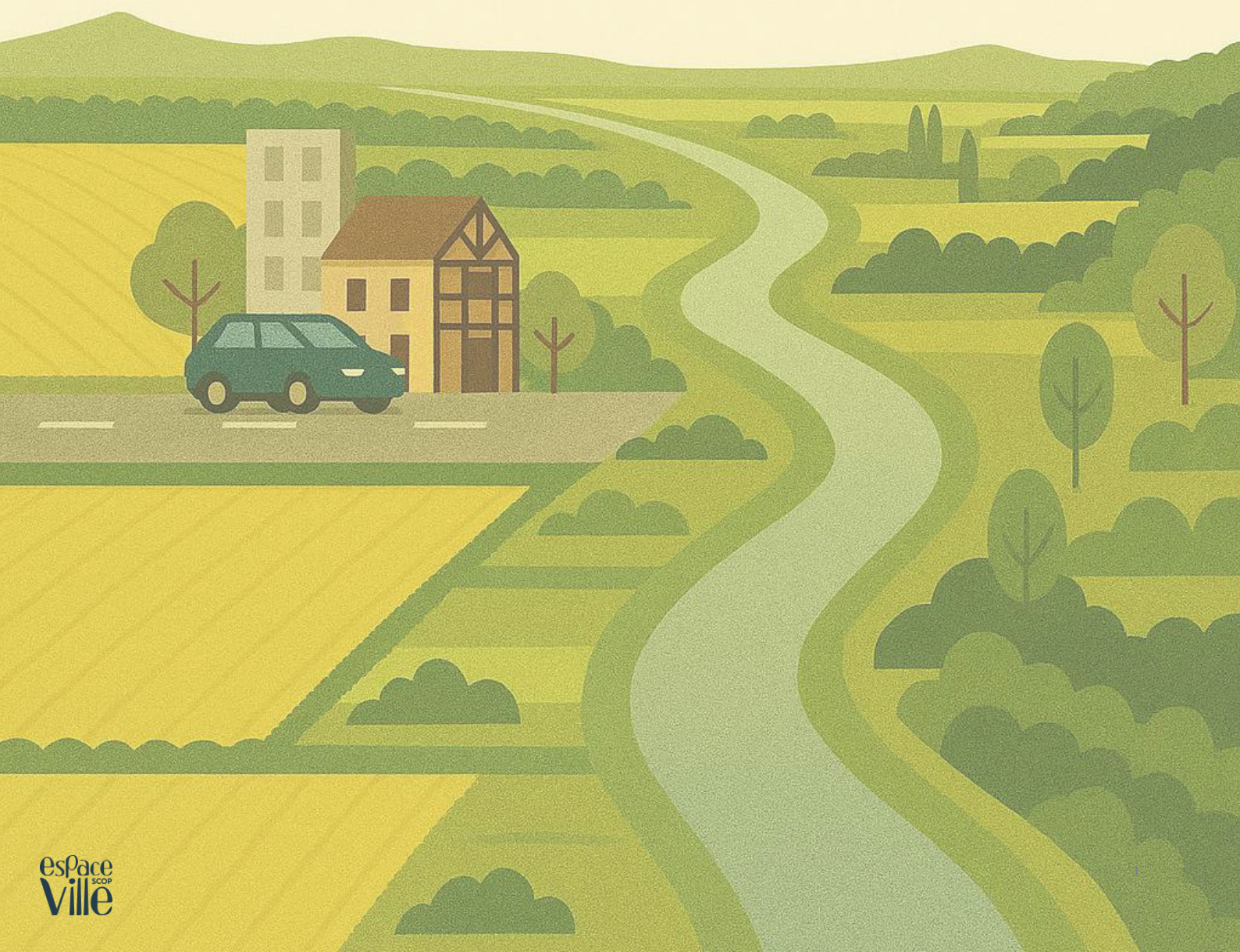


LE ZAN ? RESTONS ZEN !

Comment traduire les exigences supra communales de sobriété foncière, de résilience, d'attractivité... à l'échelle de Gally-Mauldre ?

LE MÉMO TECHNIQUE

Octobre 2026



SOMMAIRE

1. **Qu'est-ce que le ZAN ?** : contexte légal et supra communal.....p.3
2. **Le ZAN en Ile-de-France** : application du SDRIF-e 2040.....p.6
3. **Le SCoT Gally-Mauldre au regard du SDRIF-e 2040** : synthèse de la compatibilité p.9

1. Qu'est-ce que le ZAN : contexte légal et supra communal

INTRODUCTION

Le 16 septembre 2026 s'est tenue une formation dédiée au ZAN à destination des élus de la communauté de communes de Gally-Mauldre.

Cette formation avait pour objectif de :

- Sensibiliser les élus aux **enjeux nationaux de sobriété foncière** ;
- Les familiariser aux **exigences supra communales en matière de planification** ;
- Enclencher une **nouvelle dynamique en début de mandat autour de la révision du SCoT** ;
- Permettre à tous de **disposer d'outils pour engager une réflexion en matière d'aménagement du territoire** pour les 20 prochaines années.

Ce mémo technique restitue les principaux éléments présentés lors de cette séance. Il est à destination de l'ensemble des élus et personnes ayant vocation à participer à l'évolution du territoire de Gally-Mauldre dans les prochaines années.

A. Qu'est-ce que le ZAN ?

Le principe du « Zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) est inscrit dans le Plan biodiversité du gouvernement dès 2018 et prend véritablement forme en 2021 dans la loi Climat et Résilience.

Le ZAN a pour vocation de tendre, à échéance 2050, vers une sobriété foncière des sols français, en passant par des marches progressives de réduction de cette artificialisation, par tranches de 10 ans.

La loi Climat et résilience définit un cadre juridique pour décliner la trajectoire ZAN au sein des documents de planification et d'urbanisme.



1. Qu'est-ce que le ZAN : contexte légal et supra communal

B. Pourquoi réduire l'artificialisation des sols ?

- **Des bénéfices pour la planète** : les sols « vivants » favorisent la biodiversité, limitent les risques d'inondation par ruissellement, stockent du carbone.



L'artificialisation des sols est la **1^{ère}** cause de l'érosion de la biodiversité.



1 ha d'étalement urbain entraîne l'émission de **190 à 290 tCO₂**.

- **Des bénéfices pour les habitants** : une ville moins étalée diminue les temps et coûts de transport, limite la facture énergétique, favorise la proximité des espaces naturels, préserve le potentiel de production des sols agricoles.



La facture énergétique des ménages serait **10 % plus faible** sans l'étalement urbain des 20 dernières années.



Les distances parcourues en voiture sont **1,5 fois moins importantes** pour les habitants des centralités urbaines que pour ceux des périphéries.

- **Des bénéfices pour les collectivités** : moindre coût d'investissement et de fonctionnement pour les équipements publics (réseaux, voirie, services...), un territoire préservé et résilient.

RÉPARER LA VILLE

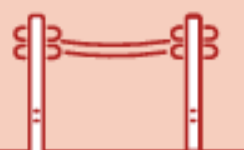
Rénovation des espaces déjà urbanisés = plus de logements, un centre-ville dynamisé, de l'emploi local

AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

Préservation du cadre naturel et du patrimoine = renforcement de l'attractivité du territoire et développement de la nature en ville

OPTIMISATION DES COÛTS

Optimisation des coûts = baisse des dépenses publiques par la réduction des réseaux à entretenir et l'optimisation des équipements



Source : Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, Zéro Artificialisation Nette – Guide synthétique, novembre 2023.

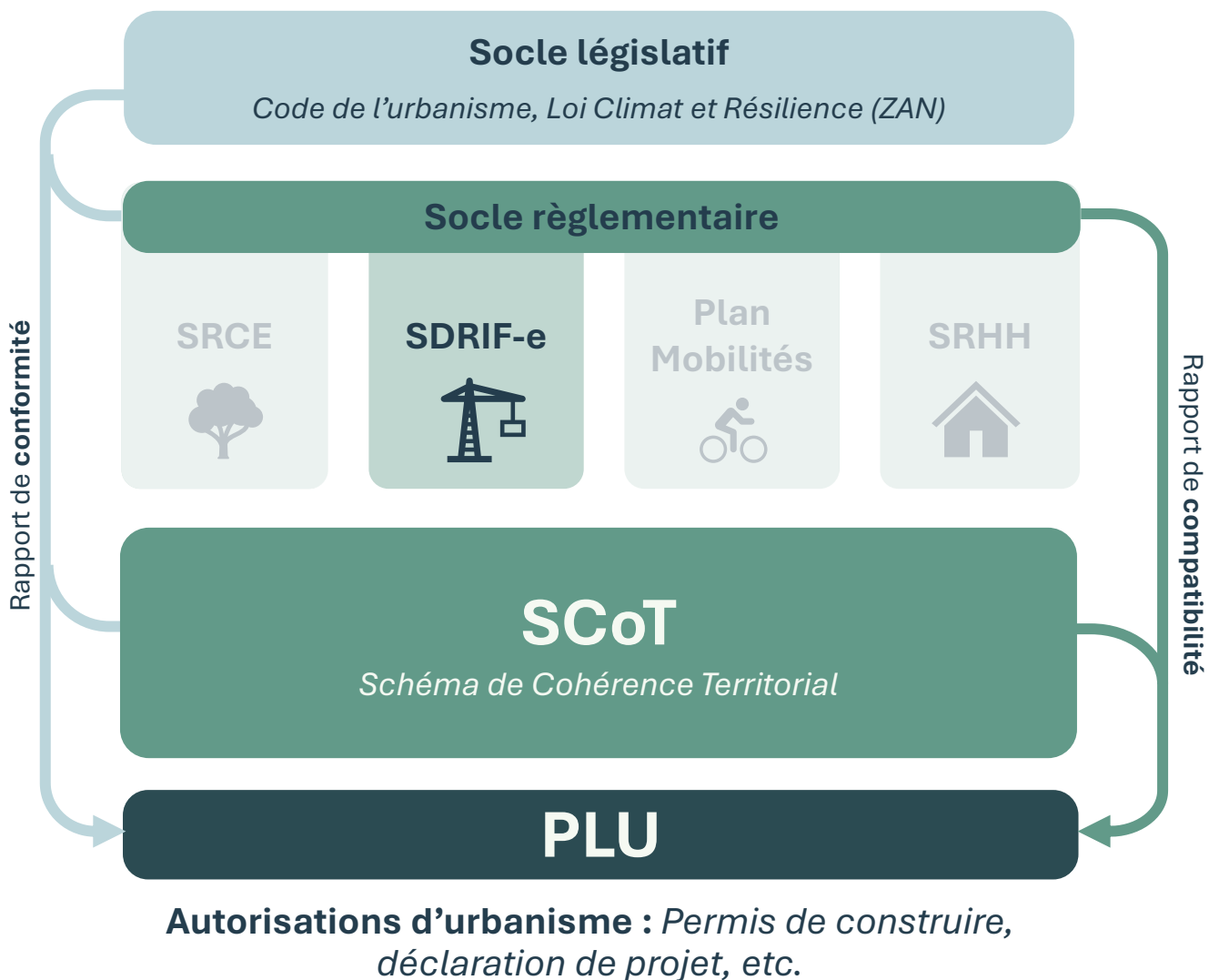
1. Qu'est-ce que le ZAN : contexte légal et supra communal

C. Comment traduire le ZAN localement ?

La **loi climat et résilience** (ZAN) trouve sa traduction réglementaire dans les **documents de planification** (Schémas directeurs, SCoT, PLU).

A l'échelle de l'Île-de-France, le ZAN est traduit dans le **Schéma Directeur de la Région Île-de-France environnemental (SDRIF-e)**.

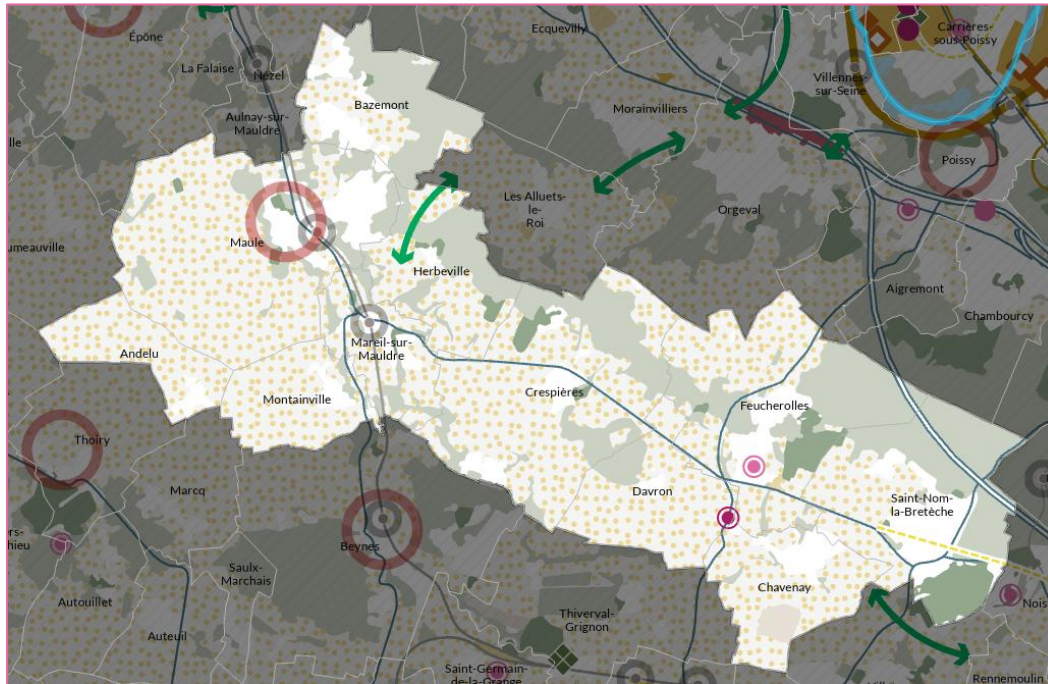
Par cette hiérarchie des normes entre les différents documents d'urbanisme, **une forte attention doit être portée à l'articulation entre le travail à l'échelle intercommunale (SCoT) et locale (PLU)** afin d'éviter toute contradiction.



Source : Espace Ville

2. Le ZAN en Ile-de-France : application du SDRIF-e 2040

3. Développer l'indépendance productive



B. Comment assurer la compatibilité du SCoT ?

Le SCoT Gally-Mauldre doit entrer en compatibilité avec le SDRIF-e trois ans après l'entrée en vigueur de ce dernier document, soit en **juin 2028**.

Au vu de cette échéance de mise en compatibilité, **la révision générale du SCoT a été prescrite par la délibération du conseil communautaire du 11 mars 2026**

NB : Les PLU doivent être mis en compatibilité avec le SCoT dans un délai d'un an à compter de l'approbation du SCoT révisé.

- Toute procédure d'évolution de PLU lancée à compter de juillet 2025 doit intégrer les objectifs ZAN.
- À compter de février 2028, aucune nouvelle autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée sur une zone AU tant que le PLU n'a pas été adapté aux exigences de sobriété foncière.

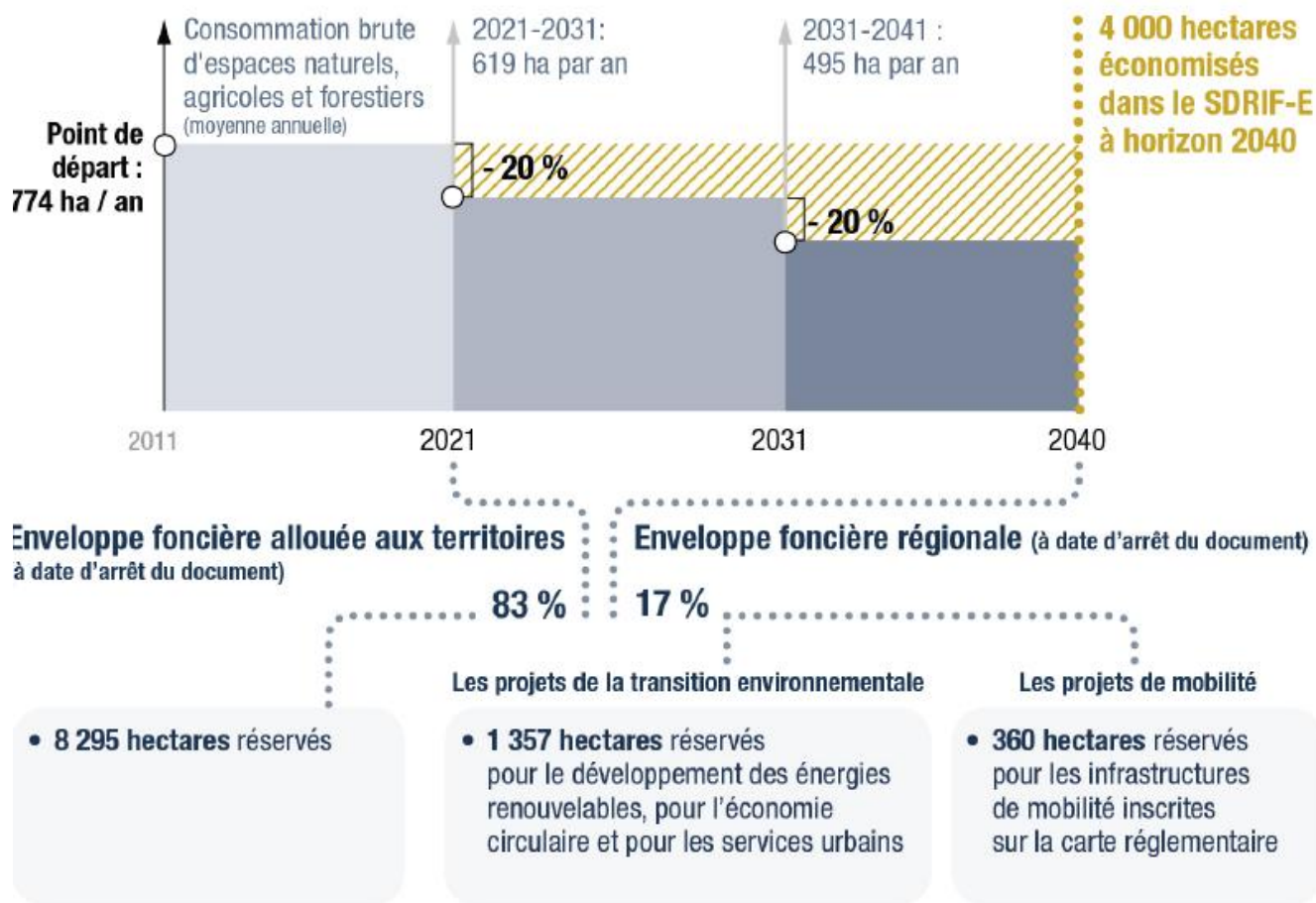
2. Le ZAN en Île-de-France : application du SDRIF-e 2040

C. La déclinaison du ZAN dans le SDRIF-e

En Île-de-France, les **capacités d'urbanisation calculées à l'horizon 2040** sont définies de façon à respecter la trajectoire suivante :

- une réduction de la **consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 20 % pour la période 2021-2031**, par rapport à la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021 ;
- **une réduction de l'artificialisation nette de 20 %** pour les périodes 2031-2040 et 2041-2050, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente.

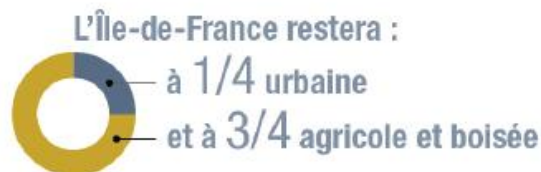
Vers le « Zéro Artificialisation Nette » en Île-de-France



Et après ?

- -20 % d'artificialisation de 2041 à 2050
- «Zéro artificialisation nette» à partir de 2050

↳ L'INSTITUT PARIS REGION 2023
Source : L'Institut Paris Region



3. Le SCoT Gally-Mauldre au regard du SDRIF-e 2040 : synthèse de la compatibilité

A. Le SCoT de Gally-Mauldre en vigueur, approuvé en février 2015

Le SCoT est un outil de retranscription du **projet de territoire**. C'est un **document pivot** de la **planification territoriale stratégique et multi-thématiques**, assurant l'articulation entre le schéma régional d'aménagement (SDRIF-e, porté par la Région), et les documents d'urbanisme communaux.

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) pour le territoire de Gally Mauldre a été **approuvé le 4 février 2015 et rendu exécutoire en mai 2015**. Comme le prévoit l'article L.143-28 du Code de l'Urbanisme, **le SCoT a fait l'objet d'une analyse des résultats de son application dans les 6 ans suivant son approbation**.

Le bilan stratégique du SCoT du 3 février 2021 décide de maintenir le SCoT en vigueur, sans révision générale ou partielle, considérant que l'atteinte des objectifs est en bonne voie, de manière plus ou moins avancée selon les thématiques, et sont toujours en phase avec les enjeux politiques exprimés

B. L'analyse de la compatibilité du SCoT avec le SDRIF-e

Une étude de compatibilité entre le SCoT et le SDRIF-e a été réalisée fin 2025. Chaque orientation, graphique et écrite, du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT a été mise au regard des orientations, graphiques et écrites, du SDRIF-e.

Lors de cette analyse, les orientations du DOO sont peut-être considérées :

-  **Compatible**
-  **Incompatible**
-  **À compléter / ajuster**

Globalement, le SCoT Gally-Mauldre 2015 se veut assez **vertueux et cohérent avec les enjeux contemporains que traverse le territoire**, à échelle intercommunale comme régionale. Du point de vue de la **protection et gestion des espaces naturels et agricoles** notamment, mais aussi de la **préservation du patrimoine et mise en valeur des paysages urbains comme naturels**, le SCoT présentait déjà des orientations que l'on retrouve dans le SDRIF-e, **parfois même plus exigeantes**.



À l'issue de cette étude, **4 incompatibilités majeures**, nécessitant la révision du SCoT, ont néanmoins été identifiées :

- *Objectifs de réduction de la consommation d'espaces*
- *Objectif d'accroissement de la densité résidentielle dans l'espace urbain*
- *Densité moyenne des nouvelles opérations de logements en extension de l'espace urbanisé*
- *Secteurs de développement industriel d'intérêt régional stratégiques*

3. Le SCoT Gally-Mauldre au regard du SDRIF-e 2040 : synthèse de la compatibilité

✕ Objectifs de réduction de la consommation d'espaces

Ce que dit le SDRIF-e

Le SDRIF-e octroi à chaque commune des **capacités d'urbanisation à horizon 2040** qui sont définies de façon à **respecter la trajectoire régionale** présentée p.8 de ce mémo technique. Le SDRIF-e rappelle bien que **le développement urbain doit se faire prioritairement par l'intensification des espaces urbains existants** mais, dans un second temps, **peut se compléter en consommant des espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) dans la limite des capacités d'urbanisation** présentées ci-après.

Le **Mode d'Occupation du Sol (MOS) 2021** est le référentiel régional ayant servi au calcul de ces capacités d'urbanisation inscrites dans le SDRIF-e. Tous les ENAF ayant été consommés entre 2021 et l'approbation du SDRIF-e en 2025 doivent donc déjà être décomptés (colonne rouge du tableau ci-dessous) de ces capacités d'urbanisation.

Les capacités d'urbanisation non-cartographiées					Les capacités d'urbanisation cartographiées		Total SDRIF-e à horizon 2040	Surfaces consommées entre 2021 et l'approbation du SDRIF-e	Total SDRIF-e (déduction faite des surfaces consommées depuis 2021)
Communes	Secteurs de développement à proximité des gares	Capacités d'urbanisation au titre des polarités	Capacités d'urbanisation pour les petites villes et les communes rurales	Communes bénéficiant d'un hectare minimal garanti (OR81)	Secteur d'urbanisation préférentielle	Secteur de développement industriel d'intérêt régional			
Mutualisable	Non	Oui si SCoT ou PLUi (OR88)	Oui si SCoT ou PLUi (OR88)	Oui	Non	Non			
Horizon	2040	2040	2040	2031	2040	2040			
Andelu			0,6 ha	Surface minimale de 1 ha			1 ha		1 ha
Bazemont	1,2 ha		2,4 ha				3,6 ha	- 1,7 ha	1,9 ha
Chavenay			1,9 ha				1,9 ha	- 3,4 ha	0 ha
Cresprières			2,2 ha				2,2 ha	- 2 ha	0,2 ha
Davron			0,4 ha			10 ha	10,4 ha		10,4 ha
Feucherolles			3,4 ha		10 ha		13,4 ha	- 1,1 ha	12,3 ha
Herbeville	0,1 ha		0,7 ha	Surface minimale de 1 ha			1 ha		1 ha
Mareil-sur-Mauldre	0,8 ha		1,6 ha				2,5 ha	- 1,9 ha	0,6 ha
Maule	2,7ha	5,4 ha	5,4 ha				13,6 ha		13,6 ha
Montainville	0,4 ha		0,9 ha				1,3 ha		1,3 ha
Saint-Nom-la-Bretèche			5 ha				5 ha	- 0,8 ha	4,2 ha
Total pour la CC Gally-Mauldre	5,2 ha	5,4 ha	24,5 ha	2 ha	10 ha	10 ha	55,9 ha		46,5 ha

Le SCoT Gally-Mauldre doit s'aligner avec les capacités d'urbanisation allouées par le SDRIF-e

3. Le SCoT Gally-Mauldre au regard du SDRIF-e 2040 : synthèse de la compatibilité

✕ Objectif d'accroissement de la densité résidentielle dans l'espace urbain

Ce que dit le SDRIF-e

Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre **d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants**. Ainsi, hors des communes de l'hypercentre, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit **progresser de 13 %, à l'horizon 2040**.

Cet objectif est porté à au moins 15 % dans les communes situées dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare, ainsi que dans celles situées dans les polarités de l'espace rural ;

		Objectif d'accroissement de la densité résidentielle	Logements supplémentaires attendus en 2040 au sein des espaces urbanisés existants
Polarité de l'espace rural	Maule	15 %	393
Communes situées dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare	Bazemont	15 %	109
	Herbeville	15 %	20
	Mareil-sur-Mauldre	15 %	106
	Montainville	15 %	39
Autres communes	Andelu	13 %	24
	Chavenay	13 %	94
	Cresprières	13 %	96
	Davron	13 %	19
	Feucherolles	13 %	154
	Saint-Nom-la-Bretèche	13 %	274
TOTAL			1 328

Cette production de logement est à assurer en densification ou renouvellement de l'espace urbain existant, à partir de juin 2025.

Les logements produits en extension (=zones blanches du SCoT en vigueur) ne sont pas décomptés de cet objectif.

Le SCoT Gally-Mauldre doit intégrer ces objectifs qui devront être déclinés dans les PLU locaux.

3. Le SCoT Gally-Mauldre au regard du SDRIF-e 2040 : synthèse de la compatibilité

✕ Densité moyenne des nouvelles opérations de logements en extension de l'espace urbanisé

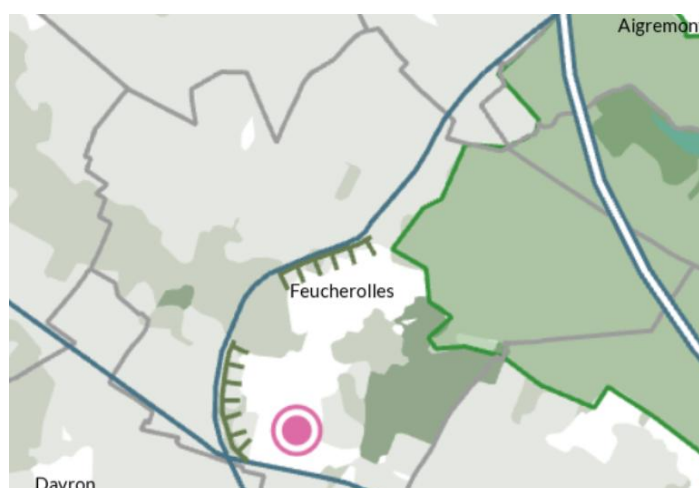
Ce que dit le SDRIF-e

L'urbanisation doit permettre d'atteindre une **densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat à l'échelle de la commune** :

- **au moins égale à 20 logements par hectare ;**
- **ou au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF-E, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 20 logements par hectare.**

Pour la commune de Feucherolles, visée par un secteur d'urbanisation préférentiel (⊙) :

- **au moins égale à 45 logements par hectare ;**
- **ou au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF-E, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 45 logements par hectare.**



Le SCoT Gally-Mauldre doit aligner les chiffres de densité moyenne pour les nouvelles opérations en extension de l'urbanisation avec ceux du SDRIF-e.

3. Le SCoT Gally-Mauldre au regard du SDRIF-e 2040 : synthèse de la compatibilité

✕ Secteurs de développement industriel d'intérêt régional stratégiques

Ce que dit le SDRIF-e

Le SDRIF-E localise des **secteurs de développement industriel d'intérêt régional stratégiques**.

Chaque pastille « semi-pleine » (●) indique une **capacité d'urbanisation de l'ordre de 10 hectares** que les communes et groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme, pour développer les projets industriels stratégiques susmentionnés.

Le secteur de développement industriel d'intérêt régional est localisé à la limite communale de Davron avec Chavenay, au lieu dit du « Pommeray ».



Le SCoT Gally-Mauldre doit faire figurer ce secteur, engager une réflexion sur son devenir et quantifier la consommation d'ENAF qui y sera liée.

CONCLUSION

Cette introduction aux enjeux du ZAN et à leur déclinaison dans le SDRIF-e constitue un premier pas vers la révision du SCoT de Gally Mauldre prescrite en mars 2026 par le Conseil communautaire.

Cette révision, au-delà de l'intégration des orientations du SDRIF-e et de la trajectoire ZAN, est l'occasion pour les élus, et les habitants qui seront concertés tout au long de la procédure, d'**imaginer le meilleur avenir possible pour le territoire de Gally Mauldre à horizon 2050**, conciliant les enjeux environnementaux, démographiques, résidentiels, économiques, agricoles, patrimoniaux, de mobilité, etc...

Les élus des 11 communes ont d'ailleurs pu commencer à dessiner ce territoire tant résilient qu'attractif lors d'une session de jeu contextualisé « **Destination Gally Mauldre 2050** » dont la restitution est également disponible.

