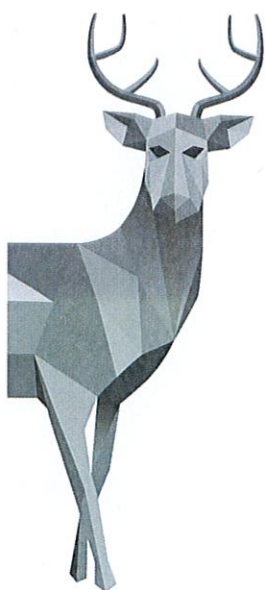


DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Révision du Schéma de Cohérence Territoriale Sud Yvelines

Ajouts documents complémentaires

1. Avis de l'Etat en date du 6 novembre 2025 et parvenu à la CART le 7 novembre 2025
2. Attestation seconde parution avis d'enquête publique – Toutes les nouvelles
3. Attestation seconde parution avis d'enquête publique – Le Parisien



Le préfet

Versailles, le 06 NOV. 2025

Monsieur le Président,

Par délibération en date du 23 juin 2025, le conseil communautaire de l'agglomération Rambouillet Territoires a arrêté le projet de révision de son schéma de cohérence territorial (SCOT).

Conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, le dossier, contenant l'ensemble des pièces du projet, a été déposé sur @cte, pour avis, et reçu par les services de l'État le 7 août 2025.

La Communauté d'agglomération Rambouillet Territoires (CART), qui regroupe 36 communes et près de 80 000 habitants, occupe une position stratégique au sud-ouest de l'Île-de-France, en limite de l'Eure-et-Loir. Territoire d'interface entre la métropole parisienne et les espaces ruraux, elle conjugue un patrimoine naturel remarquable, une attractivité résidentielle affirmée et un rôle de centralité pour les communes environnantes.

Ses atouts sont nombreux. Le massif forestier de Rambouillet et de vastes espaces protégés confèrent au territoire une identité paysagère forte et une qualité de vie reconnue. La desserte ferroviaire vers Paris et Chartres, complétée par un réseau routier structurant, renforce cette attractivité auprès des actifs franciliens. Le tissu économique se caractérise par une certaine diversité, reposant à la fois sur des filières identitaires (équestre, agroalimentaire, artisanat), sur des zones d'activités de portée régionale et sur un potentiel touristique lié à la forêt et au patrimoine bâti. La présence d'équipements de santé, d'éducation, de culture et de sport contribue également à l'ancrage de la population.

Monsieur Thomas Gourlan
Président de la communauté agglomération Rambouillet Territoires
ZA Bel Air
22 Rue Gustave Eiffel
78120 Rambouillet

Des fragilités demeurent toutefois. La forte dépendance aux déplacements pendulaires vers la métropole et les bassins d'emploi du département exerce une pression croissante sur les infrastructures de transport et soulève des enjeux majeurs de mobilité durable.

Le désajustement entre l'offre d'emplois et le parc résidentiel conduit une part importante de salariés à habiter hors du territoire, alimentant des flux domicile-travail importants et accentuant les déséquilibres sociaux. Dans ce contexte, la production de logements adaptés et accessibles, inscrite dans une logique de sobriété foncière et de densification qualitative, apparaît comme un enjeu central. Enfin, les écarts de développement entre le pôle urbain de Rambouillet et les communes plus rurales interrogent la cohésion territoriale et la solidarité interne.

La note d'enjeux qui vous avait été transmise avait souligné les priorités de l'État :

- inscrire le SCoT dans une vision d'ensemble, intégrant ses interfaces territoriales ;
- porter avec force les objectifs de transition écologique et énergétique, en cohérence avec la trajectoire nationale de neutralité carbone et les objectifs régionaux du SDRIF-E 2040 ;
- maîtriser la consommation foncière pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette, en donnant la priorité à la densification et au renouvellement urbain ;
- renforcer la diversité et l'accessibilité de l'offre de logements, notamment sociaux, et revitaliser les centralités ;
- enfin, conforter une gouvernance forte et une évaluation robuste, gages d'un SCoT intégrateur et ambitieux.

Ces orientations ont vocation à être pleinement traduites dans un document stratégique, lisible et mobilisateur, véritable cadre structurant pour l'ensemble des politiques locales d'aménagement et garant de leur articulation avec les objectifs nationaux et régionaux.

Dans le document arrêté, plusieurs de ces enjeux majeurs mériteraient d'être davantage traités et bénéficier d'une meilleure traduction opérationnelle afin de renforcer la portée stratégique du SCoT, ainsi que son rôle d'intégrateur et de document directeur pour les documents d'urbanisme locaux.

L'État émet par conséquent **un avis favorable avec des réserves** sur le projet de Schéma de cohérence territoriale, principalement en raison **d'une insuffisante prise en compte des exigences de l'article L.141-3 du Code de l'urbanisme sur la composition du rapport de présentation**. Ce document, qui constitue **le socle analytique et justificatif du SCoT**, doit démontrer la cohérence des choix d'aménagement retenus et leur adéquation avec les enjeux réels du territoire.

Il convient de souligner que l'évolution du rapport de présentation pourrait impliquer des modifications dans le DOO de nature à remettre en question l'économie générale du SCoT. Si tel était le cas, il y aurait lieu dès lors de procéder à un nouvel arrêt sur le projet de SCoT et à la consultation formelle des personnes publiques associées, parallèlement à celle, le cas échéant, de l'autorité environnementale.

Vous trouverez en pièce jointe du présent courrier, une synthèse présentant les réserves et l'ensemble des remarques et observations qui nécessiteront des évolutions de votre document. Elles ont été hiérarchisées de manière à faciliter leur prise en compte.

Tél. : 06 73 63 40 21
Mél : stephane.bordignon@yvelines.gouv.fr
DDT 78 - 35 rue de Noailles - BP 1115 - 78011 VERSAILLES Cedex

Pièces jointes(2) : Synthèse avis état et dossier ZIP

Mes services restent à votre disposition pour toute information ou conseil sur la levée des réserves et observations.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet et par délégation
Le Sous-Préfet de Rambouillet
Nicolas VENTRE

Tél. : 06 73 63 40 21
Mél. : stephane.bordignon@vvelines.gouv.fr
DDT 78 - 35 rue de Noailles - BP 1115 - 78011 VERSAILLES Cedex

Pièces jointes(2) : Synthèse avis état et dossier ZIP

SIMONET David

À: COGNATA Valérie
Objet: Signalé - SCOT Sud Yvelines

De : sp-ramb-secretariat <sp-ramb-secretariat@yvelines.gouv.fr>

Envoyé : Friday, November 7, 2025 12:23:24 PM

À : GOURLAN Thomas <thomas.gourlan@rt78.fr>

Cc : DESABRES William <w.desabres@rt78.fr>; Assemblée Communautaire - Secrétariat Général <sgac@rt78.fr>

Objet : Fwd: Fwd: Re: FW: Signalé - SCOT Sud Yvelines

Monsieur Gourlan,

Je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe les documents concernant le SCOT Sud Yvelines.

Je suis désolée de cet envoi tardif.

Vous en souhaitant bonne réception.

Bien à vous.

Elodie POTHEAU

Secrétariat particulier de M. Nicolas VENTRE, Sous-Préfet de l'arrondissement de Rambouillet

82 rue du Général de Gaulle - 78514 Rambouillet

Tél : 01.34.83.66.03

www.yvelines.gouv.fr



Projet :
Schéma de cohérence territoriale de la communauté d'agglomération de
Rambouillet Territoires

SYNTHÈSE DES AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT

Par délibération en date du 23 juin 2025, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Rambouillet Territoires a arrêté le projet de révision de son plan local d'urbanisme (PLU).

En application de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, ce projet a été reçu, pour avis, par les services de l'État, le 7 août 2025.

L'avis émis au titre de l'État sur le projet de PLU arrêté est **favorable, avec des réserves**. Il conviendra de lever les réserves, avant l'approbation du document, afin que l'avis demeure favorable.

Documents annexés :

<u>Courriers :</u> Avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat (CMA) du 31/07/2025. Avis de la Commission locale de l'eau (CLE) du SAGE Orge-Yvette du 01/08/2025. Avis de la Direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France (UDAP) du 31/04/2025. Avis de naTran (ex-GRTgaz) du 09/07/2025. Avis de Réseau et transport d'électricité (RTE) du 11/08/2025. Avis et annexe de la Société nationale des chemins de fer français (SNCF) du 05/08/2025.	<u>Guides et fascicules :</u> Tableau de doctrine des règles préconisées par la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
---	--

Réf. : version modifiée 1 - sut_up_2025_nov_pref_SCOT_SY__AE_synthese_ddt78-1

Table des matières

RÉSERVES À LEVER.....	8
I. LA PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.141-3 DU CODE DE L'URBANISME DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION.....	8
A. Les incohérences à lever pour ne pas fragiliser le projet de territoire.....	9
1. Les scénarios envisagés et justification des choix retenus.....	9
2. Les incohérences à lever quant aux besoins en logements estimés sur le territoire.....	10
B. L'identification des espaces urbanisés et analyse des consommations passées.....	11
1. Identification des espaces urbanisés.....	11
1. La cartographie des espaces urbanisés.....	11
2. L'absence d'évaluation de la capacité d'accueil des zones d'activités.....	12
a) L'absence d'inventaire des ZAE.....	12
b) Le tertiaire, un potentiel de développement et de renouvellement inexploité.....	14
2. L'analyse des consommations passées.....	14
C. La justification des objectifs de densification.....	15
D. La justification de la répartition des capacités d'extensions.....	16
E. La prise en compte du mode d'occupation du sol (MOS) 2021.....	17
F. La cohérence à assurer entre logement, emploi et dynamiques territoriales.....	18
1. L'analyse socio-démographique.....	18
2. Les besoins induits.....	19
1. Emploi et mobilités.....	19
2. La capacité et la spatialisation des équipements et services.....	20
G. « L'équilibre social » de l'habitat	21
II. LES OBJECTIFS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE.....	23
A. Volet Économique.....	25
B. Volet Habitat.....	29
1. Une clarification attendue sur la délimitation des enveloppes urbaines.....	29
2. Une traduction concrète des objectifs de densification affichés attendue.....	30
3. Une clarification sur le potentiel réel en extension dont dispose chacune des communes.....	32
4. Une clarification attendue sur le « 1 hectare de garantie communale ».....	33
5. La bonne prise en compte des dispositions de l'article L.141-6 du Code de l'urbanisme.....	33
6. La bonne prise en compte des orientations réglementaires du SDRIF-E 2040 en matière de densification.....	34
C. Suivi du SCoT : indicateurs relatifs aux sols et à la sobriété foncière.....	34
III. L'HABITAT.....	36
A. Production de logements : trajectoire à préciser et temporalité à réinterroger.....	36
B. La mixité sociale et la production de logements locatifs sociaux.....	37
IV. LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE PNR DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE.....	39
V. LE TRAITEMENT DES MILIEUX HUMIDES PAR LE SCOT.....	39
VI. L'ARTICULATION DU SCOT AVEC LE PDMIF.....	40
VII. LA NÉCESSAIRE CLARIFICATION DES DOCUMENTS CARTOGRAPHIQUES DU DOO.....	41
REMARQUES COMPLÉMENTAIRES.....	42
I. Remarques transversales.....	42
1. Sur l'articulation du SCoT avec le SRCE.....	42

II. Agriculture.....	42
A. Rapport de présentation.....	42
1. Sur la protection des espaces agricoles (SDRIF-E 2040).....	42
2. Sur la protection des liaisons agricoles (SDRIF-E 2040).....	43
3. Sur les enjeux régionaux identifiés par le SRCE sur les milieux agricoles.....	43
4. Sur les projets annoncés dans le PADD.....	43
III. Biodiversité.....	44
Objectif XIV : S'appuyer sur les sols vivants comme valeur ajoutée et support d'adaptation au changement climatique.....	44
Sur la renaturation et l'amélioration de l'état écologique des cours d'eau (SDRIF-E).....	44
IV. Environnement.....	44
A. Rapport de présentation.....	44
1. Articulation du SCoT avec les composantes de l'armature verte et les fronts verts du SDRIF-E 2040.....	44
2. Sur la cartographie des zones humides, prescrites par le SDAGE.....	44
3. Sur la prise en considération de la Stratégie nationale pour les aires protégées (SNAP) par le SCoT.....	45
B. DOO : Objectif XV : Préserver les ressources naturelles et les dynamiques écologiques.....	45
1. Sur le traitement des espaces sensibles par le SCoT.....	45
2. Sur les thématiques abordées dans la carte des espaces sensibles du SCoT.....	45
V. Forêt et espaces boisés.....	47
A. Rapport de présentation.....	47
1. Sur la protection des espaces naturels et forestiers, prescrites par le SDRIF-E.....	47
B. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD).....	47
1. Sur la carte de l'armature territoriale du PADD.....	47
VI. MOBILITE.....	48
A. DOO : Objectif XV : Préserver les ressources naturelles et les dynamiques écologiques.....	48
1. Sur les thématiques abordées dans la carte des espaces sensibles du SCoT.....	48
VII. Ressource en eau.....	48
A. Rapport de présentation.....	48
1. Sur la réduction des pollutions diffuses sur les aires d'alimentation des captages d'eau potable (SDAGE).....	48
2. Sur la gestion des eaux pluviales (SDAGE).....	49
VIII. Risques naturels, technologiques et miniers.....	50
A. Rapport de présentation - Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) - Document d'orientation et d'objectifs (DOO).....	50
1. Sur la gestion des risques d'inondation et la réduction de la vulnérabilité à ces risques.....	50
2. Sur la prise en compte des aléas débordement, ruissellement et remontées de nappe.....	50
IX. Santé.....	51
A. DOO : Objectif XII. Intégrer un urbanisme favorable à la santé des populations.....	51
1. Sur la réduction de l'exposition de la population aux nuisances et pollutions.....	51
X. Trame verte et bleue.....	52
A. Rapport de présentation.....	52
1. Sur les connexions écologiques d'intérêt régional, fixées par le SDRIF-E 2040.....	52
2. Sur le traitement de la thématique trame verte et bleue (TVB).....	52

PRÉCISIONS DE RÉDACTION.....	53
I. Remarques transversales au SCoT.....	53
A. Rapport de présentation - Compatibilité avec les documents supra communaux.....	53
1. Sur l'articulation du SCoT avec les SAGE(s).....	53
II. Agriculture.....	53
A. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD).....	53
1. Sur les enjeux portant sur les terres agricoles du territoire.....	53
III. Biodiversité.....	53
A. DOO : Objectif XV : Préserver les ressources naturelles et les dynamiques écologiques.....	53
1. Sur la protection des espaces naturels remarquables.....	53
2. Sur la prise en compte de la trame noire prônée par le SCoT.....	54
3. Sur l'objectif de maintenir les mares.....	54
IV. Climat et transition énergétique.....	54
A. DOO : Objectif XVII : Porter les enjeux de la transition écologique bas carbone.	54
1. Sur la production d'énergies renouvelables prônée par le SCoT.....	54
2. Sur la prise en compte les réseaux d'énergie du territoire.....	55
B. DOO : Objectif III : Aménager durablement les espaces économiques.....	56
1. Pour des espaces économiques inscrits dans la performance environnementale.....	56
C. DOO : Objectif V : Promouvoir les activités économiques fondées sur les ressources locales.....	56
1. Sur le maintien des accès aux exploitations forestières.....	56
2. Sur la préservation de l'agriculture locale.....	56
V. Environnement.....	57
A. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD).....	57
1. Sur la « valorisation des circuits touristiques » par le PADD.....	57
2. Sur l'objectif « Maintien de la qualité de l'environnement » du PADD.....	57
B. DOO : Objectif XIV : S'appuyer sur les sols vivants comme valeur ajoutée et support d'adaptation au changement climatique.....	57
1. Sur la vulnérabilité des espaces forestiers.....	57
2. Sur la préservation des zones humides et des cours d'eau.....	57
VI. Équipements structurants.....	57
A. DOO : Objectif XII. Intégrer un urbanisme favorable à la santé des populations.	57
1. Sur l'offre en équipements et en services.....	57
VII. Forêt et espaces boisés.....	58
A. Rapport de présentation.....	58
1. Sur le traitement de la forêt par le SCoT.....	58
B. DOO : Objectif XV : Préserver les ressources naturelles et les dynamiques écologiques.....	58
1. Sur l'engrillagement des grandes propriétés forestières.....	58
VIII. Mobilités.....	58
A. Rapport de présentation.....	58
1. Sur le stationnement des vélos (PDMIF).....	58
2. Sur le stationnement des vélos ainsi que le stationnement motorisé sur le domaine privé (PDMIF).....	58
3. Sur le transport aérien.....	59
4. Sur les transports et les déplacements ferroviaires.....	59
5. Sur les canalisations de transport de matières dangereuses (gaz, hydrocarbure, chimique, ainsi que les réseaux d'électricité traversant le territoire du SCoT.....	59

B. DOO : Objectif XIII : Développer les mobilités actives et favoriser les transports collectifs.....	59
1. Sur le développement les mobilités douces et actives.....	59
2. Sur la sécurisation des déplacements.....	59
3. Sur la prise en compte du dernier kilomètre.....	60
C. DOO : Objectif XII. Intégrer un urbanisme favorable à la santé des populations. .	60
1. Sur la « mobilité innovante » prescrite par le SCoT.....	60
IX. Patrimoine bâti.....	60
A. Rapport de présentation - Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) - Document d'orientation et d'objectifs (DOO).....	60
1. Sur les cartes graphiques, cartes thématiques et carte de synthèse du SCoT	60
B. Rapport de présentation.....	60
1. Sur l'atlas des paysages des Yvelines.....	60
2. Sur le patrimoine culturel	61
Sur la forme : Des difficultés de compréhension.....	61
Sur le fond : Des erreurs et incomplétudes.....	61
C. DOO : Objectifs XI : Un habitat diversifié répondant aux besoins territorialisés....	62
1. Sur l'extension de la qualité patrimoniale existante.....	62
D. DOO : Objectif XVI : S'appuyer sur les paysages identitaires ruraux et du patrimoine bâti vernaculaire ou monumental	62
1. Sur la constructibilité aux abords du patrimoine bâti.....	62
2. Sur la préservation du patrimoine bâti par le SCoT.....	63
X. Paysages et cadre de vie.....	64
A. DOO : Objectif VI : Favoriser un tourisme durable et environnemental.....	64
1. Sur les cônes de vues.....	64
B. DOO : Objectif XIII. S'inscrire dans les objectifs de la réduction de la consommation d'espace du SDRIF-E.....	64
1. Sur l'inscription d'un principe de renaturation.....	64
C. DOO : Objectif XVI : S'appuyer sur les paysages identitaires ruraux et du patrimoine bâti vernaculaire ou monumental	64
1. Sur la gestion des lisières entre forêts et espaces urbain.....	64
XI. Ressource en eau.....	64
1. Sur les captages d'alimentation en eau potable.....	64
2. Sur les informations sur le SDAGE Seine-Normandie et les SAGE.....	64
B. DOO : Objectif XIV : S'appuyer sur les sols vivants comme valeur ajoutée et support d'adaptation au changement climatique.....	65
1. Sur la gestion des eaux pluviales.....	65
2. Sur les prélèvements d'eau.....	65
XII. Risques naturels, technologiques et miniers.....	66
A. Rapport de présentation - Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) - Document d'orientation et d'objectifs (DOO).....	66
1. Sur le traitement des aléas débordement, ruissellement et remontées de nappe par l'État initial de l'environnement (EIE).....	66
2. Sur la prise en compte des aléas débordement, ruissellement et remontées de nappe par le Document d'orientation et d'objectif (DOO).....	67
B. Rapport de présentation.....	67
1. Sur les risques de feux de forêts.....	67
2. Sur le risque inondation.....	68
3. Sur les risques de mouvement de terrain liés aux carrières souterraines et aux cavités abandonnées.....	68

4. Sur les risques de mouvements de terrain liés à la présence de marnières souterraines sur la commune des Essarts-le-Roi.....	68
C. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD).....	68
1. Sur la prise en compte des risques naturels par le PADD.....	68
D. DOO : Objectif XII. Intégrer un urbanisme favorable à la santé des populations. .	69
1. Sur la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques naturels.....	69
E. DOO : Objectif XV : Préserver les ressources naturelles et les dynamiques écologiques.....	69
1. Sur la prise en compte du risque inondation par le SCoT.....	69
XIII. Santé.....	69
A. Rapport de présentation.....	69
1. Sur les nuisances sonores sur l'ensemble du territoire du SCoT.....	69
XIV. Trame verte et bleue.....	70
A. Rapport de présentation.....	70
1. Sur le traitement de la thématique trame verte et bleue (TVB).....	70
B. DOO : Objectif XV : Préserver les ressources naturelles et les dynamiques écologiques.....	70
1. Sur la prise en compte des espaces agricoles par le SCoT.....	70
2. Sur l'absence du principe « éviter-réduire-compenser » dans le chapitre du DOO traitant de la TVB.....	70
3. Sur la carte « Préserver les ressources naturelles et les dynamiques écologiques ».....	71
4. Sur les réservoirs de biodiversité.....	71
5. Sur les corridors écologiques.....	71

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document de planification stratégique à long terme qui fixe, à l'échelle d'un bassin de vie ou d'emploi, l'organisation spatiale et les grandes orientations du développement du territoire. Il constitue un cadre de référence faisant office de mise en cohérence pour l'ensemble des politiques sectorielles liées à l'urbanisme, à l'habitat, aux mobilités, à l'aménagement commercial et à la préservation de l'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'énergie et de climat.

Le SCoT Sud Yvelines couvre le périmètre de la communauté d'agglomération de Rambouillet Territoires, située à l'extrémité Sud-Ouest du département des Yvelines qui regroupe 36 communes. Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme dans leur rédaction applicable au moment de sa prescription le 16 novembre 2020, le SCoT Sud Yvelines arrêté comprend un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ainsi qu'un Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), intégrant un Document d'Aménagement Artisanat et Commercial (DAAC). Dans la continuité des lois « ENE » (2010), « ALUR » (2014) et « ELAN » (2018), les SCoT doivent respecter l'objectif national de développement durable rappelé par l'article L 101-2 du Code de l'urbanisme.

Article L.101-2 du Code de l'urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et

forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Les auteurs des SCoT doivent veiller à intégrer dans leurs projets les mesures contribuant à la mise en œuvre de ces objectifs nationaux¹.

Ils veillent également, en fonction des spécificités de leur territoire, à **prendre en compte les politiques publiques sectorielles locales portées par l'État, la région, le département ou certains organismes tels que les parcs nationaux ou naturels régionaux**. Le SCoT est ainsi qualifié d'« **intégrateur** », en ce qu'il met en cohérence les orientations et stratégies de rang supérieur.

Objectifs du SCoT

- Définir le **projet d'aménagement du territoire** ;
- Concevoir et **mettre en œuvre une planification** à l'échelle d'un territoire ;
- Être le **cadre de référence** pour les différentes politiques sectorielles ;
- Servir de document de référence auquel les documents d'urbanisme et de planification locaux (PLU(i), PLH, PDU, cartes communales...) doivent être rendus compatibles.

¹ DC n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000, Loi relative à la SRU

I. LA PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.141-3 DU CODE DE L'URBANISME DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Article L141-3 (version 2020)²

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

/.../

Il identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation en application de l'article L. 151-4.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs. /.../»

Conformément aux dispositions de l'article L.141-3 du Code de l'urbanisme, le **rapport de présentation** dresse un **portrait clair et actualisé** du territoire prenant en compte son environnement. Il analyse ses caractéristiques environnementales, économiques, sociales, démographiques et urbaines, afin d'identifier **ses atouts, ses contraintes et ses besoins**. Établi à partir de **données récentes**, il prend en compte les évolutions démographiques et économiques ainsi que les besoins en logements, mobilités, équipements, services et ressources naturelles. Il met également en lumière les enjeux de sobriété foncière, de préservation de l'environnement et d'adaptation au changement climatique.

Ce travail permet de comprendre comment le territoire fonctionne, à travers la répartition des activités, des équipements, des réseaux et des déplacements, d'identifier ses besoins en logements, en foncier ou en services, d'évaluer ses sensibilités environnementales et sa capacité à accueillir un développement futur, et de replacer ces éléments dans le cadre des politiques publiques et des projets déjà engagés, notamment ceux du SDRIF-E 2040 et des documents supra-communaux.

Appuyé sur des indicateurs chiffrés, **le rapport de présentation ne se limite pas à décrire la situation actuelle : il vise aussi à anticiper les évolutions à venir et à proposer des scénarios de développement équilibré**. Cette approche prospective aide les élus à se projeter à long terme, à mesurer les risques et les tendances à corriger, à imaginer des trajectoires d'aménagement durables et réalistes, et à renforcer la cohérence et la créativité du projet de territoire.

Des données inexactes, ou des prévisions tronquées ou fondées sur des hypothèses trop optimistes ou pessimistes faussent inévitablement l'analyse et conduisent à des orientations biaisées. Or, les partis pris du SCoT, une fois adoptés, exercent un effet structurant sur l'ensemble des documents d'urbanisme qui doivent être compatibles avec lui. **Il est dès lors essentiel que le rapport de présentation repose sur une collecte rigoureuse des informations et sur des méthodes d'évaluation solides**, seules garantes de la cohérence et de la crédibilité des choix retenus pour l'aménagement du territoire, à défaut, le risque juridique devient conséquent.

² La révision du SCoT Sud Yvelines ayant été prescrite le 16 novembre 2020, soit avant le 1^{er} avril 2021, les modifications apportées par les ordonnances ELAN ne s'appliquent pas à celui-ci.

A. Les incohérences à lever pour ne pas fragiliser le projet de territoire

1. Les scénarios envisagés et justification des choix retenus

Il convient de saluer l'approche volontariste du territoire quant aux objectifs de densification dans les espaces urbanisés existants avec un objectif moyen de production de 73 % de la production des logements dans les espaces urbanisés existants laissant un quart de l'effort en extensions ciblées³.

Polarités	Pourcentage estimé de logts à construire ou mobiliser dans l'enveloppe (2023-2045)	Caractéristiques pouvant venir justifier le %
PÔLE PRINCIPAL	90%	
Rambouillet	90%	Hautes contraintes géographiques (espaces forestiers)
PÔLE RELAI	40%	
Le Perray-en-Yvelines	70%	Contraintes patrimoniales et paysagères
Saint-Arnoult-en-Yvelines	80%	Difficulté de sortir des projets de renouvellement urbain compte tenu des coûts des opérations
Ablis	80%	Hautes contraintes archéologiques
Les Essarts-le-Roi	75%	Contraintes patrimoniales et paysagères
Gazeran	60%	Tissu urbain très resserré / pression vis-à-vis de la gare
Communes rurales	50%	Hautes contraintes patrimoniales et paysagères
Autres communes	50%	
TOTAL SCoT Sud Yvelines	73%	

Par ailleurs, la communauté d'agglomération envisage 3 scénarios de développement avec une perspective d'évolution de population de respectivement, 0,23 %, 0,30 % et 0,37 % par an à l'horizon 2041.

Cependant, **l'ensemble des scénarios d'évolution démographique** présentés dans le rapport de présentation, qui conditionnent la production de logements sur la période considérée, **reposent sur une hypothèse de densification limitée à 43,5 %** des logements réalisés dans l'enveloppe urbaine existante⁴, en contradiction avec l'objectif moyen de 73 % affiché par ailleurs dans ce même rapport.

3 Rapport de présentation, justification choix, p.66

4 Rapport de présentation, justification choix, p.16 à 19

Indicateur (à l'horizon 2041)	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
TCAM moyen population	0,23%	0,30%	0,37%
Gain d'habitants	+3 670 (→ 82 728)	+4 900 (→ 84 958)	+6 130 (→ 85 188)
Besoin total de logements (remobiliser + construire)	5135	5803	5803
Logements neufs « en extension »	2807	3288	3257
Consommation d'espace (extension)	106 ha	122 ha	134 ha
Densité visée en extension		20-27 log/ha	
% remobilisation enveloppe urbaine		43,50%	
Logements vacants	5,78%	5,75%	5,69%

Cette contradiction affecte la méthode de projection démographique et foncière sur laquelle repose le document. **En fondant ses calculs sur un taux de densification sous-estimé, le rapport produit mécaniquement une surestimation des besoins en extension**, justifiant plus de 106, 122 et 133 ha selon les scénarios de consommation nouvelle.

Ainsi, cette discordance interne affecte la pertinence des scénarios retenus dans le rapport de présentation et leur cohérence au regard des exigences de l'article L.141-3 du Code de l'urbanisme, qui impose que le rapport « *explique les choix retenus* » à partir d'une analyse claire, cohérente et actualisée des dynamiques territoriales et **in fine, du fondement du projet de territoire tel qu'affiché dans le rapport de présentation et les objectifs et orientations présents dans le PADD et dans le DOO.**

Résumé :

L'État formule une réserve sur les fondements et la complétude du rapport de présentation, au regard des exigences de l'article L.141-3 du Code de l'urbanisme, il est recommandé de revoir les 3 scénarios d'évolution de population de production de logements et de consommation des ENAF à l'aune des objectifs de densification affichés dans le document

2. Les incohérences à lever quant aux besoins en logements estimés sur le territoire

L'analyse des besoins en logements met également en évidence **une incohérence entre les hypothèses démographiques retenues et les volumes de logements projetés**. Le rapport de présentation indique un **point mort⁵** estimé à **287 logements par an**.

Or, le scénario démographique retenu par la CART prévoit une croissance de **+0,32 % par an**, soit environ **5 750 habitants supplémentaires à l'horizon 2045**. Pour répondre à cette évolution, la production de **6 287 logements sur la période**, soit **314 logements par an hors renouvellement urbain⁶**, est annoncée. L'écart avec le point mort n'est donc que de **+ 27 logements par an**, ce qui reviendrait à considérer qu'un seul logement accueillerait en moyenne **plus de dix nouveaux habitants** — hypothèse qui apparaît incohérente.

⁵ nombre de logements nécessaires pour maintenir la population stable, en compensant la réduction de la taille moyenne des ménages, la décohabitation, le vieillissement et la vacance du parc. Autrement dit, il s'agit du seuil minimal de production qui permet d'éviter une baisse de population à moyens constants.

⁶ Le renouvellement urbain (950 logements) correspond à des opérations de réhabilitation ou de remplacement du parc existant, sans création nette de capacité d'accueil.

Cette discordance traduit une erreur de calage entre la dynamique démographique projetée et les capacités réelles d'accueil du territoire. Les volumes de logements prévus apparaissent insuffisants pour absorber la croissance envisagée, ce qui fragilise la cohérence interne du scénario démographique. Pour mémoire, sur la décennie 2010-2021, le territoire a connu une croissance équivalente (+0,3 %/an) avec une production moyenne de 430 logements par an, bien supérieure à celle projetée. **Dès lors, le scénario présenté par le SCoT ne permet pas de garantir l'adéquation entre les objectifs de population affichés et la capacité effective du territoire à les accueillir.**

Résumé :

L'État formule une réserve sur les fondements et la complétude du rapport de présentation, au regard des exigences de l'article L.141-3 du Code de l'urbanisme, il est recommandé de réviser les perspectives d'augmentation de production de logements au regard du scénario d'augmentation du nombre d'habitants sur le territoire choisi, et des éléments d'analyse présents (point mort...) en compatibilité avec les objectifs des documents supra (SDRIF-E, SRHH...)

B. L'identification des espaces urbanisés et l'analyse des consommations passées

1. L'identification des espaces urbanisés

Selon les dispositions des articles L. 141-3 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction opposable au SCoT Sud-Yvelines⁷, le rapport de présentation du SCoT : «*/.../ identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation en application de l'article L.151-4.*

/.../ présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs/.../ ».

Ces dispositions revêtent une importance particulière au regard des orientations régionales n°78 et 86 du SDRIF-E 2040, qui encadre strictement la mobilisation des capacités d'urbanisation en extension. En effet, leur mise en œuvre suppose que le SCoT ait préalablement démontré, de manière argumentée et localisée, l'insuffisance des gisements internes issus de la densification ou de la mutation du tissu urbain existant. Ce n'est qu'à cette condition que ces capacités résiduelles peuvent être envisagées, et toujours selon des formes urbaines compactes et économes en foncier.

SDRIF-E 2040 (OR 78)

Le développement urbain doit se faire prioritairement par l'intensification des espaces urbains existants.

SDRIF-E 2040 CAPACITÉS D'URBANISATION NON CARTOGRAPHIÉES (OR 86)

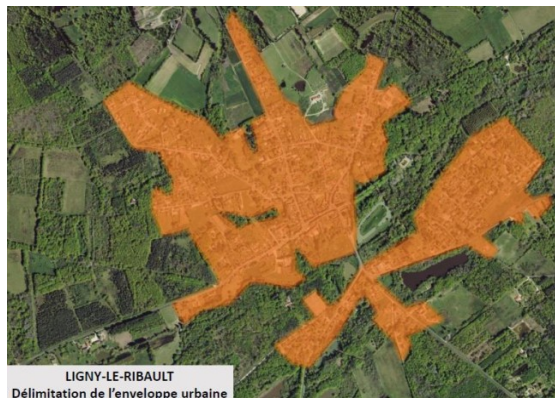
La mobilisation des capacités d'urbanisation non cartographiées est conditionnée à l'impossibilité d'une mobilisation du tissu urbain constitué. Elle doit favoriser les constructions compactes et denses

1. La cartographie des espaces urbanisés

En l'espèce, le rapport de présentation du SCoT Sud Yvelines ne fournit pas de **cartographie des espaces urbanisés**. En l'état, les PLU n'ont donc pas de socle intercommunal pour localiser leurs secteurs mutables, ni pour organiser la densification conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme.

⁷ La révision du SCoT Sud Yvelines ayant été prescrite le 16 novembre 2020, soit avant le 1^{er} avril 2021, les modifications apportées par les ordonnances ELAN ne s'appliquent pas à celui-ci.

Exemple de cartographie attendue dans le rapport de présentation du SCoT afin de répondre aux exigences de l'article L.143-1 du Code de l'urbanisme (extrait rapport de présentation du SCoT des territoires ruraux de l'Orléanais)



Il est essentiel que l'identification de ces espaces soit établie.

2. L'absence d'évaluation de la capacité d'accueil des zones d'activités

De même, le SCoT entend allouer l'intégralité des espaces cartographiés en extension par le SDRIF-E 2040 à l'activité économique, ce point sera développé par la suite. Cependant, avant que la consommation d'espaces ne soit envisagée, il apparaît nécessaire de justifier que le potentiel existant dans la totalité des zones d'activités existantes ait bien été analysé conformément aux dispositions de l'article L.141-3 du Code de l'urbanisme précité, afin d'en tirer toutes les conséquences et d'expliquer les besoins en extension envisagés. Or le rapport de présentation n'apporte que très peu d'information sur ce sujet.

a) L'absence d'inventaire des ZAE

En matière d'emploi, Rambouillet concentre près de 50 % des emplois du territoire⁸, tandis que certains bassins ont un taux de concentration bien inférieur⁹. Cette inégale répartition semble primordiale pour appréhender la répartition de la consommation d'ENAF liée à l'économie, alors que Rambouillet, Gazeran et Rochefort-en-Yvelines concentrent 70 % de la consommation d'espace économique¹⁰. Le lien entre la dynamique économique et la consommation foncière reste donc à faire.

Plus largement, l'enjeu **d'un meilleur équilibre spatial** est rappelé en synthèse du diagnostic économique¹¹, ce qui devrait amener à interroger les leviers de sobriété. Or le diagnostic lui-même montre des contrastes territoriaux marqués dans l'évolution du nombre d'emplois depuis 2013, certaines communes connaissant des variations positives supérieures à +10 % (essentiellement à l'Ouest), d'autres des baisses de plus de -10 % (au Nord-Est et au Sud-Ouest du territoire¹²). Ces contrastes devraient être utilisés pour identifier les marges de requalification ou d'intensification.

⁸ Rapport de présentation, volet économie A3, p.9.

⁹ Rapport de présentation, volet économie A3 schéma, p.10.

¹⁰ Rapport de présentation, volet consommation espace A7, p.7.

¹¹ Rapport de présentation, volet économie A3 schéma, p.25-26.

¹² Rapport de présentation, volet économie A3 schéma, p.8.

Et ce d'autant que le diagnostic économique fait état d'une perte depuis 2008, traduite par 1 371 emplois en moins sur la décennie 2008–2018, principalement dans l'industrie et la construction¹³. Le taux d'emploi a connu une légère embellie sur les dernières années sans remettre en question fondamentalement la dynamique observée¹⁴. Cette évolution structurelle doit inciter à documenter les mutations d'usage du foncier économique : quels secteurs ont été principalement impactés ? Quels types de friches ou quelles formes de sous-occupations sont observés ? Quelles sont les opportunités pour l'accueil de nouvelles filières productives, ou le redéploiement en économie présentielle dans ces espaces ?

À cet égard **l'absence d'inventaire des ZAE** que la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires est chargée d'établir est un réel frein à la compréhension des enjeux.

Focus sur l'inventaire des ZAE

Article L.318-8-2 du Code de l'urbanisme : « L'autorité compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activité économique définies à l'article L. 318-8-1 est chargée d'établir un inventaire des zones situées sur le territoire sur lequel elle exerce cette compétence.

L'inventaire mentionné au premier alinéa du présent article comporte, pour chaque zone d'activité économique, les éléments suivants :

1° Un état parcellaire des unités foncières composant la zone d'activité économique, comportant la surface de chaque unité foncière et l'identification du propriétaire ;

2° L'identification des occupants de la zone d'activité économique ;

3° Le taux de vacance de la zone d'activité économique, calculé en rapportant le nombre total d'unités foncières de la zone d'activité au nombre d'unités foncières qui ne sont plus affectées à une activité assujettie à la cotisation foncière des entreprises prévue à l'article 1447 du code général des impôts depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition et qui sont restées inoccupées au cours de la même période.

Après consultation des propriétaires et occupants des zones d'activité économique pendant une période de trente jours, l'inventaire est arrêté par l'autorité compétente. Il est ensuite transmis à l'autorité compétente en matière de schéma de cohérence territoriale et à l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme ou de document en tenant lieu. Ce document est également transmis à l'autorité compétente en matière de programme local de l'habitat.

L'inventaire est actualisé au moins tous les six ans. »

L'inventaire devait être finalisé au plus tard dans un délai de 2 ans à compter de la promulgation de la loi, soit au plus tard le 21 août 2023

De même, si le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) mentionne la possibilité de conforter certaines zones d'activités situées dans les bourgs et villages secondaires, à Bonnelles, Cernay-la-Ville, Saint-Martin-de-Bréthencourt, Sainte-Mesme, Auffargis, Sonchamp ou encore Saint-Léger-en-Yvelines¹⁵, le rapport de présentation ne développe aucune analyse spécifique relative à ces sites et ne traite pas de ces tissus économiques de proximité. Or ces **secteurs d'activités secondaires**, souvent anciens, partiellement occupés et parfois enclavés, représentent un gisement foncier réel pour le recyclage et le réemploi des sols déjà artificialisés.

Une démarche complémentaire d'inventaire et de qualification de ces zones d'activités secondaires apparaît donc indispensable. Elle permettrait d'en mesurer les potentiels de réhabilitation, de mutation ou de reconversion vers des fonctions mixtes (artisanat, services, petites entreprises...), et de contribuer ainsi à la densification raisonnée des espaces déjà urbanisés, en cohérence avec les objectifs régionaux de sobriété et de ZAN, et aux objectifs de développement économique.

¹³ Rapport de présentation, volet économie A3 schéma, p.7-14.

¹⁴ Rapport de présentation, diagnostic actualisé A6 schéma, p.19.

¹⁵ DOO, p. 10.

b) Le tertiaire, un potentiel de développement et de renouvellement inexploité

Le DOO avance de même comme objectif : « *La réhabilitation des bureaux existants est privilégiée pour éviter leur vacance et favoriser un urbanisme durable, en ciblant les zones bien desservies par les transports. Lorsque nécessaire, leur transformation en logements peut participer à la réponse aux besoins des parcours résidentiels et limiter les espaces inoccupés.* »¹⁶ Toutefois, le rapport de présentation ne comporte aucune donnée ni analyse relative à ce volet.

L'état du parc de bureaux : inventaire des surfaces vacantes, localisation des secteurs tertiaires concernés, évaluation de leur accessibilité, de leur obsolescence ou de leur potentiel de mutation nécessaire à la justification de cette orientation est absente. Ceci prive d'une compréhension fine des enjeux de reconversion, pourtant essentiels dans un territoire marqué par la prépondérance de l'habitat et la recherche de nouveaux équilibres emploi-logement.

En ne documentant pas ce levier, le SCoT ne traite pas un facteur de sobriété foncière majeur : le recyclage du bâti existant et la réutilisation des surfaces tertiaires sous-occupées constituent un gisement significatif pour réduire la pression sur le foncier, tout en diversifiant l'offre résidentielle. L'objectif est de répondre **également à une orientation majeure du SDRIF-E qui privilégie la mixité des fonctions.**

MIXITÉ FONCTIONNELLE SDRIF-E 2040 (OR 64)

Les documents d'urbanisme doivent renforcer la mixité des fonctions et sa traduction dans l'aménagement de l'espace, afin d'éviter une logique de zonage monofonctionnel. Il peut toutefois y être fait exception, s'agissant de l'accueil d'équipements et installations générateurs de risques ou nuisances.

Les projets urbains, notamment en renouvellement urbain, favorisent des opérations d'ensemble en intégrant les besoins en équipements collectifs et services, et des locaux d'activités de proximité aptes à recevoir les entreprises artisanales, des commerces et PME-PMI.

L'absence **d'analyse de ces capacités de requalification et de mutation tertiaire** constitue donc une faiblesse du rapport de présentation, alors même que le DOO les érige en objectif prioritaire. Leur identification, hiérarchisation et suivi devraient figurer parmi les indicateurs du dispositif d'évaluation afin d'assurer la cohérence entre diagnostic, objectifs et mise en œuvre de la trajectoire ZAN.

Résumé :

*L'État formule une **réserve** sur les fondements et la complétude du rapport de présentation, au regard des exigences de l'article L.141-3 du Code de l'urbanisme, il est recommandé :*

- 1. d'identifier les espaces urbanisés dans lesquels les PLU devront délimiter les secteurs de densification potentielle,*
- 2. d'intégrer un inventaire détaillé (état parcellaire, taux de vacance...) des zones d'activités existantes sur le territoire et des potentiels alloués par la reconversion des activités tertiaires*

2. L'analyse des consommations passées

L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ne couvre pas **l'intégralité de la période de référence jusqu'à juin 2025, date de l'arrêt du SCoT**. Le rapport de présentation comporte à cet égard plusieurs imprécisions qui en altèrent la lisibilité. Ainsi, dans la partie consacrée à « *l'analyse et la justification de la consommation foncière* », le tableau présenté pour la période 2011-2020 regarde des superficies et le document ne permet pas de comprendre à quoi elles correspondent¹⁷. Il apparaît nécessaire de reprendre ce volet afin de faire apparaître distinctement la consommation effective d'ENAF sur la période considérée, en s'appuyant soit sur la base du MOS établi par la Région soit en utilisant l'« *l'Observatoire de l'artificialisation* », élaboré par le CEREMA à partir des fichiers fonciers.

Enfin, pour l'année 2024, la consommation d'environ 10 ha¹⁸ indiquée dans le document mériterait d'être précisée et illustrée à partir d'éléments factuels. Il serait également utile d'actualiser ces données pour les premiers mois de 2025, afin que la consommation soit bien chiffrée à la date d'arrêt du SCoT. Ces demandes de précisions sont importantes car les objectifs chiffrés en matière de consommation foncière sont devenus le « *cœur du réacteur* » des SCoT, et sans doute l'axe central de leur articulation avec les plans locaux d'urbanisme (PLU). C'est à partir de ces objectifs que sont déterminées les évolutions des périmètres des zones AU des PLU notamment. En l'espèce, la consommation d'ENAF entre 2021 et 2024 atteint plus de 60 ha ce qui réduit d'autant les marges disponibles pour l'avenir. Sur le potentiel d'environ 240 ha alloués par le SDRIF-E (potentiels d'extension cartographiés + potentiels d'extension non cartographiés), à compter de janvier 2021 à l'horizon 2040, **plus du quart de l'enveloppe globale a déjà été consommée** sans compter les premiers mois de l'année 2025.

Afin de mieux comprendre les tendances en la matière, il est fondamental de préciser ces différents éléments dans le rapport de présentation, ce qui permet de pouvoir justifier pleinement les objectifs chiffrés du DOO, et répondre aux exigences de l'article L.141-3 du Code de l'urbanisme.

Résumé :

L'État formule une réserve sur les fondements et la complétude du rapport de présentation, au regard des exigences de l'article L.141-3 du Code de l'urbanisme, il est recommandé de compléter les consommations passées les plus récentes jusqu'à juin 2025 sur la base de données reconnues et territorialisées et d'en déduire les capacités réelles allouées restantes sur le territoire

C. La justification des objectifs de densification

Si l'objectif visant à concentrer 73 % de la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine constitue une orientation globalement positive, l'on peut toutefois regretter que, sur les 36 communes du territoire, 30 soient qualifiées de rurales et se voient appliquer des objectifs uniformes en matière de densification, de renouvellement urbain et de croissance démographique.

Une telle homogénéité ne semble pas tenir compte de la diversité des profils communaux, tant en termes de dynamiques territoriales que de capacités réelles d'accueil et de développement. À titre d'exemple, les **ratios de densification fixés à 60 % tant pour Gazeran que pour Le Perray-en-Yvelines** ne semblent pas refléter une différenciation territoriale fondée sur la capacité à accueillir la population (qualité du tissu bâti, desserte en transports, centralité, contraintes foncières) ainsi qu'une cohérence avec les projets de développements communaux. À l'inverse, les communes rurales se voient appliquer un taux unique de 50 % de densification dans l'enveloppe urbaine existante, **sans prise en compte des fortes disparités entre elles**, alors même que leurs **capacités d'absorption diffèrent sensiblement**.

¹⁷ Rapport de présentation, analyse et justification consommation d'espace, p.6.

¹⁸ Rapport de présentation, analyse et justification consommation d'espace, p.7

De même, il n'y a guère de similitude entre Gambaiseuil et Saint-Léger-en-Yvelines, qu'il s'agisse de leur **population, de leur niveau d'équipement, de la présence de commerces, de services publics ou encore de leur intégration dans les dynamiques économiques locales.**

Certaines pourraient soutenir des efforts de densification plus ambitieux, tandis que d'autres, en raison de contraintes physiques, environnementales ou d'équipements, ne pourraient atteindre ce seuil.

Une approche différenciée, tenant compte de ces réalités locales, serait plus cohérente avec les principes d'équilibre et d'adaptation territoriale portés par le SDRIF-E 2040 et les objectifs de l'article L.141-3 du Code de l'urbanisme.

Résumé :

*L'État formule une **réserve** sur les fondements et la complétude du rapport de présentation, au regard des exigences de l'article L.141-3 du Code de l'urbanisme, il est recommandé :*

- de **prendre en compte la diversité des dynamiques locales** (population, équipements, commerces, services publics, accessibilité, contraintes environnementales) afin d'ajuster les niveaux de densification plus fine pour les communes rurales ;*
- de **définir des seuils adaptés et hiérarchisés**, permettant aux communes à fort potentiel d'accueil de soutenir un effort accru, tout en reconnaissant les limites structurelles des plus petites communes rurales.*

D. La justification de la répartition des capacités d'extensions

La possibilité offerte au SCoT de **mutualiser une partie des enveloppes non cartographiées allouées par le SDRIF-E** constitue un véritable levier d'aménagement stratégique. Cette mutualisation permet en effet d'**ajuster les capacités d'urbanisation aux réalités territoriales**, en tenant compte de l'armature urbaine, des dynamiques locales, mais aussi des projets d'intérêt collectif à l'échelle intercommunale. Elle peut ainsi soutenir le développement de **projets structurants** (équipements scolaires, équipements sportifs, polarités de services ou programmes mixtes), en renforçant la cohérence du territoire tout en respectant les principes de sobriété foncière.

L'appropriation partielle par le SCoT de cette enveloppe mutualisable telle qu'affichée dans le rapport de présentation (le dispositif ne bénéficie qu'à la commune de Gazeran), alors même que l'allocation initiale issue du SDRIF-E ne reflète pas toujours les logiques d'organisation territoriale propres à la CART, ne permet pas de prendre en compte de manière optimale les projets structurants du territoire dans le document.

À titre d'exemple, **Bonnelles**, pourtant disposant d'une **centralité fonctionnelle**, disposant d'un collège, se voit attribuer un potentiel d'extension inférieur à celui de nombreuses communes, dont les armatures urbaines sont moins développées et qui au surplus sont parfois fortement contraintes, par le massif forestier de Rambouillet ou des capacités en équipement insuffisantes par exemple.

De même, **des besoins relatifs à projets majeurs identifiés par le SCoT, d'envergure intercommunale sur le territoire¹⁹, outre qu'ils ne sont pas chiffrés, sont renvoyés à une mutualisation des espaces non cartographiés ultérieure.** Sont entre autres cités : « *l'extension du parking de la gare de Gazeran, l'extension potentielle du parking multimodal de Longvilliers, la sécurisation du carrefour entre la RN191 et la RD116 entre les autoroutes A10 et A11, les projets de rayonnement touristique et de loisirs mettant en valeur le patrimoine monumental historique, architectural et naturel, conjuguant des ambitions de préservation, de réaffectation, de développement économique et d'emploi, constituant de grands équipements comportant une part importante d'espaces ouverts, les besoins d'équipements liés au renforcement des mobilités et services liés* ».

¹⁹ Rapport de présentation, Justification consommation espace, p.17.

Ainsi, **les besoins en consommation d'ENAF liés à ces projets structurants ne sont pas chiffrés**, alors même qu'ils sont clairement identifiés. En ne mettant pas en regard ces projets, jugés prioritaires pour le développement du territoire, avec les ressources foncières nécessaires à leur réalisation, le rapport de présentation ne remplit pas pleinement sa fonction de document de planification stratégique comme demandé par l'article **L.141-3 du Code de l'urbanisme**, qui impose de justifier les choix d'urbanisation au regard de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le SCoT au travers de son rapport de présentation, en se privant d'une **mutualisation élargie** des enveloppes non cartographiées ne permet pas de **corriger ces déséquilibres**, de **soutenir les projets collectifs structurants** et de **préserver la cohérence d'ensemble** du développement territorial. La faisabilité de ces projets d'intérêt intercommunal n'est pas assurée, **faute de garantie qu'une telle mutualisation puisse effectivement intervenir lors d'une future évolution du SCoT**. En l'absence d'une planification anticipée et encadrée, **rien n'assure, en effet, que les PLU n'aient pas déjà mobilisé l'intégralité des potentiels d'extension disponibles**, privant ainsi le territoire de toute capacité à accueillir ultérieurement ces opérations structurantes.

Résumé :

*L'État formule une **réserve** sur les fondements et la complétude du rapport de présentation, au regard des exigences de l'article L.141-3 du Code de l'urbanisme. Il est recommandé de **chiffrer les besoins en consommation d'ENAF** liés aux projets structurants du territoire et de **mieux intégrer la possibilité de mutualiser les espaces d'urbanisation non cartographiés alloués par le SDRIF-E**, afin de répondre de manière équilibrée aux besoins identifiés en **équipements, services et autres aménagements à vocation intercommunale**.*

E. La prise en compte du mode d'occupation du sol (MOS) 2021

Sur les consommations passées, un élément d'information revient plusieurs fois dans le rapport de présentation. Il est indiqué que : « *Le SCoT n'a pas vocation à valider le MOS 2021 ; en effet l'examen parcellaire des espaces urbanisés ou naturels/agricoles relève des PLU et donc des communes* »

Pour rappel, le potentiel d'extension non cartographié alloué sur le territoire et qui est ventilé par le SCoT au travers de son DOO, a pour base de calcul l'espace urbanisé de la communauté d'agglomération au 1^{er} janvier 2021 établi par la région Ile-de-France au travers du MOS. Ce sont donc les consommations passées entre 2011 et 2021 qui ont permis de cerner l'espace urbanisé qui a servi de référence aux droits à extension non cartographiés jusqu'en 2040. C'est pourquoi, il apparaît fragile de ne pas reconnaître ces éléments, étant entendu que ces chiffres ressortent d'une analyse des plus fines de la région **et qu'ils fondent les droits à extension non-cartographiés sur ce territoire**. Ils sont d'ailleurs très proches de ceux avancés par le CEREMA.

Au demeurant, **il appartient au SCoT et à lui seul, en tant que document intégrateur de définir précisément l'examen des espaces urbanisés ou agricoles et naturels**. Pour ce faire, outre le MOS et les chiffres dont disposent le CEREMA en la matière, la CART peut se doter d'outils complémentaires (observatoire du foncier, photographies aériennes etc) de nature à affiner les relevés. Et cet affinage peut être réalisé avec l'apport des informations qui pourraient remonter des communes du territoire. Mais cette tâche ne peut être exclusivement allouée aux PLU et communes sans fournir de cadre partagé.

Cette situation fragilise la conformité du document au regard des exigences posées par l'article L.141-3 du Code de l'urbanisme et en limite la portée prescriptive, ce qui peut nuire à la mise en compatibilité des documents locaux.

Sur le plan pratique, cette situation limite la portée d'accompagnement et de sécurisation qu'un SCoT doit offrir aux communes. En l'absence d'une approche intercommunale harmonisée, les PLU devront se saisir isolément de la délimitation des espaces urbanisés et des secteurs mutables, ce qui pourrait entraîner des interprétations hétérogènes et fragiliser la cohérence d'ensemble du territoire.

La raison d'être d'un SCoT est d'apporter une vision d'ensemble et de sécuriser l'action des communes.

Résumé :

L'État formule une réserve concernant les éléments relatifs au MOS. Il est attendu :

- que le rapport de présentation retire les éléments relatifs à la non validation du MOS par le rapport de présentation du SCoT pour les consommations passées entre 2011 et 2021, étant entendu que ce sont ces éléments qui ont permis de chiffrer les capacités en extension non-cartographiées prises en compte par la communauté d'agglomération dans ces tableaux de ventilation et que celle-ci n'apporte pas d'éléments de contre-expertise de nature à contester les chiffres avancés,*
- que le SCoT, en tant que document intégrateur, énonce qu'il est le document de référence concernant la territorialisation des espaces urbanisés, agricoles et naturels*

Au-delà de ces éléments, le rapport de présentation propose un état des lieux complet mais essentiellement descriptif, qui gagnerait à être enrichi par une analyse plus approfondie des dynamiques territoriales. Un tel approfondissement permettrait de répondre pleinement aux attentes de l'article L.141-3 du Code de l'urbanisme et de conforter la solidité du projet de territoire.

F. La cohérence à assurer entre logement, emploi et dynamiques territoriales

1. L'analyse socio-démographique

Le volet démographique, central pour éclairer les besoins en logements, services et mobilités, demeure principalement descriptif et encore peu articulé aux autres volets du SCoT. Il met en évidence le vieillissement de la population (26 % de retraités contre 19 % en Île-de-France²⁰), mais gagnerait à approfondir l'analyse de sa répartition spatiale et de ses incidences sur l'offre résidentielle, les équipements et les services. Une représentation cartographique permettrait notamment d'identifier les communes les plus concernées et d'anticiper les besoins à venir en matière de santé, de mobilités de proximité et de logements adaptés.

Le rapport met en avant la forte part de la maison individuelle (64 % du parc), sans toutefois relier ce constat avec la hausse des ménages d'une à deux personnes, liée au vieillissement et à la décohabitation. Une telle articulation permettrait de mieux identifier les besoins en logements adaptés, collectifs ou intermédiaires. De même, le volet médico-social pourrait être complété par un recensement des structures existantes (EHPAD, résidences autonomie, services à domicile) et une analyse plus détaillée de la répartition des 385 professionnels de santé²¹ par spécialité et par bassin de vie, pour apprécier la couverture réelle des besoins.

²⁰ Rapport de présentation, volet A1 démographie, p.15.

²¹ Rapport de présentation, volet A5 équipements services, p.7.

Le manque d'articulation entre les volets démographique, économique et foncier limite la portée analytique du diagnostic. Le vieillissement, facteur déterminant du desserrement des ménages et de la sous-occupation du parc, gagnerait à être davantage mis en relation avec les besoins d'adaptation du bâti et de requalification du parc existant. Le document évoque une "économie présente plus locale"²², mais sans quantifier les emplois liés aux services à la personne, au commerce ou à la santé, alors que ces activités représentent une composante importante de l'économie locale. Une analyse croisée entre la structure d'âge et les emplois non délocalisables permettrait de mieux appréhender les dynamiques territoriales à l'œuvre.

Le rapport gagnerait aussi à proposer une lecture plus territorialisée des dynamiques démographiques. Les pôles urbains tels que Le Perray-en-Yvelines, Les Essarts-le-Roi ou Saint-Arnoult-en-Yvelines²³ présentent un solde naturel positif mais un solde migratoire négatif, malgré des atouts différenciés : une bonne desserte ferroviaire pour les Essarts-le-Roi, et une accessibilité autoroutière renforcée pour Saint-Arnoult-en-Yvelines, associées à une offre d'équipements complète et à un tissu économique diversifié. Ces évolutions contrastées, qui traduisent un déficit d'attractivité résidentielle, mériteraient d'être analysées et mises en perspective. À l'inverse, certaines communes rurales ou périphériques, moins dotées en services, poursuivent leur croissance, ce qui inviterait à interroger les facteurs explicatifs de ces dynamiques différenciées.

L'absence d'analyse transversale limite la capacité à identifier les zones de déséquilibre résidentiel et à structurer une stratégie d'adaptation de l'offre de logements et d'équipements. En se fondant essentiellement sur une lecture statistique, le diagnostic ne parvient pas à éclairer pleinement les dynamiques territoriales à l'œuvre. Un approfondissement permettrait d'anticiper les besoins liés au vieillissement, de hiérarchiser les pôles d'accueil et d'assurer la cohérence de la trame urbaine, élément essentiel à la lisibilité et à la mise en œuvre du projet de territoire.

2. Les besoins induits

1. Emploi et mobilités

Le diagnostic présente les volets économique et mobilité de manière dissociée, sans mise en relation entre les dynamiques d'emploi, les localisations d'activités et les comportements de déplacement. Une approche croisée permettrait de mieux comprendre les interactions entre économie, habitat et mobilités.

Le territoire compte 24 776 emplois pour 35 276 actifs²⁴. Parmi eux, 12 526 résidents travaillent sur place, tandis que 22 161 actifs exercent leur emploi hors du Sud-Yvelines. À l'inverse, 12 249 actifs extérieurs viennent y travailler chaque jour²⁵. Ce déséquilibre – plus d'un emploi sur 3 environ occupé par un non-résident, et 2/3 des actifs travaillant à l'extérieur – traduit une forte dépendance fonctionnelle vis-à-vis des pôles extérieurs et un désajustement durable entre bassins d'emploi et de résidence.

Le diagnostic gagnerait à formuler des enseignements concrets, tant sur les besoins de logements à proximité des bassins d'emploi que sur la structuration des transports collectifs et la maîtrise des flux pendulaires. Par ailleurs, la forte dépendance automobile observée (66 % des déplacements domicile-travail²⁶) pourrait être mise en perspective avec la concentration de l'emploi dans les communes de Rambouillet, Les Essarts-le-Roi, Le Perray-en-Yvelines, Saint-Arnoult-en-Yvelines ou Ablis²⁷, afin d'éclairer les leviers d'action en matière de mobilité et d'équilibre territorial.

22 Rapport de présentation, volet A3 économie, p.26.

23 Rapport de présentation volet, A1 démographie schémas, p.9.

24 Rapport de présentation, volet A6 diagnostic actualisé, p.20.

25 Rapport de présentation, volet A6 diagnostic actualisé, p.23.

26 Rapport de présentation, volet A6 diagnostic actualisé, p.22.

27 Rapport de présentation, volet A3 économie schéma, p.8.

Les dynamiques d'habitat, d'emploi et de mobilité apparaissent donc dissociées alors qu'elles conditionnent l'équilibre même du territoire.

2. La capacité et la spatialisation des équipements et services

En matière d'équipements, le diagnostic propose également un état des lieux des capacités existantes, mais sans mise en perspective spatiale. Une approche plus territorialisée permettrait de mieux apprécier la répartition des équipements et leur adéquation avec les besoins de la population.

Les 36 stations d'épuration recensées²⁸ (EIE p. 40-42) totalisent une capacité de 103 868 équivalent habitant (EH) pour une charge de 68 176 EH, soit une marge globale de 35 692 EH et donc une marge d'accueil de population importante. Ces données ne sont toutefois pas mobilisées pour apprécier la capacité d'accueil des communes identifiées comme pôles, au regard de leurs équipements et de leur positionnement territorial.

À contrario, ce regard croisé permet également de constater que des communes rurales au développement historiquement important ces dernières années voient leur capacité d'accueil future fortement contraintes sans évolution en la matière. Ainsi, Clairefontaine-en-Yvelines, qui a consommé 11,2 ha entre 2010 et 2020²⁹, dispose d'une station d'épuration proche de la saturation (90 % de charge)³⁰.

Ce décalage entre la dynamique foncière et la capacité technique devrait être central dans l'analyse croisée entre développement urbain et équipements structurants. Il met également en évidence **la nécessité d'une réflexion territorialisée** sur la montée en puissance des réseaux d'assainissement et, plus largement, **sur les conditions d'accueil de la croissance future et la consommation d'espaces induits** par de tels projets structurants.

Les inventaires d'équipements et de services – 63 écoles, 8 collèges, 4 lycées et 385 professionnels de santé³¹ – montrent un taux d'équipement supérieur à la moyenne régionale, notamment dans les domaines de la santé, du sport et des loisirs. Le diagnostic souligne toutefois des disparités importantes sur le territoire en matière d'éducation, Rambouillet concentrant la majeure partie des collèges et la totalité des lycées du territoire. Les écoles maternelles sont également inégalement réparties sur le territoire. Le rapport mentionne à cet égard : « *une répartition inégale des équipements qui tend à induire un usage important des transports en commun scolaires* »³².

Le diagnostic actualisé, présente également une diminution des équipements de proximité (237 au lieu de 264)³³ avec en parallèle une très forte diminution des commerces de proximité qui voit sa part diminuer de moitié (39 % à 21 %)³⁴. Cette tendance lourde dans une temporalité aussi rapprochée devrait inciter à **questionner le maillage local**. Eu égard au vieillissement de la population sus-évoquée et des besoins induits, de tels chiffres devraient amener en effet à une réflexion sur le sujet et être le moteur d'une véritable stratégie déclinée par le SCoT.

La conclusion du diagnostic, qui ne prend pas en considération les données témoignant d'une baisse des équipements et commerces de proximité touchant particulièrement les petites villes et villages du territoire, indique que : « *malgré quelques évolutions divergentes, l'actualisation des grands indicateurs témoigne d'une continuité dans la tendance générale du territoire observée dans le diagnostic initial* ». Une telle affirmation apparaît difficilement conciliable avec les chiffres et tendances présentés.

28 Rapport de présentation, volet Etat initial de l'environnement, p.40.

29 Rapport de présentation, volet A7 consommation d'espace, p.4.

30 Rapport de présentation, volet Etat initial de l'environnement, p.40.

31 Rapport de présentation, volet A5 Equipements services, p.7 à 9.

32 Rapport de présentation, volet A5 Equipements services, p.9.

33 Rapport de présentation, volet A6 Diagnostic actualisé, p.24-25.

34 Rapport de présentation, volet A6 Diagnostic actualisé, p.27.

Cette analyse, bien que riche en données, demeure insuffisamment reliée à une lecture fonctionnelle du territoire. Elle gagnerait à évaluer plus précisément la capacité des communes à **accueillir de nouvelles populations et à anticiper les besoins d'adaptation des réseaux et équipements structurants**. Un tel approfondissement permettrait d'identifier les leviers d'un rééquilibrage spatial de l'offre de services, indispensable à la cohérence du maillage communal et à la soutenabilité des choix d'aménagement à venir.

Résumé :

*L'État formule une **réserve** sur la complétude et la portée du rapport de présentation, au regard des exigences de l'article L.141-3 du Code de l'urbanisme, il est recommandé de compléter le rapport avec une analyse croisée entre les différents déterminants (explications sur la consommation et la territorialisation d'ENAF passée, croissance et évolution de la population, production et typologie des logements, création d'emplois, localisation des services et équipements...) afin de justifier des choix qui en découleront*

G. « L'équilibre social » de l'habitat

Les SCoT fixent les objectifs des politiques publiques en matière de mixité sociale dans l'habitat, les choix retenus étant explicités dans le rapport de présentation conformément aux dispositions de l'article L.141-3 du Code de l'urbanisme.

Le diagnostic du SCoT Sud-Yvelines, complété par son actualisation, présente un état actualisé du logement locatif social à partir des données du répertoire des logements locatifs sociaux des bailleurs (RPLS)³⁵ 2023. Le parc social y est estimé à **3 458 logements**, soit **9 % du parc total**, en légère progression par rapport aux 8,4 % recensés en 2018³⁶.

Cette augmentation de +0,6 point sur cinq ans traduit un mouvement réel mais modéré, qui ne modifie pas la structure générale du territoire : **les logements sociaux demeurent concentrés principalement à Rambouillet, tandis que la majorité des communes rurales, et surtout les pôles relais, en restent faiblement dotées.**

Le document actualisé l'indique explicitement :

« Les logements sociaux demeurent majoritairement localisés à Rambouillet ».

Au demeurant ces chiffres restent bien inférieurs à la moyenne nationale. **À partir de cette actualisation, et des enjeux qui perdurent, l'analyse reste très descriptive et peu exploitée, particulièrement sur le plan territorial et des besoins.**

Les chiffres gagneraient d'ailleurs à être actualisés avec les données issues du RPLS 2025 et des bilans SRU disponibles. Celles-ci offrent une lecture plus récente des évolutions locales. Le diagnostic repose ainsi sur une photographie statique et limitée, qui ne permet pas d'avoir un état des lieux réel de la situation actuelle permettant de justifier les choix opérés par le document.

En second lieu, la présentation initiale constate que *« seules sept communes du territoire disposent d'un parc locatif social significatif »*, sans les nommer ni détailler la répartition. Pourtant, plusieurs communes du périmètre sont formellement assujetties aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, avec des niveaux de logements sociaux encore éloignés du seuil légal de 25 % :

Communes	Taux de logements locatifs sociaux au 1 ^{er} janvier 2024
<i>Ablis</i>	11,59 %

35 Répertoire qui a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs de ces bailleurs sociaux au 1^{er} janvier d'une année.

36 Rapport de présentation, volet A6 Diagnostic actualisé, p.16.

<i>Les Essarts-le-Roi</i>	15,42 %
<i>Le Perray-en-Yvelines</i>	7,99 %
<i>Rambouillet</i>	22,82 %
<i>Saint-Arnoult-en-Yvelines</i>	8,93 %

Ces chiffres soulignent la contribution limitée du territoire aux objectifs régionaux de mixité sociale, proportionnellement à son poids et ce malgré la présence de pôles urbains denses et bien desservis. **Il apparaît nécessaire que le diagnostic analyse les écarts entre ces communes, les contraintes foncières ou dynamiques locales pouvant expliquer ces différences et les trajectoires de rattrapage prévues dans les dispositifs SRU.** Par ailleurs, il est essentiel de prendre en compte les communes ayant fait l'objet d'un arrêté de carence ou d'un contrat de mixité sociale, ces éléments constituant des indicateurs essentiels de l'équilibre territorial et des efforts réalisés.

Aussi, le rapport gagnerait à fournir des données sur la demande locative sociale (nombre de ménages en attente, durée moyenne d'attribution, profils socio-économiques) dans l'objectif de calibrer son offre.

Enfin, l'évolution des prix du marché (2 779 €/m² en moyenne)³⁷ est à analyser sous le prisme du degré d'accessibilité au logement pour les jeunes actifs ou les ménages modestes. De même, le vieillissement de la population³⁸ (âge moyen : 41,3 ans) et la hausse des petits foyers (une à deux personnes) sont à lier aux besoins spécifiques en logements adaptés ou intergénérationnels ainsi que précédemment évoqué.

Ainsi, le volet « *Habitat* » décrit la structure du parc et la progression du logement social, mais n'aborde pas le sujet de l'« *équilibre social de l'habitat* » au sens de l'article L.141-3 du Code de l'urbanisme. Le diagnostic pourrait être enrichi par l'identification des territoires déficitaires, la hiérarchisation des besoins et l'analyse des leviers de correction possibles. En l'état, il reste descriptif : **il ne permet pas de comprendre comment le territoire loge sa population, ni d'évaluer sa capacité à garantir un développement résidentiel équilibré et solidaire** et fragilise sa capacité à répondre aux exigences de l'article L.141-3 du Code de l'urbanisme.

Résumé :

L'État formule une réserve sur la complétude du rapport de présentation, au regard des exigences de l'article L.141-3 du Code de l'urbanisme sur le volet mixité sociale, il est recommandé de préciser dans le rapport de présentation les éléments de territorialisation et de programmation permettant de répondre à ces objectifs.

*

* *

Au-delà de ces éléments, la lecture du SCoT met en évidence plusieurs points perfectibles qu'il conviendrait de clarifier ou de compléter qui font l'objet des **réserves** suivantes.

³⁷ Rapport de présentation, volet A2 Diagnostic habitat, p.11.

³⁸ Rapport de présentation, volet A1 Diagnostic démographie, p.10.

II. LES OBJECTIFS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

La sobriété foncière répond à une urgence : celle de freiner un rythme d'artificialisation des sols qui, en France, a longtemps progressé de manière soutenue — l'équivalent d'un **stade de football toutes les cinq à sept minutes** selon le Cerema. Entre 1981 et 2021, ce sont près de **3 millions d'hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)** qui ont été consommés à l'échelle nationale. Cette dynamique, largement liée à l'étalement urbain, met en péril la capacité du territoire à produire, à stocker du carbone et à maintenir la biodiversité. De fait, cette expansion est inquiétante car, une fois bétonnée, les sols perdent durablement leur fonction hydriques, climatiques, biologiques et leur potentiel agronomique.

Dans le **Sud-Yvelines**, cette artificialisation contribue aux phénomènes **d'inondations soudaines et de ruissellement** sur les bassins versants du plateau de Rambouillet et des vallées affluentes de la Seine. La perte de sols perméables et la multiplication des surfaces imperméabilisées aggravent localement les débordements et la saturation des réseaux d'assainissement, menaçant les zones habitées, comme les infrastructures.

Ces derniers mois, le territoire a déjà témoigné de la vulnérabilité qu'impose le dérèglement climatique : en octobre 2024, plusieurs communes du territoire ont été inondées après un épisode de pluie intense et reconnues en état de catastrophe naturelle³⁹.

Ces phénomènes mettent en lumière la rapidité avec laquelle les eaux peuvent se propager sur un territoire où les sols sont de plus en plus imperméabilisés.

C'est pour inverser cette tendance que la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets – dite *loi Climat et Résilience* – a posé un principe majeur : atteindre, à l'horizon 2050, l'absence de toute artificialisation nette des sols (objectif « Zéro Artificialisation Nette » ou ZAN). Elle impose, pour y parvenir, une réduction progressive par étapes de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et confie aux documents de planification régionaux, puis locaux, la responsabilité d'en traduire la trajectoire.

Ainsi, les Schémas Directeurs Régionaux – dont le **SDRIF-Environnemental 2040** pour l'Île-de-France – doivent fixer les plafonds régionaux de consommation d'espace et les trajectoires de sobriété foncière à respecter, que les **SCoT** doivent décliner à leur échelle.

Le **SDRIF-E**, approuvé par décret en Conseil d'État publié le 12 juin 2025, constitue désormais le cadre stratégique d'aménagement du territoire francilien à l'horizon 2040. Il vise à articuler la **transition écologique**, la **cohésion territoriale** et la **sobriété foncière** autour d'un modèle de développement plus compact, équilibré et polycentrique. Ce document régional traduit concrètement la trajectoire ZAN : il prévoit une réduction de 50 % de la **consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031**, puis un nouveau palier de réduction à atteindre entre 2031 et 2040, avant l'objectif d'absence d'artificialisation nette en 2050.

Sur le territoire de la Communauté d'agglomération de Rambouillet Territoires (CART), la **consommation observée entre 2011 et 2021 s'élève à près de 200 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)**.

³⁹ Auffargis, Boinville-le-Gaillard, Bonnelles, Bullion, Cernay-la-Ville, Émancé, La Celle-les-Bordes, Les Bréviaires, Les Essarts-le-Roi, Longvilliers, Orcemont, Orphin, Orsonville, Paray-Douaville, Le Perray-en-Yvelines, Ponthévrard, Prunay-en-Yvelines, Raizeux, Rambouillet, Rochefort-en-Yvelines, Saint-Arnoult-en-Yvelines, Sainte-Mesme, Saint-Hilarion, Saint-Léger-en-Yvelines, Saint-Martin-de-Bréthencourt, Sonchamp

Ce volume traduit une dynamique de consommation foncière élevée, qui ne correspond plus aux objectifs désormais fixés à l'échelle régionale. Pour respecter la trajectoire du SDRIF-E 2040, le SCoT doit donc opérer un changement de paradigme :

- **réorienter le développement vers le renouvellement urbain** (densification des tissus existants, requalification de friches, reconversion de zones d'activités obsolètes) ;
- **sanctuariser les espaces agricoles et naturels** structurants pour la qualité paysagère et écologique du territoire ;
- et **hiérarchiser les besoins d'extension**, en ne les envisageant qu'en dernier recours, après démonstration de leur nécessité et de l'absence d'alternatives en renouvellement.

Ce passage d'une logique d'expansion à une logique de sobriété constitue le socle de la planification locale à venir. Il conditionne la compatibilité des documents d'urbanisme communaux et intercommunaux avec le cadre régional et la loi Climat et Résilience, tout en engageant une réflexion de fond sur la qualité du développement, l'équilibre entre attractivité et préservation, et la soutenabilité du modèle d'aménagement du Sud-Yvelines.

OR 78 SDRIF-E-2040

Le développement urbain doit se faire prioritairement par l'intensification des espaces urbains existants

Le PADD à ce sujet présente un effort affiché dans le droit fil de ces orientations : « *La réponse à la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers s'inscrit dans la mise en œuvre des orientations prévues dans la loi « Climat et Résilience », lesquelles visent à appliquer une stratégie de « zéro artificialisation nette – ZAN » des sols de façon progressive. Le cadre général de cette stratégie est celui de la diminution du rythme d'artificialisation des sols par période décennale (notamment, pour le SCoT, temporalité ZAN de 2021/2031 et 2031/2041)⁴⁰. »*

Il convient toutefois de souligner que les éléments présents dans le DOO peinent à traduire cet objectif essentiel⁴¹.

Focus sur les potentiels d'extensions alloués par le SDRIF-E 2040 au territoire de la communauté d'agglomération de Rambouillet Territoires

CAPACITÉS D'URBANISATION CARTOGRAPHIÉES (OR 83 à 85)

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, le SDRIF-E détermine la localisation préférentielle des développements urbains, sans délimiter les surfaces des espaces concernés. Il recourt ainsi à des capacités d'urbanisation cartographiées. Elles sont matérialisées sur les cartes du SDRIF-E « *Maîtriser le développement urbain* » et « *Développer l'indépendance productive régionale* » sous la forme de pastilles correspondant aux secteurs d'urbanisation préférentielle (pastilles roses) et aux secteurs de développement industriel d'intérêt régional (pastilles prune). Chaque pastille « *pleine* » indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares ; chaque pastille « *semi-pleine* » indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 10 hectares.

Diverses pastilles « secteurs d'urbanisation préférentiels » permettant, la réalisation de logements, d'équipements, d'activités..., sont réparties sur le territoire du SCoT Sud-Yvelines, (Ablis, Gazeran, Le Perray-en-Yvelines, Les Essarts le Roi...) pour un total de 120 hectares à l'horizon 2040.

CAPACITÉS D'URBANISATION NON CARTOGRAPHIÉES (OR 87 à 98)

Les capacités d'urbanisation non cartographiées permettent une croissance modérée des espaces urbanisés existants, et visent à offrir une certaine flexibilité locale dans le développement urbain, alors que tous les besoins locaux à horizon 2040 ne peuvent être anticipés à l'échelle régionale et n'ont pas vocation à être traduits par une localisation préférentielle, qui répond à certains critères d'échelle régionale. Les capacités

40 Extrait PADD p.30

41 Les orientations réglementaires d'un document d'urbanisme doivent s'afficher en cohérence avec les objectifs du PADD rapport supérieur au rapport de compatibilité

d'urbanisation non cartographiées sont de deux ordres :

- celles au titre des projets d'intérêt régional, regroupées au sein d'une enveloppe foncière mutualisée à l'échelle régionale pour certains projets d'infrastructures de transports, d'ouvrages contribuant à la transition environnementale et certains équipements sportifs ;
- celles allouées directement aux territoires, qui varient en fonction de l'entité géographique à laquelle ils appartiennent, de leur statut de polarité ou non, de la desserte par une gare ou non, ou encore d'un déficit en logements sociaux. On peut y ajouter la surface minimale de 1 hectare prévue par la loi Climat et résilience et reprise à l'OR 81, dont bénéficient les communes à titre subsidiaire.

GARANTIE DE 1 HECTARE (OR 81)

Jusqu'en 2031, les communes couvertes par un plan local d'urbanisme prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026 bénéficient d'une surface minimale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 1 hectare, si le cumul des capacités d'urbanisation – hors capacités non cartographiées au titre des projets d'intérêt régional – aboutit à une surface inférieure.

Une commune peut choisir de mutualiser cette surface minimale à l'échelle intercommunale jusqu'en 2031. Ces superficies sont comprises dans le potentiel d'extension non cartographié alloué par le SDRIF-2040.

Sur le territoire du SCoT Sud-Yvelines, le potentiel d'extension non cartographié alloué directement au territoire s'élève à environ 123 hectares à compter du 1^{er} janvier 2021 jusqu'au 31 décembre 2040 or projets mutualisés à l'échelle régionale⁴².

A. Volet Économique

Le SDRIF-E 2040 rappelle que la trajectoire de sobriété foncière ne concerne pas uniquement l'habitat mais aussi les espaces économiques. Les zones d'activités doivent faire l'objet d'une **densification prioritaire**, par la réutilisation des friches, la mobilisation des locaux vacants, la compacité des formes bâties et la mutualisation des espaces de stationnement et de logistique. L'extension ne doit intervenir qu'en dernier recours, après avoir démontré que le potentiel de requalification et de densification ne suffit pas à répondre aux besoins projetés. Ce principe découle directement de la logique ZAN : il s'agit de contenir la consommation foncière des activités dans les enveloppes déjà urbanisées et de valoriser le foncier économique existant, souvent sous-utilisé comme déjà évoqué dans le chapitre précédent.

Focus sur la densité attendue des espaces économiques SDRIF-E 2040

Densité des nouveaux espaces économiques OR 80

L'urbanisation doit optimiser les extensions projetées en favorisant la compacité des constructions (faible emprise au sol, élévation des bâtiments), en limitant les espaces de stationnement au sol et de voirie (voir OR 140 et 141) et en mutualisant les services pour les activités qui le permettent

À cet égard il convient de saluer la hiérarchisation des espaces économiques sur le territoire :
« L'objectif du SCoT est d'organiser une structuration claire et cohérente des espaces économiques qui améliore la visibilité de l'offre du territoire ; il s'équilibre autour :

Des espaces de rayonnement situés sur les communes des Essarts-le-Roi, Le-Perray-en-Yvelines, Rambouillet, Gazeran, Ablis, Saint-Arnoult-en-Yvelines, qui ont pour vocation d'accueillir des espaces d'activités endogènes et exogènes industrielles et mixtes, avec pour certaines des enjeux stratégiques à l'échelle régionale, comme nationale.

Des espaces de proximité, maillés sur l'ensemble du territoire et relais des zones d'activités existantes, dont la fonction est d'accueillir des entreprises endogènes artisanales et de services, ainsi que des activités liées à la gestion et au recyclage des déchets. »

Cependant, le DOO ouvre le volet économique par une présentation détaillée des **extensions de zones d'activités identifiées par le SDRIF-E** (Essarts-le-Roi, Bel-Air, Ablis, etc.), en les érigeant en leviers majeurs de développement, et « sanctuarise » ces ouvertures comme autant de perspectives de développement économique.

Extrait DOO :

« **La zone d'activités des Essarts-le-Roi est destinée à être** renforcée, requalifiée et **étendue** dans les limites du SDRIF-E avec pour objectifs de recréer une vitrine qualitative sur la RN10, d'accueillir des entreprises à haute valeur ajoutée, de revaloriser le carrefour de la Grâce de Dieu, de sécuriser les liaisons douces, de résoudre les problématiques de desserte par un réaménagement complet et sécurisé, tout en ménageant une transition qualitative repensée avec les espaces agricoles.

La zone d'activités du Chemin Vert est en cours de requalification sur l'ensemble des espaces publics, avec réorganisation des mobilités piétonnes, cyclables, ainsi que du stationnement. Elle **a vocation à se développer dans l'enveloppe affichée au SDRIF-E** selon une logique d'accueil d'entreprises exogènes et endogènes compatibles avec la proximité des espaces habités, tout en prenant en considération la proximité de la RN10 et l'insertion paysagère et environnementale du projet.

La ZAC de Bel-Air-la-Forêt poursuit son développement orienté vers le tertiaire, l'artisanat et l'industrie, dans l'esprit du cahier des charges adoptés avec un axe fort de création d'espaces verts, de gestion des eaux pluviales par un système de noues, de mise en place d'un réseau complet de liaisons douces.

La zone d'activités d'Ablis Nord 1 est en cours de requalification ; les disponibilités foncières sont rares, **elle est appelée à se densifier encore modérément** et voit sa vocation logistique et industrielle se confirmer. La zone d'activités d'Ablis Nord 2, plus récente, répond aux mêmes vocations, avec une ambition affirmée de prise en compte de son empreinte environnementale par des mesures spécifiques d'insertion, de gestion des eaux de pluie et de constitution de zones tampon avec les milieux environnants.

La zone d'activités de la Fosse aux Chevaux a vocation à se développer dans le secteur primaire et secondaire, selon un schéma d'aménagement compact intégrant les contraintes topographiques et de desserte du site, et privilégiant un accès sécurisé nord depuis la RD ».

Commune	Zone	Opération	Identification cartographiée dans le SDRIF-e
Les-Essarts-le-Roi	Gros Chêne	Extension et requalification Création d'une ZAC	2 demi-pastilles de 10 ha (20 ha)
	ZAE de l'Aqueduc	Requalification	--
Le Perray-en-Yvelines	ZAE du Chemin Vert	Extension et requalification	1 demi-pastille de 10 ha
Rambouillet	ZAE secteur RN10-voie ferrée (SITREVA)	Requalification et extension	--
Gazeran	ZAC Bel-Air-la-Forêt (tranches 3 et 4)	Extension	1 pastille de 25 ha et 2 demi de 10 ha (45 ha)
Ablis	Ablis Nord II	Extension et requalification	1 pastille de 25 ha et 1 demi de 10 ha (35 ha)
	Ablis Ouest	Requalification	
Saint Arnoult en Yvelines	La Fosse aux Chevaux	Extension	1 demi-pastille de 10 ha

Ce choix rédactionnel inverse la logique d'intervention fixée par la loi Climat et Résilience et le SDRIF-E 2040, qui placent en priorité la requalification et la densification des espaces déjà urbanisés avant toute ouverture à l'urbanisation nouvelle. Ce n'est qu'à l'orientation réglementaire n°6 qu'est énoncé le fait que le développement économique se fait prioritairement dans les espaces urbanisés existants.

Extrait OR 6 du DOO : « *Le développement des activités économiques se fait prioritairement dans les espaces urbains existants.*

Dans une logique d'optimisation foncière, les documents d'urbanisme doivent :

- *Identifier et analyser le potentiel de requalification, réhabilitation et/ou d'urbanisation des espaces en friches.*
- *Participer à la mobilisation des outils réglementaires et fonciers de façon à réhabiliter, dans la mesure du possible des espaces artificialisés délaissés afin de renforcer la qualité urbaine et d'accueil des zones d'activités et des paysages urbains.*
- *Veiller aux possibilités de mutation à terme des espaces afin de favoriser le renouvellement économique dans des espaces déjà dévolus à cette affectation, en cas de cessation d'activités. »*

En plaçant d'abord l'accent sur les extensions possibles, puis seulement sur la densification des zones existantes, le DOO envoie un signal inverse à celui attendu. La cohérence avec le SDRIF-E 2040 supposerait que l'ordre logique soit inversé : **d'abord un cadrage sur la densification qualitative et quantitative des zones d'activités existantes, ensuite, si les gisements sont insuffisants, le recours aux extensions prévues par le SDRIF**. C'est cette hiérarchisation claire qui permettra d'assurer la compatibilité du SCoT avec les orientations régionales et de garantir une contribution effective à l'effort de sobriété foncière et à la trajectoire ZAN.

Les orientations 5 et 6 du DOO abordent bien la densification et la requalification, en évoquant la compacité du bâti, la valorisation des friches et la mutualisation des équipements. Néanmoins, ces prescriptions demeurent pour l'essentiel **qualitatives** : aucun objectif chiffré n'est fixé en termes de densité économique (emplois/ha, taux d'occupation des sols, surfaces réutilisables, etc.), contrairement au SCoT 2014 qui encadrait la consommation foncière des activités par des ratios explicites⁴³. Le document actuel se limite donc à des principes généraux, ce qui rend difficile de vérifier concrètement sa contribution à l'objectif de sobriété foncière.

Extrait OR 5 du DOO : « *Les documents d'urbanisme permettent les économies de foncier économique dans les zones d'activités en prenant en compte :*

- *La densification des espaces dédiés au développement économique en favorisant la compacité des constructions (faible emprise au sol, élévation des bâtiments) et permettre aux espaces d'activités économiques identifiées d'avoir la possibilité de se densifier sur elles-mêmes.*
- *Cette densification se fait prioritairement dans les espaces économiques identifiés par l'intercommunalité. »*

Au demeurant, les capacités d'urbanisation attachées aux secteurs d'urbanisation préférentielle (SUP) cartographiés par le SDRIF-E 2040 ne sont pas exclusivement réservées à de l'activité : elles permettent de réaliser tant des projets mixtes, que des projets majoritairement dédiés au développement résidentiel ou économique, pour répondre aux besoins du territoire.

⁴³ Extrait DOO approuvé novembre 2024 p. x : « *Le SCOT inscrit l'objectif d'accueillir 30% de ces emplois supplémentaires au sein des quartiers urbanisés et sites d'activités existants (soit 1800 emplois environ).n • En complément, pour accueillir les 4 300 emplois nécessaires, le SCOT inscrit des possibilités de mobilisation d'offre foncière dédiée aux activités économiques (de 215 à 285 ha selon un ratio de 15 à 20 emplois / ha), et prioritairement localisée sur des sites desservis par les axes routiers structurants de l'A10, la RN10 et la RN191 ».*

Les affecter exclusivement à l'activité économique, parti pris actuel du DOO, prive le territoire d'une souplesse essentielle pour répondre aux besoins en logement, en équipements, et pour répondre également aux orientations du **SDRIF-E 2040 en la matière, qui impose de renforcer la mixité fonctionnelle et d'éviter les zonages monofonctionnels sauf risques ou nuisances avérées.**

OR 64 SDRIF-2040

Les documents d'urbanisme doivent renforcer la mixité des fonctions et sa traduction dans l'aménagement de l'espace, afin d'éviter une logique de zonage monofonctionnel. Il peut toutefois y être fait exception, s'agissant de l'accueil d'équipements et installations générateurs de risques ou nuisances.

La loi n° 2025-541 du 16 juin 2025, vise d'ailleurs également à faciliter la transformation des bâtiments tertiaires et économiques en logements, notamment via la création du permis de construire réversible et la possibilité de dérogation au PLU pour le changement de destination. Cette évolution traduit un mouvement général vers une réversibilité des usages et une mixité fonctionnelle accrue, en cohérence avec les objectifs du SDRIF-E 2040.

La typologie mono-fonctionnelle privilégiée par le DOO risque de verrouiller des gisements fonciers qui, à moyen terme, pourraient utilement contribuer à la production de logements ou d'activités hybrides.

Le SCoT gagnerait donc à intégrer explicitement cette mutabilité du foncier bâti, en prévoyant des orientations permettant la diversification ou la transformation partielle des zones d'activités existantes, plutôt que leur sanctuarisation. Dans cette éventualité, il est opportun de rappeler dans le DOO que les secteurs d'urbanisation préférentielle doivent participer à l'effort de sobriété foncière **en atteignant une densité au moins égale à 45 logements par hectare dans les nouveaux espaces d'habitat** conformément aux orientations réglementaires du SDRIF-E 2040.

OR 84 SDRIF-E 2040

L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteur d'urbanisation préférentielle de la commune ou, en cas de SCoT ou de PLU intercommunal, de ceux du groupement de commune au moins égale à 45 logements par hectare

Résumé :

Il est attendu que le DOO soit complété pour affirmer clairement la priorité donnée à la densification, à la requalification et à la modernisation des zones d'activités existantes avant toute ouverture à l'urbanisation nouvelle.

À cette fin, il conviendrait :

- d'inverser la logique qui prévaut actuellement dans le document en priorisant la densification des zones d'activités existantes et en précisant que les extensions ne peuvent intervenir qu'en dernier recours, après justification de l'insuffisance des gisements internes ;
- d'introduire des indicateurs mesurables de densité économique dans le DOO ;
- afin d'éviter de figer ces réservoirs fonciers dans un usage exclusivement économique, il conviendrait que le DOO rappelle explicitement que les secteurs d'extension cartographiés, s'ils ont vocation prioritaire à accueillir des activités, ne leur sont pas réservés de manière exclusive. Ils peuvent, le cas échéant, recevoir des projets urbains mixtes, associant logements, services ou équipements, conformément aux possibilités désormais ouvertes par le nouveau cadre législatif, notamment la loi du 16 juin 2025 qui facilite la transformation et la réversibilité des usages des bâtiments tertiaires. Ces nouveaux espaces d'habitat devraient viser une densité moyenne d'environ 45 logements à l'hectare, afin d'assurer leur compatibilité avec les orientations du SDRIF-E 2040.

B. Volet Habitat

OR 57 SDRIF-E 2040

Le SDRIF-E vise la production de 90% des nouveaux logements en renouvellement urbain, et porte de grands principes d'organisation du développement : **renforcement des polarités et des zones les mieux desservies d'ici 2040 par les transports en commun, équilibre habitat/emploi**, maîtrise de l'accroissement de la densité dans l'hypercentre. Ces principes s'imposent au SRHH pour définir la territorialisation des objectifs de construction de logements.

Pour s'inscrire dans ces principes et atteindre cet objectif régional, 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 ;
- au moins 17 % dans les communes des polarités du cœur d'agglomération et de la couronne d'agglomération.

Dans le cadre d'un document d'urbanisme intercommunal, ces objectifs chiffrés peuvent être envisagés à l'échelle de l'ensemble des communes, en veillant à respecter l'effort supplémentaire attendu dans les polarités et dans les communes desservies par une gare.

Cet accroissement de la capacité d'accueil du nombre de logements au sein des espaces urbanisés devra :

- être prioritaire à la production de logements en extension urbaine ;
- s'inscrire dans une réflexion globale de la transformation des tissus urbains existants, favorisant l'économie de foncier par une implantation du bâti limitant les espaces perdus ;
- intégrer une certaine mixité de fonctions ;
- contribuer au renforcement de l'offre en équipements et services et, le cas échéant, prendre en compte la nécessaire revitalisation des centres-villes fragilisés ;
- être renforcé dans les zones les mieux desservies par les transports en commun, ainsi qu'au sein des zones où la desserte va croître à l'horizon 2040 ;
- contribuer à l'équilibre entre habitat et emploi.

OR 86 SDRIF-2040

La mobilisation des capacités d'urbanisation non cartographiées est conditionnée à l'impossibilité d'une mobilisation du tissu urbain constitué. Elle doit favoriser les constructions compactes et denses.

OR 87 SDRIF-2040

La mobilisation des capacités d'urbanisation non cartographiées 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.

1. Une clarification attendue sur la délimitation des enveloppes urbaines

L'orientation 49 a. du DOO renvoie aux plans locaux d'urbanisme (PLU) communaux l'identification des limites urbaines. Or, comme précédemment indiqué, il revient au SCoT, en tant que document « intégrateur » de la planification locale, d'effectuer ce travail de cadrage. Il est donc attendu que le SCoT précise, pour chaque commune, la délimitation de ces enveloppes urbaines, afin que les PLU puissent ensuite s'y conformer dans un rapport de compatibilité, garantissant ainsi la cohérence d'ensemble du dispositif de planification territoriale et la bonne application du principe de sobriété foncière.

2. Une traduction concrète des objectifs de densification affichés attendue

Le SDRIF-E 2040, dans son orientation réglementaire n°57 du SDRIF-E 2040, dispose que 90 % des nouveaux logements soient réalisés en renouvellement urbain à l'horizon 2040, avec un accroissement du nombre de logements dans les espaces urbanisés existants de +13 % au minimum, porté à +15 % autour des gares et dans les polarités rurales, et à +17 % dans les polarités du cœur et de la couronne d'agglomération. Ces prescriptions, directement opposables aux SCoT, traduisent la nécessité de concentrer l'effort de construction dans la ville existante, de préserver les espaces agricoles et naturels et de renforcer la vitalité des centralités.

Sa traduction réglementaire dans le DOO n'est pas concrète. En effet, si le DOO reprend bien, dans son écriture, l'idée de donner la priorité au renouvellement urbain⁴⁴, aucune orientation réglementaire ne vient traduire réellement cet objectif.

Le SCoT ne fixe aucun objectif chiffré relatif à la part de renouvellement urbain, ni à l'accroissement de logements dans l'urbanisé existant. Les seules prescriptions quantitatives concernent les secteurs d'extension, avec une densité minimale de 20 logements à l'hectare pour les communes et de 33 logements à l'hectare pour Rambouillet⁴⁵. Ces dispositions, utiles mais limitées, ne traduisent pas l'exigence centrale de l'OR 57 qui porte avant tout sur la densification du tissu déjà urbanisé.

Ainsi que précédemment indiqué, le rapport de présentation mentionne expressément les pourcentages de réalisation de logements à réaliser dans l'enveloppe urbaine⁴⁶, sur lequel s'appuie le document pour étayer sa compatibilité vis-à-vis des orientations du SDRIF-E en la matière⁴⁷.

L'optimisation de la consommation d'espace notamment pour le développement résidentiel s'est basé sur les hypothèses théoriques suivantes :

- Une mobilisation de l'enveloppe urbaine

Polarités	Pourcentage estimé de logts à construire ou mobiliser dans l'enveloppe (2023-2045)	Caractéristiques pouvant venir justifier le %
PÔLE PRINCIPAL	90%	
Rambouillet	90%	Hautes contraintes géographiques (espaces forestiers)
PÔLE RELAI	40%	
Le Perray-en-Yvelines	70%	Contraintes patrimoniales et paysagères
Saint-Arnoult-en-Yvelines	80%	Difficulté de sortir des projets de renouvellement urbain compte tenu des coûts des opérations
Ablis	80%	Hautes contraintes archéologiques
Les Essarts-le-Roi	75%	Contraintes patrimoniales et paysagères
Gazeran	60%	Tissu urbain très resserré / pression vis-à-vis de la gare
Communes rurales	50%	Hautes contraintes patrimoniales et paysagères
Autres communes	50%	
TOTAL SCoT Sud Yvelines	73%	

44 Page 79 du DOO orientation 49, mention est faite de la mobilisation des friches et des dents creuses ainsi que de la réhabilitation du parc ancien

45 Page 80 du DOO

46 Rapport de présentation volet justification des choix retenus p. 66

47 Rapport de présentation volet articulation avec les normes supérieures p. 6

Il est donc attendu que ces objectifs soient repris en tant que **prescriptions** dans le DOO.

Au surplus, certaines formulations laissent une marge d'interprétation trop importante aux communes, affaiblissant la portée prescriptive attendue du document. Il en va ainsi de la sous-orientation b de l'orientation 49⁴⁸ du DOO qui prévoit que : « *le développement au sein de l'enveloppe urbaine doit être privilégié si les capacités existantes sont suffisantes pour répondre au projet de développement urbain à l'échelle de la commune ; si les gisements sont insuffisants, l'extension est admise sous réserve d'une réflexion sur les liens avec la centralité* ». Une telle formulation inverse la logique de l'OR 57 du SDRIF-E en conditionnant la densification à l'existence de capacités ou de gisements suffisants, alors que le principe est justement que **l'extension ne peut être envisagée qu'une fois l'ensemble des potentialités de densification mobilisées**. En pratique, cette rédaction laisse aux communes une grande latitude pour justifier l'extension, alors que le SDRIF-E 2040 exige un effort mesurable et opposable de densification dans l'espace urbanisé.

Il est à noter que le SCOT approuvé le 8 décembre 2014 fixait des objectifs précis de renouvellement : 48 % au global, voire 72 % pour Rambouillet⁴⁹. Ces valeurs permettaient d'orienter clairement la planification locale et de donner aux élus comme aux citoyens un cadre chiffré lisible sur la part de l'effort devant être réalisé dans le tissu déjà bâti. Les espaces urbanisés étaient par ailleurs territorialisés dans le document antérieur : la carte générale du DOO localisait et hiérarchisait les centralités, les pôles relais et les secteurs à urbaniser, permettant de mesurer spatialement la capacité de densification. Il posait ainsi un cadre à la fois chiffré et cartographié de la politique de renouvellement.

De même la sous-orientation 49 c. du DOO renvoie aux communes la possibilité de densifier dans l'enveloppe urbaine existante : « *Dans les tissus constitués de parcelles déjà bâties, elles étudient la possibilité de densifier le bâti.* »

Il appartient cependant au SCoT de fixer un cadre prescriptif et lisible, définissant les secteurs où la densification doit être privilégiée, les formes urbaines à encourager, ainsi que les niveaux de densité attendus. Ces objectifs de densité sont déjà présents dans le DOO pour les secteurs en extension (33 lgts/ha pour Rambouillet et 20 lgts/ha pour les autres communes). Il est essentiel qu'il en soit de même pour les secteurs urbains. À défaut, cette orientation, trop générale et dépourvue de portée normative, présente une **fragilité juridique**, en ce qu'elle ne permet pas d'assurer une application égale d'une commune à l'autre, fragilisant **la cohérence territoriale** et la mise en œuvre effective des objectifs de sobriété foncière et de renouvellement urbain.

Il apparaît essentiel également que cette orientation comporte des mesures privilégiant le renouvellement urbain des secteurs de gare, et articule mieux la production de logements avec les secteurs bien desservis par les transports en commun. Or, la recherche d'intensification urbaine dans ces secteurs stratégiques est un des objectifs piliers du SDRIF-E 2040, pour mettre en œuvre le polycentrisme. C'est pourquoi est attendu un renforcement de l'objectif de production de logements dans les communes desservies par une gare. Pour cela, il est pertinent d'envisager des orientations pour garantir un développement plus compact autour des gares.

Ainsi, en l'absence d'objectifs chiffrés et au regard de prescriptions qui ouvrent la porte aux extensions, le document ne permet pas d'assurer la pleine compatibilité du SCoT avec le SDRIF-E 2040. La trajectoire régionale qui impose de construire neuf logements sur dix dans l'existant ne trouve pas sa traduction concrète dans le DOO arrêté.

48 p.79 du DOO

49 DOO SCoT Sud-Yvelines décembre 2024 p. 38

Le projet de DOO arrêté en 2025 renvoie à des principes généraux et aux PLU communaux la charge de définir les enveloppes urbaines et de quantifier l'effort de densification ainsi que vu précédemment pour le rapport de présentation. Cette carence **affaiblit considérablement la portée du SCOT en matière de maîtrise de l'étalement et de sobriété foncière** qui ne permet pas de démontrer la compatibilité avec l'OR 57 du SDRIF-E et les objectifs de la loi ZAN. **Cette fragilité appelle à un travail sur le DOO** afin d'en renforcer la cohérence avec les orientations régionales et nationales.

3. Une clarification sur le potentiel réel en extension dont dispose chacune des communes

Ainsi que précédemment évoqué, le SDRIF-E 2040 alloue un **potentiel** d'extension pour la communauté d'agglomération évalué à 123 hectares à compter du 1^{er} janvier 2021 jusqu'en 2040. Ainsi que précédemment évoqué, il ne s'agit là que d'un potentiel et il s'agira pour la communauté d'agglomération, de prendre sur ce potentiel, les hectares qui lui sont nécessaires afin de porter son projet de territoire.

En outre, le SCOT fait le choix de ne pas tenir compte des consommations des ENAF entreprises depuis 2021 jusqu'en 2025 concernant l'enveloppe territorialisée.

Nom de la commune	Capacités d'extensions SDRIF-e pour 2021-2040 (ha)
Ablis	7,23
Allainville	1,00
Auffargis	3,00
Boinville-le-Gaillard	1,01
La Boissière-École	2,07
Bonnelles	1,93
Les Bréviaires	2,06
Bullion	2,68
La Celle-les-Bordes	1,41
Cernay-la-Ville	1,49
Clairefontaine-en-Yvelines	1,82
Émancé	1,42
Les Essarts-le-Roi	7,61
Gambaiseuil	1,00
Gazeran	6,37
Hermeray	2,10
Longvilliers	1,43
Mittainville	1,25
Orcemont	1,00
Orphin	1,34
Orsonville	1,00
Paray-Douaville	1,00
Le Perray-en-Yvelines	15,70
Poigny-la-Forêt	1,83
Ponthévrard	1,00
Prunay-en-Yvelines	1,47
Raizeux	1,57
Rambouillet	29,17
Rocheville-en-Yvelines	1,27
Saint-Arnoult-en-Yvelines	9,65
Saint-Hilarion	1,59
Saint-Léger-en-Yvelines	2,41
Saint-Martin-de-Bréthencourt	1,03
Sainte-Mesme	1,34
Sonchamp	2,90
Vieille-Église-en-Yvelines	1,02
Totaux	123,2

Extrait tableau DOO p.76

Il apparaît essentiel que ce tableau soit réévalué à l'aune de la consommation réalisée depuis 2021, afin que les communes et les habitants de la communauté d'agglomération aient une vision éclairée des capacités restantes sur le territoire. Ce travail se fera nécessairement dans un objectif de mutualisation répondant aux besoins du territoire.

De même, un effort de précision analogue est attendu concernant **les superficies nécessaires à la réalisation des projets structurants** identifiés par la communauté d'agglomération, **ainsi que la mutualisation éventuelle des espaces d'urbanisation non cartographiés** nécessaires à leur mise en œuvre, qui devraient être clairement intégrées au DOO⁵⁰.

4. Une clarification attendue sur le « 1 hectare de garantie communale »

Parmi les 123 hectares de capacités d'urbanisation non cartographiées, le DOO a comptabilisé 2,4 hectares supplémentaires, prévus au titre de l'hectare communal garanti (les communes concernées sont Allainville (+0,4 ha), Gambaiseul (+0,8 ha), Orsonville (+0,4 ha), Paray-Douaville (+0,5 ha) et Ponthévrard (+0,3 ha)). Il est utile de rappeler que **ces capacités d'urbanisation supplémentaires ne sont mobilisables que jusqu'en 2031 (orientation réglementaire 81 du SDRIF-E 2040), à moins d'avoir déjà été consommées depuis 2021.**

Afin d'assurer sa pleine compatibilité avec le document supra, il est donc essentiel que le SCoT mentionne expressément ce point.

Résumé :

*L'État formule une **réserve** sur la portée prescriptive et la cohérence du DOO au regard des exigences de sobriété foncière fixées par le **SDRIF-E 2040** (OR 57, 86 et 87).*

Il est recommandé :

- de **repandre en tant que prescriptions opposables** les objectifs de réalisation de logements en renouvellement urbain (au moins 73 % de la production à l'horizon 2040 avec le tableau de répartition) et de proposer les niveaux de densité attendus en privilégiant une densité supérieure pour les secteurs urbanisés à proximité des gares et transports en commun afin d'assurer la **compatibilité du SCoT** avec les orientations du SDRIF-E 2040 ;*
- de **hiérarchiser clairement** les modes de développement en précisant que **l'extension ne peut être envisagée qu'en dernier recours**, après mobilisation démontrée des capacités internes de densification. En particulier, de **revoir les formulations** du DOO, notamment la sous-orientation 49-b, afin de lever toute ambiguïté interprétative et de garantir la **primauté du renouvellement urbain** sur l'ouverture à l'urbanisation ;*
- de **compléter le DOO** par une territorialisation chiffrée des capacités réelles des espaces non cartographiés en extension pour chacune des communes du territoire ;*
- de **compléter le DOO** en rappelant que 2,4 ha au titre de l'hectare minimal garanti ne sont mobilisables que jusqu'en 2031.*

5. La bonne prise en compte des dispositions de l'article L.141-6 du Code de l'urbanisme

L.141-6 CU :

*Le document d'orientation et d'objectifs arrête, par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain **et décrit, pour chacun d'eux, les enjeux qui lui sont propres.***

⁵⁰ Rapport de présentation volet justification consommation des espaces p. 17, DOO p.77

Il serait souhaitable que **les enjeux qui ont gouverné la ventilation des capacités d'extension non cartographiées pour chacune des communes, non présentes en l'état, soient explicités** dans le DOO afin de sécuriser juridiquement le SCoT au regard des dispositions de l'article L.141-6 du Code de l'urbanisme précité.

6. La bonne prise en compte des orientations réglementaires du SDRIF-E 2040 en matière de densification.

Ainsi que précisé précédemment, le SDRIF-E 2040, dans son orientation réglementaire n°57 dispose que 90 % des nouveaux logements doivent être réalisés en renouvellement urbain à l'horizon 2040, avec un accroissement du nombre de logements dans les espaces urbanisés existants de +13 % au minimum, porté à +15 % autour des gares et dans les polarités rurales, et à +17 % dans les polarités du cœur et de la couronne d'agglomération. Ces prescriptions, directement opposables aux SCoT, traduisent la nécessité de concentrer l'effort de construction dans la ville existante, de préserver les espaces agricoles et naturels et de renforcer la vitalité des centralités.

Pour le SCoT Sud-Yvelines, cette orientation se traduit par un objectif moyen d'augmentation de la population de **+14,3 %** au sein de l'enveloppe urbaine définie à la date d'approbation du **SDRIF-E jusqu'en 2040** soit la **production de 5 388 nouveaux logements dans les espaces urbanisés existants**, correspondant à une **moyenne annualisée d'environ 336 logements**⁵¹.

Or l'objectif de réalisation de 314 nouveaux logements annuels hors renouvellement urbain sur la temporalité du SCoT, avec un ratio moyen de 73 % en densification amènera à la **production annuelle de 229 logements dans l'enveloppe urbaine**, chiffre qui ne permet pas de répondre à l'objectif attendu par le document régional.

Le document gagnerait à revoir les éléments relatifs à la production de logements à l'aune de ces objectifs qui s'imposent dans un rapport de compatibilité au SCoT.

Résumé :

*L'État formule une **réserve** sur les objectifs de production de logement en densification au regard des orientations portées par le **SDRIF-E 2040***

*Il est recommandé revoir à la hausse le nombre de logements qui seront réalisés sur le territoire dans les enveloppes urbaines afin d'assurer la pleine compatibilité du document avec les orientations du **SDRIF-E 2040** en la matière.*

C. Suivi du SCoT : indicateurs relatifs aux sols et à la sobriété foncière

Le rapport de présentation du SCoT Sud-Yvelines consacre, dans sa partie « *Évaluation environnementale* » (pages 115 à 116), un encadré dédié aux indicateurs de suivi destinés à mesurer les effets du schéma sur les sols et la consommation foncière. Ce cadrage constitue une avancée notable à saluer : il identifie les thématiques les plus structurantes pour le territoire – consommation d'espace, imperméabilisation des sols et reconversion des friches – et les relie explicitement aux objectifs de la trajectoire ZAN issue de la loi Climat et Résilience et du SDRIF-E 2040. Ces éléments de cadrage sont pertinents : ils posent une base de travail cohérente et conforme aux orientations régionales.

51 Source SDRIF Explorer

En revanche, la mise en œuvre pratique du suivi demeure à ce stade dépendante des communes et gagnerait à être encadrée dans le temps et dans la méthode. Les trois indicateurs présentés renvoient à des sources principalement locales – *bilans triennaux communaux, données extraites des PLU(i), inventaires de friches réalisés dans le cadre des PLU* – sans qu'un cadre intercommunal de suivi et de mutualisation des données ne soit véritablement défini. Cette approche, si elle traduit une logique de proximité, expose le SCoT à des données hétérogènes, issues de documents révisés à des rythmes variables, et donc difficilement comparables d'une commune à l'autre.

Les temporalités de suivi sont présentées de manière assez générale ("annuel", "annuel ou pluriannuel", "tous les trois à cinq ans"), ce qui ne permet pas d'assurer une actualisation régulière et homogène des indicateurs, ni d'établir un lien clair avec l'analyse des résultats prévue tous les six ans par l'article L.143-28 du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, la méthodologie d'agrégation des données, les outils mobilisés (SIG, relevés cartographiques, diagnostics territoriaux) et les critères retenus pour le calcul des indicateurs (notamment la définition de la friche ou le périmètre d'imperméabilisation) mériteraient d'être précisés pour renforcer la fiabilité du dispositif.

En l'état, le dispositif ne semble pas en mesure de garantir une connaissance consolidée à l'échelle du SCoT. Sa mise en œuvre repose largement sur les communes, qui ne disposent pas toujours des moyens techniques nécessaires. Une telle organisation pourrait conduire à des écarts de traitement, retarder la production des bilans et affaiblir, à terme, la cohérence du suivi global. Elle ne favoriserait pas non plus l'émergence d'une vision partagée et stabilisée des trajectoires foncières, indispensable à une planification communale éclairée.

L'État invite donc la Communauté d'agglomération Rambouillet Territoires à compléter le rapport de présentation pour préciser les modalités de gouvernance, de fréquence et de consolidation du suivi. Ce dernier pourra s'appuyer sur des sources homogènes (MOS, fichiers fonciers, etc.) et être piloté à l'échelle intercommunale, en associant les communes. Il peut tout à fait être également mentionné que les données communales interviendront en complément local, à titre d'affinement qualitatif.

Ces ajustements permettront de conforter la cohérence du dispositif, d'en garantir la fiabilité et de doter le SCoT Sud-Yvelines d'un outil de suivi consolidé, à la hauteur des exigences légales et des ambitions de sobriété foncière affichées par le projet.

Résumé :

Afin de lever la réserve et pour garantir la fiabilité des indicateurs et alléger ce qui incomberait uniquement aux communes, le **rapport de présentation gagnerait à être complété** sur 3 points :

- préciser que la **responsabilité du suivi** relève de la Communauté d'agglomération Rambouillet Territoires, en tant qu'établissement porteur du SCoT ;
- formaliser la **méthode de consolidation** des données à l'échelle intercommunale, en s'appuyant sur les bases régionales et nationales (MOS, Fichiers fonciers, inventaire ZAE fourni par la CART, observatoire foncier CART...);
- définir un **dispositif de gouvernance et de publication** des résultats sur des temporalités claires, assurant la transparence du suivi et la comparabilité dans le temps.

Ces compléments permettront de transformer le dispositif actuel — encore très descriptif — en un **outil opérationnel de pilotage partagé**, garantissant à la fois la qualité du suivi, la cohérence entre communes et la crédibilité de la trajectoire de sobriété foncière du Sud-Yvelines.

III. L'HABITAT

OR 58 du SDRIF-E 2040

Chaque territoire doit pourvoir à ses besoins locaux en matière de logement, notamment social, au regard de l'évolution démographique et des modes de vies (décohabitation, télétravail, habitat multigénérationnel ou inclusif, etc.) et de l'état de son parc de logements (résorption de l'habitat indigne), mais aussi participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales au sein de l'espace francilien. Cette offre respecte les objectifs annuels de production de nouveaux logements. La territorialisation de cette dernière est précisée par le SRHH.

Les documents d'urbanisme doivent en outre permettre de répondre aux obligations légales d'accueil des gens du voyage, déclinées dans les schémas départementaux d'accueil des gens du voyage.

OR 59 du SDRIF-E 2040

L'offre locative sociale et intermédiaire, ainsi qu'en logements en accession à prix maîtrisé, et notamment en baux réels solidaires (BRS), essentielle au fonctionnement de la région métropolitaine, doit être développée, ainsi que l'offre d'habitat spécifique (logements pour étudiants, logements adaptés aux personnes âgées et personnes handicapées, hébergement d'urgence, etc.). Cette offre s'inscrit dans un objectif régional annuel qui doit tendre vers la production de 46 000 logements abordables, soit 2/3 de la production annuelle de logements. La territorialisation de cet objectif régional relève du SRHH, en lien avec les spécificités des différents territoires franciliens.

Pour enrayer le phénomène de concentration de logements sociaux dans certains territoires qui tendent à se paupériser, il convient néanmoins de limiter le développement de l'offre très sociale en PLAI dans les communes où elle est très présente, et d'en soutenir le développement dans les autres communes.

A. Production de logements : trajectoire à préciser et temporalité à réinterroger

Le DOO fixe un objectif de production annuelle de 400 logements à horizon 2030, en cohérence avec le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) 2024–2030⁵². Cette reprise fidèle des objectifs régionaux constitue un signal encourageant pour la mobilisation du territoire en faveur d'une production résidentielle ambitieuse.

Toutefois, si l'objectif de 400 logements par an à l'horizon 2030 est bien réaffirmé, la trajectoire moyenne retenue sur l'ensemble de la période 2021–2045 demeure limitée à environ 314 logements par an, pour un total de 6287 logements nouveaux hors renouvellement urbain comme précédemment évoqué. Dans ce cadre, il est souhaitable que le document prévoie explicitement a minima qu'un réexamen de cet objectif soit engagé à l'échéance 2030, à la lumière des résultats constatés et des orientations qui seront alors portées par le SRHH pour la période 2031–2037.

Résumé :

Afin de lever la réserve il apparaît opportun :

de revoir à la hausse la production de logements dans le document afin d'une part de répondre pleinement aux exigences du SRHH mais également au objectifs à atteindre en densification affichés par le SDRIF-E 2040 ou à minima d'énoncer que l'objectif de produire une moyenne de 400 logements par an sur la temporalité du SRHH 2024-2030 décliné dans un tableau territorialisé sur cette temporalité, sera réévalué par le SRHH 2031-2037.

B. La mixité sociale et la production de logements locatifs sociaux

Sur cette question essentielle de la mixité sociale, le DOO gagnerait à énoncer plus d'orientations, juridiquement opposables et **compatibles avec les exigences du SRHH auquel renvoie le SDRIF-E 2040**, et ce d'autant que l'article L.101-2 du code de l'urbanisme avec lequel le SCoT doit être compatible mentionne également cet objectif de mixité sociale.

L'enjeu est **nommé explicitement** et replacé dans le cadre plus large de la diversification de l'offre résidentielle, avec des mentions relatives à la mixité intergénérationnelle, à la lutte contre les inégalités territoriales, et à l'atteinte du taux de 25 % de logements locatifs sociaux prévu par la loi SRU dans les communes concernées.

Pour autant, l'orientation relative à la mixité sociale **reste encore perfectible à ce stade**, tant sur le plan quantitatif que prescriptif.

En particulier :

- Le SCoT ne doit pas se limiter à renvoyer au seul plan local de l'habitat (PLH) ou à une évaluation fine à l'échelle locale de la répartition des objectifs de construction. En tant que document de référence en matière de planification territoriale, il lui revient de **décliner, au minimum à l'échelle communale, les volumes de logements attendus**, afin d'assurer la cohérence de la stratégie d'ensemble et de permettre une application lisible et opposable dans les documents d'urbanisme locaux.
- Le **SRHH 2024-2030** territorialise l'effort de production de logements sociaux selon une double logique :
 - ➔ Une logique de **stock (25 %)**, visant à corriger les déséquilibres actuels de répartition du logement social au regard de la loi SRU et assurer un rattrapage ;
 - ➔ Et une logique de **flux** (part des logements locatifs sociaux (LLS) dans la production neuve), demandant que chaque territoire contribue à la production neuve, selon ses capacités d'accueil et son insertion dans la dynamique régionale. La construction neuve doit en effet prendre en compte un volume de production sociale pour garantir *a minima* le respect des objectifs de la loi SRU dans la durée (en borne basse), et pour répondre aux objectifs de logements sociaux plus importants encore en Île-de-France (à travers une cible préférentielle, qui peut être dépassée au regard de la demande en logement social et des retards de production passés).

Les hypothèses communales utilisées pour le calcul des objectifs de production sociale dans la construction neuve (le flux) sont rappelées dans le tableau ci-après (p.24 du SRHH) :

Situation de la commune		Borne basse	Cible préférentielle
Périmètre SRU, taux LLS :	<30 %	+25 % du flux	+40 % du flux
	30-40 %		+30 % du flux
	>40 %	+15 % du flux	+20 % du flux
Hors périmètre SRU et nombre d'habitants supérieur à 1 500		+8 % du flux	+12 % du flux
Hors périmètre SRU et nombre d'habitants inférieur à 1 500		0	0

Sur le territoire de la communauté d'agglomération, l'objectif de réalisation de LLS fixé par le SRHH se situe entre 256 (borne basse) et 297 logements (borne haute).

La prise en compte de ces éléments permettra de répondre pleinement aux objectifs contenus dans le SDRIF-E 2040, qui énonce que les 2/3 de la production doit être portée vers des logements abordables.

Le DOO **gagnerait également à intégrer de manière explicite** les objectifs de production de logements sociaux fixés par le SRHH 2024–2030 **en les territorialisant**. Comme déjà précisé, il ne saurait renvoyer la déclinaison territoriale de ces objectifs au seul PLH : en tant que document prescriptif à l'échelle de la CART « *intégrateur* » des documents supra, il lui revient de les territorialiser à l'échelle communale, en combinant à la fois les objectifs de stock et de flux. Cette clarification est indispensable pour assurer la pleine compatibilité avec les orientations régionales et garantir la cohérence de l'ensemble de la chaîne de planification, du SCoT aux documents locaux d'urbanisme.

Par ailleurs, le SRHH recommande :

- Une progression annuelle de la part de logements très sociaux (PLAI) pour atteindre 35% de la production de LLS à l'échelle régionale d'ici 2030,
- Une limitation à 30% de la part des logements financés par le PLS (Prêt Locatif Social) dans la production de LLS sur cette même période.

Enfin, s'il est fait mention de la prise en compte des besoins spécifiques de certains publics (étudiants, personnes âgées, personnes en situation de handicap), le document gagnerait à définir des objectifs quantitatifs pour répondre à ces besoins.

Sur la réhabilitation, le DOO fixe un objectif de 950 logements réhabilités sur la période 2021–2045, soit environ 38 logements par an à l'échelle du SCoT **pour 6000 habitants**, un volume très limité au regard des enjeux territoriaux. Ce chiffre, soulève des interrogations sur la **définition opérationnelle** de la réhabilitation retenue par la collectivité. En effet, la réhabilitation, au sens des politiques publiques nationales, ne se limite pas à des opérations lourdes ou à des rénovations énergétiques complexes. Elle recouvre un spectre plus large : **remise en état de logements vacants ou dégradés, traitement de l'habitat indigne, travaux d'amélioration thermique ou fonctionnelle, mise aux normes d'habitabilité**, voire réaménagement léger permettant la remise sur le marché de biens existants.

Dans ce contexte, le volume annoncé semble **très en deçà des potentiels du territoire**, d'autant que le parc ancien est significatif dans plusieurs communes rurales et que la mobilisation de l'existant constitue un levier majeur pour atteindre les objectifs de sobriété foncière portés par le SRHH et le SDRIF-E. Il conviendrait donc de **préciser le périmètre de l'objectif affiché, d'envisager une réévaluation quantitative, et d'articuler plus explicitement cette orientation avec les outils à venir du PLH** (tels que les opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat (OPAH), dispositifs de lutte contre la vacance, etc.).

Résumé :

Afin de lever la réserve il apparaît opportun pour le SCoT en tant que document intégrateur :

- d'affirmer la dimension prescriptive du DOO en matière de production de logements sociaux et de diversification de l'offre, en ciblant en priorité les communes déficitaires afin de répondre aux exigences des documents supra*
- de territorialiser les objectifs de mixité sociale à l'échelle communale,*
- de clarifier et réévaluer l'objectif de réhabilitation en l'articulant avec les dispositifs opérationnels (OPAH, lutte contre la vacance, rénovation énergétique).*

IV. LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE PNR DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE

Aux termes des dispositions de l'article L.141-10 du code de l'urbanisme applicable au SCoT Sud-Yvelines : « **Le document d'orientation et d'objectifs /.../ transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux (PNR) et leurs délimitations cartographiques à une échelle appropriée, afin de permettre leur mise en œuvre dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu et les cartes communales /.../** »

En l'espèce pour l'application de la charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, le DOO du SCoT Sud Yvelines renvoie à ce document **sans aucune orientation ni cartographie des espaces concernés traduisant les objectifs affichés**. Le document gagnerait à être complété sur ce point également.

Résumé :

Afin de lever la réserve il apparaît opportun pour le DOO du SCoT, en tant que document intégrateur, de transposer les dispositions pertinentes de la charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et leurs délimitations cartographiques à une échelle appropriée, conformément aux dispositions de l'article L.141-10 du code de l'urbanisme

V. LE TRAITEMENT DES MILIEUX HUMIDES PAR LE SCOT

L'**orientation O.56** du DOO du SCoT Sud-Yvelines prévoit que les documents d'urbanisme hiérarchisent les zones humides et identifient les secteurs les plus sensibles susceptibles de justifier des mesures de protection, telles que l'interdiction des affouillements, exhaussements ou de l'imperméabilisation des sols. Elle invite également à maîtriser l'urbanisation à proximité de ces milieux (O.56d), à adapter les aménagements touristiques à leurs spécificités (ex. sentiers sur pilotis) et à **restaurer les zones humides dégradées** (O.52a).

Ces orientations vont dans le bon sens, mais demeurent à ce stade formulées de manière assez générale et gagneraient à être appuyées sur une connaissance plus structurée des milieux concernés. Le SCoT répond partiellement aux exigences de la **disposition 1.1.2 du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027**, qui prévoit que les SCoT doivent **identifier et localiser les milieux humides connus** et **fixer des orientations en vue de leur protection ou de leur restauration**, afin de permettre leur prise en compte dès les choix d'aménagement du territoire.

L'état initial de l'environnement évoque la présence de zones humides sur le territoire, mais sans s'appuyer sur une **étude bibliographique ni sur une hiérarchisation** fondée sur les données existantes. Une telle approche pourrait être développée à partir des informations disponibles dans les **SAGE couvrant le territoire** (SAGE Orge-Yvette, SAGE de la Haute Vallée de Chevreuse, SAGE de la Mauldre), qui prévoient que les documents d'urbanisme doivent **reprendre et actualiser les cartographies des zones humides**, en assurer la **préservation stricte** et, lorsque cela est nécessaire, **prévoir leur restauration prioritaire**.

Il serait ainsi souhaitable de **mobiliser les données cartographiques issues des SAGE**, de les **décliner sur le périmètre du SCoT**, puis de les **compléter si besoin** par des analyses complémentaires, afin de les **traduire de manière opérationnelle dans le DOO**. Cette démarche permettrait de consolider la connaissance des zones humides et de renforcer la cohérence entre les orientations du SCoT et les politiques locales d'urbanisme.

Si une cartographie des zones humides figure déjà dans le rapport de présentation et le DOO, celle-ci pourrait être **davantage mise en valeur et articulée** avec les prescriptions d'urbanisation et les mesures de protection proposées, afin d'en accroître la portée opérationnelle. En l'état, le DOO gagnerait à préciser les modalités selon lesquelles cette cartographie doit être utilisée par les documents d'urbanisme communaux, notamment pour encadrer les projets situés à proximité de ces milieux sensibles et pour mettre en œuvre le principe de non-rapprochement de l'urbanisation avec les zones humides.

L'ensemble de ces éléments contribuera à assurer la compatibilité du SCoT avec les objectifs de préservation et de restauration des zones humides fixés par le **SDAGE Seine-Normandie** et les **SAGE du territoire**.

Résumé :

Afin de lever la réserve, il apparaît opportun pour le DOO du SCoT, en tant que document intégrateur, de préciser les modalités de prise en compte des zones humides à l'échelle du territoire. Il conviendrait notamment :

- D'intégrer de manière explicite les données issues des SAGE couvrant le périmètre du SCoT et d'en assurer la cohérence cartographique et réglementaire ;*
- De définir les critères de hiérarchisation et de sensibilité des zones humides, afin d'adapter les niveaux de protection et d'intervention en fonction de leur état de conservation et de leurs fonctions écologiques ;*
- De traduire ces éléments dans les prescriptions du DOO, en indiquant clairement les mesures attendues des documents d'urbanisme locaux (préservation, restauration, maîtrise de l'urbanisation, non-imperméabilisation, etc.) ;*
- De préciser les conditions d'application du principe de non-rapprochement de l'urbanisation, afin d'assurer une cohérence entre la planification régionale, intercommunale et communale.*

VI. L'ARTICULATION DU SCOT AVEC LE PDMIF

Approuvé par le conseil régional le 24 septembre 2025, le Plan des mobilités en Île-de-France (PDMIF) définit la nouvelle stratégie régionale en matière de transports et de mobilités à horizon 2030 et fixe des objectifs et un plan d'action régionaux plus ambitieux que ceux portés par l'actuel Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF).

Dans la mesure où le SCoT joue un rôle intégrateur des différentes politiques territoriales, les recommandations et dispositions du PDMIF gagneront à y être intégrées afin d'assurer la compatibilité du SCoT avec ce document.

À titre d'exemple, le **SCoT Sud-Yvelines ne comporte pas de prescription spécifique visant à réduire l'usage individuel de l'automobile. Il renvoie cette question aux PLU**, en se limitant à recommander la mise en place de « zones de stationnement maîtrisé aux points stratégiques, comme autour des gares, pour rendre accessibles les transports collectifs » (orientation 18 – p. 24) alors qu'il lui appartient, en tant que document de planification stratégique, de **définir un cadre fixant des objectifs de réduction de l'usage de la voiture individuelle et de promotion des mobilités alternatives**.

De même, dans les opérations de logements et de bureaux, le PDMIF prévoit des normes plancher pour la création de places de stationnement vélo. Ces dispositions pourraient être rappelées dans le SCoT pour les communes concernées.

Par ailleurs, le PDMIF définit des normes plafond pour le stationnement des voitures et des deux-roues motorisés dans les immeubles de bureaux neufs, qui ont valeur de prescription, ainsi que des bornes applicables aux normes plancher pour le stationnement automobile dans les logements neufs, à titre de recommandation.

Il conviendrait, a minima, que le SCoT intègre les orientations et prescriptions principales du PDMIF, afin d'assurer sa compatibilité avec la stratégie régionale de mobilité.

Résumé :

Afin de lever la réserve, le SCoT gagnera à intégrer les orientations et prescriptions principales du PDMIF, de manière à assurer sa compatibilité avec la stratégie régionale des mobilités.

VII. LA NÉCESSAIRE CLARIFICATION DES DOCUMENTS CARTOGRAPHIQUES DU DOO

Plus généralement, le SCoT actuellement opposable approuvé le 8 décembre 2014 présente des cartes à l'échelle 1:200 000, dont la précision constitue un juste équilibre entre la vision stratégique régionale et la lecture opérationnelle attendue à l'échelle communale. Cette échelle intermédiaire permet une bonne articulation entre les orientations du DOO et leur traduction dans les PLU, en offrant un niveau de territorialisation suffisant pour guider les auteurs de documents locaux d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

À l'inverse, le SCoT arrêté recourt à des cartes dont l'échelle, beaucoup plus large, ne permet pas une lecture fine des enjeux, ni une localisation suffisamment précise des orientations. Les figurés, généraux, ainsi que l'absence de représentation des territoires communaux rendent difficile l'identification des secteurs concernés par les prescriptions et limitent de ce fait la portée des orientations écrites du DOO. **Cela réduit la capacité à pouvoir mettre en œuvre ces orientations dans les documents d'urbanisme locaux.**

Il serait donc souhaitable de retrouver un niveau de représentation comparable à celui du SCoT actuellement en vigueur, en adoptant une échelle adaptée, en renforçant la territorialisation des orientations (périmètres, linéaires, polarités, corridors, etc.), et en distinguant clairement les éléments prescriptifs des éléments simplement indicatifs afin d'en faciliter la lecture et la mise en œuvre.

Les différents aspects attendus concernant le contenu et la précision des cartes sont développés plus en détail dans les sections suivantes du présent avis.

Résumé :

L'État formule une réserve sur la qualité des documents graphiques du DOO ; il est recommandé :

- d'adopter un palier cartographique adapté (échelle lisible et constante sur l'ensemble des planches) ;*
- de représenter systématiquement le maillage communal et les limites d'unités urbaines ;*
- de délimiter clairement les périmètres, linéaires et secteurs (polarités, continuités, secteurs d'intensification/extension, massifs forestiers, zones humides, fronts verts...) par des tracés nets et des seuils explicites ;*
- de distinguer dans la légende le prescriptif de l'indicatif et alléger les figurés redondants.*

REMARQUES COMPLÉMENTAIRES

I. REMARQUES TRANSVERSALES

1. Sur l'articulation du SCoT avec le SRCE

La prise en compte du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) n'est pas clairement établie dans le projet de SCoT, alors que ce document de portée régionale constitue un cadre de référence important pour l'aménagement du territoire. À la lecture du projet, il apparaît notamment que :

- Les éléments d'analyse relatifs aux enjeux identifiés par le SRCE ne sont pas pleinement restitués dans l'État initial de l'environnement (EIE) ;
- Les enjeux régionaux portant sur les milieux agricoles apparaissent peu intégrés (voir # sur l'agriculture).

Une meilleure mise en perspective des continuités écologiques régionales et intercommunales permettrait de renforcer la lisibilité du document et d'assurer une articulation plus claire avec les orientations du SRCE.

II. AGRICULTURE

A. Rapport de présentation

1. Sur la protection des espaces agricoles (SDRIF-E 2040)

L'orientation 12 du SCoT vise la préservation du fonctionnement des espaces agricoles. Toutefois, l'accent est mis prioritairement sur « **les sols aux potentiels agronomiques les plus importants** » et sur les communes couvertes par une charte de PNR, ce qui en limite la portée. Pour assurer une meilleure cohérence avec le SDRIF-E, une approche plus globale de la protection des espaces agricoles pourrait être envisagée, notamment en réaffirmant le principe d'une urbanisation en continuité des espaces déjà urbanisés.

Par ailleurs, l'orientation 12 encourage le développement d'**activités de diversification**, telles que l'agritourisme ou les chambres d'hôtes. Il convient toutefois de rappeler que, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, seules peuvent être autorisées en zone agricole les constructions ou installations constituant le prolongement direct de l'activité de production (transformation ou vente de produits issus de l'exploitation). Les activités d'accueil ou d'hébergement, telles que les chambres d'hôtes, ne peuvent donc à priori y être admises. **Une attention particulière devra par conséquent être portée à la bonne application des dispositions du Code de l'urbanisme relatives aux zones agricoles, afin de garantir la compatibilité de ces initiatives avec les objectifs de préservation du foncier agricole.**

2. Sur la protection des liaisons agricoles (SDRIF-E 2040)

L'orientation régionale 42 du SDRIF-E 2040 rappelle la nécessité de préserver les accès entre les sièges d'exploitation, les parcelles agricoles et les équipements d'amont et d'aval des filières. Les liaisons agricoles et forestières d'intérêt régional sont cartographiées à l'échelle régionale, avec vocation à être précisées localement. Ces éléments ne sont pas repris dans le SCoT, ce qui limite la mise en cohérence du document avec les orientations du SDRIF-E en matière de continuité agricole et forestière.

3. Sur les enjeux régionaux identifiés par le SRCE sur les milieux agricoles

Les enjeux relatifs aux milieux agricoles, identifiés à l'échelle régionale par le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), ne font pas l'objet d'une réelle traduction dans le SCoT.

Pour rappel, ils consistent à :

- ralentir le recul des terres agricoles et limiter la fragmentation des espaces cultivés ;
- limiter le recul des espaces prairiaux et des mosaïques agricoles associant cultures, prairies, friches et bosquets, indispensables pour l'accueil de la biodiversité, au premier rang desquelles les espèces auxiliaires des cultures ;
- stopper la disparition des zones humides alluviales et de la biodiversité associée, et maintenir les mares favorables aux populations d'amphibiens ;
- concilier productivité agricole et accueil de la biodiversité ;
- éviter la simplification des lisières entre cultures et boisements, importantes pour de nombreuses espèces telles que les musaraignes, les serpents et les oiseaux.

Une meilleure prise en compte de ces enjeux permettrait de renforcer la cohérence du SCoT avec les objectifs régionaux de préservation et de continuité des milieux agricoles et naturels.

4. Sur les projets annoncés dans le PADD

(Ref. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) - pages 14 ; 23)

Concernant les projets annoncés par le PADD, **plusieurs projets sont susceptibles de générer une artificialisation des sols sans qu'une estimation préalable de la consommation d'espaces naturels ou agricoles n'ait été réalisée dans le SCoT.** Sont notamment concernés :

- la sécurisation de l'axe RN191,
- la création et prolongation de voies douces,
- l'extension du parc multimodal et du parc relais d'Ablis,
- d'autres projets liés au covoiturage.

Certaines de ces opérations pourraient nécessiter des compensations collectives agricoles.

Le rapport de présentation gagnerait ainsi à être complété sur ces points afin d'offrir une analyse plus aboutie de la consommation d'espaces.

III. BIODIVERSITÉ

Objectif XIV : S'appuyer sur les sols vivants comme valeur ajoutée et support d'adaptation au changement climatique

Sur la renaturation et l'amélioration de l'état écologique des cours d'eau (SDRIF-E)

(Ref. DOO : Objectif XIV : Orientation.52 : Préserver le cycle de l'eau - Page 85)

- (page 87) Concernant les cours d'eau : **des orientations du DOO visent à favoriser la renaturation et l'amélioration de l'état écologique des cours d'eau**. Cette volonté peut aussi se concrétiser en reprenant les **attentes du SDRIF-E (OR 22) en matière de réouverture et de renaturation de plusieurs linéaires du territoire**. Ils représentent un peu plus de 3 kilomètres et correspondent au ru des Vaux entre Les Essarts-le-Roi et Auffargis, la rigole de Parfond au Perray-en-Yvelines, et le cours d'eau de Guéville à Rambouillet. **Afin de ne pas compromettre la réouverture des rivières urbaines busées par l'urbanisation et soustraite aux réseaux d'assainissement, la renaturation des rivières canalisées est à favoriser en réservant les espaces nécessaires à cet effet.**

De même, en compatibilité avec l'orientation du SDRIF-E 2040 (OR 21) en la matière, **il est essentiel que le DOO mentionne le respect de l'écoulement des cours d'eaux et de leurs berges non imperméabilisées.**

IV. ENVIRONNEMENT

A. Rapport de présentation

1. Articulation du SCoT avec les composantes de l'armature verte et les fronts verts du SDRIF-E 2040

Le SDRIF-E 2040 identifie, au sein du territoire du SCoT Sud-Yvelines, plusieurs composantes majeures de la trame régionale : d'une part, l'aplat de **l'armature verte à sanctuariser** sur les communes des Essarts-le-Roi et, dans une moindre mesure, du Perray-en-Yvelines (624 hectares) ; d'autre part, des **fronts verts** sur les communes du Perray-en-Yvelines, de Rambouillet et de Saint-Arnoult-en-Yvelines (environ 14 kilomètres de linéaire). **Ces éléments, qui participent à la préservation des continuités écologiques et à la maîtrise de l'urbanisation, ne font pas l'objet de dispositions spécifiques dans le SCoT.** Or, en application des orientations régionales 7 et 8 du SDRIF-E 2040, l'urbanisation des espaces naturels, agricoles et forestiers composant l'armature verte est exclue et les fronts verts constituent des limites d'urbanisation à décliner dans les documents locaux. **Il serait ainsi pertinent que ces secteurs et linéaires trouvent une traduction adaptée dans le DOO**, afin d'en renforcer la portée opérationnelle et d'assurer la pleine compatibilité du SCoT avec le document régional.

2. Sur la cartographie des zones humides, prescrites par le SDAGE

Au titre de la disposition 11.2 du SDAGE Seine-Normandie, la cartographie et la protection des zones humides concernent tous les documents d'urbanisme et en particulier les SCoT, qui doivent notamment « *définir les ambitions de préservation des zones humides (surface et fonctionnalités) [...] et les prescriptions permettant leur protection dans leur DOO* ». Les orientations fixées par le SCoT doivent avant tout viser « la protection ou [...] la restauration des zones humides, afin de permettre leur prise en considération le plus en amont possible, lors des choix d'aménagement du territoire ».

La question des zones humides est seulement mentionnée dans l'État initial de l'environnement du SCoT, sans réelle analyse. Elle est par ailleurs **limitée aux secteurs des étangs de Bonnelles et du marais forestier de Moutiers**, alors que cette thématique concerne l'ensemble du territoire du SCoT Sud-Yvelines, au regard de la cartographie des enveloppes d'alerte de zones humides publiée par la DRIEAT en 2022. En outre, **ni l'EIE ni le DOO ne présentent de cartographie localisant les zones humides existantes sur le territoire.**

En conséquence, **l'absence d'information sur la localisation des zones humides rend difficile à mettre en œuvre les dispositions du DOO (orientation.56) traitant de la protection des zones humides**, telle que la modulation du « *principe de non-rapprochement de l'urbanisation avec la zone humide* ».

Leur identification et leur représentation cartographique contribueraient à renforcer la cohérence environnementale du SCoT et à assurer une meilleure prise en compte de la fonctionnalité des milieux humides dans le projet de territoire.

3. Sur la prise en considération de la Stratégie nationale pour les aires protégées (SNAP) par le SCoT

La Stratégie nationale pour les aires protégées (SNAP) ne semble pas avoir été évoquée dans l'EIE, avec ses objectifs de 30 % d'aires protégées et 10 % de protection forte. Certains sites sont pourtant identifiés dans le territoire de la CART. Le SCoT gagnerait à intégrer les différents sites visés par la SNAP et à s'assurer de la compatibilité des orientations d'aménagement de la CART avec ceux-ci :

<https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/la-strategie-nationale-pour-les-aires-protegees-r4957.html>

B. DOO : Objectif XV : Préserver les ressources naturelles et les dynamiques écologiques

1. Sur le traitement des espaces sensibles par le SCoT

(Ref. DOO : OBJECTIF XV : Orientation.56 : Préserver les entités écologiques sensibles - Page 94)

- (page 95) Les dispositions de l'O.56 traitent principalement de la multifonctionnalité de ces espaces. Or, la multifonctionnalité sous l'angle de l'exploitation forestière est déjà abordée dans d'autres orientations du DOO, tandis que **les orientations visant à préserver les entités écologiques sensibles sont peu nombreuses et rédigées en termes très généraux**⁵³.

- (Page 96) S'agissant de la carte des « espaces sensibles », sa lisibilité est limitée. En effet, les pastilles de consommation sont surdimensionnées et couvrent plusieurs communes, ce qui rend difficile l'évaluation des impacts sur les espaces agricoles. **La carte de synthèse gagnerait à être rendue plus lisible en ajustant la taille des pastilles pour permettre une localisation plus précise des zones de consommation, notamment afin de mieux identifier les impacts sur les espaces agricoles et, le cas échéant, d'anticiper la mise en œuvre d'une compensation collective agricole.**

2. Sur les thématiques abordées dans la carte des espaces sensibles du SCoT

(page 96) S'agissant des thématiques abordées dans la carte des « espaces sensibles » :

→ Sur la mosaïque agricole :

Quatre secteurs sont identifiés par un aplat orange, sans que les projets ou intentions d'aménagement correspondants ne soient précisés. Pour information, dans ces secteurs, sont identifiables les dynamiques locales pré-existantes de la ferme de la Tremblaye (à l'ouest), de la ferme d'élevage et vente directe de l'EARL Les Bouleaux (Vieille-Eglise-en-Yvelines). Quant à l'aplat à l'est, il correspond à la dynamique maraîchère collective de la ferme des Clos de Bonnelles et il serait intéressant de savoir si un projet complémentaire est en gestation sur la Ferme de Bissy (ancienne ferme laitière). Quant à l'aplat identifié au sud-ouest sur les communes d'Emancé et Saint-Hilarion couvre diverses exploitations. La carte n'identifie aucune mosaïque au Sud du territoire, alors que des exploitations agricoles y sont dynamiques et engagées dans la vente directe, la transformation et même l'élevage. **C'est pourquoi, il est recommandé de clarifier ces projets en précisant le rôle que le document d'urbanisme doit jouer pour orienter les pratiques agricoles, et d'associer les exploitants en place.**

Sur et en dehors des secteurs de mosaïque agricoles, **il convient que le SCoT assure la coexistence des différents usages dans l'espace urbain et péri-urbain, en veillant à ce que les aménagements de voirie (chicanes, ronds-points, jardinières) prennent en compte les gabarits des engins agricoles.** Un diagnostic des circulations agricoles est à prévoir en amont des projets.

⁵³ Cf Sous-orientation 51 « f. Conserver et améliorer la biodiversité de l'écosystème forestier : les documents d'urbanisme doivent inclure des mesures pour maintenir et favoriser les continuités écologiques, pour protéger et restaurer la biodiversité des écosystèmes forestiers ».

→ Sur les haies et l'adaptation au changement climatique

Le document de planification intègre la présence des haies ainsi que la possibilité de les protéger au sein des PLU. Dans cet objectif, **il est essentiel de réaliser un travail de cartographie et d'identification des haies, en vue d'assurer leurs continuités à l'échelle supra-communale**. Cette démarche permettra ensuite de restaurer ou de créer des haies dans les zones les plus exposées au risque d'érosion, de ruissellement agricole ou d'inondation.

Un observatoire est en cours de réalisation au niveau national et devrait être opérationnel en 2027. Plus largement, **l'adaptation des territoires au changement climatique est à prioriser en matière d'aménagement**. En particulier, il y a besoin de mener des actions locales sur la résilience économique et climatique des exploitations agricoles, en préservant les surfaces cultivées et en contribuant au développement des filières (contractualisation, création de débouchés, financement de projets locaux, accompagnement des circuits courts avec la mise à disposition de locaux).

Le déploiement de ces solutions nécessite d'associer les exploitants agricoles alentours. Il est donc indispensable de définir en amont une méthode de concertation efficace avant leur intégration dans les documents d'urbanisme. La DDT et la chambre d'agriculture peuvent apporter son expertise dans la conduite de ces concertations.

→ Sur les cours d'eau et bassin versants

Il est rappelé qu'en tête de bassin versant, le principal risque d'inondation procède des ruissellements (agricoles, forestiers, urbains) tandis que le débordement des cours d'eau reste plus ponctuel.

Il est recommandé de **prioriser dans les documents de planification les solutions les plus efficaces hydrologiquement, les moins coûteuses financièrement (hydraulique douce avec cofinancements AESN notamment) et les moins contraintes réglementairement**. La renaturation de cours d'eau, les plantations de haies (sur talus), le maintien de prairies et autres surfaces en herbe, les fascines et l'entretien des fossés font partie des solutions à pleinement déployer.

Symétriquement, **le risque de mal-adaptation est à éviter**. Cela renvoie notamment à des ouvrages mal dimensionnés, qui peuvent constituer une solution ponctuelle mais vont être dépassés par les événements les plus graves, et vont en accentuer les effets en aval.

→ Sur les aires d'alimentation de captage

La protection d'une aire d'alimentation de captage nécessite de **lutter contre les pollutions diffuses agricoles (produits phytosanitaires, engrais) grâce au dialogue avec les agriculteurs, à l'utilisation d'outils fonciers (baux, préemption, obligations réelles environnementales) et à la mise en place de paiements pour services environnementaux (PSE)**. Les haies, qui jouent un rôle protecteur naturel, sont à encourager pour renforcer cette protection.

V. FORÊT ET ESPACES BOISÉS

A. Rapport de présentation

1. Sur la protection des espaces naturels et forestiers, prescrites par le SDRIF-E

Aux termes des l'OR 17 : « Les espaces boisés et les espaces naturels doivent être préservés de toute nouvelle urbanisation, y compris s'ils ne figurent pas sur les cartes réglementaires du SDRIF-E. Cette orientation s'applique sans préjudice des dispositions du code forestier et du Code de l'environnement permettant sous conditions la réalisation de certaines opérations dans ces espaces. »

L'orientation 53 du DOO a pour objet la protection des espaces naturels remarquables. Or **l'objectif de protéger les espaces forestiers n'est pas clairement énoncé**. Par exemple, l'objectif de veiller à la qualité des massifs boisés n'est affiché que pour les espaces incluent dans le périmètre du PNR.

De plus la cartographie très imprécise ne permet pas de les territorialiser de manière assez explicite. Cela est d'autant plus regrettable qu'une partie de ces terrains bénéficie du statut de **forêt de protection**, conférant un niveau de préservation renforcé. Il conviendrait, à ce titre, que le DOO en fasse expressément mention afin de tenir compte de ce régime de protection particulier.

De même, aux termes de l'OR 19 du SDRIF-E : « *Les lisières des espaces boisés doivent être protégées de toute urbanisation. En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation, à l'exception des bâtiments agricoles, ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Le calcul des 50 mètres s'effectue à partir de la lisière observée à la date d'approbation du SDRIF-E.* ».

Or le DOO est muet sur la prise en compte de cette orientation entraînant une fragilité certaine du document au regard de sa non compatibilité.

B. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

1. Sur la carte de l'armature territoriale du PADD

(Ref. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) - page 18)

Concernant la carte de l'armature territoriale, une attention particulière est à porter sur le choix des mots et termes utilisés dans la légende. Par exemple, cette cartographie fait apparaître une tâche verte sur la moitié Nord du territoire, plus ou moins correspondante au massif forestier. Or la légende associée est de « *respecter la richesse patrimoniale et naturelle dans les aménagements* ». Une telle formulation peut laisser sous-entendre que la moitié Sud du territoire de la communauté d'agglomération ne comprend pas la même richesse patrimoniale ou qu'il sera permis de ne pas tenir compte des enjeux patrimoniaux et naturels localisés dans les futurs aménagements.

Une reformulation permettrait de clarifier l'intention du SCoT et d'assurer une prise en compte équilibrée des enjeux patrimoniaux et naturels sur l'ensemble du territoire.

VI. MOBILITE

A. DOO : Objectif XV : Préserver les ressources naturelles et les dynamiques écologiques

1. Sur les thématiques abordées dans la carte des espaces sensibles du SCoT

(Ref. DOO : Objectif XV : Orientation.56 : Préserver les entités écologiques sensibles - Page 94)

→ Sur l'accès aux gares et les stationnements

Afin d'éviter l'imperméabilisation d'espaces agricoles additionnels, il est recommandé de prioriser la densification de l'existant (parking à étage ou en souterrains) et la mutualisation plutôt que l'étalement. Or, le DOO n'apporte pas d'orientation sur le type de revêtement à privilégier pour les parkings et pour les nouvelles installations liées aux mobilités douces.

→ Sur la sécurisation prioritaire de l'axe RN191/RN10

En l'espèce, il est attendu un complément de chiffrage quant à la consommation et l'imperméabilisation des terres agricoles qui seraient engendrées par ces projets, afin de le compenser si nécessaire.

Il est nécessaire de prioriser l'accessibilité des terres agricoles face aux potentielles coupures, pour assurer la coexistence des usages dans l'espace rural. La sécurisation des abords des exploitations et des terres agricoles est indispensable pour garantir la fonctionnalité des espaces agricoles ainsi que la circulation sécurisée des engins. Un diagnostic des circulations agricoles est à prévoir en amont des projets.

→ Sur l'itinéraire cyclable stratégique à créer et renforcer

Concernant les projets de pistes cyclables, une concertation avec les agriculteurs voisins est indispensable. Il convient de **retenir un tracé qui évite d'empiéter sur les parcelles agricoles, mais aussi d'avoir une réflexion sur les caractéristiques physiques (revêtement et largeur), sur les modalités d'entretien et sur les responsabilités en cas d'accident (répondant ainsi à une préoccupation grandissante des usagers).**

VII. RESSOURCE EN EAU

A. Rapport de présentation

1. Sur la réduction des pollutions diffuses sur les aires d'alimentation des captages d'eau potable (SDAGE)

Sur les enjeux de préservation de la ressource en eau, il est à rappeler que la réduction des pollutions diffuses sur les aires d'alimentation des captages d'eau potable constitue l'un des objectifs fixés par le SDAGE Seine-Normandie, avec lesquels le SCoT Sud Yvelines doit être compatible.

Dans son ***l'État initial de l'environnement (EIE)***, le SCoT Sud Yvelines dresse un état des lieux cartographique des aires d'alimentation de captages situées sur son territoire, en indiquant l'existence de « 2 captages prioritaires [situés] dans les communes de Rambouillet et Gazeran ». Cependant, ***l'EIE ne précise pas les enjeux associés aux captages qu'il conviendrait de définir en conséquence.***

Dans le PADD, un objectif visant à « intégrer la protection des périmètres d'alimentation en eau potable » est fixé. **Toutefois, il est difficile d'identifier dans le DOO les orientations qui visent à protéger ces aires d'alimentation des captages.** Sur ce point, l'EE indique que « *le DOO rappelle [...] la présence, au sein de la carte de synthèse, des aires d'alimentation des captages comme éléments structurants du territoire à préserver* ». Mais les informations sont très incomplètes sur de nombre d'aires d'alimentations délimitées dans l'état des lieux cartographique de l'EIE (un seul des périmètres est repris).

C'est pourquoi, le document gagnerait à reprendre le DOO pour compléter ses informations et ses cartes localisant l'ensemble des aires d'alimentation des captages d'eau potable, présentes sur le territoire du SCoT Sud Yvelines. En outre, compte tenu de leur importance en superficie et du risque de ruissellement associé, il est opportun que le DOO délimite et préserve à son échelle des zones tampons (prairies, haies, arbres...), qui pourraient limiter le ruissellement et le transfert des pollutions diffuses à l'amont des prises d'eau et leur transfert vers les eaux captées⁵⁴.

54 L'une des dispositions de l'orientation 52 du DOO évoque la nécessité d'« Intégrer la protection des éléments naturels limitant le ruissellement (réseaux de fossés, mares, haies, bandes enherbées ou boisées...) », mais ne semble pas répondre explicitement à l'enjeu de préservation des aires d'alimentation des captages.

2. Sur la gestion des eaux pluviales (SDAGE)

Il est à rappeler que les orientations du SDAGE Seine Normandie portent également sur la diminution des rejets de polluants ponctuels (macropolluants/micropolluants) issus des stations d'épuration et des activités humaines, à un niveau compatible avec le bon état des masses d'eau (orientation n°3). Cela nécessite notamment (orientation 3.2) de limiter au maximum le passage des eaux pluviales par le système d'assainissement afin d'éviter le rejet dans le milieu naturel des pollutions collectées lors du ruissellement, ce qui conduit à agir pour réduire l'imperméabilisation des sols. Pour ce faire, **il convient notamment de planifier à l'échelle du territoire du SCoT, la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées, à hauteur de 150 % en milieu urbain et 100 % en milieu rural, pour pallier les effets de l'urbanisation nouvelle sur le cycle de l'eau (disposition 3.2.2 du SDAGE Seine Normandie)**. Il est à rappeler que le SDRIF-E s'est aussi approprié ce principe de compensation des secteurs nouvellement imperméabilisés (cf. OR 40) et que la dés-imperméabilisation des sols est également favorable à la gestion du risque inondation.

En l'espèce, **l'État initial de l'environnement (EIE) n'apporte pas d'élément d'information sur la gestion des eaux pluviales par le système d'assainissement. De ce fait, il ne dégage aucun enjeu à ce sujet.** Par ailleurs, en préambule du chapitre dédié à « la ressource en eau et ses usages », l'EIE évoque « *l'engagement d'actions volontaristes en faveur d'une gestion intégrée de l'eau et notamment de la gestion des eaux pluviales et de ruissellement [rendu nécessaire par la] présence des multiples activités (économiques, habitat, agricoles, etc.) dans les zones à dominante urbaine* ». Mais ce point n'est pas développé dans l'EIE.

La question de l'imperméabilisation revient dans plusieurs parties du EIE. Cependant, elle est abordée de façon générale et aucune information ne permet de qualifier l'état existant, alors que le territoire a vécu des épisodes d'inondation importants en 2024, durant lesquels le rôle crucial des réseaux a été identifié par les documents de communication de la communauté d'agglomération.

Dans le DOO, des dispositions traitant de l'infiltration des eaux pluviales et de la limitation de l'imperméabilisation des sols apparaissent à plusieurs reprises, mais s'apparentent essentiellement à des principes généraux, ce qui réduit la portée et l'efficacité de ces dispositions.

S'agissant de la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées, on note que le DOO reprend la disposition du SDRIF-E 2040 (sans retenir le pourcentage fixé par le SDAGE Seine Normandie) pour l'imposer aux PLU(i), sans proposer (à son échelle) des secteurs qui pourraient compenser la consommation d'espaces prévue dans son PADD, **et donc sans démontrer sa compatibilité avec ces documents de rang supérieur. En tant que document « intégrateur » et afin d'assurer sa compatibilité avec les documents régionaux** il est essentiel que le document soit complété sur ces différents points.

VIII. RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET MINIERS

A. Rapport de présentation - Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) - Document d'orientation et d'objectifs (DOO)

(Les informations qui suivent sont transversales au rapport de présentation, au PADD et au DOO)

1. Sur la gestion des risques d'inondation et la réduction de la vulnérabilité à ces risques

Le SCoT, dont le territoire a vécu des épisodes d'inondation particulièrement aigus et impactant en 2024 ainsi que précédemment évoqué, n'affiche pas la gestion du risque inondation et la réduction de sa vulnérabilité comme un enjeu du territoire.

Le dossier « *Articulation avec les normes supérieures* » (Page 12) du rapport de présentation, ne comprend pas de diagnostic de vulnérabilité aux inondations et ne permet pas de développer la connaissance et la culture du risque pourtant prévue par le PGRI. La faiblesse du diagnostic empêche une bonne intégration dans le projet politique de l'EPCI. En outre, si celui-ci traite des aléas débordement et ruissellement, **l'aléa « remontée de nappe » n'est pas explicitement mentionné.**

L'État initial de l'environnement (EIE) mentionne l'ensemble des documents supérieurs à prendre en compte : le PGRI en vigueur, le PPRI des vallées de l'Orge et de la Sallemouille ainsi que le SAGE Orge et Yvette, le SAGE de la Nappe de Beauce et le SAGE Mauldre. Mais il ne comprend **aucun diagnostic de vulnérabilité** et les données relatives aux aléas et à leur impact sur le territoire sont largement insuffisantes.

De même, le DOO édicte des grands principes généraux à décliner dans les PLU, dans des termes qui s'ils sont très vertueux sur le plan des intentions, ne trouvent pas de concrétisations réellement opérationnelles. Il n'y a pas de **territorialisation ni de priorisation, ce qui ne permet pas une déclinaison efficace de ces prescriptions et en limite la portée.**

Le projet de SCoT révisé de Sud Yvelines ne prend pas suffisamment en compte la gestion des risques d'inondation et la réduction de sa vulnérabilité à ces risques. Cette prise en compte doit impérativement être améliorée, au regard de la compatibilité du SCoT avec le SDRIF-E ainsi qu'avec le PGRI 2022-2027 du Bassin Seine Normandie, pour permettre une déclinaison plus efficace des dispositions du SCoT dans les PLU du territoire.

2. Sur la prise en compte des aléas débordement, ruissellement et remontées de nappe

→ Le Document d'orientation et d'objectif (DOO) prend en compte les aléas débordement et ruissellement. À la différence du diagnostic et du PADD, il est plutôt prescriptif sur ces sujets. Cependant, **le DOO ne prend pas explicitement en compte l'aléa « remontées de nappe ».** Il conviendra de compléter le document sur ce point.

→ Concernant l'aménagement en zones à risque, l'O.44 prescrit d'éviter l'urbanisation au sein des espaces soumis à un aléa important d'inondation, ainsi que sur les axes majeurs de ruissellement, **sans toutefois les cartographier, ce qui réduit là encore la portée de la disposition.**

Par ailleurs, **pour les secteurs déjà urbanisés, en cohérence avec le SDRIF-E et le PGRI, il est nécessaire que l'orientation prescrive des opérations de désimperméabilisation, mais aussi l'adaptation du bâti pour réduire sa vulnérabilité.** Le SCoT peut pour cela s'appuyer sur la charte quartier résilient⁵⁵.

→ Concernant la protection des Zones d'expansion des crues (ZEC), l'O.44 prévoit que les PLU doivent protéger et identifier les ZEC non couvertes par le PPRI y compris en zone dense. Au sein de ces ZEC, les possibilités de construire ou d'aménager sont restreintes aux seules installations liées à l'usage et l'exploitation de la voie d'eau. Cependant, **la mise en œuvre de la protection des Zones d'expansion des crues (ZEC) est rendue difficile par l'absence d'une cartographie des ZEC au niveau du territoire de SCoT.**

L'O.52 prévoit aussi que les OAP : définissent des coefficients de perméabilité prenant en compte le ruissellement local ; délimitent des secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales. Or, ces mesures relèvent du règlement du PLU et non des OAP. **Plus fondamentalement le manque de territorialisation de ces mesures fragilise la portée de l'orientation qui ne joue pas son rôle de document « intégrateur ».**

55 <https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/une-charte-pour-construire-des-quartiers-a3567.html>

Enfin, le SCoT se contente de reprendre le Code de l'urbanisme (article L.151-49) sans valeur ajoutée. C'est pourquoi, il est essentiel que l'OR 52 soit complétée, par exemple, par une identification des secteurs de dysfonctionnement à l'échelle du SCoT, où des mesures vont être à prendre.

→ Concernant la gestion de l'aléa remontée de nappe, le DOO ne comprend aucune prescription relative à ce sujet, pourtant existant sur le territoire. Il est à rappeler que l'EIE identifie également les prescriptions ou préconisations d'urbanisme qui peuvent être mises en œuvre (réglementation des sous-sols, dispositions constructives pour bloquer les remontées d'eau par capillarité...). Là encore des précisions sont attendues.

IX. SANTÉ

A. DOO : Objectif XII. Intégrer un urbanisme favorable à la santé des populations

1. Sur la réduction de l'exposition de la population aux nuisances et pollutions

(Ref. DOO : Objectif XII : Orientation.43 : Réduire l'exposition aux nuisances et pollutions - Page 67)

- (page 68) Il est indiqué que des documents d'urbanisme doivent : « *Mettre en œuvre des mesures pour limiter l'exposition des personnes et des biens aux nuisances sonores engendrées par les grands axes routiers.* ». **Un lien est à faire entre cette orientation est les Cartes Stratégiques du Bruit (CSB) des grandes infrastructures de transport terrestre des Yvelines, arrêtées le 23 mars 2023, et couvrant 21 communes du SCoT Sud-Yvelines.**

- (page 68) Il est indiqué que : « *Les nouvelles infrastructures doivent répondre à des exigences élevées de qualité environnementale. Leurs impacts, en termes de bruit et de pollution, doivent être maîtrisés.* ».

L'orientation ne traite qu'imparfaitement des enjeux liés à la protection de la population contre le bruit.

En effet, le SCoT permet de prendre en compte en amont les contraintes acoustiques liées à l'implantation de voies de circulation, d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'équipements. Une réflexion à ce stade permet d'anticiper des réponses efficaces et économiques et de prévenir les impacts sur la santé (l'article L.571-1 du Code de l'environnement instaure la nécessité de la lutte contre le bruit qui peut nuire à la santé des populations).

En conséquence, les documents d'urbanisme sont à mettre en adéquation avec les principes suivants :

- Des mesures doivent être mises en œuvre pour limiter l'exposition des personnes et des biens aux nuisances sonores engendrées par les grands axes routiers ;
- Les projets d'aménagement à proximité des axes de transports induisant des nuisances sonores et des pollutions doivent limiter les effets de l'exposition à ces dernières et être l'occasion d'améliorer l'existant (repositionner les habitations et les constructions accueillant les populations les plus sensibles pour mettre des activités en premier rideau, prévoir des espaces tampons végétalisés, travailler la ventilation du tissu urbain en tenant compte des émissions polluantes, etc.) ;
- Les nouvelles infrastructures doivent répondre à des exigences élevées de qualité environnementale. Leurs impacts, en termes de bruit et de pollution, doivent être maîtrisés. L'aménagement des infrastructures existantes doit permettre de réduire les impacts précités (ex : couverture des ouvrages, enrobés phoniques, etc.) ;

- Les nouvelles constructions accueillant les populations les plus sensibles (équipements de santé, établissements scolaires, installations sportives de plein air) ne doivent pas être implantées à proximité des infrastructures routières où un dépassement des valeurs limites annuelles pour les polluants atmosphériques est constaté (dont dioxyde d'azote et particules fines) ;
- Des leviers d'actions doivent être mis en place, lorsqu'ils sont possibles (par exemple la création de barrières acoustiques et la végétalisation des abords des routes).

Ces principes gagneraient à être repris et adaptés au sein de l'orientation 43, afin d'en renforcer la portée opérationnelle.

X. TRAME VERTE ET BLEUE

A. Rapport de présentation

1. Sur les connexions écologiques d'intérêt régional, fixées par le SDRIF-E 2040

Les orientations 53-57 du SCoT limitent l'urbanisation dans les réservoirs et corridors écologiques. Cependant, **ces orientations ne reprennent pas les dispositions relatives à la préservation des connexions écologiques d'intérêt régional, qui font l'objet d'une protection stricte au SDRIF-E 2040. De plus, si le SCoT dispose d'une marge pour préciser la localisation de ces connexions, elles sont difficiles à discerner sur les documents graphiques.**

Ces connexions sont essentielles pour la circulation et l'accomplissement du cycle de vie de la faune et la flore. Or, elles sont fragilisées par l'urbanisation ou le mitage.

Leur préservation constitue un enjeu majeur pour le maintien de la biodiversité et la continuité écologique à l'échelle du territoire. Le DOO gagnerait à territorialiser de manière plus précise ces connexions permettant de garantir la préservation et la fonctionnalité de ces connexions.

2. Sur le traitement de la thématique trame verte et bleue (TVB)

(Ref. Rapport de présentation : « Diagnostic - État initial de l'environnement (EIE) » - Pages 67-70)

Le traitement de la Trame verte et bleue apparaît partiel et mériterait d'être approfondi. Il reprend les données connues (**SCRE, ZNIEFF, Natura 2000**), **sans les préciser par des informations locales.**

PRÉCISIONS DE RÉDACTION

I. REMARQUES TRANSVERSALES AU SCOT

A. Rapport de présentation - Compatibilité avec les documents supra communaux

1. Sur l'articulation du SCoT avec les SAGE(s)

Le rapport de présentation, « Articulation avec les normes supérieures », étudie la compatibilité du SCoT avec le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orge-Yvette de 2014.

Il est regrettable que n'ait pas été abordée la compatibilité du SCoT avec le projet de SAGE Orge-Yvette en cours de révision et dont l'approbation pourrait intervenir avant l'approbation du SCoT. Il me paraît essentiel que cette question soit abordée dans le document.

Par ailleurs, outre le SAGE Orge-Yvette, le territoire comprend d'autre SAGE, il est souhaitable que soit ajoutée une carte des SAGE du territoire, accompagné d'un tableau avec la liste des communes du SCoT concernées par les différents SAGE couvrant le territoire.

Pour rappel, les documents d'urbanisme, notamment les SCoT et les PLU(i) doivent être compatibles ou rendus compatibles si nécessaire avec le SDAGE et avec les objectifs de protection du SAGE.

II. AGRICULTURE

A. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

1. Sur les enjeux portant sur les terres agricoles du territoire

(Ref. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) - Pages 28 et s.)

Parmi les enjeux du territoire sur les terres agricoles, il apparaît comme primordial de maintenir l'usage agricole des terres agricole, en les protégeant de la constructibilité, afin de continuer à pouvoir accueillir les jeunes agriculteurs.

III. BIODIVERSITÉ

A. DOO : Objectif XV : Préserver les ressources naturelles et les dynamiques écologiques

1. Sur la protection des espaces naturels remarquables

(Ref. DOO : Objectif XV : Orientation.53 : Protéger les espaces naturels remarquables - Page 91)

- Cette orientation traite des sites Natura 2000 et des ZNIEFF. Elle indique qu'il convient de « *protéger les espaces naturels remarquables et [de] mettre en œuvre des mesures supplémentaires pour leur préservation* ». Cependant, **elle ne précise pas la nature des « mesures supplémentaires » de préservation qui sont à mettre en place par les communes pour « protéger les espaces naturels remarquables ».**

- Cette même orientation impose la compatibilité entre tous les aménagements et les documents de gestion (exemple : DOCOB pour les sites Natura 2000) existants, ainsi que l'évitement de « toutes incidences négatives sur les espèces protégées et leurs habitats tout en garantissant leurs fonctionnalités dans le temps et dans l'espace ». Cependant, **il est difficile d'appréhender la plus-value de ces dispositions au regard de la réglementation existante sur ces espaces.**

2. Sur la prise en compte de la trame noire prônée par le SCoT

(Ref. DOO : Objectif XV : Orientation.55 : Prendre en compte la trame noire - Page 94)

Cette orientation ne comporte que des grands principes et pas d'éléments cartographiques. Comme précédemment évoqué, il appartient au SCoT en tant que document structurant de mettre en place et de territorialiser cette trame. C'est pourquoi, **je vous encourage à l'élaboration d'une véritable trame noire cartographiée dans le document** pour protéger les chiroptères et autres oiseaux ou insectes nocturnes.

3. Sur l'objectif de maintenir les mares

(Ref. DOO : OBJECTIF XV : Orientation.56 : Préserver les entités écologiques sensibles - Page 94)

- (page 98) S'agissant **des mares**, l'une des dispositions du DOO spécifiques à la TVB précise qu'elles « *doivent être maintenues lorsqu'elles contribuent au bon fonctionnement des zones humides* ». **Or, les mares favorables aux populations d'amphibiens sont également à maintenir au regard des enjeux du SRCE qui s'impose dans un rapport de prise en compte au SCoT Sud Yvelines.**

IV. CLIMAT ET TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

A. DOO : Objectif XVII : Porter les enjeux de la transition écologique bas carbone

1. Sur la production d'énergies renouvelables prônée par le SCoT

(Ref. DOO : Objectif XVII : Orientation 66 : Développer le recours aux énergies renouvelables - Page 107)

En matière de développement des énergies renouvelables, bien que leur essor soit affiché comme un objectif également prioritaire, certaines prescriptions dépassent les orientations du SDRIF 2040, au risque de compromettre la finalité poursuivie. À l'inverse, d'autres dispositions demeurent insuffisamment contraignantes, notamment en ce qui concerne l'intégration des zones d'accélération, limitant ainsi leur réelle prise en compte dans les documents d'urbanisme.

Ainsi, l'Orientation Réglementaire 66 précise explicitement : « *De manière générale, les documents d'urbanisme intègrent les zones d'accélération aux ENR dans leur zonage avec un règlement approprié.* »

L'usage de l'expression « *de manière générale* » atténue la portée normative de cette disposition, transformant ce qui devrait être une véritable exigence réglementaire en simple recommandation. Il serait donc nécessaire de renforcer cette orientation afin d'assurer une réelle prise en compte des zones d'accélération dans les documents d'urbanisme et d'éviter toute ambiguïté quant à leur application.

En matière de développement des énergies renouvelables, de nombreuses restrictions imposées aux projets d'implantation semblent s'éloigner des véritables enjeux environnementaux pour relever davantage de préoccupations de voisinage. La formulation très générale de ces interdictions ouvre la voie à un rejet quasi-systématique des projets déposés, alors même que ces derniers répondent aux objectifs de décarbonation et de transition énergétique.

Ainsi, des critères tels que « *ne pas induire de nuisances lumineuses et sonores vis-à-vis des habitations proches et éloignées* », « *ne pas entraver les silhouettes des villages* », « *ne pas induire de nuisances paysagères* » laissent une grande marge d'interprétation et risquent de freiner, voire d'empêcher, le développement de ces infrastructures essentielles.

Or, les orientations du SDRIF 2040 en la matière sont claires : il s'agit de favoriser l'implantation des énergies renouvelables tout en veillant à leur bonne intégration paysagère et à la préservation des continuités écologiques. Elles privilégient l'implantation sur des espaces déjà artificialisés (toitures, parkings, friches urbaines, délaissés routiers) et encadrent l'installation dans les espaces agricoles et naturels selon des critères précis (OR 54, 55 et 56).

En ce sens, plutôt que d'ériger des freins excessifs à leur déploiement, il conviendrait d'adopter une approche cohérente avec les objectifs du SDRIF 2040, en conciliant transition énergétique et qualité paysagère, sans compromettre la faisabilité des projets.

- Il est précisé que « le SCoT s'inscrit vers une autonomie énergétique par la production d'énergies renouvelables adaptées aux caractéristiques de son territoire ». **Or, le SCoT édicte de nombreuses règles limitatives, pour chaque filière, mais ne mentionne pas leur potentiel, ni ne fixe de règles favorables à leur implantation.** Il est regrettable que les grandes ambitions de ce SCoT ne puissent être retranscrites dans les règlements de PLU.

- L'O.66 prévoit le développement des énergies renouvelables (ENR) dans les documents d'urbanisme, en particulier par l'intégration des zones d'accélération, ainsi que par le recours au photovoltaïque sur toiture et au sol, à la géothermie, aux méthaniseurs, à l'éolien et à l'agrivoltaïsme. **Or, il convient d'être vigilant en matière de méthanisation agricole, qui diffère de la méthanisation des déchets urbains.** En effet, lorsque des engrais minéraux et de l'eau sont utilisés pour produire les végétaux qui iront alimenter les méthaniseurs, l'analyse en cycle de vie du gaz ainsi produit peut ne pas être aussi vertueuse qu'escomptée.

- L'orientation.66 appelle les observations complémentaires suivantes :

- Solaire PV : l'absence de mention des toitures des particuliers est à regretter ; cela va dans le sens des restrictions que l'on trouve dans nombre de documents d'urbanisme, qui sont de nature à freiner le déploiement des énergies renouvelables, sous couvert d'une intégration paysagère souhaitable et légitime.
- Biomasse et bois énergie : il pourrait être précisé que le terme « biomasse » renvoie en partie à la méthanisation.
- Géothermie : elle est à peine mentionnée, alors que la géothermie de surface ferait totalement sens pour ce territoire. À titre d'exemple, elle pourrait être encouragée dans les constructions neuves et les bâtiments existants (bâtiments publics, copropriétés, etc.).
- Solaire thermique : l'absence de mention de cette filière est à regretter. Bien que l'énergie produite soit différente (électricité et chaleur), il est tout de même pertinent de l'associer au solaire PV tant les installations sont proches.

- Pour rappel, les constructions agrivoltaïques et photovoltaïques sont encadrées par la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 et son décret d'application du 8 avril 2024. Seules les surfaces en zone naturelle, agricole et forestière, restées inexploitées depuis le 11 mars 2013 ou considérées comme incultes (selon R.111-56 du Code de l'urbanisme), ou bien relevant de l'une des quatorze catégories définies dans l'article R.111-58 du même code, peuvent accueillir des installations photovoltaïques au sol.

Ces surfaces sont identifiées dans un document-cadre arrêté par le préfet. En dehors de ces surfaces, aucune installation photovoltaïque au sol ne pourra être autorisée en zone naturelle, agricole ou forestière.

Enfin, une installation agrivoltaïque doit nécessairement fournir l'un des quatre services prévus à l'article L.314-36 du Code de l'énergie : amélioration du potentiel agronomique et de l'impact agronomique (R.314-110) ; adaptation au changement climatique (R.314-111) ; protection contre les aléas (R.314-112) et l'amélioration du bien-être animal (R.314-113).

2. Sur la prise en compte les réseaux d'énergie du territoire

(Ref. DOO : Objectif XVII : Orientation.67 : Pendre en compte les réseaux d'énergie dans le développement des énergies renouvelables - Page 106)

Dans cette orientation un objectif est fixé, mais il n'est soutenu par aucune mesure pour l'atteindre. C'est pourquoi, il est demandé de développer cette partie. À cet effet, vous trouverez ci joint en annexe une contribution écrite de Na-Tran (ex-GRTgaz) à laquelle se référer.

B. DOO : Objectif III : Aménager durablement les espaces économiques

1. Pour des espaces économiques inscrits dans la performance environnementale

(Ref. DOO : Objectif III : Orientation.8 : Mettre en œuvre des espaces économiques inscrits dans la performance environnementale - Page 14)

Dans le cadre de cette orientation, il est encouragé la fixation de haut niveaux de performance exemplaires (labels) dans les documents d'urbanisme.

C. DOO : Objectif V : Promouvoir les activités économiques fondées sur les ressources locales

1. Sur le maintien des accès aux exploitations forestières

(Ref. DOO : Objectif V : Orientation.11 : Garantir les exploitations forestières - Page 17)

Au-delà de l'amélioration des accès, il peut être retenu dans cette orientation, la garantie d'une gestion durable des forêts, en lien avec l'adaptation au changement climatique.

2. Sur la préservation de l'agriculture locale

(Ref. DOO : Objectif V : Orientation.12 : Préserver les agricultures locales - Page 17)

- Le SCoT comprend des orientations spécifiques en faveur de l'agriculture périurbaine :

- réserves foncières pour l'installation de nouveaux agriculteurs,
- création de fermes pédagogiques,
- mise en place d'ateliers de transformation,
- mutualisation des équipements (abattoirs, conserveries).

La mise en œuvre de ces initiatives est à encourager en lien avec la Chambre d'Agriculture, la Bergerie Nationale, et le Parc Naturel Régional (PNR). Elle peut se concrétiser par un appel à manifestation d'intérêt, l'installation de nouveaux agriculteurs sur des espaces communaux ou la valorisation agricole de terres dans les couronnes urbaines, en priorité au niveau du pôle urbain (Rambouillet) et des pôles d'appuis. Toutefois, il est à rappeler que **le Projet alimentaire territorial (PAT) Sud-Yvelines n'est plus labellisé depuis 2024**. C'est pourquoi, il est recommandé de relancer une démarche PAT, sur un périmètre plus restreint, afin de bénéficier des financements disponibles et du réseau d'appui existant (DRIAAF, DDT).

- **Il serait intéressant que la restauration collective soit identifiée dans le SCoT, comme débouché, et comme service public.** En effet, la restauration collective fait partie des leviers identifiés aux niveaux national et local pour accompagner à la fois les transitions agricoles et alimentaires, en application de la loi EGalim. Des outils existent pour poser le diagnostic (outil national « Ma Cantine »), et d'autres leviers existent pour faire évoluer les approvisionnements tout en maintenant les coûts (gaspillage, menus, fait-maison, emballages).

- Pour développer les circuits courts, les collectivités sont invitées à réaliser une cartographie des producteurs, à mettre à disposition des locaux pour la vente directe ou des épiceries solidaires, à installer des points de retrait de type AMAP (Association pour un maintien de l'agriculture paysanne) et à envisager la création de fermes municipales ou jardins partagés.

- En matière de lutte contre la précarité alimentaire, une première étape est d'**identifier les zones blanches de l'aide alimentaire** avec l'appui de la DDETS, puis d'intégrer des produits locaux et de qualité dans les distributions. (Cf Page 55 : Objectif : Orientation.40 : Réduire la précarité sociale).

C'est pourquoi il est recommandé de revoir le contenu de l'O.12 et de l'O.40 « réduire la précarité sociale » afin de prendre en compte ces informations.

V. ENVIRONNEMENT

A. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

1. Sur la « valorisation des circuits touristiques » par le PADD

(Ref. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) - page 11)

Concernant la « valorisation des circuits touristiques », ce projet devra être mené dans le respect de la réglementation de la Réserve Naturelle des Étangs et Rigoles d'Yvelines.

2. Sur l'objectif « Maintien de la qualité de l'environnement » du PADD

(Ref. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) - Pages 28)

Concernant le « Maintien de la qualité de l'environnement », il est recommandé de rajouter un court paragraphe et éventuellement une cartographie, sur les objectifs de la Stratégie nationale pour les aires protégées (SNAP), qui ambitionne 30 % d'aires protégées et 10 % de protection forte.

B. DOO : Objectif XIV : S'appuyer sur les sols vivants comme valeur ajoutée et support d'adaptation au changement climatique

1. Sur la vulnérabilité des espaces forestiers

(Ref. DOO : Objectif XIV : Orientation.51 : Prendre en compte la vulnérabilité des espaces forestiers - Page 83)

- **L'adaptation au changement climatique est à mieux prendre en compte par le SCOT**, notamment en privilégiant certaines espèces mieux adaptées au changement climatique ainsi qu'en veillant à un prélèvement de la ressource en bois raisonnable, tout en préservant la biodiversité locale.

2. Sur la préservation des zones humides et des cours d'eau

(Ref. DOO : Objectif XIV : Orientation.52 : Préserver le cycle de l'eau - Page 85)

- (page 85) Concernant les zones humides, la version arrêtée du DOO gagnerait à avoir **un objectif d'« identification et la protection des zones humides existantes »**. La conduite d'inventaires des zones humides est à encourager pour la connaissance du territoire et les choix d'aménagement. Le DOO mentionne l'objectif de restaurer les zones humides dégradées (page 86), mais sans davantage de précision. C'est pourquoi il est souhaitable de reprendre l'objectif initial.

- (page 87) Concernant les cours d'eau : Pour assurer la compatibilité du SCoT avec les différents SAGE, il est recommandé de préconiser que « Les collectivités dans leurs documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) et conforme avec le Règlement du ou des SAGE sur son territoire qui fixent les dispositions et règles en matière de protection des cours d'eau ». À titre d'exemple, le futur SAGE Orge-Yvette préconise la mise en place de bandes enherbées de 5 m le long des cours d'eau et jusqu'à 10 m dans les bassins versants considérés comme prioritaires vis-à-vis des produits phytosanitaires.

VI. ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS

A. DOO : Objectif XII. Intégrer un urbanisme favorable à la santé des populations

1. Sur l'offre en équipements et en services

(Ref. DOO : Objectif XII : Orientation 36 : Renforcer le lien social à travers l'offre en équipements et services - Page 64)

Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) participe activement à renforcer les centres-villes. L'implantation de nouveaux équipements ou services publics, notamment des maisons de santé, est attendue au sein de « *localisations pertinentes* ». Cette orientation gagnerait à être précisée, afin de contribuer prioritairement au renforcement des centralités au sens du SDRIF-E (centres-villes, centres de quartier, secteurs gare).

VII. FORÊT ET ESPACES BOISÉS

A. Rapport de présentation

1. Sur le traitement de la forêt par le SCoT

(Ref. Rapport de présentation : « Diagnostic - État initial de l'environnement (EIE) »)

La forêt est assez peu mentionnée. Aucun chapitre y fait référence spécifiquement. Il est souhaitable de consacrer à la forêt une place plus importante, notamment à travers une description de sa place sur le territoire de la communauté d'agglomération, ainsi que les enjeux qui lui sont associés (changement climatique, risques naturels, préservation de la biodiversité, dynamique patrimoniale...).

B. DOO : Objectif XV : Préserver les ressources naturelles et les dynamiques écologiques

1. Sur l'engrillagement des grandes propriétés forestières

(Ref. DOO : Objectif XV : Orientation.54 : Préserver la Trame Verte et Bleue (TVB) - Page 91)

Dans les espaces naturels ou forestiers, notamment dans les grandes propriétés forestières privées à vocation cynégétique, les dispositions du SDRIF-E issues de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement peuvent utilement être rappelées. (Les clôtures doivent être posées à 30 cm au-dessus de la surface du sol ; leur hauteur est limitée à 1,20 mètre ; elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.)

VIII. MOBILITÉS

A. Rapport de présentation

1. Sur le stationnement des vélos (PDMIF)

Dans l'accès aux gares, il est recommandé d'inclure dans le SCoT un renvoi au décret n°2021-741 du 8 juin 2021, relatif au stationnement sécurisé des vélos en gare, pris en application de l'article L.1272-2 du Code des transports. En annexe de ce décret sont définis des objectifs par gare d'Île-de-France. Ainsi, pour la gare de Rambouillet qui est concernée par ce décret, est fixé un minimum de 50 places de stationnement sécurisé pour les vélos.

2. Sur le stationnement des vélos ainsi que le stationnement motorisé sur le domaine privé (PDMIF)

Dans les cas évoqués ci-dessus, le PDMIF recommande sur le périmètre du SCoT Sud-Yvelines, de ne pas fixer de norme plancher trop élevée (soit au maximum la création d'un nombre de places égal à 1,5 fois le taux de motorisation moyen de la commune pour les logements), et de ne pas exiger plus d'1 place pour 55 m² de surface de plancher pour les bureaux.

3. Sur le transport aérien

On recense 2 VOR (installations de guidage des aéronefs), protégés par des servitudes radioélectriques PT2, affectant le territoire : le VOR d'Épernon-Hanches dans le département voisin et le VOR de Rambouillet - Bullion. En outre, au vu des documents, aucun projet d'urbanisation n'est prévu à proximité de ces VOR situés à l'écart des zones urbanisées. Le Diagnostic - A4 – Mobilités peut être à compléter en ce sens.

4. Sur les transports et les déplacements ferroviaires

Dans le rapport de présentation, « Diagnostic - A4 – Mobilités », le chapitre sur le réseau ferroviaire peut être complété, en reprenant la contribution de la SNCF, ci jointe.

5. Sur les canalisations de transport de matières dangereuses (gaz, hydrocarbure, chimique, ainsi que les réseaux d'électricité traversant le territoire du SCoT

A priori, ces thématiques ne sont pas traitées dans le rapport de présentation. C'est pourquoi, il convient de rajouter des chapitres descriptifs sur ces sujets, dans le Diagnostic - A5 – Équipements et services.

À cet effet, vous trouverez ci joint en annexe les contributions écrites de Na-Tran (ex-GRTgaz) ainsi que de RTE, auxquelles se référer.

B. DOO : Objectif XIII : Développer les mobilités actives et favoriser les transports collectifs

1. Sur le développement les mobilités douces et actives

(Ref. DOO : Objectif XIII : Orientation.18 : Développer les mobilités douces et actives - Page 22)

L'O.18 traite cet enjeu de manière transversale et qualitative, tant pour les aménagements cyclables que le stationnement vélo, sans omettre la question des cheminements piétons. Quelques compléments peuvent toutefois être faits :

- Les documents d'urbanisme peuvent prendre en considération les recommandations techniques du CEREMA pour la réalisation d'aménagement cyclables. Bien que non réglementaires, ces recommandations ont pour objectif d'assurer la sécurité des cyclistes vis-à-vis des automobilistes et servent de référence pour évaluer la qualité des projets chez les différents financeurs.
- En milieu rural, le développement des mobilités actives passe également par la valorisation des chemins ruraux en voies vertes par exemple.
- Les documents d'urbanisme peuvent mentionner les règles applicables aux bâtiments en matière d'infrastructures de stationnement des vélos (articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation, décret du 25 juin 2022 et arrêté du 30 juin 2022).
- La question du stationnement en gare peut être également être abordée, bien que le sujet soit géré par Île-de-France Mobilité (IDFM).

2. Sur la sécurisation des déplacements

(Ref. DOO : Objectif XIII : Orientation.19 : Sécuriser les déplacements - Page 24)

La sécurité des déplacements passe effectivement par la réduction de la vitesse des véhicules ainsi que l'aménagement des points sensibles, tels que les carrefours, mais aussi et surtout par la mise en place d'aménagements cyclables en site propre, notamment lorsque la vitesse ne permet pas la cohabitation entre cyclistes et automobilistes. Il est recommandé de mettre en avant les recommandations techniques du CEREMA afin de servir de cadre de réflexion dans la réalisation des aménagements pour le déploiement du vélo.

3. Sur la prise en compte du dernier kilomètre

(Ref. DOO : Objectif XIII : Orientation.21 : Prendre en compte le dernier kilomètre - Page 25)

Le traitement de cet enjeu apparaît comme lacunaire. Il serait judicieux de compléter le document sur ce point.

C. DOO : Objectif XII. Intégrer un urbanisme favorable à la santé des populations

1. Sur la « mobilité innovante » prescrite par le SCoT

(Ref. DOO : Objectif XII : Orientation.38 : Mobilité innovante - Page 64)

Le terme « mobilité innovante » n'est pas pertinent. Seul le dernier axe sur la « mobilité intelligente » est directement liée. Il vaudrait mieux parler de « mobilité durable », bien que terme fourre-tout et qui reprend déjà des enjeux abordés dans d'autres parties et qui constituent en ce sens une redite (mobilités actives, transports en commun, intermodalité, etc.). Pour le reste, il vaudrait mieux parler de :

- « sobriété » (réduction des besoins de déplacements) ;
- « mobilité partagée et réduction de l'autosolisme » (covoiturage et autopartage) ;
- « décarbonation de la mobilité » (véhicules électriques et bornes de recharge) => à ce sujet, il faut rappeler les règles applicables aux bâtiments en matière de stationnement des véhicules électriques sont précisées des articles L. 113-11 à L. 113-17 et R. 113-6 à R. 113-10 du Code de la construction et de l'habitation) ;
- « mobilité innovante » (outils numériques).

C'est pourquoi la rédaction sur les mobilités gagnerait à être revue dans cette orientation.

IX. PATRIMOINE BÂTI

A. Rapport de présentation - Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) - Document d'orientation et d'objectifs (DOO)

(Les informations qui suivent sont transversales au rapport de présentation, au PADD et au DOO)

1. Sur les cartes graphiques, cartes thématiques et carte de synthèse du SCoT

→ Les cartes graphiques qu'on retrouve au fil des différents documents (rapport de présentation : État initial de l'environnement (EIE), Projet d'aménagement et de développement durables PADD, Document d'orientations et d'objectifs (DOO)) relatives à la protection du patrimoine bâti ou paysager et qui mettent en évidence les espaces protégés - abords de MH notamment – sont à vérifier et éventuellement à mettre à jour, avant approbation du SCoT, pour tenir compte des deux Périmètres délimités des abords (PDA) créés en mai 2025, sur les communes d'Ablis et de Rambouillet, ainsi que de la nouvelle délimitation du Domaine National de Rambouillet dont la protection monumentale et les abords ont été étendus.

→ Une attention particulière est à porter sur le choix des mots et termes utilisés sur les légendes de certaines cartes, notamment dans le PADD.

B. Rapport de présentation

1. Sur l'atlas des paysages des Yvelines

(Ref. Rapport de présentation : « Diagnostic - État initial des paysages » - Pages 16 et s.), l'atlas des paysages des Yvelines a été mis en ligne en **2014** et non en « 2017 ».

2. Sur le patrimoine culturel

(Ref. Rapport de présentation : « Diagnostic - État initial des paysages » - Pages 47-58) : Patrimoine culturel :

Sur la forme : Des difficultés de compréhension

Le chapitre relatif au patrimoine culturel présente des **difficultés de compréhension**.

Pour en faciliter sa lecture, il est souhaitable de restructurer ses contenus selon l'ordre suivant afin d'éviter toute confusion sur la notion de « sites » :

- Sites naturels (protégés au titre du Code de l'environnement) ;
- Monuments historiques et leurs abords (protégés au titre du Code du patrimoine) ;
- Site patrimonial remarquable de Rambouillet (protégé au titre du Code du patrimoine) ;
- Domaine National de Rambouillet ;
- Rambouillet, ville d'art et d'histoire ;
- Les sites et vestiges archéologiques ;

Sur le fond : Des erreurs et incomplétudes

Ce chapitre présente des **erreurs et incomplétudes**, listées ci-après, dont il est demandé la rectification :

- (Pages 47-48) Sites naturels : Le territoire comprend treize sites classés et non onze. Sont manquants dans le tableau : La « clairière à Gambaiseul » (Site n°6943, classé par décret du 18 juin 1980) ainsi que les « terrains entourant le château de Saint-Rémy-des-Landes et les sources de la Rabette » (site n°7464, classé par décret du 5 mai 1988) sis à Clairefontaine-en-Yvelines. (Source : Atlas départemental des sites classés des Yvelines, DRIEAT, 2023.)

- (Pages 51-54) Monuments historiques (MH) : Certains termes utilisés dans cette rubrique peuvent induire en erreur le lecteur ayant peu de connaissances sur la législation patrimoniale. Sont notamment mentionnés dans le texte des « sites inscrits et classés au titre des monuments historiques » ainsi que des « zones tampons » dans la légende graphique.

- Les sites classés ne peuvent être modifiés en état ou en aspect, sauf autorisation spéciale. Les permis doivent faire l'objet d'un accord du ministre en charge des sites, après avis de l'architecte des bâtiments de France, de l'inspection des sites et de la CDNPS.

- La notion de « site » n'existe pas pour les monuments historiques. Est à préférer le terme d'« immeuble » inscrit ou classé au titre des monuments historiques (cf. page 51 et dans la synthèse page 57).

- Le terme de « zone tampon » est réservé au patrimoine mondial (UNESCO). Il est à remplacer sur les légendes graphiques relatives aux monuments historiques par « périmètres de protection R500 » ou « périmètre délimité des abords » (PDA), le cas échéant (cf. pages 51-52).

- Concernant la notion d'« abords », le rapport de présentation n'évoque que les rayons de 500 mètres autour des monuments historiques. Or, depuis la loi du 7 juillet 2016 (loi LCAP), l'article L.621-30 du Code du patrimoine précise que : la protection au titre des abords s'applique aux immeubles formant un ensemble cohérent avec le monument ou susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur, et qui sont situés dans un périmètre délimité par l'autorité compétente. Ce périmètre défini selon le contexte urbain, paysager, historique et patrimonial local s'appelle plus communément « périmètre délimité des abords » (PDA). Un PDA se substitue au rayon de 500 mètres précédent. Si un PDA n'a pas été spécifiquement déterminé, alors les abords concernent les immeubles situés dans le champ de visibilité du monument à moins de 500 mètres de celui-ci (rayon R500).

On recense actuellement sur le territoire Sud Yvelines, 5 PDA approuvés pour 7 monuments historiques :

- Église de Cernay-la-ville, PDA créé par délibération de l'autorité compétente le 24 juin 2015 ;

- Église et château de la Celle-les-bordes, PDA unique créé par délibération de l'autorité compétente le 31 mars 2016 ;
- Église de Bullion, PDA créé par arrêté préfectoral le 31 octobre 2018 ;
- Villa Clairbois à Rambouillet, PDA créé par arrêté préfectoral le 6 mai 2025 ;
- Église et ancienne Abbaye d'Ablis, PDA unique créé par arrêté préfectoral le 6 mai 2025.

La création de périmètres délimités des abords autour des monuments historiques est une politique publique de l'État dont la mise en œuvre doit être mise en lumière dans le SCoT comme un des objectifs participant à la préservation et la mise en valeur du patrimoine.

- (Page 55) Domaine National de Rambouillet :

Une mise à jour de la rubrique relative au « Château » de Rambouillet est nécessaire, afin d'y inclure le décret n° 2024-472 du 24 mai 2024, qui a inscrit le Domaine de Rambouillet sur la liste des Domaines Nationaux au sens de l'article R.621-98 du Code du patrimoine et qui a re-délimité sa protection monumentale (extension de la protection au titre des monuments historiques sur plusieurs communes).

Le régime juridique des Domaines Nationaux, prévu par la loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) du 7 juillet 2016, vise à protéger par un statut particulier des ensembles immobiliers présentant un lien exceptionnel avec l'histoire de la Nation et appartenant au moins pour partie à l'État en application des articles L.621-34 à L.621-42 du Code du patrimoine.

- La charte du PNR de la HVC est à prendre en compte. Il est recommandé d'inscrire les enjeux du PPB (plan paysage et biodiversité) à ces documents de planification. On est possible de reporter les enjeux cartographiés du PPB dans les cartes d'orientation du PADD du SCoT, puis d'inclure des prescriptions en faveur de la protection des éléments paysagers dans le Document d'Orientation et d'Objectif. Le PPB inclus également des plans d'actions pour chaque commune concernée.

C. DOO : Objectifs XI : Un habitat diversifié répondant aux besoins territorialisés

1. Sur l'extension de la qualité patrimoniale existante

(Ref. DOO : Objectif XI : Orientation 35 : Aménagement urbain visant à étendre la qualité patrimoniale existante - Page 63)

Le DOO incite les documents d'urbanisme communaux à encourager l'utilisation de matériaux et de techniques de construction traditionnels, pour les rénovations et les nouvelles constructions situées dans des zones patrimoniales, afin de maintenir une cohérence esthétique et architecturale.

La mise en œuvre de cette orientation au niveau communal peut se faire en lien avec le Parc Naturel Régional de la Haute-Vallée de Chevreuse - par exemple - par l'annexion de certaines fiches conseil du PNR dans les documents d'urbanisme même pour les communes hors parc. L'UDAP des Yvelines se tient également disponible si nécessaire pour accompagner les communes qui le souhaiteraient dans l'élaboration de guides ou chartes architecturales adaptées aux différents contextes patrimoniaux locaux, que ce soit pour l'habitat ou les commerces (devantures et enseignes).

D. DOO : Objectif XVI : S'appuyer sur les paysages identitaires ruraux et du patrimoine bâti vernaculaire ou monumental

1. Sur la constructibilité aux abords du patrimoine bâti

(Ref. DOO : Objectif XVI : S'appuyer sur les paysages identitaires ruraux et du patrimoine bâti vernaculaire ou monumental - Page 101 et s.)

Ce chapitre appelle plusieurs observations

- Concernant la constructibilité aux abords des monuments historiques, les sites classés, ainsi que l'intégration de la charte du PNR :

Compte tenu de la richesse patrimoniale du territoire du SCoT, le DOO gagnerait à énoncer des orientations plus précises sur le traitement des sites et monuments historiques.

Notamment, sur les sites classés, il est à rappeler qu'ils ne peuvent être modifiés, en état ou en aspect, sauf autorisation spéciale. (Les permis doivent faire l'objet d'un accord du ministre en charge des sites, après avis de l'architecte des bâtiments de France, de l'inspection des sites et de la CDNPS.

De plus, il est recommandé que les zones incluses dans les sites classés, soient classées exclusivement en zones A ou N, avec un droit à extension limitée à 30 % de l'emprise au sol existante, sauf pour les bâtiments d'équipements d'intérêt général, les bâtiments à usage agricole ou forestier, sous réserve de mesures d'insertion dans le paysage.

Quant aux sites inscrits, il est recommandé d'y prévoir la préservation des bâtiments à caractère patrimonial et des arbres de haute tige. Les densifications sont à faire dans le respect des gabarits, volumes, matériaux, finitions et teintes des bâtiments patrimoniaux existants environnants. (Tous les travaux doivent faire l'objet d'une consultation obligatoire de l'architecte des bâtiments de France, au minimum 4 mois avant démarrage des travaux.)

Enfin, si la charte du Parc naturel régional (PNR) de la Haute vallée de Chevreuse (HV) est à prendre en compte, il est recommandé d'inscrire les enjeux du plan paysage et biodiversité (PPB) aux documents d'urbanisme communaux. Notamment, les enjeux cartographiés du PPB peuvent être ajoutés dans les cartes du SCoT et son DOO peut inclure des prescriptions en faveur de la protection des éléments paysagers. Le PPB comporte également des plans d'actions pour chaque commune concernée.

- Concernant l'ouverture des massifs forestiers au public :

Il est important que votre attention soit attirée sur un sujet évoqué plusieurs fois dans le document et en cours de discussion dans le département : l'ouverture des massifs au public. En effet, il est nécessaire de veiller à ne pas déséquilibrer l'équilibre forestier. L'ouverture de chemin peut, dans un premier temps, **faciliter les dépôts sauvages et donc dégrader le milieu**. Il peut aussi **faciliter la propagation de maladies** (par exemple le champignon responsable de l'encre du châtaignier est présent dans le sol, il peut donc être facilement importé d'un massif à l'autre avec de la terre présente sur des paires de chaussures). Enfin, l'ouverture de massif au public **réduit les zones de quiétude des animaux sauvages**. Ils vont donc se concentrer sur des zones plus restreintes et **occasionner plus de dégâts** dans ces zones. L'équilibre sylvo-cynégétique est important pour une bonne gestion sylvicole et pour la préservation des massifs.

C'est pourquoi il convient de mûrement réfléchir à l'ouverture de chemins. Il est aussi recommandé de discuter avec les différents acteurs afin de juger de la pertinence de l'accès à certains massifs.

2. Sur la préservation du patrimoine bâti par le SCoT

(Ref. DOO : Objectif XVI : Orientation 58 : Préserver le patrimoine bâti exceptionnel et vernaculaire - Page 101)

Le DOO incite les documents d'urbanisme à valoriser le patrimoine, au travers d'un traitement de qualité des abords des monuments (réflexions sur l'éclairage, la desserte en circulations douces, les équipements publics attenants...). Ceux-ci favorisent les initiatives de protection du patrimoine bâti et veillent à la bonne intégration paysagère des nouvelles constructions et promeuvent l'harmonie visuelle des aménagements, sans pour autant figer l'architecture (au travers des couleurs, matériaux, taille des ouvertures, gabarits...).

Dans cette orientation, la mise en œuvre de périmètres délimités des abords (PDA) est à encourager, car ils contribuent à la valorisation des monuments historiques et de leur écrin de présentation.

Pour rappel, la procédure de création de PDA, encadrée par les articles L.621-31 et R.621-92 à R.621-95 du Code du patrimoine, est menée conjointement aux évolutions des documents d'urbanisme, pour lesquels une enquête publique est requise (élaboration, révision, modification, etc.). En fonction des contextes locaux, l'architecte des bâtiments de France pourra proposer à l'autorité compétente la modification du périmètre automatique de 500 mètres de rayon autour d'un ou de plusieurs monuments historiques par un périmètre spécifique, défini au niveau parcellaire, plus adapté à la réalité urbaine, rurale ou paysagère ainsi qu'aux enjeux d'un territoire communal.

X. PAYSAGES ET CADRE DE VIE

A. DOO : Objectif VI : Favoriser un tourisme durable et environnemental

1. Sur les cônes de vues

(Ref. DOO : Objectif VI : Renforcer l'intégration paysagère des sites touristiques - Page 20)

En supplément de prévoir des cônes de vues dans le SCoT et les PLU, il est recommandé d'ajouter l'identification de tous les éléments paysagers ou arborés remarquables.

B. DOO : Objectif XIII. S'inscrire dans les objectifs de la réduction de la consommation d'espace du SDRIF-E

1. Sur l'inscription d'un principe de renaturation

(Ref. DOO : Objectif XIII : Orientations 48 : Inscrire le principe de renaturation comme un levier de réduction de la consommation d'espace - Pages 78)

Les lieux de renaturation pour favoriser et faciliter cette renaturation (méthode : regreen de l'Institut Paris Région) sont à identifier par le SCoT.

C. DOO : Objectif XVI : S'appuyer sur les paysages identitaires ruraux et du patrimoine bâti vernaculaire ou monumental

1. Sur la gestion des lisières entre forêts et espaces urbain

(Ref. DOO : Objectif XVI : Orientation.62 : Gérer les lisières entre forêts et espaces urbain - Page 103)

Il est intéressant d'encourager la création d'une zone tampon en lisière de forêt. Mais la plantation d'espèces est à réglementer, afin (par exemple) de ne pas introduire d'espèces invasives.

XI. RESSOURCE EN EAU

1. Sur les captages d'alimentation en eau potable

(Ref. Rapport de présentation : « Diagnostic - État initial de l'environnement (EIE) » - page 37-38)

Il est indiqué que des captages d'eau sont réalisés en forêt, ainsi que le nombre de personnes qui en bénéficie. La répartition des aires d'alimentation de captage (AAC) est indiquée également. **Cependant, il n'y a pas d'indications sur l'évolution à long terme du nombre de ces captages en forêt.** Il est recommandé de compléter le document sur ce point.

2. Sur les informations sur le SDAGE Seine-Normandie et les SAGE

(Ref. Rapport de présentation : « Diagnostic - État initial de l'environnement (EIE) » - Page 44-46)

- Sur le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands : est manquante sa disposition 1.3.1 « mettre en œuvre la séquence ERC en vue de préserver la biodiversité liée aux milieux humides ».

- Sur les SAGE Orge-Yvette et de la Mauldre : leurs règles sont rappelées, sans pour autant être exhaustives.

B. DOO : Objectif XIV : S'appuyer sur les sols vivants comme valeur ajoutée et support d'adaptation au changement climatique

1. Sur la gestion des eaux pluviales

(Ref. DOO : Objectif XIV : Orientation.52 : Préserver le cycle de l'eau - Page 85)

- (page 85) Concernant la gestion des eaux pluviales, l'une des dispositions de l'O.52 impose de « Favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle et [de] mettre en avant la gestion des eaux pluviales à la source pour optimiser l'infiltration, l'évapotranspiration et la rétention ». Elle appelle les remarques suivantes.

D'une part, l'infiltration par la dés-imperméabilisation, l'utilisation de places de parking perméables et développement de cuves de récupération des eaux de pluie, sont aussi préconisés par le SAGE Orge-Yvette préconise. D'autre part, **le SCoT, à travers sa cartographie et ses préconisations, simplifie les dispositions et les règles du SAGE**. Il est donc recommandé, par la CLE du SAGE Orge-Yvette, que le DOO du SCoT mentionne dans une de ses préconisations l'information suivante : « les collectivités dans leurs documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) et conforme avec le Règlement du ou des SAGE sur son territoire qui fixent les dispositions et règles en matière de gestion des eaux pluviales ».

- (page 86) Concernant le débit maximum de retour des eaux pluviales, l'une des dispositions de l'O.52 prescrit que : « Les PLU devront indiquer le débit maximum de retour des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs pour les secteurs desservis (rappel : sauf autre prescription d'un SAGE, le SDRIF-E limite le débit à 2 l/s/ha) »

Or, selon l'article 9 du règlement du SAGE Orge-Yvette intitulé « Encadrer les rejets d'eaux pluviales dans le cadre des projets d'aménagement et de développement urbain au titre des impacts cumulés significatifs », sur la gestion des eaux pluviales, il est demandé un débit de fuite de 0.7L/s/ha pour une pluie de 55 mm en 4 h. C'est pourquoi, il est recommandé que le SCoT du Sud Yvelines retienne la pluie de référence la plus contraignante, après étude des autres SAGE présents sur son territoire.

- (page 86) Concernant les bassins de rétention, l'une des dispositions de l'O.52 impose d'« Intégrer une gestion durable de l'eau par des bassins de rétention... ». Il est à rappeler que **la création de bassins de rétention n'est pas à généraliser**. À la place, il faut favoriser l'infiltration, l'évapotranspiration et la mise en place de solutions fondées sur la nature, comme mentionné dans « l'Article 9 : encadrer les rejets d'eaux pluviales dans le cadre des projets d'aménagement et de développement urbain au titre des impacts cumulés significatifs » du règlement du SAGE Orge-Yvette.

2. Sur les prélèvements d'eau

(Ref. DOO : Objectif XIV : Orientation.52 : Préserver le cycle de l'eau - Page 85)

- (page 89) Concernant les prélèvements d'eau, l'une des dispositions de l'O.52 prescrit : « En lien avec le monde agricole, [il convient d'] élaborer un programme de gestion des prélèvements d'eau destinés à l'irrigation dans les principaux cours d'eau du bassin versant ». Cette orientation est positive, sachant que les prélèvements en eau, utilisés pour l'irrigation, ont augmenté de 500 000 m³ entre 2012 et 2019 pour l'ensemble du bassin versant de l'Orge. (Ces informations sont à reprendre dans le rapport de présentation.)

- (Page 90) Concernant les périmètres de protection des captages, l'une des dispositions de l'O.52 impose aux « documents d'urbanisme [d']intégrer les différents niveaux de périmètres de captage en eau potable dans leur zonage tout en y intégrant le règlement associé ». **Or, les périmètres de protection des captages constituent des servitudes d'utilité publique qui, pour être opposables, ne doivent pas figurer sur le plan de zonage des PLU(i), mais en annexes de ces derniers**, conformément à l'article R.151-51 du Code de l'urbanisme. De plus, pour assurer la compatibilité du SCoT avec les différents SAGE, il est recommandé de préconiser que « Les collectivités dans leurs documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) et conforme avec le Règlement du ou des SAGE sur son territoire qui fixent les dispositions et règles en matière de sécurisation de l'alimentation en eau potable ».

- (Page 90) L'O.52 précise par ailleurs que les documents d'urbanisme devront « mettre en place des mesures de protection pour les captages non protégés par une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ». Mais, le règlement de PLU ne poursuit pas la même finalité que les périmètres de protection des captages d'eau potable, prévus à l'article L.1321-2 du Code de la santé publique. Le règlement ne peut se substituer en totalité à ces derniers.

- (Page 90) Certaines obligations de l'O.52 concernent la « sécurité de l'approvisionnement en eau potable » : Elles ne font pas partie réellement partie du champ de compétences des PLU(i) et sont plutôt à faire figurer dans les recommandations.

XII. RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET MINIERS

A. Rapport de présentation - Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) - Document d'orientation et d'objectifs (DOO)

(Les informations qui suivent sont transversales au rapport de présentation, au PADD et au DOO)

1. Sur le traitement des aléas débordement, ruissellement et remontées de nappe par l'État initial de l'environnement (EIE)

Le territoire du SCoT est impacté par les 3 aléas présents en Île-de-France : l'aléa débordement, l'aléa ruissellement et l'aléa remontées de nappe.

→ Les données relatives à l'aléa débordement se bornent à reproduire les cartes réglementaires du PPRI en vigueur, ainsi qu'une carte représentant les catastrophes naturelles depuis 1982, notamment les inondations, mais sans les distinguer. Aucune liste exhaustive des crues ou données relatives aux plus hautes eaux connues, hauteur et intensité des crues n'est présente.

L'État initial de l'environnement (EIE) ne comprend aucune cartographie des zones d'aléa, des zones de fragilités des réseaux et des zones d'expansion de crue, ce qui ne permet pas une application optimale dans les PLU. De plus, l'EIE ne comprend aucune donnée relative aux conséquences des épisodes de crues sur le territoire. **L'EIE est à compléter avec les données mentionnées ci-dessus sur l'aléa débordement.**

→ Les données relatives à l'aléa ruissellement sont absentes de l'EIE. L'urbanisation est à éviter sur les axes majeurs de ruissellement. L'O.52 prévoit, pour la gestion des eaux pluviales, de privilégier la gestion des eaux pluviales à la source et à la parcelle par évapotranspiration et par infiltration. Un mode dérogatoire est toutefois prévu avec un débit de fuite de 2 l/ha/s, qui n'est pas une prescription du SDRIF-E 2040 contrairement à ce qui est mentionné dans le DOO.

L'EIE constate que les risques naturels sont de niveau modéré sur le territoire et que « le risque inondation terrestre n'apparaît pas comme un élément majeur d'insécurité sur le territoire ».

Or, le SCoT fait des sols fonctionnels un enjeu fort. Et le territoire a vécu des épisodes aigus suivis d'impacts majeurs, issus à la fois des phénomènes de débordement et de ruissellement sur les terres agricoles (comme à Cernay-la-Ville en 2024). Ces points sont soulignés dans la justification des choix. **L'EIE ne traite pas le sujet de l'aléa ruissellement à la hauteur de l'enjeu de sécurité pour les personnes et les biens.**

Les assises départementales de l'eau organisées en 2025 ont mis en avant cet enjeu visant à repenser l'aménagement du territoire, en s'adaptant aux réalités naturelles des bassins versants et en répondant aux attentes des habitants sinistrés par le ruissellement.

Le SCoT n'apporte pas de cadre de réponse à déployer dans les PLU.

Afin de permettre un socle de connaissance minimal sur cet aléa et ses impacts sur le territoire, il est nécessaire de compléter l'EIE, avec, a minima : une description du type de ruissellement impactant ce territoire (urbain ou rural) ; une description des épisodes de ruissellement ayant impacté le territoire ; une cartographie des axes de ruissellement et des éléments de paysages qui permettent de ralentir la dynamique d'écoulement.

→ Les données relatives aux remontées de nappe comprennent une carte délimitant les zones potentiellement impactées par des remontées de nappe et par des inondations de cave, ainsi que quelques mesures pouvant être mises en place.

2. Sur la prise en compte des aléas débordement, ruissellement et remontées de nappe par le Document d'orientation et d'objectif (DOO)

→ Concernant les études hydrauliques, une coquille est à signaler : elles sont évoquées dans l'O.44 et non l'O.38.

→ Concernant la protection des zones humides, l'O.52 prévoit une identification des zones humides existantes ainsi que la restauration des zones humides dégradées. **L'application de ces mesures est rendue difficile par l'absence de cartographie de localisation des zones humides.**

→ Concernant la protection des éléments de paysage et des plans d'eau, l'O.52 prévoit des mesures de protection des éléments naturels limitant le ruissellement (les haies, les mares et les espaces boisés.). De plus, elle incite à la plantation d'arbre. **Toutefois, aucune prescription du DOO ne prévoit des règles relatives à la perméabilité des clôtures, pourtant utile pour la gestion des débordements et ruissellement.**

B. Rapport de présentation

1. Sur les risques de feux de forêts

Avec le changement climatique, le risque s'étend progressivement à l'ensemble de l'Hexagone, et ne concerne plus seulement le sud du pays. Or, dans le rapport de présentation : « Diagnostic - État initial de l'environnement (EIE) » (Pages 94 et s.), la probabilité du risque de feux de forêts est mentionné, sans toutefois qu'il y ait davantage de détails sur ce sujet. Pourtant, les incendies de forêts peuvent mettre gravement en danger la population, tant les résidents que les touristes. Ils peuvent également causer la mort de pompiers qui luttent contre le feu. Par ailleurs, la propagation des flammes provoque d'importants dommages aux biens.

Les incendies de forêts et végétation ont aussi des conséquences :

- sanitaires à long terme : outre les décès et les blessés directs, la pollution de l'air par les fumées, la pollution des sols et des eaux de surface et souterraines par les cendres peuvent avoir des conséquences pour la santé humaine ;
- environnementales : atteinte à la biodiversité, à la forêt, aux paysages, dégagement de CO₂, aggravation d'autres risques (chutes de pierres, mouvements de terrain, inondations, avalanches en montagne...) ;
- économiques : perte de production agricole et de bois, baisse de l'activité touristique, perte de lieux de vie ou de production... ;
- sociales : pertes de lieux de sociabilité.

Il est donc fortement recommandé de davantage prendre en compte ce risque sur le territoire – fortement boisé – du SCoT.

Source : <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/feu-de-foret>

2. Sur le risque inondation

(Ref. Rapport de présentation : « Diagnostic - État initial de l'environnement (EIE) » - Pages 96 ; 98 ; 99-102)

Il manque la mention à l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 qui vaut PPRI et qui concerne plusieurs communes de Rambouillet-Territoires.

<https://www.yvelines.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-prevention-des-risques/Prevention-des-risques-naturels-et-technologiques/Les-risques-majeurs-dans-le-departement/Le-risque-inondation/Arrete-prefectoral-du-2-novembre-1992>

3. Sur les risques de mouvement de terrain liés aux carrières souterraines et aux cavités abandonnées

(Ref. Rapport de présentation : « Diagnostic - État initial de l'environnement (EIE) » - Pages 104)

Un paragraphe est dédié aux risques liés aux carrières souterraines et aux cavités abandonnées, accompagné d'une cartographie de l'IGC. Les zonages pris au titre de l'ancien article du R.111-3 du Code de l'urbanisme sont explicités. **Il manque cependant la référence à l'arrêté préfectoral du 5 août 1986.**

Il est à rappeler que l'arrêté préfectoral du 5 août 1986 vaut aujourd'hui Plan de prévention des risques naturels (PPRN). Il s'applique sur les communes de : Ablis, Boinville-le-Gaillard, Cernay-la-Ville, Emancé, Gazeran, le Perray-en-Yvelines, les Bréviaires, Orcemont, Raizeux, Rambouillet, Rochefort-en-Yvelines, Saint-Arnoult-en-Yvelines, Saint-Hilarion, Saint-Léger-en-Yvelines, Sonchamp.

<https://www.yvelines.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-prevention-des-risques/Prevention-des-risques-naturels-et-technologiques/Les-risques-majeurs-dans-le-departement/Le-risque-mouvements-de-terrain/Le-risque-mouvements-de-terrain-lies-aux-cavites/Arrete-prefectoral-du-5-20aout-1986>

4. Sur les risques de mouvements de terrain liés à la présence de marnières souterraines sur la commune des Essarts-le-Roi

(Ref. Rapport de présentation : « Diagnostic - État initial de l'environnement (EIE) » - Pages 105)

En outre de la cartographie de l'aléa sus-mentionnée, est à prendre en compte le porter-à-connaissance avec une étude de l'aléa mouvements de terrain liés aux marnières, qui a été communiqué à la commune en 2022.

<https://www.yvelines.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-prevention-des-risques/Prevention-des-risques-naturels-et-technologiques/Les-risques-majeurs-dans-le-departement/Le-risque-mouvements-de-terrain/Le-risque-mouvements-de-terrain-lies-aux-marnieres/PAC-Les-Essarts-le-Roi-decembre-2022>

C. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

1. Sur la prise en compte des risques naturels par le PADD

- Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) évoque le risque inondation, mais le sujet n'est pas spécifiquement développé. À noter cependant, qu'il est traité dans le rapport de présentation / EIE et évoqué dans le DOO.

- Le PADD n'évoque pas les risques de mouvement de terrain liés aux carrières souterraines et aux cavités abandonnées. À noter qu'il est traité dans le rapport de présentation / EIE, mais pas évoqué dans le DOO.

Les risques inondation, mouvements de terrain et retrait-gonflement des argiles ne sont pas évoqués.

- Le PADD n'évoque pas le risque de retrait-gonflement des argiles.

À noter cependant que le rapport de présentation (page 103 de l'EIE) mentionne que le territoire de Rambouillet Territoires est fortement concerné par le risque de retrait-gonflement des argiles. Il cite aussi la loi ELAN avec les dispositions constructives pour la prévention de ce risque. Et (page 117) il identifie l'enjeu de « prévenir l'aggravation du risque de retrait-gonflement des argiles par les phénomènes de sécheresse en mettant en place des aménagements vertueux ». D'autre part, le DOO (page 71) mentionne le risque de retrait-gonflement des argiles, avec la mention que les documents d'urbanisme doivent renforcer l'encadrement des aménagements dans les zones d'aléas moyen à fort.

D. DOO : Objectif XII. Intégrer un urbanisme favorable à la santé des populations

1. Sur la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques naturels

(Ref. DOO : Objectif XII : Orientation.44 : Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques naturels dans un contexte de changement climatique - Page 69)

Si le risque inondation est pris en compte, en revanche, le risque gonflement des argiles ainsi que le risque incendie de forêts sont à développer davantage.

E. DOO : Objectif XV : Préserver les ressources naturelles et les dynamiques écologiques

1. Sur la prise en compte du risque inondation par le SCoT

(Ref. DOO : Objectif XV : Orientation.56 : Préserver les entités écologiques sensibles - Page 94)

- (page 97) S'agissant du risque inondation, l'une des dispositions de l'O.56 impose de « Prévoir de ne pas (...) aggraver les risques inondation (...à » ». Or, **le SCoT, à travers sa cartographie et ses préconisations, simplifie les dispositions et les règles du SAGE**. Il est donc recommandé, par la CLE du SAGE Orge-Yvette, que le DOO du SCoT mentionne dans une de ses préconisations l'information suivante : « les collectivités dans leurs documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD)

et conforme avec le Règlement du ou des SAGE sur son territoire qui fixent les dispositions et règles en matière de risques naturels ».

XIII. SANTÉ

A. Rapport de présentation

1. Sur les nuisances sonores sur l'ensemble du territoire du SCoT:

(Ref. Rapport de présentation : « Diagnostic - État initial de l'environnement (EIE) » - Pages 89-91)

Le chapitre nécessite d'être complété avec les informations suivantes.

- Cartes Stratégiques du Bruit (CSB) des grandes infrastructures de transport terrestre des Yvelines, arrêtées le 23 mars 2023. Certaines communes du périmètre du SCoT Sud Yvelines sont concernées : Allainville, Paray Douville, Boinville-le-Gaillard, Saint-Martin-deBréthencourt, Sainte-Mesmen, Ablis, Prunay-en-Yvelines, Sonchamp, Ponthévrard, Orsonville, Saint-Arnoult-en-Yvelines, Longvilliers, Orphin, Orcement, Gazeran, Rambouillet, Le-Perray-en-Yvelines, Les-Essarts-le-Roi, Vieille-Eglise-en-Yvelines et Auffargis.

L'objectif des cartes de bruit est d'établir un état des lieux du niveau d'exposition des populations au bruit. Elles contiennent, outre les documents graphiques, un rapport de dénombrement des expositions des personnes vivant dans les bâtiments d'habitation et du nombre d'établissements sensibles (santé et enseignement) impactés.

- Les cartes du bruit stratégiques des grandes infrastructures routières et ferroviaires ainsi que le PPBE de l'État, sont disponibles sur le site internet de la préfecture des Yvelines à l'adresse suivante :

<https://www.yvelines.gouv.fr/index.php/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-prevention-des-risques/Lutte-contre-les-nuisances-sonores/Cartographie-strategique-du-bruit/Les-cartes-de-bruitstrategiques>

- Classement sonore des infrastructures de routières :

L'arrêté relatif au classement sonore est consultable sur le site internet de la préfecture des Yvelines :

<https://www.yvelines.gouv.fr/index.php/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-prevention-des-risques/Lutte-contre-les-nuisances-sonores/Classement-des-voies-bruyantes/Le-classement-dans-les-Yvelines>

- Classement sonore des infrastructures ferroviaires :

L'arrêté du 15 juin 2021 relatif au classement sonore des infrastructures ferroviaires est consultable sur le site internet de la préfecture des Yvelines :

<https://www.yvelines.gouv.fr/index.php/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-prevention-des-risques/Lutte-contre-les-nuisances-sonores/Classement-des-voies-bruyantes/Classements-sonores-des-voiesferrees-2021>

XIV. TRAME VERTE ET BLEUE

A. Rapport de présentation

1. Sur le traitement de la thématique trame verte et bleue (TVB)

(Ref. Rapport de présentation : « Diagnostic - État initial de l'environnement (EIE) » - Pages 67-70)

- Les informations traitant de la thématique trame verte et bleue (TVB) émanent des seuls éléments du SRCE d'Île-de-France. **Ces informations ne sont complétées par aucune analyse des composantes plus locales de la TVB et de leurs relations avec les territoires voisins, qui sont à identifier à l'échelle du SCoT.** L'EIE ne s'approprie donc pas réellement le SRCE.

- L'EIE ne fait pas de lien avec les enjeux de biodiversité visés par la charte du PNR, sur le territoire du SCoT. Il apparaît donc nécessaire que l'EIE soit alimentée par les éléments relatifs à la TVB du PNR.

- Si des enjeux de protection des réservoirs de biodiversité et de préservation des corridors écologiques sont bien identifiés dans l'EIE, il ne donne lieu à aucun état descriptif de ces milieux et à aucune traduction opérationnelle.

C'est pourquoi, mis à part des données déjà connues (SCRE, ZNIEFF, Natura 2000), le SCoT n'apporte pas d'éléments nouveaux pour ce qui concerne l'analyse de la TVB à son échelle.

B. DOO : Objectif XV : Préserver les ressources naturelles et les dynamiques écologiques

1. Sur la prise en compte des espaces agricoles par le SCoT

(Ref. DOO : Objectif XV : PRÉSERVER LES RESSOURCES NATURELLES ET LES DYNAMIQUES ÉCOLOGIQUES - Page 91 et s.)

Le chapitre du DOO traitant de la TVB ne prévoit aucune disposition sur les espaces agricoles, alors que sa carte illustrant l'enjeu visant à « préserver les ressources naturelles et les dynamiques écologiques » reprend les éléments (lisières et mosaïques agricoles) du SRCE.

2. Sur l'absence du principe « éviter-réduire-compenser » dans le chapitre du DOO traitant de la TVB

(Ref. DOO : Objectif XV : Orientation.54 : Préserver la Trame Verte et Bleue (TVB) - Page 91)

- L'objectif premier de cette orientation est d'éviter l'urbanisation dans des périmètres déterminés. Pourtant, il est aussi mentionné que des projets peuvent y être implantés. **Il est donc pertinent d'inscrire un principe « éviter-réduire-compenser » dans la liste d'actions de l'orientation.** Cela va permettre de mettre en évidence les secteurs concernés et les mesures prévues pour limiter au maximum l'impact de l'urbanisation.

3. Sur la carte « Préserver les ressources naturelles et les dynamiques écologiques »

- (Page 92) La carte « Préserver les ressources naturelles et les dynamiques écologiques » se limite à reproduire les données des documents cadres, des inventaires et des études traitant du sujet TVB. **Mis à part les données déjà connues, le SCoT n'apporte pas d'éléments nouveaux pour ce qui concerne la préservation de la TVB à son échelle.** Par ailleurs, **la représentation graphique de la TVB est trop schématique et trop peu détaillée, pour pouvoir être mise en œuvre à l'échelon territorial, dans un plan local d'urbanisme (PLU).**

4. Sur les réservoirs de biodiversité

Concernant les réservoirs de biodiversité, il est précisé que « le Plan de Parc détermine une Trame Verte et Bleue à son échelle que les communes faisant partie du PNR devront intégrer à leur document d'urbanisme ».

Étant donné que le lien de compatibilité entre le PNR et les PLU(i) du territoire du SCoT Sud Yvelines va cesser d'exister à la date d'approbation de ce dernier (article L.131-4 du Code de l'urbanisme) **il apparaît indispensable de reporter la TVB identifiée par le PNR, en se l'appropriant, sur les documents graphiques du DOO, afin de lui donner une valeur opposable.**

S'agissant des autres dispositions spécifiques aux réservoirs de biodiversité, leur rédaction est confuse sur la protection de ces espaces ; trop **précises lorsqu'il s'agit d'autoriser certains projets dans ces espaces ; assez peu justifié, au regard des carences de l'EIE.** Il est aussi à rappeler que **l'identification des réservoirs de biodiversité, en vue de les préserver, imposée par le SCoT aux PLU(i), reste à faire.** De plus, ces dispositions apparaissent hors champ de compétences d'un SCoT et semblent davantage relever d'un règlement de PLU(i), à qui il revient définir des règles garantissant leur préservation des réservoirs de biodiversité, après localisation et caractérisation.

5. Sur les corridors écologiques

- Concernant les corridors écologiques, des remarques similaires à celles précédentes peuvent être formulées, lorsqu'il s'agit d'autoriser l'implantation et l'extension du bâti nécessaire aux activités agricoles ou des projets routiers. Sur ce dernier point, **certaines phrases de l'O.54 évoquant la compatibilité entre projets routiers et les corridors écologiques apparaissent inappropriées, au regard de l'enjeu de préservation de la TVB⁵⁶.** En effet, la réalisation de projets d'infrastructures n'est pas incompatible avec un corridor écologique, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que leur impact soit limité, notamment par une adaptation de l'ouvrage à son environnement. L'exceptionnalité de ce type d'ouvrage doit rester la règle.

- (page 97) S'agissant des espaces aquatiques, l'une des dispositions de l'O.56 impose de « Maintenir les continuités écologiques, voire prévoir leur restauration en cas de ruptures écologiques avérées ». Dans cette orientation, la version initiale du DOO comportait l'objectif de maintenir les continuités écologiques « en bon état par des aménagements adaptés (plantations de haies...) », qui a été retiré dans la version arrêtée du SCoT. Il est souhaitable de reprendre l'objectif initial. Plus généralement, il est recommandé d'apporter des orientations complémentaires sur la consolidation des berges.

⁵⁶ Exemples : Les « corridors [écologiques] ne sont pas incompatibles avec les projets d'infrastructures routières, sous conditions du maintien de la qualité écologique et de la perméabilité fonctionnelle des corridors ». « La présence de corridors écologiques n'est pas contradictoire avec le développement de futurs aménagements d'infrastructures. En effet, ils font office d'espace tampon qui atténue la fragmentation aux abords de l'infrastructure ».