



**Laurent RICHARD**  
Maire  
Président de la C.C. Gally Mauldre  
Conseiller Général des Yvelines

# JUSTIFICATION DES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU SCOT AU TRAVERS DE LA COHÉRENCE ENTRE LE DIAGNOSTIC, L'EIE, LE P.A.D.D. ET LE D.O.O.

*Dossier d'approbation – Pièce 1.3-B*



Rapport de présentation -  
Schema de Cohérence Territoriale de Gally - Mauldre (78)  
Réalisation : Proscot - 2013



La justification des objectifs et des orientations du SCOT constitue une analyse de la pertinence de ses règles par rapport à un certain nombre de référentiels :

- 1. le corpus légal et réglementaire**, largement renouvelé par la Loi portant Engagement National pour l'Environnement (loi "Grenelle 2") et qui définit les objectifs et les compétences du document d'urbanisme,
- 2. les documents supérieurs**, comme le SAGE et le SDAGE, avec lesquels le SCOT doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte,
- 3. les objectifs fixés par la collectivité qui élabore le SCOT**, dans le cadre du processus de réalisation du document d'urbanisme, processus à la fois normé par le code de l'urbanisme et laissé libre par ce même code quant à l'ambition portée par le "projet de territoire" déterminé par la collectivité,
- 4. la cohérence interne du processus**, qui s'analyse en particulier dans la cohérence entre diagnostic-EIE, P.A.D.D. et D.O.O.

Diagnostic et Etat initial de l'Environnement

**Paysage et fonctionnement écologique**

Le territoire de Gally Mauldre se différencie de son environnement proche par la **présence d'espaces remarquables**, au caractère rural et naturel puissant (Plaine de Versailles, Plateau des Alluets, zones boisées, vallées humides, ...)

Son **identité territoriale forte** réside aussi dans la mosaïque agricole et paysagère située aux portes de l'agglomération parisienne. Cette proximité est génératrice de **fortes pressions notamment foncières et environnementales** qui peuvent menacer la pérennité du paysage. L'environnement naturel du SCOT est donc mis en danger par des dysfonctionnements croissants, ce qui **nécessite une valorisation et une préservation forte**.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

**Préserver un espace agricole fonctionnel**, par :

- o la maîtrise de la consommation de l'espace agricole, par la mise en œuvre de leur protection, encadrée par un dispositif réglementaire,
- o des modes de développement urbain plus denses et réalisés privilégiement dans le tissu existant,
- o le développement limité et concerté du bâti agricole, entre les communes et les agriculteurs.

**Valoriser la trame verte et bleue**

**Le maintien d'une armature environnementale pérenne** est l'objectif majeur, pour ses fonctions paysagères, le maintien de la biodiversité, la qualité des eaux, la lutte contre l'érosion des sols et les transferts de pollution.

**Le fonctionnement environnemental constituera la fin et l'un des moyens** dans les modes de développement du territoire. Sa prise en compte sur l'ensemble du territoire suggère donc d'anticiper l'impact de ces projets et de prévoir les actions à mettre en œuvre pour le limiter.

Document d'Orientations et d'Objectifs

**La limitation de la consommation d'espace** à une enveloppe de 64 ha (en compatibilité avec le SDRIF) :

**La protection de la plaine et le soutien de sa vocation agricole par la définition des espaces agricoles pérennes (EAP).**

**La localisation des cônes de vue et de règles de gestion des lisières urbaines** pour organiser des transitions paysagères entre les espaces urbains et les espaces agricoles ou les espaces naturels.

**Identification et préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue** pour :

- o assurer une gestion conservatoire des milieux naturels remarquables (poles de biodiversité),
- o favoriser le développement de la biodiversité et faciliter les échanges entre les milieux par la pérennisation des liaisons écologiques,
- o reconquérir une meilleure qualité de la ressource en eau par la préservation des zones humides, des cours d'eau et de leurs abords, mais également la mise en place d'une gestion globale de la ressource par les partenaires et usagers.

**La définition de coupures de l'urbanisation structurantes** pour le maintien des ensembles paysagers qui pourront le cas échéant proscrire le développement urbain.



## Diagnostic et Etat initial de l'Environnement

### Services, équipements, transports

Le caractère résidentiel est visible par un niveau d'équipements globalement faible du fait d'une polarisation importante exercée depuis l'extérieur. Seuls les services et équipements de proximité sont suffisamment présents mais demandent d'être confortés. Le vieillissement de la population et le recours important des ménages au véhicule individuel pour subvenir aux besoins quotidiens soulèvent l'importance du maintien et du renforcement de ces équipements, principaux contributeurs à l'animation des centres villes et des bourgs.

La desserte en transport en commun, bien qu'importante, mériterait d'être plus fonctionnelle et mieux adaptée aux besoins de rabattement sur les pôles gare et aux déplacements multimodaux. Son organisation favoriserait l'usage des modes doux et des transports en commun, notamment pour pérenniser les liens vers l'extérieur.

### Tourisme

Le territoire est connu pour son cadre de vie remarquable. De nombreux équipements de loisirs sont présents et signalent la **potentiel d'une filière économique structurée et diversifiée autour de l'accueil du tourisme d'affaires ou de tourisme vert.**

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable

**Mettre en œuvre un aménagement de qualité au service des résidents, par :**

- la densification des centres villes et des bourgs,
- la hiérarchisation des polarités du territoire pour améliorer l'organisation globale de l'offre,
- le renforcement de l'offre en équipements, notamment de services pour la petite enfance et aux personnes âgées (attractivité résidentielle sur les familles avec enfants et sur les retraités),

**Renforcer l'offre touristique, culturelle et de loisirs, par un ou plusieurs équipements intercommunaux, ainsi que la capacité d'accueil en hébergement hôtelier.**

**Optimiser l'accessibilité externe, en :**

- adaptant les liaisons bus existantes à la demande et aux habitudes de déplacements,
- favorisant l'usage des transports en commun et des modes doux (développement de voies douces, pour la découverte du territoire et la pacification des déplacements non motorisés).

**Renforcer l'accessibilité interne en termes :**

- de poids économique du territoire (hausse du nombre d'emplois) pour élargir les potentialités d'emploi sur place des résidents,
- de déploiement des technologies de communication (ADSL+, THD) afin d'accroître la compétitivité des entreprises locales et le développement endogène notamment par le télétravail.

## Document d'Orientations et d'Objectifs

**Structurer le territoire par une attractivité accrue des polarités de services, en :**

- précisant les fonctions différenciées de chacune des polarités dans le maillage de l'espace communautaire (culturelles, commerciales, sportives et de santé),
- organisant l'offre de services au sein d'un bassin de d'équipements intercommunal.

**Asseoir le potentiel touristique local par des équipements d'accueil intercommunaux (salle de spectacles), la constitution d'une offre d'hébergement (hôtel haut de gamme), la valorisation paysagère et environnementale (parcours de randonnée, itinéraires vélos) et les activités de loisir vert (activités équestres, golf).**

**Améliorer, pacifier et compléter le réseau routier existant (liaisons transversales et liaisons internes), et créer les conditions optimales de rabattement sur les pôles gares :**

- prise en compte de la problématique du stationnement (P+R), rabattement sur les gares, usage des modes doux,
- adaptation des horaires et des fréquences des liaisons bus.

**Développer prioritairement la desserte Internet en THD :**

- s'inscrire dans le projet du CG78 sur la RD307,
- par anticipation en déployant les fourreaux d'attente dans les nouveaux projets d'activités et résidentiels.

## Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement

### Équilibre social et résidentiel

Le parc de logements *monospécialisé* se révèle peu adapté aux enjeux du vieillissement et donc de renouvellement de la population, et de consommation raisonnée de l'espace. On y recense majoritairement de riches propriétés familiales en individuel pur, notamment dans des opérations d'aménagement récentes (vingt dernières années). Celles-ci, **peu denses**, marquent la limite d'un modèle de développement.

**Incidemment, il fragile la spécificité économique du territoire par l'impossibilité des populations les plus modestes travaillant sur le territoire de pouvoir s'y loger.**

Toutes les communes sont concernées de manière égale par ces problématiques.

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable

### Des objectifs de croissance démographique et économique volontaristes

Le développement envisagé dégage des marges de manœuvre importantes en termes de dynamisation économique et de maintien de la population. D'ici à 20 ans, le P.A.D.D. vise :

- une augmentation de la population d'environ 1100 habitants qui permettra le renouvellement générationnelle et la diversification sociale,
- la création de 1 600 emplois, en lien avec l'expansion économique locale, situés dans les zones d'activités créées.

**Optimiser la réalisation des objectifs, en :**

- créer une offre d'environ 1 500 logements tout en respectant le cadre paysager et bâti hérité (prescriptions de construction et de densité), en réalisant une approche qualitative (typologies adaptées et diversifiées, mixité, accès au logement pour tous) et en tenant compte des polarités principales amenées à se développer,
- répondant aux besoins forciés et inintermittents spécifiques des nouveaux emplois (pratiques entreprises, exigences de qualité, équipement en THD, ...) auxquels le territoire doit répondre.

## Document d'Orientations et d'Objectifs

**Densifier prioritairement des espaces urbanisés et maîtriser les extensions urbaines** pour dégager un espace agricole fonctionnel et accessible :

- fixer une densité moyenne minimum de 18log/ha dans les opérations en extension,
- réaliser dans le tissu urbain existant au minimum 30 % de la production des 1 500 nouveaux logements nécessaires pour répondre aux objectifs de population,
- faciliter la densification de l'enveloppe urbaine en identifiant les capacités d'accueil (dents creuses, vacance) et les conditions de mise en œuvre, (règles de recul, veille et outil foncier d'anticipation, ...),

De nouveaux logements qui :

- participent à la qualité architecturale et urbaine préservée (aménagement urbain, aspect extérieur du bâti)
  - diversifiées les morphologies et les types de logements présents répondant aux objectifs de diversification du parc de logements, plus adaptés aux besoins différenciés du parcours résidentiel.
- Des extensions urbaines de 64 ha pour les activités économiques et le résidentiel.
- Empêcher le phénomène de mitage** par l'encadrement du développement des exploitations agricoles.



## Diagnostic et Etat initial de l'Environnement

### Identité économique et culturelle

Le territoire dispose d'une **réalité économique** qui lui est **propre** mais qui se trouve **menacée** par le contexte de franges de l'agglomération parisienne : **l'activité productive agricole**, qui lui est spécifique, est **fragilisée** (pressions foncières sur les lisères et les entrées de ville, perte de fonctionnalité). Au contraire, les **activités de services aux particuliers** et de **construction** constituent les bases **solides** d'une économie résidentielle de plus en plus présente.

Compte-tenu de ses qualités de cadre de vie, le territoire se trouve également en **position de renforcer l'accueil de services aux entreprises** dont les marges de développement sont encourageantes.

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable

### Pérenniser le développement de l'activité agricole :

- conforter l'agriculture comme la principale activité économique du territoire contribuant à la sauvegarde de la Parc de Versailles,
- pérenniser les exploitations par la protection des espaces agricoles, notamment ceux dits "sensibles",
- soutenir sa diversification pour la constitution d'une filière agricole forte et cohérent (loisirs, tourisme, découverte, ...)
- protéger la fonctionnalité des exploitations.

### Saisir les potentiels de développement économiques :

- renforcer l'économie présente en tirant partie de la localisation aux franges de l'agglomération parisienne,
- valoriser son attractivité économique par :
  - l'accueil ciblé de nouvelles entreprises et populations résidentes, pour conforter la vie locale (équipements et services de proximité),
  - la formulation d'une offre nouvelle en immobilier d'entreprises pour accompagner le développement endogène et accueillir de petites entreprises.

## Document d'Orientations et d'Objectifs

Limiter la consommation d'espace et préserver un espace agricole fonctionnel et cohérent dans le cadre de l'urbanisation par la définition d'espaces agricoles pérennes (EAP).

Faciliter la diversification de l'agriculture en favorisant :

- une politique d'accompagnement dans la reconversion des bâtis agricoles,
- le développement de l'hébergement (agrotourisme, restauration, gîtes à la ferme, chambres d'hôtes),
- la valorisation des cultures (développement de la vente directe, diversification culturale).

Favoriser le développement économique, par :

- une offre en immobilier tertiaire attractive pour les entreprises locales (services aux particuliers, aux entreprises, ...), économie présente renforcée),
- l'aménagement de centres villes attractifs pour les services et commerces de proximité,
- de nouvelles surfaces dédiées à l'activité économique (20 ha maximum) dont le projet de parc d'activités structurant intercommunal,
- le déploiement du très haut débit, pour accompagner les projets de création d'affaires et le télétravail,
- une politique commerciale renforçant le commerce de proximité et la création de moyennes surfaces.

Diagnostic et Etat initial de l'Environnement

**Gestion des ressources, pollution, nuisances et risques**

Un fort enjeu de **gestion de la ressource en eau**, autour de la capacité d'accueil de nouvelles populations (assainissement, eau potable) et de diversification agricole (pollution phytosanitaire) est à recenser.

La capacité d'accueil du territoire réside également dans sa disposition à répondre aux besoins futurs en énergie tout en contribuant à la lutte contre le changement climatique. Pour cela, **le territoire dispose de potentiels de développement important des énergies renouvelables** (biomasse, éolien, ...). Les nuisances liées au trafic aérien et routier sont concentrées sur les axes les plus passants. La tendance croissante de pollution et les nuisances sonores induites par des flux routiers croissants pourraient être enrayerée afin de participer au maintien de la qualité de vie locale.

**Les aléas naturels** sont très présents sur le territoire (argiles, zones inondables, ruissellement, carrières). Conjugés à la forte volonte locale de préservation de la plaine agricole, des paysages et des composants naturels remarquables du territoire, **ils encadrent fortement le développement économique et démographique à venir.**

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Valoriser la trame verte et bleue, en :

- o pérennisant l'armature environnementale pérenne, pour la qualité des eaux, la lutte contre l'érosion des sols, le ruissellement et les transferts de pollution, nécessaires à la vie du territoire.
- o fixant des objectifs de gestion adaptés aux différentes ressources.

**Un aménagement de qualité au service des habitants et du cadre de vie**, en :

- o veillant à la cohabitation harmonieuse entre les différents usages de l'espace (bruit, pollution des sols, risques naturels et dans une moindre mesure risques technologiques),
- o améliorant la gestion des lisières entre les zones naturelles, urbaines et agricoles.

**Le fonctionnement environnemental constituera la fin et l'un des moyens** dans les modes de développement du territoire. Sa prise en compte sur l'ensemble du territoire suggère donc l'anticipation de l'impact de ces projets et prévoir les actions à mettre en œuvre pour le limiter.

**La qualité paysagère et environnementale du bâti et des espaces urbanisés** (gestion des ruissellement, gestion des risques, végétalisation, ...)

Document d'Orientations et d'Objectifs

**Assurer la gestion pérenne de la ressource en eau**, dans le cadre de la mise en œuvre de la trame verte et bleue par l'amélioration globale de la qualité des eaux du territoire, **plus particulièrement leur qualité chimique.**

**Optimiser la ressource et la gestion de la distribution de l'eau**, pour permettre l'accueil de nouvelles populations:

- o l'affirmation d'une coopération entre les acteurs de l'eau pour optimiser l'utilisation et la reconquête de la qualité de l'eau,
- o l'application des objectifs du SDAGE Seine Normandie et du SAGE de la Mauldre en termes de qualité et des masses d'eau et de ces milieux aquatiques,
- o la rénovation du réseau de distribution et la réutilisation des eaux pluviales par les communes.

**Poursuivre l'amélioration de l'assainissement :**

- o améliorer la capacité épuratoire des stations de traitement des eaux,
- o garantir la cohérence entre les choix d'assainissement/de gestion des eaux pluviales et les règles d'urbanisme des communes.

**Réduire l'impact des pollutions et nuisances** sur le cadre de vie et l'environnement par :

- o la gestion optimale des déchets en augmentant les équipements nécessaires et en anticipant les nouveaux besoins,
- o l'optimisation des consommations énergétiques et mix énergétique plus diversifié, approvisionné localement (biomasse, éolien, solaire),
- o l'intégration des modes doux et des transports en commun dans l'aménagement,
- o définir des dispositions d'urbanisme et de construction réduisant les risques (prévention de l'exposition aux risques),



Page 270