

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

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D. ET LE D.O.O. DU SCOT

Dossier d'approbation – Pièce 1.3-A



Rapport de présentation -
Schéma de Cohérence Territoriale de Gally - Mauldre (78) -
Réalisation : Proscot - 2015





fragilisent ces activités de services de proximité. Le SCoT peut agir sur ces sujets, notamment par la diversification de l'offre de logements.

Au contraire, le **secteur des services aux entreprises**, relativement bien présent pour un espace à dominante résidentiel, **dispose de marges de manœuvre importantes** dans la mesure où les emplois créés ont été deux fois plus nombreux en Gally Mauldre que dans les Yvelines.

La caractéristique de l'économie locale est que le territoire de Gally Mauldre se distingue des autres espaces résidentiels franciliens. La présence significative d'activités de services aux entreprises, généralement installées en cœur des espaces urbains, souligne l'attrait majeur que constitue le cadre de vie pour les porteurs de projet y résidant. **Le SCoT devra donc permettre de pérenniser cette diversification économique par le maintien de la qualité paysagère mais également en formulant une offre immobilière adaptée à ces activités.**

Secteur de hautes pressions dans l'espace francilien par sa localisation privilégiée à proximité des pôles d'emploi dynamiques, à caractère résidentiel et rural, **le territoire du SCoT est amené à relever dans les 20 années à venir l'enjeu de préservation et de conservation des équilibres agricoles et environnementaux, et celui, contradictoire, de renouvellement, de dynamisation et de mise en mouvement nécessaire** pour entretenir la dynamique de croissance économique et démographique choisie.

L'économie des flux

La prépondérance de la voiture individuelle, signal de la faiblesse des transports interurbains

Le territoire de Gally Mauldre bénéficie avant tout d'une bonne desserte routière. Les infrastructures routières sont très présentes sur le territoire, avec notamment la RD 307 autour de laquelle s'égrainent les cœurs urbains du territoire du SCoT. Elles sont sujettes à **des problèmes de**

congestion en heure de pointe et font de Gally Mauldre un lieu de passage, impactant le cadre de vie en engendrant de multiples nuisances. Afin d'accompagner le développement économique et démographique de Gally Mauldre, **il conviendra donc au SCoT de définir les modalités d'amélioration des conditions de déplacements tout en conservant les qualités intrinsèques au territoire** (insertion paysagère des axes, gestions de flux de différentes natures, traversée des bourgs,...)

Trois quarts des actifs en sortent pour aller travailler, notamment dans les pôles d'emploi de l'Ouest francilien comme Versailles ou Saint-Germain-en-Laye, rapidement accessibles. Les transports individuels motorisés représentent une part modale très importante des modes de déplacement lié à l'emploi (environ 70%). Leur recours massif reflète également certains dysfonctionnements dans **le réseau de transport en commun** : il présente de fortes inadaptations (fréquence, horaires) et **ne répond pas au mode de vie urbain et à la demande des habitants** du fait du caractère rural du territoire.

Malgré un réseau de transport en commun relativement dense, la faiblesse des déplacements collectifs représente **une limitation évidente à la mise en place d'un développement durable du territoire** : la trop forte présence de la voiture individuelle peut entraîner des nuisances environnementales et paysagères, ainsi que des **phénomènes d'exclusion** (personnes âgées, jeunes ou en difficulté).

Cette question est d'autant plus importante que le contexte francilien intègre le territoire dans une dynamique de mobilités économiques fortes, à la fois moteur et conséquence du développement économique.

Les modes doux, qui représentent entre 5 à 8% des modes de déplacement liés à l'emploi, offrent des marges de manœuvre importantes pour **organiser le rabattement sur les pôles de transport en commun plus lourd. Le développement des liaisons cyclables pour les déplacements intercommunaux et intra communaux constitue une**

alternative que le SCoT pourra accompagner, notamment par la sécurisation d'un réseau cyclable plus dense. Elles présentent également un **fort potentiel de valorisation touristique** (offre de découverte du territoire).

Le SCoT est donc l'occasion de réfléchir, à l'échelle du territoire, aux perspectives d'action en faveur des transports en commun autour des transports à la demande, de parkings de co-voiturage, de navettes de bus intercommunales assurant le rabattement vers les parking relais et l'accès aux pôles de transports extérieurs.

Un niveau d'équipement en NTIC qui constitue un élément de fragilisation économique

L'étude départementale sur les réseaux de télécommunication (2002) met en évidence un déséquilibre de la couverture capillaire entre les zones à forte densité (Vélizy-Villacoublay, St-Quentin-en-Yvelines) et les zones rurales (une partie du territoire du SCoT). Le territoire du SCoT de Gally Mauldre dispose d'un **potentiel de raccordement en Très haut débit (THD)** et en ADSL dégroupés, à la seule condition que les infrastructures soient réalisées par la collectivité en bénéficiant par exemple d'une aide prévue dans le Plan départemental de déploiement du haut débit mis en place par les Yvelines.

Sur le plan de la téléphonie mobile, la situation est excellente dans la mesure où le territoire est couvert par tous les opérateurs nationaux.

Globalement, cette situation est moyenne : elle n'offre pas les dispositions optimales pour la performance économique des entreprises, ainsi que pour l'amélioration des conditions de vie des habitants, dont la réduction de la "fracture numérique" fait partie intégrante. Dans un contexte de développement des activités économiques notamment de télétravail, l'absence d'équipement numérique de communication à très haut débit

limite le potentiel d'émergence de nouvelles affaires ou d'accompagnement des entreprises présentes.

De ce point de vue, le territoire de Gally Mauldre connaît donc une opportunité de développement de ses réseaux de communication.

La liberté de choix

Des besoins importants de diversification du parc de logement

Dans la dernière décennie, le secteur de l'habitat et du logement a connu une reprise relativement forte caractérisée par la relance de la construction neuve à partir de 2000, ceci dans un **contexte de desserrement des ménages**. La croissance s'est concentrée dans les communes les plus importantes (Maule, St-Nom-la-Bretèche, Feucherolles).

L'offre de logements dans le territoire de Gally Mauldre apparaît comme monospécialisée sur des maisons individuelles (88% du parc) occupées par leurs propriétaires (dans 82% des résidences principales). Les logements sont de grande taille (69% font 5 pièces et plus) ce qui pourrait **limiter les capacités de renouvellement de la population du territoire et de réalisation du parcours résidentiel**.

Les logements du territoire sont de grande qualité (peu d'enjeu de confort) et prennent place au sein d'un des marchés immobiliers les plus élevés de la seconde couronne (les communes de l'Est du territoire possèdent un niveau de prix de l'immobilier parmi les plus élevés des Yvelines). Ceci constitue un **frein puissant à la mixité sociale et bâtie**, les populations les plus aisées étant les seules à pouvoir accéder aux produits immobiliers de Gally Mauldre alors même que les logements sociaux ne représentent que 3% du parc. Les conséquences sur la vie résidentielle et économique doivent ainsi être prises en compte pour définir la trajectoire globale du territoire.



Le niveau récent de la construction neuve a permis le **desserrement des ménages** mais demeure relativement restreint pour accueillir de nouveaux arrivants, compte-tenu de la destruction inéluctable de certains logements et de la poursuite du desserrement. La croissance du parc de logements a été de l'ordre de 61 unités par an en moyenne entre 1999 et 2009, dont 41 (les deux tiers) consacrés au maintien de la population. Suivant un objectif ambitieux de développement, qui restera maîtrisé et très qualitatif pour les 20 années à venir, le besoin s'élèverait à 54 logements neufs par année.

Le territoire doit donc faire face à **un enjeu fort de renouvellement de son parc de logement pour pouvoir également accueillir de nouvelles populations**, et ce tout en conservant la volonté d'un développement qualitatif encadré. Se pose alors la **question des capacités d'accueil du territoire, de leur localisation**, notamment dans le tissu urbain existant, de sa densification, celui-ci disposant d'un potentiel de création de nouveaux logements par la reconversion du bâti agricole non-utilisé ou par la division de logements existants.

Un niveau d'équipement caractéristique des territoires ruraux sous influence d'une grande agglomération

L'analyse des équipements et des services présents dans les communes de Gally Mauldre souligne le caractère rural et résidentiel du territoire, sous l'influence de pôles d'équipement extérieurs mieux dotés.

Le niveau d'équipement des communes est relativement faible, à l'exception de Saint-Nom-la-Bretèche, qui fonctionne avec l'offre de l'agglomération parisienne, et de Maule, pôle plus autonome.

Toutefois, les **équipements de proximité sont spécifiques** au territoire, leur concentration permettant de répondre aux besoins les plus courants des habitants. Il s'agit des services et commerces de proximité (coiffeur, boulangerie, ...) et des établissements scolaires de premier degré. Cette forte présence doit être pérennisée car **ils créent les conditions**

d'accueil nécessaires de familles avec enfants (en bas âge), notamment celles des personnes ayant déjà un emploi dans le territoire.

Au contraire, et alors que le vieillissement de la population se renforce, l'offre en équipements destinés aux personnes âgées est très faible. **Ce sous-équipement constitue une menace pour le territoire, l'accompagnement des populations fragiles nécessitant des structures de soutien.**

Si le positionnement du territoire implique des polarisations spécifiques avec le reste de la région, avec une sous-représentation des services généraux à la personnes et des commerces (qui diminuent), son cadre privilégié lui confère **une vocation touristique certaine aujourd'hui absente**. La présence de nombreux équipements de loisirs (golf, tennis, établissements équestres) de qualité positionne le territoire comme un espace dédié au tourisme vert et haut de gamme.

Cadre de vie

Un patrimoine paysager de grande qualité

Reconnu pour ses nombreux lieux emblématiques et ses spécificités, le paysage de la Plaine de Versailles constitue le fondement de l'identité locale qu'il convient de préserver tant pour sa qualité d'espace de respiration dans la trame urbaine de l'Ouest francilien que pour son intérêt écologique.

La pérennité du cadre de vie suppose d'**anticiper les effets potentiels de différents facteurs sur le grand paysage**, notamment l'évolution des interfaces et des différents usages des espaces. Les espaces de lisières forestières ou urbaines, les paysages d'eau et les motifs agricoles majeurs participent du cadre de vie remarquable de la Plaine de Versailles. Sa pérennisation suppose la promotion, la préservation et la valorisation de ces composantes paysagères. Pour cela, les activités qui les façonnent en partie, en premier lieu l'agriculture, jouent un rôle prépondérant notamment

dans **préservation du fonctionnement paysager** à l'échelle du territoire et la pérennité de la transmission identitaire de Gally Mauldre.

Les lisières urbaines, comme les espaces représentatifs de la transition mais aussi des conflits d'usages entre l'urbain et l'agricole, sont également **menacées de banalisation paysagère**. L'intégration des enveloppes urbaines dans le grand paysage met en évidence la nécessaire valorisation de l'environnement paysager dans les lieux de contact ville/agriculture.

La préservation des paysages par la valorisation de l'activité agricole

Le territoire du SCoT de Gally Mauldre est avant tout un espace rural, 58 % des surfaces étant affectés à l'agriculture et 22% aux bois et forêts. Dans la dernière décennie, l'habitat, l'activité économique et les équipements ont produits une consommation d'espace rural de l'ordre de 4 ha/an. Cette consommation correspond à un mode d'urbanisation peu dense mais très qualitatif correspondant aux produits immobiliers développés alors (maisons individuelles avec jardin).

Quelques soient l'âge des bâtiments, l'ensemble bâti de Gally Mauldre est de grande qualité, entretenu et s'insère globalement bien dans le paysage bâti et naturel. Il est l'un des éléments constitutifs de l'identité agricole du territoire. Or, face aux enjeux de développement démographique et économique se pose la question de leur localisation : le **développement urbain hors enveloppe constitue une menace forte pour la préservation du paysage**. Le SCoT doit donc veiller à permettre le développement de nouvelles activités économiques tout en veillant au devenir des bâtiments agricoles non utilisés. Ceci prend place dans un contexte historique de préservation de la Plaine de Versailles par des politiques patrimoniales fortes encadrant le développement du bâti dans le territoire du SCoT de Gally Mauldre.

L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Biodiversité et fonctionnalité

Cadre de vie et paysage

Le territoire du SCoT de Gally Mauldre est un territoire rural où l'agriculture et les espaces forestiers constituent un cadre de vie qualitatif à la composante végétale forte.

Il se caractérise par un paysage qui lui est propre, constitutif de son identité, composé **des zones boisées** de la *forêt domaniale de Marly* et la *massif boisé sur les coteaux du plateau des Alluets*, **de vallées humides aux fortes potentialités** (lieux de boisements divers et de zones de pelouses constituant des écosystèmes pionniers, carrières et cavités à chauves-souris, cours d'eau variés et zones humides) et **les espaces naturels reconnus** du *site classé de la Plaine de Versailles*, des 2 ZNIEFF de type 2 et 14 de type 1 ainsi que d'un Espace naturel sensible. Ces paysages sont relativement préservés, du fait d'une volonté forte de contrôle de l'urbanisation. De plus, la présence de l'agriculture contribue à ces paysages ruraux. Ainsi, la mosaïque de milieux naturels présents rythme le paysage, entre zones bâties, naturelles et cultures. Ceux-ci peuvent toutefois être menacés et nécessitent **donc d'être considérés et intégrés dans la réflexion portant sur les futurs projets et aménagements**.

Le SCoT doit pouvoir anticiper les évolutions possibles du territoire en considérant la biodiversité, et donc plus largement les espaces naturels, comme un facteur qui concourt au développement qualitatif du territoire.

Ainsi, les enjeux soulevés par la thématique du paysage et du cadre de vie sont divers : **maîtriser l'urbanisation afin d'éviter le mitage, travailler**



plaine agricole, d'autant plus fragilisée sous la pression résidentielle et les conflits d'usage socio-économiques qui en résultent. La création d'outils d'urbanisme encadrant les mutations spatiales nécessaires aux nouvelles activités agricoles reste donc d'actualité.

- **l'économie et l'emploi** : pour limiter le caractère résidentiel de Gally-Mauldre, et les conséquences induites en matière de mobilité ou d'attractivité, le territoire devra pouvoir développer et diversifier l'emploi. Ainsi, il réaffirmera son potentiel économique dans les services à la personne et aux entreprises, dans l'artisanat et le tertiaire, via un équipement de communication performant (THD et desserte en transport en commun) et une offre foncière et immobilière économique adaptée. Le territoire réaffirmera également ainsi son potentiel touristique.
- **les pressions extérieures** : le territoire est en situation "d'attractivité globale favorisée" renforcée auprès des populations les plus aisées (prix du foncier très élevé). Le projet de Gally Mauldre devra permettre de choisir quel développement est souhaitable et de déterminer les modalités de sa mise en œuvre.

En conclusion, le territoire de Gally Mauldre doit faire face à des contradictions importantes à résoudre avec :

- des capacités contraintes de développement spatial,
- une forte attractivité et une demande forte de nouveaux logements,
- une volonté affirmée de se doter de capacités de renouvellement de la population et de développer des fonctions économiques spécifiques, tout en préservant la plaine agricole,
- un contexte paysager qui fonde l'identité du territoire et qu'il convient de préserver.

Le Diagnostic et l'EIE dégagent les différentes thématiques sur lesquelles le PADD et le DOO du SCoT de Gally Mauldre pourront placer le curseur :

- **le développement démographique,**
- **l'ouverture à l'urbanisation, l'optimisation de l'espace,**
- **l'objectif d'urbanisation dans le tissu urbain pour conserver voire développer des fonctions économiques spécifiques.**

LA PHASE PROSPECTIVE ET LE PADD

Le SCOT représente **une opportunité pour déterminer l'endroit où place les curseurs** au sujet des trois principaux objets des politiques de développement et d'aménagement du territoire : **l'agriculture, l'accueil de nouvelles populations, l'économie et l'emploi.**

Le P.A.D.D. de Gally Mauldre est l'aboutissement d'une réflexion prospective, dont la méthodologie a été adaptée aux contraintes locales. Le territoire est concerné par des dispositifs encadrant la construction des scénarii prospectifs :

- **légales et réglementaires** : à travers les **grands projets de territoire régional** avec le SDRIF, le Grenelle de l'environnement et le Projet du Grand Paris, mais également aussi à travers les **contraintes environnementales et patrimoniales** (sites classés ou inventoriés),
- **géographiques** : d'une part les éléments constituant la force du territoire que sont les **espaces naturels plus "banals"** (les forêts, coteaux, les trames verte et bleue, la qualité de l'eau, les risques naturels), mais également les **interactions socio-spatiales** en action dans le territoire (la desserte, le positionnement à l'orée des zones denses, et les pressions qu'elles exercent depuis l'extérieur),
- **politiques** : la forte volonté de préservation des spécificités du territoire, plus particulièrement de son caractère agricole, qui sous-tend une **approche paysagère** (un développement urbain maîtrisé), **économique** (un renforcement de la filière agricole et le développement de l'économie locale) et **qualitative du cadre de vie** (le maintien voire le renforcement du niveau d'équipements des communes).

Au terme de la phase prospective, la construction d'un "scénario souhaitable", base du P.A.D.D., repose sur un certain nombre d'objectifs clés qui correspondent à des options portées par les élus du territoire, et que l'analyse des différents scénarii a permis d'éclairer.

Le P.A.D.D. est ainsi à la fois :

- **une réponse aux enjeux, questionnements et problématiques** analysées dans le diagnostic et l'état environnemental de l'environnement et exposés dans le présent rapport de présentation,
- le résultat de la phase prospective qui a "balayé" les "futurs probables" du territoire, au travers de la comparaison et de l'analyse des scénarii d'évolution "probable" du territoire,
- et l'affirmation de choix politiques : d'un "projet à long terme" pour le territoire de Gally Mauldre, car les réponses aux questionnements et aux potentiels qui affectent le territoire sont multiples, quelques fois contradictoires. Les élus du territoire doivent alors arbitrer entre les préoccupations et les objectifs et opérer un choix conforme à leurs objectifs politiques.

Les stratégies d'action possibles et marges de manœuvre

Pour affirmer son projet de territoire, le P.A.D.D. s'appuie sur de nouvelles orientations de l'urbanisme et de l'aménagement dont les axes résultent du niveau de curseur des thématiques fortes et contradictoires sur lesquelles il peut jouer, impliquant l'affirmation de choix politiques forts.



Les questions prioritaires et contradictoires du territoire

L'agriculture

Opportunités : la diversification agricole pour maintenir l'activité et le rôle l'agriculture et préserver l'identité paysagère du territoire ; l'encadrement des mutations du bâti agricole sans bloquer l'activité agricole.

Risques : le phénomène de mitage et l'extension des lisières urbaines conduisant au morcellement de la plaine agricole ; le repli des activités agricoles (pressions foncières, contraintes réglementaires, impossibilité de diversification).

Marges de manœuvre : le niveau de protection de la plaine de Versailles.

L'accueil de nouvelles populations

Opportunités : la diversification des nouveaux arrivants et maintien des populations plus modestes par la création de logements adaptés (BIMBY, locatif,...), le maintien de la vie dans les bourgs (équipements).

Risques : la fermeture du territoire (pression foncière, renchérissement, NIMBY, disparition des équipements de proximité).

Marges de manœuvre : le niveau d'ouverture à l'urbanisation et de maîtrise des opérations (formes urbaines, financement), prescriptions qualitatives.

La création d'emploi

Opportunités : la diversification et le télé-travail, l'affirmation du potentiel touristique (THD, emplois induits dans le commerce, l'artisanat et les services)

Risques : la fermeture du territoire ("territoire dortoir", "territoire de passage", congestion des axes routiers et problème de stationnement), la perte d'emplois.

Marges de manœuvre : le niveau d'investissement et d'organisation du territoire (projet économique, commercial, transport), la mutualisation des équipements.

Les pressions extérieures

Opportunités : le développement de l'attractivité du territoire, résidentielle et économique, la préservation de la spécificité d'un cadre rural aux portes de l'agglomération parisienne.

Risques : la pression extérieure croissante de l'urbanisation (périurbanisation, projets) et son impact, la diminution de la plaine agricole.

Marges de manœuvre : la conciliation entre protections élevées et localisées, des urbanisations ciblées et très maîtrisées.

L'analyse de ces 4 questions prioritaires a permis de dégager 3 variations de développement possible, les scénarii prospectifs. Ils résident dans **une définition précise des marges de manœuvre et de leurs conséquences spatiales** desquelles découlent ensuite les capacités de développement du territoire

Les scénarii

Scenario 1 : Le Morcellement



Le territoire de Gally Mauldre accueille et diversifie sa population, renforce ses centres urbains et la vie locale, au détriment de l'activité agricole et fragilise la qualité de son cadre de vie par une sollicitation renforcée.

Le territoire choisit d'accueillir massivement de nouvelles populations **par la diversification de son parc de logements** (logement aidés, locatifs, semi-collectif, petits logements). Ainsi, il voit sa population totale rapidement augmenter, réussissant à **enrayer le vieillissement** et à **la diversifier socialement**.

L'arrivée de nouvelles populations permet de renforcer l'animation des centres villes (équipements, services et commerces plus fréquentés) mais également de renforcer les spécificités économiques du territoire (économie résidentielle) et d'en développer de nouvelles, comme les

services aux entreprises et les fonctions de télétravail (renforcement de l'équipement en THD, par la présence d'un bassin démographique de consommation potentielle plus important).

Toutefois, ce développement urbain s'opère majoritairement sur des terres (anciennement) cultivées, conduisant **au morcellement de la plaine agricole**. Les **exploitations agricoles dysfonctionnent** et se voient fragilisées.

Par conséquent, le paysage agricole et rural, identité du territoire, est mise en danger à la fois :

- par une **activité agricole qui perd du terrain et qui ne remplit plus son rôle d'entretien des espaces emblématiques**,
- par le **développement urbain qui le banalise** notamment là où la protection des espaces est moins forte (**mitage et hameau**).

Avec le développement démographique, le fonctionnement pendulaire se traduit par un recours accru à l'automobile individuelle. L'Ouest du territoire, où pèsent le moins de protection sur les espaces ruraux et où se reportent privilégiement les extensions urbaines, est équipé d'une **nouvelle liaison routière**, frein supplémentaire à la fonctionnalité des activités agricoles, **coupure aux continuités écologiques** et **sources de nuisances** (bruits) et de **pollutions** (atmosphérique et phytosanitaire) **nouvelles**.

D'autre part, l'augmentation de la population et des activités productives **accroît la pression sur les ressources naturelles**, notamment sur l'eau et son assainissement, ce qui se traduit par une **baisse de la qualité des espaces naturels** participant à l'identité territoriale (ru de Gally, Mauldre, zones humides, ...) et **qui freine le développement du tourisme vert** dans ce secteur.

Enfin, ce scénario est celui de la banalisation en cours d'un territoire francilien remarquable. Sous les pressions extérieures, il



- **l'intégration du fonctionnement environnemental dans les modes de développement** qui seront mis en œuvre, à tous les stades des projets,
- **la définition d'une armature environnementale**, cadre de la mise en œuvre d'objectifs environnementaux forts : biodiversité, restauration de la ressource en eau, énergies renouvelables, qualité de l'air, risques.

2^{ème} axe du P.A.D.D. : la valorisation économique

Le soutien à la diversification agricole

Sous les contraintes réglementaires, des évolutions européennes et les différents blocages au développement de nouvelles activités (centres équestres, maisons d'hôtes, vente directe, ...), **les activités agricoles risquent de diminuer**. En réaction, le SCoT de Gally Mauldre définit une stratégie de soutien à ces activités à plusieurs pans :

- **l'autorisation des changements de destination du bâti agricole dans le cadre de valorisations économiques** : conditions de mutations des sites agricoles pour la diversification et conditions précises au changement de destination du bâti agricole,
- **le soutien des secteurs du loisirs, du tourisme et de la vente à la ferme** afin d'encourager le développement de nouvelles filières d'activité dans le territoire,
- **la valorisation des meilleures terres** par la prise en compte de la valeur agronomique des terres, les pratiques culturales et une politique de pérennisation de l'agriculture sur le long terme.

L'appui au développement de l'économie résidentielle : artisanat, commerces, services, tourisme, ...

La dépendance croissante du territoire aux emplois extérieurs et les mauvaises conditions d'accès à ces polarités économiques soulignent la

nécessité du territoire à relever le défi d'un renouveau économique, pour augmenter les emplois et les activités économiques présentes. Cette stratégie de développement du socle économique local revêt différents axes :

- **le développement d'une offre de logement adaptée à des besoins divers** afin de maintenir un niveau de population (résidente et touristique) suffisant pour le soutien de l'économie locale,
- **la création de bonnes conditions d'accueil des entreprises sur le territoire**, par la mise en œuvre du projet d'équipement en fibre optique du Conseil général, la création de zones d'activités et la prise en compte du développement du télétravail dans les règlements d'urbanisme, les services proposés, ...
- **la préparation d'une feuille de route précisant la valorisation touristique du territoire** (de ses cœurs de bourg, de la préservation paysagère, des liaisons douces, ...)

Le développement des outils nécessaires au télétravail et aux activités tertiaires : haut débit, offre immobilière

Le territoire souhaite se doter des outils nécessaires au développement de l'économie tertiaire, en premier lieu desquels la desserte Internet et l'immobilier d'entreprises. À proximité des grands centres de décision franciliens, il a également vocation à **devenir le cadre privilégié du développement d'une nouvelle forme de travail** :

- **la création de petites unités immobilières adaptées aux activités**, à proximité des axes de communication et des gares et intégrées dans des zones d'activités mixtes,
- **l'amélioration de la desserte Internet** dans la perspective de soutien de l'économie tertiaire et de télétravail, notamment par l'opportunité du plan Yvelines de déploiement de la fibre optique,

- **le développement d'activités au sein du tissu existant** par le déploiement dans les zones résidentielles de la fibre optique, la présence de services et d'espaces de travail dédiés, ...

3^{ème} axe du P.A.D.D. : le renouveau de la vie résidentielle

La création d'une offre de nouveaux logements

le projet de territoire repose en partie sur l'accueil de nouvelles populations, pour le maintien de la vie locale et le renouvellement des générations. Face à un **contexte d'espace rural et de capacités foncières contraintes**, le territoire souhaite **diversifier son parc de logements**. Ces deux enjeux se déclinent suivants deux objectifs :

- **la mise en œuvre des objectifs de densité et de mixité** au niveau de chaque commune, en prenant en compte la capacité d'accueil de chacune et ses spécificités,
- **la programmation des besoins en logements** (type, taille, localisation, mode de production, ...) suivant un objectif de mixité des logements et de création de logements accessibles.

Le développement encadré de l'urbanisation

Le territoire entend poursuivre le maintien de la grande qualité de ses paysages urbains. Pour cela, l'urbanisme doit pouvoir se renouveler pour garantir la préservation des terres agricoles tout en élargissant les opportunités de logements. Trois objectifs seront poursuivis :

- **la limitation des secteurs d'extension** qui devront se calquer sur les limites de l'urbanisation définies,
- **la priorité au renouvellement urbain**, par l'intensification des tissus urbains et villageois. Ainsi, l'objectif sera de réaliser au minimum 30% des nouveaux logements dans le tissu urbain existant,

- **la définition de modes d'urbanisation denses et de qualité, en adéquation avec le patrimoine bâti**. Gally Mauldre réaffirmera sa vocation d'espace résidentiel exceptionnel par l'élaboration d'un modèle urbain qualitatif et dense propre à son territoire et à ses caractéristiques (principes d'urbanisation, reconversion du bâti agricole, ...)

→ *Des objectifs ambitieux : la construction de 30% des nouveaux logements dans le tissu urbain existant ; une densité moyenne de 18 log/ha dans les nouvelles urbanisations, à l'échelle de chacune des communes.*

Le renforcement des polarités et de l'offre en équipements et en services

Gally Mauldre se trouve sous l'influence de polarités extérieures qui diminuent la visibilité et fragilisent l'offre en services, commerces et équipements du territoire. Pour renforcer la vie locale, le P.A.D.D. fixe trois objectifs :

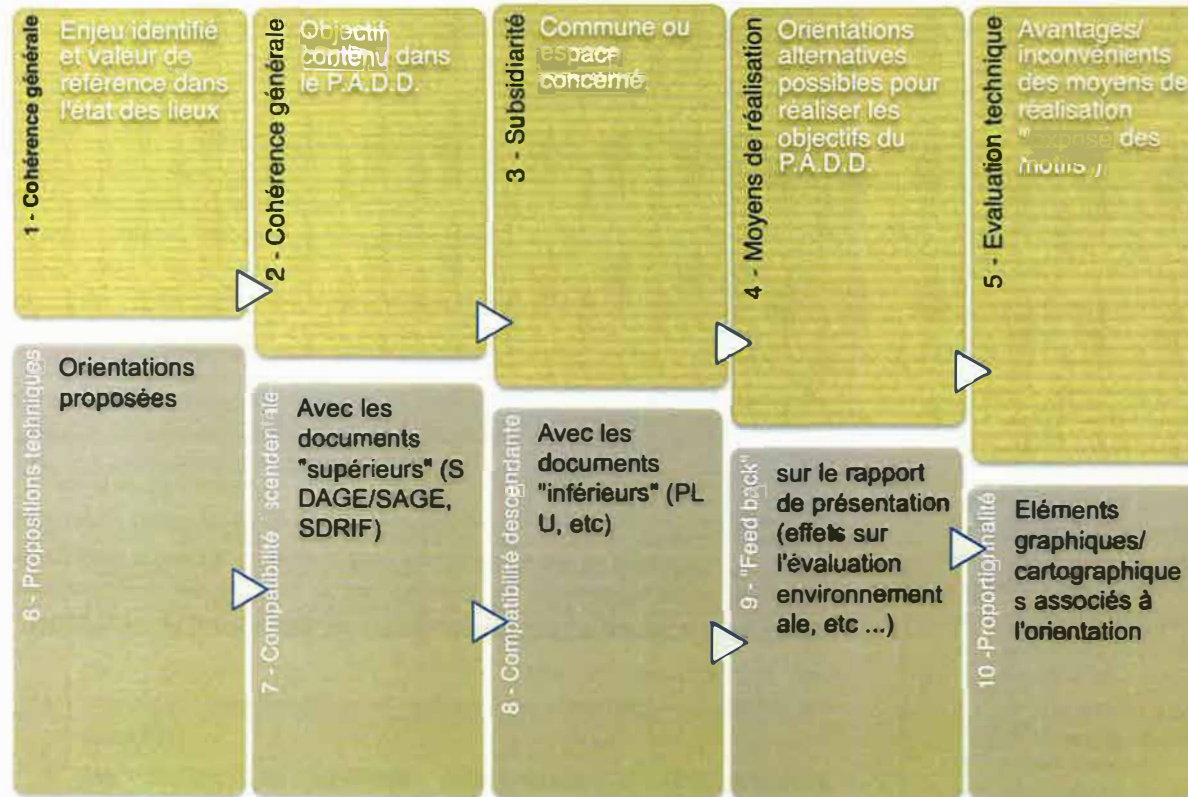
- **le renforcement de la hiérarchie ses différentes polarités** du territoire pour améliorer l'organisation globale de l'offre et préciser la vocation de chaque pôle,
- **la mise en complémentarité de polarités** et la définition de la programmation des équipements (commerces, services, équipements) **à l'échelle de groupements de pôles**,
- **le développement des services et des équipements** dans toutes les communes en direction surtout de la **petite enfance** (attractivité ciblée sur les actifs et les familles, création de pôles pour l'enfance fonctionnels), **des personnes âgées** (vieillesse de la population et attractivité préservée du territoire pour ce public, services dédiés renforcés) **et des loisirs et du tourisme** (équipements supports à la vie associative et touristique, réalisation d'une salle multifonctionnelle intercommunale).





Pour ce qui est des orientations du D.O.O. du SCoT, la cohérence entre P.A.D.D. et D.O.O. a été assurée à l'aide d'une grille de lecture en dix points, permettant de déterminer les conséquences du P.A.D.D. dans chacun des domaines de compétence du D.O.O.

Pour chaque axe du P.A.D.D. ont été examinés les impacts sur le D.O.O. dans les domaines suivants :



Il y a lieu d'attirer l'attention sur le fait que les objectifs et les orientations du D.O.O. prennent en compte le fait que les objectifs territoriaux du SCoT peuvent être atteints par deux grandes catégories d'outils de prescription, qu'il est nécessaire de prendre en compte globalement, les outils quantitatifs ne pouvant à eux seuls permettre les buts et les obligations du SCoT :

- **Qualitatifs** : principes à mettre en œuvre au travers des orientations et des objectifs quantitatifs : articulation des orientations qui se complètent et de renforcent (notamment les orientations d'aménagement et les orientations environnementales), effets du processus d'évaluation, notamment environnementale : cohérence des orientations entre elles, contrôle de l'atteinte des objectifs, modalités de suivi, etc ...
 - **Quantitatifs** : objectifs chiffrés, qui constituent la traduction appliquée du P.A.D.D., en lien avec les indicateurs de suivi du SCoT.