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

SCOT DE GALLY MAULDRE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

DOSSIER D'APPROBATION PIÈCE 2

SCoT APPROUVÉ EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 04 FÉVRIER 2015



Projet d'aménagement et de développement durables

Schéma de Cohérence Territoriale de Gally - Mauldre (78) -





03-03-12

GESTION DU DOCUMENT

Références

Référence interne	PADD-SCoT-PLV - pièce 2
Version.révision	5 pour arrêt
Date	février 2015

Rédaction

Rôle	Nom
Auteurs principaux	Marielle FROSINI, Sabine VAYSSADE, Marine DELCAMPE
Autres auteurs	Erwan BACONNIER, Véronique BISSON, Didier DELZOR
Contrôle qualité	Laure FLANDRE

Suivi des modifications

Indice	Date	Origine de la modification	Contenu de la modification
V1	18/01/2011	Version d'origine	
V2	13/01/2012	Prise en compte de la modification de la carte des EAP	Changement de la carte des EAP
V3	15/05/2013	Changement du périmètre du SCoT	Mise à jour du périmètre du SCoT et des objectifs de logements
V4	27/01/2015	Pour approbation	précision suite avis des PPA

Note d'information :

Les données statistiques du Diagnostic du SCoT de Gally Mauldre sont élaborées sur la base des données du recensement INSEE 2011, soit des données valables au 1^{er} janvier 2009.

Dans un nécessaire soin de clarté et de cohérence du projet de SCoT, les données de base pour le calcul des objectifs à horizon 2030 se base pour un temps T0 :

- Population : population municipale au 1^{er} janvier 2011, (Source : INSEE, populations légales)
- Emploi : emplois au lieu de travail, au 1^{er} janvier 2010, (Source : INSEE, recensement de la population, données complémentaires)



SOMMAIRE

Préambule :

LE CONTEXTE DE L'ELABORATION 4

- Un cadre législatif en profonde évolution 4
- Des incertitudes externes, mais des évidences internes 4

LES DEFIS EN GALLY-MAULDRE

- Le défi de la gouvernance 5
- Le défi du maintien de la vitalité du territoire 5
- Le défi de la préservation de la plane agricole 6

INTRODUCTION :

UN CHOIX ENCADRE PAR UNE ANALYSE DES MARGES DE MANŒUVRE DU TERRITOIRE 8

- Trois variation de développement possibles 8

UNE COMBINAISON DES VOLONTES POLITIQUES ET DES CAPACITES SPATIALES 9

- Un maintien des grands équilibres spatiaux, mais une dynamique de développement renouvelée 9

PARTIE 1 : UNE PRESERVATION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE 10

- Le maintien des grands équilibres du territoire 12
- Une maîtrise des développements l'urbanisation diffuse 14

- Une gestion paysagère au service de la préservation de la Plaine 17

- Une gestion environnementale renforcée 19

Partie 2 : Une valorisation économique 21

- Un soutien à la diversification agricole 23
- Un appui au développement de l'économie résidentielle : services, tourisme, artisanat, commerces, etc. 26
- Un développement des outils nécessaires au télétravail et aux activités tertiaires : haut débit, offre immobilière 28

Partie 3 : Un renouveau de la vie résidentielle 29

- La création d'une offre de nouveaux logements 30
 - Un développement encadré de l'urbanisation 32
- Le renforcement des polarités et de l'offre en équipements et en services 34
- De nouvelles perspectives d'amélioration des conditions de desserte du territoire 36

Conclusion : les objectifs de surfaces, de population, de logement et d'emplois 38

- Les surfaces 38
- La population et les logements 38
- Les emplois 39



PRÉAMBULE

LE CONTEXTE DE L'ELABORATION

Un cadre législatif en profonde évolution...

La Loi « Grenelle II » modifie la place des SCOT, renforce leur rôle et fournit de nouveaux outils aux collectivités pour mettre en œuvre leur projet.

Pour ce qui est du PADD, cette nouvelle Loi reprend l'essentiel des objectifs antérieurs et en ajoute de nouveaux.

Le nouvel article L. 122-1-3 (ex-article R. 122-2-1) du code de l'urbanisme, issu de la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, art. 17, I, 2° stipule en effet, que :

« Le projet d'aménagement et de développement durable fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, de préservation des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. »

Le P.A.D.D. du SCOT de Gally-Mauldre prend évidemment en compte les objectifs assignés par la Loi, et traite de l'ensemble des

questions soulevées dans une perspective transversale et globale qui est celle du développement durable.

Des incertitudes externes, mais Des évidences internes...

Le contexte de l'élaboration du PADD, au-delà des certitudes législatives (dans une période intermédiaire, cependant, où sont attendus d'éventuels décrets d'application), est marqué par une incertitude sur la planification de niveau régional.

En effet, le Schéma Directeur d'Ile de France (généralement appelé « SDRIF »), avec lequel le SCOT doit être compatible, n'est actuellement pas exécutoire et une interrogation subsiste sur son devenir. A cette incertitude s'ajoute celle de la mise en œuvre des conséquences du «Grand Paris », pour lesquelles le débat public est en cours.

De fait, les projets externes au territoire du SCOT, dont certains sont bien cernés, tandis que d'autres le sont moins, auront une influence décisive dans le territoire de Gally-Mauldre et doivent être pris en compte : Opération d'Intérêt National (OIN) du plateau de Saclay, prolongement de la tangentielle ouest (Tram-train – St Germain en Laye RER/ St-Cyr RER), etc...

Les incertitudes externes ne font cependant pas obstacle à la mise en lumière des certitudes internes du territoire, mises clairement en évidence au cours de l'élaboration du P.A.D.D et qui sont « en phase » avec l'évolution actuelle de l'urbanisme français et francilien : **préserver son environnement et son agriculture, développer la qualité de son cadre de vie et accroître sa réalité économique.**

Le « Grenelle Environnement », le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de Seine-Normandie et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Mauldre, mais également les grandes orientations du projet du « Grand Paris » ou le SDRIF tel qu'approuvé par le Conseil Régional en 2008, et dont de nombreux axes demeureront valides quelle que soit l'évolution juridique du document, correspondent à des axes de développement souhaités par dans la communauté de communes de Gally-Mauldre et notamment, la préservation de l'environnement et de l'agriculture...

Le projet du territoire peut donc s'appuyer sur ces nouvelles orientations de l'urbanisme et de l'aménagement pour affirmer son projet : organiser son mode de développement au compte d'un aménagement à plus haute qualité urbaine et environnementale, avec une plus forte intensité économique et une plus grande valeur ajoutée.

« Les évidences internes en Gally-Mauldre »

- Préserver son environnement et son agriculture
- Développer la qualité de son cadre de vie
- Améliorer sa réalité économique

LES DÉFIS EN GALLY-MAULDRE ...

Le défi de la gouvernance

Dans ce contexte national et régional, le territoire de Gally-Mauldre a souhaité affirmer et confirmer son positionnement, et mieux définir son avenir à l'échelle d'une entité paysagère qui fait sens pour chacune des communes rassemblées pour le SCOT : l'échelle de la plaine agricole qui se déploie le long du Val de Gally.

Travaillant depuis de nombreuses années à la valorisation de ce secteur au sein d'association ou de groupements de communes de diverses natures (APPVPA – Association patrimoniale de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets ; SIVU des trois rivières...), **la communauté de communes de Gally-Mauldre, au travers de son SCOT, renforcer l'intercommunalité de projet et en définir précisément les contours et le contenu, au sein d'un projet de territoire alliant diversité, développement maîtrisé et maintien de la qualité du cadre de vie.**

Le défi du maintien de la vitalité du territoire

Le territoire de Gally-Mauldre est confronté à des obstacles de taille, avec des contraintes issues des obligations légales et réglementaires et des projets externes, comme il a été précédemment rappelé, et de fortes contraintes spatiales.

La situation du territoire de Gally-Mauldre se résume ainsi :

- Des capacités spatiales de développement fortement contraintes,



- Une attractivité et une demande importante de nouveaux logements,
- Une ferme volonté de préserver la plaine agricole, tout en se dotant de capacités pour renouveler la population et conserver, voire développer, des fonctions économiques spécifiques.

La juxtaposition de ces données aboutit à une série de contradictions, auxquelles le PADD - expression des choix réalisés par les communes pour structurer leur projet - répond.

Le SCOT représente une opportunité pour déterminer l'endroit où placer les curseurs au sujet des 3 principaux objets des politiques de développement et d'aménagement dans le territoire : l'agriculture ; l'accueil de nouvelles populations ; l'économie et l'emploi.

Le défi de la préservation de la plaine agricole

Pour guider l'élaboration du PADD, répondre à la volonté de préfigurer une intercommunalité renforcée et résoudre les contradictions de gestion du territoire, un cap incontournable, permanent et robuste a été défini : **la préservation des spécificités du territoire et notamment de son caractère de plaine agricole.**

Cette préservation se concrétise sur les plans paysagers, économiques et du cadre de vie :

- **Paysagère** : renforcement de la protection contre les possibilités de mitage et d'extension de l'urbanisation, et valorisation de la qualité du bâti ;
- **Économique** : maintien de l'activité agricole, définition des conditions de sa diversification, et développement de l'économie locale en sus (artisans, télé-travail, TPE tertiaire, tourisme...);
- **Du cadre de vie** : recherche de capacités de développement pour maintenir de la vie dans les communes (écoles, mixité générationnelle...), et création d'équipements liés à la vie sociale (marchands et non marchands...).

« Les défis de Gally-Mauldre »

- **Gouvernance** : renforcer l'intercommunalité de projet ;
- **Maintien de la vitalité du territoire** : résoudre les contradictions entre les politiques de développement et d'aménagement ;
- **Préservation de la plaine agricole** : préserver le paysage, les activités économique et le cadre de vie de la plaine.

« Trois variations de développement possibles »



Le Morcellement

- Développement urbain sectorisé qui conduit à un morcellement de la plaine, tendance à se reporter à l'ouest du territoire avec la création d'une nouvelle liaison routière ;
- Pressions diffuses dans la plaine (mitage, puis hameau), là où pèsent le moins de protections.

Le Blocage

- Une préservation forte des secteurs agricoles et bâtis ;
- Les activités agricoles disparaissent, la population et les usages du territoire ne peuvent se renouveler : problème d'enrichissement, entretien du bâti, diminution de la qualité paysagère



INTRODUCTION : LA STRATÉGIE

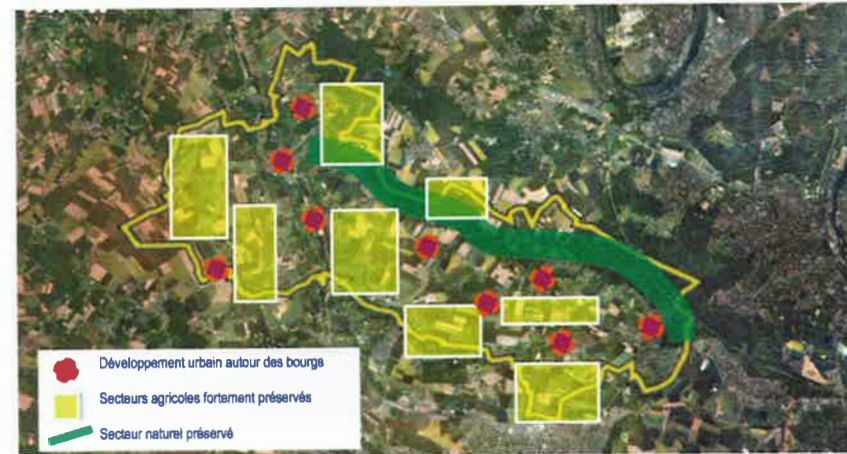
UN CHOIX ENCADRÉ PAR DES ANALYSES DES MARGES DE MANŒUVRE DU TERRITOIRE

TROIS VARIATIONS DE DÉVELOPPEMENT POSSIBLES

Le PADD du SCoT de Gally-Mauldre est l'aboutissement d'une réflexion prospective, dont la méthodologie a été adaptée aux contraintes locales. Le contexte régional et la forte volonté de préservation de la plaine agricole, base de départ incontestable du projet, encadrent la construction des scénarios de développement. Les alternatives paraissent en effet limitées dans le contexte de ce territoire: les enjeux du territoire résident dans une définition précise des marges de manœuvre et de leurs conséquences spatiales, desquelles découlent ensuite les capacités de développement du territoire.

À la suite de ces analyses, 3 variations de développement possibles se sont dégagées :

1. **Le Morcellement,**
2. **Le Blocage «Touche pas à mon plateau »,**
3. **Le Renouveau.**



Le Renouveau

- Des secteurs fortement préservés et des secteurs d'urbanisation privilégiés ;
- Un développement résidentiel et économique important dans et autour de chaque bourg et village.

Ces scénarios correspondent à des combinaisons possibles des facteurs d'évolution du territoire, selon les leviers choisis et leur niveau de définition. Aucun n'est totalement satisfaisant (voire parfois repoussant) : il s'agit de visions tranchées qui permettent de choisir les objectifs et les leviers prioritaires du territoire.

Pour établir le scénario du PADD :

- ◆ Dresser les contraintes et les marges de manœuvres ;
- ◆ Regarder les applications spatiales de ces marges de manœuvre ;
- ◆ Etablir les capacités de développement

LES CONTRAINTES ET EXIGENCES DU TERRITOIRE

DES MARGES DE MANŒUVRE

DES APPLICATIONS SPATIALES

UNE COMBINAISON DES VOLONTÉS POLITIQUES ET DES CAPACITÉS SPATIALES

Un maintien des grands équilibres spatiaux, mais une dynamique de développement renouvelée

A l'aune de ces trois variations de développement une orientation du projet s'est dégagée : la communauté de communes de Gally-Mauldre souhaite renouveler ses dynamiques de développement mais maintenir ses équilibre spatiaux.

Cette ambition s'exprime dans une stratégie à 3 niveaux d'actions :

- Des politiques de préservation environnementale et paysagère qui s'appuient sur des outils de protection des paysages, de la capacité agricole et des espaces naturels du territoire ;
- Des politiques de développement s'attachant à la valorisation économique et agricole du territoire ;
- Des politiques d'urbanisme au service d'un renouveau de la vie résidentielle.

Le plan du PADD suit ces trois « étages » du projet et, en cohérence avec la démarche d'élaboration issue de la prospective, présente en dernier lieu, les objectifs chiffrés qui découlent directement des capacités spatiales dégagées par les objectifs et les leviers choisis par le territoire. Un paragraphe surligné rappelle avant chaque objectif, la situation et le risque diagnostiqués lors des précédentes phases de travail.



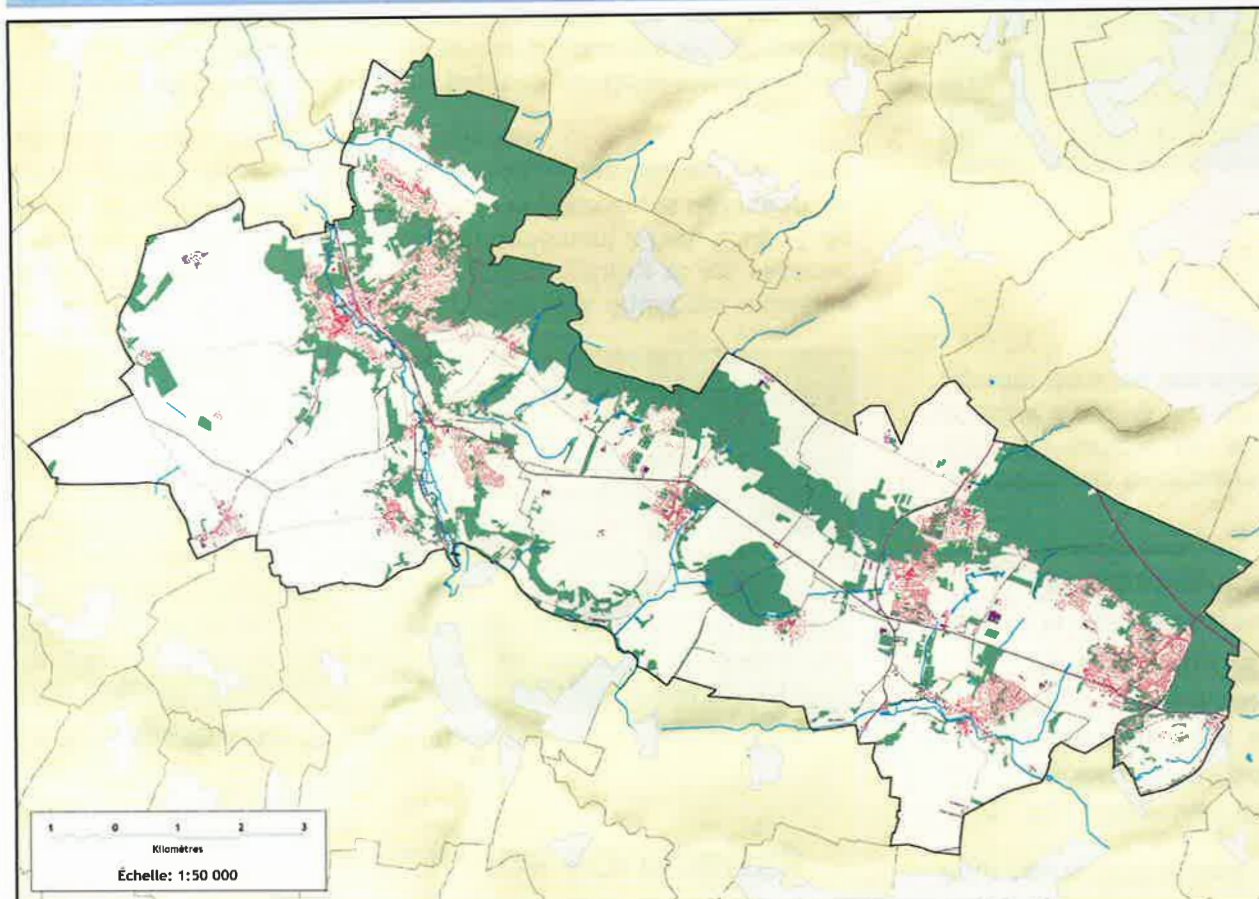
PARTIE 1 - UNE PRÉSERVATION PAYSAGÈRE

Le PADD fixe les objectifs des politiques publiques de préservation, protection et mise en valeur environnementale et paysagère, et de préservation des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, et de préservation et de remise en état des continuités écologiques.

Article L. 1221-1-3 du code de l'urbanisme (loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, art. 17, I, 2°)

« Un objectif : maintenir les équilibres du territoire »

Carte de l'occupation du sol (source : BD atlas - Réalisation Proscot)



- Espaces à dominante naturelle :
 - Bois et forêts
 - Espaces ouverts ou partiellement boisés
- Espaces à dominante agricole
- Eau
- Bâti : activité
- Bâti : habitat
- Infrastructures, voirie

Cette carte constitue **un état des lieux de l'occupation des sols en 5 catégories**. Cette représentation ne distingue pas précisément :

- **les différents espaces naturels à dominante boisée** (notamment ceux partiellement boisés tels que les coteaux calcaires, les zones humides, les friches naturelles, les parcs et jardins, les clairières forestières, les vergers et les pépinières agricoles) ;
- **Les différents espaces à dominante agricole** (certains espaces ouverts non agricoles sont inclus tel que l'aérodrome, tandis que certains sont exclus car partiellement boisés).



LE MAINTIEN DES GRANDS ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE

Un développement maîtrisé et organisé

Le territoire de Gally-Mauldre, située à l'orée de la zone agglomérée dense du cœur de l'Ile-de-France, se trouve à la portée des pressions de l'urbanisation et confrontée à une demande régionale de nouveaux logements, d'espace, de ruralité. La pression croissante de l'urbanisation est jugée probable (l'OIN, liaison A13/RN12, augmentation des difficultés à se loger dans l'agglomération parisienne) et constitue ainsi pour le territoire, un risque majeur. Ce territoire entend se saisir de l'opportunité de développer son attractivité globale, résidentielle et économique, mais souhaite dans le même temps, préserver son cadre rural et agricole, aux portes de l'agglomération parisienne.

C'est pourquoi, le principe de maintien des équilibres existants entre les espaces urbanisés, les espaces naturels et les espaces agricoles, principe qui s'applique conformément à l'art. L 121-1 du Code de l'urbanisme, nécessitera dans le territoire, **la définition de protections élevées et localisées, combinées à des urbanisations ciblées et très maîtrisées.**

Les grands équilibres actuels du territoire de Gally-Mauldre n'ont pas vocation à être modifiés : **les proportions entre les différents espaces seront maintenues : les évolutions de ces espaces seront possibles, mais devront être maîtrisées et organisées.**

Pour cela le DOO prévoira :

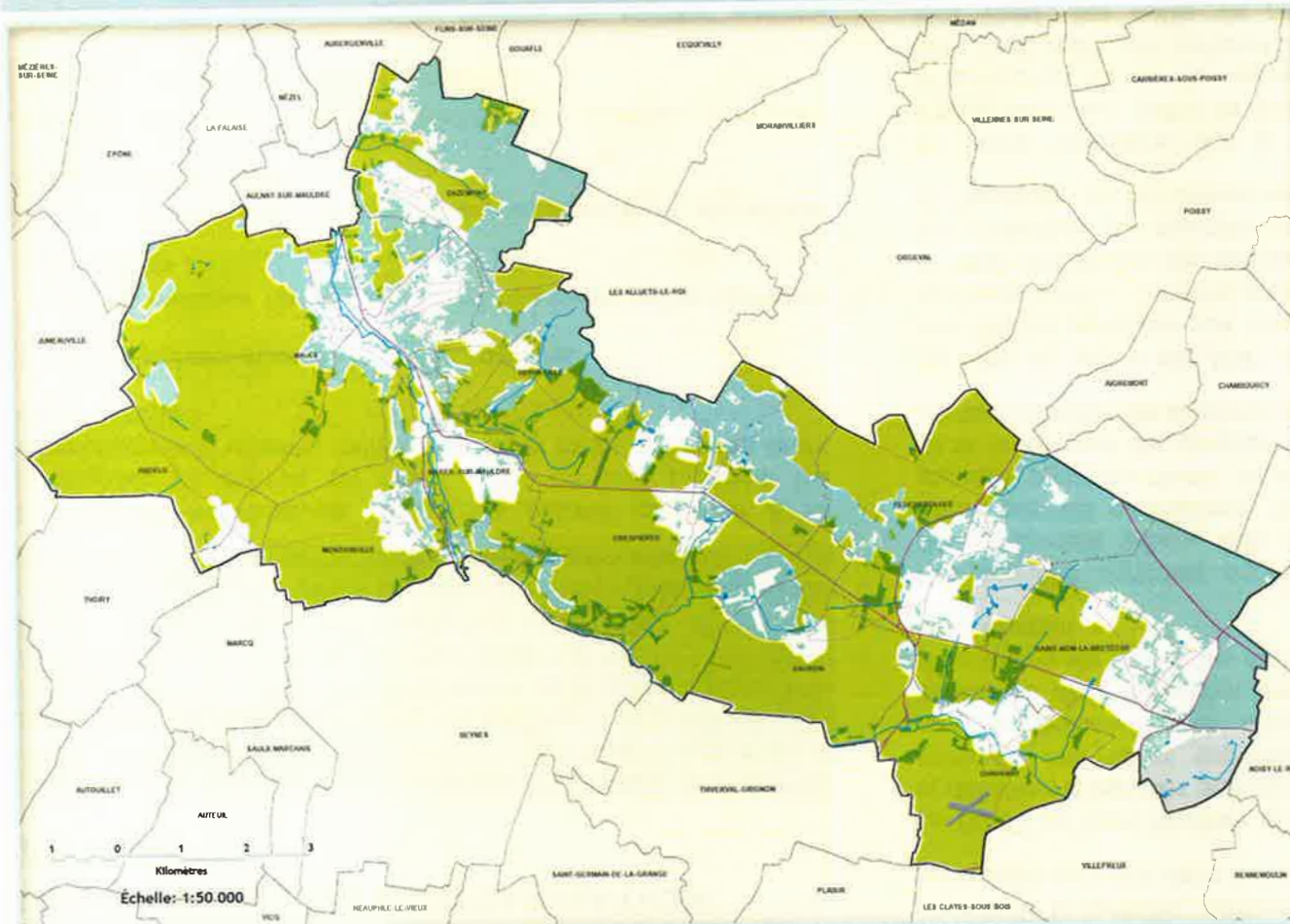
- De déterminer des secteurs de protection, des zones d'extension privilégiées et des espaces de renouvellement urbain : le DOO précisera la limite de l'enveloppe urbaine au-delà de laquelle l'urbanisation ne devra pas être développée ;
- De définir des modes d'urbanisation qui permettent un développement urbain et l'accueil ciblé de nouvelles populations.

Les pressions extérieures ne se matérialisent pas au même niveau dans l'ensemble du territoire de Gally-Mauldre. Toutefois, ce principe s'appliquera sur l'ensemble du territoire, afin de ne pas reporter dans les espaces plus éloignés la pression résidentielle.

« Un objectif : maintenir les équilibres du territoire »

- Déterminer les secteurs de protection et les secteurs d'extension possible ;
- Définir des modes d'urbanisation qui rendent possible le développement dans le contexte de la Plaine de Versailles.

Carte de préfiguration des EAP



Préfiguration des EAP

A titre d'information :

Les espaces à dominante boisée
 dont forêt, bois et espaces boisés ;
 espaces naturels (pelouse calcaire,
 coteaux...) pouvant être enfrichés ;
 parcs.

Les espaces hors EAP :

NB - L'ensemble des espaces
apparaissant en blanc dans cette
enveloppe n'aura pas vocation à
être bâti en totalité : le
développement de l'urbanisation
devra répondre aux orientations
du DOO

— Cours d'eau
— Voirie
■ Piste de l'aérodrome
 Golf

« Un objectif : maîtriser l'urbanisation diffuse »

- Se doter d'un outil de protection des espaces agricoles pérennes ;
- Inciter à une gestion communale limitant le développement bâti agricole hors enveloppe urbaine.



UNE MAÎTRISE DE L'URBANISATION DIFFUSE

L'augmentation des pressions résidentielles dans le territoire constitue un risque majeur, car ces dernières tendent à prendre la forme d'une diffusion bâtie dans les secteurs non protégés et in fine, pourraient conduire au morcellement de la plaine agricole et à la diminution des activités lui étant liées. Le territoire de Gally-Mauldre, secteur agricole d'exception en contact direct avec l'agglomération parisienne, souhaite se prémunir fermement contre la diffusion de l'urbanisation au sein des espaces agricoles.

Le territoire maintient sa volonté de pouvoir continuer à se développer et énonce un choix clair : ne pas proscrire les développements urbains, mais les encadrer fortement, en se fixant deux objectifs :

- **La préservation de la plaine agricole.**
- **La maîtrise ferme des développements bâtis agricoles diffus ;**

Le DOO fixera précisément le cadre de ces protections, sur la base des principes suivants :

La mise en œuvre d'une protection des espaces agricoles, encadrée par un dispositif réglementaire.

L'évolution des pratiques et la fragilité du secteur agricole nécessitent de prévoir une protection à la mesure de l'ambition que

s'est fixée le territoire, particulièrement dans le contexte foncier et immobilier contraint dans lequel il se situe.

Le SCOT de Gally-Mauldre protège les espaces agricoles grâce à la définition d'espaces agricoles pérennes (EAP). La carte ci-contre préfigure ces futurs espaces agricoles, excluant les secteurs naturels préservés par ailleurs, et les enveloppes urbaines existantes dans lesquelles ont été inclus des secteurs potentiels d'extension sur des terres actuellement agricoles, en continuité du tissu existant.

Les espaces agricoles pérennes ne pourront pas recevoir de développement urbain. Cet objectif sera précisément défini et bordé par les orientations du SCOT. L'outil de protection des espaces agricoles devra, en effet, garder une certaine souplesse, dans le respect du principe de subsidiarité et des besoins de contextualisation de la préservation pour chaque commune.

La mise en œuvre des EAP nécessitera de prévoir en outre, des orientations adaptées aux cas de figure particulier des hameaux, agricoles ou non. Certains projets hors enveloppe urbaine devront, en effet, être exclus des secteurs agricoles protégés afin de prévoir leur mutations, par exemple, les petites zones d'activité de Davron et Chavenay : les conditions seront à fixer dans le DOO.

En outre, rappelons que la protection des espaces agricoles s'organisera sous l'effet de différentes mesures, au sein desquelles la protection stricte des espaces agricoles constitue un aspect important, mais non suffisant. Plusieurs champs de travail doivent être visés : les outils de protection spatiale assureront à la profession agricole une visibilité des mutations à venir et l'assurance du maintien de leur terre. En revanche, la limitation de

la diffusion bâtie, notamment de gestion du bâti agricole, nécessitera d'autres biais.

La limitation des développements bâtis agricoles hors tissu urbain ou hors continuité du tissu urbain

Le territoire de Gally-Mauldre rencontre une difficulté importante de développements bâtis souvent liés, au départ, aux activités agricoles puis, à la suite de changements d'usage et de l'arrêt de ces activités proprement dites, à la création d'un bâti résidentiel déconnecté des espaces urbains existants. Cette situation s'accroît avec le développement des activités équestres.

Cette problématique doit être traitée finement, car, pour les besoins des activités agricoles, il apparaît difficile d'interdire tout développement bâti agricole hors tissu urbain. **Le DOO fera appel à une gestion communale pour le développement du bâti agricole, concertée avec les agriculteurs selon les principes suivants :**

- Limitation et évitement du mitage par le bâti agricole ;
- Articulation avec les autorisations de changements de destination ;
- Insertion paysagère du bâti, le cas échéant.

Les PLU pourront notamment définir des secteurs dans lesquels le développement bâti agricole pourra être autorisé et d'autres, dans lesquels il sera susceptible d'être proscrit.

Le DOO apportera des propositions pour l'élaboration de ces politiques d'urbanisme communales, en spécifiant les critères pour

définir les différents espaces et les conditions à promouvoir pour les développements qui pourront être autorisés.

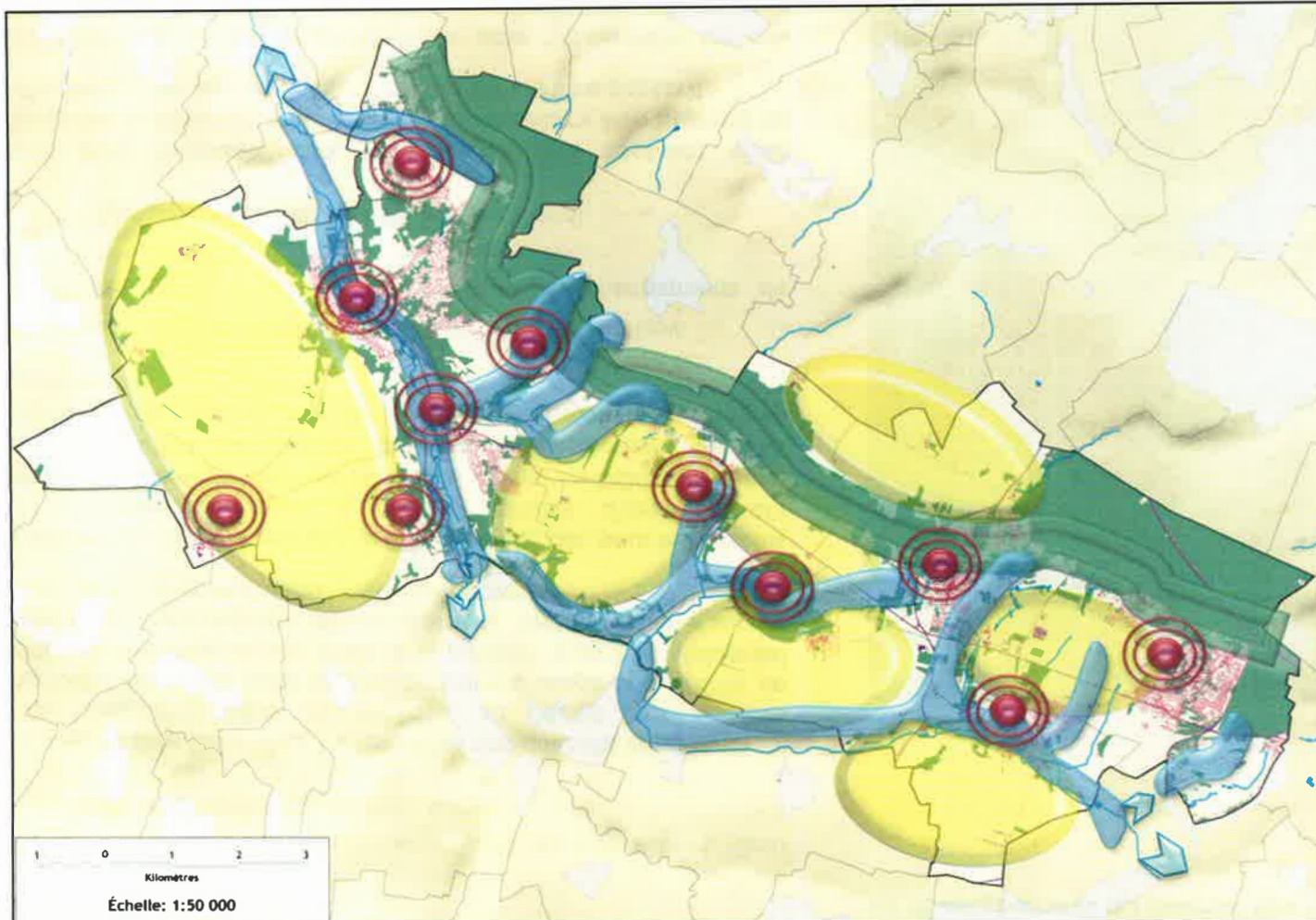
Les enjeux de gestion du bâti agricole

(cf. chapitre sur le soutien à la diversification agricole)

- **Le changement de destination du bâti agricole traditionnel ;**
- **Les nouvelles constructions en zone agricole,** essentiellement des bâtiments de stockage récents (type hangar) et le logement des agriculteurs (souvent de type pavillon).

Pour ces cas de figure, le DOO pourra prévoir :

- D'encadrer la construction de nouveaux bâtiments agricoles pour une meilleure insertion paysagère ;
- De strictement encadrer les nouvelles constructions d'habitation liées aux exploitations agricoles en définissant, notamment, les cas où l'on autorise l'agriculteur à avoir sa maison à proximité de son exploitation.



« Un objectif :
valoriser les paysages
de la Plaine »

UNE GESTION PAYSAGÈRE AU SERVICE DE LA PRÉSERVATION DE LA PLAINE

La protection de la Plaine agricole constitue le premier objectif du territoire. Or, derrière ce projet, il existe aussi la volonté forte de valoriser les paysages du Val de Gally, d'empêcher leur banalisation. La préservation paysagère apparaît ainsi, comme un outil de protection de la plaine et une fin en soi, pour maintenir le cadre de vie particulier du SCOT.

La gestion paysagère se révèle pour le SCOT de Gally-Mauldre, comme l'armature indispensable au projet du territoire : **elle lui permettra d'adapter son mode de développement à ses enjeux spatiaux et fonciers, et de mettre en œuvre une qualité d'aménagement née avant tout de son identité paysagère.**

Tout d'abord, elle sera un outil supplémentaire de gestion de l'espace agricole qui permettra, au travers de **la définition de cônes de vue, de coupures d'urbanisation et de prescriptions paysagères sur l'insertion du bâti**, de déterminer des secteurs dans lesquels le développement bâti dans l'espace agricole sera proscrit. Les modalités qui seront liées à ces outils et leur localisation seront précisées dans le DOO.

Le territoire utilisera ces outils afin de valoriser son patrimoine paysager, pour maintenir la qualité des vues rapprochées sur les ensembles bâtis ou des vues lointaines sur les lisières forestières et les espaces agricoles ouverts.

L'importance de cette politique paysagère, appelle ensuite, à une élaboration précise des orientations paysagères, qui sera mise en œuvre par le biais d'une charte paysagère. Cette

dernière donnera des prescriptions sur les conditions d'insertion qualitative du bâti, selon les types de bâti (nouveau, ancien, usages) et le type de projet (localisation, nouvelles constructions, réhabilitation, transformation bâtie...).

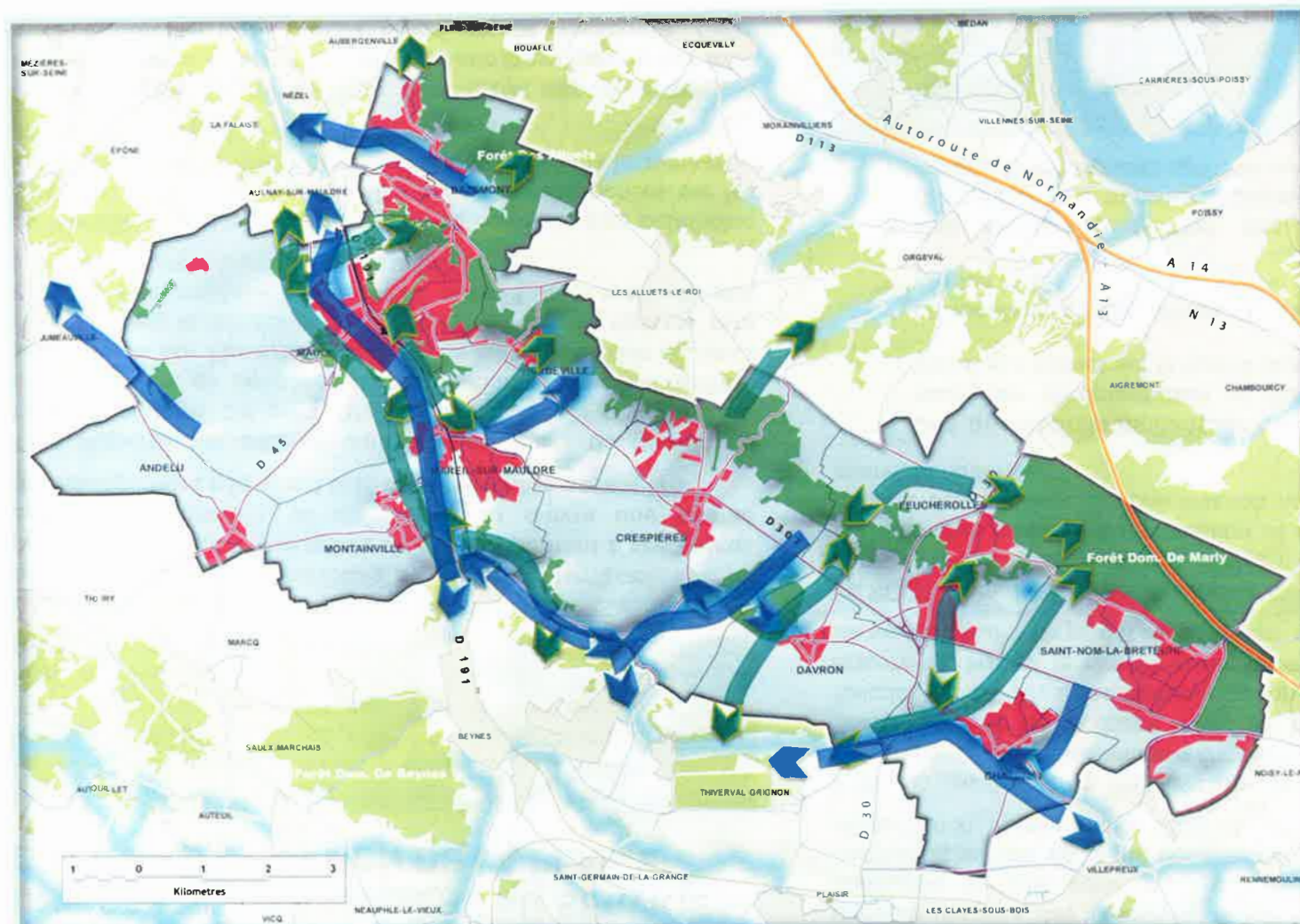
Enfin, la qualité et la préservation de la Plaine de Versailles proviennent d'une attention ancienne à l'occupation et à l'aménagement de l'espace dans le territoire. Désormais, en fonction du SCOT, **cette préoccupation paysagère se renforce encore et devient le ciment concret de la volonté du territoire de se construire un projet en commun, ambitieux et affiché.**

Le SCOT répond à un objectif de mise en commun opérationnel de la préservation de la plaine, se présentant comme un outil utile pour partager des mesures de protection et de valorisation. Le DOO définira des mesures de préservation homogènes au sein de la plaine, et notamment :

- **Des orientations incitant les constructions à suivre des modalités d'implantation et d'aspect extérieur** afin de limiter leur impact sur la qualité des paysages ;
- **La localisation des cônes de vue, qui seront à préciser par les PLU ;**
- **Des règles de gestion des lisières urbaines** afin d'organiser des transitions paysagères entre les espaces urbains et les espaces agricoles ou les espaces naturels.



« Un objectif : valoriser le paysage de la plaine »

- **Définir des cônes de vue, des coupures d'urbanisation et des prescriptions paysagères encadrant les modes de développement urbain**



« Un objectif : Définir l'armature environnementale de préservation de la biodiversité »

Carte de préfiguration des grands axes de la :

-  Trame verte
-  Trame bleue

Ces axes seront précisés dans le DOO en intégrant l'ensemble des pôles de biodiversité : les boisements et le chevelu des cours d'eau.

UNE GESTION ENVIRONNEMENTALE RENFORCÉE

La croissance de la pression urbaine pèse également sur la qualité de l'environnement de la Plaine de Versailles. De la même manière que le paysage, l'environnement sera intégré au mode de développement et d'aménagement du territoire, en accord avec l'objectif d'être et de rester un territoire d'exception.

La politique environnementale du territoire sera renforcée et ceci, pour plusieurs raisons :

- **Répondre aux nouvelles obligations réglementaires du Grenelle** de l'environnement et notamment, de constituer une armature verte et bleue de préservation et de valorisation des milieux et de la biodiversité ;
- **Intégrer ces « obligations » comme des outils de valorisation** du territoire et de préservation à long terme de ses qualités intrinsèques ;
- **Assurer au territoire de nouvelles capacités de développement** : sans une politique soutenue de protection de la ressource en eau, la capacité de développement du territoire pourrait être en effet, à long terme, limitée.

En premier lieu, cette politique s'appuiera sur la prise en compte du fonctionnement environnemental dans les modes de développement qui seront mis en œuvre, à tous les stades des projets. Cela signifie que, dans l'ensemble du territoire, y compris hors secteur de protection directe, l'impact des

développements devra être anticipé et des actions pour le limiter, mises en œuvre.

Ces actions, dont la nature et leur hiérarchisation seront définies par le DOO, porteront sur :

- **La protection des espaces sensibles et d'intérêt écologique, et de leurs abords**, en adaptant les mesures à la sensibilité des différents milieux présents (ZNIEFF de type I, ENS, ZNIEFF de type II, zones de préemption ENS, boisements) ;
- **L'amélioration de la gestion des lisières entre les zones agricoles, urbaines et naturelles** ;
- **La gestion des zones humides** relevant de la prise en compte des risques d'inondation (PPRI de la Mauldre) et de la préservation de la ressource en eau ;
- **Une gestion qualitative en faveur de la cohabitation des différents usages** : problématique du bruit (routes et aérodrome), pollution des sols, risques naturels (inondation, carrières souterraines, argiles), risques technologiques.

Afin d'encadrer cette prise en compte globale, le DOO définira une trame verte et bleue favorisant le fonctionnement des corridors écologiques.

Cette armature environnementale reposera sur les noyaux de biodiversité que constituent les vallées boisées de la Mauldre et du ru du Gally, les zones forestières du plateau des Alluets (forêt domaniale de Marly, forêt des Alluets, bois des Flambertins, etc.) et des liaisons à valoriser, renforcer, voire créer, entre ces secteurs. C'est pourquoi, la trame verte s'appuiera sur des orientations



précises de valorisation environnementale des abords des noyaux de biodiversité : maintien de leur fonctionnalité, lutte contre toutes les formes de pollution, aide à la mise en place de mesures agro-environnementales dans les vallées, etc...

Il convient de souligner que la gestion de la ressource en eau constitue un enjeu environnemental primordial dans le territoire, au sujet duquel il entend, par le biais du SCOT, apporter des réponses fortes. L'objectif assigné vise à reconquérir une meilleure qualité de la ressource, passant par des actions :

- **de préservation des zones humides**, s'appuyant sur le SAGE de la Mauldre notamment ;
- **de protection des abords des captages d'eau** (périmètres de protection) et notamment des captages prioritaires « grenelle, devant concerner a priori tout le territoire de Gally-Mauldre;
- **de poursuite des efforts engagés au niveau de l'assainissement des eaux résiduaires urbaines**, qu'il soit collectif (travaux à programmer sur les STEP et réseaux de collecte) ou autonome (réhabilitation des installations individuelles non conformes) ;
- **d'application des règles liées au zonages du PPRI de la Mauldre et du PPRI du ru de Gally.**

Cette stratégie environnementale trouvera son aboutissement par **des objectifs environnementaux particuliers, concernant :**

- **Le développement des énergies renouvelables :** les potentiels de la filière bois notamment, pourront être plus amplement valorisés et intégrés au projet du SCOT. Les réflexions pourront porter sur le développement de filières économiques : cultures énergétiques, effluents d'élevage, déchets verts, etc ; approfondissement des connaissances ; nature et localisation de nouveaux projets...
- **La prise en compte des dépenses énergétiques :** le territoire de Gally-Mauldre s'attachera au travers de ses politiques d'habitat et de transport à la réduction des émissions de GES.
- **La poursuite des efforts de gestion des déchets :** une attention particulière sera portée aux besoins en espace de la filière, en prévision des futurs développement devront être correctement anticipés.

« Un objectif : renforcer la politique environnementale »

- Intégrer l'environnement dans les modes de développement et d'aménagement ;
- Définir une armature environnementale, cadre de la mise en œuvre d'objectifs environnementaux forts : biodiversité, eau, énergies renouvelables, qualité de l'air, risques.

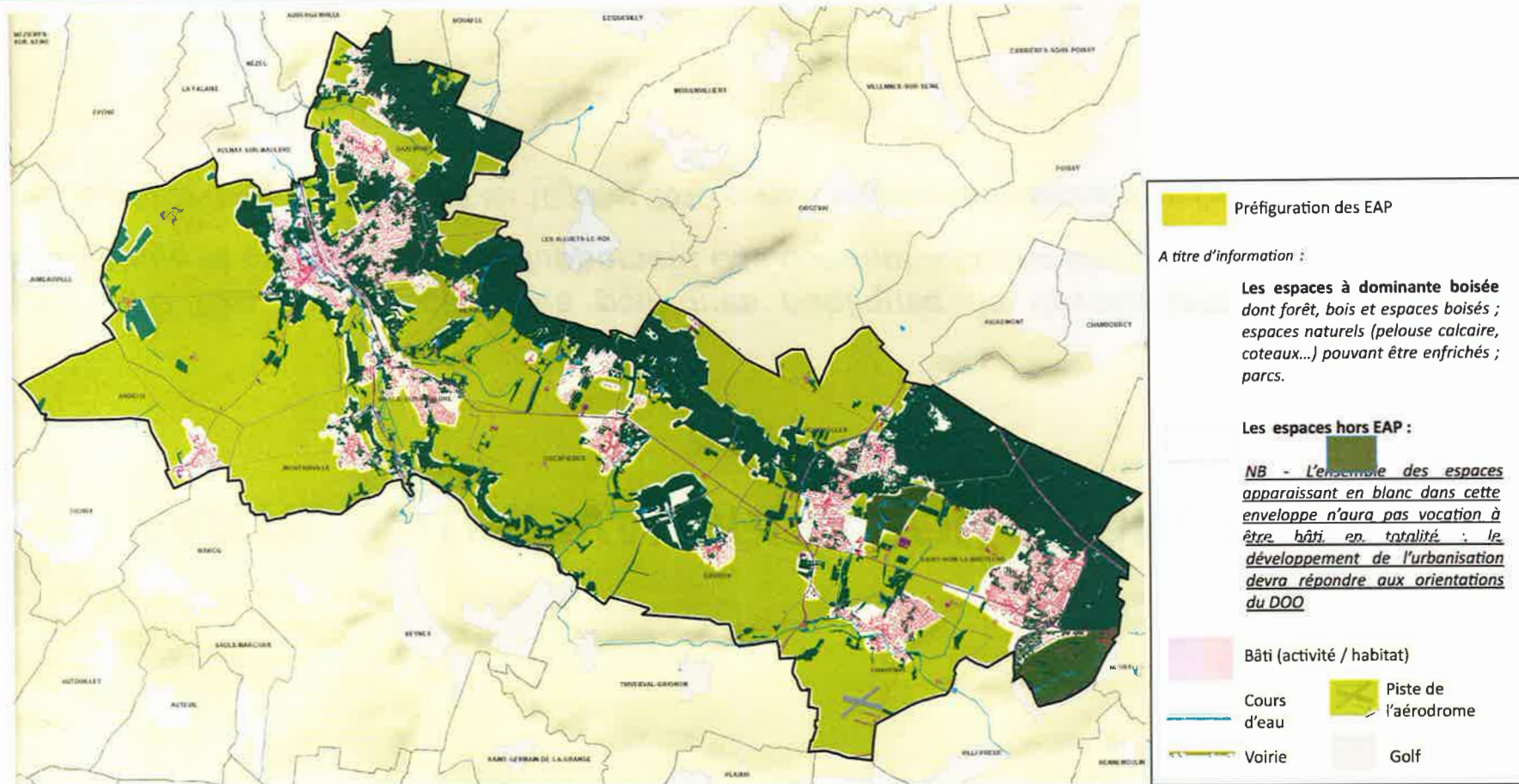
PARTIE 2 – UNE VALORISATION ÉCONOMIQUE

Le PADD fixe les objectifs des politiques publiques de développement économique, touristique et culturel ; de développement des communications électroniques

Article I. 1222-1-3 (loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, art. 17, I, 2°)



Carte de préfiguration des EAP



UN SOUTIEN À LA DIVERSIFICATION AGRICOLE

Le diagnostic et la phase prospective ont mis en avant les difficultés des activités agricoles dans un contexte francilien de fortes pressions foncières. De surcroît, le risque d'une diminution des activités agricoles pèse sous l'effet des contraintes réglementaires, des évolutions européennes et des différents blocages au développement de nouvelles activités (centres équestres, maisons d'hôte, vente directe...).

En cohérence avec le projet de sauvegarde de la plaine agricole, le SCOT de Gally-Mauldre définit une stratégie de soutien à l'activité agricole à plusieurs pans.

Cette stratégie spatiale et d'aménagement, explicitée en première partie, constitue **une politique de pérennisation de l'agriculture sur le long terme, grâce à un dispositif solide de protection des espaces agricoles.**

Toutefois, le **soutien à la diversification ne relève pas uniquement d'une approche restrictive. Le SCOT décide de créer les conditions aux mutations des sites agricoles, offrant une ouverture dans les pratiques de préservation.**

Pour cela, les changements de destination du bâti agricole, y compris hors enveloppe urbaine, devront être autorisés, mais conditionnés à :

- **Des bâtiments de qualité présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural dans la perspective de leur valorisation.** Par exemple, les bâtiments récents

devraient pouvoir être utilisés pour de nouvelles utilisations économiques ;

- **Des vocations exclusivement économiques :** gîtes, artisans, vente à la ferme, changements de culture, nouveaux besoins des bâtiments d'exploitation, activités en lien avec l'agriculture... ;
- **Le cas échéant, le logement pourra être autorisé** lorsqu'il est lié à l'activité et est indissociable en cas de revente. Pour ce dernier cas de figure, il s'agira de définir des polygones d'implantation afin de favoriser des configurations et des modes d'implantation qui empêchent la dissociation des logements (ensemble immobilier groupé, que l'on ne peut pas diviser).
- **L'absence d'impact limitant l'exploitation agricole.**

Il sera essentiel de définir, au plus près de la vie locale agricole, le mode de gestion des espaces de protection et les possibilités de mutations ou créations bâties, en prenant en compte **la valeur agronomique des terres** et les pratiques agricoles.

Le DOO prévoira également les conditions architecturales et paysagères liées aux transformations de ce bâti, qui permettront de conserver le cas échéant, la qualité et l'identité propres du bâti ancien.

Plusieurs autres modalités devront être prévues pour encadrer ces mutations économiques :

- **Organisation d'une hiérarchisation de l'utilisation des bâtiments agricoles :** avant d'autoriser la création d'un



bâtiment, il pourra être créé une obligation de s'assurer que ceux existants ne peuvent pas être utilisés pour l'usage visé ;

- **Une attention particulière à l'implantation de nouvelles activités équestres**, dont la localisation en continuité du tissu urbain devra être privilégiée (dans le respect de la servitude de distance avec les habitations) ;
- **Incitation pour les communes à déterminer les terrains à privilégier pour le développement de nouvelles activités** (valorisation de friches agricoles) ;

Par ailleurs, rappelons que le Grenelle de l'Environnement offre la possibilité de prévoir des secteurs en zone agricole pour d'autres destinations que des activités agricoles disposant, toutefois, de taille et de capacité d'accueil limitées, dont les communes pourront se saisir.

Le développement de nouvelles activités annexes aux activités agricoles devra prendre en compte les questions d'accessibilité et de stationnement, afin de prévoir l'adaptation de leurs accès et prévenir la création de flux trop importants sur des chemins ruraux.

L'accompagnement de la diversification agricole se matérialisera aussi par une politique de développement des loisirs et du tourisme comprenant notamment (cf. tourisme) :

- **Des projets de valorisation du patrimoine ;**
- **Un réseau de liaisons vertes et bleues ;**

- **La création de services et d'hébergements touristiques.**

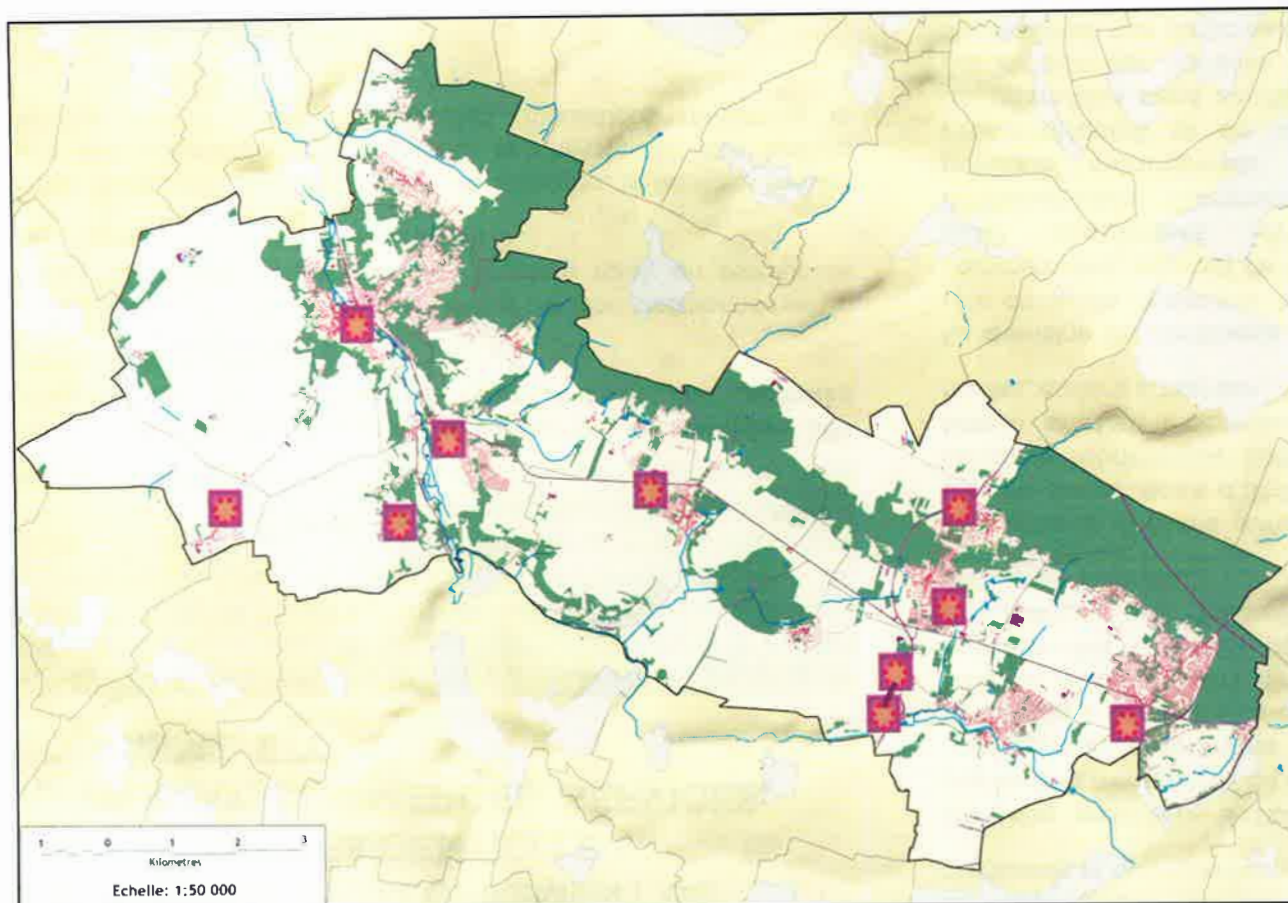
Dans le territoire de Gally-Mauldre, le développement des circuits courts et de vente à la ferme dispose d'un potentiel certain. Le territoire favorisera et soutiendra l'ensemble des démarches dont le secteur agricole pourrait avoir besoin pour le développement de ces activités : aide à la diffusion d'informations, mise en place d'un réseau d'agriculteurs, mise à disposition de locaux, aménagement d'espaces dédiés (accès, stationnement...). Dans cette perspective, les moyens qui seront déployés pour permettre le maintien du maraîchage et de l'arboriculture seront fondamentaux.

Le territoire pourra développer encore d'autres stratégies d'appui à l'agriculture, avec la définition de labels et le soutien aux produits du terroir notamment.

« Un objectif : développer l'agriculture »

- **Valoriser les meilleures terres ;**
- **Autoriser les changements de destination du bâti agricole dans le cadre de valorisations économiques ;**
- **Soutenir les secteurs des loisirs, du tourisme et de la vente à la ferme afin d'encourager le développement de nouvelles filières d'activité dans le territoire.**

Carte des potentialités de développement économique



« Un objectif : renouveler les activités et le fonctionnement économiques »

- Développer l'économie présente : accueillir de nouvelles populations, favoriser l'artisanat, organiser l'offre commerciale, encourager le tourisme ;
- Prévoir la création de une ou deux zones d'activités et d'une offre en immobilier économique.

Les activités économiques en :



- Création de nouvelles ZA,
- Renouvellement urbain à dominante activités,
- Opérations commerciales



UN APPUI AU DÉVELOPPEMENT DE L'ÉCONOMIE RÉSIDENTIELLE : ARTISANAT, COMMERCE, SERVICES, TOURISME, ETC

Le territoire de Gally-Mauldre se trouve étroitement lié au contexte socio-économique francilien et plus spécifiquement à celui des pôles d'emploi de l'ouest de l'agglomération. La dépendance aux emplois extérieurs et surtout, aux conditions d'accès à ces polarités économiques, devient cruciale dans le contexte d'augmentation des pressions résidentielles, doublé des nouvelles préoccupations environnementales.

Le territoire se fixe un objectif de renouveau économique, afin d'augmenter les emplois du territoire et les activités économiques présentes.

Le territoire de Gally-Mauldre peut tirer de son positionnement à l'orée de l'Île-de-France, de son caractère rural, un moteur de renforcement de l'économie résidentielle¹.

Pour développer ses atouts dans ce domaine, le territoire prévoit une valorisation de son attractivité et compte sur des actions ciblées pour l'accueil de nouvelles populations résidentes et

¹ L'économie résidentielle fonctionne sur les ressources du territoire, leur utilisation ou leur consommation par les populations permanentes ou de passage, permettant de créer des richesses sur un territoire.

touristiques, le soutien aux activités de services, de commerces, d'artisanat et du tourisme.

Une des premières actions visera à maintenir un niveau de population permettant de soutenir l'économie des services, les commerces, le tourisme et l'artisanat. Pour cela, le territoire développera une politique ciblée de logements en créant une offre adaptée à des besoins divers (actifs et personnes âgées). Cette politique sera en mesure de soutenir les activités d'artisanat et de construction, pour lesquelles il faudra prévoir les besoins en surfaces d'activités.

Les actions directes auront trait également, à la création de une ou deux zones d'activités et d'une offre en immobilier à vocation économique, dans de nouvelles zones ou dans le tissu urbain existant : pépinières d'entreprises, produits tertiaires et mixtes, ateliers artisanaux.

Le domaine du commerce présente des enjeux importants, avec une demande croissante d'implantations de la part de surfaces commerciales, pendant de l'attractivité résidentielle du secteur. **Le DOO comportera un volet commercial (Document d'Aménagement Commercial : DACOM) qui organisera une politique commerciale en faveur des commerces de proximité/détail et de la création de moyennes surfaces commerciales sous conditions.** Les principes à préciser portent sur la taille des surfaces, leur localisation dans les pôles, leur accessibilité, leur participation à l'amélioration du cadre paysager. Le principe de continuité avec le tissu existant sera garant de la cohérence des projets. Trois communes sont envisagées pour l'étude d'une implantation commerciale : Maule, Crespières et St-Nom-la-Bretèche.

Le rôle du tourisme sera fortement souligné au sein de ce plan d'actions économique. Outre les équipements et les infrastructures que le SCOT pourra définir et localiser, il s'agira de prévoir une feuille de route précise de la valorisation touristique du territoire, comprenant des orientations de préservation paysagère, d'organisation des liaisons douces, de valorisation des cœurs de bourg et notamment, de leurs commerces et de leurs services, de réflexion sur le renforcement de la capacité d'hébergement (hôtelière et de gîtes).

Ce programme d'action reposera sur une exploration des besoins des cibles touristiques pressenties : **tourisme d'affaires**, lié à la proximité des polarités économiques de l'ouest de l'Île-de-France et **tourisme d'excursion**, lié à la présence d'attracteurs reconnus hors du territoire (Versailles) et dans le territoire (aérodrome, golfs et centres équestres entre autres).

A ce sujet, citons plus spécifiquement les éléments clés du territoire de Gally Mauldre pour appuyer son potentiel touristique, auxquels correspondent des actions à lancer :

- **Les paysages de plaine, vallées et coteaux** autour desquels le tourisme vert pourra être renforcé. Dans cette perspective, des boucles de randonnées pédestre, équestres et cyclistes pourront être créées ou améliorées ;
- **Les villages et leur patrimoine bâti**, dont la poursuite de la valorisation s'effectuera par le biais des prescriptions urbaines et paysagères ;
- **Les golfs de Feucherolles et St-Nom-la-Bretèche**, en lien avec lesquels, une réflexion sur le montage d'un complexe

hôtelière attaché à un grand domaine en mutation, ou en création, et mis en relation avec l'attractivité de Versailles et sa notoriété, pourrait être envisagée (dans ou à proximité du territoire).

- **L'aérodrome de Chavenay-Villepreux, en lien avec le tourisme de découverte de la Plaine de Versailles.**

« Un objectif : développer le télé-travail et les activités tertiaires »

- Favoriser la mise en œuvre du projet d'équipement en fibre optique du Conseil Général ;
- Prévoir les conditions au développement du télé travail (règlement d'urbanisme, services, cadre de vie...)



UN DÉVELOPPEMENT DES OUTILS NÉCESSAIRES AU TÉLÉTRAVAIL ET AUX ACTIVITÉS TERTIAIRES : HAUT DÉBIT, OFFRE IMMOBILIÈRE

L'économie tertiaire nécessite de développer des outils spécifiques de desserte internet et d'immobilier de bureaux/PME/mixte. La taille du territoire et sa tonalité rurale n'empêchent aucunement de s'organiser pour mieux accueillir des activités de services tels que bureaux d'études, activités high tech...

Le télé-travail constitue un autre volet de cette démarche économique. Avec la proximité des grands centres de décisions franciliens et l'installation croissante des actifs y travaillant, Gally-Mauldre peut offrir un cadre privilégié pour le développement d'une autre forme de travail.

L'objectif de développement des activités tertiaires se fondera sur la réalisation d'unités immobilières adaptées : petits locaux d'activités comprenant une offre fonctionnelle et modulable, à proximité des axes de desserte et si possible, aisément accessibles depuis les gares, et à proximité de commerces et des services.

Cette offre immobilière devra être limitée à un nombre restreint d'opérations et pourra être liée à la création d'une zone d'activité mixte PME/Artisanat/bureaux.

L'amélioration de la desserte internet apparaît indispensable, dans la perspective d'un soutien à l'économie tertiaire et au télétravail. Dans ce cadre, le projet d'équipement en fibre optique, porté par le Conseil général des Yvelines, et offrant à terme un

équipement de haut niveau à l'ensemble des ménages et des entreprises, représente une opportunité importante.

Pour le territoire, ce raccordement pourrait se faire au travers de la boucle de Thiverval ou de Morainvilliers, se développant ensuite en épine dorsale le long de la D 307 et de la D 113, en parallèle aux voiries.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT précisera, le cas échéant, les conditions de desserte numérique (très-haut débit, par exemple, en tenant cependant compte de la très rapide obsolescence des normes dans ce domaine...) des futures opérations d'aménagement à destination économique, comme la « Loi Grenelle 2 » le permet désormais.

Cependant, le déploiement d'internet ne devra pas concerner seulement les zones d'activités, puisqu'il s'agit de viser le potentiel de télétravail et de télé-services à la population et de répondre à leurs besoins.

Le télé-travail pourra être soutenu au travers de la création d'un local ou de services spécifiques aux actifs choisissant ce mode de travail, notamment dans le cadre de la création de petites unités tertiaires et d'hôtels d'entreprises. L'outil adapté à ce projet sera défini dans le DOO.

Le développement d'activités dans le tissu urbain existant constitue aussi un objectif fondamental et dont les implications seront à considérer lors de l'élaboration du DOO.

Ces activités, en nombre d'emplois et en secteurs d'activités, seront primordiales : commerce, tertiaire et implantation d'entreprises individuelles et de TPE non nuisantes, etc.

PARTIE 3 – UN RENOUVEAU DE LA VIE RÉSIDENIELLE

Le PADD fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants

Article L. 1222-1-3 (loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, art. 17, I, 2°)



LA CRÉATION D'UNE OFFRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS

L'accueil de nouvelles populations pour le territoire de Gally-Mauldre doit être considéré comme un des piliers du projet. Le maintien de la vie dans les communes découle en effet, de l'arrivée de nouvelles populations, venant renouveler les générations et permettre le maintien des écoles, des services et des commerces.

Le SCOT de Gally-Mauldre se fixe un cap ambitieux pour sa politique de logements. En effet, dans un territoire à majorité rurale et disposant de capacités foncières contraintes, il convient de trouver la voie intermédiaire permettant de créer une nouvelle offre, respectant le cadre paysager et bâti hérité.

En outre, **la question cruciale de diversification des logements ne peut être évitée** : la constitution d'une offre de logements de taille et de budget adaptés à des ménages au profil qui se diversifie (précarité financière, situation familiale particulière, décohobitation, vieillissement...) est apparue comme une évidence pour les acteurs du territoire. Le SCOT s'attachera donc à créer les conditions du parcours résidentiel.

Ces deux enjeux, foncier et humain, se déclinent dans les objectifs suivants :

- **Des objectifs de densité résultant de l'addition des besoins en logements pour maintenir la population et des capacités spatiales dégagées de la stratégie d'aménagement énoncée en première partie.** Ces objectifs seront différenciés selon les bourgs et les villages,

et le type de tissu urbain, en prenant en compte la capacité de développement de chacun.

- **Un objectif de mixité des logements et de création de logements accessibles, notamment locatifs, qui concerne l'ensemble du territoire.** La diversification des logements concernera aussi la taille des logements, en visant également la réalisation de logements plus petits (de 50 – 80 m²).
- **Un mode de réalisation communal privilégié** : le contexte foncier de Gally-Mauldre nécessite un investissement communal particulier. Des modalités d'action pour maîtriser les prix tant à la location qu'à la vente, devront être envisagées, par le biais notamment d'une politique foncière et d'investissement des communes.

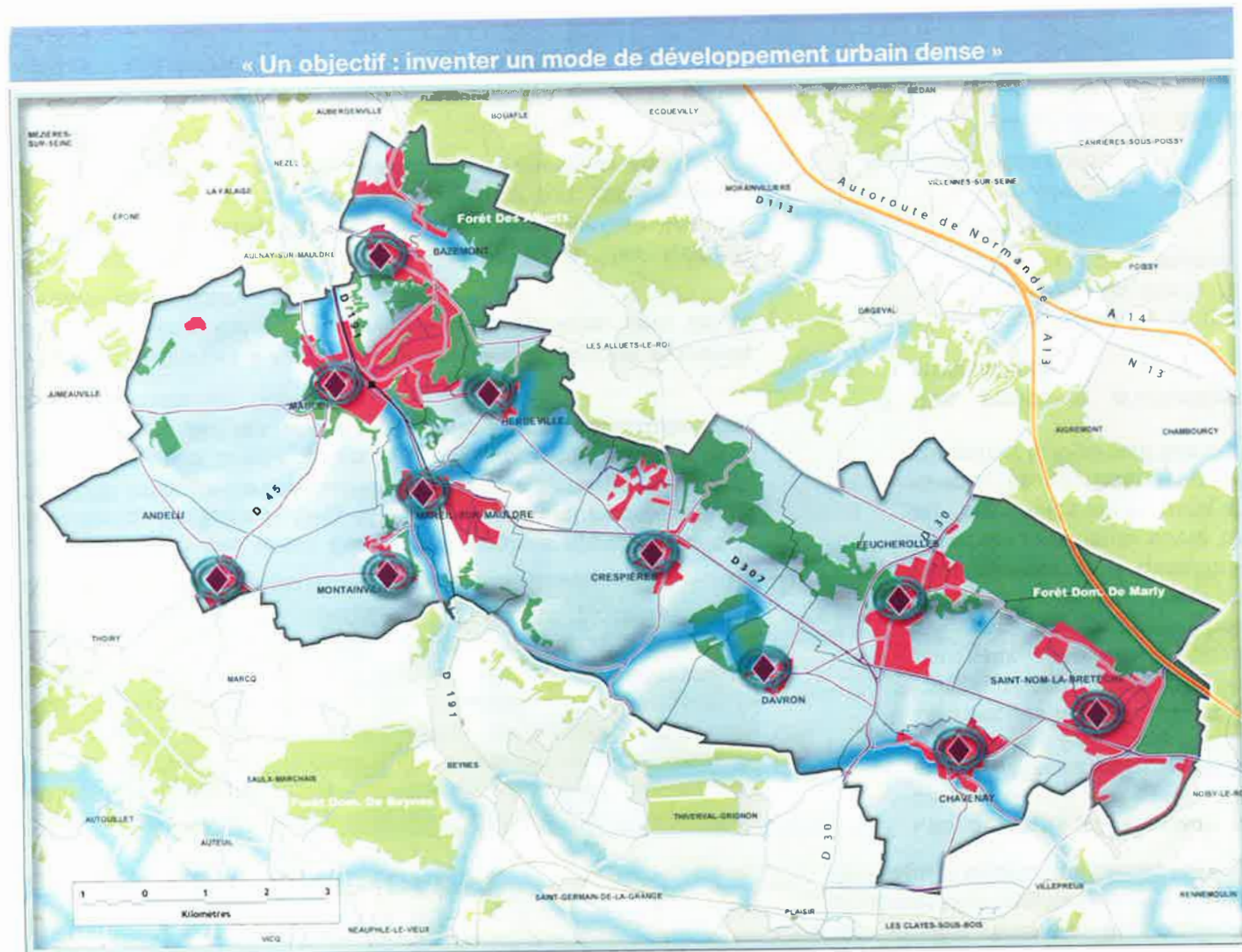
Le DOO établira une programmation précise des besoins en logements à l'horizon de l'évaluation du projet (6 ans) et indicative pour les périodes suivantes à l'échéance de 2025.

Cette programmation précisera les besoins (type, taille, localisation, mode de production) selon les populations ciblées : personnes âgées, jeunes actifs, familles nombreuses, famille monoparentale...

Les objectifs chiffrés et liés à la qualité urbaine, inclus de fait dans cette politique de l'habitat, se trouvent dans les pages suivantes.

« Un objectif : diversifier l'offre en nouveaux logements »

- **Mettre en œuvre des objectifs de densité et de mixité au niveau de chaque commune ;**
- **Programmer les besoins en logements : type, taille, localisation, mode de production**



 Un développement urbain favorisant :

- en priorité, le renouvellement urbain et la densification des espaces urbains existants.
- Des extensions modérées, en continuité.



UN DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ENCADRÉ

Corollaire des objectifs de préservation agricole, de densité et de valorisation du territoire, le territoire de Gally-Mauldre souhaite poursuivre et maintenir la grande qualité de ses paysages urbains. Le risque de banalisation ne constitue pas en réalité la crainte majeure pour le territoire qui a pris l'habitude de préserver et de valoriser son patrimoine. Or, il apparaît nécessaire aujourd'hui de renouveler certains aspects de son urbanisme, afin de garantir la sauvegarde des terres agricoles, tout en constituant de véritables nouvelles opportunités de logements.

L'intensification des tissus urbains et villageois apparaît, dans le contexte du territoire de Gally-Mauldre, un élément incontournable. Le SCOT en organise une application adaptée au territoire. Celle-ci passera par une priorité donnée au développement dans le tissu urbain : **30 % des nouveaux logements seront construits dans le tissu urbain.**

Proportionnellement à l'ambition du territoire, **la densité moyenne des logements, dans les nouvelles urbanisations, sera de 18 logements/hectare.**

La densification ne devra pas donner lieu à des ruptures morphologiques fortes. En effet, il est important pour Gally-Mauldre de rappeler sa vocation résidentielle d'exception, qu'elle entend garder et mixer avec le nécessaire besoin de diversifier les types et les formes de logements.

C'est pourquoi, elle désire inventer **un modèle qualitatif dense propre à son territoire et à ses caractéristiques.**

Ce modèle trouvera à s'appliquer grâce à des modalités d'urbanisation qualitatives et contextualisées, et le présent PADD envisage la localisation de ces nouvelles urbanisations :

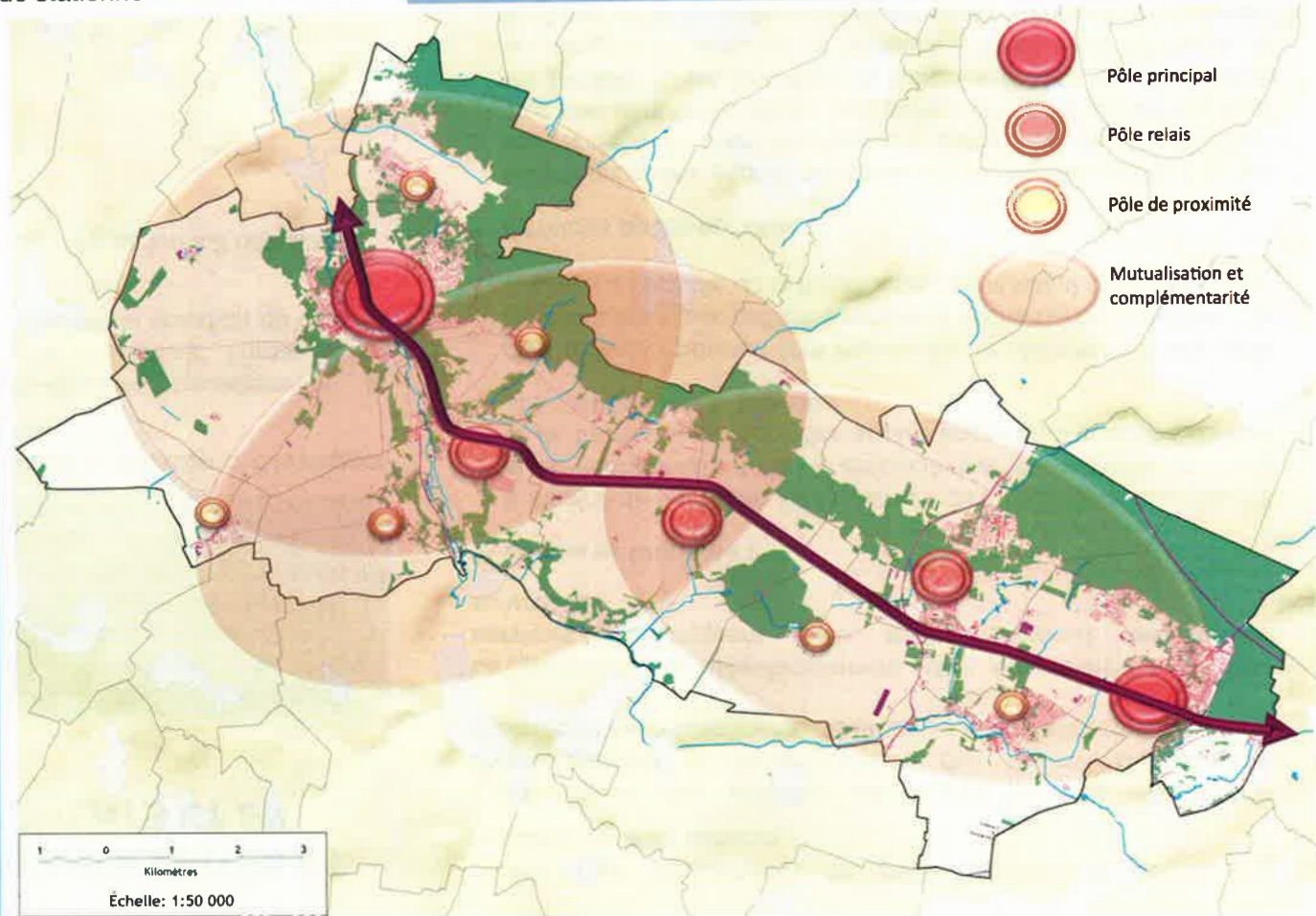
- **Les secteurs d'extension seront limités** et devront se calquer sur les limites de l'urbanisation définies par défaut, par les espaces agricoles protégés ;
- **Le renouvellement urbain** (destruction/reconstruction) et l'amélioration du bâti devront participer à la création de nouveaux logements, en travaillant par la même occasion à la valorisation des centres bourgs. A ce sujet, les bâtiments agricoles représentent des potentialités importantes, sur le plan patrimonial et quantitatif. La mutation des corps de ferme en logements devra toutefois être encadrée, limitée aux ensembles situés dans le tissu urbain ou en continuité directe et ne pas pénaliser une activité agricole ou supprimer le logement des agriculteurs exploitants,
- **Des principes d'urbanisme** guideront les nouvelles urbanisations :
 - Préservation de la morphologie, des caractéristiques du bâti, des éléments de bâti remarquables, de la typicité, de l'aspect des villes, des villages et bourgs... ;
 - Amélioration du fonctionnement viaire de la commune ;
 - Développement des liaisons douces (pédestres et cyclables) ;

- Cohérence et diversité des formes urbaines utilisées ;
- Analyse des besoins de stationnement.

En outre, la densification et le renouvellement ne devront pas conduire à un développement urbain à proximité des lisières boisées ou sur les coteaux.

« Un objectif : renforcer les polarités »

- Permettre le développement des services et des équipements dans toutes les communes, en direction surtout de la petite enfance, des personnes âgées, des loisirs et du tourisme.
- Renforcer la hiérarchisation des différentes polarités ;
- Travailler à la constitution de complémentarité et de mutualisations à l'échelle de groupements de pôles.





LE RENFORCEMENT DES POLARITÉS ET DE L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS ET EN SERVICES

Le territoire ne présente pas une armature hiérarchisée de pôles. L'influence de pôles commerciaux et urbains majeurs à proximité diminue la polarisation des polarités du territoire. Toutefois, cela ne signifie aucunement qu'il n'existe pas une réalité commerciale, de services et d'équipements dans le territoire. Elle est simplement fortement concurrencée et nécessite, donc une forte vigilance de la part des acteurs du territoire pour la maintenir.

L'ensemble des communes du territoire a vocation à développer son offre de services et d'équipements.

Toutefois, le territoire de Gally-Mauldre travaillera à la hiérarchisation de ces polarités afin d'améliorer l'organisation globale de l'offre et mieux définir la place et la vocation de chacun des pôles.

Cette organisation s'appuiera sur une structuration à 3 niveaux

- **Les pôles principaux,**
- **Les pôles relais,**
- **Les pôles de proximité**

Surtout, cette structuration reposera sur la définition de polarités complémentaires : les pôles élaboreront leurs programmations commerciales, de services et d'équipements en commun, à l'échelle des groupements de pôles déterminés dans la carte ci-

contre. Ces groupements de pôles serviront à définir des mutualisations de services.

L'amélioration des polarités se basera sur les orientations d'aménagement et de valorisation des centres bourgs, afin d'améliorer leurs fonctionnalités urbaines et leur attractivité.

La politique de développement des équipements et des services développera plus particulièrement les cibles suivantes :

▪ **Loisirs et tourisme :**

Il s'agira de veiller au renforcement des équipements supports au développement de la vie associative et des activités de loisirs et de tourisme, qui sont des appuis importants aussi à l'identité et à l'attractivité du territoire.

Une réflexion pourrait être menée sur la réalisation d'une salle multifonctions permettant l'accueil d'évènements (culturels, de loisirs...) à l'échelle de la future intercommunalité potentielle.

▪ **Services petite enfance :**

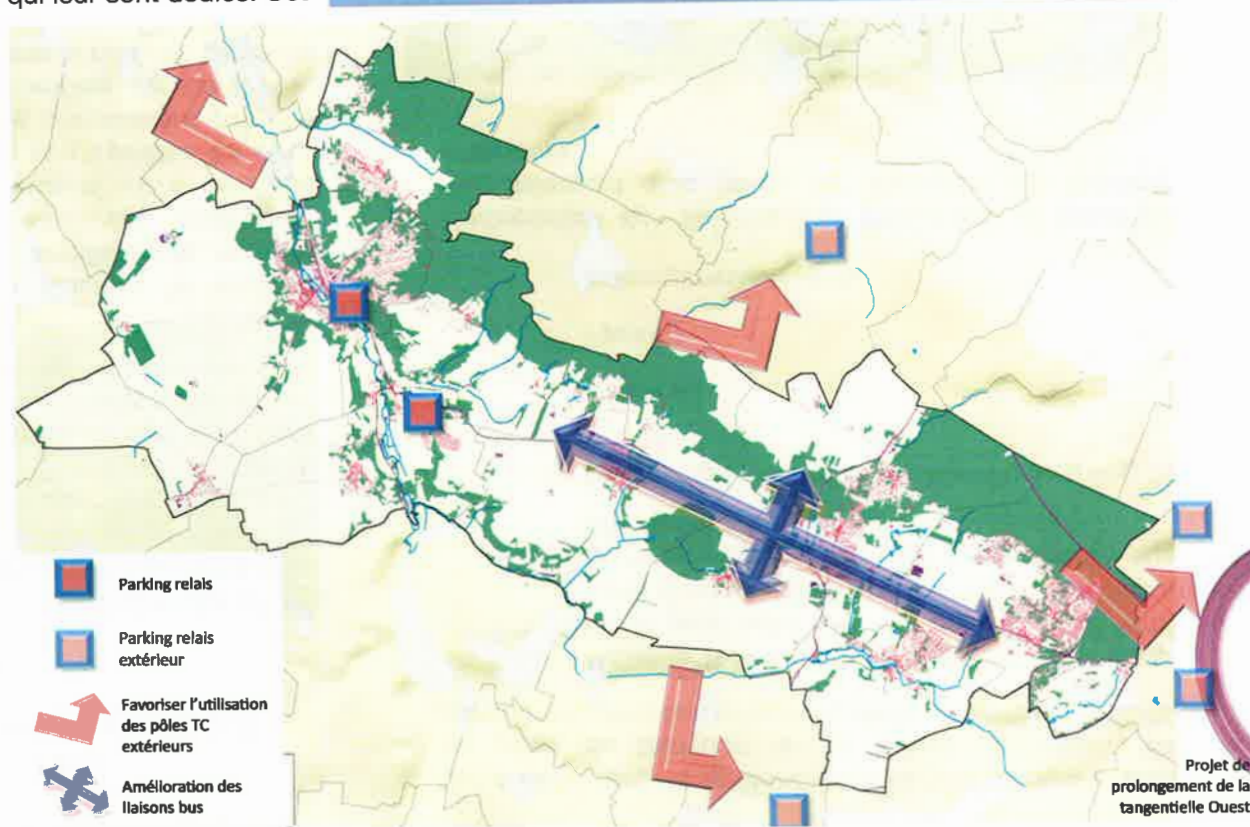
Le maintien des écoles constitue un support essentiel à la vie résidentielle de Gally-Mauldre. De surcroît, le projet de SCoT vise une attractivité ciblée plus particulièrement sur les actifs et les familles. C'est pourquoi, le territoire prévoit de développer les services en direction de la petite enfance et de l'enfance, et souhaite réfléchir à la création de pôles enfances fonctionnels regroupant par exemple, les écoles, les restaurants scolaires, les garderies ou crèches, des espaces dédiés aux activités

sportives et ludiques des jeunes et des familles, des services sociaux...

▪ Services aux personnes âgées :

Le vieillissement de la population et le maintien de l'attractivité du territoire pour les personnes âgées, nécessitent de prévoir également le renforcement des services qui leur sont dédiés. Cet objectif pourrait passer par la création d'un pôle de santé pour regrouper un certain nombre de professions libérales du secteur santé et le soutien aux activités médico-sociales (EPHAD).

« Un objectif : appuyer l'amélioration des conditions de desserte en transport en commun »





DE NOUVELLES PERSPECTIVES D'AMÉLIORATION DES CONDITIONS DE DESSERTE DU TERRITOIRE

La situation francilienne des transports présente des difficultés, auxquelles Gally-Mauldre n'échappe pas. Bien qu'il faille replacer le débat à l'échelle du territoire, il est notable que les conditions de transports dans le territoire sont localement délicates, notamment sur l'axe de la D 307. Pour résoudre ces problématiques, le territoire ne possède que peu de moyens d'actions directes. Mais, il souhaite participer activement au débat sur l'amélioration des transports en commun dans son espace et à sa portée, en faisant peser son point de vue et ses besoins.

En préalable, au vu de ses capacités d'action, le territoire détermine une stratégie pro-active pour **améliorer le nombre d'emplois dans le territoire**, afin d'offrir des possibilités supplémentaires aux actifs actuels du territoire, ou à ceux qui viendront s'y installer, pour pouvoir y vivre et y travailler. En effet, l'objectif d'un développement équilibré se concrétisera par une amélioration du rapport entre le nombre d'emplois sur place et le nombre d'actifs résidents (cf. indicateur dans la dernière partie du PADD).

Cette réponse sera complétée par un travail partenarial auprès des autorités compétentes en matière de transports pour encourager :

- **L'amélioration ou la création de parkings relais**, et tout particulièrement à la gare de **St Nom-la-Bretèche/l'Étang-la-Ville**.

Outre cette gare, le territoire encouragera au report modal sur les pôles de transport (accès voiture jusqu'aux pôles de transport et utilisation de parking relais surveillés et gratuits) de :

- **Noisy-le-Roi** : un agrandissement du parking et prévu pour cette gare qui constituera, à terme, un point d'accès nettement amélioré aux transports en commun (prolongement de la tangentielle ouest en tram-train) ;
 - **Maule** : qui projette la création d'un parking derrière la gare.
 - **Orgeval** ;
 - **Plaisir** ;
 - **Aubergenville/Epône**.
- **L'adaptation des liaisons bus (fréquence et horaires...) de raccordement aux pôles de transport du territoire ou extérieurs.**

« Un objectif : appuyer l'amélioration des conditions de desserte en transport en commun »

- **Soutenir et encourager la réalisation des projets qui concourent à l'amélioration des conditions de desserte dans le territoire**

Le tableau ci-contre explique le mode d'élaboration des objectifs du territoire :

Les capacités d'extension ont servi de point de départ.

Plusieurs objectifs ont été déterminés ensuite, en fonction du projet choisi :

- 30 % des logements seront construits dans le tissu urbain
- la densité dans les nouvelles urbanisations respectera une densité moyenne de 18 logements/ha.

Les besoins en nouveaux logements ont été établis grâce au calcul du point mort (cf. diagnostic), c'est-à-dire le nombre de logements nécessaires :

- Au desserrement des ménages, c'est-à-dire aux besoins en logements supplémentaires créés par la diminution de la taille des ménages (divorce, séparation, décohabitation, vieillissement...);
- Au renouvellement du parc (disparition de logements anciens);
- À la variation des parcs de logements vacants et secondaires.

Évaluation des besoins de surfaces en extension urbaine à 20 ans	Capacité d'extension
Objectifs totaux maximum	
dont zone d'activités 25 %	entre 16 et 20 ha
dont logements 75 %	entre 48 et 58 ha
Objectifs en compatibilité avec le SDRIF 2013	entre 64 et 78 ha
Objectifs de logements et de population 2010/2030	
Part dans le tissu existant	30 %
Nombre de logements dans le tissu existant	450
Densité (logts/ha) dans les nouvelles surfaces	18
Nombre de logements dans les nouvelles surfaces	1050
Point mort (sur la base d'un desserrement de 2,4 pers/ménage dans 20 ans)	1072
Logements pour la croissance démographique	428
Évolution de la population	+ 1 100
Projection à 20 ans de la population	23 357 hab.
Variation 2010/2034	5,00 %



CONCLUSION

LES OBJECTIFS DE SURFACES, DE POPULATION, DE LOGEMENTS ET D'EMPLOIS

Compte tenu des contraintes foncières et spatiales importantes, les objectifs chiffrés constituent une combinaison des choix de développement et des capacités spatiales dégagées par les politiques d'aménagement :

- *D'une part, **maintenir le développement de la population et renouveler son attractivité économique** ;*
- *D'autre part, **préserver les espaces agricoles et limiter l'impact spatial de l'urbanisation.***

LES SURFACES

Le territoire de Gally-Mauldre détermine les secteurs potentiels des nouvelles urbanisations pour les 20 ans à venir.

Ces espaces représentent un potentiel de 60 à 70 ha (soit de 0,62 % à 0,72 % de la surface totale du territoire, 9 595 ha).

Cette enveloppe comprend à la fois les surfaces à destination de l'habitat et celles nécessaires au développement économiques.

LA POPULATION ET LES LOGEMENTS

Les espaces destinés à l'habitat permettront :

- **La création de 1 500 logements ;**

- **Une évolution démographique de 1 100 habitants**, soit une augmentation de 4,7 %.

Ces objectifs de logements et de population ne seront tenables que sous condition de mise en œuvre de l'ensemble des principes issus du projet, et plus spécifiquement, de ceux matérialisés dans les indicateurs chiffrés suivants :

- **30 % des nouveaux logements devront être créés dans le tissu urbain existant**, selon les principes d'utilisation plus marquée des espaces non bâtis et de renouvellement urbain.
- **La densité moyenne dans les nouvelles urbanisations s'élèvera à 18 logements à l'hectare** (équipements et infrastructures comprises) en correspondance avec le choix d'intensifier le tissu urbain.
- **Une maîtrise du desserrement des ménages** : la taille des ménages reste élevée dans le territoire en 2010 (estimée à 2,7 ; source Insee), ainsi en tenant compte du souhait de maintenir et renforcer l'attractivité auprès des ménages jeunes et des familles, il est envisagé une baisse limitée de la taille des ménages atteignant, en 2030, 2,4 personnes. Cet objectif constitue une variable clé du projet de Gally-Mauldre reposant sur une programmation fine des logements qui encouragera, notamment, la réalisation de logements locatifs et de grande taille.

Sans une maîtrise ferme du desserrement des ménages, il sera difficile d'atteindre les objectifs démographiques : celui-ci

utiliserait, en effet, la majeure partie des nouveaux logements qui seraient créés.

LES EMPLOIS

Les espaces destinés aux activités permettront la création de 263 emplois dans des nouvelles zones d'activités, sur la base des objectifs suivants :

- **Une densité de 20 emplois à l'hectare**, en cohérence avec les activités ciblées : artisanat et tertiaire, dont des activités high-tech plus denses en emplois à l'hectare.
- **La création de 25 % des nouveaux emplois dans des zones d'activités**, ce qui concorde avec la stratégie économique privilégiant le développement de l'économie résidentielle (services, commerces), principalement dans le tissu urbain existant.

Ces objectifs concourent, au global, à la création de 1 600 emplois, soit une variation de 1,38 % sensiblement supérieure à la dernière période (+ 1,14 % entre 1999 et 2010).

Le territoire connaîtrait grâce à la réalisation de ces projets économiques :

- **Une légère augmentation de son taux d'emploi** (nombre d'emplois sur le total des actifs occupés), passant à 0,62 (soit 62 emplois pour 100 actifs occupés). L'amélioration de l'offre d'emploi pour les actifs résidents favoriserait le rapprochement des lieux de domicile et ceux de travail.
- **Le développement d'emplois plus qualifiés.**

L'ensemble de ces indicateurs constitue la voie vers la mise en œuvre d'un développement plus équilibré, renforçant sa capacité économique et la vie résidentielle dans le territoire, tout en maintenant un cadre rural et agricole fortement préservé et valorisé.

Objectifs emplois 2010/2030	
Estimation 2010 des emplois	4620
Nombre de nouveaux emplois en ZA (20 emplois/ha)	400
Nombre de nouveaux emplois hors ZA (75% des nouveaux emplois hors ZA)	1 200
Nouveaux emplois	1 600
Projection 2030 des emplois	6 660
Taux de variation annuel moyen	6220
<i>Rappel 1999-2010 : +1.14 %</i>	

« Des objectifs chiffrés à 2030 qui encadrent la réalisation du projet »

- Une enveloppe de 60 à 70 ha pour le développement en extension de l'habitat et des espaces à vocation économique ;
- 1 500 nouveaux logements, dont la programmation précise devra être établie dans le DOO ;
- 1 100 nouveaux habitants, dans le cadre d'un desserrement limité des ménages (2,4 personnes) ;
- 1 600 emplois créés, dont 25 % dans des nouvelles zones d'activités

