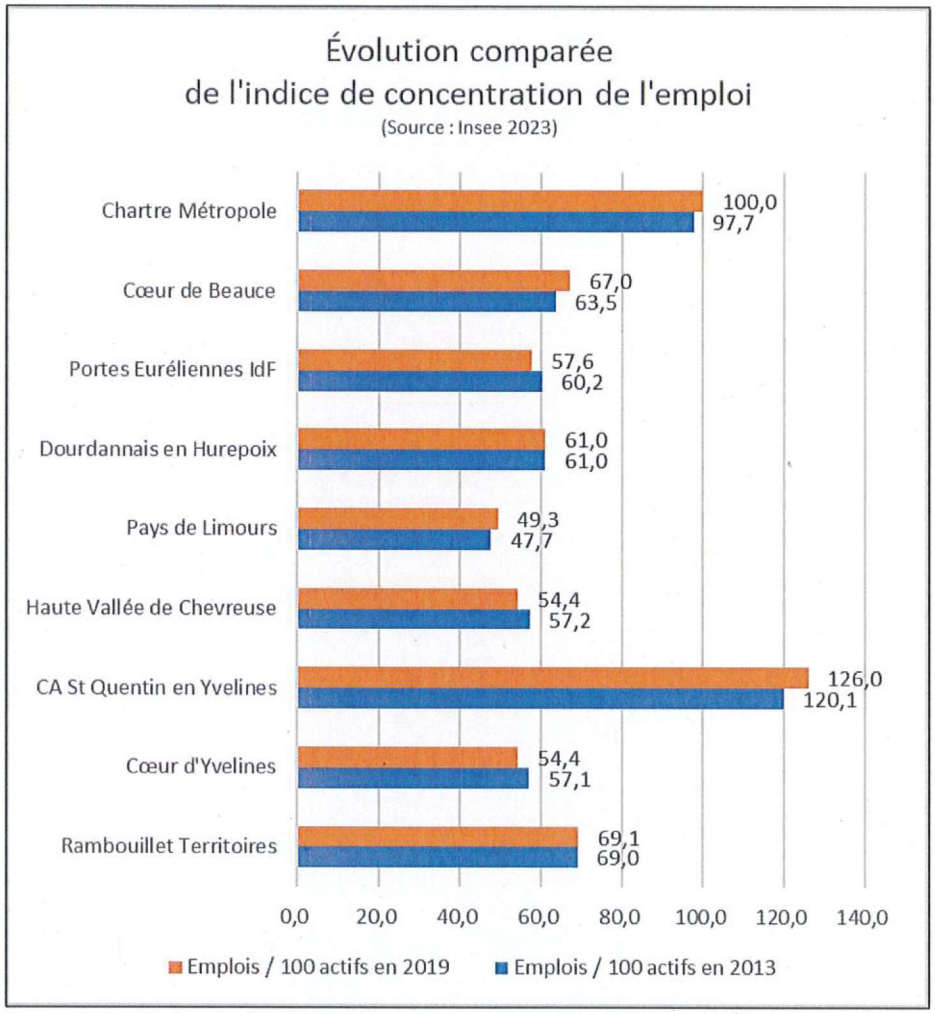
[2] Cf. Note rapide de l'Institut Paris Région N°943 de Juin 2022 « MOS 2021 : une sobriété foncière bien établie malgré une reprise des extensions »

Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

ont connu un rythme sensiblement plus prononcé de création nette d'emplois, comparativement à leur dynamique démographique respective : Pays de Limours, Cœur de Beauce, CA de St-Quentin-en-Yvelines.

b. *Évolution comparée de l'indice de concentration de l'emploi*



Cette faible dynamique économique passée de RT n'a ainsi pas permis de corriger un déséquilibre structurel déjà mis en avant dans les objectifs stratégiques du SCoT Sud Yvelines de 2014 : améliorer **le rapport entre le nombre d'emplois sur le territoire et le nombre d'actifs résidents**[3].

L'évolution comparée de l'indice de concentration de l'emploi entre 2013 et 2019 ci-avant, vient confirmer que cet objectif de rééquilibrage reste entier aujourd'hui pour RT. Le territoire s'apparente aujourd'hui aux situations de certains territoires voisins. Situations qu'on peut davantage expliquer du fait de leur armature urbaine respective bien moins structurée en comparaison avec RT. En effet, les pôles urbains concentrent par définition la majeure partie des emplois.

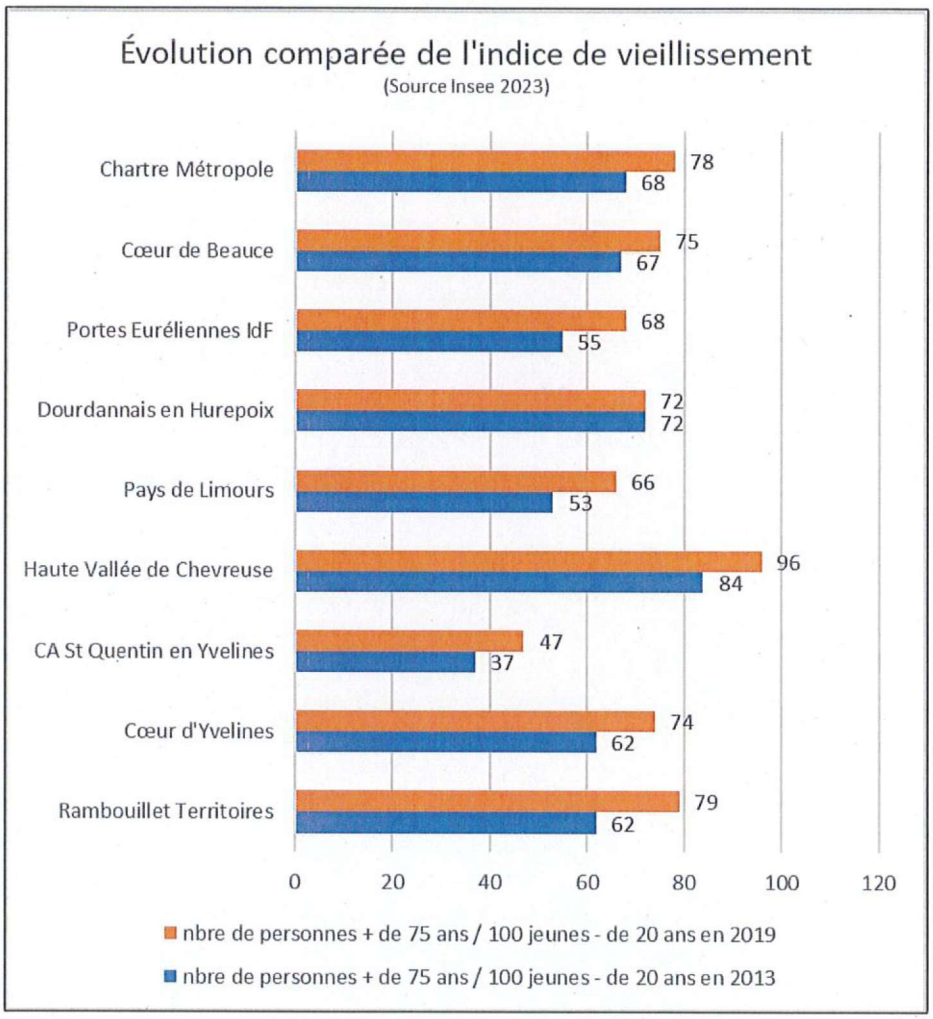
Par ailleurs, et même si Chartre Métropole ou la CA de St-Quentin-en-Yvelines constituent des pôles économiques plus significatifs par rapport à RT, on constate que leur indice respectif de concentration de l'emploi s'est amélioré entre 2013 et 2019.

[3] Bilan du SCoT Sud Yvelines 2014-2020

Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

Comme on le sait, cette distorsion entre les dynamiques économique et résidentielle est **porteuse de multiples externalités négatives** : accroissement des navettes « domicile-travail » et des besoins de mobilités pendulaires pour les actifs résidents, qui sont contraints de travailler vers la métropole parisienne, faiblesse des ressources financières locales en vue de développer les équipements et services à la population, moindre attractivité pour certains ménages actifs à défaut d'emplois adaptés sur le territoire, etc.

c. *Évolution comparée de l'indice de vieillissement*



Enfin, l'évolution comparée de l'indice de vieillissement entre 2013 et 2019 ci-avant, met en exergue un vieillissement nettement plus prononcé à RT sur la période en comparaison avec les territoires voisins, en passant de 62 personnes de plus de 75 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans à 79 personnes (+17 personnes).

Cette tendance passée vient confirmer pour RT **qu'au-delà de la question du développement économique, se pose concomitamment un enjeu d'attractivité résidentielle permettant d'accueillir de jeunes ménages actifs, en capacité d'occuper au moins partiellement les nouveaux emplois locaux.** L'insuffisante implantation passée de jeunes ménages actifs est notamment corroborée par un solde migratoire nul entre 2013 et 2019 sur RT (-0,05% en variation annuelle moyenne).

Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

En guise de synthèse, les principaux enseignements issus des évolutions rétrospectives, sont les suivantes.

Sobriété foncière

- Entre 2010 et 2020, une consommation foncière nettement plus contenue à Rambouillet Territoires en comparaison avec les territoires voisins
- Mais cette sobriété foncière interroge...

Populations / Emplois

- Une trajectoire passée de RT au diapason avec les territoires voisins : faibles croissances démographique et économique au cours de la dernière décennie 2010-2020
- Pour autant, RT se distingue des territoires voisins puisqu'il a connu une légère progression démographique alors même que les effectifs des emplois ont stagné

Déséquilibre persistant

- RT connaît un déséquilibre structurel persistant entre les emplois localement présents et les actifs-résidents...
- ... à la différence d'autres territoires voisins, qui ont réduit leur dépendance vis-à-vis des pôles d'emplois extérieurs entre 2013 et 2019

Vieillissement / Attractivité

- Le vieillissement de la population sur RT a été plus marqué sur la période 2013-2019 en comparaison avec les territoires voisins
- A l'avenir, le renouvellement des populations de RT suppose l'accueil de jeunes familles sur le territoire
- Cet accueil sera fortement conditionné par la capacité qu'aura RT à proposer des emplois et activités de proximité, si l'on souhaite réduire par ailleurs la dépendance du territoire par rapport aux pôles économiques extérieurs

Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

II. Les ambitions de RT et l'estimation des besoins fonciers induits

1. Le projet de territoire RT 2030 et la révision en cours du SCoT communautaire

Fruit d'une concertation approfondie et d'une réflexion collective menées avec les 36 communes entre 2018 et 2021, RT a adopté son projet de territoire par délibération communautaire en date du 21 mars 2022. Dans son prolongement, la démarche de révision du SCoT Sud Yvelines est par ailleurs engagée.

Documents intégrateurs par excellence, ces deux démarches complémentaires de planification stratégique et spatiale prennent en compte les orientations sectorielles menées à l'amont ou en parallèle, tels que la finalisation en cours du Plan Local de l'Habitat intercommunal et du schéma de développement et d'aménagement économique en cours de réalisation et en cohérence avec la révision du SCoT ou encore le Plan Climat Air Énergie Territorial également adopté en mars 2022, etc.

Fort des enseignements tirés à la lecture des trajectoires passées de RT telles que rappelées ci-avant, **le projet de territoire RT 2030 s'articule selon deux ambitions fortes** :

- D'une part, l'impérieuse nécessité de travailler en faveur d'une **attractivité renouvelée par la diversification des moteurs de développement économique et des offres résidentielles** ;
- Et d'autre part, la **promotion d'un territoire d'équilibre entre urbanité et ruralité** en renforçant les conditions de mobilité, le lien social et le sentiment d'appartenance des populations à l'identité du sud yvelinois ou encore la préservation et valorisation des excellences environnementales, patrimoniales, rurales et urbaines.

Ces lignes directrices ont naturellement toute leur pertinence au-delà de 2030 et seront notamment reprises dans le futur Projet d'Aménagement et de Développement Durable prévu au titre de la révision du SCoT Sud Yvelines, c'est-à-dire selon le même horizon temporel de 2040 du futur SDRIFe.

Il est important de souligner ici l'articulation et l'interdépendance de ces deux exigences complémentaires. **Il s'agit bien pour RT de se doter pleinement des conditions du rebond économique et de l'attractivité résidentielle renouvelée, qui lui donneront consécutivement les moyens de qualifier et préserver encore davantage son cadre de vie et ses services à la population**.

2. Premières estimations des besoins fonciers à l'aune des ambitions de RT

La présente estimation des besoins fonciers de RT à l'aune de ses nouvelles ambitions sont détaillés ci-après. Cette estimation est établie à partir :

- D'une part, de la programmation de logements pour les six prochaines années 2024-2029, telle qu'arrêtée dans le PLHi en cours d'élaboration ;
- D'autre part, des stratégie et politique foncières économiques définies et mise en œuvre par la CART.

Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

a. L'estimation des besoins fonciers liés à l'habitat et aux équipements à la population

Commune	Besoins fonciers (en ha)
Ablis	12
Allainville-aux-Bois	2
Auffargis	3
Boinville-Le-Gaillard	2
Bonnelles	2
Bullion	6
Cernay-la-Ville	2
Clairefontaine-en-Yvelines	2
Émancé	3
Gambaiseuil	1
Gazeran	10
Hermeray	4
La Boissière-École	9
La Celle-les-Bordes	1
Le Perray-en-Yvelines	16
Les Bréviaires	2
Les Essarts-le-Roi	16
Longvilliers	3
Mittainville	3
Orcemont	3
Orphin	1
Orsonville	1
Paray-Douaville	1
Poigny-la-Forêt	1
Ponthévrard	6
Prunay-en-Yvelines	2,5
Raizeux	2
Rambouillet	14 dont 5ha destinés au développement économique
Rochefort-en-Yvelines	3
St-Arnoult-en-Yvelines	15
Ste-Mesme	1
St-Hilarion	1
St-Léger-en-Yvelines	2
St-Martin-de-Bréthencourt	1
Sonchamp	3
Vieille-Église-en-Yvelines	2
TOTAL	**158,5** dont 5ha destinés au développement économique

Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

Le tableau ci-avant établit une estimation à partir de la programmation communale de logements 2024-2029, telle que retenue à ce jour.

Celle-ci résulte d'arbitrages des élus communaux et communautaires de RT intervenus en 2021-2022 et de la parution de la version provisoire des orientations du SDRIF-e.

Pour la période 2024-2040, un nombre d'ouverture de logements est fixé par commune corrélée avec une densité moyenne variant de 20 à 45 logements / ha, ce qui permet de déduire une première estimation de la consommation foncière générée. Celle-ci pourra le cas échéant, être corrigée à la baisse en considérant qu'une fraction des nouveaux logements créés, se feront au sein des enveloppes urbaines existantes par densification douce (comblement de dents creuses, opérations « BIMBY », surélévation raisonnée des habitations existantes, etc.).

Les estimations de la production de logements et des besoins fonciers induits au-delà de la programmation 2024-2029 du PLHi, c'est à dire pour la période 2030-2040, sont également effectuées à partir des estimations de logements envisagée au niveau de chaque commune, telles qu'elles ont été collectées lors des échanges organisés en 2021-2022 au titre des travaux du PLHi.

Estimation consommation foncière RT liée à l'habitat 2024-2040	**Nombre logements**	**Nombre logements / an**
2024-2029	2 346	391
2030-2040	2 704	246
2024-2040	**5 050**	**297**
Variation entre les 2 périodes		*-37,1%*

A l'échelle de RT et sur la période globale 2024-2040, Il en ressort une production estimée **de plus de 5 000 nouveaux logements**, soit un accroissement significatif et équivalent à **15% du parc des résidences principales recensées en 2019** (33 554 logements).

Sur la période globale 2024-2040, cet effort se traduirait par un rythme moyen d'ouverture de près de **300 logements / an** et qui induirait une **consommation foncière globale évaluée à 158,5 ha dont 5 ha destinés au développement économique.**

Au-delà de la tendance globale, les hypothèses ici retenues se traduisent néanmoins par un ralentissement du rythme d'ouverture de logements au cours de la deuxième période 2030-2040 (-37,1%).

Concernant les **besoins fonciers liés à l'implantation de nouveaux équipements et services à la population**, nous pouvons faire une estimation globale équivalant à 12% des superficies affectées à l'habitat, en reprenant le rapport 2021 « superficies équipements / superficies habitat » (cf. tableau ci-après), soit une estimation des **besoins fonciers de l'ordre de 19 ha** pour la période 2024-2040.

Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

b. *L'estimation des besoins fonciers liés au développement économique*

STRATÉGIE DES EXTENSIONS DES ESPACES ÉCONOMIQUES RT 2024-2040			
Commune	**ZAE**	**Superficie en ha**	**Commentaires**
Les Essarts-le-Roi	ZAE du gros chêne : extension	2 pastilles de 10ha	Requalification et valorisation des "dents creuses" en bordure RN 10 + extension en vue de la création d'une ZAC cohérente destinée au développement économique.
Le Perray-en-Yvelines	ZAE du chemin vert : extension	1 pastille de 10ha	Finalisation de l'aménagement de la ZAE du Chemin Vert
Gazeran	ZAE Bel-Air-la-Forêt : extension	2 pastilles de 25ha	Poursuite et fin du programme d'aménagement de la ZAC Bel-Air La-Forêt, lancé en 2006.
Rambouillet	ZAE secteur RN10-voie ferrée	5ha dans le potentiel non cartographié de 14ha	développement d'une ZAE nécessitant des conditions d'accès, de circulation et de stockage spécifiques entre la RN10 et la voie ferrée
St-Arnoult-les-Yvelines	ZAE La fosse aux chevaux : extension	1 pastille de 10ha	développement économique secteur primaire
Ablis	ZAE Ablis Nord : extension	2 pastilles de 25ha	Finalisation aménagement de la ZAE Ablis Nord 2
Boinville-le-Gaillard	ZAE Boinville-le-Gaillard : extension	1 pastille de 10ha	Requalifation d'une friche industrielle, extension et sécurisation de la circulation sur la RN191
Allainville-aux-Bois	création en mitoyenneté des espaces économiques de Garancières-en-Beauce (28)	1 pastille de 25ha	Intérêt stratégique de la ZAE du fait de sa desserte directe A10 et de son inscription en mitoyenneté des espaces économiques de Garancières-en-Beauce (CC Cœur de Beauce Eure-et-Loir) et sécurisation de la circulation sur la RN191

Au-delà de l'impératif du renforcement de l'attractivité économique de RT rappelé ci-avant, la stratégie foncière économique communautaire concilie plusieurs objectifs :

- **La consolidation des espaces économiques existants** en privilégiant les extensions opportunes plus que les créations ex nihilo, et tout particulièrement sur la partie Nord de RT ;
- **La recherche d'optimisation des espaces économiques existants** à la faveur d'actions communautaires engagées depuis de longue date et qui se poursuivent à ce jour : actions de requalification des parcs d'activité communautaires, reconquête de friches industrielles, animation d'une bourse de locaux d'activités, animation économique locale, etc. ;
- **La valorisation économique du double positionnement territorial de RT** en s'inscrivant d'une part, dans la continuité immédiate Sud des activités à haute valeur ajoutée présentes notamment sur le plateau de Saclay (entreprises industrielles et services high tech), et d'autre part, en se positionnant en tant que « porte océane » au carrefour des autoroutes A10 et A11 en capacité d'accueillir des entreprises à forte composante logistique et/ou d'entreprise à la recherche d'espaces de travail (opportunités liées à la poursuite prévisible du desserrement économique du cœur de la métropole parisienne vers la grande couronne) ;
- En conséquence, **l'ouverture future d'une offre foncière économique diversifiée et complémentaire** en proposant une large gamme de produits aux investisseurs présentant des caractéristiques différenciées : configurations urbaines, taille des lots, secteurs d'activités ciblés, prix, etc.

Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

3. Première estimation des recettes fiscales communautaires supplémentaires

Au-delà de la capacité à développer de nouvelles activités et richesses locales ou d'accueillir de nouvelles populations à la faveur d'une offre diversifiée de logements sur le territoire, les urbanisations économiques et résidentielles futures telles que déclinées ci-avant, constitueront les leviers stratégiques d'élargissement des bases fiscales, tant pour la CART que pour ses 36 communes, membres.

Ce paramètre apparaît tout aussi stratégique dans la mesure où ce sont bien les ressources financières locales supplémentaires qui permettront de mettre en œuvre les politiques d'accompagnement tant en termes de services à la population, de développement durable ou de préservation-valorisation de l'environnement et du cadre de vie.

Le tableau ci-après s'efforce d'établir une évaluation sommaire des produits fiscaux supplémentaires prévisibles - à régime et pression fiscale constants - au bénéfice de la CART, et ceci dans l'hypothèse où toutes les opportunités d'urbanisations souhaitées trouveraient preneurs à l'horizon 2040.

ESTIMATION DES PRODUITS FISCAUX CART SUPPLÉMENTAIRES A HORIZON 2040	
DYNAMIQUES D'IMPLANTATIONS ÉCONOMIQUES ET RECETTES FISCALES ASSOCIÉES	
superficie des activités en ha (MOS 2021)	360
recettes fiscales CART associées 2022 en €/an	11 304 648
ratio fiscal économique en €/ha	31 437
extensions des espaces économiques RT 2040 en ha	180
estimation gain fiscal économique à horizon 2040 en €/an	**5 658 611**
DYNAMIQUES DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ET RECETTES FISCALES ASSOCIÉES	
superficie habitat individuel et collectif en ha (MOS 2021)	2 335
recettes fiscales CART associées 2022 en €/an	11 819 784
ratio fiscal habitat en €/ha	5 062
extensions des espaces résidentiels RT 2040 en ha	153,5
estimation gain fiscal lié à l'habitat à horizon 2040 en €/an	**777 018**
estimation gain fiscal total à horizon 2040 en €/an	**6 435 629**

Cette première estimation nous donne un ordre de grandeur de **ressources financières supplémentaires pour la CART de l'ordre de plus de 6,4 M€ / an à l'horizon 2040, dont près de 90% des recettes fiscales supplémentaires seraient issues des nouvelles implantations économiques**.

Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

III. Ecart entre les ambitions RT et les orientations du SDRIF-e

1. Les grandes lignes du SDRIF-e en l'état

En l'état actuel du rapport d'Avant-projet du SDRIF-e[4], les grandes lignes régionales peuvent se résumer à partir des points suivants :

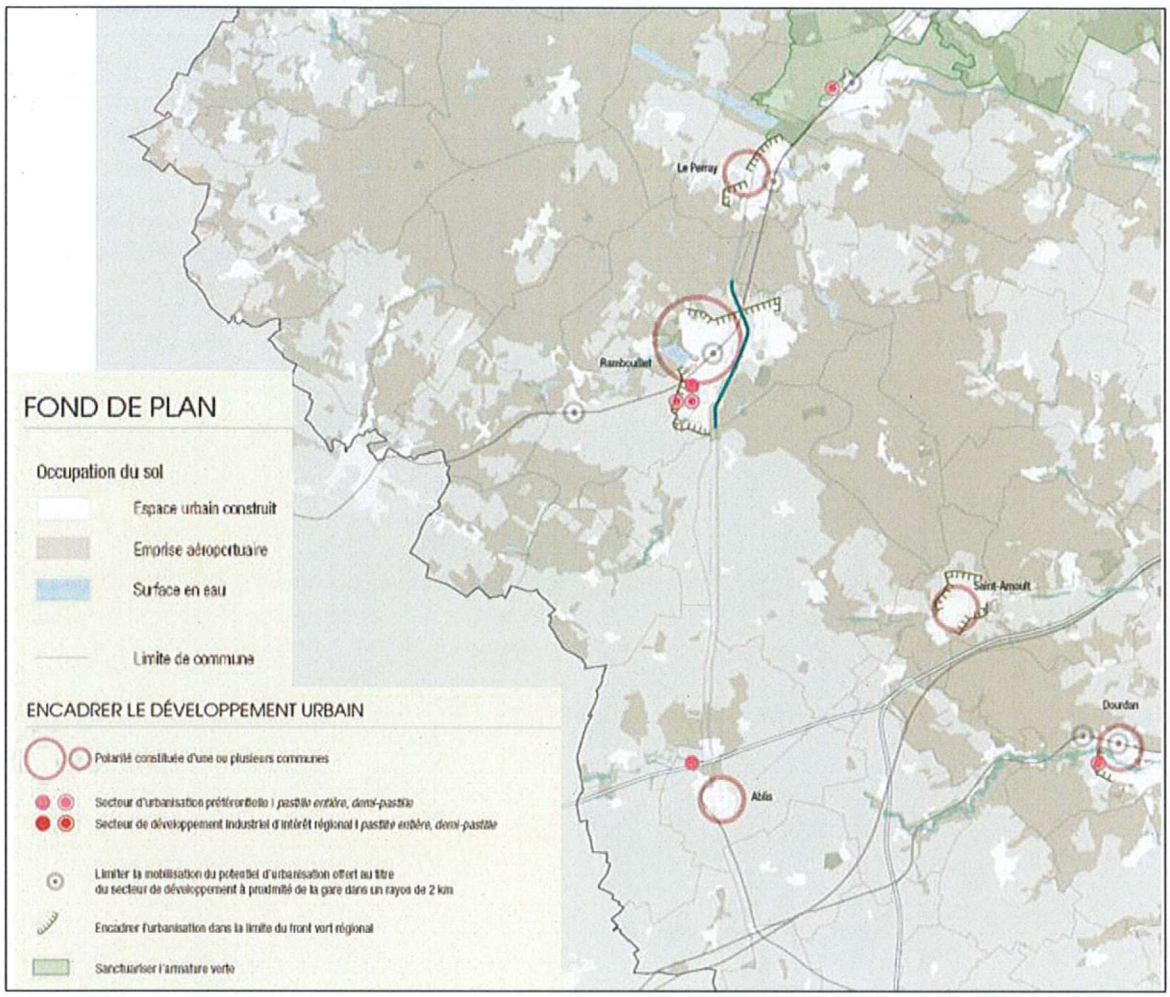
- **La promotion d'une trajectoire régionale de sobriété foncière afin d'atteindre l'objectif ZAN[5] à l'horizon 2050**, conformément à la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement face à ses effets. La trajectoire proposée par le SDRIFe à l'horizon 2040, se traduit par un objectif régional selon deux temporalités : -20% de superficies artificialisées pour la période 2022-2031 et -20% pour la période 2032-2041. Conformément à ladite loi, l'année de référence de calcul de réduction de l'artificialisation est 2021 ;
- **La promotion de trois orientations fondamentales du SDRIF-e déclinées par trois cartes de portée réglementaire** : « Placer la nature au cœur du développement régional », « Maîtriser le développement urbain » et « Développer l'indépendance productive régionale » ;
- **Le renforcement du polycentrisme régional** en priorisant l'urbanisation future par densification des espaces déjà urbanisés, et en confortant les polarités constituées par les communes les plus peuplées. En grande couronne francilienne, ces communes sont ainsi distinguées selon une nomenclature définie : « ville moyenne » ou « petite ville » afin de les différencier « des communes relevant de l'espace rural » en termes d'ouverture de nouvelles extensions urbaines ;
- **La promotion d'extensions urbaines tant résidentielles qu'économiques fondées sur des densités minimales,** et notamment les extensions des secteurs d'habitations qui doivent présenter des densités planchers fixées entre 20 à 45 logements / ha selon les secteurs ;
- **La promotion des mobilités alternatives à l'autosolisme** notamment en bonifiant les communes comprenant une gare sur leur territoire, et à la faveur d'autorisations accrues d'urbanisation future.

[4] Rapport d'Avant-projet du SDRIFe (version provisoire du 03/04/2023)

[5] Zéro Artificialisation Nette

Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

2. L'application locale des dispositions du SDRIF-e en l'état



1/ les potentiels cartographiés

Secteurs d'urbanisation préférentielle: principe de mixité fonctionnelle

25 ha 10 ha

Si développement résidentiel: au moins 45 logements/ha

Si développement économique: cibles qualitatives en matière de densité

2/ les potentiels non cartographiés

- Des potentiels calculés en % de la surface urbanisée de la commune
- Des capacités allouées aux villes qui porteront une part accrue du développement régional:
  - **Les polarités: 2%**
  - **Les secteurs de développement à proximité des gares: 1%** utilisable dans un rayon de 2km
- Des capacités attribuées aux **villes moyennes, petites villes et communes de l'espace rural : 2%**
- Mobilisables:
  - En continuité de parcelles déjà urbanisées
  - Avec une densité minimale: au moins la moyenne de la commune et toujours au moins 20 logements par hectare
  - Mutualisation possible si SCOT ou PLUi

Au moins 1 ha pour chaque commune rurale

Source : focale locale de la carte de portée réglementaire du SDRIFe « Maîtriser le développement urbain »

A la lecture de la carte ci-avant, le SDRIF-e propose des

Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

extensions urbaines futures à l'horizon 2040 de deux principales natures. Ces capacités d'extensions urbaines sont cumulatives. On distingue ainsi :

- **1 - Des capacités d'extension urbaine mixte (habitat, activités) cartographiées** par le biais de pastilles pleines ou semi pleines roses au sein de certaines des polarités. Les localisations des pastilles sur la carte ne sont pas anodines, elles prennent en compte les projets en cours ou envisagées :
  - **« Ville moyenne* » de Rambouillet** : 45 ha (25 ha + 10 ha + 10 ha) à raison d'une densité minimale de 45 logements/ha ; ciblage sur l'extension de la ZAE Bel-Air-la-Forêt ;
  - **« Petite ville* » d'Ablis** : 25 ha ; ciblage sur l'extension de la ZAE Ablis Nord ;
  - **« Petite ville* » des Essarts-le-Roi** non incluse dans la polarité du Perray-en-Yvelines ? : 10 ha ; ciblage sur l'extension de la ZAE du gros chêne.

- **2 - Des capacités d'extension urbaine non cartographiées sur les communes** :
  - **Bonus de capacités d'urbanisation aux quatre polarités du territoire** (+2% de la surface urbanisée 2021 de chaque commune d'une densité minimale de 20 logements/ha) : Rambouillet, Le Perray-en-Yvelines, Saint-Arnoult-en-Yvelines, Ablis ;
  - **Bonus de capacités d'urbanisation aux communes, sièges d'une gare** (+1% de la surface urbanisée 2021 de chaque commune d'une densité minimale de 20 logements/ha dans un rayon de 2 km autour de la gare) : Rambouillet, Gazeran, Le Perray-en-Yvelines, Les Essarts-le-Roi ;
  - **Des capacités d'urbanisation supplémentaires pour toutes les communes** : +2% de la surface urbanisée 2021 de chaque commune d'une densité minimale de 20 logements/ha avec une capacité d'extension garantie de 1 ha pour chaque commune rurale.

Le tableau ci-après est extrait partiellement du rapport d'Avant-projet du SDRIF. Un premier travail d'estimation chiffrée par commune des capacités d'extension urbaine non cartographiées a ainsi été réalisé, sans qu'il ait ici une valeur d'engagement ferme de la part de ses auteurs. Il a été rajouté dans le tableau ci-après, les capacités d'extension urbaine mixte cartographiées pour les trois communes bénéficiaires (Rambouillet, Ablis, Les Essarts-le-Roi).

En additionnant ces capacités d'extension urbaine cartographiées et non cartographiées, **RT disposerait d'une « autorisation d'extension urbaine globale » de l'ordre de 200 ha pour la période 2024-2040.**

**Nomenclature SDRIF-e, carte des entités territoriales et des polarités, OR p44*

Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

3. Le différentiel entre les besoins fonciers RT estimés et les capacités d'extension SDRIF-e

Commune	Besoin foncier RT lié à l'habitat 2024-2040 en ha	Besoin foncier RT lié aux activités économiques 2024-2040 en ha	Total des besoins fonciers RT 2024-2040 en ha	Capacité d'extension proposée SDRIFe 2024-2040	Différentiel Besoins fonciers
Ablis	12	50,0	62,0	32	30,0
Allainville-aux-Bois	2	25,0	27,0	1	26,0
Auffargis	3		3,0	3	0,0
Boinville-Le-Gaillard	2	10,0	12,0	1	11,0
Bonnelles	2		2,0	2	0,0
Bullion	6		6,0	3	3,0
Cernay-la-Ville	2		2,0	1	1,0
Clairefontaine-en-Yvelines	2		2,0	2	0,0
Émancé	3		3,0	1	2,0
Gambaiseuil	1		1,0	1	0,0
Gazeran	10	50,0	60,0	48	12,0
Hermeray	4		4,0	2	2,0
La Boissière-École	9		9,0	2	7,0
La Celle-les-Bordes	1		1,0	1	0,0
Le Perray-en-Yvelines	16	10,0	26,0	16	10,0
Les Bréviaires	2		2,0	2	0,0
Les Essarts-le-Roi	16	20,0	36,0	18	18,0
Longvilliers	3		3,0	1	2,0
Mittainville	3		3,0	1	2,0
Orcemont	3		3,0	1	2,0
Orphin	1		1,0	1	0,0
Orsonville	1		1,0	1	0,0
Paray-Douaville	1		1,0	1	0,0
Poigny-la-Forêt	1		1,0	2	-1,0
Ponthévrard	6		6,0	1	5,0
Prunay-en-Yvelines	2,5		2,5	1	1,5
Raizeux	2		2,0	2	0,0
Rambouillet	9	5,0	14,0	31	-17,0
Rochefort-en-Yvelines	3		3,0	1	2,0
St-Arnoult-en-Yvelines	15	10,0	25,0	11	14,0
Ste-Mesme	1		1,0	1	0,0
St-Hilarion	1		1,0	2	-1,0
St-Léger-en-Yvelines	2		2,0	2	0,0
St-Martin-de-Bréthencourt	1		1,0	1	0,0
Sonchamp	3		3,0	3	0,0
Vieille-Église-en-Yvelines	2		2,0	1	1,0
TOTAL	**153,5**	**180,0**	**333,5**	**201**	**132,5**

Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

Sur la période 2024-2040 et à l'aune de la comparaison entre d'une part, les besoins fonciers RT estimés tant pour l'habitat, les futurs équipements à la population ou le développement économique et d'autre part, les capacités globales d'extension urbaine proposées dans l'Avant-projet du SDRIFe, le tableau ci-avant fait ressortir **« une sous-estimation des extensions urbaines souhaitables » de 132,5 ha.**

Naturellement, ce tableau synthétique demeure une première estimation quantitative qui méritera d'être affinée et mieux spatialisée dans le cadre notamment de la révision en cours du SCoT Sud Yvelines.

4. La réduction prévisible des ressources financières locales

Comme détaillé précédemment, les urbanisations économiques et résidentielles futures constitueront les leviers stratégiques d'élargissement des bases fiscales, tant pour la CART que pour ses 36 communes, membres.

La réduction à la baisse des futures urbanisations, telles que proposées par la SDRIF-e à l'aune des ambitions RT, conduit mécaniquement à une réduction des ressources locales fiscales attendues à l'horizon 2040.

Le tableau ci-après établit **une première évaluation de révision à la baisse du gain fiscal total pour la CART de l'ordre de 51%** par rapport aux ambitions RT de développement économique et résidentiel. L'hypothèse retenue ici consiste à affecter les urbanisations préférentielles cartographiées du SDRIF-e aux activités économiques (80 ha), et les capacités d'urbanisation non cartographiées du SDRIF-e à l'habitat (121 ha).

L'estimation des gains fiscaux attendus s'effectue ici, en partant de deux ratios exprimés en €/ha et déduit à partir des rapports :

- Ratio fiscal activités : Produits fiscalité « ménage » CART 2022 / Superficie habitat MOS 2021 ;
- Ratio fiscal habitat : Produits fiscalité « activités » CART 2022 / Superficie activités MOS 2021.

IMPACTS SDRIFe SUR LES PRODUITS FISCAUX CART SUPPLÉMENTAIRES A HORIZON 2040			
DYNAMIQUES D'IMPLANTATIONS ÉCONOMIQUES ET RECETTES FISCALES ASSOCIÉES			
HYPOTHÈSES	AMBITIONS RT	SDRIFe	DIFFÉRENTIEL
superficie des activités en ha (MOS 2021)	360		
recettes fiscales CART associées 2022 en €/an	11 304 648		
ratio fiscal économique en €/ha	31 437		
extensions des espaces économiques RT 2040 en ha	180	80	-100
estimation gain fiscal économique à horizon 2040 en €/an	**5 658 611**	**2 514 938**	**-3 143 673**
réduction du gain fiscal économique en %			**-55,6%**
DYNAMIQUES DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ET RECETTES FISCALES ASSOCIÉES			
HYPOTHÈSES	AMBITIONS RT	SDRIFe	DIFFÉRENTIEL
superficie habitat individuel et collectif en ha (MOS 2021)	2 335		
recettes fiscales CART associées 2022 en €/an	11 819 784		
ratio fiscal habitat en €/ha	5 062		
extensions des espaces résidentiels RT 2040 en ha	153,5	121	-32
estimation gain fiscal lié à l'habitat à horizon 2040 en €/an	**777 018**	**612 503**	**-164 515**
réduction du gain fiscal lié à l'habitat en %			**-21,2%**
estimation gain fiscal total à horizon 2040 en €/an	**6 435 629**	**3 127 441**	**-3 308 188**
réduction du gain fiscal total en %			**-51,4%**

Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

5. Les demandes d'amendements du SDRIF-e par la CART

En dépit des efforts locaux consentis permettant d'être en phase avec les exigences du SDRIF-e, il n'en demeure pas moins que **les capacités d'extension urbaines proposées** à ce jour dans l'Avant-projet du SDRIF-e, **doivent être réévaluées à la hausse**.

a. Des capacités supplémentaires d'extension urbaines

Fort de ce premier exercice de mise en perspective des capacités d'extension urbaine proposée par le SDRIF-e dans sa version d'avant-projet en l'état à l'aune de l'estimation des besoins fonciers RT pour la période 2024-2040, plusieurs amendements sont soumis aux auteurs régionaux du SDRIF-e aux fins de les intégrer dans ce document programmatique :

1. **Sanctuariser les zones « U ». Les projets à venir dans les zones urbaines (classées « U ») des PLU ne doivent pas consommer de potentiel foncier non cartographié ;**
2. Sanctuariser les bâtiments agricoles. Les projets de transformation des bâtiments agricoles ne doivent pas consommer de potentiel foncier non cartographié.
3. **Ajouter une pastille d'urbanisation préférentielle de 25 ha sur la ZAE Ablis Nord**, compte tenu que le MOS 2021 ne prend pas en compte en tant « qu'espace urbanisé », l'aménagement en cours de la plateforme logistique Lidl sur ladite ZAE ;
4. **Ajouter une pastille de 25 ha d'urbanisation préférentielle permettant l'ouverture-extension d'espaces économiques sur Allainville-aux-Bois et une pastille de 10 ha sur Boinville-le-Gaillard**, levier stratégique permettant à RT d'avoir la capacité d'accueillir des entreprises à la recherche d'espaces de travail (opportunités liées à la poursuite prévisible du desserrement économique du cœur de la métropole parisienne vers la grande couronne). Il faut rappeler ici que ces deux espaces ne constituent pas des création ex nihilo de nouveaux espaces économiques : le projet d'Allainville-aux- Bois s'inscrit en mitoyenneté de la ZAE de Garancières-en-Beauce (CC Cœur de Beauce - Eure-et-Loir) et le projet de Boinville-le-Gaillard vise à étendre un espace d'activités doté d'un embranchement ferré ;
5. **Ajouter une pastille de 10 ha d'urbanisation préférentielle** permettant la finalisation de **la ZAE du chemin vert à Le Perray-en-Yvelines.** Cette pastille s'inscrira par ailleurs dans une logique de renforcement de la polarité de la commune (cf. infra point 5) et se traduira par une urbanisation résidentielle ;
6. Au regard de la promotion du polycentrisme local, reconnaître pleinement « la petite ville » des **Essarts-le-Roi, en tant que 5ème polarité de Rambouillet Territoires** ; en vue de la création d'une ZAC cohérente destinée au développement économique, ajout d'une pastille de 10 ha, portant la capacité de développement économique à 20 ha sur le secteur du Gros Chêne.
7. **Porter la capacité de développement économique de 45 ha à 50 ha sur Gazeran** pour permettre la poursuite et fin du programme d'aménagement de la ZAC Bel-Air La-Forêt, lancé en 2006.
8. **Ajouter une pastille de 10 ha à Saint-Arnoult-en-Yvelines** en continuité de la ZAE de la Fosse aux Chevaux destinée au développement économique agricole

Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

b. *Améliorations des conditions de mobilité et de sécurité*

- **Sécurisation impérative de la RN 191 pour résoudre la situation accidentogène actuelle et ainsi accompagner le développement des communes et du territoire.**

- **Sécurisation du carrefour dit « de la grâce de Dieu » des Essarts-le-Roi.**

- **Affirmer le caractère multimodal du Parc Relais de Longvilliers.**

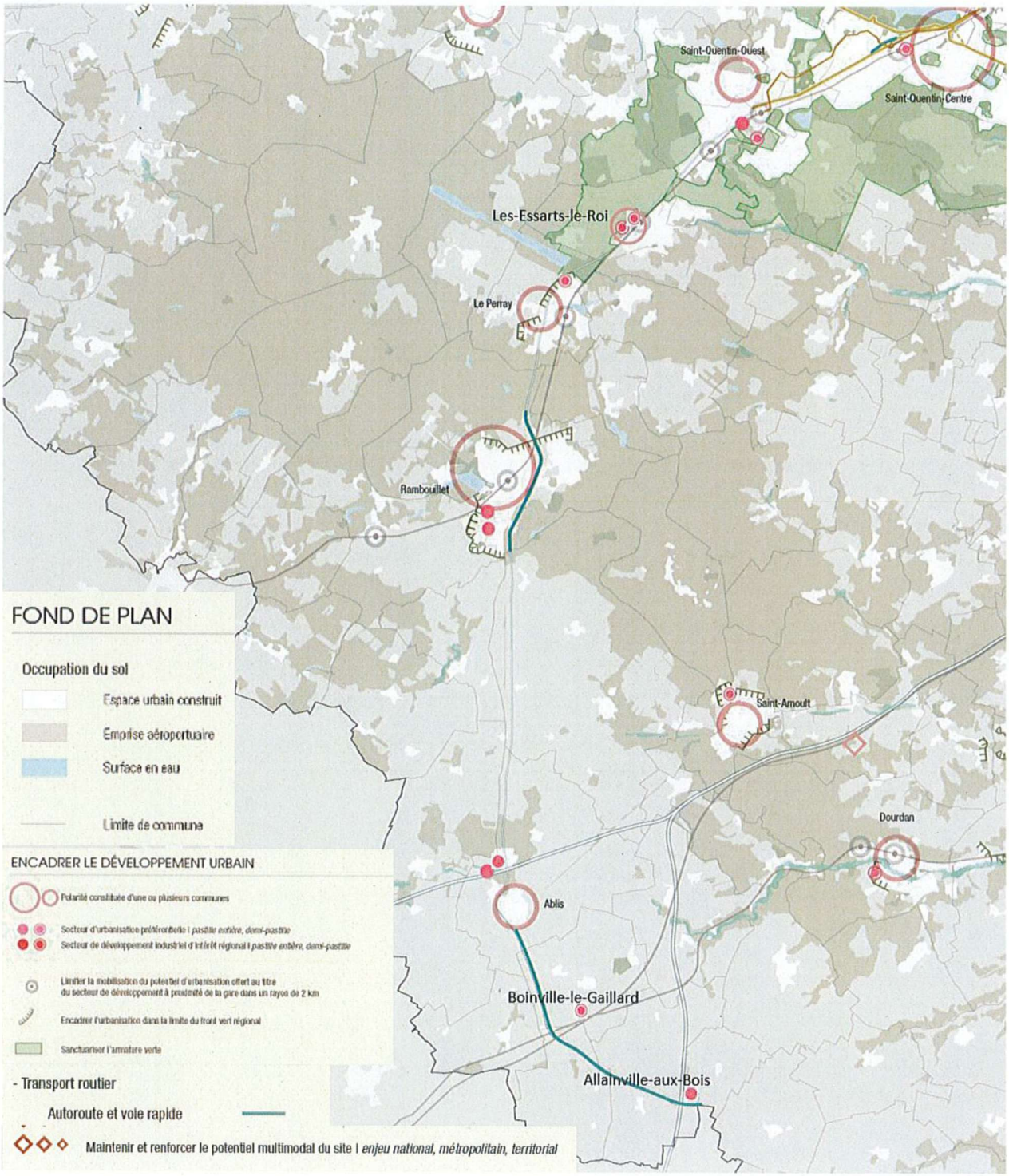
c. *Nécessaire prise en compte des réalités de terrain*

- Justification annuelle détaillée, pour chaque commune, par l'organisme en charge du calcul du MOS, de l'évolution de celui-ci ;
- S'assurer que les décalages constatés par observation de terrain dans les communes au niveau de l'occupation actuelle des sols et la carte régionale du MOS 2021 pourront être pleinement pris en compte ; **quelle est la procédure pour modifier la carte régionale du MOS 2021 en fonction des décalages constatés par observation du terrain ?**

Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

6. Les modifications souhaitées des cartes de portée réglementaire du SDRIF-e

La carte ci-après reprend les potentiels d'urbanisation de la carte régionale dans sa version actuelle du SDRIF-e, tout en y ajoutant les capacités supplémentaires d'extension urbaine demandées (cf. supra).



Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

Accusé de réception en préfecture
078-200073344-20230530-CC2305ADS01-DE
Date de télétransmission : 31/05/2023
Date de réception préfecture : 31/05/2023

Pour rappel, les capacités d'urbanisation supplémentaire demandées au titre du développement économique, viendront atténuer en partie la sous-représentation actuelle des surfaces affectées aux activités, lesquelles pèsent quatre fois moins sur Rambouillet Territoires en comparaison avec la moyenne régionale.

Occupation du sol en 2021 en ha (Source : Mos 2021 Institut Paris Région)	surface RT en ha	% surface totale RT	% surface totale IdF
Bois et Forêts	28 962	45,51%	24,00%
Milieux semi-naturels	1 012	1,59%	2,00%
Espaces agricoles	27 323	42,94%	50,00%
Eau	420	0,66%	1,00%
Espaces ouverts artificialisés	2 183	3,43%	6,00%
Habitat individuel	2 210	3,47%	8,00%
Habitat collectifs	125	0,20%	2,00%
Activités	360	0,57%	2,00%
Équipements	283	0,45%	1,00%
Transport	683	1,07%	3,00%
Carrières, décharges et chantiers	72	0,11%	1,00%
Surperficie totale	**63 634**	**100,00%**	**100,00%**