


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

SCOT DE GALLY MAULDRE

DIAGNOSTIC

LIVRET 2 – PAYSAGE ET AMÉNAGEMENT

Dossier d'approbation Pièce 1.1.2

SCOT APPROUVÉ EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 4 FÉVRIER 2015



Rapport de présentation

Diagnostic

Schéma de Cohérence Territoriale de Gally - Mauldre (78)



Gally Mauldre
Communauté de communes



SOMMAIRE DU LIVRET II

Un patrimoine paysager de grande qualité

***Un éventail paysager riche et varié
L'alcôve agricole du plateau des Alluets
La mosaïque paysagère de Versailles
Les grands enjeux du territoire***

p63

p63

p65

p69

p83

Le paysage urbain

Un cadre de vie unique aux portes de Paris

Une urbanisation en continuité

L'occupation du sol

L'organisation du bâti

Les capacités de développement et de densification

p86

p88

p88

p98

p120

p111

Conclusion

p126

UN PATRIMOINE PAYSAGER DE GRANDE QUALITÉ

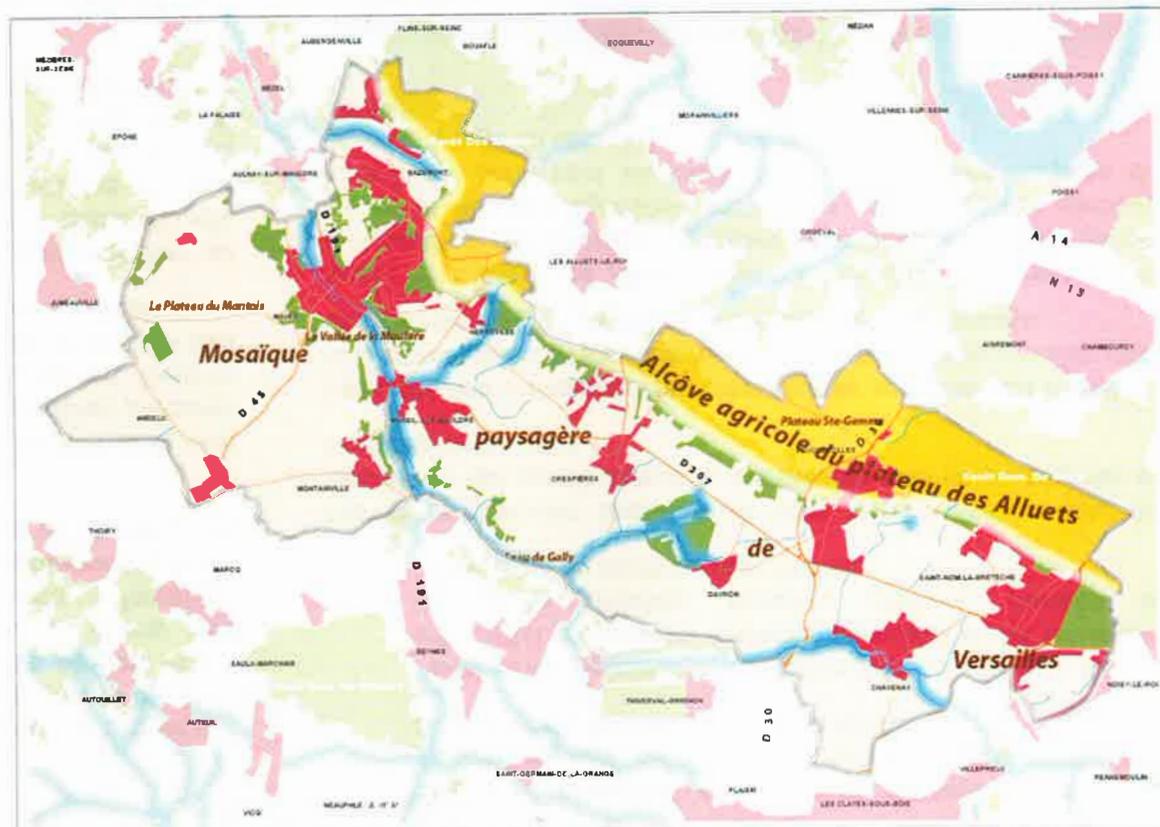
Un éventail paysager riche et varié aux portes de Paris

Le territoire du SCOT détient une grande diversité de paysages : vallées, boisements, paysages d'eau et espaces de grandes cultures caractérisent ce territoire marqué par un contexte géographique induisant une grande qualité patrimoniale du paysage.

Cette diversité paysagère, qui s'exprime comme l'empreinte de l'homme sur le territoire, et conjuguée au jeu topographique, crée des ambiances très différentes d'un secteur à l'autre qui confortent le cadre environnemental très privilégié et qualitatif du territoire situé à deux pas de la capitale.

Aussi, deux grandes entités paysagères se distinguent sur l'ensemble du SCOT :

- l'alcôve agricole du plateau des Alluets, constituée du Plateau des Alluets et du Plateau sainte-Gemme,
- la mosaïque paysagère de Versailles.





L'ALCÔVE AGRICOLE DU PLATEAU DES ALLUETS

Situé au Nord du territoire, le plateau des Alluets se caractérise par de vastes paysages agricoles, ceinturés par d'importants espaces boisés qui concourent à la formation d'une alcôve agricole et qui tendent à diviser celle-ci en deux chambres au niveau des Flambertins de Crespières (présence d'un « verrou » forestier). Notons que la ceinture forestière montre une semi-continuité au Sud-Est du fait de la présence d'espaces urbains de la commune de Feucherolles.

Les paysages sont constitués d'espaces cultivés induisant une occupation des sols très claire : il n'y a pas de petites parcelles différenciées mais de grands domaines d'un seul tenant. Ceux-ci évoluent sur un relief particulièrement peu marqué et formant des horizons dégagés au sein desquels émergent les zones urbaines.

Si la palette chromatique ne présente que des teintes brunes en hiver, accentuant ainsi la nudité des espaces d'openfield, elle s'enrichit des couleurs caractéristiques des différentes cultures qu'accueille le sol lorsque viennent les beaux jours (blé tendre, colza, orge, etc.), créant ainsi des vues attractives et caractéristiques de l'image archétypale des campagnes franciliennes.

Lors de la traversée du territoire par la D45 puis la route Royale, l'observateur est plongé dans une ambiance spécifique, exprimant une certaine dualité du fait :

- d'une très grande ouverture des espaces proches instaurée par les grandes cultures et suggérant un sentiment de liberté,

- d'un effet cloisonné induit par ce paysage organisé en « chambres » et créé par des formations forestières qui engendrent la fermeture des vues lointaines.
- Aussi, entre Bazemont et Feucherolles, le paysage alterne entre effet d'ouverture (espaces agricoles) et de fermeture (formations boisées, espaces urbains), rendant la découverte du territoire plus vivante.

Les zones agricoles apparaissent ainsi comme des espaces de respiration qui conditionnent la qualité des scènes paysagères et l'identité du territoire.

La nudité des zones agricoles est renforcée par l'absence de haies et d'arbres isolés en leur sein. Seuls de rares boisements relictuels et quelques vergers se distinguent dans le grand paysage.

Aussi, le plateau des Alluets offre un contraste saisissant par la juxtaposition des espaces agricoles et anthropisés (zones bâties, serres et hangars agricoles, mobilier urbain, etc.), ces derniers constituant finalement les facteurs de dynamisation majeurs du grand paysage au sein de la matrice agricole.



L'alcôve du plateau des Alluets se caractérise par un grand paysage organisé en deux plans : un premier plan occupé par les espaces agricoles et un second plan boisé.

Si la juxtaposition des espaces permet une excellente lisibilité du territoire (l'observateur peut appréhender celui-ci de façon aisée), elle concourt cependant à une importante covisibilité des milieux urbanisés qui, s'ils ne montrent pas de transition paysagère nuancée, peuvent tendre à banaliser



Vues sur les vergers et les bosquets relictuels depuis la route Royale



Vue sur les serres depuis la route d'Ecquevilly (A) et vue sur les équipements du centre militaire de télécommunication depuis la route Royale (B et C).

Les vues sur le grand paysage, voire à en altérer fortement la qualité (exemple des équipements militaires dédiées à la télécommunication).

LA MULTIFONCTIONNALITÉ DES BOISEMENTS

Au sein de l'alcôve agricole, les boisements revêtent deux formes spécifiques :

- les boisements relictuels qui émergent au sein de la matrice,
- les massifs boisés qui encadrent physiquement le plateau cultivé.

Les boisements relictuels

Les petits boisements relictuels s'inscrivent dans le grand paysage tels des îlots de verdure dans un océan de cultures et induisent ainsi une diversité des motifs paysagers.

Leur présence permet de dynamiser le paysage lointain et de rompre la relative uniformité que créent les paysages d'openfield. En ponctuant les perspectives lointaines, ils créent des repères dans le grand paysage et valorisent les scènes paysagères en



Vue sur des boisements relictuels depuis la route d'Ecquevilly (A) et depuis la route Royale (B).



évitant la banalisation de ces dernières.

Ils apportent notamment un important contraste par le jeu des volumes, des couleurs et des textures au regard des parcelles agricoles dont ils se distinguent.

La préservation de ces petites zones boisées constitue un enjeu pour la préservation de l'identité du plateau des Alluets car elles concourent à diversifier les motifs du patron paysager. De plus, elles s'expriment comme les derniers témoins des anciens paysages et portent donc un important caractère patrimonial.

Les massifs boisés

Les limites de l'alcôve agricole sont très claires dans la mesure où elles correspondent à celle de la ceinture forestière qui encadre cette vaste zone cultivée et qui comprend notamment la forêt des Alluets, la forêt de Marly, la forêt départementale des Flambertins, le bois de Villiers, etc.

Ces boisements continus surmontent les rebords du plateau qui présentent des pentes prononcées et donc une convexité marquée. Cette occupation du sol s'explique par la déclivité du relief qui ne permet pas la mise en œuvre d'une agriculture moderne (mécanisation très difficile).

Selon les types d'essences qui caractérisent ces espaces, la densité plus ou moins importante des boisements et leur degré de fermeture, les ambiances induites diffèrent d'un secteur à l'autre :

- Si le bois tend à montrer un niveau de fermeture marqué, il se dégage une atmosphère très secrète, parfois « sauvage » que l'effet d'encadrement végétal ne fait que renforcer. Cette ambiance contraste fortement avec le sentiment de

liberté éprouvé lors de la traversée des espaces agricoles. Lorsque la route s'exprime avec sinuosité, le tracé invite le visiteur à poursuivre ce parcours alors empreint d'un certain mystère.

- Si la zone boisée dévoile un degré de fermeture faible, il émane du site une ambiance plus calme et apaisante. Le dégagement des sous-bois offre à la vue l'espace qui se développe entre le sol et le houppier et donne à apercevoir la profondeur du massif et la déclivité du relief. De plus, l'organisation spatiale des éléments arborés crée un filtre paysager qui :
 - o apporte un effet de transparence plus ou moins fort dans les vues proches et lointaines,

met en scène le paysage en donnant accès à des vues plus ou moins fragiles sur les espaces agricoles qui les jouxtent (sur le plateau des Alluets ou dans la plaine de Versailles). La mise en perspective des plans paysagers dans une même vue permet ainsi une covalorisation des espaces boisés et agricoles

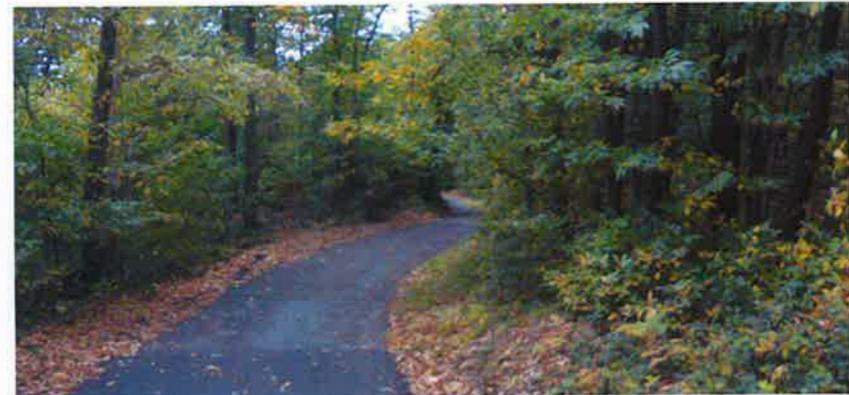


Vues sur la forêt départementale des Flambertins (A) et lors de sa traversée (B)

Ces formations boisées constituent des sites où les fonctions qui s'y rapportent sont nombreuses et dont l'interaction peut être source de tension. Ces fonctions sont :

- *écologique* : ces massifs représentent des pôles de biodiversité majeurs pour le territoire, notamment dans le cadre de la mise en œuvre de la politique des trames verte et bleue (richesse faunistique et floristique). Ils concourent également au fonctionnement écologique global du SCOT.
- *paysagère* : ces ensembles naturels, qui structurent très fortement le territoire du SCOT, créent également un cadre de vie extrêmement qualitatif et valorisent particulièrement les espaces urbains et agricoles qui le jouxtent ;
- *touristique et récréative* : situés à une quarantaine de kilomètres de Paris, ces espaces permettent la pratique de nombreuses activités : randonnée pédestre (présence de nombreux sentiers) et équestre, chasse, etc. ;
- *patrimoniale* : les traces laissées par les anciennes exploitations de meulrières dans le bois des Flambertins témoignent des pratiques anciennes qui ont permis notamment la constitution du patrimoine bâti actuel. Dans la forêt de Marly, le maillage des voies rappelle que celle-ci fut une ancienne chasse royale.

Les espaces boisés, qu'ils prennent la forme de bosquets ou de zones forestières plus vastes, concourent à structurer le paysage et à en diversifier sa trame. En outre, ils confèrent un caractère identitaire et patrimonial fort. Leur préservation constitue donc un enjeu pour maintenir la personnalité du territoire et la qualité du paysage, et favoriser la pérennité de ce cadre de vie extrêmement attractif.



Ici, la forêt est dense et ferme les vues sur les perspectives proches et lointaines. Les éléments arborés apportent de la verticalité au lieu et permettent ainsi de cadrer fortement l'espace routier. Cet effet d'encadrement, qui se conjugue à la sinuosité du tracé, appelle à la découverte du territoire. (vue depuis la forêt départementale des Flambertins)



Ici, l'espace boisé offre un niveau d'ouverture important. Les perspectives proches permettent d'apprécier la pente du site, ainsi que la profondeur du bois. Les vues lointaines offrent une image « en transparence » sur les espaces agricoles de la plaine (vue lors de la traversée du bois situé entre la D45 et Herbeville).



LES ESPACES URBAINS

Les zones bâties du plateau des Alluets sont constituées par :

- une partie des espaces urbains de la commune de Feucherolles (construit autour du hameau ancien de Sainte-Gemme),
- des hameaux et bâtis isolés : les beurreries de Feucherolles, les Flambertins de Crespières et quelques bâtis disséminés çà et là en rebord du plateau boisé (Herbeville et Bazemont).

L'analyse approfondie de l'espace urbain, et du rapport entre le bâti et les zones agricoles et forestières qui le jouxtent, est présentée dans la partie « Paysage urbain » (analyse commune par commune).

La forêt de Marly, ou jusqu'au 13^{ème} siècle forêt de Cruye, est une forêt domaniale de 2000 hectares située dans les Yvelines à 15 kilomètres environ à l'ouest de Paris, entre Saint-Germain-en-Laye et Versailles. Elle s'étend sur une longueur d'environ 12 kilomètres d'Est en Ouest et recouvre une partie du territoire du SCOT (communes de Saint-Nom-la-Bretèche et Feucherolles). Elle est entaillée, depuis 1935, dans toute sa longueur par l'autoroute de Normandie (A13).

Vestige de l'immense forêt d'Yvelines, la forêt de Marly possède un passé particulièrement riche : habitée depuis les temps les plus reculés, occupée à l'époque gallo-romaine, cette région devient un territoire de chasse fréquenté par tous les rois de France, de Philippe de Valois à Louis XIV, mais également par les présidents de la République.



LA MOSAÏQUE PAYSAGÈRE DE VERSAILLES

Couvrant une large partie du territoire, la mosaïque paysagère de Versailles se caractérise par un mariage particulièrement réussi entre zones agricoles, espaces d'eau, forêts, éléments arborés relictuels et bâtis qui s'organisent dans un contexte topographique riche et varié.

Ces scènes paysagères sont formées par la Plaine de Versailles et se prolongent au Nord, le long de la vallée de la Mauldre et jusqu'à Bazemont, où elles s'expriment notamment sous forme d'étroits replats cultivés tels que celui d'Herbeville. L'Ouest (vers Andelu) marque une zone de transition avec le plateau agricole mantois, très ouvert.

Une matrice agricole comme fondement de l'identité territoriale

La physionomie de la mosaïque paysagère de Versailles se dessine principalement par une succession de vagues plus ou moins prononcées qui traduit les variations du relief.

Les paysages sont constitués de larges espaces cultivés (principalement des grandes cultures telles que le blé tendre, le colza et l'orge) formant des horizons très dégagés et empreints d'une certaine douceur du fait des mouvements de la topographie locale qui créent un effet ondulant.

Les perspectives proches et lointaines, qui semblent parfois plonger les unes dans les autres, composent ainsi des tableaux scéniques qui donnent l'illusion d'un paysage en renouvellement perpétuel.



Espaces agricoles, haies et boisements relictuels, relief montueux : tels sont les « ingrédients » qui composent ces paysages très qualitatifs (vue entre Chavenay et Feucherolles) .

L'étude paysagère s'est basée sur le repérage de terrain effectué tout au long de la procédure d'élaboration du SCoT, mais également sur le projet de charte paysagère élaborée à l'échelle de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets, à l'initiative du collège des agriculteurs de l'association APPVPA et dont la réalisation a été confiée à l'Ecole Nationale Supérieure du Paysage de Versailles.



Si l'ouverture des espaces instaure un sentiment de liberté lors de la traversée du SCOT, elle permet en outre une bonne lisibilité du territoire en favorisant l'accès visuel sur les zones urbaines qui émergent au sein de la matrice agricole.

Toutefois, lorsque la nudité des espaces est très prégnante (absence de haies ou de boisements), cela concourt à rendre le bâti (habitations, équipements agricoles, ZA, etc.) très perceptible dans l'horizon : celui-ci se surexpose et induit une covisibilité importante.

Si la juxtaposition des motifs agricoles et urbains illustre l'identité du territoire, il convient toutefois de veiller à ne pas induire une banalisation des vues dans le grand paysage du fait de constructions de faible qualité. Les hangars agricoles, particulièrement peu intégrés dans le paysage de manière générale, peuvent ici faire l'objet d'une mise en valeur végétalisée afin d'atténuer leur impact visuel dans le panorama paysager.

Des vallées et paysages d'eau qui contribuent à la grande qualité du site

Sur le territoire du SCOT, la plaine de Versailles est entaillée par deux vallées majeures qui dessinent les grands paysages qui s'y expriment.

Le ru de Gally prend sa source dans le Grand Canal du parc de Versailles, traverse toute la plaine suivant son axe majeur et s'enfonce de près de 80 mètres en bout de course lorsqu'il se jette, en aval de Beynes (hors territoire), dans la vallée de la Mauldre (affluent de rive droite).

La Mauldre, affluent de rive gauche de la Seine, constitue une « frontière » naturelle avec le plateau agricole mantois à l'Ouest.



Des paysages ouverts permettant une bonne lecture du paysage (vue sur Andelu)



Des espaces urbanisés qui se surexposent dans le grand paysage.



Le ru de Gally jouxtant des prés (commune de Chavenay)



La Mauldre, traversant les zones urbaines de Maule

Ces cours d'eau sont relayés par de petits rus (la Rouase, le ruisseau de la vallée pierreuse qui rejoint le ru du Riche, etc.).

Les horizons de la mosaïque paysagère de Versailles sont très marqués par la présence de ces vallées qui :

- structurent fortement le territoire (avec les conséquences en termes d'urbanisme et d'aménagement que cela sous-tend) ;
- impriment des coteaux relativement raides au niveau du relief qui sont à l'origine de la dynamisation du grand paysage, de la diversification des panoramas paysagers, et de l'occupation des sols.

Des vallées qui permettent une mise en perspective variée des scènes paysagères

Par la présence de versants relativement marqués et se caractérisant par une occupation des sols qui diffère selon les sites, le territoire offre une infinité d'ambiances spécifiques selon la position de l'observateur.

- Depuis les fonds de vallées

L'observateur découvre un paysage qui tend à être encadré par les coteaux. La présence de boisements qui surmontent les reliefs prononcés renforce l'effet de la topographie (déclivité pouvant atteindre près de 70 mètres dans la vallée de la Mauldre).

En regardant en direction de l'axe valléen, cela peut instaurer une relative fermeture des vues lointaines par des coteaux en vis-à-vis qui semblent plonger l'un dans l'autre en arrière-plan.

La juxtaposition des espaces agricoles (avec la diversité des pratiques culturales), des boisements, des espaces d'eau et des zones urbaines suggère des paysages qualitatifs qui contribuent à l'affirmation du caractère préservé du cadre de vie et de l'identité du territoire.



Les vallées montrent des versants relativement abrupts qui structurent le territoire et conditionnent notamment l'occupation des sols (masque blanc : hors territoire du SCOT).



Effet de fermeture des paysages lointains dans la vallée vues sur les versants de la vallée de la Mauldre (vues depuis la D191).



- Depuis les versants

Avec une position en plongée, qui permet ainsi à l'observateur de dominer la vallée, les coteaux offrent des vues lointaines de grande qualité permettant d'embrasser l'ensemble du système valléen.

- **Des paysages d'eau qui diversifient la trame paysagère des vallées...**

Ces vallées humides permettent ainsi de générer des scènes d'eau très qualitatives qui participent à l'identité du territoire. Ces espaces, sources d'ambiances très apaisantes, sont également relayés par la présence d'un petit patrimoine associé (exemple : moulins) et qui distillent le souvenir des modes de vie anciens.

- *Le ru de Gally*

Sur le SCOT, le ru de Gally sillonne le territoire, tantôt à travers champs, tantôt dans le village de Chavenay où il s'offre de façon plutôt discrète à la vue du visiteur (peu d'accès visuels aux scènes d'eau).

Lors de son passage dans les espaces agricoles, celui-ci s'exprime plus largement du fait d'un contexte paysager plus ouvert. Toutefois, l'accessibilité à ces paysages caractéristiques reste relativement confidentielle (en zone agricole) bien qu'un sentier équestre permette de longer le ru (voir chapitre « LES LIAISONS DOUCES »). Ainsi, seul le franchissement du cours d'eau par la route permet d'appréhender pleinement celui-ci lorsqu'il traverse les espaces cultivés.

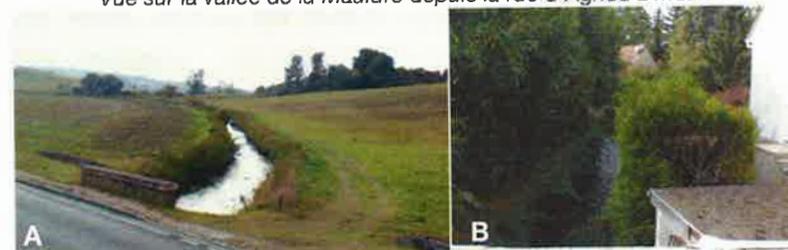
- La Mauldre

La rivière parcourt le territoire du SCOT selon un axe NNO-SSE et traverse alternativement espaces agricoles et zones urbaines. Quel que soit le contexte paysager dans lequel la Mauldre évolue,

l'accessibilité aux scènes d'eau s'avère au global relativement restreinte.



Vue sur la vallée de la Mauldre depuis la rue d'Agnou à Maule



Vue sur le ru de Gally depuis la D30 (A) et depuis le centre de Chavenay (B).



Ferme de Mézu au bord du ru de Gally (Chavenay / Source : CAUE

Si dans les zones urbaines le cours d'eau se dévoile principalement lors de son passage, celui-ci se remarque davantage lorsque le cadre paysager tend à plus d'ouverture (espaces agricoles). Selon le degré de prégnance des formations végétales qui peuvent souligner son parcours, la Mauldre se devine ou s'offre à la vue du visiteur et rend ainsi sa découverte dynamique.

Par ces perspectives, l'observateur peut appréhender les composantes tant urbaines qu'agricoles et naturelles qui constituent le patron paysager du site. Cette vision d'ensemble concourt à diffuser des images archétypales d'une campagne vivante qui repose sur un équilibre fragile entre les différents types d'espaces.

Il convient toutefois de souligner que les accès visuels à ces tableaux paysagers sont relativement peu nombreux (fermeture des vues par l'urbanisation et des boisements).

■ **... et constituent de véritables atouts pour le territoire**

Le ru de Gally et la Mauldre concourent à former des sites d'importance pour le territoire du SCOT. L'intérêt de ces derniers repose sur la conjugaison des composantes majeures suivantes :

- *écologique* : si les cours d'eau participent au fonctionnement environnemental global du territoire, ils s'illustrent également à travers une biodiversité riche (faune et flore spécifiques des milieux humides d'où des classements en ZNIEFF) ;

- *paysagère* : leur juxtaposition avec des zones agricoles et urbaines permet une valorisation réciproque des espaces et l'instauration d'un cadre de vie préservé ;

La qualité de ces sites, relayée par un patrimoine bâti préservé, concourt à l'attractivité du territoire. Si leur mise en valeur dans une volonté de développement touristique peut renforcer cette dernière, la pérennité de ce cadre de vie qualitatif repose sur une gestion équilibrée de l'interaction entre les différents espaces et les usages qui s'y rapportent.



La Mauldre vue du bourg de Maule (A) et depuis la D191 dans des contextes paysagers qui diffèrent par l'absence (B) ou la présence de formations végétales longeant la rivière (C).



DES MOTIFS ARBORÉS ET BOISÉS QUI DIVERSIFIENT LE SCHÉMA PAYSAGER

Territoire ouvert, la mosaïque paysagère de Versailles dessine des perspectives dominées par les grandes cultures dans lesquelles les éléments arborés et boisés (forêts) apparaissent respectivement comme des facteurs diversifiants et structurants du grand paysage.

Les motifs se distinguent ainsi selon leur prégnance et leur organisation spatiale dans le patron paysager :

- *les espaces boisés* impriment dans les panoramas des ensembles relativement continus et tendent à occuper les versants abrupts des vallées du ru du Gally et de la Mauldre, ainsi que le talus du plateau des Alluets. Ils structurent donc fortement le territoire.
- *les formes arborées* sont constituées par les arbres isolés, haies et boisements relictuels, ainsi que par les vergers disséminés sur la plaine de Versailles ;

Des espaces boisés qui cadrent le grand paysage

En traversant le territoire, l'observateur découvre, dans les vues lointaines, des ensembles forestiers relativement étendus qui soulignent les fortes variations topographiques induites par la présence du plateau et des vallées qui entaillent la plaine.

La déclivité prononcée des coteaux ne permettant pas une mise en valeur agricole des terres, ceux-ci sont donc surmontés d'un couvert forestier qui renforce l'effet du relief. Les espaces boisés prennent alors un caractère « monumental » et imposent un cadre paysager dans les grands horizons.



Vue sur les versants boisés du plateau des Alluets depuis la D307 (A), vue sur les boisements et haies relictuels depuis la D74 (B), vue sur les vergers depuis la D30 en direction de Feucherolles (C), vue sur des arbres isolés au niveau de la petite Garenne à Crespières (D).

En outre, ils concourent à la bonne lisibilité du territoire pour quiconque y circule et s'inscrivent ainsi comme des marqueurs paysagers majeurs (points de repère).

Les vues lointaines montrent une mise en scène du panorama par la juxtaposition des plans : la présence de grandes cultures créent des espaces très ouverts permettant d'appréhender l'aspect structurant des boisements qui se découvrent en arrière-plan.

En arborant des effets de compositions, de formes et de couleurs dans le grand paysage (liés aux caractéristiques des essences végétales), ces massifs apportent un contraste avec les espaces cultivés qui valorise ces derniers et atténue leur relative « uniformité ».

En outre, ils génèrent des images de « campagne préservée » qui contribuent à l'attractivité du territoire et à la qualité du cadre de vie.

Les espaces boisés s'inscrivent comme de puissants éléments structurants du paysage qu'il convient donc de préserver.

Des motifs arborés qui enrichissent la palette paysagère

Les paysages de la campagne versaillaise se sont profondément transformés au fil du temps. Au 16^{ème} siècle, l'agriculture est très variée du fait de la nécessité d'approvisionner Versailles et Paris : blé et seigle pour le pain, avoine pour les chevaux (100 000 chevaux à Paris vers 1700), fruits et légumes pour les marchés urbains, moutons pour la laine et la viande, produits laitiers, bovins et volailles (extrait de l'ouvrage « Les chemins de Gally » de l'APPVPA).

Durant le 20^{ème} siècle, les pratiques ont réellement muté, avec une accélération profonde au sortir de la seconde Guerre Mondiale. Avec les nouvelles exigences agricoles, l'agriculture maraîchère et horticole a cédé la place à de grandes cultures dont le succès a été amplement favorisé par la politique de remembrement du parcellaire.



Le paysage s'organise en plans successifs. L'openfield permet d'observer le bois de Villiers en arrière-plan qui recouvre le talus du plateau des Alluets (vue depuis la D307).



Carte postale ancienne présentant une vue générale sur Crespières à l'époque où les pratiques agricoles étaient davantage tournées vers le maraîchage (source : site internet de la commune de Crespières)



Aujourd'hui, les scènes paysagères de cultures, qui se développent sur ce relief vallonné, sont ponctuées d'arbres isolés, de haies et de petits boisements relictuels qui concourent à :

- éviter que les espaces agricoles ne plongent dans une ouverture totale,
- dynamiser le grand paysage en apportant de la verticalité aux vastes champs cultivés.

En outre, les haies et bosquets permettent la mise en scène des perspectives proches et lointaines par le jeu de transparence qu'ils instaurent et résultant notamment des qualités propres à ces motifs : types d'essences, densité, degré d'entretien, etc.

Lorsque les vergers jouxtent des espaces urbains, ils créent une petite ceinture verte périphérique et qualitative jouant le rôle d'écran paysager. Ces vergers tendent alors à former un filtre végétal sur les lisières urbaines qui ainsi s'adoucissent dans les grands horizons. Bien que relativement peu nombreux sur le territoire, les vergers permettent d'ancrer celui-ci dans son histoire et transmettent le témoignage des modes de vie traditionnels franciliens.

Les arbres isolés, les haies et bosquets relictuels, associés aux vergers, contribuent à la diversification des motifs paysagers, forment des « matériaux » majeurs d'aménagement du cadre de vie et s'inscrivent comme l'empreinte des pratiques agricoles anciennes. Ils suscitent donc un enjeu important de préservation au regard de leur intérêt tant paysager que patrimonial.

Dans le cadre du SCOT, ces enjeux se traduisent entre autres par la préservation des motifs arborés (en évitant l'arasement des dernières

haies notamment), voire par la promotion de nouvelles plantations et de nouveaux vergers (politique de soutien aux arboriculteurs).

Outre les aspects paysager et historique, les haies ont un important rôle écologique et impactent les qualités agronomiques des parcelles.

En effet, la présence des haies induit un effet brise-vent sur les cultures, préserve de la dérive de produits de traitement phytosanitaires, limite les effets mécaniques du vent et se comporte comme un capteur de chaleur.

De plus, les haies favorisent une meilleure qualité des eaux (rôle filtrant), concourent au contrôle de leur écoulement en cas de mauvais temps et limitent les phénomènes d'érosion.

Enfin, elles constituent un important refuge pour la biodiversité. En effet, une haie de bonne qualité écologique peut être peuplée de 10 à 20 espèces d'oiseaux, 10 à 20 espèces de mammifères et de reptiles et plusieurs dizaines d'insectes de toutes sortes. Pour cela, les essences qui composent le linéaire sont un facteur important.



Ici, les vergers précèdent l'arrivée sur cette zone urbaine. Ils créent donc une image qualitative qui participe à l'attractivité du territoire et à l'affirmation de son caractère préservé (vue au niveau du lieu-dit des Boisseaux, entre Davron et Chavenay).

LES ESPACES URBAINS DANS LE GRAND PAYSAGE

Si cette entité paysagère concentre l'essentiel des villages du territoire, l'implantation de ces derniers présente toutefois certaines particularités du fait d'un contexte géographique qui diffère selon les secteurs.

Une implantation ancienne qui tire parti de la topographie

Au pied des coteaux du plateau des Alluets, les cœurs de villages anciens d'Herbeville, Feucherolles et Saint-Nom-la-Bretèche, mais également celui de Bazemont (qui se situe aussi en partie sur un éperon qui surplombe la vallée de la Mauldre), se succèdent en collier autour de la courbe de niveau des 135 mètres, laissant ainsi une plus large place aux espaces de cultures. Ils tendent donc à se serrer contre la lisière des boisements de pente qui, de ce fait, peut présenter une certaine fragilité.

Au centre de la plaine de Versailles, les villages de Crespières et Davron se sont implantés au niveau de petites dépressions, aux sources d'un affluent du ru de Gally (positionnement en tête de vallon).

Andelu est quant à lui situé sur le plateau agricole mantois, sur un site disposant de variations topographiques particulièrement faibles.

Pour les villages insérés dans un contexte valléen, il convient de distinguer deux types d'implantations :

- en fond de vallée, et concernant donc les bourgs anciens de Chavenay, Maule et Mareil-sur-Mauldre dont l'établissement s'est organisé en bordure de cours d'eau ;

- en rebord du talus : seul le village de Montainville présente cette disposition atypique pour le territoire du SCOT. Le bourg se situe ainsi à l'interface entre le plateau mantois et la vallée de la Mauldre.



Exemple de la commune d'Herbeville : le bourg s'est établi autour de la ligne de niveau des 135 mètres. Ceci constitue une spécificité pour les villages en rebord du plateau des Alluets.



Exemple de la commune de Crespières : le bourg s'est établi au niveau de la zone dépressionnaire, en tête du vallon (en jaune).

A gauche, exemple de Montainville qui occupe le haut du talus formé par la vallée de la Mauldre. A droite, le village de Mareil-sur-Mauldre implanté en fond de vallée, à proximité de la rivière (ce qui renforce l'ampleur des conséquences sur les biens et les personnes en cas de crue).



Des typologies urbaines traditionnelles qui tendent principalement vers le village-rue

Les zones bâties s'organisent le plus souvent sous forme de villages relativement regroupés et de quelques hameaux et fermes isolées implantés çà et là, permettant d'établir des silhouettes urbaines remarquables qui facilitent la lisibilité du grand paysage. Toutefois, ceux-ci présentent des niveaux de compacité qui diffèrent selon les communes. En outre, quelques zones de mitage relatif sont observables (Cresprières).

Les bourgs montrent le plus souvent des constructions traditionnelles implantées le long de la rue principale et qui ont conduit, à l'origine, à l'établissement d'une morphologie s'orientant vers le type « village-rue ». Les espaces publics sont peu présents et la densité urbaine est faible.

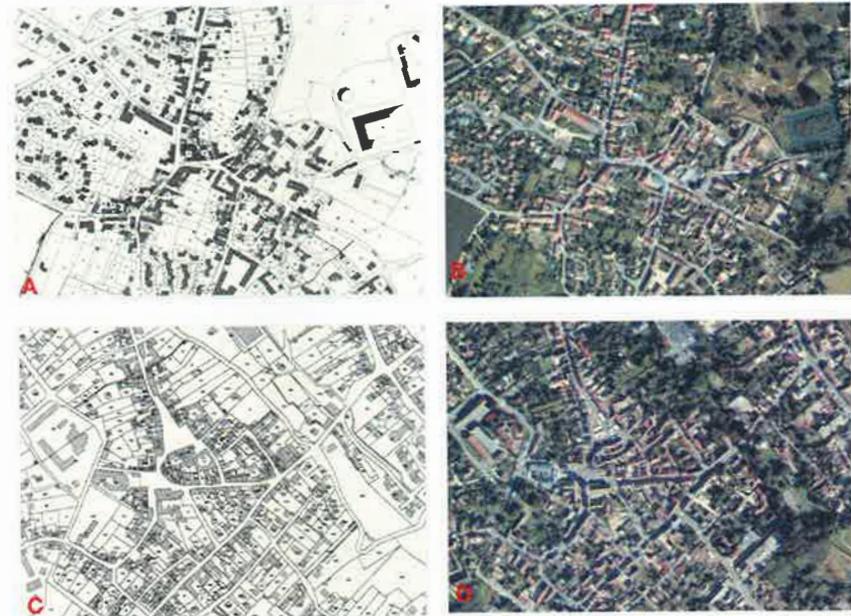
À la suite des différentes périodes d'urbanisation, ces villages se sont développés, menant ainsi à un épaississement de l'enveloppe urbaine. Aujourd'hui, ces villages exposent une typologie urbaine qui s'organise autour d'un réseau viaire plus ou moins complexe.

Sur le territoire, Maule tend à faire exception de par sa structuration urbaine traditionnelle. En effet, le cœur de ville ancien forme un maillage de voies constituant des îlots et des places, et présente une densité de bâtis élevée qui confère un certain degré d'urbanité.

De la même façon que pour les bourgs en village-rue, l'urbanisation s'est construite autour de ce centre mais, de par une densité moindre et une implantation du bâti différente (plus en retrait par rapport à l'espace public), la trame urbaine apparaît plus distendue.

Le tissu urbain récent

L'urbanisation récente a renforcé les traits extensifs des espaces urbains, le bâti s'effectuant toujours préférentiellement sous forme d'opérations individuelles de constructions le long des voies ou en zones pavillonnaires.



Exemples des communes de Cresprières (A et B) et Maule (C et D) à travers leurs extraits cadastraux et photographies aériennes respectives à des échelles identiques. Le village de Cresprières expose un tissu urbain construit autour du village-rue originare et également aéré. A la différence, Maule dispose d'un véritable cœur de bourg, structuré et plus « urbain ». Toutefois, l'urbanisation qui s'est greffée à son contact montre un tissu plus aéré du fait d'une densité plus faible.

Le plus souvent, ces opérations d'aménagement se juxtaposent avec les secteurs anciens (bourgs, hameaux) et affichent une physionomie régulière. En effet, ce type d'aménagement a conduit à dessiner une lisière urbaine dont le contour est défini par le périmètre des différentes opérations.

Les constructions récentes font le plus souvent front aux espaces agricoles et boisés, avec un rapport plus ou moins direct selon les cas et qui relève d'une transition plus ou moins nuancée entre les espaces.

Lorsque cette transition est faible (voire absente) entre les zones urbaines et agricoles, cela concourt à :

- une surexposition du bâti dans le grand paysage,
- une atténuation des spécificités du paysage dans les perspectives lointaines (effet de banalisation),
- favoriser les conflits d'usages entre les espaces au prisme de leurs fonctions respectives (résidentiel et productif notamment).

Plusieurs villages entretiennent traditionnellement un lien de proximité très fort avec les coteaux forestiers, que les constructions récentes ont parfois renforcé, et donnant des zones urbaines littéralement implantées à l'orée des bois.

Durant la période récente, ce rapport a évolué en entraînant plusieurs conséquences :

- un certain morcellement des lisières boisées (pouvant « édenté » celles-ci) par une implantation du bâti le long

des voies, et parfois en double ligne autour d'une voie en impasse ;

- une réduction de la perméabilité entre les espaces forestiers et agricoles proches ;
- une difficulté d'accès aux boisements depuis l'espace public du fait de la présence de propriétés privées ;
- une atténuation de la perception des lisières boisées dans le grand paysage.



Ici, le contour de l'enveloppe urbaine est déterminé par celui des périmètres des opérations d'aménagement en contact direct avec les espaces agricoles.



Ici, la lisière forestière fait face aux fonds des parcelles privées. Elle n'a plus de contact important avec les espaces publics urbains, ni avec les espaces agricoles environnants.



De ce fait, la problématique liée à la gestion des lisières boisées appelle une réflexion autour des trois points suivants :

- *une meilleure gestion de la proximité des espaces boisés* : si celle-ci n'est pas organisée, cela tend à atténuer la valorisation réciproque des espaces, ainsi que la qualité du cadre de vie ;
- *un meilleur profit du potentiel d'intégration donné par le relief et les éléments du paysage existant* : la valorisation des lisières boisées et de leur contact avec les espaces urbains n'est pas uniquement liée à la distance qui sépare ces espaces, mais aussi et surtout au mode d'implantation du bâti ;
- *la préservation des continuités naturelles* (lorsque la taille le permet) avec les espaces agricoles et le maintien des vues sur les lisières.

Des milieux agricoles et naturels reconnus qui appellent à une prise en compte dans les projets de développement

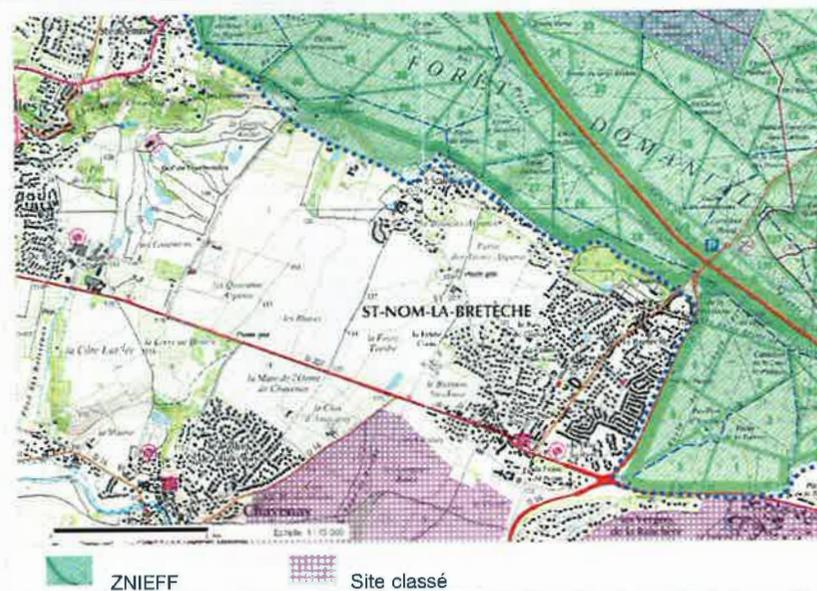
Le territoire a su conserver un caractère très rural malgré la poussée urbaine de l'Ouest parisien. Ce maintien s'explique par la préservation des paysages et de la biodiversité induite par une volonté locale, et renforcé par de multiples reconnaissances de leur qualité (voir chapitre « BIODIVERSITÉ ET FONCTIONNALITÉ ENVIRONNEMENTALE » de l'EIE).

Aussi, il convient de souligner que la vallée de la Mauldre est identifiée comme ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique), dont les boisements occupant ses versants. Cela concerne également les espaces forestiers de la Forêt Domaniale de Marly et relayés par les boisements des

coteaux du plateau des Alluets entre Feucherolles et Saint-Nom-la-Bretèche).

Notons enfin qu'une partie des communes de Chavenay et Saint-Nom-la-Bretèche est classée en « site classé » (site classé de la Plaine de Versailles).

L'analyse approfondie de l'espace urbain commune par commune est présentée dans la partie « Paysage urbain ».



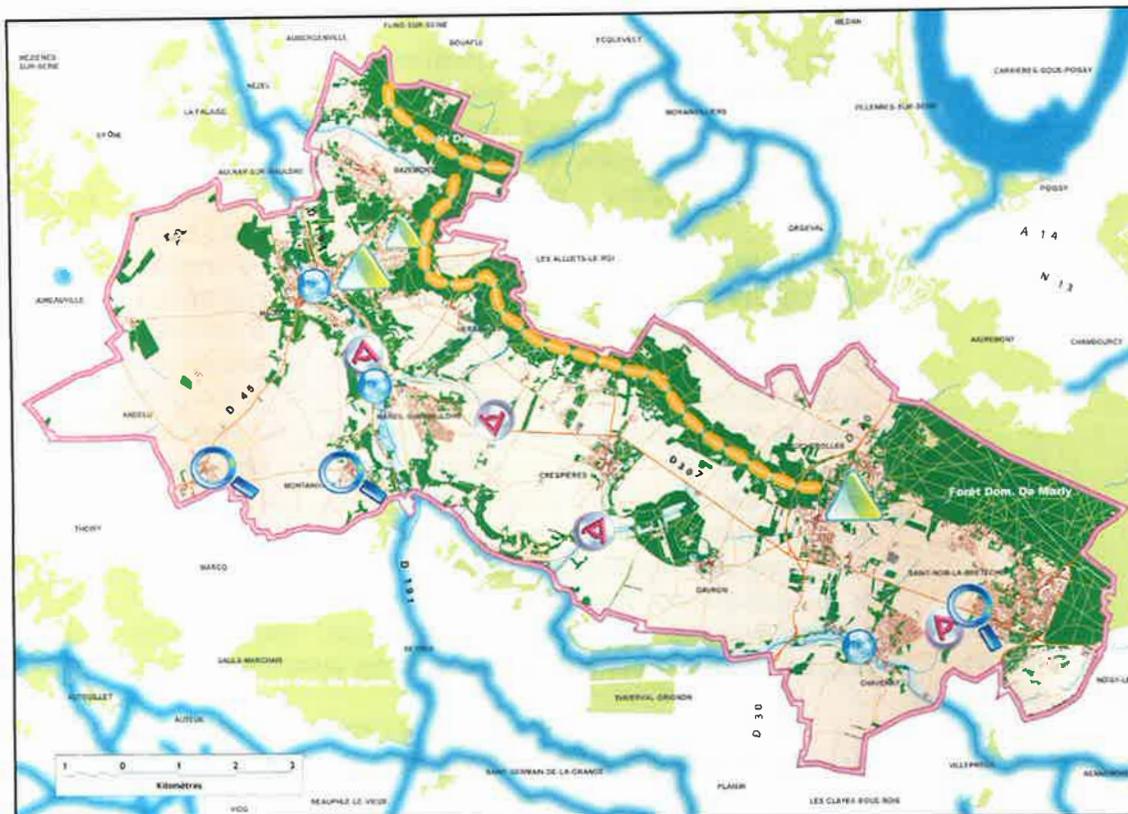
Cartographie des espaces classés en ZNIEFF et site classé sur l'Est du territoire (Sources : DIREN Île de France). L'ensemble des cartographies est consultable dans l'Etat Initial de l'Environnement.

L'inventaire ZNIEFF n'a pas de valeur juridique directe. Toutefois, il souligne un enjeu écologique important et signale parfois la présence d'espèces protégées par des arrêtés ministériels. En pratique, la désignation d'un secteur en ZNIEFF peut limiter les possibilités de développement urbain.

CONCLUSION - PAYSAGE

NATUREL

Cartographie des principaux enjeux paysagers identifiés sur le territoire du SCOT de Gally Mauldre



Enjeux identifiés



Trame agricole : enjeu de préservation des motifs paysagers identitaires

- préservation des espaces agricoles
- préservation des vergers et des motifs paysagers relictuels (boisements, haies)



Ceinture boisée du plateau des Alluets : enjeu de préservation au regard de son rôle structurant



Couvert boisé : enjeu de maintien et de gestion du contact entre bois et urbanisation



Gestion du rapport entre l'urbain et l'agricole : enjeu d'intégration paysagère des espaces bâtis, enjeu lié aux entrées de ville



Gestion du rapport entre les paysages d'eau et l'urbain : valorisation et renforcement du contact eau / ville (mise en scène, valorisation des accès visuels, etc.)



Point de vue remarquable



Le territoire du SCOT de Gally-Mauldre se caractérise par une grande richesse paysagère :

- **l'alcôve agricole du plateau des Alluets** au Nord : clairière agricole peu urbanisée ceinturée de boisements qui occupent l'ensemble des coteaux. Les boisements et le relief empêchent l'urbanisation de s'installer sur les coteaux et donc de brouiller les limites de cette unité. Ils préservent, en même temps qu'ils empêchent, des vues vers la vallée de la Seine et vers la Plaine de Versailles.
- **la Vallée de la Mauldre**, à l'Ouest : vallée étroite au large fond orientée nord/sud. Avec ses coteaux souvent raides, elle sépare la Plaine de Versailles à l'Est et le Plateau du Mantois à l'Ouest. Les vallons qui jalonnent la vallée constituent autant de percées ouvertes sur ces entités. Ses coteaux sont également boisés, alors qu'ils ne l'étaient pas auparavant.
- **le Plateau du Mantois**, à l'Ouest : bordé à l'Est par les rebords boisés de la Vallée de la Mauldre, c'est une grande plate-forme calcaire encore préservée de la pression urbaine. Constitué d'étendues céréalières, son paysage est marqué par de micro-reliefs doux et les lignes à haute tension.
- **la Plaine de Versailles** : majoritairement dominée par l'agriculture céréalière, elle constitue l'écrin de villages permettant l'exploitation agricole, en pieds de coteaux (moins riches) ou dans les fonds de vallons. En son centre, le val de Gally qui dégagne de vastes horizons et propose des paysages plus intimes. Le val du Maldroit se caractérise par des méandres plus marqués.

Si les paysages agricoles et naturels sont de nature à s'inscrire comme l'un des grands piliers de l'attractivité de Gally-Mauldre, le patrimoine bâti témoigne également des racines franciliennes du territoire et constitue un atout fort au regard de sa portée identitaire.

LES GRANDS ENJEUX DU TERRITOIRE

LE SOUCI DE PRENDRE EN COMPTE LES PAYSAGES

Le territoire du SCOT a montré jusqu'à présent une volonté de préserver la qualité de ses paysages et d'assurer la pérennité des différentes composantes qui les caractérisent. Aujourd'hui, cette politique se traduit notamment par une excellente lisibilité du territoire et la conservation des grands traits paysagers, notamment sur les secteurs qui ne bénéficient pas de protections environnementales fortes, et cela malgré un contexte de poussée urbaine de la région parisienne particulièrement vif. En considérant la préservation du cadre environnemental comme un investissement garantissant le maintien de cet espace de respiration dans la trame urbaine de l'agglomération francilienne, le territoire expose une politique volontariste qui a, jusqu'à présent, porté ses fruits.

LE BESOIN D'UNE RÉELLE ANTICIPATION POUR ASSURER LA PÉRENNITÉ DU CADRE PAYSAGER

Comme le montre l'Etat Initial de l'Environnement (Livre II), les secteurs à enjeux environnementaux qui relèvent de la préservation du patrimoine naturel couvrent une surface relativement importante du territoire du SCOT et interpellent la plupart des sites emblématiques qui portent l'attractivité et la renommée de Gally-Mauldre.

Ces différentes actions et mesures engagées placent aujourd'hui le territoire non pas dans un objectif de reconquête ou de création ex-nihilo d'un cadre environnemental et paysager, mais dans une gestion extrêmement fine des différents interfaces et usages des

espaces : urbanisation, espaces naturels et agricoles, tourisme, etc.

Si la politique de préservation des espaces naturels patrimoniaux est aujourd'hui un fait acté, la question de la pérennité des espaces agricoles est quant à elle sujette à davantage d'incertitudes. Outre une pression foncière forte, les perspectives de la Politique Agricole Commune pour l'après 2013 et l'évolution des pratiques agricoles afin d'asseoir une agriculture locale dynamique et diversifiée (notamment autour de la filière équestre), sont autant de facteurs qui peuvent concourir à modifier les grands traits paysagers de la Plaine de Versailles.

De ce fait, bien qu'évoluant dans un processus relativement lent et sans heurt d'ampleur marquée, leur apparente « robustesse » face aux évolutions qui se sont appliquées jusqu'à présent, ne signifie pas que le territoire ne puisse à terme montrer des secteurs aux paysages plus fragiles.

Il s'agit donc bien ici d'anticiper :

- les effets potentiels de ces différents facteurs sur le grand paysage,
- l'évolution des rapports entre les différents usages du sol, évolution qui se traduit concrètement par la gestion des interfaces entre ces derniers.



Dans cette configuration, la gestion paysagère du territoire fait appel à plusieurs champs d'intervention qui vont s'articuler sur le périmètre du SCOT selon les enjeux suivants :

La préservation des motifs agricoles majeurs

La matrice agricole, qui occupe une très large partie de la surface du territoire, constitue l'élément fondamental du cadre environnemental du territoire de Gally-Mauldre puisqu'elle en tisse l'essentiel du canevas paysager.

Les espaces agricoles se caractérisent ici par un patrimoine riche et varié qui diversifie le patron paysager : milieux ouverts de grande culture, maraîchage et vergers (très localisés mais présents), haies et boisements relictuels en sont les principaux fers de lance.

Ces formations agricoles s'inscrivent comme le témoignage d'une ruralité forte qui ancre ses racines dans des pratiques et des usages identitaires et s'illustrent comme des composantes structurantes fondamentales. De plus, celles-ci :

- conditionnent l'image que le territoire souhaite donner de lui-même, à savoir l'image d'une campagne francilienne qui a su conserver son capital paysager,
- tendent à positionner le territoire comme « une entité différente » dans une agglomération parisienne largement dominée par l'occupation urbaine.

Bien sûr, la préservation de la matrice agricole ne doit pas aboutir à figer chaque parcelle mais doit se concevoir dans un objectif d'équilibre global qui fédère trois enjeux :

- permettre une évolution des pratiques agricoles, et in fine, une agriculture locale durable,

- assurer la préservation du fonctionnement paysager à l'échelle du territoire,
- assurer la pérennité de la transmission identitaire de la Plaine de Versailles.

La préservation des espaces forestiers (hors espaces domaniaux)

Outre les zones domaniales, les espaces forestiers du territoire de Gally-Mauldre, et particulièrement sur les versants du plateau des Alluets, sont de nature à structurer fortement le territoire. En outre, ils soulignent les variations du relief et dynamisent les paysages proches et lointains. La préservation de ces espaces est donc essentielle.

De plus, la valorisation de leur présence dans le grand paysage, mais également en tant que paysage proche, constitue un enjeu à l'échelle du SCOT. En effet, certains villages entretiennent un lien de proximité parfois fort avec les espaces boisés, y compris durant la période récente (implantation de bâtis à l'orée des bois). De ce fait, le couvert forestier doit ici se concevoir comme un axe d'aménagement important qui, dans la pratique, fait intervenir des objectifs de préservation des lisières, d'amélioration des liens entre les espaces boisés et urbains proches et la mise en œuvre de modes constructifs qui cherchent à profiter de la présence de ces boisements.

Ce patrimoine végétal fait donc l'objet d'un enjeu de préservation global du fait de son rôle structurant, paysager, identitaire et écologique (rôle prépondérant dans le cadre de la mise en œuvre de la trame verte et bleue à l'échelle du territoire, et au-delà). De ce fait, le SCOT est l'occasion de mener une réflexion sur l'intégration de ce patrimoine naturel dans les projets de développement urbain afin de

permettre une covalorisation des espaces naturels et bâtis tout en renforçant la qualité du cadre de vie dont profite la population.

La gestion des lisières urbaines à proximité des espaces agricoles

Le territoire du SCOT est concerné par des développements récents (plus ponctuellement des bâtiments agricoles) qui montrent des contacts directs, sans transition paysagère nuancée avec les terres agricoles. L'absence de gestion des lisières, si elle se généralise, peut engendrer plusieurs risques possibles :

- banalisation du paysage en vue lointaine,
- réduction de l'intérêt des entrées de ville lorsque ces ensembles s'implantent sur ces points stratégiques (première image perçue de la zone urbaine),
- émergence de conflits d'usages entre les différents espaces considérés (exemple : agricole / résidentiel).

La réflexion autour de cette problématique peut appeler à la mise en œuvre de réponses complémentaires telles que :

- la promotion d'espaces de transition entre les zones urbaines et agricoles (haies végétalisées de qualité), concourant ainsi à un renforcement de l'intérêt du cadre de vie des habitants (environnement paysager valorisé),
- l'intégration des enveloppes urbaines dans le grand paysage.

La préservation et la valorisation des paysages d'eau

Le territoire de Gally-Mauldre se caractérise par la présence de cours d'eau, notamment la Mauldre et le Gally, qui ont physiquement inscrit leur empreinte sur le territoire. Ces espaces contribuent à la diversité des composantes paysagères territoriales (panoramas caractéristiques dus à la spécificité des espèces floristiques), à la qualité du cadre de vie, mais aussi et surtout au fonctionnement écologique global.

Aujourd'hui, si ces espaces de grande valeur patrimoniale ne montrent pas de signes de fragilité importants du point de vue paysager, ils supposent néanmoins de veiller à la préservation de ces scènes d'eau et des motifs particuliers associés (zones humides, petit patrimoine). En outre, bien qu'instaurant des ambiances et un cadre environnemental qualitatifs, ces paysages sont, globalement, peu mis en valeur.

Atouts participant à l'attractivité du territoire du SCOT, la valorisation des espaces d'eau permettrait ainsi de tirer profit de ce capital paysager, notamment au niveau des zones urbaines. La mise en scène des accès visuels et fonctionnels (accès par des liaisons douces, panneaux indiquant la proximité des espaces d'eau) constitue une piste de réflexion dont le SCOT peut se saisir pour améliorer le contact eau / ville.



05/02/12
14:11:38

UNE URBANISATION EN CONTINUITÉ

L'analyse du tissu urbain pour le SCOT de Gally-Mauldre doit se raccrocher à la problématique essentielle que sous-tend le projet de SCOT : déceler quelles sont les marges de manœuvre d'aménagement et d'urbanisation du territoire, en accord avec sa volonté forte de renforcer la préservation de la plaine agricole.

Deux approches sont rendues nécessaires par ce contexte et cet objet même du SCOT :

- Dans un premier temps, il s'agira de comprendre comment s'est effectuée l'urbanisation, guidée depuis longtemps par un souci de maintien de la plaine agricole ;
- Puis, il conviendra de s'arrêter sur l'état de l'occupation du sol en 2008, ainsi que les impacts spatiaux de l'urbanisation depuis les années 80.
- Enfin, nous regarderons les spécificités des différents tissus urbains présents, produits des étapes successives de l'histoire urbaine de Gally-Mauldre.

LES DYNAMIQUES D'URBANISATION DEPUIS 1900

L'analyse spatiale qui suit vise à :

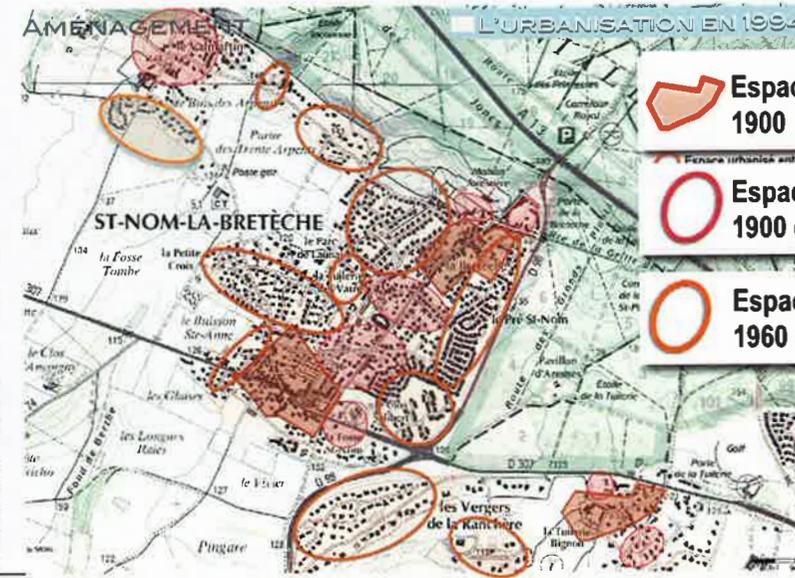
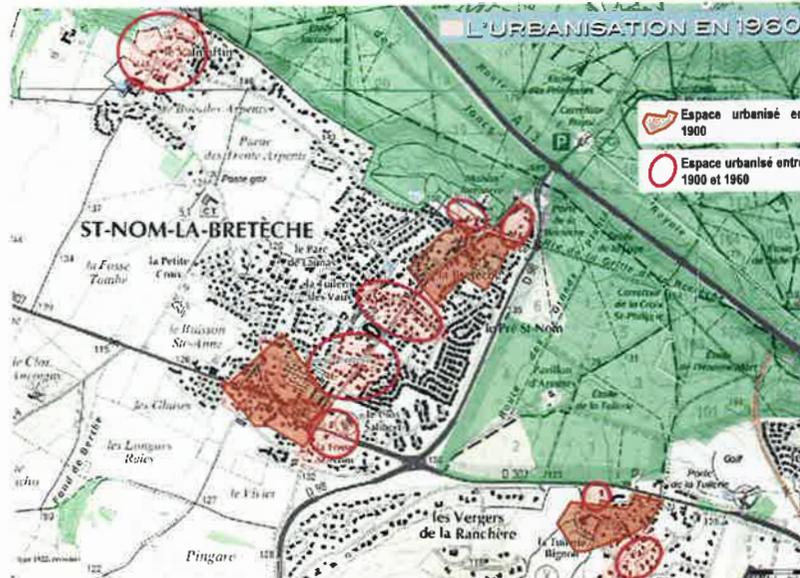
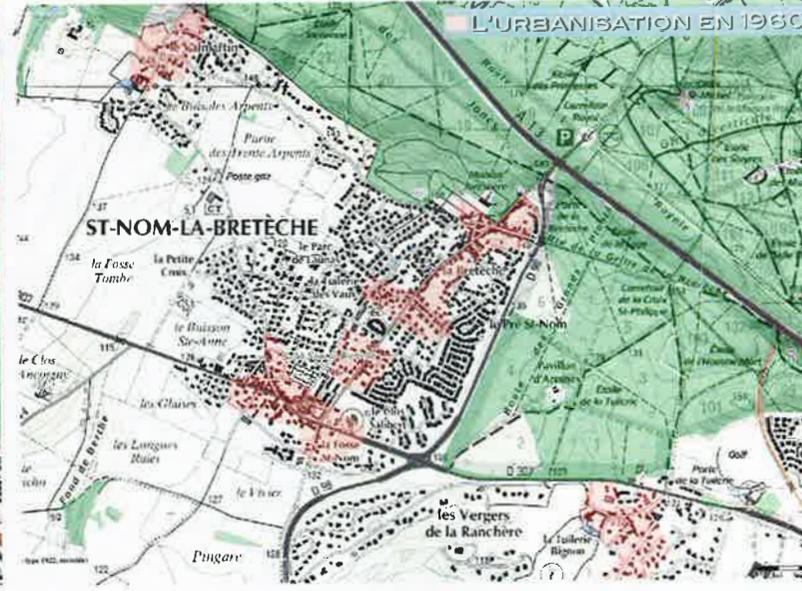
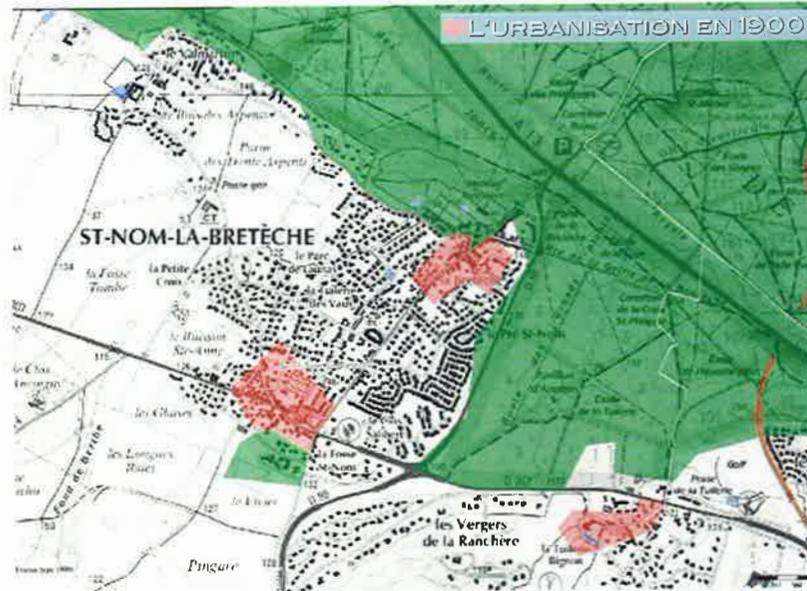
- Comprendre l'impact de l'urbanisation sur l'espace agricole depuis 1900 ;
- Mettre en avant les trames urbaines sur lesquelles les développements urbains futurs pourront s'appuyer ;
- Identifier les capacités de densification et d'extension.

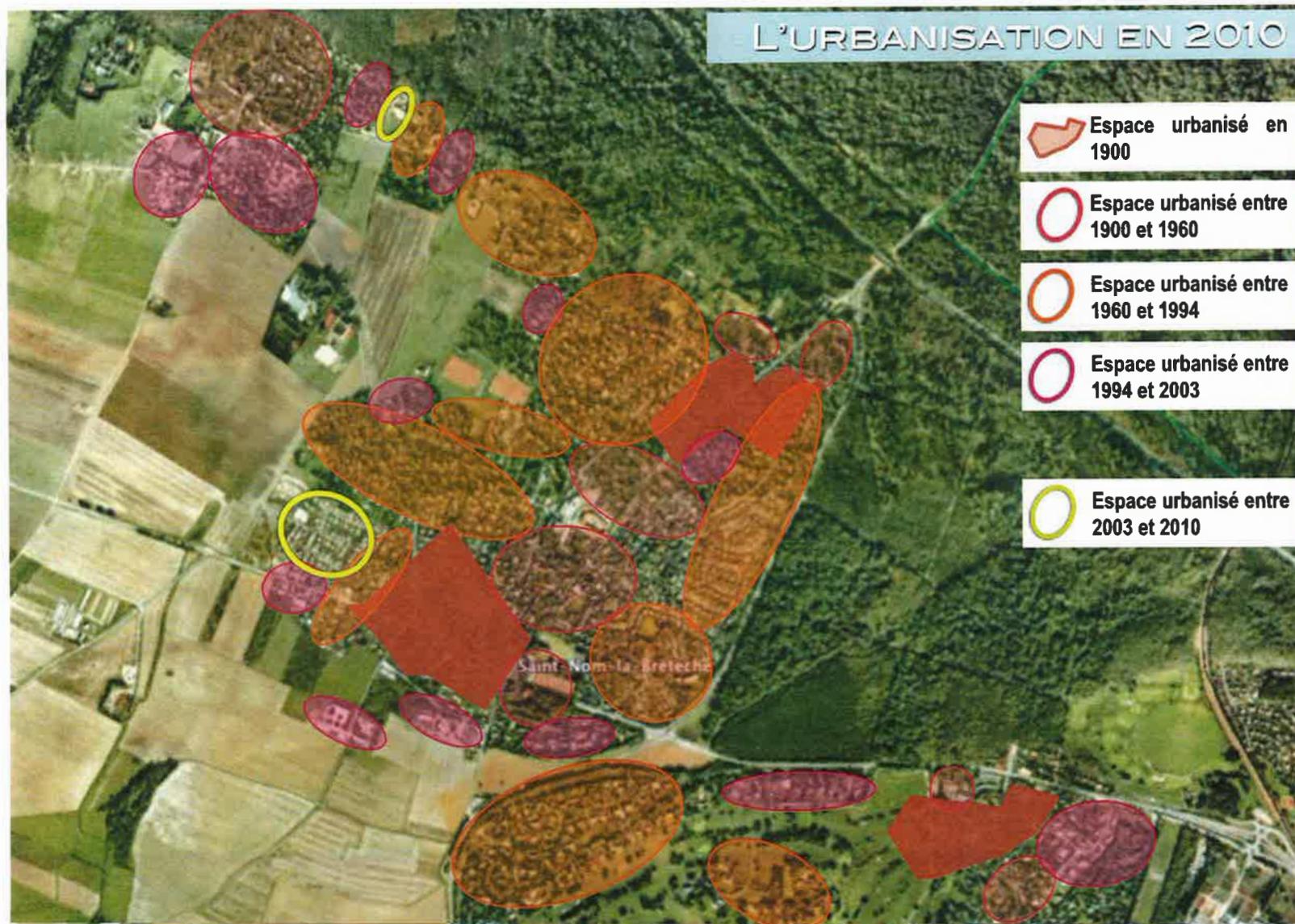
Cette analyse s'établit sur 3 communes, choisies pour leur situation et leur typologie urbaine différentes, qui en font des échantillons des diverses morphologies urbaines présentes dans le territoire :

- **St.-Nom-la-Bretèche** ☉ Bourg important s'étant développé autour de plusieurs hameaux qui se sont rejoints. La commune est adossée aux coteaux boisés en partie. Située à l'extrême est du territoire du SCOT de Gally-Mauldre, elle se trouve à proximité de grands axes de transport et est soumise plus directement à la pression urbaine de l'agglomération parisienne.
- **Andelu** ☉ Petit bourg situé sur le plateau. La forme du bourg d'origine est linéaire de type « village-rue ». Le développement de l'urbanisation s'est ensuite faite le long d'axes transversaux autour de fermes en créant des îlots et un maillage.
- **Chavenay** ☉ Bourg de taille moyenne, dans un vallon : le développement a été « contraint » par la présence d'éléments naturels (vallon, coteaux). Les développements bâtis se sont localisés dans le fond de vallée, puis se sont étendus au coteau (à l'est) et ensuite vers l'ouest.

N.B. : Nous présentons, dans le présent document, les dynamiques d'urbanisation de 3 communes représentatives des évolutions spatiales dans le territoire. Celles des autres communes ne sont pas présentées ici, mais la synthèse cartographiée des analyses spatiales, pour chacune, se trouve en fin de document.

ST-NOM-LA-BRETÈCHE





ST-NOM-LA-BRETÈCHE

Evolution de l'occupation du sol

En 2008, 227 ha de surface urbaine construite soit 19% de la surface totale. Un rythme de consommation de l'habitat individuel de 2,5 par an environ depuis 1982.

De 1982 à 2003 :

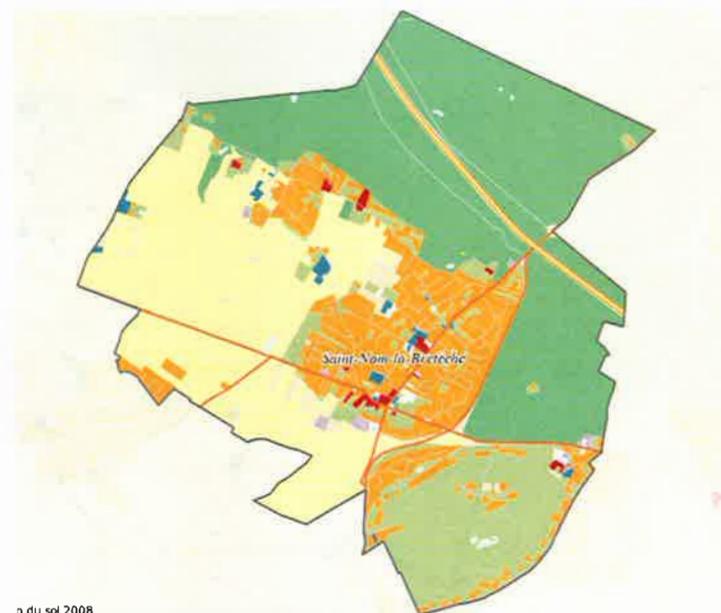
- Cultures : une diminution de 54 ha, soit - 14 % ;
- Habitats individuels : + 53 ha, soit + 42 % ; 2,5 par an

De 2003 à 2008 :

- Cultures : une augmentation de 0,75 ha, soit + 0,23 % ;
- Habitats individuels : + 12 ha, soit + 7 % ; **La base de données Sitadel recense environ 175 logements construits sur cette période (5 ans), soit une densité moyenne de 14,5 logement à l'hectare.**

MOS	SURFACE 2008
BOIS OU FORÊTS	430,7
CULTURES	321,7
EAU	3,6
AUTRE RURAL	20,5
RURAL	776
URBAIN OUVERT	181
URBAIN OUVERT	181
HABITAT INDIVIDUEL	190,3
HABITAT COLLECTIF	6,3
ACTIVITÉS	4,4
EQUIPEMENTS	8,3
TRANSPORTS	17,4
CHANTIERS	0,2
URBAIN CONSTRUIT	227
TOTAL GÉNÉRAL	1184

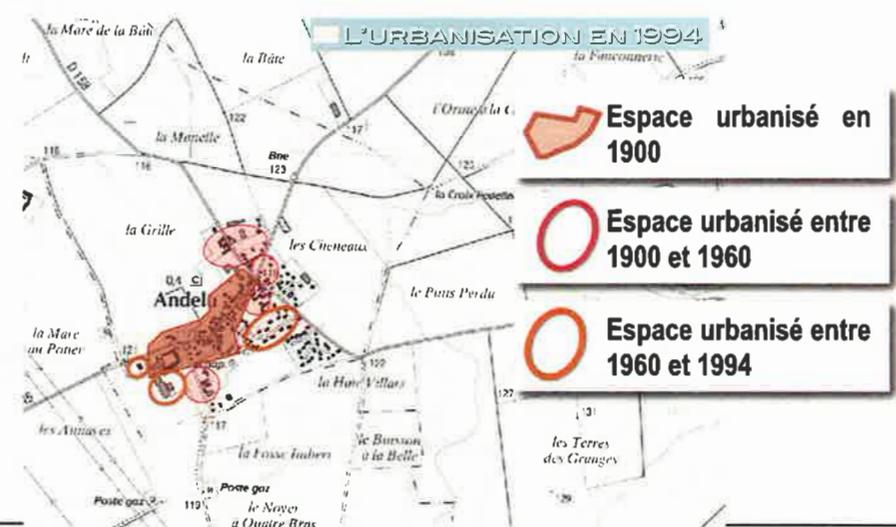
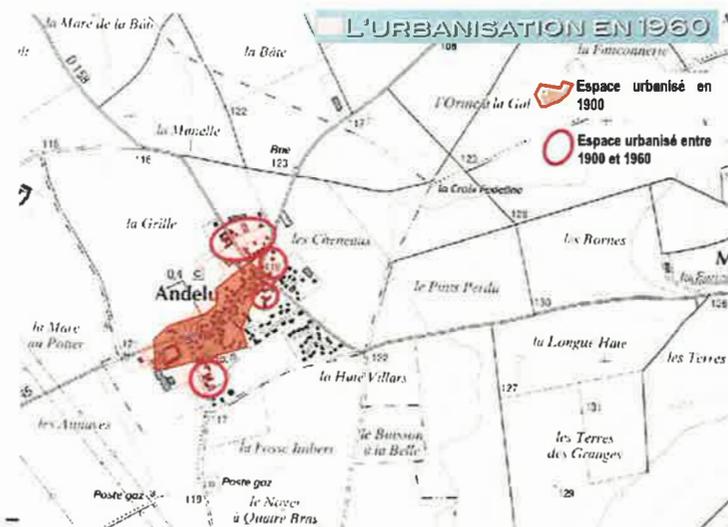
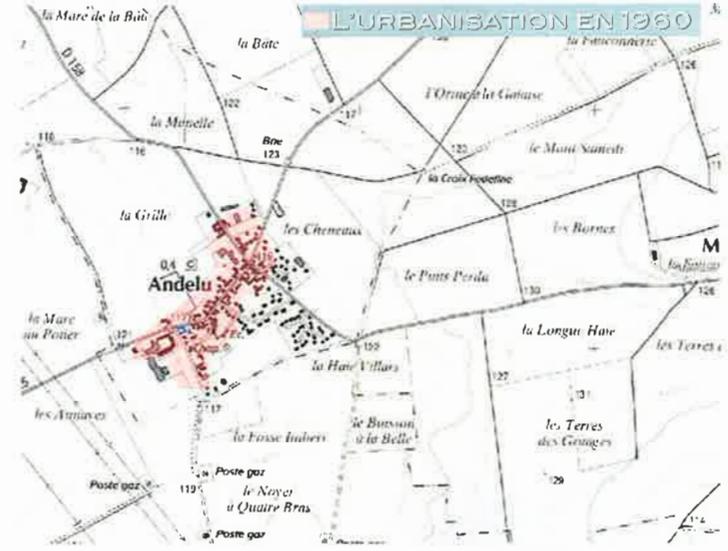
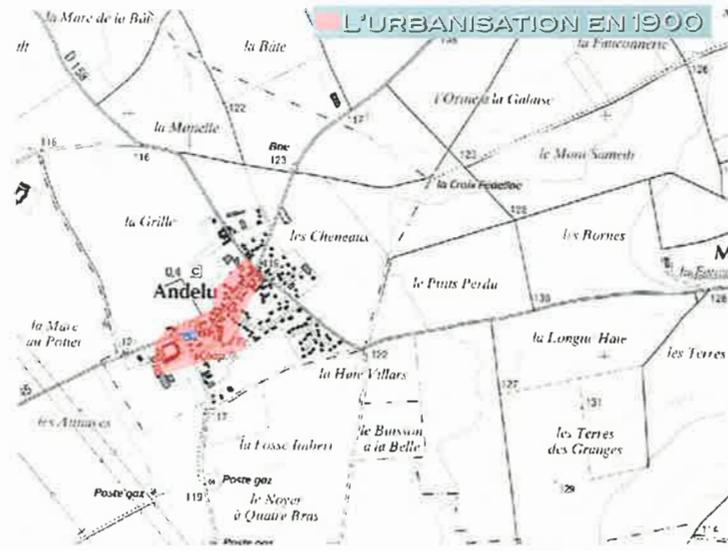
Légende		1982	1994	2003
		Superficie (ha)	Superficie (ha)	Superficie (ha)
Rural	Bois et forêts	435.1	431.88	431.29
	Cultures	374.58	345.22	320.95
	Eau	2.25	2.41	3.18
	Autre rural	28.86	19.97	19.87
Urban ouvert	Urban ouvert	177.79	181.2	179.7
Urban construit	Habitats individuels	125.26	171.16	178.22
	Habitats collectifs	3.65	5.32	6.35
	Activités	2.9	2.46	3.66
	Equipements	4.26	7.89	24.25
	Transports	14.79	15.94	16.35
	Chantiers et constructions	15.15	1.12	0.75



n du sol 2008



ANDELU







L'évolution de l'occupation du sol 1982/2012- Source : laurif

	1982-1990	par an	1990-1999	par an	1982-1999	par an	1999-2003	par an	2003-2008	par an	1999-2008	par an	2008-2012	par an
Bois ou forêts	-21	-2,6	4	0,4	-17	-1,0	-6	0,4	-4	-0,9	-10	-1,2	3	0,7
Cultures	-115	-14,4	-63	-7,0	-178	-10,5	-19	-7,0	-24	-4,9	-43	-4,8	-13	-3,4
Eau	0	0,0	2	0,2	2	0,1	1	0,2	1	0,2	2		0	
Autre rural	-11	-1,4	-35	-3,9	-46	-2,7	11	-3,9	5	1,0	16	1,7	-8	-2,0
Rural	-147	-18,4	-92	-10,2	-239	-14,1	-13	-10,2	-23	-4,5	-36	-4,0	-18	-4,6
Urbain ouvert	32	4,0	37	4,1	69	4,1	2	4,1	-9	-1,7	-7	-0,8	1	0,3
Urbain ouvert	32	4,0	37	4,1	69	4,1	2	4,1	-9	-1,7	-7	-0,8	1	0,3
Habitat individuel	92	11,5	69	7,7	161	9,5	14	7,7	29	5,9	44	4,9	8	2,1
Habitat collectif	2	0,3	2	0,2	4	0,2	0	0,2	0	0,1	0	0,1	0	-
Activités	3	0,4	3	0,3	6	0,4	3	0,3	1	0,2	4	0,5	1	0,3
Equipements	1	0,1	9	1,0	10		4	1,0	-2	-0,4	2	0,3	2	0,4
Transports	1	0,1	12	1,3	13	0,8	1	1,3	1	0,3	2	0,2	3	0,7
Chantiers	16	2,0	-40	-4,4	-24	-1,4	-11	-4,4	1	0,2	-10	-1,1	4	0,9
Urbain construit	115	14,4	55	6,1	170	10,0	11	6,1	31	6,3	43	4,8	18	4,4

Depuis 1982, l'évolution de l'occupation du sol démontre des transformations marquées :

- Les surfaces potentiellement agricoles ont diminué de 4,1 % entre 1982 et 2012, soit de **340 ha**.

Nuance à apporter

Pendant la dernière période (2008 – 2012), la baisse est largement imputable à la diminution des "Autres ruraux", qui recouvre un champs large allant des surfaces en herbe non agricoles (abords de pistes d'aérodromes, châteaux et assimilés, délaissés d'infrastructures structurantes) aux espaces ruraux vacants et les carrières, décharges, berges.

- L'augmentation des surfaces urbanisées a été de plus de **232 ha**, soit une augmentation de 30 %.
- Les surfaces urbaines ouvertes (parcs, jardins, espaces sportifs et terrains vacants) ont augmenté de 17,6 % : **106 ha**.

LA PRESSION DE L'URBANISATION SUR LES SURFACES AGRICOLES ET RURALES DIMINUE.

Entre 1999 et 2012, l'évolution de l'occupation du sol démontre en effet que les espaces ruraux ont beaucoup moins été ponctionnés :

- Les espaces ruraux ont diminué de 36 ha entre 1999 et 2008, soit **4 ha de moins par an** contre 10 ha par an entre 1990 et 1999 et 18 ha par an entre 1982 et 1990. Entre 2008

et 2012, ce ralentissement se confirmait, avec une consommation de 4 ha par an.

- Les espaces ouverts ont augmenté de 37,5 ha : ce qui signifie que des espaces de types jardins, golfs, parcs, liés ou non à des activités de loisirs, et terrains vacants en milieu urbain se sont développés.

La consommation d'espace agricole a été très importante jusqu'à la moitié des années 90, puis un changement progressif s'est effectué afin de mieux préserver l'agriculture. Le territoire tend à construire un peu plus de logements. (75 logements par an en moyenne entre 1999 et 2008, contre près de 79 entre 1989 et 1999).

L'occupation du sol - Source : laurif

Au regard des typologies bâties présentes dans le territoire, une optimisation de l'espace utilisé par les nouvelles constructions semble se mettre en œuvre, et ceci, depuis les années 70.

Or, il existe encore des marges de manœuvre pour densifier les développements urbains ; avec 562 logements réalisés en extension sur 45 ha, la densité moyenne des nouvelles constructions est de 12 logements/ha pour la période 1999-2008 (base de données Sitadel).

MOS	1982	1990	1999	2003	2008	Nouvelles données 2008 source IAU 2013	2012
Bois ou forêts	2 155	2 134	2 138	2 132	2 128	2 126	2 129
Cultures	5 744	5 629	5 566	5 547	5 523	5 521	5 507
Eau	12	12	14	15	16	16	16
Autre rural	319	308	273	284	289	245	237
Rural	8230	8083	7991	7 978	7 955	7 908	7 890
Urbain ouvert	600	632	669	671	662	705	706
Urbain ouvert	600	632	669	671	662	705	706
Habitat individuel	592	684	753	767	797	801	809
Habitat collectif	8	10	12	12	12	12	12
Activités	26	29	32	35	36	36	37
Equipements	41	42	51	55	53	49	51
Transports	61	62	74	75	76	75	78
Chantiers	36	52	12	1	2	4	8
Urbain construit	764	879	934	945	977	978	996
Total	9594	9594	9594	9594	9594	9591	9591



L'ORGANISATION DU BÂTI

DES TYPOLOGIES BÂTIES LIÉES À L'IDENTITÉ AGRICOLE

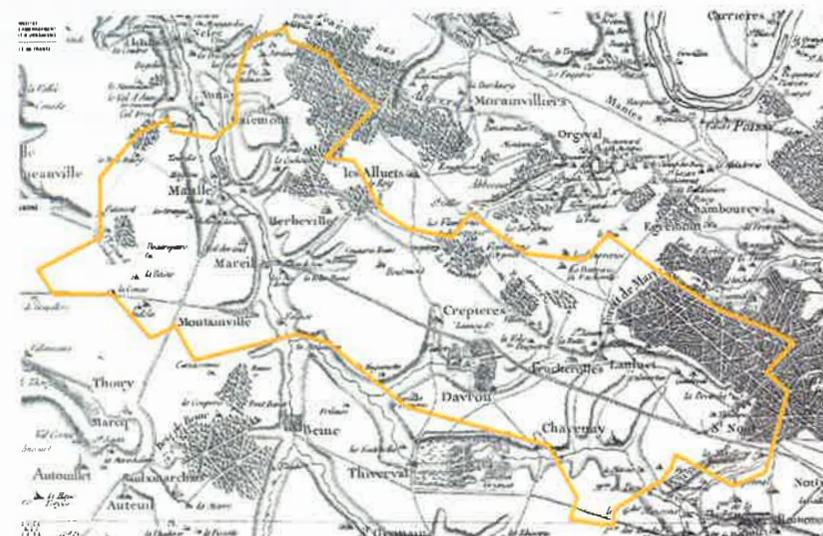
Les modes d'urbanisation du territoire de Gally-Mauldre ont produit des tissus bâtis de grande qualité, qui bénéficient d'une très bonne valorisation.

On distingue trois grandes périodes d'urbanisation auxquelles correspondent trois typologies urbaines :

- **Avant 1960 : « le bâti ancien »** qui s'est développé autour de fermes, selon une typologie urbaine et architecturale agricole et francilienne ;
- **1960 / 1990 : « les lotissements »** qui représentent des ensembles bâtis, souvent de grande taille, qui se sont construits en extension des bourgs anciens, en continuité. Ces développements bâtis se caractérisent souvent par des parcelles de petite taille, un bâti de taille réduite également, un parti végétal et un traitement des espaces publics qualitatif.
- **Depuis les années 90, les développements bâtis** sont plus ponctuels sous forme de lotissements assez compacts ou de maisons individuelles en continuité et dans les bourgs. Quelques maisons individuelles se construisent en continuité du tissu urbain, parfois de façon linéaire.

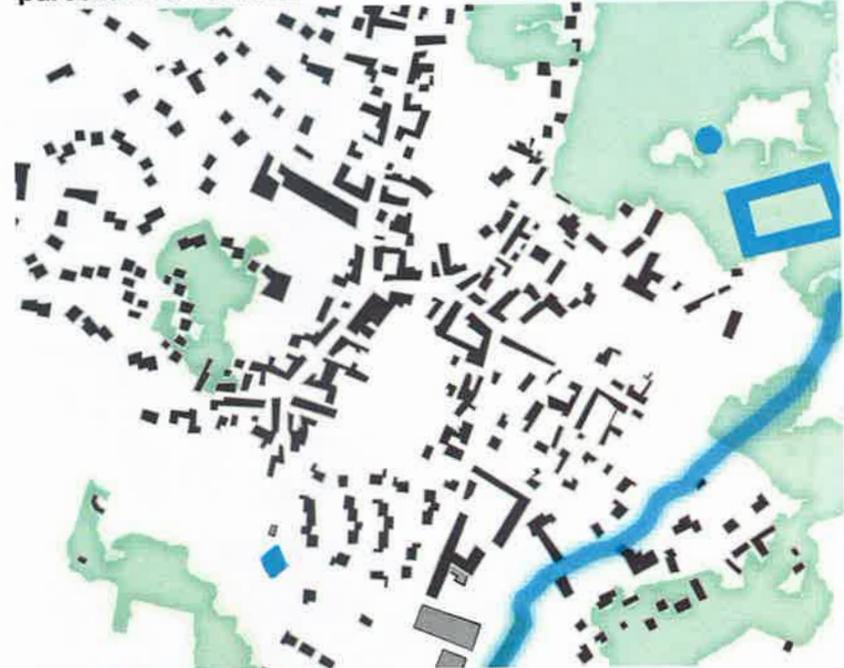
L'entretien du bâti et la valorisation de l'espace public, s'accompagnent également d'une spécificité paysagère liée à la présence des jardins privés. Ces derniers apparaissent comme des espaces tampons importants dans la gestion des fonctionnalités écologiques, mais présentent aussi un rôle paysager primordial dans l'organisation et la qualité des tissus urbains.

Les pages suivantes illustrent ces trois catégories de tissu bâti et présentent un zoom sur le rôle des jardins. Il s'agit de regarder plus spécifiquement l'organisation du bâti (parcellaire, implantation, formes urbaines) afin de déterminer les points forts et les points faibles du paysage bâti, en vue de l'élaboration des orientations du SCOT.





Une implantation bâtie resserrée et agglomérée. Un parcellaire en lanière.



PROF. 78
02/02/15



03-02-12
14:57:58

Les lotissements

Le territoire de Gally-Mauldre comporte plusieurs lotissements caractéristiques des années 70-80, pour leur taille, leur organisation générale et leur compacité.

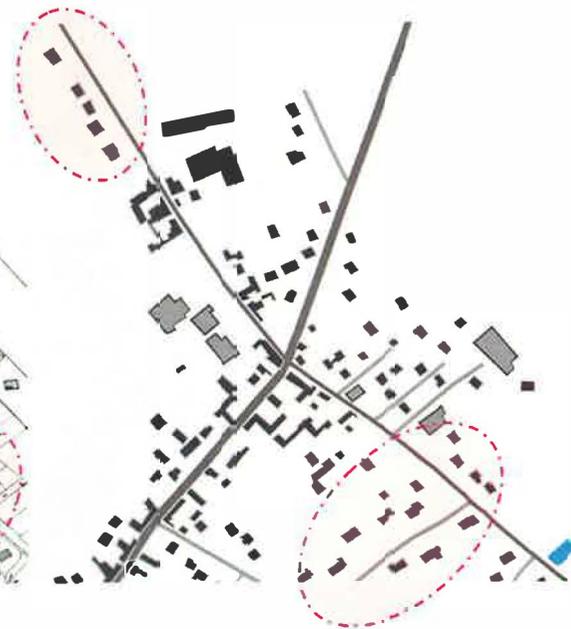
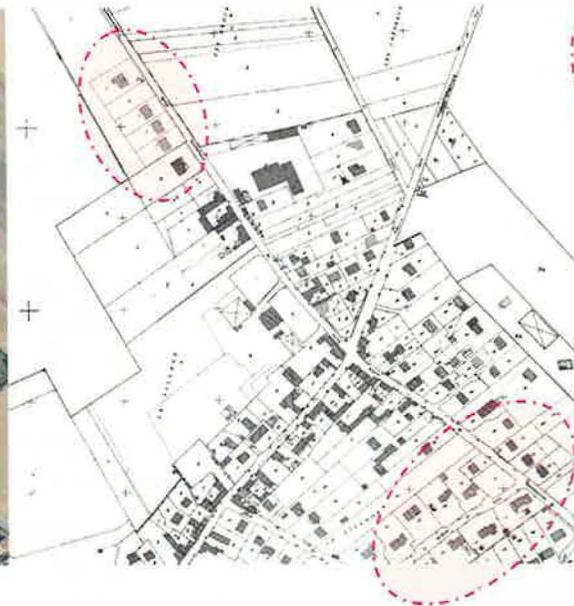
Il s'agit de développements pavillonnaires généralement de grande taille, bénéficiant d'une voirie autonome et d'un bâti très homogénéisé, dans son implantation et ses formes.

Les implantations bâties sont souvent resserrées, avec des maisons jumelles ou des maisons accolées, sur des petites parcelles.

On note une absence de front bâti, en général (sauf lorsqu'il s'agit de maisons accolées avec un alignement en retrait par rapport à la rue). Néanmoins, ces ensembles bâtis tendent à recréer des limites visuelles grâce aux alignements des clôtures, des murets ou des haies. De cette manière, le profil de rue créé apparaît plus tenu et compose un tissu urbain de qualité, quand il n'est pas dénaturé par l'aspect hétéroclite des clôtures notamment.

Ces lotissements, comme cela peut se faire encore dans des opérations résidentielles plus récentes, s'organisent autour de voiries en impasse, avec des dessertes internes circulaires. Cela concourt à l'ambiance feutrée et sécurisée qui s'en dégage, mais ne favorise pas la fonctionnalité du tissu urbain (circulation et repérage mal aisés, déficit d'urbanité,...).







Les constructions individuelles

A côté des ensembles urbains continus et relativement contenus, que composent le bâti ancien et les opérations d'ensemble des années 70-80, se sont développées des opérations plus ponctuelles, davantage en rupture avec le tissu resserré existant.

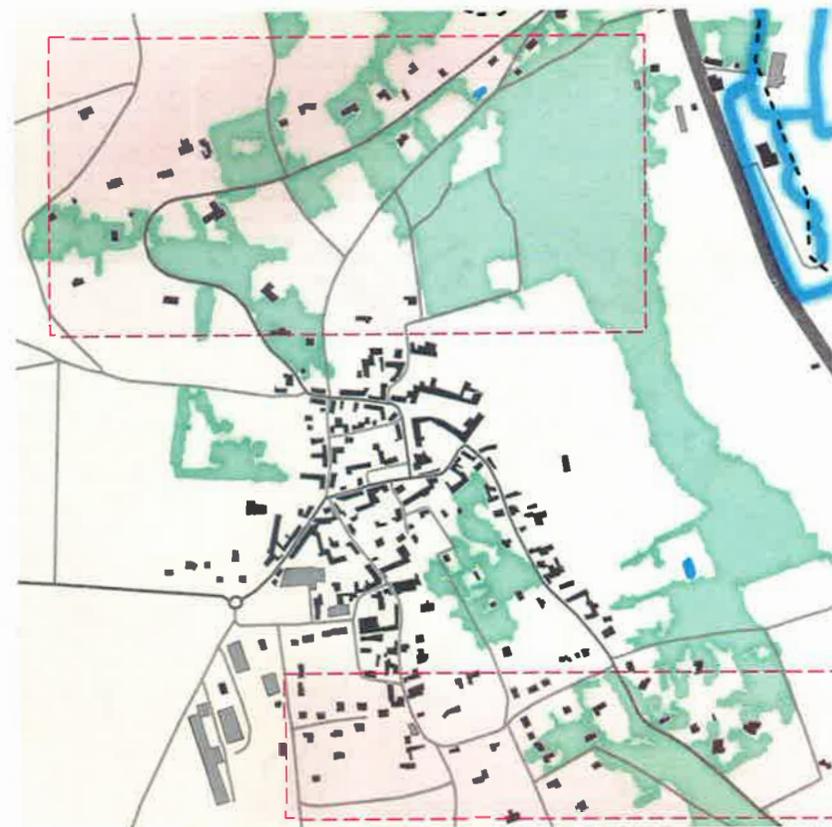
Il s'agit de maisons plus ou moins isolées, qui se sont implantées dans des cadres naturels privilégiés (coteaux, boisement) sur de grands terrains.

Leur localisation ne forme pas toujours un mitage de la plaine agricole, mais constitue plutôt une diffusion de l'habitat dans les franges naturelles et procède ainsi d'une fragilisation de ces milieux naturels.

Leurs implantations peuvent suivre une organisation autonome (petit lotissement en raquette) ou une tendance au développement linéaire.

Remarquons cependant, que des efforts d'insertion paysagère et de recherches architecturales permettent une forte valorisation de ce bâti.

Les jardins et les plantations s'inscrivent souvent dans le cadre de cette recherche d'intégration du bâti et leur rôle doit être souligné.



En conclusion de cette analyse des tissus urbains, il apparaît que, quel que soit l'âge des trames bâties, le territoire de Gally-Mauldre bénéficie d'ensembles urbains de grande qualité, bien entretenus et insérés, au global, dans le paysage bâti et naturel.

Le bâti traditionnel apparaît plutôt valorisé dans le territoire, bien que les efforts de réhabilitations soient à poursuivre. Le tissu ancien présente une composition complexe et resserrée, et laisse présager des capacités de création de logements : les développements à l'intérieur des cœurs d'îlots non bâtis ou la transformation des bâtis agricoles et/ou vacants représentent des potentialités importantes, mais nécessiteront de grandes précautions.

Les grands lotissements correspondent à une forme d'urbanisation assez extensive et peu fonctionnelle, mais qui dans le territoire présente des qualités avec, par exemple, l'absence de clôture, des haies végétales, le traitement de l'espace public. On note, en outre, une certaine densité grâce à des parcelles et un bâti de taille réduite.

Maisons individuelles : développement plus diffus ou linéaire, mitage lisières forestières ou coteaux, ponctuel. Développement peu dense, impact important sur les milieux.

Les jardins privés : des relais majeurs pour les espaces naturels en zone urbaine

Sur le territoire du SCOT, les jardins privés constituent un motif paysager particulièrement important du fait de son omniprésence dans les zones urbaines.

En effet, ces dernières se caractérisent par un taux d'habitat individuel d'environ 88%, impliquant de ce fait la présence de nombreux jardins privés qui participent au « verdissement » des espaces urbains.

Si la multiplicité de ces sites privés permet de présenter un tissu urbain aéré concourant à la qualité du cadre de vie et à une organisation de la structure urbaine en « ville jardin », ces espaces végétalisés s'expriment également comme le support d'une biodiversité certaine, tant du point de vue floristique que faunistique, et s'inscrivent comme le relais écologique des espaces naturels et agricoles que les zones urbaines jouxtent.

Les espèces utilisées dans l'aménagement des jardins forment un éventail végétal large, avec la mise en place d'essences communes locales ou parfois plus exotiques.

D'un point de vue environnemental, les jardins privés sont des espaces apaisés permettant l'accueil de la petite faune (avifaune, petits mammifères, etc.). Cependant, les jardins ne peuvent jouer leur rôle de réservoirs de biodiversité que s'ils sont de taille suffisante et reliés entre eux par des corridors verts permettant la migration des espèces.



Exemples de jardins privés à Chavenay et Feucherolles (A et B), exemples d'aménagements au niveau des espaces publics sur Davron (C) et Saint-Nom-la Bretèche (D).

Bien que nous ne soyons pas au stade de « l'écologie urbaine » à proprement parler, certains axes de réflexion doivent être abordés dans le cadre du SCOT, notamment pour favoriser la connectivité des réservoirs, et participent ainsi à la mise en œuvre de la politique « trame verte et bleue » (densification du maillage vert).

En zone urbaine, la connectivité peut se faire par le biais d'alignements d'arbres dans les rues, d'aménagements paysagers aux angles des îlots, de bandes enherbées, etc., qui permettent également d'offrir à la population un cadre urbain agréable et qualitatif.

Il s'agit donc ici de mener une réflexion sur l'organisation et les relations entre ces différents éléments, et notamment sur l'aménagement des espaces publics (voies publiques, parcs urbains) et privés afin de renforcer l'armature naturelle du territoire (voir EIE).



Des jardins plantés et fleuris permettent d'établir une chaîne vertueuse : une flore diversifiée favorise la richesse entomologique du territoire, qui renforce elle-même celle de l'avifaune et des petits mammifères (ex : chiroptères).

LES CAPACITÉS DE DÉVELOPPEMENT ET DE DENSIFICATION

Les pages suivantes présentent des cartes de synthèse avec les enjeux d'aménagement et un aperçu des capacités de développement et d'extension pour chaque commune.

Elles relèvent également les bâtis agricoles et les centres équestres : ceci n'est pas un inventaire exhaustif.

A l'issue de ces analyses, il apparaît que le territoire présente une capacité d'extension estimée à 60 ha environ. Toutefois, cette capacité n'est qu'une indication, et ne constitue en rien une enveloppe à mobiliser en totalité pour le développement urbain dans le P.A.D.D. et le D.O.O.

En outre, il comporte une capacité non négligeable d'utilisation du tissu urbain pour la création de nouveaux logements - espaces de densification, de renouvellement urbain et de réhabilitation - mais qui nécessiteront une forte implication des collectivités (anticipation et maîtrise des projets).

En conclusion des analyses du tissu urbain, les cartes ci-après rassemblent les principales problématiques d'aménagement que le SCOT devra prendre en compte. Les points forts et faibles qui ressortent de ces analyses concernent :

■ Le bâti :

- Qualité et insertion paysagère des constructions,
- Valorisation des corps de ferme grâce à une utilisation pour des logements.

■ La gestion des flux et centralités :

- Maintien difficile des centralités commerciales du fait du développement à dominante résidentielle et de la concurrence des pôles commerciaux extérieurs au territoire ;
- Peu de création d'îlots et maillage viaire faiblement fonctionnel.

■ Silhouette urbaine :

- Qualité des lisières urbaines ;
- Peu de développements linéaires.

■ Intérêt patrimonial :

- Préservation de la typologie urbaine ancienne,
- Des enjeux de réhabilitation importants.

■ Valorisation environnementale :

- Enjeux de prise en compte de la sensibilité des milieux écologiques (relief, ru, boisement).



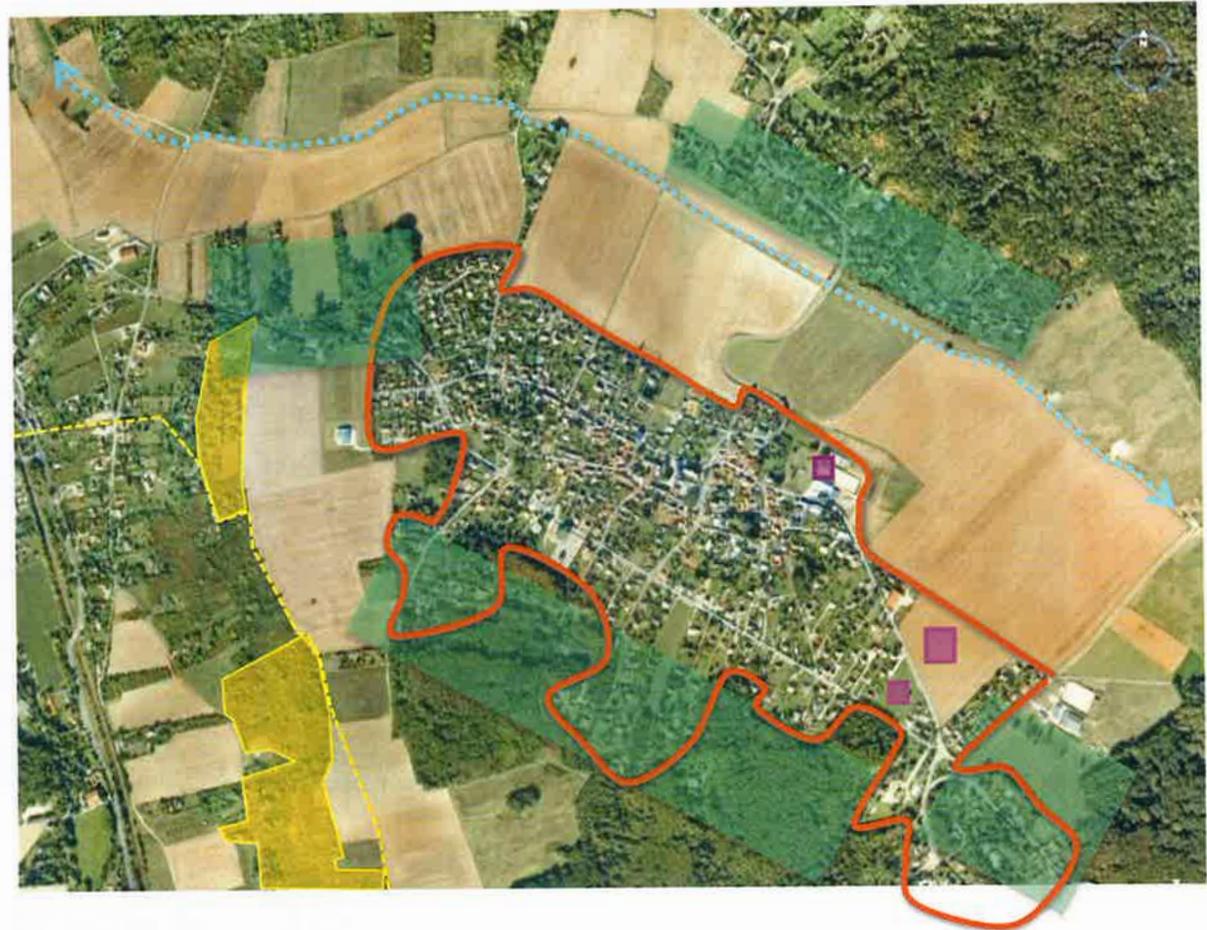
ANDELU

-  Limites de ZNIEFF II
-  Limites de l'urbanisation
-  Coupure d'urbanisation
-  Espace/lisières naturels
(préservation, reconquête)
-  Limites du site classé
-  Développement urbain
(extension)
-  Développement urbain, avec
potentialité activités,
équipements
-  Trame verte (principe)
-  Développement urbain :
densification ou
renouvellement urbain
-  Bâti agricole, centre équestre



BAZEMONT

-  Trame bleue
-  Limites de ZNIEFF II
-  Limites de l'urbanisation
-  Coupure d'urbanisation
-  Espace/lisières naturels
(préservation, reconquête)
-  Limites du site classé
-  Développement urbain
(extension)
-  Développement urbain, avec
potentialité activités,
équipements
-  Trame verte (principe)
-  Développement urbain :
densification ou
renouvellement urbain
-  Bâti agricole, centre équestre





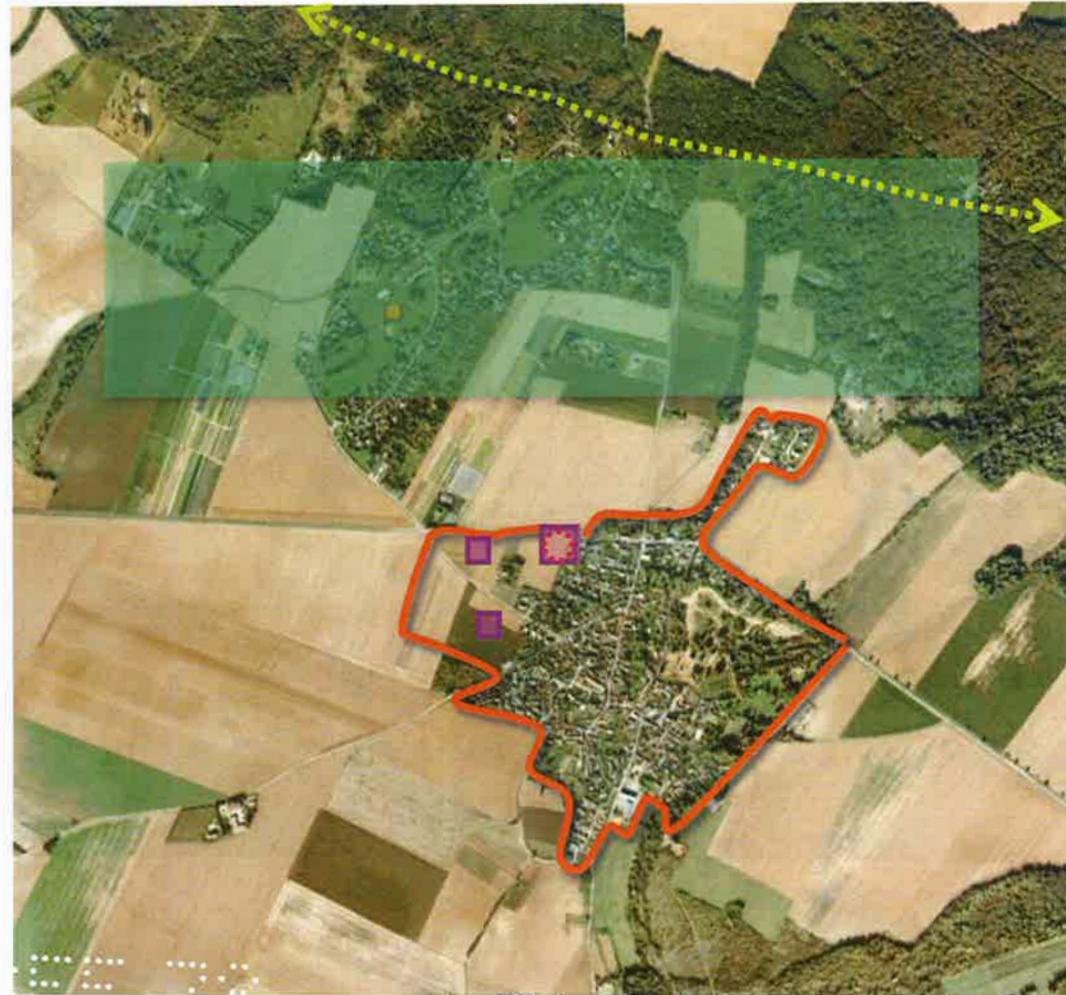
CHAVENAY

-  Limites de ZNIEFF II
-  Limites de l'urbanisation
-  Coupure d'urbanisation
-  Espace/lisières naturels
(préservation, reconquête)
-  Limites du site classé
-  Développement urbain
(extension)
-  Développement urbain, avec
potentialité activités,
équipements
-  Trame verte (principe)
-  Développement urbain :
densification ou
renouvellement urbain
-  Bâti agricole, centre équestre



CRESPIÈRES

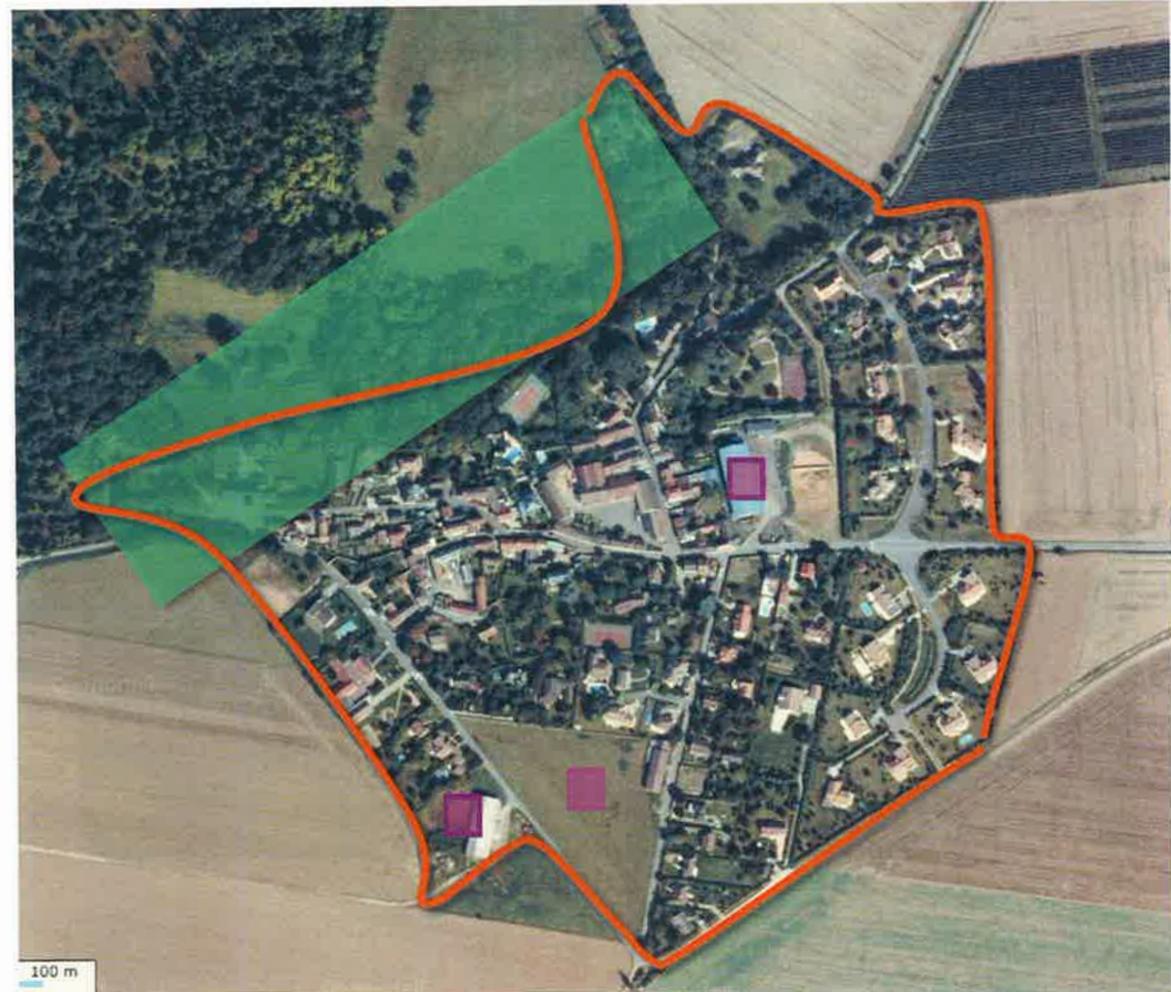
-  Limites de ZNIEFF II
-  Limites de l'urbanisation
-  Coupure d'urbanisation
-  Espace/lisières naturels
(préservation, reconquête)
-  Limites du site classé
-  Développement urbain
(extension)
-  Développement urbain, avec
potentialité activités,
équipements
-  Trame verte (principe)
-  Développement urbain :
densification ou
renouvellement urbain
-  Bâti agricole, centre équestre





DAVRON

-  Limites de ZNIEFF II
-  Limites de l'urbanisation
-  Coupure d'urbanisation
-  Espace/lisières naturels
(préservation, reconquête)
-  Limites du site classé
-  Développement urbain
(extension)
-  Développement urbain, avec
potentialité activités,
équipements
-  Trame verte (principe)
-  Développement urbain :
densification ou
renouvellement urbain
-  Bâti agricole, centre équestre



FEUCHEROLLES

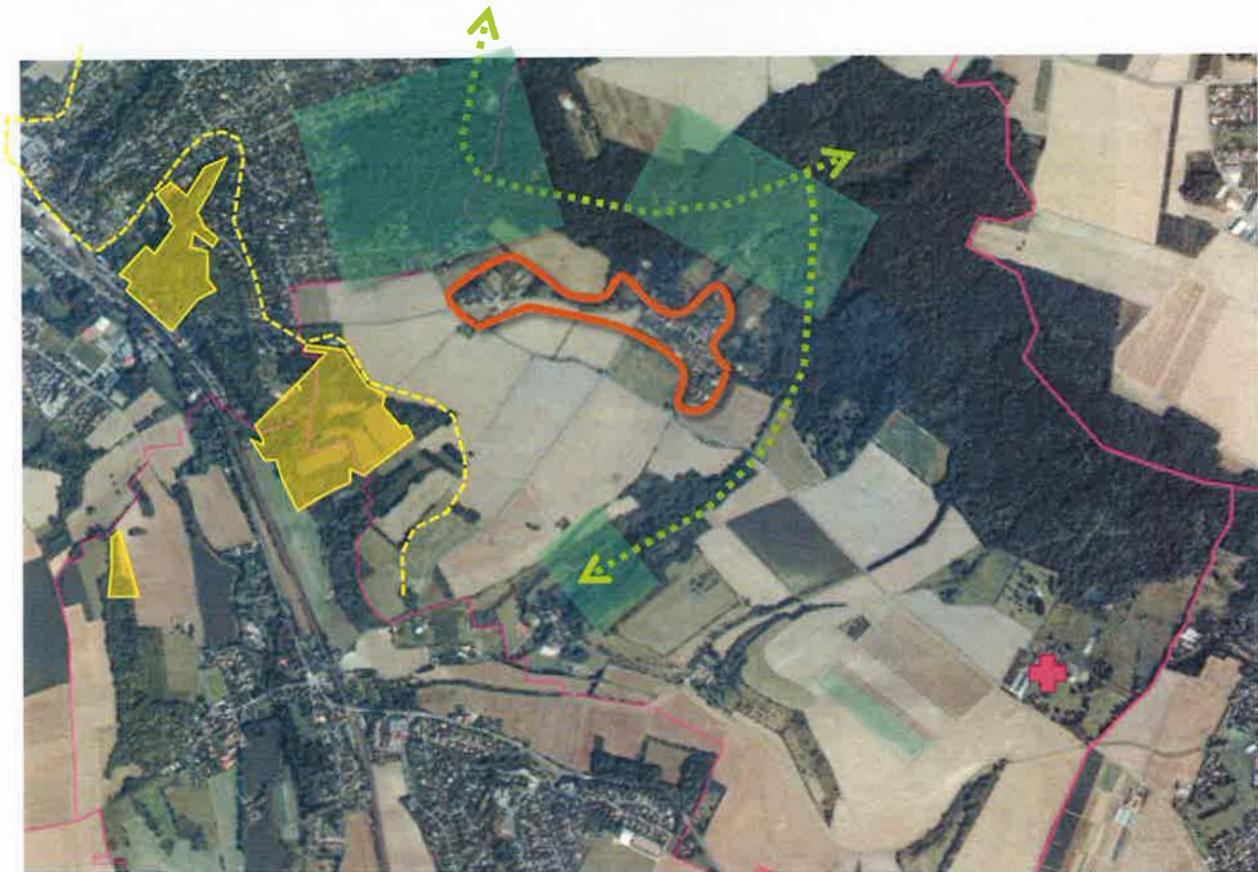
-  Coupure urbaine
-  Limites de ZNIEFF II
-  Limites de l'urbanisation
-  Coupure d'urbanisation
-  Espace/lisières naturels
(préservation, reconquête)
-  Limites du site classé
-  Développement urbain
(extension)
-  Développement urbain, avec
potentialité activités,
équipements
-  Trame verte (principe)
-  Développement urbain :
densification ou
renouvellement urbain
-  Bâti agricole, centre équestre





HERBEVILLE

-  Limites de ZNIEFF II
-  Limites de l'urbanisation
-  Coupure d'urbanisation
-  Espace/lisières naturels
(préservation, reconquête)
-  Limites du site classé
-  Développement urbain
(extension)
-  Développement urbain, avec
potentialité activités,
équipements
-  Trame verte (principe)
-  Développement urbain :
densification ou
renouvellement urbain
-  Bâti agricole, centre équestre



Mareil-sur-Mauldre

-  Limites de ZNIEFF II
-  Limites de l'urbanisation
-  Coupure d'urbanisation
-  Espace/lisières naturels
(préservation, reconquête)
-  Limites du site classé
-  Développement urbain
(extension)
-  Développement urbain, avec
potentialité activités,
équipements
-  Trame verte (principe)
-  Développement urbain :
densification ou
renouvellement urbain
-  Bâti agricole, centre équestre





MONTAINVILLE

-  Limites de ZNIEFF II
-  Limites de l'urbanisation
-  Coupure d'urbanisation
-  Espace/lisières naturels
(préservation, reconquête)
-  Limites du site classé
-  Développement urbain
(extension)
-  Développement urbain, avec
potentialité activités,
équipements
-  Trame verte (principe)
-  Développement urbain :
densification ou
renouvellement urbain
-  Bâti agricole, centre équestre



MAULE

-  Limites de ZNIEFF II
-  Limites de l'urbanisation
-  Coupure d'urbanisation
-  Espace/lisières naturels
(préservation, reconquête)
-  Limites du site classé
-  Développement urbain
(extension)
-  Développement urbain, avec
potentialité activités,
équipements
-  Trame verte (principe)
-  Développement urbain :
densification ou
renouvellement urbain
-  Bâti agricole, centre équestre





L'organisation des fermes

La réhabilitation des bâtiments des corps de ferme paraît cruciale, mais elle nécessite une grande vigilance.

Plusieurs problématiques sont à prendre en compte :

- Le maintien de l'accessibilité, notamment pour les fermes insérées dans le tissu urbain ;
- la cohabitation des usages ;
- le changement de destination : quel devenir pour les bâtiments non utilisés par les exploitations agricoles (utilisation pour du logement, pour des activités artisanales ?) ;
- l'entretien du bâti ;
- la construction et l'aménagement des exploitations en vue de leur diversification : un enjeu économique incontournable pour l'activité agricole, mais comment l'organiser pour diminuer l'impact paysager ? ;
- Le développement des centres et fermes équestres qui doit être très encadré afin de ne pas servir à la création d'habitations hors de l'enveloppe urbaine.



Exploitations maraichères à gauche, fermes isolées ci-dessus.

DES ENJEUX PAYSAGERS

La poursuite de la gestion paysagère et environnementale dans le territoire de Gally Mauldre appelle donc à des actions coordonnées sur :

- **La gestion des lisières urbaines** : ponctuellement il s'agit, dans les secteurs en limite de l'urbanisation, de saisir l'opportunité d'un développement urbain qui re-dessine et améliore la silhouette urbaine s'offrant au loin.
- **La valorisation du rôle de l'agriculture**, en organisant une gestion de l'espace qui s'adapte à ses besoins. Le maintien de la plaine agricole, dont dépend la pérennisation des surfaces cultivées et de l'identité paysagère du territoire de Gally-Mauldre, nécessite une agriculture fonctionnelle. Pour cela, au-delà de la préservation se pose la question de la valorisation économique de l'activité agricole, de sa diversification et donc, de la transformation et de l'évolution des bâtiments agricoles.
- **La réponse au besoin lié à la qualité de l'eau**, qui requiert une gestion environnementale forte des développements afin de limiter leur impact sur les milieux écologiques sensibles.

UN ESPACE D'EXPANSION OU DE RESPIRATION ?

Le territoire de Gally-Mauldre se trouve à un moment déterminant pour l'avenir de ses espaces, un temps dans lequel des choix sont à trancher, une voie à choisir qui résolve les contradictions inhérentes à son mode de développement.

Le projet de territoire fixera le niveau de développement souhaité, en considérant que :

- Pour pouvoir maintenir sa population, il devra construire au minimum, 41 logements par an ;
- Sa capacité d'extension de l'urbanisation est limitée : elle est estimée à environ 65 ha pour les 20 prochaines années ;

Au-delà des 41 logements par an, jusqu'où faut-il aller, compte tenu :

- Des capacités de constructions qui restent limitées et en diminution en extension et au sein du tissu urbain,
- Des typicités paysagères et urbaines à préserver,
- De la « tonalité » agricole à préserver (SDRIF, fonctionnalité des exploitations, paysage) ?

