

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

# SCoT DE GALLY MAULDRE

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

*Dossier d'approbation – Pièce 1*

**SCoT APPROUVÉ EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 4 FÉVRIER 2015**



Rapport de présentation -

Schéma de Cohérence Territoriale de Gally - Mauldre (72)

Réalisation : Proscot - 2015

  
**Gally Mauldre**  
Communauté de communes



## GESTION DU DOCUMENT

### Références

Référence interne	RAPPORT DE PRÉSENTATION-SCOT-PLV - pièce 1
Version/révision	Dossier d'approbation V 4
Date	février 2014

### Rédaction

Rôle	Nom
Auteurs principaux	Marine DELCAMPE, Caroline DAVIAUD
Autres auteurs	Véronique BISSON, Didier DELZOR
Contrôle qualité	Philippe Plantagenest

### Suivi des modifications

Indice	Date	Origine de la modification	Contenu de la modification
V 1	Avril 2013	Dossier d'arrêt	
V 2	Mai 2013	Relecture	Ajout d'une conclusion EIE Diagnostic – version d'arrêt
V3	Février 2014	Nouvel arrêt	
V4	février 2015	Approbation	correction d'erreurs matérielles

## AVERTISSEMENT : LE CONTENU DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le code de l'urbanisme, dans sa version actuelle, héritière de la Loi SRU, mais également de la Loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) du 12 juillet 2010, dite « Grenelle II », définit précisément le contenu du rapport de présentation du SCOT :

**Code de l'Urbanisme : Partie législative, Livre I, Titre II, Chapitre II : Schémas de cohérence territoriale (version consolidée au 2 octobre 2011) :**

### Article L122-1-1

*(Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 17)*

*Le schéma de cohérence territoriale respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables et un document d'orientation et d'objectifs. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.*

### Article L122-1-2 .

*Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 17)*

*Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le document d'orientation et d'objectifs en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.*

*Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs. Il décrit l'articulation du schéma avec les documents mentionnés aux articles L. 122-1-12 et L. 122-1-13, avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.*

**Par ailleurs, l'article L 121-10 du même code** (chapitre commun aux SCOT, aux PLU et aux cartes communales) assujettit les SCOT à une évaluation environnementale « dans les conditions prévues par la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001 ».



# SOMMAIRE

Diagnostic	Pièce 1.1
Etat initial de l'environnement	Pièce 1.2
Explication des choix retenus pour établir le PADD et le DOO	Pièce 1.3.a
Justification des objectifs et orientations du SCoT au travers de la cohérence entre le diagnostic, l'Etat initial de l'environnement, le PADD et le DOO	Pièce 1.3.b
Analyse et Justification de la consommation de l'Espace	Pièce 1.4
Évaluation environnementale	Pièce 1.5
Articulation avec les documents mentionnés à l'article L. 122-1-12 et 134	Pièce 1.6
Phasage	Pièce 1.7
Résumé non-technique	Pièce 1.8

# SCOT DE GALLY MAULDRE

## DIAGNOSTIC

### LIVRET 1 – MODE DE DÉVELOPPEMENT

*Dossier d'approbation pièce 1.1.1*

SCoT APPROUVÉ EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 4 FÉVRIER 2015



Rapport de présentation

Diagnostic

Schéma de Cohérence Territoriale de Gally - Mauldre (78)





05-02-12

Créé en décembre 2007, le SIVU des Trois Rivières, dont la création intervient à un moment clef dans l'approfondissement des coopérations entre les communes, ne constitue cependant pas la première phase de travail en commun entre les collectivités du territoire, avec notamment, pour étapes :

- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) du Val de Gally**, approuvé en 1983 et devenu caduc en 2001, sur un périmètre concernant, entre autres, la plupart des communes du SCOT (à l'exception de Bazemont, Maule et Andelu) ;
- **La création, en mars 2004, de l'Association de Protection de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets (APPVPA)**, qui vise à préserver, valoriser et développer le site. Elle regroupe 25 collectivités (communes et intercommunalités) à l'ouest de Versailles (dont les onze du SCOT) et est constituée de trois collèges (élus, agriculteurs et association et individuels). Cette association, distincte des collectivités du territoire, joue un rôle important dans sa préservation et la prise de conscience de la valeur propre de cet espace ;
- Les conseils municipaux des 12 communes du territoire de Gally-Mauldre (du Val de Gally à la vallée de la Mauldre) ont été saisis dès mars 2010 d'une délibération d'intention visant à développer un projet d'intercommunalité ;
- L'adoption, le 19 décembre 2011, du projet de Schéma Départemental de Coopération Intercommunal (SDCI) par les 11 communes membres de départ, la commune des Alluets-le-Roi ayant rejoint la communauté d'agglomération des Deux rives de Seine au 1<sup>er</sup> janvier 2012.

- La constitution du SIVU des Trois Rivières, en charge de l'élaboration et du suivi du SCoT de la Plaine de Versailles jusqu'au 31 décembre 2012, date à partir de laquelle il a été substitué par la CC de Gally-Mauldre, et changeant par-là même le nom du SCoT, désormais "SCoT de Gally-Mauldre".

**Cette histoire institutionnelle souligne une importante volonté de coopération**, qui s'affirme avec le temps et qui, jointe à **la convergence des problématiques** entre les communes membres du SCOT, est à même de permettre une mise en cohérence effective des politiques publiques en matière d'habitat, de développement économique, de commerces, d'équipements, de transports, etc. De fait, cette coopération se développe de sorte que, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, la communauté de communes de Gally Mauldre est opérationnelle et pilote l'élaboration du SCoT, dont le périmètre correspond exactement à son territoire d'intervention.

**Population légale en 2009 des communes du SCOT**

(Source : RRP 2009 - INSEE)

Andelu	500
Bazemont	1523
Chavenay	1857
Cresprières	1601
Davron	341
Feucherolles	2968
Herbeville	308
Mareil-sur-Mauldre	1736
Maule	5838
Montainville	572
Saint-Nom-la-Bretèche	5157
<b>SCOT</b>	<b>22 401</b>

## PRÉSENTATION DU TERRITOIRE DU SCOT

### Les principales données du territoire

Le SCOT de Gally-Mauldre représente une superficie de **9 595 ha**, pour **22 401 habitant en 2009 (et 22 113 habitants en 2011)**.

Entre 1999 et 2009, la population a augmenté de 761 habitants, soit une hausse de 3,5% (+0,38 %/an) contre seulement +1,37 % entre 1990 et 1999 (+0,14 %/an). La croissance a été principalement alimentée par le solde naturel : **le taux de variation annuelle due au solde naturel<sup>1</sup> s'élève à 0,44 %**, le territoire

<sup>1</sup> C'est-à-dire à la différence entre les naissances et les décès sur le territoire.

**présentant un déficit migratoire** (le taux de variation annuelle due au solde migratoire<sup>2</sup> est de -0,10%).

Le territoire accuse à la fois **un vieillissement plus marqué que dans le reste du département** (22,3 % de personnes âgées de plus de 60 ans, contre 18,7 % dans le département en 2009), mais **une présence davantage marquée des plus jeunes** (21,4 % de moins de 14 ans contre 20,7% dans le département en 2009). Les 15-44 ans sont moins représentés et tendent à diminuer sur le territoire.

Le territoire dénombre **4680 emplois au lieu de travail en 2009 (données complémentaires de l'INSEE, et 4621 emplois en 2010)**, avec une progression de 11,8 % depuis 1999. Le taux d'activité s'élève à 69,6 % et se caractérise par sa relative faiblesse pour les jeunes et les femmes.

L'agriculture se maintient avec **166 emplois environ en 2009 et une centaine d'exploitations** ayant au moins une parcelle exploitée sur le territoire du SCOT (une soixantaine y ont également leur siège). Les surfaces agricoles s'élèvent à 3859 ha (*source : Données générales du Recensement Général Agricole, 2010<sup>3</sup>*). Le blé représente 52,2 % de la surface agricole, le maïs 10,6 % et l'orge 5,7 %. **Entre 2003 et 2008, la diminution annuelle de terres agricoles s'est réduite : on l'estime à ha par an contre**

<sup>2</sup> C'est-à-dire à la différence entre les personnes arrivées et les personnes parties du territoire.

<sup>3</sup> Cf. Partis Agriculture : les différentes données relatives à la SAU et issues du RGA résultent d'un recensement effectué à partir des données des exploitations et non plus des données à l'échelon de la commune.



**15 ha entre 1982 et 1990** (source : chambre de l'agriculture des Yvelines).

Le territoire se caractérise par une très bonne desserte routière par l'A13 et l'A14 et la proximité des gares de St-Nom-la-Bretèche, Noisy-le-Roi et Plaisir principalement. Toutefois, les conditions de déplacement y sont rendues difficiles par les situations de congestion dans ou à l'extérieur du territoire (en particulier l'accès à la RN12 est très problématique) dans **un contexte de flux domicile-travail en direction de l'extérieur qui représentent 77,5 % des actifs**. En outre, l'offre en transport collectif reste peu efficace (fréquence, horaire).

Avec **8 971 logements en 2009**, le parc de logements de Gally-Mauldre se compose essentiellement de **résidences principales (91,6%)**, et de **maisons (88,1%)**. Depuis les années 90, ce parc connaît des évolutions mesurées, et ce malgré une augmentation de la construction sur la dernière période (**56 logements par an construits entre 1990 et 1999, puis 61 entre 1999 et 2009**). Le contexte résidentiel est ainsi tendu, avec des besoins accrus en logements : desserrement des ménages (encore limité en Gally-Mauldre avec **2,5<sup>4</sup> personnes par ménage** en 2009 contre 2,89 en 1999), pression francilienne, attractivité du territoire...

L'offre en équipements et en services en Gally-Mauldre se trouve fortement influencée par des polarités urbaines extérieures.

---

<sup>4</sup> La taille moyenne des ménages est calculée à partir du fichier INSEE "Chiffres clés Couples Famille Ménages" du recensement de la population. C'est le rapport entre la **population des ménages** et le nombre de ménages dans la commune.

Toutefois, **le territoire possède 545 équipements**, rassemblés en majorité dans deux pôles (St-Nom-la-Bretèche et Maule). L'offre se compose principalement de **services de la gamme de proximité**, ce qui confirme un positionnement rural du territoire. Les équipements scolaires et petite enfance sont bien représentés, des lacunes sont davantage présentes en matières d'équipements pour les personnes âgées.

Le territoire de Gally-Mauldre possède **plusieurs atouts environnementaux, avec ces espaces naturels d'intérêt que constituent les vallées de la Mauldre et du Gally, la forêt de Marly et les coteaux boisés**. De forts enjeux concernant la ressource en eau sont à recenser en raison de la menace qui pèse sur leur qualité et à termes, sur son accès. Deux principaux risques naturels sont constatés : l'inondation et les mouvements de terrains.

### Une problématique avant tout spatiale et agricole

Le territoire de Gally-Mauldre, avec la Plaine de Versailles, apparaît comme un espace exceptionnel, bénéficiant d'une situation rurale atypique aux portes de Paris. La plaine agricole, le ru de Gally et les boisements confèrent au territoire une identité paysagère et territoriale forte.

Or, ces spécificités spatiales se trouvent de plus en plus soumises aux pressions urbaines qui se déploient depuis l'agglomération parisienne. En outre, les projets du Grand Paris et l'OIN de Saclay, qui ont par ailleurs leurs logiques propres, constituent des risques supplémentaires de renforcement de la pression de l'urbanisation.

Dans les années 70/80, le territoire a connu un développement soutenu, sous l'effet d'une attractivité résidentielle due à son cadre de vie exceptionnel et à la proximité de Paris. Depuis les années 90, le rythme de développement s'est réduit. Les enjeux de préservation de la plaine agricole et les impacts d'un trop fort développement résidentiel sur l'identité du territoire ont incité en effet, à diminuer la dynamique constructive.

En outre, l'agriculture représente un pilier de l'organisation économique du territoire à préserver et à valoriser. D'autres secteurs et les tendances économiques propres au territoire se distinguent toutefois, permettant d'aborder Gally Mauldre comme un territoire résidentiel à part entière.

**Le territoire de Gally-Mauldre se situe donc à un moment clé de son développement, à la recherche d'un modèle qui lui permette d'allier un développement résidentiel et économique et la préservation de son cadre de vie et de la plaine agricole.**

Le présent diagnostic interroge plus précisément, dans un premier cahier, **les modes de développement du territoire** afin de comprendre :

- Quels sont les enjeux de développement démographique et résidentiel au regard des contraintes spatiales que connaît le territoire ?
- Comment s'organise le développement économique dans le territoire, et tout particulièrement l'agriculture qui constitue un secteur fragilisé ?
- Quels sont les besoins en logements, transport et équipements afin de maintenir et renforcer la qualité de vie dans le territoire ?

Un second livret développe **le contexte environnemental** de Gally-Mauldre (EIE).

Le troisième livret est dédié **aux problématiques paysagères et d'aménagement** du territoire de Gally-Mauldre. L'espace constituant une variable fondamentale du futur projet du territoire, il a été choisi d'isoler les questions relatives au paysage, à l'occupation du sol et aux dynamiques d'urbanisation afin d'en donner un éclairage particulier.

Il s'agit de comprendre quels sont les enjeux particuliers d'aménagement sur ce territoire : déterminer les capacités de développement et analyser les besoins spatiaux de chaque commune, mais également les enjeux paysagers, environnementaux et agricoles.



## La démographie

### UN ESPACE DE FAIBLE DENSITÉ

Situé à vingtaine de kilomètres seulement du centre de Paris, le territoire de Gally-Mauldre s'inscrit pourtant **dans un entre-deux de faible densité**, entre les zones urbanisées de la Vallée de la Seine au nord, et les ensembles urbains du Plaisir, de Saint-Cyr-l'École et de Trappes au sud. De fait, il se présente comme un « espace creux » dans l'avancée de l'agglomération parisienne vers l'ouest<sup>1</sup>.

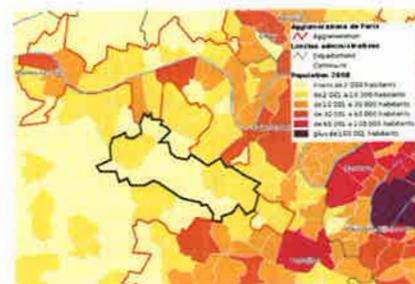
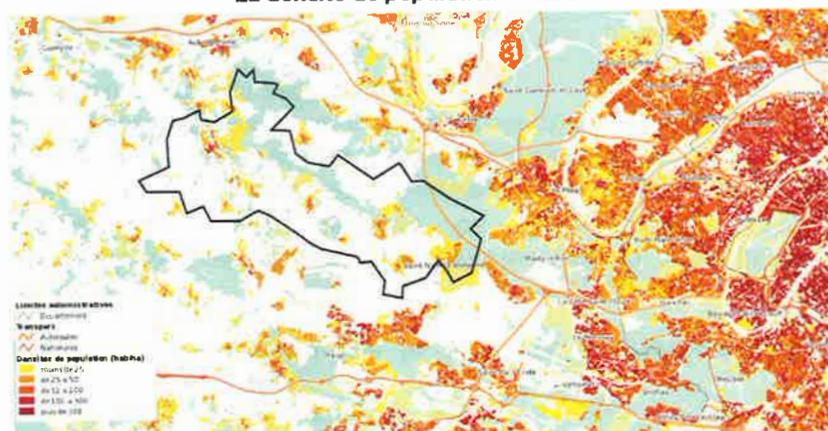
**Cette préservation**, qui trouve sa source dans la volonté historique de limiter l'urbanisation dans les plaines en continuité du château de Versailles, se traduit non seulement par une faible part d'espaces urbanisés (cf. chapitre aménagement), mais également par une densité faible au sein de chaque îlot (essentiellement constitués de maisons individuelles – cf. chapitre habitat).

Cette situation présente néanmoins **des éléments de précarité** : l'urbanisation progresse nettement sur le long terme, tant au sud qu'au nord, enserrant en quelque sorte le territoire, sur lequel, par conséquent, des pressions importantes existent – et sont susceptibles de s'accroître à l'avenir en prolongement des

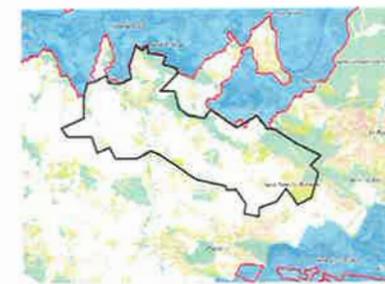
<sup>1</sup> Est considérée comme agglomération par l'INSEE un ensemble de plusieurs communes présentant une continuité du tissu bâti (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) et comptant au moins 2 000 habitants (agglomération = l'unité urbaine s'étendant sur plusieurs communes).

évolutions programmées dans les deux Opérations d'Intérêt National (OIN) de Seine-Aval (au nord) et de Massy/Palaiseau/Versailles/Saint-Quentin-en-Yvelines (au sud), mais également en fonction des nouvelles infrastructures et du futur port d'Achères.

La densité de population en 2006 ...



... les limites de l'agglomération parisienne...



... et les périmètres des OIN  
(Sources : IAURIF)

## UNE CROISSANCE RÉCENTE MODÉRÉE DE LA POPULATION

La situation, en retrait des fortes densités urbaines, dans laquelle se trouve le territoire ne le préserve par ailleurs pas de **l'influence des tendances générales d'évolutions du bassin parisien** : signe des pressions potentielles existant toujours sur le territoire, le territoire de Gally-Mauldre a été, comme la plupart des espaces localisés à cette distance du cœur d'agglomération, partie intégrante du desserrement urbain des années 60, 70 et 80. A partir d'une base certes faible, il a ainsi connu sur cette période une croissance démographique très importante, concernant, progressivement, d'est en ouest - selon la logique du desserrement - toutes les communes du territoire.

**Population légale 2009 des communes du SCOT**  
(Source : RRP 2009 - INSEE)

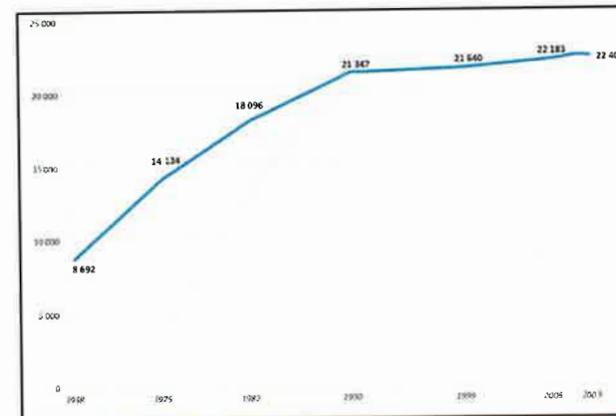
Andelu	500
Bazemont	1523
Chavenay	1857
Crespières	1601
Davron	341
Feucherolles	2968
Herbeville	308
Mareil-sur-Mauldre	1736
Maule	5838
Montainville	572
Saint-Nom-la-Bretèche	5157
<b>SCOT</b>	<b>22 401</b>

A l'échelle du SCOT, la population a ainsi plus que doublé en vingt ans, passant de moins de 10 000 habitants en 1968 à plus de 20 000 en 1990, selon un rythme très nettement supérieur aux évolutions départementale (multiplication par 1,5) et régionale (multiplication par 1,2).

**Depuis les années 90, sa croissance est en revanche très contenue**, inférieure aux tendances observées dans les Yvelines ou en l'Île-de-France.

En 2009, sa population atteignait 22 401 habitants, avec trois communes représentant plus de la moitié (62,3%) de ce total : Maule (26%), Saint-Nom-la-Bretèche (23%) et Feucherolles (13,3%).

**Population du SCOT de 1968 à 2009**  
(Source : Recensements - INSEE)



**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<sup>er</sup> janvier 2009. Au 1<sup>er</sup> janvier 2011, le territoire comptait 22 113 habitants (Source INSEE, 2014).



## LES FLUX DÉMOGRAPHIQUES

### Un solde migratoire devenu négatif

Ces évolutions soulignent celles du **solde migratoire**, qui, de très largement excédentaire jusque dans les années 1980 (expliquant ainsi la forte croissance démographique), est depuis devenu négatif : entre 1999 et 2009, les personnes partant du territoire étaient chaque année environ 75 de plus que celles y arrivant.

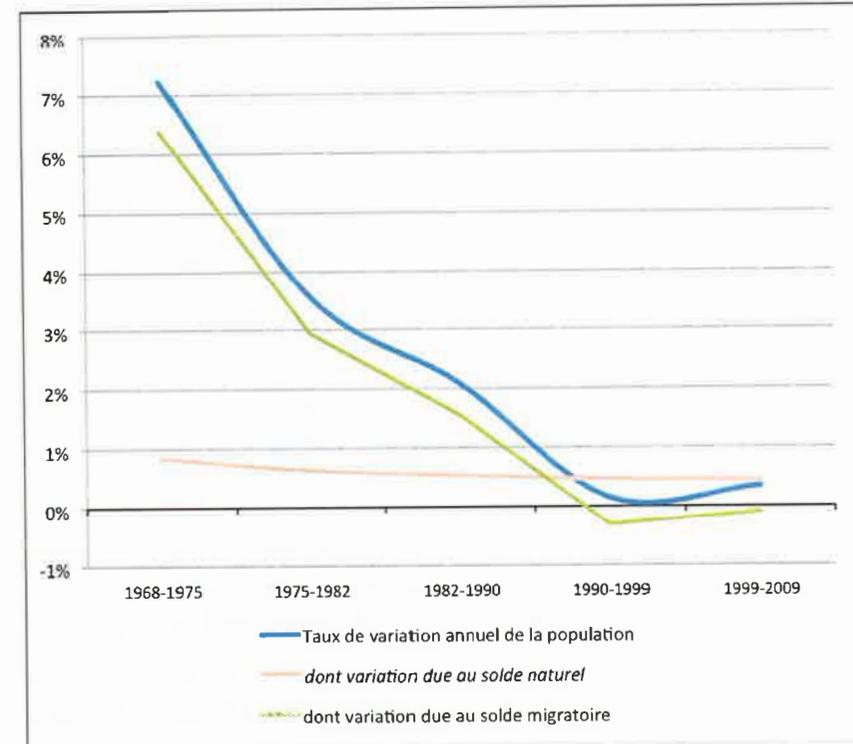
Le **solde naturel**, légèrement décroissant, reste lui néanmoins nettement positif, alimentant à lui seul la croissance démographique : la différence entre les naissances et les décès dépassait, chaque année, en moyenne, la centaine de personnes par an entre 1999 et 2009.

Ces tendances appellent plusieurs commentaires :

- **Le déficit du solde migratoire ne rend pas compte d'un déficit d'attractivité du territoire** mais des contraintes à l'urbanisation : à l'inverse du sens causal souvent observé en dehors de l'Île-de-France, ce n'est pas l'attractivité, mais la politique de développement des communes, qui détermine le niveau de croissance démographique du SCoT.
- **Des signes de regain démographique ?** Avec une augmentation de 3,5 % de sa population entre 1999 et 2009 (soit +0,38 % / an), le territoire semble accélérer son développement par rapport à la dernière période intercensitaire (+1,37 % entre 1990 et 1999, soit +0,14 % / an).

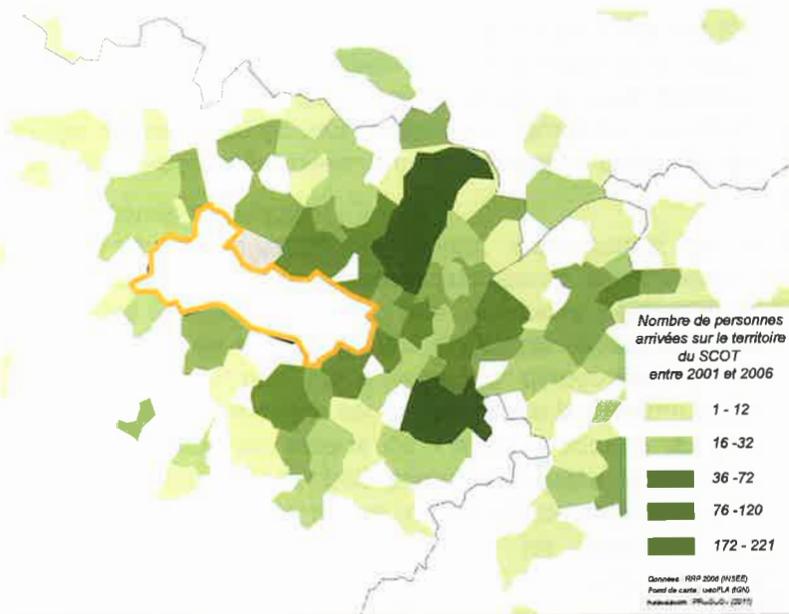
### Contribution des soldes naturels et migratoires à l'évolution de la population de 1968 à 2009

(Source : Recensements - INSEE)



- Le déficit migratoire ne signifie pas absence de flux : un peu plus du quart (26,6%) des habitants de 5 ans et plus qui résidaient en 2009 sur le territoire n'y résidaient pas en 1999. A l'inverse, une proportion similaire de ceux qui y résidaient en 2001 n'y résidaient plus en 2009 ;
- L'origine et la destination de ces flux migratoires laisse cependant apparaître un **positionnement spécifique** dans les flux résidentiels franciliens.

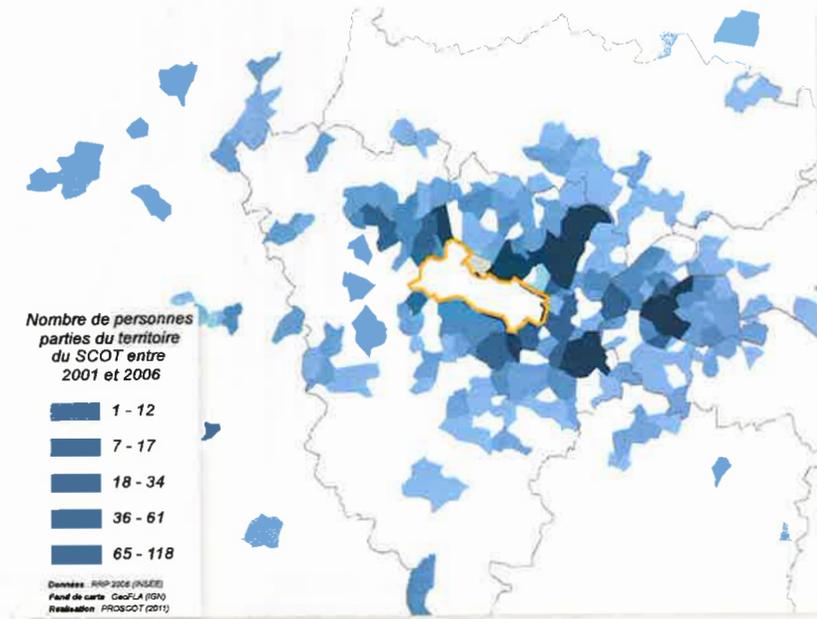
**Origine des nouveaux résidents du SCoT de Gally Mauldre**



Le territoire de Gally-Mauldre est, sans surprise, un espace de second desserrement (avec notamment Saint-Germain-en-Laye et Versailles comme relais de ce desserrement du cœur d'agglomération), mais, aussi, dans une large mesure et de façon plus originale, **un espace d'ultime desserrement** : les ménages installés sur le territoire ne vont que rarement plus loin à l'ouest (cf. cartes ci-contre) et, si ces mouvements inscrivent très nettement le territoire dans l'ouest parisien, ils montrent aussi que sa zone de rattachement est assez réduite, limitée à un faisceau peu étendu ;

**Et Nouveaux lieux de résidence des populations ayant quitté le territoire de Gally Mauldre**

(Sources : RRP2006 – INSEE)



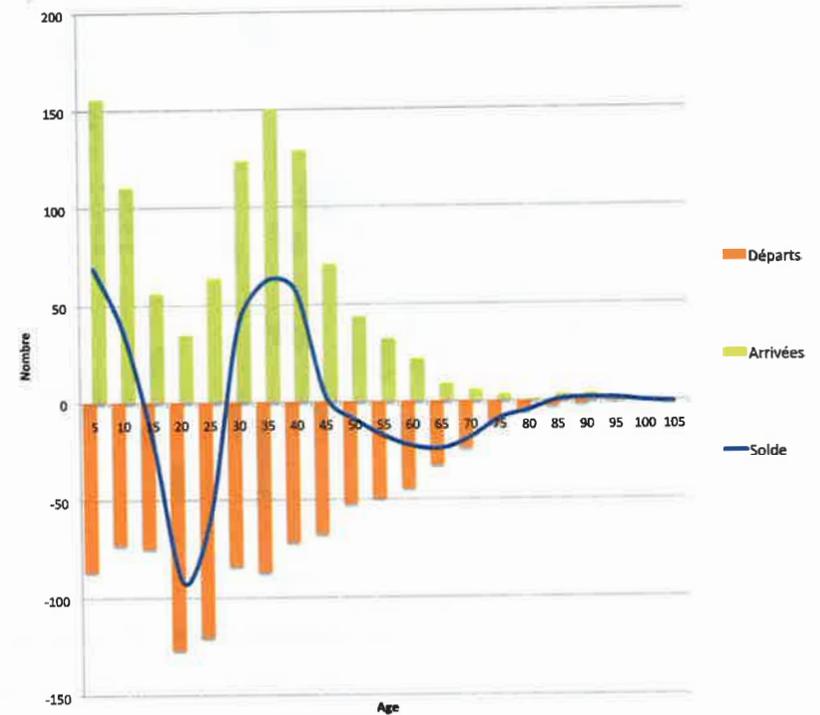


- Cette tendance est confirmée par les données des migrations par âge qui, même si elles permettent un certain renouvellement de la population, inscrivent surtout le territoire comme un espace de « stock », comme **un lieu d'établissement d'actifs en milieu de vie professionnelle (30-45 ans)<sup>2</sup>**, qui, une fois à la retraite, déménagent assez peu : le solde au-delà de 60 ans est certes négatif mais de façon très modérée au regard des tendances franciliennes, caractérisées par des départs importants à la retraite, lorsque le lieu d'habitation devient indépendant de la localisation des emplois.
- Ces tendances migratoires, qui **expliquent le maintien du solde naturel**, soulignent également plusieurs éléments clefs du territoire : des prix fonciers élevés (cf. infra, chapitre « Habitat ») qui limitent l'arrivée de jeunes actifs et un cadre de vie de qualité, choisi pour ses qualités intrinsèques (cf. aussi État Initial de l'Environnement).

*Comparée au précédent diagnostic du SCoT de Gally Mauldre, cette tendance reste inchangée et ce même avec la commune des Alluets-le-Roi en moins. En effet, elle ne représentait en 2006 que 1 209 habitants, soit environ 5% de la population totale du territoire du SCoT.*

Les départs observés dans la tranche d'âge 15-25 ans se font essentiellement pour raisons d'études, sans surprise pour un territoire à l'offre d'enseignement limité.

**Migrations résidentielles par âge**  
(Sources : RRP2006 – INSEE)



## LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

La nature des flux migratoires qui affectent le territoire présente des conséquences en termes de vieillissement démographique.

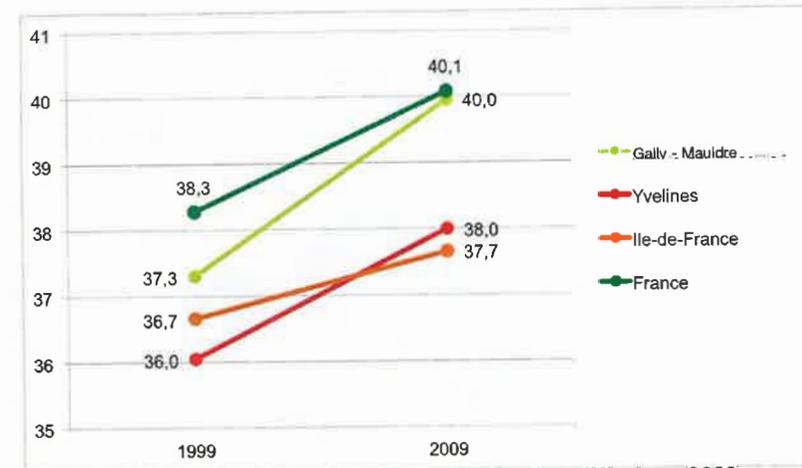
Au sein d'une région jeune, Gally-Mauldre se distingue déjà par un âge moyen relativement élevé. Son évolution, si elle est similaire aux tendances nationales et départementales, contraste néanmoins avec le rythme régional, nettement moins marqué.

Une analyse par tranches d'âge permet d'affiner cette vision globale :

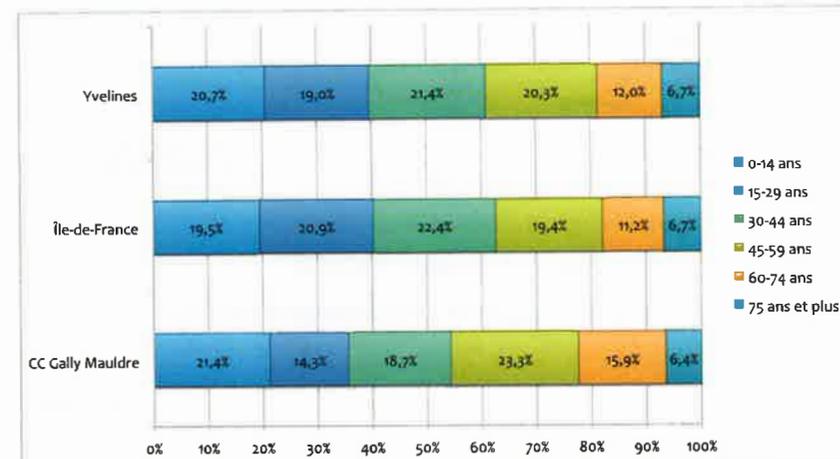
- Le nombre et la part des **0-14 ans** augmentent (alors qu'ils diminuent tous deux en moyenne en Ile-de-France et dans les Yvelines) ;
- Le nombre des **15-44 ans** diminue très fortement, tant relativement à la population totale que dans l'absolu ;
- La part des **45-59 ans** reste élevée dans le contexte régional, mais diminue, au profit d'une augmentation importante des **plus de 60 ans**.

Ces éléments, qui reflètent la nature des flux migratoires **laissent augurer d'une possibilité de vieillissement important à terme**, avec des interrogations, d'une part sur la capacité du territoire à fournir des **services spécifiques aux personnes âgées**, d'autre part sur **les besoins en construction de nouveaux logements**, afin de maintenir des populations jeunes sur le territoire.

Age moyen en 1999 et 2009  
(Sources : RGP1999 et RP2009 - INSEE)



Répartition de la population par tranches d'âges en 2009  
(Sources : RP2009 - INSEE)





## L'économie

### ÉVOLUTION ET TYPOLOGIE DE L'EMPLOI

#### Un paysage économique original

Avec **environ un emploi pour deux actifs en 2009**, Gally-Mauldre apparaît, assez nettement, comme **un espace à inclination résidentielle**. Ce niveau n'est cependant pas exceptionnellement bas : il correspond à ce qui se rencontre usuellement dans la plupart des territoires franciliens ne comptant pas en leur sein de pôle économique majeur.

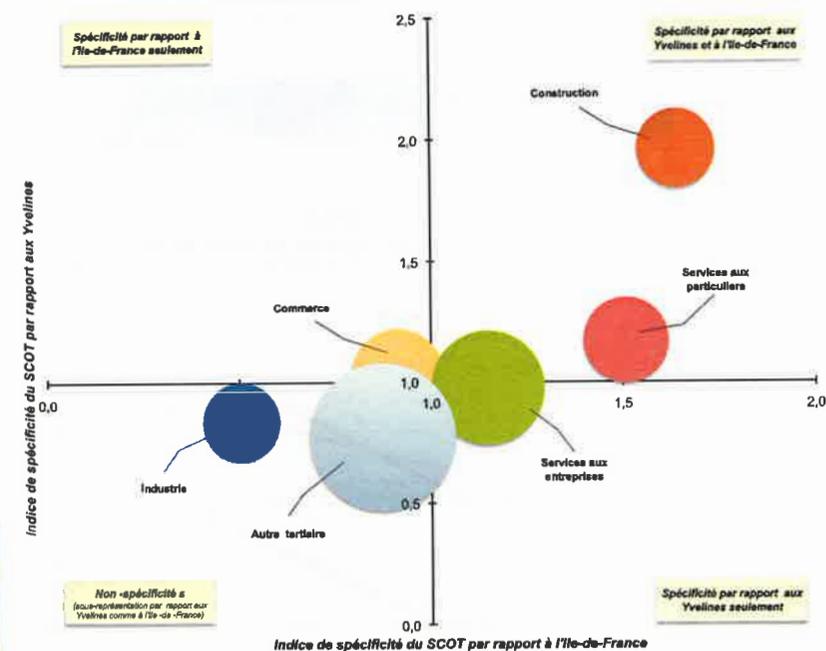
Le nombre d'emplois a par ailleurs connu **depuis 1999 une croissance de 11,8%**, qui, si elle n'est pas atypique (les évolutions départementales et régionales sont très proches), **contrastent néanmoins très nettement avec l'évolution tant de la population totale que de la population active** (croissance de chacun de ces deux ensembles d'environ 1,7% sur la même période).

La spécificité se mesure comme la part de chaque secteur dans le SCOT divisée par leur part dans le département ou la région. Un indice égal à 1 signifie que le secteur est autant représenté sur le territoire que dans les territoires de comparaison (Yvelines ou Ile-de-France). La taille des bulles reflète l'importance, dans l'absolu, de chaque secteur sur le territoire du SCOT.

Pour des raisons de lisibilité graphique, le secteur agricole, très nettement surreprésenté (indice de spécificité de 6 vis-à-vis de Yvelines et de 13 vis-à-vis de l'Ile-de-France), n'est pas représenté sur ce graphique.

#### Spécificités économiques de la Plaine de Versailles

(Sources : RRP2006 - INSEE)



Les données suivantes n'étant plus disponibles au recensement 2009 suite à un changement de nomenclature INSEE, elles sont développées pour l'année 2006.

Ces éléments soulignent la présence d'une certaine réalité économique sur le territoire, qui se manifeste notamment dans :

- **Le secteur agricole**<sup>3</sup>, qui compte 166 emplois en 2009, soit 3,6% des emplois totaux contre des moyennes départementales et régionales de 0,4% et 0,2% (cf. infra, le chapitre dédié à ces questions);
- **Le secteur de la construction** (environ 380 emplois en 2009, soit 8,1% de l'emploi total), qui représente une spécificité importante du territoire, et qui s'appuie sur un tissu important de très petites entreprises (les trois quarts de la cent-cinquantaine d'établissements du secteur ne comptent aucun ou un seul salarié) mais également sur quelques établissements plus importants, d'environ 50 salariés chacun, dont *Eiffage* à Chavenay (construction de réseaux), *Mantrand Père et Fils* à Maule (travaux de

menuiserie), ou encore *FIR Développement* à Crespières (ravalement de façades et isolation thermique).

Le secteur contribue par ailleurs à la croissance globale de l'emploi, avec une hausse, élevée, d'environ 14,9% depuis 1999 ;

- **Le secteur des services aux particuliers**, particulièrement développé dans le contexte départemental, avec 548 emplois en **2006** (12% de l'emploi total).

Cette présence, dont on peut supposer qu'elle s'appuie en partie sur le pouvoir d'achat important de la population résidente (cf. infra) et de passage, se traduit dans une variété importante d'activités, notamment les hôtels et restaurants (principalement localisés à Saint-Nom-la-Bretèche, Maule et Feucherolles), les activités créatives, artistiques et de spectacles (notamment autour du spectacle vivant), les services de soins corporels et les activités sportives, récréatives et de loisirs.

En dépit de la surreprésentation actuelle, les emplois dans ce domaine ont néanmoins récemment suivi une assez nette tendance à la baisse (-8,3% entre 1999 et 2006), alors qu'ils croissaient de respectivement 6% et 12% dans les Yvelines et en Ile-de-France.

- **Les services aux entreprises** (presque **950 emplois en 2006**, soit le cinquième de l'emploi total). Ils ne constituent pas une spécificité importante du territoire en ce que leur représentation sur le territoire est similaire à la moyenne régionale et seulement légèrement supérieure à la moyenne départementale, mais **cette position est cependant déjà en soi remarquable** : ce type de services se localise

<sup>3</sup> Outre les cultures, l'élevage, la chasse, la pêche et la sylviculture, ce secteur comprend, selon les recensements 1999 et 2006 de l'INSEE, les services annexes à l'agriculture les services d'aménagement et d'entretien paysager.



généralement préférentiellement dans les espaces urbains, soulignant par contrecoup l'attrait majeur que constitue la qualité du cadre de vie (couplé à la relative proximité au cœur d'agglomération) pour ces établissements, souvent créés par des résidents du territoire - qui se caractérisent par leur haut niveau de formation (cf. infra).

Leur champ, en reflet de ces déterminants de création, couvre là aussi un large spectre d'activités, allant de l'agence de communication au conseil en gestion, en passant par la recherche-développement en sciences naturelles (avec notamment SECOBRA Recherches à Maule (recherches agronomiques, environ 40 salariés), les activités d'architecture, de création graphiques, et le conseil et la programmation en informatique (avec un niveau remarquablement élevé d'une soixantaine d'établissements évoluant dans ce secteur - essentiellement des TPE, mais également quelques PME d'une dizaine de salariés).

Globalement, le secteur tertiaire représente 3826 emplois en 2009, soit 81,7 % des emplois totaux.

Le potentiel spécifique du territoire dans ce secteur apparaît également dans sa dynamique, nettement positive (+27,5% entre 1999 et 2006, soit quelques 200 emplois créés en sept ans, dans un rythme de croissance environ deux fois supérieur à celui des Yvelines et de l'Île de France).

- Les autres secteurs d'activités, notamment l'industrie et les autres types d'activités tertiaires (services non marchands, transports et entreposage) sont peu présents, sans surprise pour un territoire au foncier contraint et coûteux, ne comptant par ailleurs pas d'agglomérations importantes.

## UN POSITIONNEMENT COMMERCIAL FRAGILE

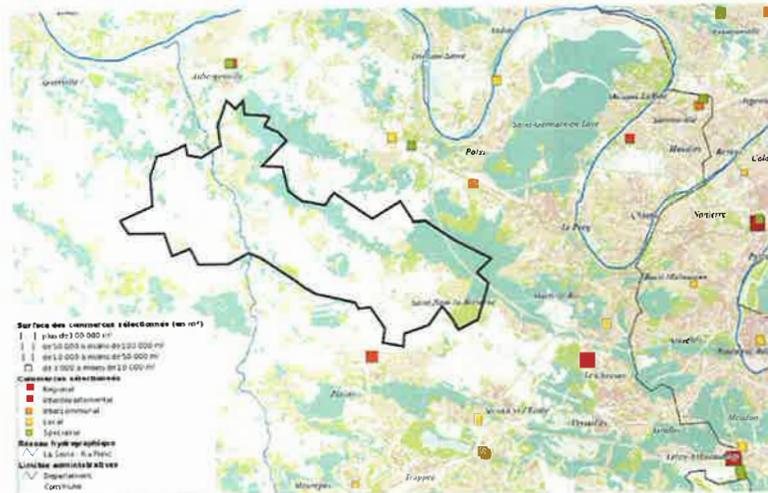
**Les emplois dans le commerce sont de même légèrement sous-représentés et leur nombre a diminué**, très nettement, entre 1999 et 2006 (de -19%, contre des croissances de 11% dans les Yvelines et de 6% en Ile-de-France), une tendance qui recoupe celle observée dans le secteur des services aux particuliers. Ces évolutions peuvent apparaître comme paradoxales, notamment au regard des revenus de la population résidente, dont le niveau, élevé, semble à même de promouvoir l'économie présente<sup>4</sup>.

Elles attirent, ce faisant, l'attention sur **deux facteurs importants qui semblent ici jouer un rôle inhibant le développement de l'économie présente sur le territoire.**

---

<sup>4</sup> C'est-à-dire les activités dont la fonction principale est de pourvoir aux besoins de la population résidente ou de passage, non d'exporter à l'extérieur du territoire

**Principaux centres commerciaux à proximité du territoire**  
(Sources : IAURIF)



- D'une part les difficultés de logements sur place pour les personnes ayant ou étant susceptibles d'avoir un emploi dans ces secteurs, et les coûts fonciers élevés pour les entreprises ;
- D'autre part, l'importante **concurrence de centres commerciaux d'envergure** départementale voire régionale à proximité, dont l'influence est accentuée par les importants déplacements domicile-travail vers l'extérieur du territoire (cf. infra sur ce dernier point).

A faible distance du territoire, on trouve en effet, notamment :

- Le centre commercial « **Parly 2** », au Chesnay (presque 200 magasins sur 107 000 m<sup>2</sup> SHON, soit le cinquième plus grand centre commercial d'Ile-de-France), situé à moins de 8 km de l'est du territoire ;
- Le centre commercial « **Grand Plaisir** », au Plaisir, qui compte, immédiatement au sud du territoire, une centaine de magasins et 50 000 m<sup>2</sup> de SHON (25<sup>ème</sup> centre commercial régional par la taille) ;
- Les centres commerciaux de la vallée de la Seine, notamment ceux d'**Aubergenville**, **Orgeval** et **Chambourcy**.

Le SCOT ne compte pour sa part aucun espace d'envergure dédié au commerce de détail et l'essentiel des établissements recensés, environ quatre-vingt<sup>5</sup>, se situent dans le tissu urbain des communes.

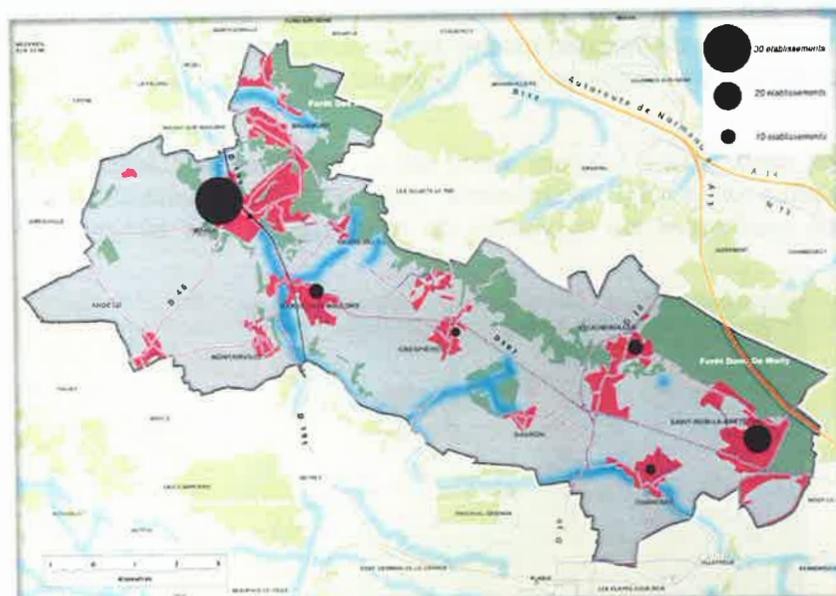
**Les deux polarités commerciales principales** du territoire, Maule (une trentaine de commerces, soit 38% du total du SCOT) et Saint-Nom-la Bretèche (une vingtaine de commerces, soit 22% de l'ensemble), se situent aux deux extrémités du territoire, tandis qu'une présence commerciale plus soutenue peut être globalement observée dans les communes à immédiate proximité de la D307. A l'inverse, cinq des onze communes du SCOT (Andelu, Bazemont,

<sup>5</sup> Selon le répertoire SIRENE (2009) de l'INSEE, hors commerce de détail sur éventaires et marchés et vente à distance et à domicile.



Davron, Herbeville, Montainville) ne comptent, notamment, aucun commerce alimentaire de proximité.

#### **Nombre de commerces de détail par commune**



L'agriculture

Le cadre de vie et les paysages constituent des atouts majeurs de la Gally-Mauldre<sup>6</sup>. Fondateurs de son identité, éléments moteurs de son attractivité, ils jouent aussi un rôle, on l'a vu, dans le développement des activités de services qualifiés.

Or, ce paysage est dans une large mesure façonné par l'agriculture, qui, de façon remarquable pour un espace situé à moins de 25 kilomètres du centre de Paris, détient toujours un poids important, en termes d'occupation des sols, mais également sur un plan strictement économique, et dont les évolutions prennent, par conséquent, une valeur toute particulière pour le territoire.

Sur un plan quantitatif, le secteur (au sens large) connaît une légère baisse de 3,5% depuis 1999, et représente, en 2009, 166 emplois soit 3,7% de l'ensemble des emplois. Parmi les emplois du secteur, 70% sont des emplois d'agriculteurs exploitants, qui sont, eux aussi, en augmentation, de 45%, depuis 1999 (de 80 en 1999 à 116 en 2009).

#### **Une prédominance des cultures céréalières**

On dénombre, en 2010, une centaine d'exploitations ayant au moins une parcelle exploitée sur le territoire du SCOT. Seulement une soixantaine y ont également leur siège, signalant que certains agriculteurs viennent de loin pour cultiver les terres du territoire.

<sup>6</sup> cf. aussi Etat Initial de l'Environnement

**Répartition de l'usage des sols en 2010**  
(Sources : RGA 2010, Agreste)

	Surfaces en hectares	en % du total
<b>Céréales</b>	2646	68,6%
dont Blé tendre	2016	52,2%
dont Maïs-grain et maïs-semence	411	10,6%
dont Orge et escourgeon	219	5,7%
<b>Colza</b>	601	15,6%
<b>Fourrages et superficies toujours en herbe</b>	15	0,4%
Jachères	174	4,5%
<b>Oléagineux</b>	288	7,5%
Superficie toujours en herbe (STH)	93	2,4%
<b>Superficie agricole utilisée Totale</b>	<b>3859</b>	<b>100%</b>

**Les recensements généraux agricoles (RGA)**

Le nombre d'exploitations sur le territoire a connu une diminution importante entre 1988 et 2000 (baisse d'un cinquième) tandis que leur SAU restait essentiellement stable sur la même période (légère hausse de 4%), résultant en une hausse de leur taille moyenne (passée de 64 à 80 ha), un élément important de leur productivité et, partant de leur viabilité. Notons que cet accroissement est en France généralisé et que le niveau départemental est proche (74 ha en 2000) :

Les trois-quarts de la superficie des exploitations sont exploités en fermage, un niveau élevé mais habituel en Ile-de-France.

Notamment en raison des qualités pédologiques du sol, les parcelles exploitées sur le territoire le sont principalement en cultures céréalières qui s'étendent, en 2010, sur 2650 hectares environ, soit environ 69% de la surface agricole totale du territoire<sup>7</sup>. Parmi elles prédominent le blé (52,2% de la surface agricole), suivi du maïs (10,6%) et de l'orge (5,7%). Notons, par ailleurs, la présence significative du colza, sur presque 601 hectares (15,6%).

Une certaine diversité culturelle existe néanmoins, en sus des grandes cultures. En effet, si le plateau, comme les versants doux, sont propices aux céréales, le fond de vallée l'est pour sa part à l'herbage.

Les prairies (superficies toujours en herbe), qui ne représentent, globalement, que 3% de la surface agricole témoigne de la proximité de l'agglomération parisienne, qui favorise cette présence, en ce qu'elle promeut le développement des fermes équestres. L'élevage hors cheval a en revanche quasiment disparu du territoire.

Bien que l'activité maraîchère soit peu présente sur le territoire (environ 90 ha recensés par la Chambre de l'agriculture des Yvelines), elle constitue toutefois une activité offrant des marges

Attention, ces calculs sont issus des données 2010 du Recensement Général Agricole (base cultures ensemble). Les données sur la SAU globale diffèrent le fichier de Données générales et celui des données détaillées sur les cultures. Le fichier MOS élaboré par l'IAU-Rif recense, pour 2008, une enveloppe totale dédiée aux cultures de 5 500 ha environ. La différence s'explique par le changement entre 2000 et 2010 du mode de recensement : seules les données se rapportant aux exploitations ayant leur siège sur la zone considérée (la commune) sont prises en compte, de sorte que les terres agricoles appartenant à des sièges d'exploitation extérieur ne sont pas prises en compte.

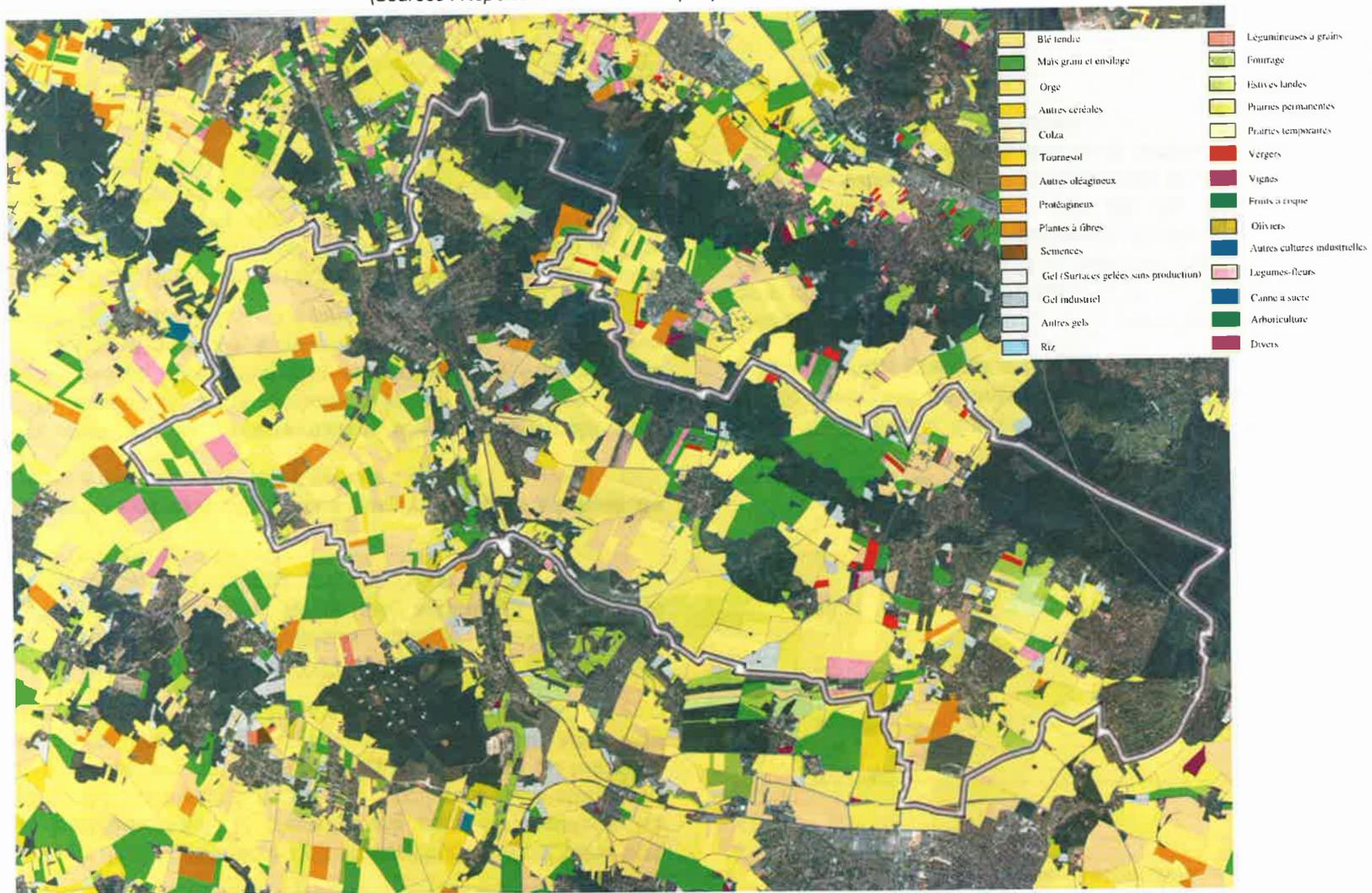


d'évolution pour les exploitants locaux dans la mesure où elle constitue une activité de potentiel diversification culturelle.

Le territoire constitue une zone de desserrement agricole pour un certain nombre de maraîchers, en provenance d'espaces de première couronne où la pression urbaine était devenue trop forte.



**L'usage agricole des sols sur le territoire en 2010**  
 (Sources : Répertoire Parcellaire Graphique 2008 – ASP/Géoportail)





### L'agriculture et les enjeux d'aménagement du territoire

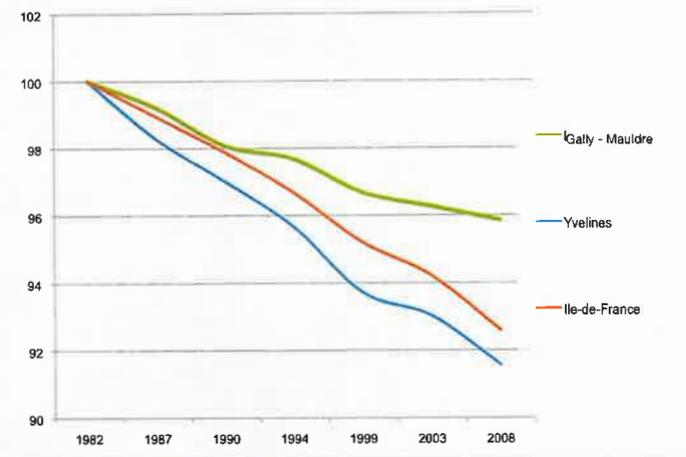
L'agriculture de Gally-Mauldre doit aujourd'hui s'insérer dans **une double problématique** : il s'agit, d'une part, de maintenir les conditions de sa viabilité et de sa fonctionnalité, d'autre part d'assurer le maintien de la caractéristique paysagère du territoire, qui, si l'agriculture en est la principale garante, peut aussi être remise en cause par les évolutions propres du secteur.

Ce questionnement prend aujourd'hui d'autant plus d'importance que les évolutions de la Politique Agricole Commune (PAC) interrogent celles à moyen terme de l'agriculture, partout en France, mais tout particulièrement en région parisienne, où les pressions urbaines sont fortes.

**Cette question de l'équilibre dans les dynamiques internes de l'agriculture recouvre plusieurs enjeux :**

- **L'enjeu de la consommation d'espace agricole** pour l'urbanisation, dans un contexte où le maintien d'une dynamique démographique et économique suppose, par ailleurs, la capacité à trouver des marges de manœuvres foncières (cf. aussi Livre « Aménagement »).
- Le rythme de diminution des surfaces en culture, qui suivait les tendances régionales jusqu'en 1990, s'est depuis très nettement atténué, recoupant les évolutions démographiques, beaucoup plus modérées depuis le début des années 1990 (cf. supra).

**Evolution 1982-2008 des surfaces en culture**  
(Sources : MOS/IAURIF)



Entre 1982 et 1990, les espaces en culture perdaient ainsi, chaque année environ 15 hectares ; **entre 1999 et 2008, cette diminution annuelle n'atteignait plus qu'environ 5 hectares.**

Cette modération des ponctions de terres agricoles ne signifie bien entendu pas l'absence de pressions de l'urbanisation. Si la volonté de préserver les paysages et de maintenir l'agriculture s'est traduite par une consommation relativement limitée d'espace, la proximité urbaine se fait toujours sentir *via* les infrastructures et les aménagements routiers, notamment les déviations, qui coupent le territoire, peuvent rendre difficile la viabilisation de parcelles et encouragent l'urbanisation future.

De fait, l'organisation du territoire se caractérise par la faible présence des espaces interstitiels, avec, souvent, une agriculture côtoyant directement l'urbanisation, rendant d'autant plus importante les questions d'économie d'espace, dans la mesure où l'urbanisation ne peut essentiellement se réaliser qu'en touchant directement à l'organisation actuelle des terres agricoles ;



... et Crespières

(Source : Répertoire  
Parcellaire Graphique 2008  
- ASP/Géoportail



**Des terres agricoles  
joutant directement les  
espaces urbanisés :  
exemples à Davron...**

... Andelu



- L'enjeu de la gestion des interactions socio-économiques avec les zones urbanisées, dans la mesure où leur proximité présente tant des avantages et des opportunités, que des inconvénients.

Les inconvénients de la proximité urbaine procèdent, d'une part, **des flux traversant le territoire** (générant difficultés de circulation des engins agricoles, dépôts sauvages, ou encore problèmes de sécurité du matériel et des bâtiments), d'autre part des **conflits d'usage**, entre agriculteurs et résidents, pour lesquels l'agriculture peut être perçue uniquement pour sa valeur paysagère et ne pas apparaître comme une activité économique à part entière, avec ses besoins et contraintes propres. La présence urbaine **ne transforme en effet pas uniquement l'affectation du sol mais également ses usages**, avec, partant, la question de la cohabitation entre la fonction productive et les fonctions résidentielles et récréatives de l'espace : cette situation contraint les agriculteurs à modifier leur pratiques, afin de limiter les nuisances olfactives et sonores (lors de



l'épandage, des moissons, etc.) et interroge par contrecoup les modalités de l'urbanisation, au-delà de son ampleur.

La proximité urbaine peut néanmoins se révéler *a contrario* un atout pour le secteur agricole, principalement parce qu'elle **offre des moyens de diversification**, d'autant plus sur le territoire, en raison du pouvoir d'achat important de toute sa zone de rattachement.

Or, dans un contexte où les aides de la PAC sont fortement susceptibles de diminution à l'avenir, la création par l'agriculture de valeur ajoutée additionnelle et, *in fine*, le maintien de sa viabilité sur le territoire, nécessiteront soit un agrandissement supplémentaire des exploitations, soit leur **diversification**.

- **L'enjeu des conditions de la diversification**, dans laquelle s'inscrivent notamment **les activités équestres**.

En fort développement depuis une dizaine d'années sur le territoire, elles sont d'une part du fait de centres équestres, d'autre part du fait d'agriculteurs (surtout en grandes cultures), qui ont développé des pensions de chevaux. La demande semble aujourd'hui rester importante.



**Centre équestre à Chavenay**

Une diversification plus profonde vers le tourisme (gîtes, chambre d'hôtes), tirant, entre autres, parti des sentiers de randonnées (cf. Livre « Aménagement ») semble par ailleurs émerger, même si, dans la mesure où il s'agit d'une transformation plus radicale du métier, elle se heurte à des problèmes de formation des agriculteurs et de capacité à organiser la cohabitation de deux types d'activités aux temporalités différentes (stationnement et flux).

Quel que soit son mode, le besoin de diversification peut se confronter au maintien des qualités paysagères du territoire, soulignant une contradiction interne à gérer, un curseur à placer : **la préservation du paysage suppose la viabilité de l'agriculture, donc une diversification, qui, en retour, peut être susceptible de remettre en cause ce paysage**, à court terme (construction de bâtiments d'accueil, d'abris pour chevaux, de logements à proximité pour loger les employés liés à ces activités, etc.), voire, de manière plus profonde, à long terme, via un changement d'usage de ces activités.

- **L'enjeu de la valorisation des productions agricoles locales**, notamment par le développement des circuits courts, en émergence sur le territoire (vente directe, dans les gares, voire à des institutions), ou encore la transformation de produits.

Cet aspect concerne notamment **les productions maraîchères**, pour lesquelles une demande locale importante existe (recherche de produits frais et de traçabilité, dans le cadre de budgets de dépenses importants pour les fruits et légumes).

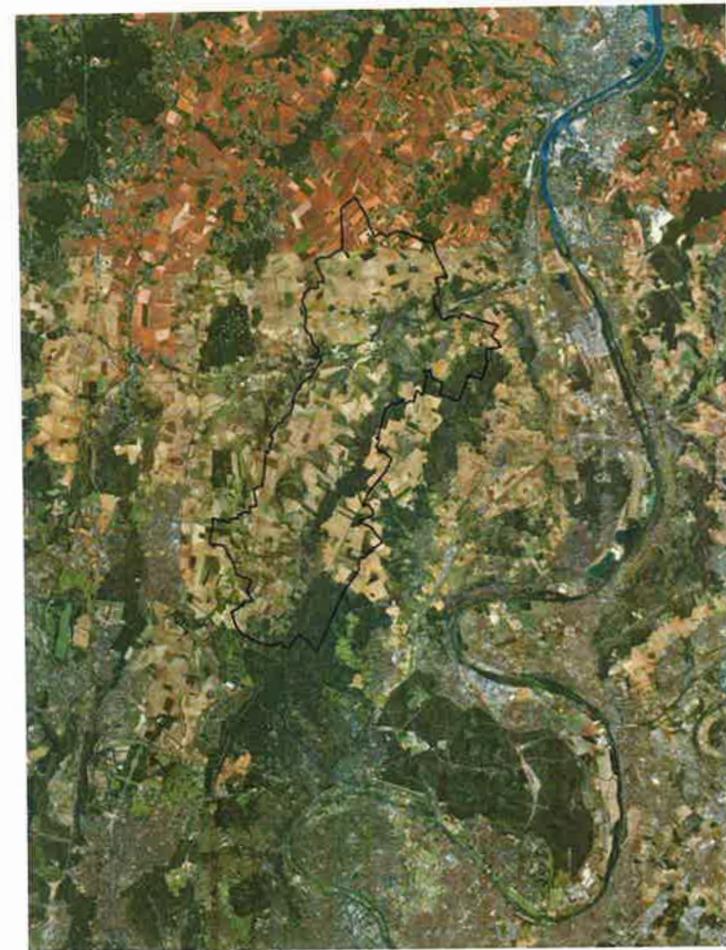
Le maraîchage rencontre cependant certaines difficultés dans le territoire de Gally-Mauldre. Métier pénible, il est notamment confronté à un problème de reprise des exploitations (un problème qui ne se retrouve globalement pas dans les autres exploitations, dans la mesure où les exploitants y sont assez jeunes et les volontés de reprise nombreuses).

Par ailleurs, plus généralement, l'ensemble de la production agricole de la Plaine de Versailles se caractérise par **son absence de typicité (pas d'Appellation d'Origine Contrôlée, ni d'Indication Géographique Protégée)**, interrogeant l'opportunité d'une politique de labellisation.

L'agriculture a un rôle essentiel à jouer dans le maintien des qualités paysagères de la Plaine de Versailles. Dans ce cadre, et alors que de nombreuses incertitudes subsistent sur les conditions futures de pratique de l'activité agricole traditionnelle, la mise en place des conditions de la viabilité de l'agriculture, qu'elles passent par le maintien de ses fonctionnalités, sa valorisation ou son accompagnement vers la multifonctionnalité, constitue un enjeu majeur pour le SCOT.



**Le territoire de Gally-Mauldre, à la sortie de l'agglomération parisienne**





## UN FAIBLE TAUX D'ACTIVITÉ MAIS DES ACTIFS TRÈS DIPLÔMÉS

L'Île-de-France se caractérise dans son ensemble comme une région dans laquelle la part de personnes actives<sup>8</sup> au sein de la population en âge de travailler<sup>9</sup> est très importante, nettement supérieure à ce qu'elle est en moyenne en France.

Dans ce cadre, Gally-Mauldre fait preuve d'une spécificité marquée, avec un **taux d'activité de 69,6%, soit un niveau plus bas non seulement que la moyenne francilienne (75%), mais également de la moyenne nationale (71%)**.

Cette caractéristique, qui s'explique pour une large part par des facteurs sociologiques, émane principalement de **deux catégories de population** :

- **Les jeunes de 15 à 24 ans**, en raison de la poursuite d'études (taux d'activité de 28,7% en 2009 contre une moyenne régionale de 41,3% et une moyenne nationale de 43,4%) ;
- **Les femmes (de 25 à 54 ans)**, surtout, avec un taux d'activité de seulement 80,8% en 2009 (contre 86,8% en Yvelines et 87,5% en Île-de-France). Ce taux d'activité

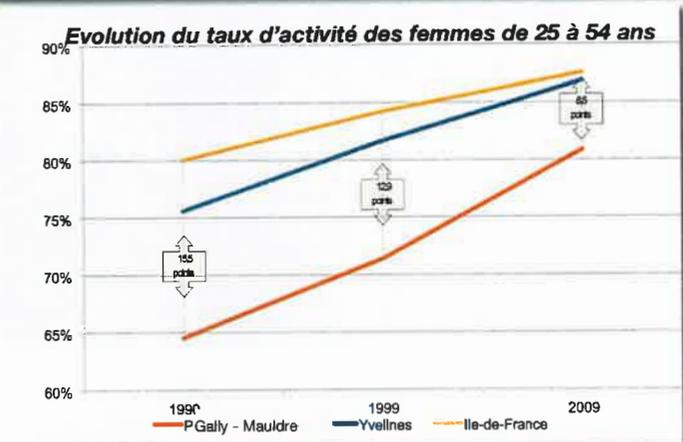
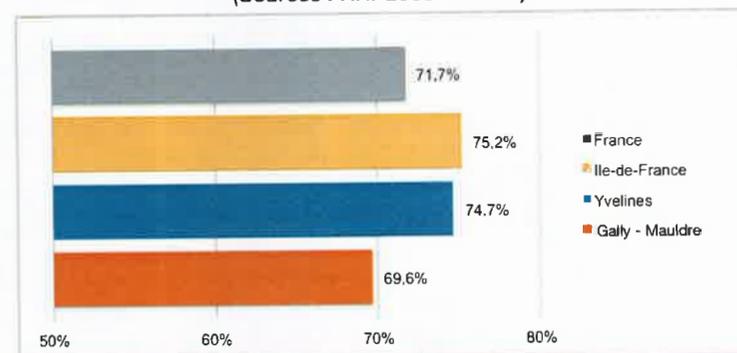
<sup>8</sup> Est considéré comme active, dans la définition économique du terme, toute personne qui travaille ou recherche un travail

<sup>9</sup> Soit, par convention, l'ensemble de la population âgé de 15 à 64 ans.

féminin, longtemps très bas, est cependant en nette hausse depuis le début des années 1990, faisant écho à la problématique du coût du foncier sur le territoire (qui exige de plus en plus la présence de deux salaires au sein des ménages).

### Taux d'activité des 15-64 ans en 2009

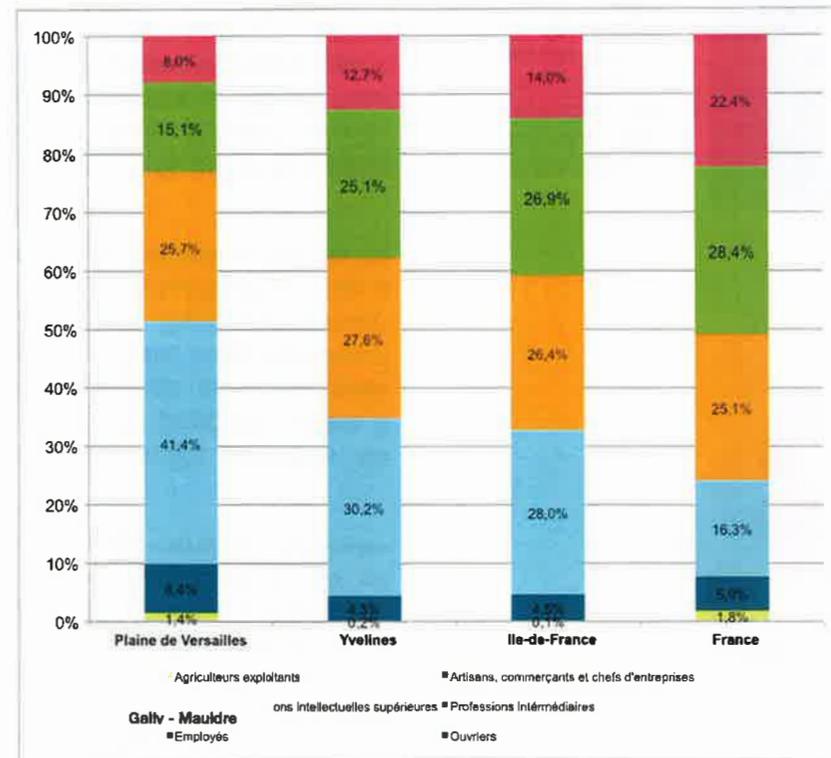
(Sources : RRP2009 - INSEE)



Parallèlement, le taux de chômage est assez faible (autour de 7,5% en 2009), niveau qui est notamment lié à celui, élevé, des qualifications : les diplômés de l'enseignement supérieur représentent presque la moitié (48%) de la population de 15 ans et plus non scolarisée (la moyenne nationale s'établit à 23%, la moyenne régionale à 34%).

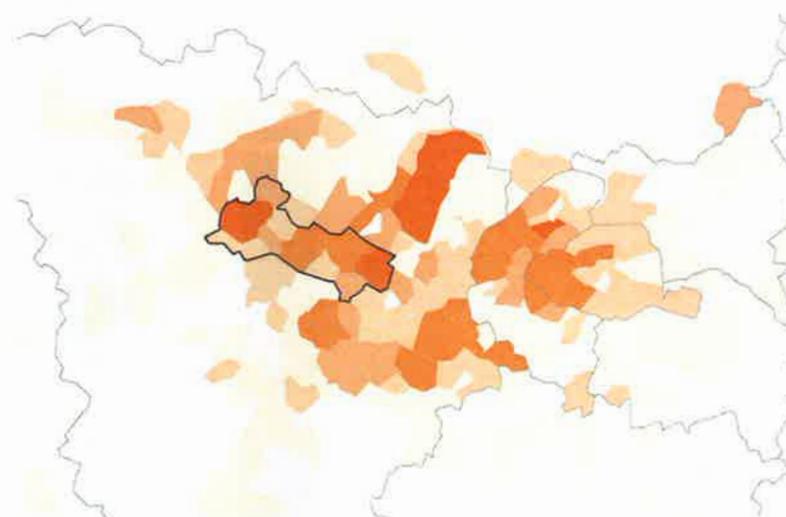
**Ce haut niveau de qualifications se transcrit dans une part de cadres exceptionnellement importante : ils représentent 41,4 % de la population active occupée, avec, à l'inverse une sous-représentation très nette tant des employés que des ouvriers.**

**Répartition par catégories socioprofessionnelles des actifs occupés en 2009**  
(Sources : RRP2009 - INSEE)





Communes de travail des actifs occupés du SCOT en 2006



## LES MIGRATIONS PROFESSIONNELLES

Malgré le fait que les emplois ont, sur la dernière période significativement augmenté plus vite que les actifs, le nombre de ces derniers restent toujours très largement supérieur aux emplois présents sur le territoire (selon un rapport, rappelons-le, de un emploi pour deux actifs), contribuant à des navettes domicile-travail importantes en nature et en intensité.

Ce sont ainsi **plus des trois quarts des actifs occupés du territoire qui sortent du périmètre du SCOT pour se rendre à leur travail** (cf. tableau ci-contre et carte page suivante), avec notamment pour destination La Défense et Paris, mais également les pôles de Versailles, Trappes-Guyancourt, Saint-Germain-en-Laye, ou encore Poissy, soulignant le fait que le territoire dispose à cet égard d'un positionnement favorable, à immédiate proximité de plusieurs pôles d'emplois d'envergure.

En interne, on remarque par ailleurs également le poids **des deux pôles d'emplois principaux du territoire**, Maule et Saint-Nom-la-Bretèche, qui attirent la moitié des actifs résidents du SCOT. Pour St-Nom-la-Bretèche, le nombre d'emplois réellement présent dans la commune est moindre, puisque la commune accueille le siège social de deux entreprises de nettoyage dont les agents ne travaillent pas à St-Nom-la-Bretèche.

**Nombre d'emplois par commune du SCOT en 2009**  
(Sources : RRP2009 - INSEE)

	Emplois en 2009
Andelu	63
Bazemont	100
Chavenay	372
Cresprières	240
Davron	69
Feucherolles	716
Herbeville	41
Mareil-sur-Mauldre	194
Maule	1537
Montainville	54
Saint-Nom-la-Bretèche	1139
<b>Gally - Mauldre</b>	<b>4525</b>

**Principales destinations (par grands pôles) des migrations domicile-travail des actifs occupés du SCOT en 2006**  
(Sources : RRP2006 - INSEE)

	Pôles	Nombre	Part
Travaille en dehors du périmètre du SCOT	Argenteuil	32	0,3%
	Cergy	60	0,6%
	La Défense	1054	11,0%
	Les Mureaux	300	3,1%
	Mantes-la-Jolie	92	1,0%
	Paris	1060	11,1%
	Poissy	232	2,4%
	St-Germain-en-Laye	329	3,4%
	Trappes-Guyancourt	608	6,4%
	Versailles	624	6,5%
	Autres (hors pôles principaux)	3019	31,6%
Travaille en dehors du périmètre du SCOT		<b>7411</b>	<b>77,5%</b>
Travaille dans le périmètre du SCOT		<b>2150</b>	<b>22,5%</b>
<b>Ensemble des actifs occupés en 2006</b>		<b>9561</b>	<b>100,0%</b>

## UN TERRITOIRE DE HAUTS REVENUS QUI CONTINUE À S’AFFIRMER COMME TEL

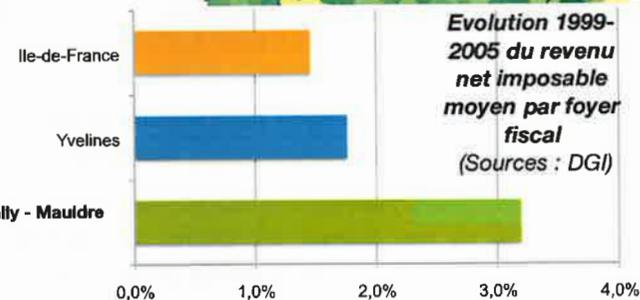
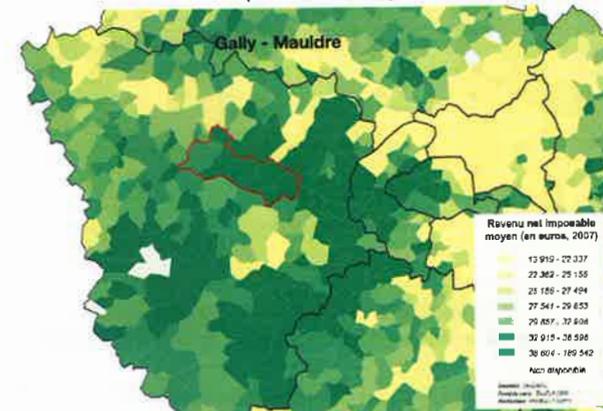
En Ile-de-France, la répartition de la population selon le niveau de formation, les catégories socioprofessionnelles et, *in fine*, les revenus se fait, schématiquement, selon une double logique, de cercles concentriques d’une part, et, surtout, de quadrants reproduisant en périphérie les situations de valorisation/dévalorisation existantes dans le cœur d’agglomération.

**Le territoire de Gally-Mauldre appartient dans ce contexte à la zone de hautes qualifications et hauts revenus de l’ouest parisien, dont il constitue même une pointe avancée ouest.**

Le revenu net imposable moyen des foyers fiscaux, de 56 499 euros en 2009, est ainsi près de deux fois supérieur à la moyenne régionale (29 808 euros) et encore très nettement supérieur à la moyenne départementale (34 171 euros), que toutes les communes du territoire dépassent. Les niveaux atteints dans les communes de l’est du territoire font partie des plus élevés d’Ile-de-France, particulièrement Saint-Nom-la-Bretèche (5<sup>ème</sup> rang régional), Feucherolles (8<sup>ème</sup> rang régional), Chavenay et Davron (24<sup>ème</sup> et 27<sup>ème</sup> rang régional).

**Cette situation dans l’espace le plus valorisé d’Ile-de-France semble par ailleurs très bien ancrée : entre 1999 et 2005<sup>10</sup>, le revenu net imposable moyen a crû plus vite en Gally-Mauldre qu’en moyenne dans les Yvelines ou dans l’ensemble de la région. (cf. graphique ci-contre).**

**Revenu net imposable moyen par foyer fiscal en 2007**  
(Sources : DGI)



- A partir de 2006, des évolutions dans le mode de calcul du revenu net imposable ne permettent plus la comparabilité avec les années antérieures.



## L'habitat

### UN PARC DOMINÉ PAR LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

En 2009, le territoire comptait 8 971 logements, dont une très grande majorité (91,6%) de résidences principales. Cette composition du parc fait ressortir le **caractère principalement résidentiel du territoire (le taux d'emploi est de 0,46)**. La capacité en résidences secondaires du territoire est très réduite (3,4%), cependant qu'elle reste supérieure à la moyenne départementale (1,97%).

La vacance augmente, passant de 4 à 5% entre 1999 et 2009, et concerne 448 logements.

#### Répartition du parc de logements des communes du SCOT

	RP		RS		LV		TOTAL
Andelu	161	94,5%	3	1,8%	6	3,7%	171
Bazemont	600	90,9%	25	3,8%	35	5,3%	660
Chavenay	639	93,3%	16	2,3%	30	4,4%	685
Crespières	603	92,4%	32	5,0%	17	2,6%	653
Davron	128	81,0%	9	5,7%	21	13,3%	158
Feucherolles	1060	93,6%	28	2,5%	44	3,9%	1133
Herbeville	119	83,3%	16	11,2%	8	5,6%	142
Mareil-sur-Mauldre	633	92,0%	12	1,7%	43	6,3%	688
Maule	2254	92,5%	64	2,6%	118	4,8%	2436
Montainville	201	80,9%	32	12,9%	15	6,2%	248
Saint-Nom-la-Bretèche	1818	91,1%	69	3,5%	109	5,5%	1996
<b>SCoT</b>	<b>8217</b>	<b>91,6%</b>	<b>306</b>	<b>3,4%</b>	<b>448</b>	<b>5,0%</b>	<b>8971</b>

RP : Résidences Principales

RS : Résidences Secondaires

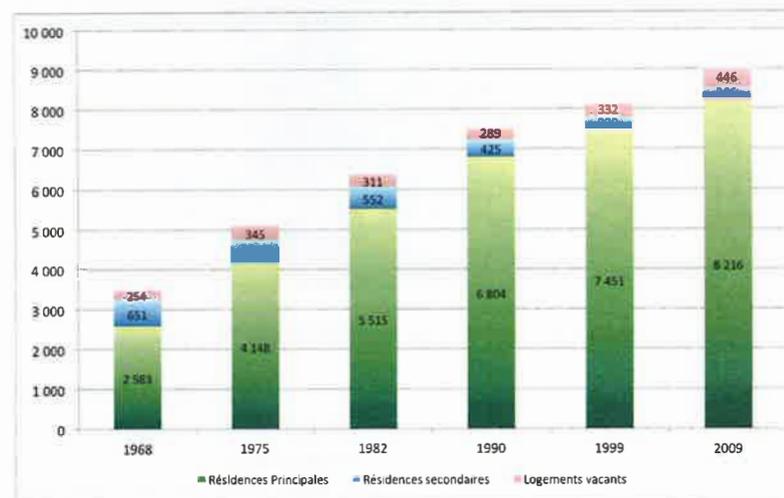
L'évolution du parc de logements a logiquement accompagné celle de la population (voir chapitre *démographie*), avec :

- une croissance élevée et supérieure à celle observable dans le département durant les années 60, 70 et 80, principalement portée par les grandes communes ;
- une croissance faible, notamment dans les grandes communes, durant les années 90 et 2000, proche de celle du Département.

Toutefois, jusqu'en 1990 la croissance démographique fut supérieure à la croissance du parc (4,2% contre 3,6% en moyenne annuelle), et en partie absorbée par les résidences secondaires (qui se transforment en résidences principales)

#### Évolution du parc de logements des communes du SCoT

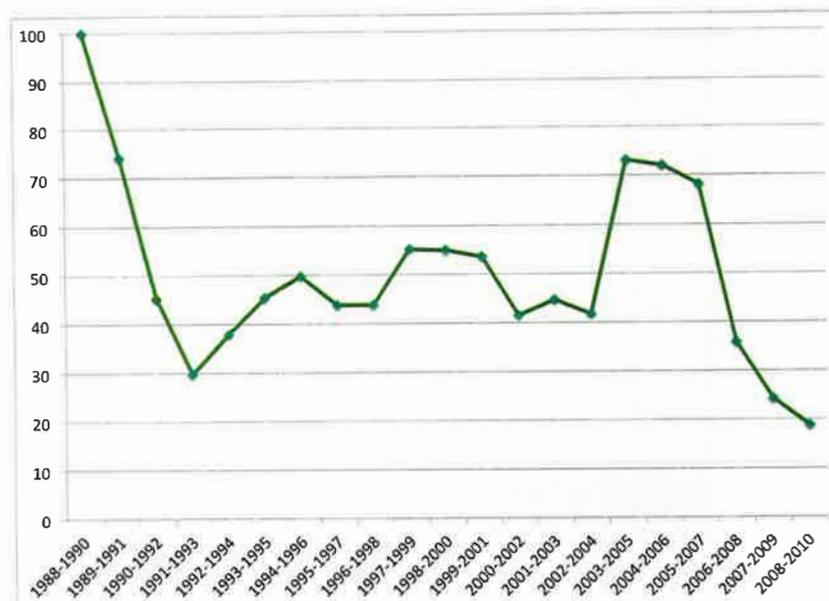
Source : INSEE, recensement principal, 2010.



Depuis 1990, la croissance du parc est plus forte que celle de la population (1,01% contre 0,25% en moyenne annuelle) malgré l'érosion toujours présente des résidences secondaires.

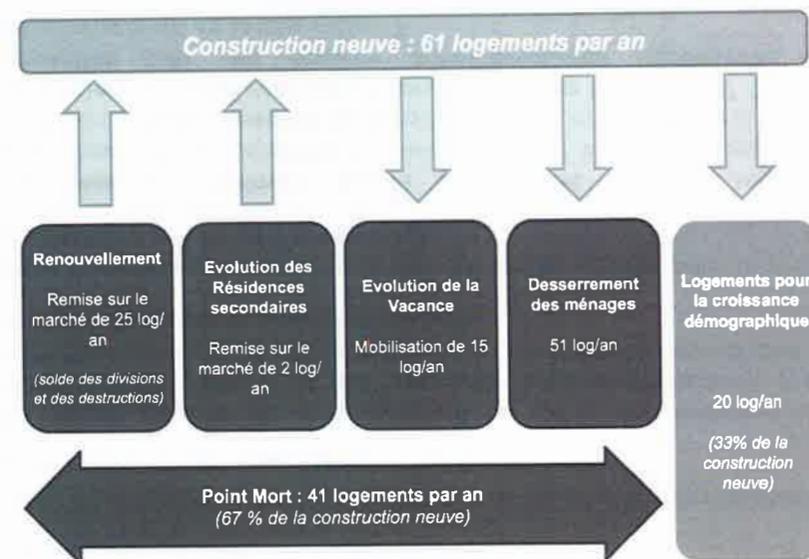
En plus du desserrement de l'agglomération parisienne, **cet écart témoigne du desserrement des ménages**. Ce phénomène, lié à l'évolution des modes de vie (allongement de la durée de vie, divorces etc.), conduit à une baisse du nombre de personnes par ménage, ce qui **nécessite donc plus de logements à population constante**.

**Évolution de la construction de 1988 à 2010 – Moyenne triennale – Base 100 en 1988 - (Source : Sitadel)**



Les données SITADEL, qui fournissent le nombre de constructions neuves par année, associées aux données du recensement INSEE concernant le parc de logement et la taille des ménages, permettent de déduire le « point mort » de la construction. Ce dernier correspond au nombre de logements nécessaires au maintien d'une même population sur le territoire.

**Le point mort : besoin de construction pour maintenir la population**



- Ainsi, parmi les 61 nouvelles constructions créées en moyenne chaque année entre 1999 et 2009, 41 (soit deux tiers) ont été consacrées au maintien de la population de 1999.



- **Entre 1990 et 1999, ce point mort représentait 45 logements par an, soit 80 % des constructions réalisées durant cette période (56 par an, en moyenne).**

**Nombre moyen de constructions par intervalle de 3 ans (moyenne triennale glissante) de 1988 à 2009**



Période triennale	Nombre de constructions (moyenne triennale)
1988-1990	124
1989-1991	92
1990-1992	56
1991-1993	37
1992-1994	47
1993-1995	57
1994-1996	62
1995-1997	55
1996-1998	55
1997-1999	69
1998-2000	68
1999-2001	67
2000-2002	52
2001-2003	56
2002-2004	52
2003-2005	91
2004-2006	90
2005-2007	85
2006-2008	45
2007-2009	30
2008-2010	23

*Afin d'évaluer le besoin en logements pour les vingt prochaines années, il est nécessaire d'évaluer la taille moyenne des ménages à horizon 2030.*

Pour cela, et compte-tenu du rythme de desserrement des ménages observé en Gally Mauldre ainsi que des tendances à l'œuvre à l'échelle plus large, la taille moyenne des ménages est **évaluée à 2,4 personnes par ménage, en 2030.**

Ainsi, il est possible d'anticiper le nombre de logements supplémentaires à créer à cet horizon pour maintenir la population actuelle.

En tenant compte du renouvellement du parc, de l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants (projection), il est estimé **un besoin de 54 logements par an nécessaires au maintien de la population pour la période 2010-2030.**

**Cette hypothèse constitue une donnée fondamentale pour le projet de territoire afin de guider ses choix.**

**Cet objectif « minimal » donne un cap et invite à regarder attentivement les capacités du territoire pour créer des logements au-delà : quelles capacités de densification, de renouvellement urbain et d'extension pour répondre à ces besoins en logements ? Quelles capacités pour les besoins supplémentaires nécessaires au développement de la population ?**

- En associant accentuation du desserrement des ménages et du rythme constructif peu puissant, le renouvellement du parc serait-il suffisant pour accueillir significativement des populations nouvelles ?
- La stabilité de la construction ne fait pas pour autant état d'une attractivité atone ou d'une volonté politique sans ambition, mais davantage d'une politique de préservation. L'urbanisation est en effet conditionnée par des contraintes mais aussi par une stratégie de développement qualitatif.

### Une typologie révélatrice...

#### Des logements de grande taille...

La grande majorité (88,1%) des logements présents sur le territoire sont individuels, reflétant le caractère rural du territoire de Gally-Mauldre. Seules les communes de Maule et Saint-Nom-la-Bretèche, plus urbaines, possèdent un taux inférieur à cette moyenne (bien que relativement élevé avec respectivement 76,7% et 87,9% de logements individuels), en concentrant près des ¾ des appartements.

En outre, le territoire tend à accroître son parc de maisons individuelles plus rapidement que les logements collectifs : le parc de maisons individuelles a crû de 11,7 % entre 1999 et 2009, contre 7,5 % pour les logements collectifs. On note :

- une typologie favorable à **des logements de grande taille**. En effet, près de 68,9 % des résidences principales possèdent 5 pièces ou plus.
- ainsi, les logements présents sur le territoire **possèdent en moyenne 5,5 pièces** contre 4 pour les logements des Yvelines.

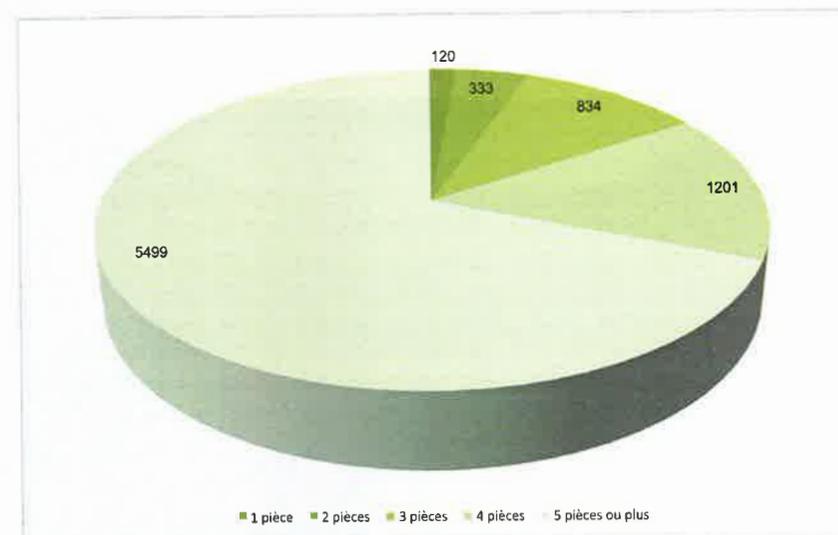
Le territoire s'inscrit dans la seconde couronne de l'agglomération parisienne, **dans un cadre favorable à l'émergence de maisons individuelles**. Cette typologie est cependant expliquée partiellement par une réalité sociale, puisque le territoire accueillent dans ce cadre 2 369 familles de taille moyennes à grandes (2 enfants ou plus).

Toutefois, ces logements peuvent paraître moins adaptés pour des personnes plus âgées, qui seront de plus en plus nombreuses, ou pour l'accueil de populations plus jeunes (moins de 30 ans) qui ont tendance à quitter le territoire.

**À terme, la tendance à une mono-spécialisation du parc sur des maisons individuelles et des logements de grande taille pourrait être**

problématique pour le renouvellement de la population et la réponse aux divers besoins du parcours résidentiel (des plus jeunes et des plus âgés et des catégories sociales moins aisées).

**Répartition des résidences principales du SCOT suivant leur nombre de pièces.** (Source : INSEE)





### ... et de qualité.

Le parc de logements de la CC de Gally Mauldre s'est principalement constitué entre 1975 et 1990, il est ainsi relativement jeune.

Cette caractéristique lui confère une certaine qualité, et il ne présente que **peu d'enjeu de confort**. Plus de 98% des logements possèdent, en effet, les installations sanitaires de base (salle de bain équipée) et 93,8% possèdent un système de chauffage moderne (chauffage central collectif ou individuel, ou tout électrique). :

- le nombre des logements inconfortables (chambre sous comble...), et, de fait, leur poids dans l'ensemble du parc, sont en constante baisse. Ils sont passés de 155 en 1999 à 137 en 2009.
- plus de la moitié (56%) de ces logements se concentrent dans les communes de Maule et Saint-Nom-la-Bretèche.

La DDASS ou le SCHS, compétents en la matière, ne recensent aucun logement insalubre sur le territoire de Gally Mauldre.

De plus, le territoire attire des populations possédant des capacités d'investissement élevées (personnes actives de 45 ans ou plus), plus à même d'entretenir un parc de qualité.

○ Le parc fait état d'une surreprésentation des logements individuels récents et de grande taille. Si cette typologie contribue à un cadre de vie de qualité et n'entraîne que peu d'enjeu de confort, la sous-représentation de petits logements peut entraver la mixité des populations.

○ Si les nouvelles constructions se concentrent de plus en plus, le solde des divisions et des destructions montre que le parc possède un potentiel de création de logements sur lui-même. En effet, entre 1999 et 2007, 10 logements par an ont été créés à partir du bâti existant (éventuellement anciennement agricole).



### ...De ses occupants.

#### Un parc de propriétaires.

En 2009, **82% des ménages** étaient propriétaires de leur logement. Les locataires représentent 16% des ménages présents dans le territoire. Les autres ménages (environ 3%) sont hébergés gratuitement.

Depuis 1999, **le poids des propriétaires est de plus en plus important, au détriment des locataires.** Cette tendance s'observe sur l'ensemble du département, bien que ce dernier compte toujours 38 % de ménages locataires.

**Il existe une corrélation entre la typologie du logement et le type d'occupation de celui-ci.** Les maisons individuelles identifiées précédemment sont ainsi principalement occupées par leur propriétaire (famille avec enfants), en hausse tous les deux, alors que les logements en immeuble collectif, en baisse, sont davantage destinés à la location et à l'accueil de petits ménages, en baisse tous les deux.

Ainsi, les petites communes ont une structure de la population peu mixte, contrairement à Maule qui possède un parc de logements plus varié.

Le territoire de Gally Mauldre ne comporte qu'une faible part de logements locatifs sociaux, **on en recense 239 en 2009, soit 2,7% du parc, contre 241 en 1999.** Ils se situent quasiment tous sur la commune de Maule.

Rappelons que le territoire n'est pas soumis aux dispositions de la Loi Duflot, qui a porté de 20 à 25 % la part exigible de logements locatifs sociaux dans les résidences principales aux agglomérations de 50 000 habitants avec une commune centre de 15 000 habitants ou plus. **Toutefois, la faible diversité de son parc (locatif libre et locatif social ; collectif, taille des logements) induit une mixité sociale limitée, dont les conséquences sur la vie résidentielle et économique du territoire**

doivent être prises en compte pour définir sa trajectoire pour les 20 ans à venir.

### **UN NIVEAU DES PRIX DE L'IMMOBILIER PARMIS LES PLUS ÉLEVÉS DE LA SECONDE COURONNE.**

Le territoire de Gally Mauldre s'inscrit dans la continuité d'un cône de valorisation foncière amorcé par l'Ouest parisien et les Hauts-de-Seine, et qui se termine dans l'Est des Yvelines, sur le territoire du SCoT.

- **les communes à l'Est du SCoT (Saint-Nom-la-Bretèche, Chavenay, Crespières et Feucherolles) possèdent un niveau de prix de l'immobilier parmi les plus élevés du Département,**
- **les secteurs Ouest, présentent des niveaux de prix moins élevés, dénotant une influence moins marquée de l'agglomération parisienne.**

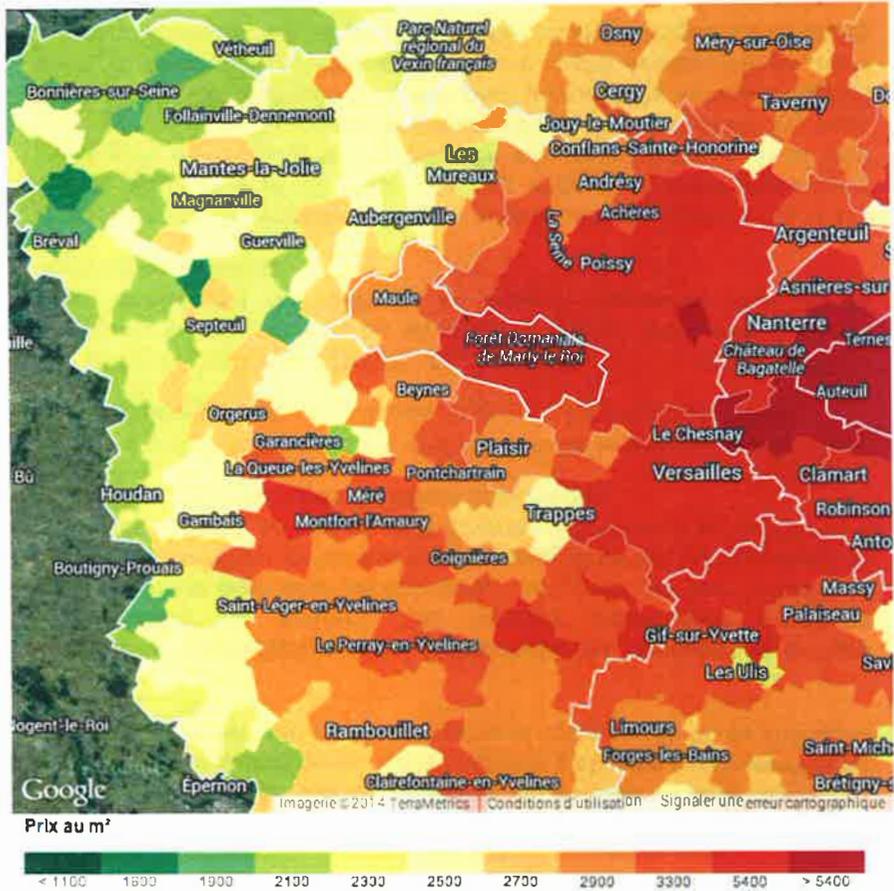
Le territoire offre un cadre de vie de qualité et une proximité relative des principaux pôles d'emplois de l'agglomération parisienne, avec des prix toutefois moins élevés. Il est ainsi privilégié par les actifs en seconde partie de carrière pour l'établissement de leur famille.

#### **Des prix immobiliers contrastant avec les territoires de référence**

Prix Immobiliers moyens dans l'ancien		
Commune	appartement	maison
Andelu	2590	2169
Bazemont	3186	2793
Chavenay	3582	3457
Crespières	3989	3470
Davron		3670
Feucherolles	3881	3504
Herbeville		3501
Maule	2892	2599
Mareil-sur-Mauldre	2250	2598
Montainville	3094	2893
Saint-Nom-la-Bretèche	3578	4001
Île-de-France	4756	2869
Yvelines	3586	3177



11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100



Source : DGFIP, prix immobiliers 2010.

- Le cadre du territoire (localisation et qualité) lui permet d'être très attractif pour des actifs de l'Ouest parisien et de recenser une forte présence de familles (actifs en milieu de carrière avec des enfants, propriétaires de leur logement - individuel).
- Si le niveau des prix traduit cette attractivité, il apparaît être un frein à la mixité bâtie et (donc) sociale du territoire. Ces prix qui s'intègrent à un fonctionnement global du marché en Ile-de-France et sont liés à la rarefaction des logements et du foncier constituent un point dur pour le territoire dans une perspective de renforcement de la diversité constructive et sociale et de la limitation du vieillissement de la population.

## Les services et équipements

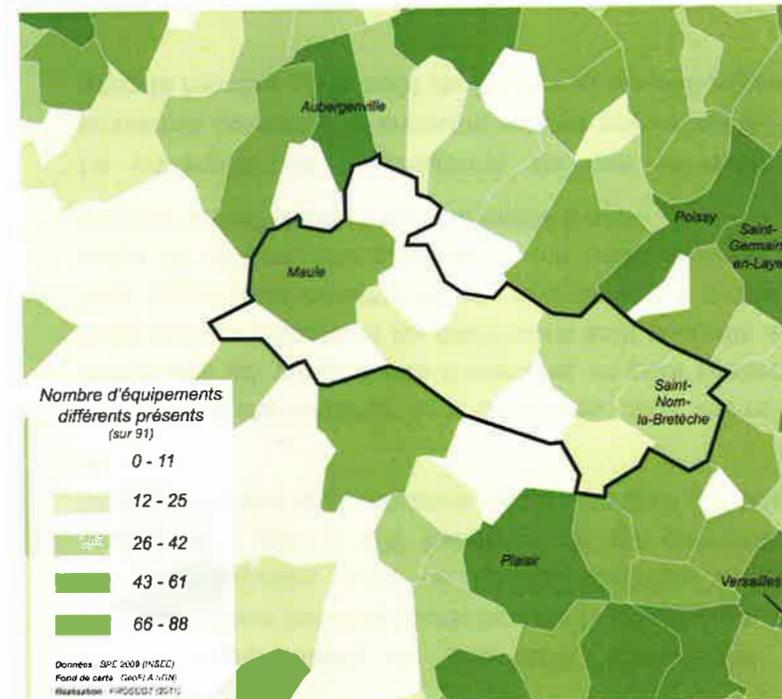
### UNE INFLUENCE EXTÉRIEURE IMPORTANTE...

Le territoire s'inscrit dans un espace dans lequel les équipements sont nombreux et variés, avec notamment, à immédiate proximité, les polarités Versailles et, plus généralement, **l'ensemble de l'agglomération parisienne**.

Dans ce contexte, le caractère résidentiel et rural fait inévitablement du territoire un espace globalement polarisé, avec des déplacements vers l'extérieur (certes limités en distance) pour accéder à un certain nombre de services (pour certains absents).

Le territoire compte cependant des polarités, principalement **Maule et Saint-Nom-la-Bretèche**, qui combinent à elles deux plus de la moitié de l'ensemble des équipements présents sur le territoire<sup>1</sup>.

Les principales polarités du territoire de Gally-Mauldre dans le contexte local  
Source : INSEE, BPE 2009.



<sup>1</sup> Selon l'inventaire de la Base Permanente des Equipements (BPE - 2009) de l'INSEE, qui recense 160 types d'équipements différents, dont 91 principaux sont regroupés en « gammes » - cf. infra).



Bien que de taille comparable, **Maule apparaît comme un pôle plus autonome que Saint-Nom-la-Bretèche**, davantage sous l'influence de l'agglomération parisienne :

- Maule compte 56 types d'équipements différents (sur 91 possibles) et constitue à cet égard, au-delà du territoire, un pôle significatif au centre des Yvelines (32<sup>ème</sup> rang départemental, sur 261 communes) ;
- Saint-Nom-la-Bretèche compte 41 types différents d'équipements.

Les autres communes du territoire disposent d'une variété d'équipements nettement moins importante, même si quatre communes (Chavenay, Crespières, Mareil-sur-Mauldre, Feucherolles) disposent chacune d'une vingtaine.

**Variété des équipements présents par commune du SCOT**  
(Source : BPE2009 – INSEE)

Commune	Nombre d'équipements différents (sur 91)
Andelu	4
Bazemont	4
Chavenay	20
Crespières	20
Davron	4
Feucherolles	27
Herbeville	2
Mareil-sur-Mauldre	23
Maule	56
Montainville	6
Saint-Nom-la-Bretèche	41

## UNE PRÉSENCE SIGNIFICATIVE DES ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ

La polarisation par l'agglomération parisienne n'est par ailleurs pas uniforme, et se différencie assez nettement selon la « gamme »<sup>2</sup> des services :

- **les équipements de proximité, c'est-à-dire qui pourvoient aux besoins quotidiens de la population, sont bien représentés**, avec une densité moyenne de 16,5 équipements pour 1 000 habitants, ce qui constitue un niveau supérieur à la moyenne départementale (15 pour 1 000).

Les écoles élémentaires sont présentes dans toutes les communes (cf. infra). A titre d'exemple, on peut également noter que les maçons et les électriciens sont présents dans trois quarts des communes, ou encore qu'au moins un salon de coiffure, une pharmacie, une boulangerie et une boucherie sont présents dans la moitié d'entre elles.

**La pérennité de la présence de ces services de proximité constitue néanmoins un des enjeux du SCOT, dans la mesure où le coût du foncier et les difficultés de**

<sup>2</sup> La distinction en gammes repose sur la fréquence d'accès aux types d'équipements (parmi 91 types d'équipements différents), de ceux les plus couramment utilisés (gamme de proximité : boulangerie, poste, coiffeur, médecin généraliste...) à ceux qui le sont le moins (gamme supérieur : cinéma, université, parfumerie, spécialiste médical...), en passant par la gamme intermédiaire (supermarché, librairie, école de conduite, garde d'enfants, collège...)

**logements sur place pour leurs employés peuvent constituer un frein à leur développement.** On note, à cet égard, une fragilité du secteur commercial dans son ensemble, qui, en nombre d'emplois, a connu une décroissance entre 1999 et 2009 (cf. partie Economie).

- **Les équipements de la gamme intermédiaire sont en revanche sous-représentés par rapport à la moyenne, de même que, de façon encore plus marquée, ceux de la gamme supérieure** (cf. tableau ci-contre), même si certains domaines disposent d'une bonne représentation, notamment les services aux particuliers (avec, par exemple, 5 établissements de soins de beauté et 2 écoles de conduite, etc.) et les spécialités médicales.

**Densité d'équipements par gamme pour 10 000 habitants**  
(Source : BPE2009 - INSEE)

	Plaine de Versailles	Yvelines
Gamme de proximité	165	152
Gamme intermédiaire	33	43
Gamme supérieure	9	15
<b>Total</b>	<b>208</b>	<b>210</b>

#### **A savoir sur les équipements**

A partir de la Base permanente des équipements établie annuellement par l'INSEE sont regroupés les équipements ayant les mêmes logiques d'implantation et auxquels la population a recours à des fréquences similaires.

Ainsi, sont dits "de proximité" les équipements de la vie quotidienne et répondant aux besoins courants (épicerie, boulangerie, pâtisserie, écoles maternelles et élémentaires, plombier, ...). La gamme intermédiaire recouvre des équipements moins fréquemment utilisés (hebdomairement), et celle supérieure, ceux plus rares et nécessitant pour leur viabilité d'exploitation un large bassin de population (hypermarché, théâtre, hôpital/maternité, spécialistes de santé, ...)



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

## DES ÉQUIPEMENTS SPÉCIFIQUES

Si le nombre absolu d'équipements est assez faible, cette situation n'est pas surprenante au regard de la population du territoire : comme il a été mentionné précédemment, le territoire compte un nombre significatif d'équipements de proximité (16,5 pour 1000 habitants contre 15 dans le département des Yvelines), entretenant la vie locale, et qui lui sont spécifiques. Dans le détail, il convient de regarder par secteur les besoins spécifiques qui peuvent se faire jour.

### Une offre pédagogique satisfaisante

Chaque commune du territoire compte une école élémentaire (2 à Feucherolles et Maule). Concernant les services de petite enfance, le territoire est relativement bien pourvu : la moitié des communes possèdent une école maternelle. Les communes d'Andelu, Bazemont, Herbeville et Montainville n'en possèdent pas. Cinq structures de garde d'enfants en âge pré-scolaire se trouvent également sur le territoire.

Cette présence est plus élevée que dans le reste du département. **Toutefois, le positionnement résidentiel du territoire et l'accueil de jeunes familles nécessiteront de maintenir une offre satisfaisante quantitativement et qualitativement.**

Conformément à la sous-représentation d'équipements de gamme supérieure, l'offre d'équipements pédagogiques secondaires est plus restreinte, tout en demeurant satisfaisante avec deux collèges à Maule et Feucherolles, ainsi qu'un lycée technique (enseignement agricole) à Maule.

## Des équipements pour personnes âgées sous représentés

Le territoire devrait voir sa population vieillir significativement à terme, alors que les équipements dédiés aux personnes âgées apparaissent sous-représentés. On compte un centre d'hébergement spécialisé (maison de retraite les Floralties) à Maule et un service d'aide spécifique aux personnes âgées à Saint-Nom-la-Bretèche. En revanche, les équipements sanitaires sont relativement bien représentés sur le territoire.

## Les équipements touristiques et de loisirs

Si le positionnement du territoire implique des polarisations spécifiques avec le reste de la région, avec une sous représentation de services généraux à la personne et des commerces (qui diminuent – cf. partie Economie), son cadre privilégié lui confère, en revanche, **une vocation touristique certaine.**

La présence de nombreux équipements de loisirs de plein air en témoignent avec notamment : 2 golfs (à Saint-Nom-la-Bretèche et Feucherolles), 9 tennis ainsi que au moins 8 établissements équestres.



La présence de ces équipements haut-de-gamme (spécialisation sur la filière équine) favorise une attractivité spécifique pour des populations à haut revenu, dans la continuité d'un cône Ouest parisien privilégié.

De nombreux autres équipements de loisirs et/ou sportifs sont également présents sur le territoire (9 terrains de grands jeux, 1 bassin de natation à Saint-Nom-la-Bretèche, 2 parcours sportifs...). Seule la commune de Mareuil-sur-Mauldre ne possède aucun de ces équipements.

En ce qui concerne la capacité en hébergement touristique, le territoire compte près d'une quarantaine de chambres en gîtes, qui sont principalement concentrés dans les communes les plus rurales. Trois hôtels sont également présents sur le territoire à Chavenay, Feucherolles et Montainville. **L'offre apparaît ainsi satisfaisante et centrée sur le tourisme vert.**



Toutefois, la bonne desserte du territoire comporte également des risques, avec des flux de transit qui augmentent et par conséquent, **une situation de territoire « de passage » qui se renforce**. En répercussion, les nuisances liées au transport routier s'accroissent : la congestion des axes, la pollution, le bruit, l'accidentologie accrue, ... En outre, l'importance du réseau routier entraîne des ruptures paysagères et le morcellement des espaces, notamment agricoles.

Le territoire de Gally Mauldre rencontre des enjeux routiers importants avec les questions suivantes :

- l'aménagement et l'insertion des axes routiers dans le paysage de la Plaine ;
- la cohabitation des différents usages de la route : les axes de desserte communales se confondent avec des axes de transit ce qui signifie que certains déplacements sont de plus en plus difficiles (modes doux, engins agricoles, ...) ;
- la traversée des bourgs, et notamment de celui de St-Nom-la-Bretèche, au moment des pics de déplacement journaliers ;
- des temps de transport allongés et peu confortables, et une diminution globale de la qualité du cadre de vie, si les flux routiers continuent de s'accroître ;
- des difficultés d'accès aux pôles d'emplois franciliens.

**L'amélioration des conditions de déplacement constitue une priorité afin d'accompagner les projets futurs potentiels de développement démographique et économique.**

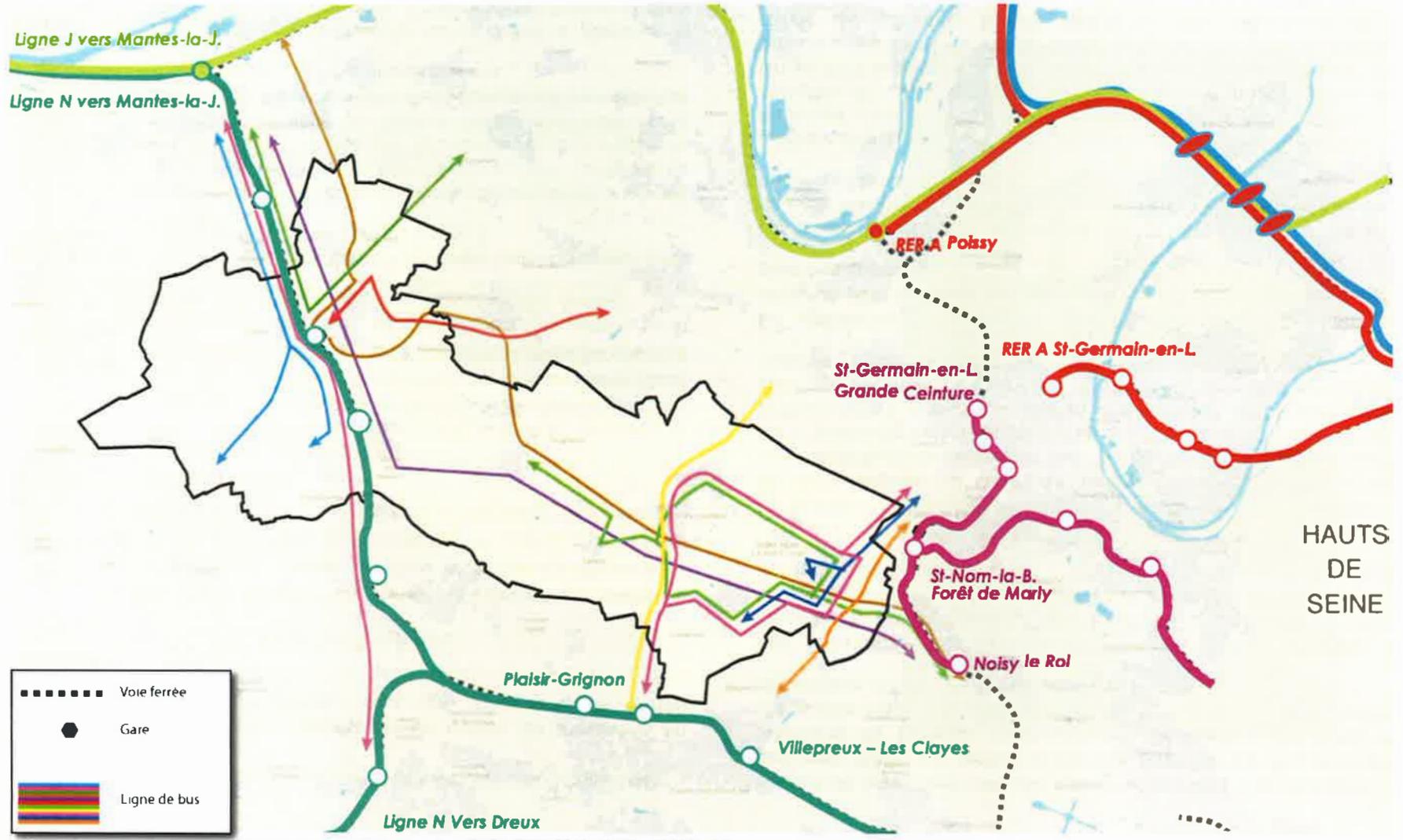
Notons qu'il existe un projet routier concernant le territoire du SCoT :

- **une voie de contournement du bourg de Saint-Nom-la-Bretèche** par le sud, dont la 1ère phase opérationnelle a été achevée courant 2013. Elle fait désormais l'objet, et ce pour 3 ans, de travaux d'aménagement, ceci afin de limiter l'impact paysager, (ils intègrent un traitement favorable de l'axe et des abords).

*Vue vers l'Ouest depuis la RD307, Saint-Nom-la-Bretèche*



Le réseau de transports en commun





05-03-12  
14h51 38

## LES INFRASTRUCTURES DE TÉLÉCOMMUNICATION

Les déplacements domicile – travail révèlent qu'une partie des actifs utilise leur logement comme lieu de travail (5,4% dans les 3 principales communes). Ce mode de travail accompagne l'évolution des modes de vie permise par l'équipements des logements en télécoms (Internet).

Le Département a réalisé, en 2002, une étude sur l'état des réseaux de télécommunications sur son territoire. Ce diagnostic a permis de mettre en évidence que, sans action incitative de nature publique, portant sur la mise à disposition d'infrastructures optiques nouvelles, les services à très haut débit (THD) ne pourront pas être délivrés dans les Yvelines de manière concurrentielle.

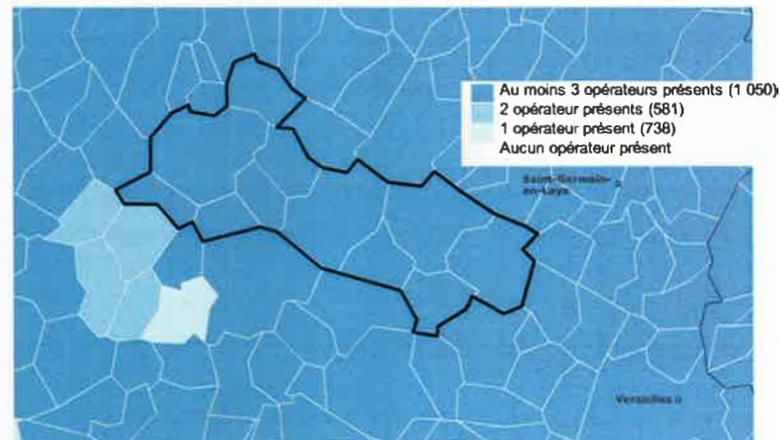
Sur la base de ce constat, le 25 octobre 2002, l'Assemblée départementale adoptait le *Plan départemental de déploiement du haut débit*.

Ce dernier vise à améliorer la desserte Internet avec :

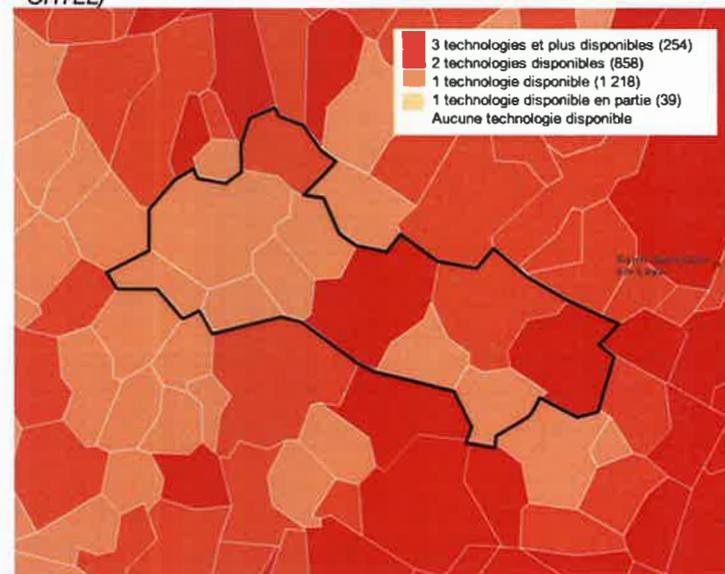
- **des services à THD pour les entreprises et la communauté scientifique et universitaire ;**
- **des services ADSL dégroupés pour les particuliers, les PME et les collectivités.**

Le territoire de Gally Mauldre souhaite bénéficier de ce projet : elle pourrait être raccordée au haut débit via la boucle de Thiverval ou de Morainvilliers.

### Nombre d'opérateurs offrant un service haut débit sur la commune



### Nombre de technologies haut débit sur une commune (Source : ORTEL)



## CONCLUSION – MODE DE DÉVELOPPEMENT

### UN TERRITOIRE OÙ IL FAIT BON VIVRE ET RESTER...

La situation sociodémographique de Gally Mauldre est celle d'un territoire fortement intégré dans l'espace de l'Ouest francilien, avec :

- une attractivité résidentielle nettement rattachée à une zone limitée et centrée sur Versailles/St-Germain-en-Laye ;
- des migrations professionnelles qui se réalisent dans ce même espace où se côtoient plusieurs pôles d'emplois.

Le territoire est ainsi englobé dans un **secteur de hautes pressions**, très dynamiques, mais **il conserve un caractère rural et résidentiel très privilégié**.

Le territoire de Gally-Mauldre dispose d'une dynamique globale de développement sur laquelle s'appuyer pour renouveler ses modes de fonctionnement futurs :

- **un cadre de vie de grande qualité** pour valoriser des activités de tourisme et attirer des nouvelles activités tertiaires ;
- **une dynamique économique** autour de l'agriculture, des services aux particuliers et du potentiel existant des services aux entreprises ;
- **un tissu urbain qui offre des potentialités pour créer des nouveaux logements** (réhabilitation et renouvellement) notamment liées au bâti agricole non utilisé ;
- **une forte volonté de préserver le paysage bâti, naturel et agricole** dont le territoire a hérité et qui encourage à la mise en œuvre d'un développement urbain encadré et fortement qualitatif.

Pourtant, le SCOT constitue une occasion pour interroger ce mode de développement et **souligner les limites potentielles** qui pourraient se profiler à long terme :

- **un vieillissement accentué** : les habitants s'établissent durablement dans le territoire et le renouvellement des populations y est difficile ;
- **une économie résidentielle limitée** : les bourgs peinent à conserver leur rôle de pôles de proximité (forte concurrence extérieure) ;
- **une pression résidentielle importante** du fait de la situation globale de pénurie de logements en Ile-de-France, d'un besoin de diversification de l'offre et de la nécessité de créer une offre supplémentaire pour pouvoir maintenir sa population dans un contexte foncier contraint ;
- **des besoins de transport** : l'attractivité du territoire renforce les besoins d'amélioration des conditions de circulation (accessibilité/intermodalité aux gares) ;
- **un enjeu sous-jacent de maintien de son autonomie et de son identité face à la pression de l'agglomération parisienne.**

Au-delà des atouts du territoire, la question principale est celle des exigences contradictoires auxquelles il fait face : besoin de renouvellement, de dynamisme, de mouvement, mais aussi besoin de préservation et de conservation des équilibres agricoles et environnementaux.

Dans cette contradiction, qui n'est pas qu'apparente, s'inscrit le rôle du SCOT au travers d'un réglage fin, c'est-à-dire des mesures prenant en compte la réalité et le tissu de chaque commune pour élaborer un projet global permettant de concilier des exigences opposées.

