

PLU

DÉPARTEMENT DES YVELINES, COMMUNE DE

LES ESSARTS-LE-ROI



PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme prescrite
le 30 juin 2022

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme arrêtée le
19 décembre 2024

**Révision générale du Plan Local d'Urbanisme approu-
vée le 2 octobre 2025**

Vu pour être annexé à la déli-
bération du conseil municipal
du 2 octobre 2025 approuvant

le plan local
d'urbanisme de la
commune des
Essarts-le-Roi

Le maire,
Ismaël NEHLIL



Date : 25 septembre 2025
Phase : Approbation

N° de pièce : **2**

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage
4bis, rue Saint-Barthélemy, 28000 Chartres
02 37 91 03 63 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com



LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. En d'autres termes, c'est le projet de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales, retenues pour l'ensemble de la commune concernant :

- l'habitat
- l'environnement
- les transports et les déplacements
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial
- le développement économique
- les loisirs
- les réseaux d'énergie

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace.

Ces objectifs sont issus du diagnostic ou des programmes municipaux et seront traduits dans les documents réglementaires du PLU (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et plan de zonage).

Les justifications des orientations et objectifs du présent PADD figurent au rapport de présentation.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE LA COMMUNE



PERMETTENT DE JUSTIFIER LES CHOIX FAITS DANS LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES



Grandes orientations du PADD

Le plan local d'urbanisme ajusté en 2024 vise à marquer l'équilibre entre la volonté municipale affichée de rendre le centre-ville plus attractif, tout en mettant en valeur l'identité de ce territoire d'entre-deux, d'une « petite ville à la campagne ».

Il s'agit aussi d'organiser le développement urbain et économique de la commune, en veillant à redéfinir les principes d'aménagement du territoire et à réduire les impacts sur l'environnement.

Enfin, il convient aussi d'interroger ces mêmes principes d'aménagement du territoire dans une perspective de développement durable, que ce soit en matière d'atténuation des impacts de l'urbanisation sur l'environnement, ou au regard des politiques d'adaptation du territoire aux changements climatiques.



AXE 1 - ACCENTUER LA VITALITÉ DU CENTRE-VILLE

AXE 2 - METTRE EN VALEUR NOTRE IDENTITÉ DE VILLE À LA CAMPAGNE

AXE 3 - FAVORISER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL

AXE 4 - ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

AXE 5 - PRÔNER UN VÉRITABLE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE



AXE 1 - ACCENTUER LA VITALITÉ DU CENTRE-VILLE

Dans le prolongement des actions menées ces dernières années, cette révision du PLU s'attache à poursuivre la politique de revitalisation du centre-ville au travers de deux actions : le développement de la mixité fonctionnelle et la mise en valeur du cadre urbain.

ACTION 1A. Développer la mixité fonctionnelle et l'animation du centre-ville

- Offrir les conditions nécessaires au développement des commerces et services en centre-ville
- Renforcer l'offre socio-culturelle autour du château de la Romanie

ACTION 1B. S'attacher à la qualité du cadre de ville, cultiver l'art de vivre aux Essarts-le-Roi

- Requalifier les espaces publics centraux et organiser un maillage de voies adaptées aux mobilités douces
- Mettre en valeur et s'appuyer sur la trame végétale pour construire une nouvelle image du centre-ville

Axe 1 - Accentuer la vitalité du centre-ville

Action 1a : Développer la mixité fonctionnelle et l'animation du centre-ville

Action 1b : S'attacher à la qualité du cadre de ville, cultiver l'art de vivre aux Essarts-le-Roi

Cette première partie du projet communal s'attache à traduire les conclusions de l'étude urbaine finalisée en 2021, et qui avait pour objectif de définir un projet général de redynamisation du centre-ville. Pour ce faire, le PLU vise à développer l'animation du centre-ville par la mixité de ses fonctions, et de mettre en valeur les aménités urbaines de ce dernier.

Action 1a : Développer la mixité fonctionnelle et l'animation du centre-ville

En interrogeant les fonctions du centre-ville des Essarts-le-Roi, l'étude urbaine met en évidence l'enjeu de mixité qui est à la base de la conception de la centralité. Aussi, il conviendra au travers du PLU, mais plus généralement au travers de l'ensemble des actions communales, de requalifier le centre-ville pour offrir les conditions du maintien voire du développement des commerces de proximité. Le commerce de proximité ne se décrète pas dans un tel document, mais le PLU doit être le support des actions qui visent à rendre le centre-ville plus accueillant, plus accessible, plus attractif : c'est à cette condition *sine qua non* que le commerce pourra s'y développer. Egalement, le PLU doit accompagner la stratégie de renforcement de l'offre socio-culturelle autour du château de la Romanie. En veillant à rationaliser cette offre en un même site, la commune renforce la lisibilité de son action culturelle et requalifie un élément phare du patrimoine territorial.

Action 1b : S'attacher à la qualité du cadre de ville, l'art de vivre aux Essarts-le-Roi

L'art de vivre aux Essarts-le-Roi, c'est l'art de vivre dans une ville de taille limitée aux aménités urbaines, tout en étant à proximité immédiate de la nature. À l'heure du Post-COVID, cette qualité de vie est un atout indéniable en matière d'attractivité territoriale.

Cette identité de « ville à la campagne » (axe 2) peine à se traduire dans les espaces publics du centre-ville. L'objectif de cette révision du PLU réside en partie dans cette requalification des espaces publics centraux. Cet effort de végétalisation, en plus d'être bénéfique pour l'environnement, participera à l'amélioration de la qualité du cadre de vie des habitants. Des espaces publics marqués, organisés autour d'une trame végétale, véhiculeront une nouvelle image de la commune et renforceront l'attractivité du centre-ville.

Cette nouvelle façon de concevoir les espaces publics permettra également de repenser les mobilités douces au sein du tissu bâti. L'idée n'est pas de « chasser » la voiture, mais de rééquilibrer le partage de l'espace public au profit de nouveaux usages (de mobilité ou autre).



AXE 2 - METTRE EN VALEUR NOTRE IDENTITÉ DE VILLE À LA CAMPAGNE

Force est de constater que le territoire peut se prévaloir d'une identité hybride, entre ville et campagne. Au travers de ce PLU, il est question de construire un projet de territoire qui met en valeur les atouts de ces deux milieux : un territoire solidement ancré sur ses deux jambes.

ACTION 2A. Renforcer les qualités urbaines du bourg-centre

- Développer un véritable projet urbain le long de l'avenue de la gare
- Valoriser la présence de la gare comme plateforme multimodale
- Requalifier la traversée de la RN10

ACTION 2B. Préserver les qualités rurales du territoire

- Veiller à respecter l'identité des hameaux notamment en limitant leur densification
- Respecter l'identité des lieux : un lien privilégié avec la forêt
- Mettre en valeur le patrimoine naturel et culturel du territoire : singulariser la commune par son patrimoine

Axe 2 - Mettre en valeur notre identité de ville à la campagne

Action 2a : Renforcer les qualités urbaines du bourg-centre

Action 2b : Préserver les qualités rurales du territoire

Cette seconde partie se conçoit comme une part de l'équilibre à trouver avec la recherche d'une plus forte attractivité du centre-ville : ici l'objectif est de mettre en valeur l'identité hybride de la commune, celle qui fait toute la singularité des Essarts-le-Roi. La mise en valeur de cette image de « petite ville à la campagne » se déroulera selon 2 axes : d'une part, par le renforcement des qualités urbaines du centre-ville, et d'autre part, par la préservation des caractéristiques rurales du territoire.

Action 2a : Renforcer les qualités urbaines du bourg-centre

La commune offre bon nombre d'équipements et de services qui en font une véritable petite ville. En premier lieu, la gare doit être valorisée au travers d'une réflexion d'ensemble sur l'avenir du quartier avoisinant, de l'avenue de la gare comme un axe structurant de la commune. La création d'une plateforme d'échanges multimodale doit être un objectif de long terme qui répond aux enjeux de promotion des alternatives au « tout voiture », et son corollaire le traitement qualitatif de la RN10. Aussi, l'avenir de la commune sera directement lié à la requalification de la RN10, précisément lié à l'évolution souhaitée de la zone d'activités du Gros Chêne en un quartier d'activités plus accueillant offrant une nouvelle image à la commune.

Action 2b : Préserver les qualités rurales du territoire

Mettre en valeur l'identité du territoire passe également par la préservation de son identité rurale. Pour ce faire, il sera notamment question de veiller au respect des formes urbaines des secteurs pavillonnaires et des hameaux. L'équilibre prôné au sein du PLU vise à organiser le renouvellement urbain du centre-ville, et de préserver la qualité des secteurs d'habitat individuel.

Veiller au respect de l'identité rurale du territoire implique aussi de revenir à l'identité des lieux. Le territoire des Essarts-le-Roi est marqué par la présence de la forêt. La préservation de ce milieu riche en biodiversité doit rester un marqueur fort de l'aménagement du territoire pour les prochaines années.

Enfin, la mise en valeur de l'identité rurale passera nécessairement par la protection du patrimoine naturel et culturel de la commune. On pense notamment ici au bâti remarquable qui façonne le centre-bourg historique, et qui participe à l'attractivité de la commune. Elle donne corps à l'esprit village tant plébiscité par les habitants du territoire. Outre ce patrimoine bâti, on veillera également à protéger les espaces naturels et les éléments de la trame végétale qui participent eux aussi à la qualité du cadre de vie.



AXE 3 - FAVORISER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL

Outre la prise en compte des objectifs de la loi SRU sur la part des logements sociaux, le PLU s'attache à construire une stratégie de diversification de l'offre de logements pour favoriser le parcours résidentiel. Cela permettra notamment de développer une offre de logements spécifiques pour les primo-accédants, les familles mono-parentales, et les aînés.

ACTION 3A. Programmer la réalisation d'environ 550 logements d'ici 2035

SCÉNARIO D'UNE CROISSANCE HARMONIEUSE

- Prioriser la mobilisation des opportunités foncières dans le tissu bâti
- Permettre la réalisation d'opérations en extension de l'enveloppe urbaine, compatibles avec le SCoT (et le SDRIF)

ACTION 3B. Tendre vers l'objectif de 25% de logements locatifs sociaux au sein du parc total à moyen terme

- Viser *a minima* 25% de logements sociaux sur les futures opérations d'ensemble

ACTION 3C. Veiller à la diversification de l'offre de logements en prenant en compte des différents publics

- Programmer la réalisation de logements répondant aux attentes spécifiques des primo-accédants, des familles mono-parentales et des aînés

Axe 3 - Favoriser le parcours résidentiel

Action 3a : Programmer la réalisation d'un maximum d'environ 550 logements d'ici 2035

Action 3b : Tendre vers l'objectif de 25% de logements locatifs sociaux au sein du parc total à moyen terme

Action 3c : Veiller à la diversification de l'offre de logements en prenant en compte des différents publics

Le projet de la commune doit s'inscrire dans une projection démographique soutenable et raisonnable. Cette trajectoire se fonde sur l'examen des évolutions passées, et tient bien évidemment compte des possibilités de mobilisation du potentiel foncier du tissu bâti. Ce potentiel doit être mis au service d'un parcours résidentiel renforcé pour faciliter le vivre ensemble et le renouvellement de la population.

Action 3a : Programmer la réalisation d'un maximum d'environ 550 logements d'ici 2035

Le scénario démographique retenu correspond à une croissance démographique annuelle moyenne de 1%, ce qui s'inscrit dans le prolongement des tendances passées. Cela se traduira par une évolution du nombre d'habitants d'environ 1000 et nécessitera la production de 400 à 450 logements. Il ne faudra pas omettre la prise en compte du « desserrement » des ménages qui nécessite près de 150 logements supplémentaires. En somme, le PLU sera le support pour la production d'un maximum de 550 logements d'ici 2035.

Action 3b : Tendre vers l'objectif de 25% de logements locatifs sociaux au sein du parc total à moyen terme

En étant soumise à l'objectif de la loi SRU en matière de mixité sociale, la commune se doit de poursuivre ses efforts en matière de production de logements locatifs sociaux. Aussi, le PLU s'inscrit dans cette dynamique en fixant notamment des objectifs spécifiques sur les programmes de renouvellement urbain en centre-ville.

Action 3c : Veiller à la diversification de l'offre de logements en prenant en compte les différents publics

Par ailleurs, la politique de logements de la commune doit permettre de répondre à l'objectif de diversification de l'offre. Il apparaît en effet important d'apporter des réponses aux besoins en logements des primo-accédants, des familles monoparentales ou des aînés.



AXE 4 - ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

La révision du PLU intègre également les enjeux spécifiques au développement de l'activité économique et de l'emploi. Cela permettra d'acter la requalification de la zone d'activités du Gros Chêne, et de dynamiser les activités de service. Il s'agira également de tenir compte des activités agricoles et forestières.

ACTION 4A. Requalifier la ZA du Gros Chêne

- Intégrer les principes d'aménagement des parcs d'activités de la Communauté d'agglomération de Rambouillet territoires.
- Faciliter le franchissement de la RN10,

ACTION 4B. Dynamiser les activités de l'économie de services

- Préserver et accompagner le développement du commerce de proximité
- Favoriser le développement des services non marchands (notamment l'offre de santé)

ACTION 4C. Intégrer les activités agricole et forestière

- Préserver l'activité agricole et lui permettre de se diversifier
- Intégrer les enjeux de la gestion durable des espaces forestiers

Axe 4 - Accompagner le développement économique

Action 4a : Requalifier la zone d'activités du Gros Chêne

Action 4b : Dynamiser les activités de l'économie de services

Action 4c : Intégrer les activités agricole et forestière

En matière d'aménagement du territoire, il convient nécessairement d'interroger les principes de développement économique. À l'échelle des Essarts-le-Roi, la commune offre 1 emploi pour deux actifs résidants. Ce ratio met en évidence la nécessité de poursuivre les efforts en matière d'emploi sur le territoire, en lien avec l'ensemble des acteurs (institutionnels et économiques).

Action 4a : Requalifier la zone d'activités du Gros Chêne

La zone d'activités du Gros Chêne s'inscrit dans une démarche de requalification engagée par la communauté d'agglomération de Rambouillet Territoires et sa stratégie de montée en gamme des zones d'activités du territoire communautaire. La mise en œuvre d'une ZAC vise notamment à intégrer les nouveaux principes d'aménagement des parcs ou quartiers d'activités (requalification des espaces publics notamment) ainsi que les discussions engagées avec l'État sur la réfection de la traversée de la nationale 10. Cette réflexion d'ensemble permettra également de traiter le sujet du désenclavement de la rue de la Tasse enserrée dans cette zone d'activités.

Action 4b : Dynamiser les activités de l'économie de services

Le développement économique et la création d'emplois ne peuvent être uniquement traités au travers de la requalification de la ZA du Gros Chêne. Une part tout aussi importante de l'activité économique s'inscrit au sein du tissu bâti de la commune. L'économie tertiaire, présente ou de services, capte une part importante de l'activité, et se doit d'être interrogée au sein du PLU. Aussi, il convient de veiller en particulier à la préservation et à l'accompagnement du commerce de proximité, et au développement des services non marchands notamment liés à l'offre de santé.

Action 4c : Intégrer les activités agricole et forestière

Les activités agricoles et forestières participent au développement économique, et façonnent également les paysages de la commune. S'agissant des activités agricoles, il faudra veiller à préserver les sites et leurs possibilités de développement, mais aussi leur permettre de se diversifier. Quant aux activités forestières, leur développement renvoie à l'enjeu plus général de gestion durable des massifs forestiers.



AXE 5 - PRÔNER UN VÉRITABLE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

Le climat évolue, et la ville doit elle aussi se transformer. Pour ce faire, le PLU s'attache à décliner d'une part, à atténuer les impacts de nos modes de vie et, d'autre part, à adapter le territoire aux évolutions du climat.

ACTION 5A. Atténuer l'impact de la ville et des modes de vie sur le climat

- S'inscrire dans une stratégie de sobriété foncière
- Veiller à préserver la biodiversité, au travers des continuités écologiques
- Développer les mobilités actives à l'échelle du territoire et vers les principaux bassins d'emplois
- Accélérer le déploiement des énergies renouvelables et des dispositifs d'économie d'énergie

ACTION 5B. Adapter l'urbanisation aux évolutions actuelles et futures du climat

- Réduire la vulnérabilité du territoire vis-à-vis des risques naturels et technologiques
- Développer de nouvelles pratiques dans la gestion des espaces publics (gestion différenciée par exemple)
- Favoriser le développement de la nature en ville

Axe 5 - Prôner un véritable développement durable du territoire

Action 5a : Atténuer l'impact de la ville et des modes de vie sur le climat

Action 5b : Adapter l'urbanisation aux évolutions actuelles et futures du climat

Le climat évolue, et la ville doit aussi se renouveler pour intégrer les principes d'un véritable développement durable. Ce dernier axe du PADD vise à répondre au double objectif de rendre l'impact de la ville et des modes de vie moins important sur l'environnement, et d'adapter le territoire aux évolutions climatiques actuelles et futures.

Action 5a : Atténuer l'impact de la ville et des modes de vie sur le climat

Réduire notre impact sur l'environnement implique une stratégie qui se décline à plusieurs niveaux. Dans un premier temps, il convient d'inscrire la commune dans l'ambition nationale de réduction de la consommation d'espace. Ici, on respecte le cadre réglementaire offert par le SDRIFe (schéma régional) en matière de consommation foncière. En effet, le SDRIFe octroie une capacité d'urbanisation dite en extension urbaine de 27,6 ha répartie de la manière suivante :

- 7,6 ha de capacité non cartographiée ;
- 20 ha en secteur d'urbanisation préférentielle (cartographiés par les pastilles).

Cette importante capacité d'urbanisation répond à des enjeux territoriaux plurithématiques dont le but est de conforter la commune des Essarts-le-Roi en tant que pôle depuis

Dans le cadre du développement économique, le PLU permettra une extension de 19 ha dont 18 ha alloués spécifiquement à l'extension de la ZA du Gros Chêne.

Concernant l'habitat, la phase 2 de l'aménagement du secteur du Château d'Eau consommera 2,3 ha.

Le PLU induira une consommation foncière de 21,3 ha, trajectoire de sobriété foncière compatible avec le SDRIFe (27,6 ha).

Il s'agira aussi de s'inscrire dans une perspective de sobriété foncière en mobilisant en priorité le potentiel foncier et bâti du centre-ville.

Le second axe de cette stratégie d'atténuation se focalise sur la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques vectrices de biodiversité. Ici, en plus que les grandes continuités forestières et herbacées, on s'attache en particulier à traiter la question de la biodiversité au sein du tissu bâti au travers de la protection de la trame brune.

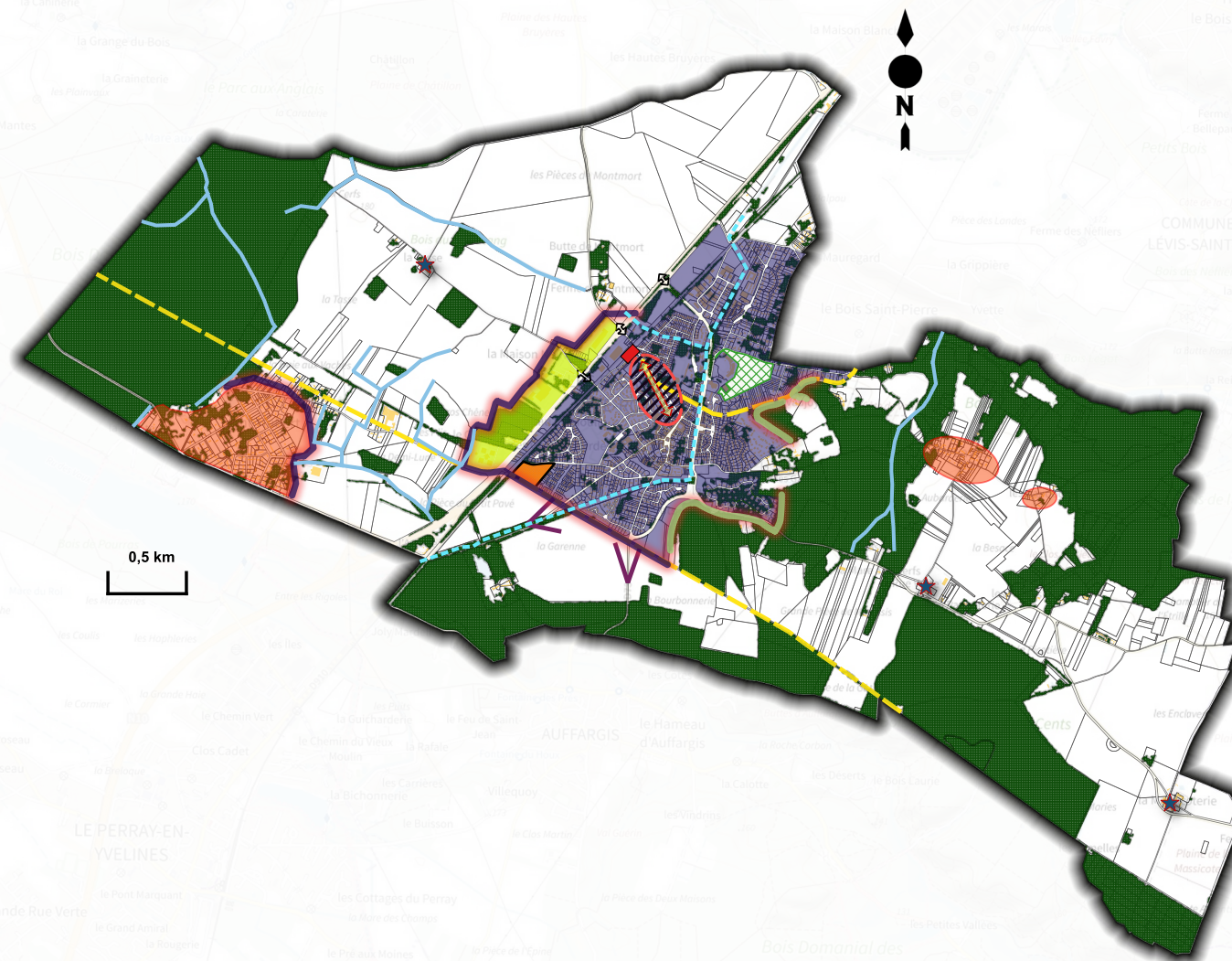
Enfin, le PLU doit être le support d'une réflexion quant aux développements des mobilités douces, et des alternatives à la voiture à l'échelle locale. Aussi, on veillera au déploiement des énergies renouvelables et des dispositifs d'économie d'énergie.

Action 5b : Adapter l'urbanisation aux évolutions actuelles et futures

En matière d'adaptation du territoire aux évolutions du climat, il semble assez important de revoir notre rapport aux risques (naturels ou technologiques). Il s'agira notamment de limiter autant que possible la vulnérabilité du territoire afin de pallier (si c'est possible) à l'augmentation de la fréquence et de l'intensité des aléas.

Pour adapter la ville, le PLU participera à la requalification et la gestion raisonnée des espaces publics (notamment au travers d'une gestion différenciée de ces espaces). Cela renvoie à la question déjà évoquée plus haut du développement de la nature en ville qui, plus qu'un facteur d'attractivité, sera un outil pour mieux supporter les évolutions climatiques futures.

Projet d'aménagement et de développement durables de la commune des Essarts-le-Roi



Axe I : Accentuer la vitalité du centre ville

- Organiser un maillage de voies adapté aux mobilités douces
- Développer la mixité fonctionnelle du centre ville

Axe II : Mettre en valeur notre identité de ville à la campagne

- Requalifier la traversée de la RN 10
- Développer un projet urbain le long de l'avenue de la gare
- Permettre la réalisation d'opération en extension
- Revaloriser la gare comme plateforme multimodale
- Hameaux : Respecter l'identité des hameaux et limiter la densification
- Bourg :
 - Développer la mixité des usages
 - Dynamiser l'activité économique et les services
 - Développer une offre de logements en densification
 - Faciliter le parcours résidentiel
- Respecter l'identité de la commune "un lien particulier avec la forêt"

Axe IV : Favoriser le développement économique

- Préserver les sites d'exploitation agricoles et mettre en valeur le patrimoine
- Requalification de la ZA du Grand Chêne et de ses abords (entrée de ville)

Axe V : Promouvoir le développement durable du territoire

- Valoriser la nature en ville

Trame bleue

- Préserver le réseau hydrographique
- Faire émerger les tracés anciens des rigoles

Trame verte

- Préserver les lisières de forêts
- Maintenir les espaces tampons avec des activités agricoles
- Valoriser les entrées de ville
- Protéger les boisements

